



**Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht**

**vom 13. Juni 2023 (400 23 51)**

---

**Obligationenrecht**

**Miete: Bei der Mietzinsherabsetzung nach Art. 270a OR gilt als letzte massgebende Mietzinsfestsetzung der von den Parteien vereinbarte Anfangsmietzins oder die letzte unangefochten gebliebene Mietzinserhöhung des Vermieters (E. 2); Bei einem Neubau ist es gerechtfertigt, die Kostensteigerung nach Art. 269a lit. b OR anhand von Pauschalen zu berechnen (E. 3).**

\_\_\_\_\_  
Besetzung

Präsident Roland Hofmann, Richter Philippe Spitz (Ref.), Richterin Barbara Jermann Richterich; Gerichtsschreiberin Karin Wiesner

\_\_\_\_\_  
Parteien

**A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_**,  
vertreten durch Advokat Andreas Béguin, Picassoplatz 8, Postfach 330,  
4010 Basel,  
**Kläger und Berufungskläger**

gegen

**C.\_\_\_\_\_**,  
vertreten durch Advokat Lukas Polivka, NEOVIUS AG, Hirschgässlein  
30, Postfach, 4010 Basel,  
**Beklagte und Berufungsbeklagte**

\_\_\_\_\_  
Gegenstand

**Mietzinsreduktion**

Berufung gegen den Entscheid der Gerichtsvizepräsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 14. Juli 2022

**A.** Die C.\_\_\_\_ ist Eigentümerin der Liegenschaft an der X.\_\_\_\_allee 68 in Z.\_\_\_\_. A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ haben mit Mietvertrag vom 4. November 2005 eine 4.5-Zimmerwohnung im EG/1. OG mit Mietbeginn per 1. August 2006 gemietet. Es handelt sich dabei um eine Erstvermietung. Der Nettomietzins betrug CHF 2'400.00, basierend auf einem Indexstand von 105.7 Punkten per Mai 2000 und einem Hypothekarzins von 3%.

**B.** Während der Zeit von 2012 bis 2017 erfolgten mehrere Mietzinssenkungen aufgrund veränderter Berechnungsgrundlagen. Zuletzt wurde der Mietzins per 1. November 2017 auf CHF 2'029.00 pro Monat gesenkt. Der Hypothekarzins betrug per 2. Juni 2017 1.5%, die Teuerung blieb seit der letzten Mietzinsherabsetzung unverändert bei 107.8 Punkten per 31. Mai 2017.

**C.** Mit Schreiben vom 8. März 2020 verlangten A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ bei der Liegenschaftsverwalterin der Liegenschaft eine Reduktion des Nettomietzinses auf den nächsten Kündigungstermin aufgrund des gesunkenen Hypothekarzinssatzes auf 1.25%. Die Liegenschaftsverwaltung lehnte das Reduktionsbegehren mit der Begründung ab, der orts- und quartierübliche Nettomietzins für die Wohnung betrage CHF 2'480.00. Der aktuelle Mietzins von CHF 2'029.00 liege deutlich unter der Orts- und Quartierüblichkeit, weshalb ihrem Begehren nicht stattgegeben werden könne.

**D.** Deshalb gelangten die Mieter am 17. April 2020 mit ihrem Anliegen an die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten des Kantons Basel-Landschaft. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 26. November 2020 schlossen die Parteien einen Vergleich, worin sich die C.\_\_\_\_ verpflichtete, die Kostenstände der beigezogenen Vergleichsobjekte gemäss Gutachten von Prof. Dr. D.\_\_\_\_ vom 25. Mai 2020 zu edieren. A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ beantragten am 21. Januar 2021 die Ausstellung der Klagebewilligung, da die von der Vermieterin eingereichten Unterlagen unvollständig seien und teilweise die Anforderungen von Art. 11 Abs. 1 VMWG nicht erfüllten.

**E.** Mit Klage vom 24. Februar 2021 beantragten A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West (Zivilkreisgericht), es sei der monatliche Nettomietzins für die 4.5-Zimmerwohnung mit Wirkung ab 1. August 2020 von bisher CHF 2'029.00 um das zulässige Mass herabzusetzen, mindestens auf CHF 1'974.00, unter o/e Kostenfolge inkl. Mehrwertsteuer.

**F.** Die Gerichtsvizepräsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West wies die Klage mit Entscheid vom 14. Juli 2022 ab, auferlegte A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ die Gerichtskosten von CHF 1'800.00 und verpflichtete sie überdies zur Zahlung einer Parteientschädigung an die Gegenpartei in der Höhe von CHF 2'621.40. Die Vorinstanz erwog zusammenfassend, die Mieter hätten grundsätzlich einen Anspruch auf Senkung des bisherigen monatlichen Nettomietzinses von CHF 2'029.00 auf CHF 2'008.08 zufolge gesunkenen Referenzzinssatzes und unter Berücksichtigung der Teuerungsanpassung. Die Vermieterin sei berechtigt, diesem Senkungsanspruch eine allgemeine Kostensteigerung von 0.5% pro Jahr entgegenzuhalten, womit die be-

gehrte Senkung überkompensiert werde. Deshalb sei die Klage abzuweisen. Ausserdem liege der jetzige Nettomietzins unter dem orts- und quartierüblichen Niveau.

**G.** Gegen diesen Entscheid erhoben A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ (Berufungskläger), vertreten durch Rechtsanwalt Andreas Béguin, mit Eingabe vom 17. Februar 2023 Berufung beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht (Kantonsgericht), mit folgenden Rechtsbegehren:

1. Es sei in Gutheissung der Berufung der angefochtene Entscheid aufzuheben und es sei der monatliche Nettomietzins für die 4.5-Zimmerwohnung im EG/1. OG an der X.\_\_\_\_allee 68 in Z.\_\_\_\_ mit Wirkung ab 1. August 2020 von bisher CHF 2'029.00 um das zulässige Mass herabzusetzen, mindestens auf CHF 1'974.00.
2. Es seien die o/e Kosten des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens der Beklagten und Berufungsbeklagten aufzuerlegen.

Auf die Begründung der Berufung wird in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

**H.** In ihrer Berufungsantwort vom 31. März 2023 beantragte die C.\_\_\_\_ (Berufungsbeklagte), vertreten durch Rechtsanwalt Lukas Polivka, die vollumfängliche Abweisung der Berufung, sofern und soweit darauf eingetreten werden könne. Unter o/e-Kostenfolge. Die Begründung der Berufungsantwort wird in den nachstehenden Erwägungen erörtert.

**I.** Mit Verfügung vom 3. April 2023 wurde der Schriftenwechsel geschlossen, wobei allfällige freiwillige Bemerkungen nach der Praxis zum unbedingten Replikrecht innert 10 Tagen seit Zustellung dieser Verfügung zu erfolgen hätten. Gleichzeitig wurde den Parteien der Entscheid der Dreierkammer aufgrund der Akten in Aussicht gestellt.

**J.** In ihrer Replik vom 26. April 2023 hielten die Berufungskläger an ihren mit Berufung vom 17. Februar 2023 gestellten Anträgen im Wesentlichen fest.

**K.** Gemäss Schreiben vom 8. Mai 2023 verzichtete die Berufungsklägerin auf die Einreichung einer Duplik, zumal sich die Replik im Wesentlichen in Wiederholungen von bereits in der Berufung vorgetragenen Behauptungen erschöpfe.

## **Erwägungen**

**1.1** Gegen einen Entscheid in vermögensrechtlichen Streitigkeiten kann Berufung erhoben werden, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Der Streitwert wird durch die gestellten Rechtsbegehren bestimmt, wobei Zinsen und Kosten des laufenden Verfahrens sowie allfällige Eventualbegehren nicht hinzugerechnet werden (vgl. Art. 91 Abs. 1 ZPO). Wird eine unbefristete Mietzinssenkung oder -erhöhung angefochten, gilt als Kapitalwert der zwanzigfache Betrag der jährlichen Mietzinsdifferenz als Streitwert. Vorliegend wird eine Herabsetzung des monatlichen Mietzinses von CHF 2'029.00 auf mindestens CHF 1'974.00 beantragt, woraus ein Streitwert von CHF 13'200.00 resultiert. Der für die Berufung erforderliche Streitwert von CHF 10'000.00 ist somit zweifellos erreicht.

**1.2** Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Der schriftlich begründete Entscheid der Gerichtsvizepräsidentin des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 14. Juli 2022 ist dem Rechtsvertreter der Berufungskläger gemäss Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post am 18. Januar 2023 zugestellt worden. Ihre Berufung vom 17. Februar 2023, welche gleichentags bei der Schweizerischen Post zum Versand aufgegeben wurde, ist innert der Rechtsmittelfrist und damit rechtzeitig erfolgt. Der verlangte Kostenvorschuss ist ebenfalls fristgerecht bezahlt worden. Die Dreierkammer des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, ist gemäss § 6 Abs. 1 lit. c EG ZPO zur Beurteilung der vorliegenden Berufung zuständig.

**1.3** Mit der Berufung kann gemäss Art. 310 ZPO die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden. Die Berufungskläger verlangen eine Reduktion des Nettomietzinses aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes. Sie beanstanden eine Verletzung von Art. 269a OR und Art. 270a OR und rügen die unrichtige bzw. unvollständige Feststellung des entscheiderelevanten Sachverhalts. Es werden folglich zulässige Berufungsgründe gemäss Art. 310 ZPO geltend gemacht, so dass auf die Berufung einzutreten ist.

**2.1.** Gemäss Art. 270a Abs. 1 OR kann der Mieter den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Artikeln 269 OR und 269a OR übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt. Der Anspruch des Mieters auf Reduktion des Mietzinses setzt voraus, dass sich mindestens eine für die Bestimmung des Mietzinses massgebende Berechnungsgrundlage wesentlich verändert hat. Nicht jede noch so geringfügige Änderung allfälliger Berechnungsgrundlagen rechtfertigt daher eine Mietzinsreduktion. Als selbstverständlich wird allerdings in der Literatur und Rechtsprechung konsequent angenommen, jede Veränderung des Referenzzinssatzes um 0.25% sei wesentlich (BGE 141 III 569 E. 2.1.1 = die Praxis 2016 Nr. 99). Änderungen der Berechnungsgrundlagen, die sich mit mindestens 1% auf den Mietzins auswirken, sind als «wesentlich» zu qualifizieren. Nach der konstanten Rechtsprechung des Bundesgerichts kann eine Mietzinsreduktion nur für diejenigen Veränderungen der Berechnungsgrundlagen verlangt werden, die seit der letzten Mietzinsfestsetzung eingetreten sind. Insofern gilt für den Mieter ausschliesslich die relative Methode. Als letzte massgebende Mietzinsfestsetzung gilt der von den Parteien vereinbarte Anfangsmietzins oder die letzte unangefochten gebliebene Mietzinsenerhöhung des Vermieters, welche eine betragsmässige Erhöhung des Mietzinses zur Folge hatte. Ebenso bildet Ausgangspunkt für die Beurteilung eines Senkungsbegehrens allenfalls der im Rahmen eines Anfechtungsverfahrens durch Vergleich einvernehmlich oder durch rechtskräftigen Entscheid festgelegte Mietzins (BEAT ROHRER, in: svit Kommentar zum schweizerischen Mietrecht, 4. Aufl., 2018, Art. 270a N 12). Dabei zieht das Gericht rückwirkend die Entwicklung des Mietzinses als Folge der Schwankungen des Hypothekenzinses in Betracht. Diese Methode besteht darin, aufgrund der Berechnungsgrundlagen der letzten Festsetzung des Mietzinses abzuklären, wie diese Grundlagen sich entwickelt haben und ob sie eine Anpassung des Mietzinses rechtfertigen. Sie ermöglicht nicht nur die letzte

Senkung des Hypothekarzinses, sondern auch alle früheren Schwankungen des Hypothekarzinses zu berücksichtigen, die seit der letzten Festsetzung des Mietzinses nicht in Erwägung gezogen wurden (BGE 141 III 569 E. 2.1.1 = die Praxis 2016 Nr. 99).

**2.2** Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, dass aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes von 1.5% auf 1.25% grundsätzlich ein Anspruch der Berufungskläger auf Herabsetzung des Nettomietzinses bestehe. Jedoch hätten die Mieter ihr Senkungsbegehren falsch berechnet. Seit Mietbeginn des Mietverhältnisses am 1. August 2006 seien mehrere Mietzinssenkungen zufolge des gesunkenen Referenzzinssatzes erfolgt. Eine Erhöhung habe nie stattgefunden. Daher sei der Abschluss des Mietvertrags am 4. November 2005 als letzte Festsetzung des Mietzinses zu betrachten. Die entsprechenden Berechnungsgrundlagen seien ein Referenzzinssatz von 3% und ein Indexstand von 105.7 Punkten. Verglichen mit den Berechnungsgrundlagen per März 2020 bei einem Referenzzinssatz von 1.25% und einer Teuerung von 108.4 Punkten resultiere eine Reduktion um 17.36% und eine Erhöhung von 1.02%, was einer Reduktion von 16.33% bzw. CHF 391.92 bei einem ursprünglichen Nettomietzins von CHF 2'400.00 entspreche. Der neu zu bezahlende Nettomietzins würde somit CHF 2'008.08 betragen und nicht – wie von den Berufungsklägern behauptet – CHF 1'974.00.

**2.3** Die Berufungskläger entgegnen in ihrer Berufung, die Parteien seien sich sehr wohl einig darüber, dass als Basis für die Berechnung der letzten Mietzinsfestsetzung der Vertragsabschluss der Parteien gelte. Uneinigkeit unter den Parteien bestehe somit lediglich hinsichtlich der Berechnungsmethode. Die Vorinstanz folge dabei zu Unrecht der bestrittenen Methode der Berufungsbeklagten. Dadurch habe die Vorinstanz in unrichtiger Rechtsanwendung den weitergehenden Senkungsanspruch auf CHF 1'974.00 ab 1. August 2020 abgelehnt. Die Vorinstanz habe übersehen, dass die Nettomiete im Laufe des Mietverhältnisses in fünf einzelnen Schritten dem jeweils um  $\frac{1}{4}\%$  gesunkenen Hypothekarzins angepasst worden sei, was ein um CHF 426.00 tieferen Mietzins von CHF 1'974.00 ergebe. Diese Berechnungsmethode werde explizit in Art. 13 Abs. 4 VMWG vorgeschrieben. Dadurch werde berücksichtigt, ob und inwieweit frühere Hypothekarzinsänderungen zu Mietzinsanpassungen geführt hätten. Bei der Berechnung in einem Schritt sei dies nicht möglich, da die tatsächlichen Auswirkungen der Hypothekarzinsentwicklung auf den Mietzins nicht überprüft werden könnten. Das Bundesgericht habe die von der Vorinstanz angewandte Methode abgelehnt. Die falsche Berechnungsmethode der Vorinstanz führe zu einem unbilligen Ergebnis: Indem für die Überprüfung des Senkungsanspruchs unzulässigerweise die Berechnungsfaktoren bei Vertragsschluss mit denjenigen vom März 2020 verglichen würden, gelange die Vorinstanz zu einem geringeren Senkungsanspruch von CHF 382.00 als dies bei der sukzessiven Anpassung mit CHF 426.00 der Fall sei.

**2.4** Die Berufungsbeklagte bestreitet die Ausführungen der Berufungskläger und stellt fest, dass sich die Berufungskläger stets auf Fälle von Mietzinserhöhungen berufen, wogegen in casu eine Mietzinsherabsetzung zur Diskussion stehe. Die Vorinstanz habe die Mietzinssenkung korrekt und den gesetzlichen Vorgaben entsprechend berechnet.

**2.5** Unbestritten ist der Senkungsanspruch der Mieter aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes. Weiter ist unbestritten, dass als Basis für die Berechnung der letzten Mietzinsfest-

setzung der Vertragsschluss der Parteien gilt. Uneinig sind sich die Parteien lediglich bezüglich der Berechnungsmethode. Bezüglich dieser vertreten die Berufungskläger zu Unrecht die Ansicht, die Nettomiete sei in fünf einzelnen Schritten dem jeweils um  $\frac{1}{4}\%$  gesunkenen Referenzzinssatz anzupassen, wodurch berücksichtigt werde, ob und inwieweit frühere Hypothekarzinsänderungen zu Mietzinsanpassungen geführt hätten. Die Berufungskläger verkennen, dass sie mit ihrer Berechnungsmethode als Basis jeweils die letzte Referenzzinssatzsenkung wählen, anstatt diejenige des Vertragsabschlusses. Ihre Berechnungsmethode ist daher falsch. Die von den Berufungsklägern zitierte Literatur und Entscheide sind nicht massgeblich, betreffen sie doch allesamt Fälle von Mietzinserhöhungen. Vorliegend wurde der Mietzins seit Vertragsschluss aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes mehrmals reduziert, jedoch nie erhöht. Deshalb gilt als letzte massgebende Mietzinsfestsetzung der von den Parteien vereinbarte Anfangsmietzins. Das Bundesgericht führte diesbezüglich aus, diese Berechnung ermögliche nicht nur die letzte Senkung des Hypothekarzinses, sondern auch alle früheren Schwankungen des Hypothekarzinses zu berücksichtigen, die seit der letzten Festsetzung des Mietzinses nicht in Erwägung gezogen worden seien (BGE 141 III 569 E. 2.1.1 = die Praxis 2016 Nr. 99). Folglich hat die Vorinstanz korrekterweise als Berechnungsgrundlagen auf den Referenzzinssatz von 3% und den Indexstand von 105.7 Punkten abgestellt. Verglichen mit den Berechnungsgrundlagen per März 2020 bei einem Referenzzinssatz von 1.25% und einer Teuerung von 108.4 Punkten resultiert eine Reduktion um 17.36% und eine Erhöhung von 1.02%, was einer Reduktion von 16.33% bzw. CHF 391.92 bei einem ursprünglichen Nettomietzins von CHF 2'400.00 entspricht. Der aufgrund des veränderten Referenzzinssatzes neu berechnete Nettomietzins beträgt somit ab August 2020 CHF 2'008.08 und nicht – wie von den Berufungsklägern behauptet – CHF 1'974.00.

**3.1** Gemäss Art. 269a lit. b OR sind Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie durch Kostensteigerungen begründet sind, namentlich durch eine Erhöhung von Gebühren, Immobiliensteuern, des Baurechtszinses, der Versicherungsprämien oder der Unterhaltskosten (Art. 12 Abs. 1 VMWG). In der Praxis werden mit diesem Anpassungsgrund insbesondere Betriebskosten, soweit sie nicht als Nebenkosten ausgedient sind, und Unterhaltskosten erfasst. Die Veränderung der Betriebs- und Unterhaltskosten ist aufgrund des tatsächlich angefallenen Aufwands zu ermitteln. Die Kosten müssen im Zeitpunkt, indem die Mietzinsenerhöhung mitgeteilt wird, bereits angefallen resp. dem Vermieter in Rechnung gestellt sein (SARAH BRUTSCHIN, in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, S. 589). Um das Ausmass der Veränderung der Betriebs- und Unterhaltskosten zu ermitteln, ist in der Regel ein Vergleich zwischen zwei Durchschnittswerten anzustellen, wobei auf die durchschnittlichen Aufwendungen der letzten fünf Jahre – eventuell mindestens drei Jahre – abzustellen ist. Der erste Durchschnittswert erfasst die vor der letzten Mietzinsanpassung angefallenen Kosten. Der zweite Durchschnittswert bezieht sich auf die Kosten, die unmittelbar vor der neuen Mietzinsanpassung aufgelaufen sind (SARAH BRUTSCHIN, a.a.O., S. 591). Von dieser Regel darf ausnahmsweise abgewichen werden, namentlich wenn die Abrechnungen ungewöhnlich hohe oder tiefe Posten enthalten, so dass der Durchschnitt die tatsächlichen Kosten im massgeblichen Zeitpunkt unzutreffend wiedergibt. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung erachtet die Anwendung einer Pauschale ausnahmsweise für zulässig, wenn keine andere Methode ein genaueres Ergebnis erwarten lässt und gewährleistet ist, dass die Pauschalen nicht zu einer überhöhten Kostensteigerung führen

(BGer 4C.157/2001 vom 1. Oktober 2001 E. 2c). In der Praxis ist es allerdings verbreitet, eine Mietzinsanpassung unter dem Titel gesteigerter Unterhalts- und Betriebskosten mit pauschalier-ten Ansätzen vorzunehmen, und die Pauschalen gelangen im Sinne einer vereinfachten Hand- habung auch bei Schlichtungsbehörden zur Anwendung (SARAH BRUTSCHIN, a.a.O., S. 590).

**3.2** Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, bei der vorliegenden Liegenschaft handle es sich um einen Neubau, weshalb keine Vergleichsperiode vor der letzten Mietzinsfest- setzung vorhanden sei. Aufgrund dieser speziellen Situation erscheine es sachgerecht und mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vereinbar, eine Pauschale zur Anwendung zu bringen. Die von der Mietschlichtungsstelle Basel-Stadt angewandten Prozentsätze von 0.5% pro Jahr bei einem Gebäudealter von 11 bis 25 Jahren bei einer gut unterhaltenen Liegenschaft mit orts- und quartierüblichem Mietzinsniveau ergebe einen plausiblen Betrag für die Kostensteigerung, so dass darauf abzustellen sei. Mit dem bisherigen Nettomietzins von CHF 2'029.00 pro Monat und einer Pauschale von 0.5% pro Jahr ab dem 11. Jahr der Erstellung, somit ab 2017, ergebe sich über die letzten vier Jahre eine allgemeine Kostensteigerung von CHF 40.58 pro Monat.

**3.3** Die Berufungskläger machen geltend, die Vorinstanz habe die vom Bundesgericht vor- gegebenenen Voraussetzungen zur ausnahmsweisen Anwendbarkeit der pauschalen Berücksich- tigung von allgemeinen Kostensteigerungen nicht berücksichtigt. Die Berufungsbeklagten hät- ten keine Kostenzusammenstellung von zwei Perioden zum Vergleichen vorgelegt. Deshalb habe die Vorinstanz auch keine Würdigung der besonderen Umstände vornehmen und auch nicht beurteilen können, ob die pauschale Berücksichtigung eher der tatsächlichen Kostenent- wicklung entsprechen würde als der Vergleich der tatsächlichen Kosten. Die Vorinstanz könne die allgemeine Kostensteigerung von 0.5% pro Jahr auch nicht mit einer starken Konjunktur- steigerung begründen, da die allgemeine Teuerung in diesen vier Jahren äusserst moderat mit lediglich 0.4% pro Jahr ausgefallen sei. Mit diesen bereits vorinstanzlich vorgetragenen Ein- wänden habe sich das Zivilkreisgericht nicht auseinandergesetzt, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle. Die Vorinstanz habe auf die Praxis der Mietschlichtungsstelle Ba- sel-Stadt abgestellt und dabei unberücksichtigt gelassen, dass diese in den Neunzigerjahren des letzten Jahrhunderts entstanden sei. Damals sei die Teuerung extrem hoch bei ca. 6% pro Jahr gelegen. Die Pauschale von 0.5% bei stagnierender oder lediglich geringer allgemeiner Teuerung sei nicht plausibel. Es hätte zumindest überprüft werden müssen, ob die pauschale Überwälzung eher der tatsächlichen Kostenentwicklung entspreche. Das vorinstanzliche Vor- gehen sei mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht vereinbar. Die Berufungsbeklagte habe überdies mit keinem Wort, auch nicht im Eventualstandpunkt, geltend gemacht, die Kos- tensteigerungen seien ab dem 11. Jahr seit der Erstellung der Liegenschaft zu berücksichtigen. Dadurch habe sie ihre Behauptungs- und Substantiierungslast verletzt. Das Vorgehen der Vo- rininstanz mit Berücksichtigung der Kostensteigerung ab dem 11. Jahr seit Erstellung der Liegen- schaft verletze Art. 8 ZGB sowie Art. 247 ZPO und lasse sich auch nicht mit der im vereinfach- ten Verfahren geltenden sozialen Untersuchungsmaxime rechtfertigen. Die Vorinstanz habe sich auch nicht mit dem Einwand, die Berufungsbeklagten hätten den Nachweis des angeblich guten und regelmässigen Unterhalts der Liegenschaft nicht erbracht, auseinandergesetzt. Dem angefochtenen Entscheid fehle es an einer diesbezüglichen rechtsgenügenden Begründung, wodurch das rechtliche Gehör verletzt sei.

**3.4** Die Berufungsbeklagte entgegnet, die von der Vorinstanz berücksichtigte pauschale Überwälzung von einem halben Prozent pro Jahr sei nicht zu beanstanden. Entgegen den Behauptungen der Berufungskläger verfüge die Haltung der Vorinstanz auch über eine hinreichende Grundlage in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Danach sei die pauschale Überwälzung der Kostensteigerung dann zulässig, wenn aufgrund der Umstände des Einzelfalls davon ausgegangen werden könne, dass diese zu keiner überhöhten Kostensteigerung führe. Die Berufungskläger würden zudem verkennen, dass es bei der Kostensteigerung nicht um die Teuerung gehe, sondern um die Unterhaltskosten der Liegenschaft. Die Vorinstanz habe die Klage auch unter diesem Gesichtspunkt zutreffend abgewiesen.

**3.5** Den vorinstanzlichen Erwägungen gilt es beizupflichten. Im vorliegenden Verfahren liegt die Konstellation vor, dass die Berufungskläger in einen Neubau eingezogen sind. Deshalb ist kein Vergleich zwischen den beiden vom Bundesgericht vorgeschriebenen Perioden möglich, um das Ausmass der Veränderung der Betriebs- und Unterhaltskosten zu ermitteln. Folglich kann der Vorwurf, die Vorinstanz habe keinen Vergleich zwischen den beiden Kostenperioden vorgenommen, nicht gehört werden. Es liegt somit ein Ausnahmefall vor, der die durchschnittlichen, tatsächlichen Kosten im massgeblichen Zeitpunkt unzutreffend wiedergeben würde. Dementsprechend ist nunmehr gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung die Anwendung einer Pauschale ausnahmsweise zulässig, da keine andere Methode ein genaueres Ergebnis erwarten lässt und gleichzeitig gewährleistet ist, dass die Pauschalen nicht zu einer überhöhten Kostensteigerung führen (BGer 4C.157/2001 vom 1. Oktober 2001 E. 2c). Die Berufungsbeklagte erwähnt zu Recht, dass es bei der Kostensteigerung nicht um die Teuerung geht, sondern um die Unterhaltskosten der Liegenschaft. Daher geht die Einwendung, die Pauschale von 0.5% bei stagnierender oder lediglich geringer allgemeiner Teuerung sei nicht plausibel, fehl. Ebenso kann der Einwand nicht gehört werden, die Berufungsbeklagten hätten mit keinem Wort geltend gemacht, die Kostensteigerung sei ab dem 11. Jahr der Erstellung der Liegenschaft zu berücksichtigen, weshalb sie ihre Behauptungs- und Substantiierungslast verletzt hätten. Die Berufungsbeklagten machen einerseits eine konkrete Kostensteigerung sowie alternativ eine Pauschale von 1% ab dem ersten Jahr geltend. Demnach ist der Antrag einer Kostensteigerung von 0.5% ab dem 11. Erstellungsjahr als Minus im Hauptantrag enthalten, so dass erneut keine Verletzung der Behauptungs- und Substantiierungspflicht der Berufungsbeklagten vorliegt. Schliesslich gilt es, die Berufungskläger auf die Auflistung der Berufungsbeklagten in ihrer vorinstanzlichen Klageantwort unter Randziffer 11 sowie die Klageantwortbeilagen 4 hinzuweisen, woraus ersichtlich wird, dass die Berufungsbeklagten den Nachweis des regelmässigen Unterhalts der Liegenschaft sehr wohl erbracht haben und die Vorinstanz sich damit in Ziffer 6.9 des angefochtenen Entscheids auseinandergesetzt hat. Der diesbezügliche Vorwurf der Berufungskläger wird somit entkräftet. Die Vorinstanz hat demzufolge zutreffend die von der Mietschlichtungsstelle Basel-Stadt angewandten Prozentsätze von 0.5% pro Jahr bei einem Gebäudealter von 11 bis 25 Jahren bei einer gut unterhaltenen Liegenschaft mit orts- und quartierüblichem Mietzinsniveau angewendet. Mit dem bisherigen Nettomietzins von CHF 2'029.00 pro Monat und einer Pauschale von 0.5% pro Jahr ab dem 11. Jahr der Erstellung, somit ab 2017, ergibt sich über die letzten vier Jahre eine allgemeine Kostensteigerung von CHF 40.58 pro Monat. Durch Hinzurechnung der allgemeinen Kostensteigerung von CHF 40.58 zum aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes reduzierten Mietzins von CHF 2'008.08 resultiert somit ein

neuer Nettomietzins von CHF 2'048.66. Damit erweist sich der bisherige Nettomietzins von CHF 2'029.00 als nicht missbräuchlich, weshalb die Berufung abzuweisen ist.

**4.1** Dem Gesuch um Senkung des Mietzinses kann sich der Vermieter widersetzen, indem er geltend macht, dass der Mietzins trotz der veränderten Berechnungsgrundlagen nicht missbräuchlich ist, weil er nach der absoluten Methode keinen missbräuchlichen Ertrag erzielt. Er kann einwenden, dass der Mietzins den in der Ortschaft oder im Quartier üblichen Mietzinsen entspricht und dass er demzufolge nicht missbräuchlich ist (Art. 269a lit. a OR). Die Orts- und Quartierüblichkeit stellt auf Mietzinse ab, die für vergleichbare Objekte im Beurteilungszeitpunkt tatsächlich bezahlt werden. Wenn der Vermieter sich darauf beruft, bestimmt Art. 11 VMWG die für die Berechnung massgeblichen Mietzinse: Es handelt sich um Mietzinse, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind (Abs. 1), ausgenommen Mietzinse, die auf einer Marktbeherrschung durch einen Vermieter oder eine Vermietergruppe beruhen (Abs. 3). Die amtlichen Statistiken sind zu berücksichtigen (Abs. 4). Der kantonale Richter muss aufgrund der Kriterien von Art. 11 VMWG konkrete Vergleiche ziehen. Die üblichen Mietzinse können nicht aufgrund eines «Gesamteindrucks» bestimmt werden. Um einigermaßen sichere Schlüsse ziehen zu können, muss der kantonale Richter sich auf offizielle Statistiken abstützen können (Art. 11 Abs. 4 VMWG), die der jüngsten Entwicklung der Mietzinse Rechnung tragen müssen, oder auf mindestens fünf Vergleichswohnungen, welche im Wesentlichen dieselben Merkmale wie die streitigen Wohnungen aufgrund der Kriterien von Art. 11 Abs. 1 VMWG in Bezug auf Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Baujahr aufweisen, und der jüngsten Entwicklung ihrer Mietzinse Rechnung tragen.

Die offiziellen Statistiken müssen den Anforderungen von Art. 11 Abs. 1 VMWG genügen. Sie kommen nur in Betracht, wenn sie bezifferte Angaben ausreichend differenziert und ordnungsgemäss ermittelte Angaben zur Lage, Grösse, Ausstattung und zum Zustand sowie zum Baujahr enthalten. Der Vermieter kann die üblichen Mietzinse auch beweisen, indem er mindestens fünf Vergleichswohnungen mit ihren Merkmalen und den Berechnungsgrundlagen der Mietzinse angibt und alle Beweismittel einreicht. Damit der Richter daraus sichere Schlüsse ziehen kann, müssen die fünf vergleichbaren Objekte im Wesentlichen die gleichen Merkmale wie die streitige Wohnung in Bezug auf Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Baujahr aufweisen. Was insbesondere die Grösse der Wohnung betrifft, sind die Angaben der Anzahl Zimmer und der Fläche wichtige Daten. Die Anzahl Zimmer ist grundsätzlich von erstrangiger Bedeutung für kleine Wohnungen, was im Allgemeinen jede Vergleichsmöglichkeit mit Wohnungen, die nicht die gleiche Anzahl Zimmer aufweisen, ausschliesst. Wenn hingegen die streitige Wohnung grosse Dimensionen aufweist, ist die Tatsache, dass Vergleichswohnungen ein halbes oder ein Zimmer weniger aufweisen, und somit das Kriterium der Anzahl Zimmer weniger wichtig als dasjenige der Fläche; es wurde deshalb oft für grosse Wohnungen angenommen, dass die streitige Wohnung mit Vergleichswohnungen verglichen werden kann, die eine Fläche von mehr oder weniger als 20 % aufweisen (BGE 141 III 569 E. 2 = die Praxis 2016 Nr. 99).

**4.2** Die Vorinstanz führte bezüglich der Orts- und Quartierüblichkeit aus, dass es sich bei dem von der Berufungsbeklagten eingereichten Parteigutachten nicht um eine amtliche Statistik i.S.v. Art. 11 Abs. 4 VMWG handle, sondern um eine Zusammenstellung von Vergleichsobjekten. Die Lage der Referenzobjekte sei ohne weiteres mit der Wohnung der Berufungskläger

vergleichbar. Sämtliche Vergleichsobjekte lägen innerhalb der Bandbreite von 109 m<sup>2</sup> bis 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Anhand der eingereichten Fotografien erschienen die Vergleichsobjekte in einem «normalen» oder «Standard» Zustand. Die Nettomiete der Vergleichsobjekte betrage zwischen CHF 2'126.27 und CHF 2'561.33. Damit liege der aktuell von den Berufungsklägern zu bezahlende Nettomietzins von CHF 2'029.00 unter denjenigen der Vergleichsobjekte, weshalb unter diesem Blickwinkel kein Anspruch auf eine weitere Mietzinssenkung bestehe und die Klage auch aus diesem Grund abzuweisen sei.

**4.3** Nach Ansicht der Berufungskläger hat die Berufungsbeklagte den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit nicht erbracht. Die Berufungsbeklagte habe sich für die Vorlage der fünf Vergleichsobjekte auf das von ihr in Auftrag gegebene Privatgutachten von Prof. Dr. D. \_\_\_\_\_ vom 25. Mai 2020 abgestützt. Der Parteigutachter habe als Zeuge vorinstanzlich ausgesagt, dass es sich bei den Vergleichsobjekten um Angebotsmieten handle. Überdies seien die Angaben aufgrund der mietvertraglichen Unterlagen erfolgt, wobei keine Besichtigung der Objekte stattgefunden habe. Das Gutachten sowie die darin erwähnten Vergleichsobjekte seien bereits aus diesem Grund nicht geeignet, den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit zu erbringen. Ferner hätten sie bereits vorinstanzlich beanstandet, dass die Eigentumsverhältnisse der aufgeführten Vergleichsobjekte fehlten. Selbst bei Abstellen auf das Gutachten falle ein Objekt weg, da dieses ebenfalls der Berufungsbeklagten gehöre und somit nur noch drei Vergleichsobjekte vorlägen. Die Vorinstanz habe sich damit in keiner Weise auseinandergesetzt, was erneut eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle. Die Vergleichsobjekte müssten auch hinsichtlich der Bauperiode vergleichbar sein. Gemäss Praxis liege die Vergleichbarkeit in einer Zeitspanne von 20 Jahren. Von den zehn im Parteigutachten aufgeführten Vergleichsobjekten lägen nur deren vier in dieser Zeitspanne. Dies sei gemäss bundesgerichtlicher Praxis zum Nachweis vergleichbarer Mietzinse ungenügend. Im angefochtenen Entscheid fehle diesbezüglich jegliche Erörterung, was einer weiteren Gehörsverletzung gleichkomme. Die Vorinstanz setze sich auch mit dem von ihnen erhobenen Einwand, wonach das Gutachten keinerlei Angaben über die Mietzinsgestaltung der Vergleichsobjekte enthalte, ebenso wenig auseinander, wie mit der Einrede, dass die im Schlichtungsverfahren von der Berufungsbeklagten erfolgten Angaben betreffend den Referenzzins und die Kostensteigerung der Vergleichsobjekte in beweismässiger Hinsicht ungenügend seien und als blosse Behauptungen bestritten würden. Da vergleichbare Mietzinse ihrerseits nicht missbräuchlich sein dürften, sei zur entsprechenden Überprüfung die Kenntnis der Mietverträge und allfälliger seit Vertragsschluss erfolgter Mietvertragsänderungen erforderlich, welche die Berufungsbeklagte hätte vorlegen müssen, dies jedoch nicht getan habe. Die Vorinstanz sei somit in willkürlicher Rechtsanwendung zum Schluss gelangt, der Nettomietzins von CHF 2'029.00 liege unter denjenigen der Vergleichsobjekte, so dass kein Anspruch auf eine weitere Mietzinssenkung bestehe und die Klage abzuweisen sei. Da die Orts- und Quartierüblichkeit jedoch nicht nachgewiesen worden sei, erfolgte die Klagabweisung zu Unrecht.

**4.4.** Die Berufungsbeklagte wirft den Berufungsklägern eine Verletzung des Rügeprinzips vor und stellt fest, die gegnerische Kritik sei durchwegs appellatorischer Natur und setze sich nicht mit dem angefochtenen Entscheid auseinander, weshalb ihre unzutreffende Argumentation schon von vornherein nicht zu hören sei. Die Berufungskläger hätten die im Gutachten erwähn-

ten Objekte nicht bestritten. Zudem gehörten sämtliche verglichenen Objekte unterschiedlichen Eigentümern. Überdies könnten bei zutreffender Betrachtung die «relativen» Kostenstände der Vergleichsobjekte bei der Beurteilung der «absoluten» orts- und quartierüblichen Mietzinse keine Rolle spielen. Es sei einem unter absoluten Gesichtspunkten orts- und quartierüblichen Mietzins in aller Regel sogar eigen, dass er auf relativen Kostenfaktoren beruhe, die nicht den aktuellen Verhältnisse entsprächen. Alle zehn Vergleichsobjekte seien im Sinne von Art. 11 VMWG zum Nachweis der orts- und quartierüblichen Mietzinse tauglich gewesen, womit der Nachweis erbracht worden sei. Sollte das Kantonsgericht wider Erwarten die Erwägungen der Vorinstanz zum orts- und quartierüblichen Mietzins verwerfen, wäre dem von ihr bereits im vorinstanzlichen Verfahren einlässlich begründeten Beweis Antrag stattzugeben, wonach ein Gutachten zur Frage des orts- und quartierüblichen Mietzinses einzuholen sei.

**4.5** Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid zu Recht, dass es sich beim von der Berufungsbeklagten eingereichten Gutachten von Prof. Dr. D. \_\_\_\_ um ein Parteigutachten und nicht um eine offizielle Statistik handelt. Wie die Berufungskläger korrekt monieren, basieren die im Parteigutachten erwähnten Vergleichsobjekte auf Angebots- anstatt auf Bestandesmieten. Die Orts- und Quartierüblichkeit stellt jedoch auf Mietzinse ab, die für vergleichbare Objekte im Beurteilungszeitpunkt tatsächlich bezahlt werden. Deshalb scheidet der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit bereits an den aufgeführten Angebotsmieten, weshalb sich eine weitere Überprüfung erübrigt. Die Berufung ist diesbezüglich somit gutzuheissen, wirkt sich aber nicht auf die Höhe des Mietzinses aus. Denn wie bereits unter Ziffer 3.5 hiavor erörtert, steht dem Senkungsbegehren bereits eine Kostensteigerung von 0.5% pro Jahr entgegen, woraus ein neuer Nettomietzins von CHF 2'048.66 resultiert. Damit erweist sich der bisherige Nettomietzins von CHF 2'029.00 als nicht missbräuchlich, weshalb die Berufung abzuweisen ist. Ein Gutachten zur Frage des orts- und quartierüblichen Mietzinses ist bei diesem Ergebnis entbehrlich.

**5.** Es bleibt über die Verteilung und Liquidation der Prozesskosten des vorliegenden Berufungsverfahrens, bestehend aus den Gerichtskosten sowie der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), zu befinden. Massgebend sind die Bestimmungen von Art. 104 ff. ZPO. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO sind die Prozesskosten der unterliegenden Partei aufzuerlegen, somit den Berufungsklägern. Die Entscheidegebühr wird in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V. mit § 8 Abs. 1 lit. f Ziff. 3 der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (SGS 170.31; Gebührentarif) für das zweitinstanzliche Verfahren auf pauschal CHF 2'000.00 festgelegt und den Berufungsklägern auferlegt. Die Höhe der Parteientschädigung bzw. die Kosten der berufsmässigen Vertretung sind nach dem Streitwert zu bestimmen (§ 2 Abs. 2 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte [TO; SGS 178.112]). Da zwei Parallelverfahren mit denselben Rechtsvertretern zu beurteilen sind, bemisst sich das Gesamthonorar nach dem kumulierten Streitwert und wird angemessen auf die beiden Verfahren verteilt (§ 14 TO). Der kumulierte Streitwert beträgt CHF 33'270.00 (CHF 13'200 aus dem vorliegenden Verfahren zuzüglich CHF 20'070.00 aus dem Verfahren 400 23 52), wofür § 7 Abs. 1 TO ein Grundhonorar von CHF 3'300.00 bis 6'450.00 bei einem Streitwert zwischen CHF 20'000.00 bis CHF 50'000.00 vorsieht. Der vorliegende Streitwert rangiert im unteren Drittel des Streitwertrahmens, so dass sich ein Grundhonorar von CHF 4'000.00 rechtfertigt. Prozentual aufgeteilt nach Streitwert auf die beiden Parallelverfahren resultiert im vorliegenden Verfahren somit eine Parteientschädigung CHF 1'600.00 (40% von

CHF 4'000.00). Da von der Berufungsbeklagten weder die Mehrwertsteuer noch Zulagen geltend gemacht werden, verbleibt es bei der Parteientschädigung von CHF 1'600.00, welche die Berufungskläger der Berufungsbeklagten zu bezahlen haben.

**Demnach wird erkannt:**

- ://:
1. Die Berufung wird abgewiesen.
  2. Die Entscheidgebühr von CHF 2'000.00 für das Berufungsverfahren wird den Berufungsklägern auferlegt.

Die Forderung des Staates wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 2'000.00 verrechnet.

Die Berufungskläger haben der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von CHF 1'600.00 zu bezahlen

Präsident

Gerichtsschreiberin

Roland Hofmann

Karin Wiesner