



Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 14. Januar 2014 (400 13 239)

Obligationenrecht

Mietrecht / Änderung der Nebenkostenabrede

Besetzung

Vizepräsidentin Barbara Jermann Richterich, Richter Edgar Schürmann
(Referent), Richter René Borer; Gerichtsschreiber Andreas Linder

Parteien

A. _____,
vertreten durch Advokat Daniel Borer, Fischmarkt 19, 4410 Liestal,
Kläger

gegen

B. _____,
C. _____,
beide vertreten durch Advokat Jakob Trümpy, Albrechtsplatz 4,
4310 Rheinfelden,
Beklagter und Berufungskläger

Gegenstand

Mietrecht / Nebenkosten

Urteil des Bezirksgerichtspräsidenten Waldenburg vom 16. Juli 2013

A. A. _____ vermietet den Ehegatten B. _____ und C. _____ seit dem 1. Dezember 2004 die Liegenschaft R. _____ 1 in X. _____. Im Mietvertrag vom 19. August 2004 vereinbarten die Parteien einen Mietzins von CHF 1'700.00. Zudem wurde vermerkt, dass die „Nebenkosten Fr. 130.- inbegriffen“ seien. In der Folge verständigten sich die Parteien auf einen Mietzins von monatlich CHF 1'500.00, da zwei unbeheizte Zimmer im Dachgeschoss von der Mieterschaft

nicht beansprucht wurden. Am 17. Oktober 2012 zeigte A. ____ den Mietern mittels des amtlich genehmigten Formulars an, dass der Mietzins von bisher CHF 1'370.00 ab 1. Februar 2013 auf CHF 1'570.00 erhöht werde, da die beiden Mansardenzimmer mittlerweile renoviert worden seien. Wegen gestiegenen Nebenkosten sei ab 1. Februar 2013 zudem für die Nebenkosten ein monatlicher Akontobetrag von CHF 260.00 zu leisten. Die Mieter fochten diese Änderungen bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten an. Im Rahmen einer anderen Mietstreitigkeit betreffend Mängel am Mietobjekt schlossen die Parteien im massgeblichen Rechtsmittelverfahren vor dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, am 10. Dezember 2012 einen Vergleich und kamen unter anderem dabei überein, dass der Mietzins für das Mietobjekt inkl. Mansardenräume (unbeheizt) ab 1. Januar 2013 CHF 1'480.00 netto betrage. Mit amtlich genehmigtem Formular vom 17. Dezember 2012 teilte der Vermieter den Mietern mit, dass der Mietzins ab 1. Januar 2013 laut der Vereinbarung vom 10. Dezember 2012 neu CHF 1'480.00 betrage. Zudem sei an die Nebenkosten ab 1. Januar 2013 neu ein monatlicher Akontobetrag von CHF 207.00 zu leisten. Zur Begründung wurde dazu auf einen Urteilsvorschlag der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten vom 23. Februar 2012 und eine frühere Mitteilung von Vertragsänderungen vom 19. Dezember 2011 verwiesen, womit der Wechsel von Nebenkostenpauschale auf Akontosystem mitgeteilt worden sei. Am 14. Januar 2013 fochten die Mieter die Vertragsänderungen bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten an. Nach gescheitertem Schlichtungsverfahren gelangte die Vermieterschaft mit Eingabe vom 18. März 2013 an das Bezirksgericht Waldenburg und beantragte, es sei festzustellen, dass der Mietzins für das Mietobjekt ab 1. Januar 2013 monatlich CHF 1'480.00 exklusiv Nebenkosten betrage und die Mieterschaft ab 1. April 2013 Nebenkosten von akonto monatlich CHF 207.00 zu bezahlen habe. Anlässlich der Verhandlung vom 16. Juli 2013 vor dem Bezirksgericht Waldenburg beantragte die Mieterschaft die Abweisung der klägerischen Anträge, soweit auf diese eingetreten werde.

B. Mit Entscheid vom 16. Juli 2013 trat der Bezirksgerichtspräsident Waldenburg auf das Begehren um Feststellung, dass der Mietzins für das Mietobjekt inkl. Mansardenräume (unbeheizt) ab 1. Januar 2013 CHF 1'480.00 netto beträgt, nicht ein (Ziff. 1). Im Weiteren wurde festgestellt, dass die Mieterschaft der Vermieterschaft mit Wirkung ab 1. April 2013 Akonto Nebenkosten von monatlich CHF 207.00 zu bezahlen hat (Ziff. 2). Die Gerichtskosten von CHF 800.00 wurden den Parteien je zur Hälfte auferlegt und die Mieterschaft verpflichtet, der Vermieterschaft eine reduzierte Parteienschädigung von CHF 700.00 inkl. Spesen und MWST zu bezahlen (Ziff. 3). Der Bezirksgerichtspräsident Waldenburg erwog im Wesentlichen, der Vermieter habe der Mieterschaft mit Formular vom 17. Oktober 2012 die Nebenkostenausscheidung, d.h. den Wechsel zur Erhebung von Akontobeiträgen detailliert, klar und verständlich angezeigt: Aufgrund dieses Formulars sei klar, für welche Nebenkosten der Vermieter inskünftig welchen Akontobeitrag erheben wolle. Am 10. Dezember 2012 hätten die Parteien vor dem Kantonsgericht einen Vergleich abgeschlossen, wonach der Mietzins ab 1. Januar 2013 CHF 1'480.00 netto betrage. Nach allgemeinem Verständnis sei unter dem Netto-Mietzins das für das Überlassen eines Objektes geschuldete Entgelt exkl. Nebenkosten zu verstehen. Bezüglich der Nebenkosten habe mit diesem Vergleich ein Systemwechsel stattgefunden. Mit dem Formular vom 17. Dezember 2013 habe der Vermieter lediglich einerseits den Nettomietzins der kantonsgerichtlichen Abmachung und andererseits die Höhe der Akontobeiträge angepasst, und zwar letzte-

re in dem Sinne, als dass er diese teilweise reduziert habe. Da damit bezogen auf den Nettomietzins keine Vertragsänderung und bezogen auf die Nebenkosten keine Vertragsänderung zu Lasten der Mieterschaft erfolgt sei, könnten diese Änderungen auch nicht angefochten werden. Um unter den Parteien bezüglich der Nebenkosten für die Zukunft Klarheit zu schaffen, sei die Feststellung angezeigt, dass bezüglich Nebenkosten per 1. April 2013 Akontobeiträge in der Höhe von CHF 207.00 geschuldet seien.

C. Mit Eingabe vom 11. September 2013 liess die Mieterschaft, vertreten durch Advokat Jakob Trümpy aus Rheinfelden, gegen den Entscheid des Bezirksgerichtspräsidenten Waldenburg vom 16. Juli 2013 Berufung beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, einreichen. Sie beantragte, es sei in teilweiser Aufhebung des besagten Urteils festzustellen, dass die Berufungskläger keine Nebenkosten schulden (Ziff. 2 des angefochtenen Entscheides), unter o/e Kostenfolge bezüglich erster und zweiter Instanz zulasten des Berufungsbeklagten (Ziff. 3 des angefochtenen Entscheides). In der Begründung wurde zusammengefasst gerügt, laut dem angefochtenen Urteil sollen im Mietvertrag CHF 130.00 für Nebenkosten vereinbart gewesen sein. Ein Blick auf den Mietvertrag zeige indessen, dass gleichzeitig und eingeraht auch stipuliert worden sei, die Neben- und Betriebskosten seien im Mietzins inbegriffen. Zudem seien sämtliche Neben- und Betriebskosten im Titelblatt des Mietvertrages durchgestrichen worden. Nebenkosten seien nur geschuldet, soweit es „besonders“ vereinbart worden sei. Die vom Vermieter stipulierte widersprüchliche und unvollständige Regelung der Nebenkosten sei weder klar noch eindeutig. Die Nebenkosten seien daher laut vertraglicher Regelung im Mietvertrag inbegriffen. Bereits ein Versuch des Berufungsbeklagten, mit Formular vom 17. Oktober 2012 die Nebenkosten neu zu regeln, sei von den Berufungsklägern erfolgreich angefochten worden. Die Vereinbarung vom 10. Dezember 2012 vor Kantonsgericht habe das Problem der Nebenkosten nicht beschlagen. Es sei lediglich um den Mietzins gegangen. Das Problem der Nebenkosten sei gerade ausgeklammert worden, da es erst bei der Schlichtungsbehörde hängig gewesen sei. Hätte das Kantonsgericht in diesem Vergleich auch das Problem der Nebenkosten zwischen den Parteien regeln wollen, so hätte vereinbart werden müssen, ab wann welche Nebenkosten in welcher Art (Akonto oder pauschal) zu bezahlen gewesen wären. Der Vermieter könne wohl im Vertrag nicht ausgeschiedene Nebenkosten im Lauf des Mietverhältnisses aus dem Mietzins ausscheiden. Dann müsse er aber den Mietzins entsprechend reduzieren. Selbst wenn man im Vergleich vor Kantonsgericht eine Vereinbarung über eine pauschale Bezahlung diverser Nebenkosten sehen wolle, bleibe der Versuch, mit Formular vom 17. Dezember 2012 zu Akontozahlungen zu wechseln, unzulässig. Der Berufungskläger habe den Mietern in seinen Abrechnungen für die Jahre 2010 bis 2012 jeweils einfach einen Fünftel der Nebenkosten der Liegenschaft belastet, ohne darüber Auskunft geben zu können, wie dieser pauschale Verteilschlüssel zustande gekommen sei. Ausserdem sei die Begründung im Formular vom 17. Dezember 2012 ungültig. Die Begründung müsse sich aus dem Formular selber ergeben und ein Hinweis auf frühere Mitteilungen genüge nicht. Die Bemerkung auf einen abgelehnten Vorschlag vor Schlichtungsbehörde in einem früheren Verfahren sei auch inhaltlich nicht nachvollziehbar. Ebenso wenig genüge ein Hinweis auf ein früheres Formular, zumal diese Vertragsänderung vom Bezirksgericht als rechtswidrig aufgehoben worden sei.

D. Der Vermieter liess mit Berufungsantwort vom 30. Oktober 2013 durch Advokat Daniel Borter beantragen, dass die Berufung abzuweisen sei, unter o/e Kostenfolge. Im Mietvertrag vom 19. August 2004 sei festgehalten worden, dass der monatliche Mietzins CHF 1'500.00 betrage, "Nebenkosten CHF 130.00 inbegriffen". Mit dieser Formulierung sei unmissverständlich zum Ausdruck gebracht worden, dass der Vermieter für die Nebenkosten ein Entgelt verlange und dieses auf pauschal CHF 130.00 festgesetzt worden sei. Für die Mieter habe der Mietzins CHF 1'370.00 und nicht CHF 1'500.00 betragen, was sich zweifelsfrei aus ihrem Begehren um Mietzinsreduktion ergebe, in dem der bisherige Mietzins mit CHF 1'370.00 beziffert worden sei. Daraus müsse geschlossen werden, dass sie eine Pauschale von CHF 130.00 für Nebenkosten anerkannt hätten. Die Nebenkosten von pauschal CHF 130.00 hätten die Mieter seit Mietbeginn bis heute bezahlt. Am 10. Dezember 2012 hätten die Parteien vor dem Kantonsgericht einen Vergleich geschlossen, mit dem der Mietzins im gegenseitigen Einverständnis auf monatlich CHF 1'480.00 netto festgesetzt worden sei. Da der Mietzins nun definitiv auf CHF 1'480.00 netto fixiert worden sei, habe der Vermieter sein Begehren um Anpassung des Mietvertrages vom 17. Oktober 2012 zurückgezogen und den Mietern das nun bereinigte Formular „Vertragsänderungen“ vom 17. Dezember 2012 zugestellt, in dem erneut der Systemwechsel von pauschalen Nebenkosten zu effektiven Nebenkosten und Akontozahlungen verlangt worden seien. Die Begründung im Urteil der Vorinstanz sei zutreffend. Wären die Mieter der Ansicht gewesen, dass der festgelegte Mietzins von CHF 1'480.00 pro Monat inkl. Nebenkosten betrage, hätten sie dies im Vergleich ausdrücklich festhalten müssen. Im Weiteren würden sich die Mieter selbst widersprechen, wenn sie in der Berufung vom 3. September 2012 das Begehren stellten, den bisherigen Mietzins von CHF 1'370.00 zu reduzieren. Damit hätten sie explizit die pauschalen Nebenkosten von CHF 130.00 anerkannt. Die Mieter seien dabei zu behaften, dass ihnen nach Erhalt des Formulars vom 17. Oktober 2012 klar gewesen sei, für welche Nebenkosten der Vermieter inskünftig welche Akontobeiträge erheben wollte. Da ein Systemwechsel möglich sei, den Mietern die Vertragsänderung korrekt zugestellt worden sei und die Nebenkosten klar und eindeutig ausgewiesen worden seien, sei die Berufung abzuweisen und das vorinstanzliche Urteil einschliesslich des Kostenentscheids zu bestätigen.

E. Mit Verfügung vom 31. Oktober 2013 wurde der Schriftenwechsel geschlossen und wurden die Parteien zur Hauptverhandlung vor das Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, geladen. Zur heutigen kantonsgerichtlichen Verhandlung vor der Dreierkammer sind die Berufungskläger mit Advokat Jakob Trümpy erschienen. Für den Berufungsbeklagten, der aus gesundheitlichen Gründen nicht anwesend sein kann, ist Advokat Daniel Borter zugegen. Die Parteivertreter melden keine neuen Tatsachen und Beweismittel an. Die Mieter und Berufungskläger teilen auf Frage des Gerichts mit, dass zur Zeit ein Mietzins von monatlich CHF 1'480.00 zuzüglich Nebenkosten von CHF 130.00 geleistet werde. Nachdem die Berufungskläger eine vergleichsweise Erledigung des Verfahrens ausschliessen, halten die Rechtsvertreter der Parteien ihre Vorträge. Der Advokat der Berufungskläger führt im Sinne einer Präzisierung seiner Berufung aus, es werde nicht bestritten, dass eine feste Entschädigung der Nebenkosten von CHF 130.00 geleistet werde, allein der Wechsel zu Akontozahlungen sei unzulässig und mit dem Systemwechsel sei eine verdeckte Mietzinserhöhung verbunden, indem bisher inbegriffene Leistungen neu als Nebenkosten ausgeschieden würden. Im Übrigen halten die Rechtsvertreter in ihren Schlussvorträgen an den Rechtsbegehren und den wesentlichen Begründungen der vorgeleg-

ten Rechtsschriften fest. Auf die mündlichen Ausführungen ist in den Erwägungen zurückzukommen, sofern sich dies als erforderlich erweist.

Erwägungen

1. Gegen einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit ist die Berufung zulässig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Mit „zuletzt aufrecht erhalten“ sind jene Rechtsbegehren gemeint, welche unmittelbar vor der Eröffnung des erstinstanzlichen Entscheides noch strittig waren. Unerheblich ist mithin, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid vom 16. Juli 2013 überhaupt keine Vertragsänderung zu Lasten der Mieterschaft ausmachen wollte. Der Streitwert berechnet sich in auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertragsverhältnissen als zwanzigfacher Betrag der umstrittenen Jahresdifferenz. Dabei werden die gegen die Beklagten gerichteten Erhöhungsbegehren zusammengerechnet. Im vorliegenden Fall beantragen die Berufungskläger die Abweisung des Begehrens des Vermieters, es sei festzustellen, die Mieterschaft habe ab 1. April 2013 Nebenkosten von akonto monatlich CHF 207.00 zu bezahlen, soweit auf dieses eingetreten werde. Die Streitwertgrenze ist durch die Kapitalisierung des strittigen Betreffnisses offensichtlich erreicht. Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die schriftliche Begründung des Urteils des Bezirksgerichtspräsidenten Waldenburg vom 16. Juli 2013 wurde den Beklagten laut Sendungsverfolgung am 12. August 2013 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist durch Aufgabe der Berufung am 11. September 2013 allemal eingehalten, da für das vorliegende Verfahren die gesetzlichen Fristen bis und mit dem 15. August 2013 noch still standen (vgl. Art. 145 Abs. 1 lit. b ZPO). Weil auch der Kostenentscheid zusammen mit der Hauptsache angefochten wurde, unterliegt er ebenfalls der Berufung. Sachlich zuständig für die Beurteilung des vorliegenden Falles ist laut § 6 Abs. 1 lit. c EG ZPO (SGS 221) die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts und es gilt das vereinfachte Verfahren (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Der Kostenvorschuss für das Rechtsmittelverfahren in der Höhe von CHF 2'000.00 wurde valuta 19. September 2013 fristgerecht geleistet.

2. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Berufung sind von Amtes wegen zu prüfen. Das Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, hat daher vorab zu untersuchen, ob die Berufung vom 11. September 2013 nebst den formellen auch den inhaltlichen Anforderungen zu genügen vermag. Art. 310 ZPO statuiert die zulässigen Berufungsgründe, nämlich die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Sachverhaltsfeststellung. Diese stecken den äusseren Rahmen für die Kognition der Rechtsmittelinstanz ab. Die ZPO legt nicht ausdrücklich fest, welchen Anforderungen die Begründung der Berufung zu genügen hat. Es erstaunt daher nicht, dass die Lehre gespalten und die Praxis dazu (noch) uneinheitlich ist (vgl. KUNZ, in: ZPO-Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde, 2013, N 88 ff. zu Art. 311 ZPO mit Nachweisen). Nach Ansicht des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, gilt kein eigentliches Rügeprinzip und muss es genügen, wenn sich der Berufungskläger ernsthaft mit dem vorinstanzlichen Entscheid auseinandersetzt. Insofern ist eine entscheidbezogene Begründung erforderlich. In der Berufungsbegründung ist mithin darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und deshalb abgeändert werden muss. Verlangt ist im Sinne einer sogenannten Be-

gründungslast, dass der Rechtsmittelkläger dem Berufungsgericht erkennbar im Wesentlichen darlegt, inwiefern von der ersten Instanz Recht falsch angewendet und welcher Sachverhalt unrichtig festgestellt worden sein soll. Der gesetzlichen Begründungslast im Sinne einer ernsthaften Auseinandersetzung mit dem Entscheid der ersten Instanz genügen daher in einer Berufungsschrift weder bloss Wiederholungen der eigenen Vorbringen vor erster Instanz, die von dieser bereits abgehandelt wurden, noch bloss Verweise in der Berufungsschrift auf die eigenen Sachdarstellungen vor der ersten Instanz. Ungenügend ist sodann bloss allgemeine formelhafte Kritik an den erstinstanzlichen Erwägungen, wie z.B. diese seien falsch, rechtswidrig oder willkürlich, ohne dass zugleich dargetan wird, warum dem aus der Sicht der Berufung führenden Partei so sein soll. Der Berufungskläger hat die von ihm kritisierten Passagen des Entscheides wie auch die Dossierunterlagen, auf die er seine Kritik stützt, genau zu bezeichnen. Die Rechtsmittelinstanz muss nicht nach allen denkbaren möglichen Fehlern eigenständig forschen (vgl. BLKGE 400 13 28 vom 16. Juli 2013; REETZ/THEILER, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2013, N 36 zu Art. 311 ZPO; KUNZ, a.a.O., N 82 ff. zu Art. 311 ZPO). Im vorliegenden Falle hält das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, dafür, dass die Berufung der Mieter den umschriebenen Voraussetzungen zu genügen vermag. Der angefochtene Entscheid lässt in der Begründung die übliche Unterteilung zwischen Sachverhalt und Erwägungen vermissen, so dass es den Berufungsklägern nicht zum Nachteil gereichen kann, wenn sie ihre Berufungsgründe nicht weiter spezifizieren. Indem die Berufungskläger in der Rechtsschrift die einzelnen Ziffern der Entscheidungsbegründung sachbezogen rügen, liegt eine genügende Berufungsbegründung vor. Aus der Eingabe vom 11. September 2013 geht ausreichend deutlich hervor, weshalb der Entscheid der Vorinstanz nach Ansicht der Mieter unrichtig sein soll. Zumal es sich darüber hinaus um eine Angelegenheit des vereinfachten Verfahrens handelt, welches bewusst niederschwellig und laienfreundlich konzipiert ist, erfüllt die Berufung vom 11. September 2013 die inhaltlichen Anforderungen. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Berufung einzutreten.

3. Im vorinstanzlichen Verfahren machte der Kläger geltend, mit der Vereinbarung vom 10. Dezember 2012 vor dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, sei der Mietzins ab 1. Januar 2013 auf CHF 1'480.00 netto festgelegt worden. Mit dem Wort „netto“ sei klargestellt, dass zusätzlich Nebenkosten geschuldet seien. Mit dem Formular für die Mitteilung von Vertragsänderungen sei den Mietern mitgeteilt worden, dass nicht mehr pauschale Nebenkosten erhoben, sondern die effektiven Kosten als Akontobetrag abgerechnet würden. Es sei ein entsprechendes Feststellungsinteresse gegeben, da der Mietzins immer wieder bestritten werde. Die Beklagten beantragten Abweisung der klägerischen Anträge, soweit auf diese einzutreten sei. Bezüglich des Mietzinses fehle es überhaupt an einem Feststellungsinteresse und im Zusammenhang mit den Nebenkosten sei im Mietvertrag vereinbart, dass diese inbegriffen seien. Die Anforderungen an eine besondere Vereinbarung gemäss Art. 257a Abs. 2 OR, welche die Abwälzung der Nebenkosten auf den Mieter erlaubt, seien nicht erfüllt. Mit Urteil vom 16. Juli 2013 trat der Bezirksgerichtspräsident Waldenburg auf das Begehren um Feststellung, dass der Mietzins CHF 1'480.00 netto beträgt, nicht ein und stellte im Weiteren fest, dass die Mieterschaft der Vermieterschaft mit Wirkung ab 1. April 2013 Akonto Nebenkosten monatlich CHF 207.00 zu bezahlen habe. Im Rechtsmittelverfahren vor dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, ist nun nicht mehr streitig, dass der Mietzins für das Mietobjekt

inkl. Mansardenräume (unbeheizt) ab 1. Januar 2013 CHF 1'480.00 netto beträgt. Streitig ist vorliegend ausschliesslich noch die Regelung der Nebenkosten des Mietobjekts R. ____ 1 in X. _____. Während die Mieterschaft vorab dafür hält, es fehle überhaupt an einer klaren und eindeutigen Ausscheidung der von ihnen zu tragenden Nebenkosten, ist der Vermieter der Ansicht, es sei ab 1. April 2013 ein gültiger Systemwechsel von Pauschale zu Akontozahlungen erfolgt.

4.1 Nach Art. 257a Abs. 2 OR hat der Mieter die Nebenkosten nur zu bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat. Diese Bestimmung bringt zum Ausdruck, dass die Kosten grundsätzlich vom Vermieter zu tragen sind. Der Mieter hat nur für diejenigen Nebenkosten aufzukommen, die im Vertrag eindeutig und genau bezeichnet werden. Mangels einer speziellen Vereinbarung sind solche Kosten im Mietzins inbegriffen (BGE 121 III 460 E. 2a/aa; Urteil 4C.24/2002 vom 29. April 2002 E. 2.1, in: mp 2002 S. 164, je mit Hinweisen). Die besondere Vereinbarung wird in aller Regel eine ausdrückliche, meist eine schriftliche sein, kann jedoch auch formfrei erfolgen und sich gegebenenfalls aus den Umständen ergeben. Es handelt sich bei Art. 257 Abs. 2 OR nicht um eine Vorschrift, die besondere Erfordernisse an die Art und Form der Vereinbarung aufstellt. Die Bestimmung statuiert nach einhelliger Lehre und Rechtsprechung vielmehr eine besondere Auslegungsregel, nach der alle Nebenkosten, die nicht eindeutig als vom Mieter zu tragen vereinbart worden sind, der Regel der Kostentragung durch den Vermieter entsprechend, vom Vermieter getragen werden (Urteil 4P.323/2006 vom 21. März 2007 E. 2.1 mit Hinweisen). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung genügt der Hinweis auf einen standardisierten Vertragszusatz wie die "Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume" nicht. Dem Mieter kann nicht zugemutet werden, sich erst aufgrund einer sorgfältigen Konsultation der Vertragsbedingungen ein Bild zu machen, welche Nebenkosten von ihm zu tragen sind. Vielmehr hat er Anspruch darauf, dass ihm nur diejenigen Nebenkosten überbunden werden, die im Vertrag eindeutig und genau bezeichnet werden. Nur wenn die allgemeinen Vertragsbedingungen eine Konkretisierung der im Mietvertrag bereits zu Lasten des Mieters ausgeschiedenen Nebenkosten bedeuten, kann daraus unter Umständen auf deren Übernahme durch den Mieter geschlossen werden (Urteile 4A_141/2010 vom 25. August 2010 E. 2.3; 4A_185/2009 vom 28. Juli 2009 E. 2.4; 4P.323/2006 vom 21. März 2007 E. 2). Der Hinweis auf einen standardisierten Vertragszusatz wie die "Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume" genügt nicht. Dem Mieter kann nicht zugemutet werden, sich erst aufgrund einer sorgfältigen Konsultation der Vertragsbedingungen ein Bild zu machen, welche Nebenkosten von ihm zu tragen sind. Vielmehr hat er Anspruch darauf, dass ihm nur diejenigen Nebenkosten überbunden werden, die im Vertrag eindeutig und genau bezeichnet werden. Nur wenn die allgemeinen Vertragsbedingungen eine Konkretisierung der im Mietvertrag bereits zu Lasten des Mieters ausgeschiedenen Nebenkosten bedeuten, kann daraus unter Umständen auf deren Übernahme durch den Mieter geschlossen werden (Urteil 4C.250/2006 vom 3. Oktober 2006, E. 1.1, publ. in mp 2006 S. 274; Urteil 4P.323/2006 vom 21. März 2007 E. 2.1).

4.2 Die Berufungskläger beantragen, es sei festzustellen, dass sie keine Nebenkosten schulden. Die Parteien hätten im Mietvertrag vom 19. August 2004 vereinbart, dass die Neben- und Betriebskosten im Mietzins inbegriffen seien. Zudem seien sämtliche Neben- und Betriebskosten im Titelblatt des Mietvertrages durchgestrichen worden. Nebenkosten seien nur geschuldet,

soweit dies besonders vereinbart worden sei. Die vom Vermieter stipulierte widersprüchliche und unvollständige Regelung der Nebenkosten sei weder klar noch eindeutig. Die Nebenkosten seien daher laut vertraglicher Regelung im Mietvertrag inbegriffen. Anlässlich der heutigen Verhandlung trägt der Rechtsvertreter der Mieter im Sinne einer Präzisierung seiner Berufung vor, es werde nicht (mehr) bestritten, dass eine feste Entschädigung in der Höhe von CHF 130.00 an die Nebenkosten geleistet werde, allein der Wechsel zu Akontozahlungen sei unzulässig und mit dem Systemwechsel sei eine verdeckte Mietzinserhöhung verbunden, indem bisher inbegriffene Leistungen neu als Nebenkosten ausgeschieden würden. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, gelangt heute einhellig zum Schluss, dass die Mieter zusätzlich zum Mietzins Nebenkosten schulden. Es mag zwar zutreffend sein, dass im Mietvertrag vom 19. August 2004 die zulasten der Mieter gehenden Nebenkosten mit der gewählten Formulierung „Nebenkosten Fr. 130.- inbegriffen“ (zu) wenig genau umschrieben waren und bei Vertragsschluss nicht hinreichend verständlich war, welche Aufwendungen mit der Pauschale im Einzelnen abgegolten werden. Immerhin ist zu vermerken, dass sich die Parteien nicht auf einen sog. alles umfassenden Mietzins verständigten, sondern auch die Mieter immer davon ausgingen, es sei damals ein monatlich fester Betrag von CHF 130.00 als Nebenkosten fixiert worden. Ausser Frage steht sodann, dass die Parteien im Rahmen des Rechtsmittelverfahrens betreffend Mängel am Mietobjekt am 10. Dezember 2012 überein gekommen waren, dass der Mietzins für das Mietobjekt inkl. Mansardenräume (unbeheizt) ab 1. Januar 2013 CHF 1'480.00 netto beträgt und sämtliche Ungewissheiten im Zusammenhang mit den Nebenkosten ausdrücklich nicht Gegenstand jenes Rechtsmittelverfahrens bildeten. Mit der Formulierung Mietzins „netto“ wurde unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass die Mieterschaft zusätzlich zum Mietvertrag Nebenkosten schuldet. Auf die heutige Nachfrage des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, räumen die Mieter denn auch ein, dass sie zum Mietzins gemäss der besagten Vereinbarung bis heute zusätzlich eine Pauschale von monatlich CHF 130.00 für die Nebenkosten leisten. Das Begehren der Berufungskläger, es sei festzustellen, dass sie gar keine Nebenkosten schulden, ist vor diesem Hintergrund abzuweisen.

5.1 Es bleibt zu untersuchen, ob die Feststellung des Bezirksgerichts Waldenburg zutrifft, dass die Mieterschaft der Vermieterschaft mit Wirkung ab 1. April 2013 Akonto Nebenkosten monatlich CHF 207.00 zu bezahlen hat. Der Bezirksgerichtspräsident ging davon aus, dass bezüglich der Nebenkosten mit dem vor Kantonsgericht am 10. Dezember 2012 abgeschlossenen Vergleich ein Systemwechsel stattgefunden habe. Mit Formular vom 17. Dezember 2012 habe die Vermieterschaft lediglich einerseits den Nettomietzins der kantonsgerichtlichen Abmachung und andererseits die Höhe der Akontobeiträge angepasst, und zwar letztere in dem Sinne, als dass sie diese (gegenüber der Anzeige vom 17. Oktober 2012) teilweise reduziert habe. Da damit bezogen auf den Nettomietzins keine Vertragsänderung und bezogen auf die Nebenkosten keine Vertragsänderung zu Lasten der Mieterschaft erfolgt sei, könnten diese Änderungen (gar) nicht angefochten werden. Allein um unter den Parteien bezüglich der Nebenkosten Klarheit zu schaffen, sei die Feststellung, dass bezüglich Nebenkosten Akontobeiträge, und zwar in der Höhe von total CHF 207.00 geschuldet seien, unter Bejahung eines entsprechenden Feststellungsinteressens angezeigt.

5.2 Bei Mietverhältnissen über Wohnräume kann der Vermieter einseitig eine Änderung der Nebenkostenregelung verlangen. Veränderte Umstände sind dafür nicht erforderlich. Die Änderung der Nebenkostenabrede kann vom Vermieter allerdings nur unter Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen über die einseitige Vertragsänderung vorgenommen werden. Dies gilt auch bei der Einführung neuer Nebenkosten. Gemäss Art. 269d Abs. 2 OR sind Mietzinserhöhungen nichtig, wenn der Vermieter sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt, sie nicht begründet oder mit der Mitteilung die Kündigung ausspricht. Dies gilt nach Abs. 3 auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonst wie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichts wird vom Gesetz eine qualifizierte Schriftform vorgeschrieben, die nicht nur die Art, sondern auch den Inhalt der Mitteilung umfasst (BGE 120 II 206 E. 3a). Die Begründung muss klar sein. Sie soll dem Mieter erlauben, sich ein Bild über Tragweite und Berechtigung der Mietzinserhöhung zu machen und ihm damit die Entscheidungsgrundlagen dafür verschaffen, ob er Einsprache erheben will oder nicht (BGE 118 II 130 E. 2b mit Hinweisen; 121 III 6 E. 3a). Die in der Mitteilung für die Mietzinserhöhung angegebene Begründung bildet Teil der Willensäusserung des Vermieters, mit der er sein Gestaltungsrecht ausübt. Deren Sinn und Tragweite und insbesondere deren Klarheit sind daher nach den üblichen Kriterien der Vertragsauslegung zu bestimmen. Der Vermieter hat sie mangels eines übereinstimmenden Verständnisses der Parteien (Art. 18 OR) so gegen sich gelten zu lassen, wie sie der Mieter als Adressat nach den konkreten Umständen in guten Treuen verstehen durfte und musste (BGE 121 III 6 E. 3c; 118 II 130 E. 2b). Das gilt nicht nur für die Begründung eigentlicher Mietzinserhöhungen, sondern auch für die Begründung anderer einseitiger Vertragsänderungen, namentlich für die Einführung gesonderter Nebenkosten (BGE 121 II 460 E. 4). Dabei ist davon auszugehen, dass Nebenkosten dem Mieter nur dann gesondert belastet werden können und nicht im Nettomietzins inbegriffen sind, wenn die Parteien dies ausdrücklich so vereinbart haben (Art. 257a Abs. 2 OR; vgl. oben E. 4).

5.3 Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, ist hiervor zur Überzeugung gelangt, dass die Mieter nebst dem Mietzins zurzeit eine pauschale Entschädigung in der Höhe von monatlich CHF 130.00 für die Nebenkosten des Mietobjektes zu bezahlen haben. Die Voraussetzungen für eine Änderung der Nebenkostenregelung von Pauschalen zu Akontozahlungen erachtet das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, allerdings als nicht erfüllt. Der Umstand, dass einseitige Vertragsänderungen im laufenden Mietverhältnis in Abweichung vom Grundsatz pacta sunt servanda überhaupt zulässig sind, ruft danach, dass der Vermieter die besonderen Schutzvorschriften zugunsten des Mieters in Art. 269d OR strikt zu beachten hat. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz kann das amtliche Formular vom 17. Oktober 2012, mit welchem der Vermieter für die Nebenkosten monatliche Akontozahlungen in der Höhe von CHF 260.00 geltend machte, nicht bemüht werden und daraus in der Folge geschlossen werden, es liege nun gar keine Erhöhung der Nebenkosten vor, wenn der Vermieter mit dem amtlichen Formular vom 17. Dezember 2012 nur mehr Akontozahlungen für die Nebenkosten von monatlich CHF 207.00 beansprucht. Vor dem Hintergrund, dass der Vermieter die einseitige Vertragsänderung vom 17. Oktober 2012 mit Schreiben vom 4. Januar 2013 an die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten ausdrücklich zurückgezogen hat, ist das amtliche Formular vom 17. Oktober 2012 nämlich gänzlich unbeachtlich geworden und allein das amtliche Formu-

lar vom 17. Dezember 2012 massgebend. Die Bemerkungen im besagten Formular für die Mitteilung von Vertragsänderungen sind nun aber bezüglich der Änderung der Nebenkostenerhebung weder präzise noch klar und erfüllen die hiervor dargestellten Voraussetzungen an eine Begründung für eine Vertragsänderung klarerweise nicht. Wie die Mieterschaft zutreffend ausführt, muss sich die Begründung aus dem Formular selbst ergeben und ist ein Hinweis auf frühere Mitteilungen allemal ungenügend. Auch der Verweis auf einen (abgelehnten) Urteilsvorschlag der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten vom 23. Februar 2012 ist untauglich. Rechtsfolge der inhaltlich ungenügenden Begründung der Mietzinserhöhung vom 17. Dezember 2012 ist von Gesetzes wegen deren Nichtigkeit (Art. 269d Abs. 2 OR). Im Ergebnis ist die Berufung folglich teilweise gutzuheissen und haben die Mieter weiterhin eine Pauschale von monatlich CHF 130.00 für die Nebenkosten des Mietobjektes R. ____ 1 in X. ____ zu bezahlen.

6.1 Im Weiteren wendet sich die Berufung der Beklagten gegen den Kostenentscheid des Urteils vom 16. Juli 2013, insbesondere die Verteilung der Parteikosten. Der Bezirksgerichtspräsident Waldenburg auferlegte die Gerichtskosten den Parteien je zur Hälfte, verpflichtete die Mieterschaft jedoch, der Vermieterschaft eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 700.00 inkl. Spesen und MWST zu bezahlen. In der Begründung des Urteils wurde dazu ausgeführt, die Beklagten hätten das Verfahren durch Einleiten eines Schlichtungsverfahrens verursacht. Bezogen auf die von ihr vor Schlichtungsstelle gestellten drei Rechtsbegehren vom 12. November 2012, würden sie in zwei Punkten und bezogen auf dasjenige vom 14. Januar 2013 würden sie materiell vollumfänglich unterliegen. Es rechtfertige sich daher, sie entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sowie zusätzlich dem Verursacherprinzip folgend gestützt auf Art. 108 ZPO zu einer entsprechenden Parteientschädigung zu verpflichten.

Die Berufungskläger monieren, die Vorinstanz habe die Parteikosten willkürlich verlegt. In Bezug auf die Rechtsbegehren vom 12. November 2012 seien sie nicht in zwei Punkten unterlegen, sondern der Berufungsbeklagte habe seine Vertragsänderungen vom 17. Oktober 2012 zurückgezogen. Der Berufungsbeklagte lässt diese Ausführungen bestreiten. Die Anpassung der Nebenkosten sei ausführlich belegt und begründet worden.

6.2 Grundsätzlich werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO) beziehungsweise nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt, wenn keine Partei vollständig obsiegt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Nach Art. 107 Abs. 1 ZPO kann das Gericht von den Verteilungsgrundsätzen gemäss Art. 106 ZPO abweichen und die Prozesskosten nach Ermessen verteilen, um besonderen Umständen Rechnung zu tragen, beispielsweise wenn eine Verteilung nach dem Ausgang des Verfahrens als unbillig erscheint (Art. 107 Abs. 1 lit. f ZPO). Das Gesetz räumt dem Gericht damit den Spielraum ein, auf Billigkeitserwägungen zurückzugreifen, wenn im Einzelfall die Belastung der unterlegenen Partei mit Prozesskosten als ungerecht erscheint (BGE 139 III 33 E. 4.2 mit Hinweis). Die Vorinstanz hat vorliegend bei ihrem Kostenentscheid grundsätzlich das Unterliegerprinzip von Art. 106 ZPO zur Anwendung gebracht, allerdings zusätzlich noch unnötige Prozesskosten ausgemacht. Art. 108 ZPO sieht vor, dass Kosten, die sich als unnötig erweisen, nach dem Verursacherprinzip demjenigen aufzuerlegen sind, der sie verursacht hat. Das Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, kommt gestützt auf die Erwägungen zur Hauptsache zum Schluss, dass die Rüge der Mieter zum Kostenentscheid berechtigt ist. Die vorstehenden Erwägungen haben gezeigt, dass die Mieter weiterhin eine Pauschale

von monatlich CHF 130.00 für die Nebenkosten des Mietobjektes zu bezahlen haben und folglich eine hälftige Teilung der Prozesskosten angemessen ist. Weshalb dieser Teiler für die Parteikosten nicht gelten sollte, ist folglich nicht plausibel. Es ist insbesondere nicht angebracht, allein für die Parteikosten nebst dem Unterliegerprinzip von Art. 106 Abs. 2 ZPO zusätzlich noch das Verursacherprinzip gemäss Art. 108 ZPO zur Anwendung zu bringen. Die Parteien haben sich daher in Abänderung von Ziffer 3 Satz 2 des Entscheides des Bezirksgerichtspräsidenten Waldenburg vom 16. Juli 2013 für das Verfahren vor dem Bezirksgericht Waldenburg gegenseitig keine Parteientschädigungen auszurichten.

7. Abschliessend ist noch über die Verlegung der Prozesskosten für das vorliegende Rechtsmittelverfahren zu befinden, wobei wiederum die Bestimmungen von Art. 106 f. ZPO anzuwenden sind, die auch im Berufungsverfahren gelten (SEILER, Die Berufung nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Basel 2013, Rz. 1560). Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Im vorliegenden Fall beantragte die Mieterschaft mit der Berufung, es sei festzustellen, dass man keine Nebenkosten schulde, während der Vermieter die Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheides verlangte, wonach die Mieter ab 1. April 2013 Akontozahlungen von CHF 207.00 an die Nebenkosten zu leisten hätten. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, kam vorstehend zum Schluss, dass die Mieterschaft der Vermieterschaft weiterhin eine Pauschale in der Höhe von monatlich CHF 130.00 für die Nebenkosten des Mietobjektes R. ____ 1 in X. ____ zu bezahlen hat. Dieser Ausgang des Verfahrens rechtfertigt es, dass die Entscheidgebühr für das kantonsgerichtliche Verfahren den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen ist. Diese Gebühr für das Rechtsmittelverfahren wird in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. h der Verordnung vom 15. November 2010 über die Gebühren der Gerichte (SGS 170.31; Gebührentarif) auf pauschal CHF 2'000.00 festgelegt. Gleichfalls drängt es sich auf, dass die Parteien die Kosten der berufsmässigen Vertretung jeweils selbst zu tragen haben und folglich gegenseitig keine Parteientschädigungen auszurichten sind. Eine Anwendung von Art. 107 ZPO, der ein Abweichen von den Verteilungsgrundsätzen und die Verteilung der Prozesskosten nach Ermessen erlaubt, ist jedenfalls nicht angebracht.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Berufung wird teilweise gutgeheissen. In Abänderung von Ziffer 2 des Entscheides des Bezirksgerichtspräsidenten Waldenburg vom 16. Juli 2013 wird festgestellt, dass die Mieterschaft der Vermieterschaft weiterhin eine Pauschale in der Höhe von monatlich CHF 130.00 für die Nebenkosten des Mietobjektes R. ____ 1 in X. ____ zu bezahlen hat. Im Weiteren haben sich die Parteien in Abänderung von Ziffer 3 Satz 2 des Entscheides des Bezirksgerichtspräsidenten Waldenburg vom 16. Juli 2013 für das Verfahren vor dem Bezirksgericht Waldenburg gegenseitig keine Parteientschädigungen auszurichten.

2. Die Entscheidgebühr für das kantonsgerichtliche Verfahren von CHF 2'000.00 wird den Parteien je zur Hälfte auferlegt.
3. Die Parteien haben sich für das Rechtsmittelverfahren vor dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, gegenseitig keine Parteientschädigungen auszurichten.

Vizepräsidentin

Gerichtsschreiber

Barbara Jermann Richterich

Andreas Linder