



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

**vom 15. September 2015 (410 15 167)**

---

**Obligationenrecht**

**Mietrecht: Rückforderung bezahlter Nebenkosten mangels gültiger Vereinbarung, Verjährung, Beweis der Bereicherung**

\_\_\_\_\_  
Besetzung           Präsident Thomas Bauer; Gerichtsschreiber Hansruedi Zweifel

\_\_\_\_\_  
Parteien           A4.\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt A2.\_\_\_\_,  
**Beschwerdeführerin**

gegen

B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_,  
vertreten durch Advokat Andreas Béguin, Picassoplatz 8, Postfach 330,  
4010 Basel,  
**Beschwerdegegner**

\_\_\_\_\_  
Gegenstand       **Mietrecht**  
Beschwerde gegen den Entscheid des Zivilkreisgerichtspräsidenten Basel-Landschaft West vom 9. Dezember 2014

**A.** Am 23.08.2002 schlossen B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ mit A.\_\_\_\_ und der Kollektivgesellschaft (im Folgenden mit KG abgekürzt) D.\_\_\_\_ einen Mietvertrag über eine 3.5-Zimmerwohnung ab. Die Vermieter waren durch E.\_\_\_\_ Liegenschaftsverwaltung vertreten. Das Mietverhältnis wur-

de von den Mietern per Ende August 2011 gekündigt. Neben dem monatlichen Nettomietzins von CHF 1'355.00 waren akonto CHF 150.00 pro Monat für die Heiz- und Nebenkosten bestimmt. Betreffend die Heiz- und Nebenkosten wurde im Mietvertrag auf Art. 3 der Allgemeinen Bestimmungen verwiesen. In Art. 3.12 der Allgemeinen Bestimmungen 2000 werden die Positionen, welche insbesondere zu den Nebenkosten gehören, aufgezählt. Im Verfahren 150 12 581 II machten die Mieter vor dem Bezirksgericht Arlesheim geltend, in den Jahren 2008 bis 2011 zu viele Nebenkosten bezahlt zu haben. Mit Entscheid vom 28.09.2012 wurde festgehalten, dass die Mieter für die Jahre 2008 bis 2011 CHF 3'635.20 zu viel an Nebenkosten bezahlt hätten. Am 21.12.2012 leiteten die Mieter ein Schlichtungsverfahren gegen „A.\_\_\_\_ + KG D.\_\_\_\_, vertreten durch E.\_\_\_\_ Liegenschaftsverwaltung“ ein und forderten die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von CHF 7'795.20 nebst Zins zu 5% seit Klageeinreichung. An der Schlichtungsverhandlung war für die Beklagten Herr F.\_\_\_\_ anwesend. Mangels Erzielung einer Einigung wurde den Mietern für eine Forderung von CHF 9'324.35 nebst Zins zu 5% seit Klageeinreichung eine Klagebewilligung ausgestellt. Die Beklagtenpartei wurde in der Klagebewilligung wie folgt bezeichnet: EG (Erbengemeinschaft) A.\_\_\_\_ best. aus A1.\_\_\_\_, A2.\_\_\_\_, A3.\_\_\_\_, A4.\_\_\_\_ + KG D.\_\_\_\_, v.d. E.\_\_\_\_ Liegenschaftsverwaltung (Vermieterschaft). Mit Eingabe vom 11.03.2013 reichten die Mieter Klage gegen die Vermieterschaft ein. Zur Hauptverhandlung vom 23.08.2013 erschien seitens der Vermieterschaft Rechtsanwalt A2.\_\_\_\_ persönlich sowie als Rechtsvertreter von A4.\_\_\_\_. Er bestritt die Passivlegitimation. Im Rahmen des Schriftenwechsels bezeichneten die Kläger die Beklagtenpartei wie folgt: 1. EG A.\_\_\_\_ best. aus A1.\_\_\_\_, A2.\_\_\_\_, A3.\_\_\_\_, A4.\_\_\_\_, vertreten durch A2.\_\_\_\_, Rechtsanwalt, 2. KG D.\_\_\_\_, respektive deren Rechtsnachfolgerinnen G.\_\_\_\_ AG, bzw. H.\_\_\_\_ AG, vertreten durch E.\_\_\_\_ Liegenschaftsverwaltung. Sie reduzierten die Forderung auf CHF 8'237.25 nebst Zins zu 5% seit 21.12.2012 auf CHF 7'795.20 und seit 11.02.2013 auf CHF 442.05. Die H.\_\_\_\_ AG bestritt die Passivlegitimation der Beklagten 2. Mit Verfügung vom 16.07.2014 wurde das Rubrum abgeändert und die H.\_\_\_\_ AG als Beklagte 2 anstelle der KG D.\_\_\_\_ aufgenommen. Die Beklagten 1.1 bis 1.4 beantragten mit Klagantwort vom 24.09.2014, auf die Klage nicht einzutreten, eventualiter diese abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Kläger. Aufgrund der gemäss Grundbuch per 11.02.2013 erfolgten Erbteilung wurde das Rubrum abgeändert und die bisherige Beklagte 1.3, A4.\_\_\_\_, fortan als einzige Beklagte 1 geführt.

**B.** Mit Entscheid vom 09.12.2014 hiess der Zivilkreisgerichtspräsident Basel-Landschaft West die Klage der Mieter teilweise gut und verurteilte die Beklagten in solidarischer Verbindung, den Klägern CHF 8'236.55 nebst 5% Zins seit 21.12.2012 auf CHF 7'795.20 und seit 11.02.2013 auf CHF 441.35 zu bezahlen. Die Gerichtsgebühr von CHF 500.00 wurde den Beklagten in solidarischer Verbindung auferlegt. Zudem wurden die Beklagten in solidarischer Verbindung verurteilt, den Klägern eine Parteientschädigung von CHF 4'375.60 zu bezahlen. Er erwog dabei Folgendes:

Ob die KG D.\_\_\_\_ im Zeitpunkt der Klageeinleitung resp. der Stellung des Schlichtungsgesuchs noch existiert habe, betreffe die Frage der Passivlegitimation. Dass diese Kollektivgesellschaft gemäss SHAB-Publikation vom 27.06.2012 in die H.\_\_\_\_ AG umgewandelt worden sei und bereits zur Zeit der Einreichung des Schlichtungsgesuchs nicht mehr existiert habe, treffe zu.

Diese Umwandlung habe bereits im Verlauf des ersten Gerichtsverfahrens zwischen den Parteien (Nr. 150 12 581 II) stattgefunden. Die damalige Vertretung der Vermieterschaft habe diesen Umstand jedoch nie erwähnt. Auch anlässlich des Schlichtungsverfahrens im vorliegenden Verfahren habe der Vertreter der Vermieterschaft nicht auf diesen Umstand hingewiesen. Die Kläger hätten somit davon ausgehen dürfen, dass als ehemalige Vermieter nach wie vor die Erbgemeinschaft A.\_\_\_\_ und die KG D.\_\_\_\_ als Beklagtenpartei im Schlichtungsgesuch aufzuführen seien. Bei den beiden Beklagten handle es sich um eine einfache Gesellschaft. Es liege keine notwendige Streitgenossenschaft vor, sondern die Gesellschafter hafteten solidarisch.

Vor dem Tod des A.\_\_\_\_ sei dieser aufgrund der möglicherweise zu viel bezahlten Nebenkosten bereichert, nach dessen Tod die Erbgemeinschaft, wobei jeder Erbe als Solidarschuldner hafte. Es liege keine notwendige Streitgenossenschaft vor. Gemäss aktuellem Grundbuchauszug sei die Beklagte 1 auf Seiten A.\_\_\_\_ die einzige Miteigentümerin und als solidarisch haftende Erbin daher passivlegitimiert. Die Passivlegitimation der Beklagten 2 als Rechtsnachfolgerin der Kollektivgesellschaft D.\_\_\_\_ sei ebenfalls gegeben.

Der Mieter müsse die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart habe. Er habe nur für diejenigen Kosten aufzukommen, die im Vertrag eindeutig und genau bezeichnet würden. Der Hinweis auf einen standardisierten Vertragszusatz genüge nur, sofern die allgemeinen Vertragsbestimmungen eine Konkretisierung der im Mietvertrag bereits zulasten des Mieters ausgeschiedenen Nebenkosten bedeuteten und daraus auf deren Übernahme durch den Mieter geschlossen werden könne. Im Mietvertrag würden einzig die Heizkosten ausdrücklich genannt. Die dafür bezahlten Kosten würden von den Mietern anerkannt. Im Übrigen seien die Nebenkosten vertraglich nicht rechtsgenügend den Mietern überbunden worden, weshalb diese von der Vermieterschaft zu tragen seien. Die Kläger machten geltend, in den Jahre 2008-2011 CHF 3'634.85 zu viel für die Nebenkosten bezahlt zu haben. Bereits mit Entscheid vom 28.09.2012 (Nr. 150 12 581 II) sei im Grundsatz rechtskräftig entschieden worden, dass die Kläger einen Rückforderungsanspruch besäßen. Eine Teilzahlung von CHF 1'379.45 sei schon erfolgt, weshalb den Klägern noch ein Rückforderungsanspruch zu viel bezahlter Nebenkosten der Jahre 2008-2011 von CHF 2'255.40 zustehe. Ebenfalls verlangten sie die zu viel bezahlten Nebenkosten der Jahre 2002-2007 von CHF 5'981.85 zurück und machten gesamthaft CHF 8'237.25 geltend. Die Beklagten bestritten die Höhe der geltend gemachten Rückforderung nicht.

Die Beklagte 1 bestreite die Bereicherung. Als Erbin von 1/8 des hälftigen Miteigentumsanteils könne sie allenfalls im Umfang von 1/16 als bereichert gelten. Dieser Ansicht sei nicht zu folgen, weil es sich bei der Beklagten 1 sowohl in ihrer Eigenschaft als Mitglied der Erbgemeinschaft als auch als Teil der Miteigentümerschaft/Vermieterschaft und somit Gesellschafterin der einfachen Gesellschaft um eine Solidarschuldnerin handle. Die Kläger seien im Betrag von CHF 8'236.55 entreichert und die Beklagten, welche solidarisch für den gesamten Betrag haften, im selben Betrag bereichert. Im Umfang der im Vergleich zum ursprünglichen Klagebegehren reduzierten Forderung liege eine Klagereduktion mit allfälliger Kostenfolge zulasten der Kläger vor. Der beantragte Zinsenlauf ergebe sich gestützt auf das am 21.12.2012 eingereichte

Schlichtungsgesuch und gestützt auf die anlässlich der Schlichtungsverhandlung vorgenommene Klageerhöhung.

Die Kläger hätten sich über das Bestehen der Verbindlichkeit in einem Irrtum befunden. Selbst wenn die Kläger bereits anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 04.01.2012 Kenntnis über ihre Rückforderungsansprüche erlangt hätten, sei die einjährige Verjährungsfrist aufgrund der Einreichung des Schlichtungsgesuchs am 21.12.2012 noch nicht abgelaufen. Die absolute Verjährungsfrist von 10 Jahren beginne mit der Entstehung des Anspruchs. Die erste Heiz- und Nebenkostenabrechnung der Beklagten an die Kläger datiere vom 19.02.2003, womit die absolute Verjährungsfrist frühestens mit diesem Datum zu laufen begonnen habe. Aufgrund des am 21.12.2012 eingereichten Schlichtungsgesuchs sei auch diese Frist gewahrt worden. Ein rechtsmissbräuchliches Verhalten könne den Klägern nicht vorgeworfen werden, weil sie sich ein volles Jahrzehnt im Irrtum darüber befunden hätten, dass diese Nebenkosten mangels korrekter vertraglicher Vereinbarung gar nicht geschuldet seien. Da die Kläger mit ihren Begehren zu rund 8/9 durchdrängen, rechtfertige es sich, die gesamten Prozesskosten den Beklagten aufzuerlegen.

**C.** Gegen diesen Entscheid erhob die Beklagte 1 am 26.05.2015 Beschwerde und stellte folgende Rechtsbegehren:

„1. Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und auf die Klage nicht einzutreten, *eventualiter* sei diese abzuweisen.

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Beschwerdegegners. *eventualiter, für den Abweisungsfall*

3. Es sei die Kostentragung gemäss Dispositivziff. 2 neu zu regeln und der Beschwerdeführerin CHF 444.00 (8/9) der erstinstanzlichen Gerichtskosten sowie die Bezahlung einer tarifkonformen Parteientschädigung von CHF 3'403 (7/9) aufzuerlegen.“

Weiter beantragte die Beklagte 1, dass das Protokoll aufgrund der vorhandenen Tonaufnahme vom Verhandlungstag noch dahingehend vervollständigt werde, dass die Fragestellung an den fünf Stellen, an denen „a.F. RA Bekl.“ stehe, konkret festgehalten werde.

Dem im Schlichtungsgesuch vom 21.12.2012 als „EG A.\_\_\_\_ + KG D.\_\_\_\_“ bezeichneten Gebilde komme in der vorliegenden Streitsache keine Passivlegitimation zu. Dass der damalige Mitarbeiter der damaligen Liegenschaftsverwaltung keine Einwände erhoben habe, ändere daran nichts. Die Passivlegitimation werde von der Beschwerdeführerin nicht grundsätzlich in Abrede gestellt, wohl aber, dass die Prozesseinleitung gehörig erfolgt sei und je eine gültige Klagebewilligung vorgelegen habe. Der Miterbe und spätere Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin habe der Schlichtungsstelle mit Schreiben vom 01.02.2013 auf Frage hin die Adressen der Miterben mitgeteilt und explizit die Zustellung eines Schlichtungsgesuchs an die Beklagtschaft verlangt „unter gleichzeitiger Ansetzung eines (neuen) Verhandlungstermins“. In der Folge sei die Schlichtungsverhandlung ohne Weiteres sogleich am 11.02.2013 durchgeführt worden, dies ohne Kenntnis der Erben (auch nicht der Beschwerdeführerin). Vorliegend sei somit bereits die Klageeinleitung nicht gehörig erfolgt, sei doch die Schlichtungsverhandlung nicht mit den richtigerweise zu beklagenden Parteien durchgeführt worden. Folglich sei die daraus resultierende Klagebewilligung vom 11.02.2013 mit einem nicht heilbaren Mangel behaftet. Es mangle somit

an einer Prozessvoraussetzung, weshalb auf die Klage nicht einzutreten sei.

Das Schlichtungsgesuch vom 21.12.2012 gegenüber der Beklagtschaft „EG A.\_\_\_\_ + KG D.\_\_\_\_“ habe die Verjährung der Beschwerdeführerin gegenüber nicht unterbrechen können, figuriere sie doch weder selbst noch irgendein Mitschuldner in der Parteibezeichnung. Am 11.03.2013 sei die Klageeinreichung erfolgt, wobei hier die Beschwerdeführerin in der Parteibezeichnung enthalten gewesen sei. Die zugunsten des Klägervertreters erteilte Vollmacht datiere vom 02.03.2012 und sei später auf den 02.04.2012 korrigiert worden. Die Thematik Nebenkostenrückforderung müsse bereits am 02.03.2012 zwischen den Klägern und deren Anwalt besprochen worden sein. Die erst am 11.03.2013 erfolgte verjährungsunterbrechende Klageanhebung sei damit zu spät erfolgt, weshalb die Verjährungseinrede zu schützen sei. Eventualiter sei angesichts des periodischen Charakters der Leistungen von einer fünfjährigen absoluten Verjährungsfrist auszugehen, sodass aufgrund dieser Verjährungsfrist alle mehr als 5 Jahre vor der Klageeinreichung am 11.03.2013 fällig gewordenen Rückforderungsbetreffnisse verjährt seien.

Die Beschwerdeführerin habe im erstinstanzlichen Verfahren bestritten, bereichert zu sein, allenfalls im Umfang von 1/16. Dem sei an der Hauptverhandlung nicht widersprochen worden. Überhaupt hätten die Kläger eine Bereicherung auf Seiten der Beschwerdeführerin weder je substantiiert behauptet noch bewiesen. Die Beweislast dafür liege bei den Klägern, so dass die Klage auch mangels Nachweises einer eingetretenen Bereicherung abzuweisen sei. Ohnehin könne die Beschwerdeführerin höchstens zu ½ bereichert sein, weil vorliegend keine Bestimmung existiere, wonach Solidarität der Beschwerdeführerin mit der Beklagten 2 vorgesehen sei. Folglich sei die Beschwerdeführerin eventualiter bloss zur Rückleistung von maximal der Hälfte des zugesprochenen Betrags zu verhalten.

Ferner liege entgegen der Vorinstanz eine gültige Vereinbarung der Nebenkostentragung vor. Die Mieter hätten die Allgemeinen Vertragsbestimmungen effektiv und vollumfänglich zur Kenntnis genommen und die erste Nebenkostenabrechnung auf ihre Übereinstimmung mit den Allgemeinen Vertragsbestimmungen geprüft und für korrekt befunden. Spätestens ab der zweiten vorbehaltlosen Bezahlung sei davon auszugehen, dass ein Konsens bestanden habe. Die Mieter hätten die angeführten Leistungen effektiv bezogen und während eines vollen Jahrzehnts bezahlt. Von einem Irrtum könne keine Rede sein. Daher und auch wegen des erhobenen Einwands des Rechtsmissbrauchs müsse die Klage scheitern.

Die Vorinstanz habe trotz festgestellten Überklagens der Kläger beim Kostenentscheid nicht die korrekte Konsequenz gezogen, sondern sämtliche Prozesskosten den Beklagten auferlegt. Eine derartige, grundlose Vergrößerung der Obsiegens- und Unterliegensverhältnisse verletze Art. 106 Abs. 2 ZPO. Vielmehr seien die erstinstanzlichen Gerichtskosten zu 8/9 den Beklagten und zu 1/9 den Klägern aufzuerlegen. Die Beklagten hätten den Klägern eine Parteientschädigung von 8/9 an deren Parteikosten und die Kläger den Beklagten eine Parteientschädigung von 1/9 an deren Parteikosten zu leisten. Dies führe im Ergebnis dazu, dass die Beklagten den Klägern eine Parteientschädigung von 7/9 an deren Parteikosten zu leisten hätten.

**D.** Mit Beschwerdevernehmlassung vom 02.07.2015 beantragte die Vorinstanz unter Verweisung auf die schriftliche Entscheidbegründung die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

Die Ausführungen der Beschwerdeführerin betreffend Korrespondenzen und Telefonate mit der Schlichtungsstelle seien neu, aber vor dem angefochtenen Entscheid bekannt gewesen. Im Beschwerdeverfahren seien sie daher nicht zu hören.

- E.** Mit Beschwerdeantwort vom 17.08.2015 beantragten die Beschwerdegegner Folgendes:
- „1. Es sei die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.
  2. Eventualiter sei den Beschwerdegegnern die unentgeltliche Rechtspflege mit dem Unterzeichnenden als unentgeltlichem Rechtsbeistand zu gewähren.
  3. Unter o/e Kostenfolge.“

Der von der Beschwerdeführerin lediglich pauschal erhobene Einwand der unzureichenden erstinstanzlichen Protokollierung sei nicht zu hören und dem Antrag auf Protokollergänzung anhand der Tonbandaufnahme nicht stattzugeben.

Die Beschwerdelegitimation sei fraglich. Vor erster Instanz seien die Beklagten passive einfache Streitgenossen gewesen. Im Rechtsmittelverfahren komme den beiden Beklagten jedoch eine aktive Rolle zu und sie bildeten in dieser Prozesssituation eine aktive notwendige Streitgenossenschaft. Mangels rechtzeitiger Ergreifung des Rechtsmittels durch sämtliche Streitgenossen sei auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Die Bejahung der Passivlegitimation bezüglich der beiden Beklagten durch die Vorinstanz unter Änderung des Rubrums auf der Beklagtenseite sei zu Recht erfolgt. Die Frage, ob die Parteibezeichnung zu berichtigen sei, sei zu Recht bejaht worden mit der Folge, dass die Klagebewilligung, obwohl abweichende Parteibezeichnungen enthaltend, gültig sei. Die Beschwerdegegner seien insbesondere auch aufgrund des rechtskräftigen früheren Urteils vom 28.09.2012 bei der Klageerhebung mittels Schlichtungsgesuch vom 21.12.2012 korrekt vorgegangen. Da offensichtlich nur das Rechtskleid gewechselt worden sei, indem die KG D.\_\_\_\_ in eine AG umgewandelt worden sei, sei die Berichtigung der entsprechenden Parteibezeichnung beantragt worden.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin seien die Rückforderungsansprüche gegenüber der Beschwerdeführerin nicht verjährt. Die in der Beschwerde neu erhobenen Tatsachenbehauptungen hinsichtlich des Schlichtungsverfahrens seien unzutreffend und könnten angesichts des im Beschwerdeverfahren geltenden Novenverbots nicht berücksichtigt werden. Nach erfolgter Saldoziehung gälten die bereicherungsrechtlichen Vorschriften, weshalb die fünfjährige Frist nicht zur Anwendung komme. Als Solidarschuldnerin hafte die Beschwerdeführerin nicht bloss für einen Teil, sondern könne für den ganzen Anspruch belangt werden. Die Beschwerdegegner hätten ihre Rückforderungsansprüche explizit aufgrund der Bestimmungen über die ungerechtfertigte Bereicherung geltend gemacht, weshalb der Einwand der Beschwerdeführerin, deren Bereicherung sei je weder substantiiert behauptet noch bewiesen worden, fehlschlage. Mit Entscheid des Gerichtspräsidenten Arlesheim vom 28.09.2012 im Verfahren 150 12 581 II sei die Frage der Rückzahlung von vertragsgrundlos und irrtümlich geleisteten Nebenkosten im Grundsatz bereits rechtskräftig beurteilt worden. Mit der Vorinstanz sei davon auszugehen, dass die Mieterschaft nicht gewusst habe, dass sie zu viele Nebenkosten bezahlt habe, und

davon erst erfahren habe, als sie sich vom Rechtsvertreter Ende März 2012 habe beraten lassen. Der Rechtsmissbrauchseinwand der Beschwerdeführerin sei unbegründet.

Die Vorinstanz habe bei der Kostenverlegung das Prozessergebnis insofern korrekt berücksichtigt, als sie die Gerichtskosten offensichtlich bewusst tief angesetzt und den Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung entsprechend der eingereichten, moderaten Honorarnote zugesprochen habe. Dies stehe im Ermessen der Vorinstanz und werde zu Unrecht beanstandet. Die Kostenverteilung sei auch deshalb nicht zu beanstanden, weil das leichte Überklagen im Verhältnis zu den übrigen im Prozess zu beurteilenden Fragen praktisch keinen Aufwand verursacht habe. Eventualiter für den Fall des Unterliegens stellten die Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege.

F. Mit Verfügung vom 18.08.2015 wurde der Schriftenwechsel geschlossen und den Parteien mitgeteilt, dass der Entscheid aufgrund der Akten ergehe und das Eventualbegehren um unentgeltlichen Rechtspflege mit der Hauptsache beurteilt werde.

## **Erwägungen**

1. Nicht berufungsfähige, erstinstanzliche Endentscheide können gemäss Art. 319 lit. a ZPO mit Beschwerde angefochten werden. Diese ist gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit der Zustellung des begründeten Entscheids oder seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidbegründung schriftlich und begründet einzureichen. Der angefochtene Entscheid wurde der Beschwerdeführerin am 24.04.2015 zugestellt. Die am 26.05.2015 (Dienstag nach Pfingsten) der Post übergebene Beschwerde ist rechtzeitig eingereicht worden. Gemäss § 5 Abs. 1 lit. b EG ZPO ist das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung von Beschwerden gegen Entscheide der Präsidien der Zivilkreisgerichte sachlich zuständig. Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin ergibt sich daraus, dass sie im erstinstanzlichen Verfahren als Hauptpartei beteiligt war. Als einfache passive Streitgenossin kann sie gemäss Art. 71 Abs. 3 ZPO selbständig ein Rechtsmittel ergreifen (Stahelin/Schweizer, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 71 N 11). Da auch die übrigen Formalien erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten. Nicht einzutreten ist jedoch mangels sachlicher Zuständigkeit (vgl. Art. 235 Abs. 3 ZPO) auf das Begehren um Vervollständigung des Protokolls der Gerichtsverhandlung vor erster Instanz.

2. Gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen. Die Ausführungen in Ziff. II.1.4 der Beschwerdebegründung (S. 5), dass der Miterbe und spätere Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin für sich selbst und für die Miterben explizit die Zustellung eines Schlichtungsgesuchs an die Beklagtschaft unter gleichzeitiger Ansetzung eines neuen Verhandlungstermins verlangt habe, was die Schlichtungsbehörde jedoch nicht gemacht habe, ist eine neue Tatsachenbehauptung. Das Gleiche gilt auch für die von diesem mit der Schlichtungsstelle geführten Telefonate und für die von diesem erfolgte Instruktion des damaligen Liegenschaftsverwalters für die Schlichtungsverhandlung. Diese Ausführungen der Beschwerdeführerin und die damit verbun-

dene Rüge der nicht gehörigen Vorladung der Beklagtenpartei zur Schlichtungsverhandlung sind daher nicht zu berücksichtigen.

**3.** Bereits im Schlichtungsgesuch muss klar sein, wer die klagende und beklagte Partei ist. Partei kann nur eine natürliche oder juristische Person sein. Ausnahmsweise können Rechtsgemeinschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit als Partei an einem Prozess teilnehmen, z.B. die Stockwerkeigentümergeinschaft und die Erbengemeinschaft. In der Klagebewilligung muss die Parteibezeichnung des Schlichtungsgesuchs übernommen werden. Spätestens anlässlich der Schlichtungsverhandlung muss die allenfalls mangelhafte Parteibezeichnung geklärt werden (Dolge/Infanger, Schlichtungsverfahren, S. 33/34; Schrank, Schlichtungsverfahren, N 374 und 586). Im Schlichtungsgesuch bezeichneten die Kläger die Beklagtenpartei zwar nicht hinreichend klar. Jedoch gelangte die Vorladung zur Schlichtungsverhandlung vom 11.02.2013 an einen der Miterben, welcher die Namen und Adressen sämtlicher Miterben des verstorbenen A.\_\_\_\_ der Schlichtungsstelle mitteilte (vgl. Beilage 2 zum Plädoyer der Beklagten anlässlich der vorinstanzlichen Verhandlung vom 20.08.2013). Aufgrund des vorhergehenden Rechtsstreits vor dem Bezirksgericht Arlesheim betreffend Rückforderung der Nebenkosten für die Jahre 2008-2011 (vgl. Verfahren Nr. 150 12 581 II) war der Beklagtenpartei somit jederzeit klar, wer von den Klägern ins Recht gefasst wurde. Zudem wurde die Bezeichnung der Beklagtenpartei während des Schlichtungsverfahrens geklärt und in der Klagebewilligung hinsichtlich der erstbeklagten Erbengemeinschaft des verstorbenen A.\_\_\_\_ mit der Benennung sämtlicher Miterben rechtsgenügend angegeben. Ob die Parteibezeichnung bezüglich der Zweitbeklagten (KG D.\_\_\_\_ resp. deren Rechtsnachfolger) auch hinreichend klar war, kann offengelassen werden, weil eine einfache Streitgenossenschaft zwischen den beiden Beklagten vorliegt und die Beschwerdeführerin durch eine allenfalls unklare Parteibezeichnung der Beklagten 2 nicht beschwert ist. Offen bleiben kann somit auch, ob die Änderung der Parteibezeichnung der Beklagten 2 im erstinstanzlichen Verfahren von „KG D.\_\_\_\_“ zu „H.\_\_\_\_ AG“ rechtens gewesen ist. Gegenüber der Erbengemeinschaft des verstorbenen A.\_\_\_\_ lag jedenfalls eine gültige Klagebewilligung vor. Die Rüge der fehlenden Prozessvoraussetzung erweist sich somit hinsichtlich der Beklagten 1 als unbegründet.

**4.** Gemäss Art. 67 OR verjährt der Bereicherungsanspruch mit Ablauf eines Jahres, nachdem der Verletzte von seinem Anspruch Kenntnis erhalten hat, in jedem Fall aber mit Ablauf von zehn Jahren seit der Entstehung des Anspruchs. Gemäss Art. 135 Ziff. 2 OR wird die Verjährung durch Schuldbetreibung, durch Schlichtungsgesuch, durch Klage oder Einrede vor einem staatlichen Gericht oder einem Schiedsgericht sowie durch Eingabe im Konkurs unterbrochen. Hinsichtlich der verjährungsunterbrechenden Wirkung von Vorkehren gemäss Art. 135 Ziff. 2 OR ist eine fehlerhafte Parteibezeichnung unschädlich, wenn keine Zweifel an der Identität der wahren Partei bestehen. Es genügt, dass der Schuldner nach den Umständen trotz unrichtiger Bezeichnung die Absicht des Gläubigers, ihn ins Recht zu fassen, kennt. Kann der Schuldner über die Absichten des Gläubigers nicht im Unklaren sein, werden keine schutzwürdigen Interessen des Schuldners verletzt, wenn mit bloss formellen Fehlern in der Parteibezeichnung behaftete Prozessklärungen dem wirklichen Willen und Verständnis entsprechend behandelt werden (BGE 114 II 337 E. 3.a).

War die Korrektur der Parteibezeichnung der Beklagten 1 in der Klagebewilligung vom

11.02.2013 gegenüber der Parteibezeichnung im Schlichtungsgesuch vom 21.12.2012 zulässig (vgl. dazu E. 3 hiervor), so konnte durch das Schlichtungsgesuch vom 21.12.2012 auch die Verjährung gegenüber der Beklagten 1 unterbrochen werden. Selbst wenn die Kläger nicht erst am 30.03.2012, sondern bereits am 04.01.2012 oder am 02.03.2012 Kenntnis über ihre Rückforderungsansprüche erlangt hätten, ist die relative Verjährungsfrist von einem Jahr durch das Schlichtungsgesuch vom 21.12.2012 gewahrt worden. Weil die Nebenkostenabrechnung 2002 den Klägern erst mit Schreiben der Liegenschaftsverwaltung vom 19.02.2003 mitgeteilt wurde, entstand der entsprechende Rückforderungsanspruch erst in diesem Zeitpunkt. Folglich ist die absolute Verjährung im Zeitpunkt des Schlichtungsgesuchs auch in Bezug auf die Rückforderungsansprüche für die Nebenkosten 2002 noch nicht eingetreten. Das Eventualvorbringen der Beschwerdeführerin, dass angesichts des periodischen Charakters der Leistungen von einer absoluten Verjährungsfrist von 5 Jahren auszugehen sei, findet für bereicherungsrechtliche Ansprüche weder im Gesetz noch in der Rechtsprechung eine Stütze. Die Vorinstanz hat daher die Verjährungseinrede der Beklagten 1 zu Recht nicht geschützt.

5. Weiter bringt die Beklagte 1 vor, die Kläger hätten in der Klagebegründung nicht vorgetragen und bewiesen, dass die Beklagte 1 bereichert sei, und die Vorinstanz habe deshalb mit der Annahme einer Bereicherung der Beklagten 1 die Verhandlungsmaxime verletzt. Die Kläger beriefen sich in der Klagebegründung darauf, dass lediglich die Heizkosten besonders vereinbart worden seien und sämtliche übrigen anfallenden Nebenkosten bereits mit der Nettomiete abgegolten gewesen seien sowie für die Rückforderung auf die irrtümliche Bezahlung (Art. 62 ff. OR) der nicht ausgeschiedenen Nebenkosten im Umfang von CHF 5'981.85 in den Jahren 2002-2007 und eines Restbetrags von CHF 2'255.40 in den Jahren 2008-2011. Aufgrund der vermierterseitigen Abrechnungen seien die Rückforderungsbeträge substantiiert und nachgewiesen (vgl. Klagebegründung vom 12.06.2014, S. 6/7). Die Kläger haben in ihrer Rechtschrift mithin ausgeführt, dass sie ohne hinreichende Vertragsgrundlage zu viel für die Mietnebenkosten bezahlt hätten. Damit haben sie im Hinblick auf den eingeklagten Bereicherungsanspruch eine rechtsgenügende Tatsachenbehauptung und –substanziierung aufgestellt. Es ist eine bekannte Tatsache im Sinne von Art. 151 ZPO, dass eine Bezahlung ohne Rechtsgrund an eine andere Person zur Bereicherung dieser anderen Person führt. Eines besonderen Beweises für die Bereicherung der Beklagten 1 bedurfte es daher nicht, weshalb die unsubstanzierte Bestreitung der Bereicherung durch die Beklagten anlässlich der vorinstanzlichen Verhandlung unbehelflich war. Vielmehr wäre es Sache der Beklagten 1 gewesen, eine allenfalls nicht mehr vorhandene Bereicherung zu behaupten und zu beweisen (vgl. Art. 64 OR). Die Solidarhaftung der Beklagten 1 für den gesamten Rückforderungsbetrag ergibt sich einerseits daraus, dass die Erbengemeinschaft des verstorbenen A. \_\_\_\_\_ als Gesellschafterin einer einfachen Gesellschaft mit der KG D. \_\_\_\_\_ zwecks Vermietung der Wohnung an die Kläger gemäss Art. 544 Abs. 3 OR solidarisch für den ganzen Betrag haftet. Andererseits ist die Beklagte 1 als Miterbin gemäss Art. 603 Abs. 1 ZGB für die Schulden des verstorbenen A. \_\_\_\_\_ solidarisch haftbar. Dies bedeutet, dass sie für die ganze Schuld in Anspruch genommen werden kann und nicht nur für ihre Quote am Nachlass (CHK-Graham-Siegenthaler, Art. 603 ZGB N 2). Die Teilung der Erbschaft ändert nichts an dieser Solidarhaftung. Sie verjährt gemäss Art. 639 Abs. 2 ZGB erst mit Ablauf von fünf Jahren nach der Teilung oder nach dem Zeitpunkt, auf den die Forderung später fällig geworden ist. Folglich erweist sich die Berufung auch in diesem Punkt als unbegründet.

**6.** Hinsichtlich der Voraussetzungen für eine gültige Vereinbarung der Nebenkosten kann auf die Erwägungen Ziff. 9.1-9.4 der Vorinstanz verwiesen werden, denen sich die Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts vollumfänglich anschliesst. Eine unrichtige Rechtsanwendung liegt diesbezüglich nicht vor, sondern die Vorinstanz hat zutreffend erkannt, dass – abgesehen von den Heizkosten – die Nebenkosten von der Vermieterschaft den Mietern vertraglich nicht rechtsgenügend überbunden worden sind, weshalb die Vermieterschaft diese Nebenkosten zu tragen hat. Die Vorinstanz hat auch den Rechtsmissbrauchsvorwurf der Beklagten 1 aus den nachfolgenden Gründen zu Recht verworfen. Die Mieter wurden ihres Irrtums über die Verpflichtung zur Bezahlung von Nebenkosten über den Nettomietzins hinaus erst anlässlich des Beratungsgesprächs vom 30.03.2012 mit ihrem Rechtsvertreter resp. frühestens anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 04.01.2012 gewahr. Eine frühere Rückforderung kann von ihnen daher nach Treu und Glauben gar nicht verlangt werden. Auch die Tatsache, dass die Mieter für die rechtlich nicht geschuldeten Nebenkosten Leistungen bezogen haben, kann keinen offenbaren Missbrauch der späteren Rückforderung begründen, weil diese Leistungen nicht als unentgeltlich, sondern als durch die Nettomiete abgegolten zu qualifizieren sind.

**7.** Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten gemäss Art. 106 Abs. 2 ZPO nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt. Abs. 2 stellt keine Abweichung vom in Abs. 1 festgehaltenen Grundsatz, sondern eine Präzisierung dar, wonach die sogenannte Überklagung sich in der Auferlegung eines Teils der Prozesskosten auswirken soll (Sterchi, in: Berner Kommentar, Art. 106 ZPO N 6). Bei Streitigkeiten mit einem Streitwert beurteilt sich der Grad des Obsiegens in der Regel nach dem Verhältnis zwischen dem im Rechtsbegehren gestellten Antrag und dem schliesslich gesprochenen Ergebnis. Verhältnismässige Verteilung bedeutet für die Parteientschädigungen, dass die Bruchteile des Obsiegens bzw. Unterliegens beider Parteien gegeneinander zu verrechnen sind. Geringfügiges Überklagen, z.B. bei einem Obsiegen in der Höhe von etwa 90%, wird in der bisherigen Praxis teilweise für die Kostenverteilung als vollständiges Obsiegen behandelt (Jenny, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 106 N 9 f.). Die Vorinstanz stellte zunächst eine vermeidbare Überklagung fest, weil den Klägern von der ursprünglich vor Gericht geltend gemachten Forderung rund 8/9 zugesprochen wurden. Beim Kostenentscheid hat sie hingegen diese Differenz von mehr als 10% nicht berücksichtigt, sondern trotz Obsiegens der Beklagten zu rund 1/9 die gesamten Prozesskosten den Beklagten auferlegt, ohne dafür einen triftigen Grund anzuführen. Dies widerspricht den dargestellten Grundsätzen bei der Kostenverteilung. Die Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung trifft daher zu, weshalb der Kostenentscheid der 1. Instanz entsprechend dem Eventualantrag der Beschwerdeführerin abzuändern ist.

**8.** Aufgrund der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde – abgesehen vom Eventualantrag im Kostenpunkt – abzuweisen. Dieses teilweise Obsiegen der Beschwerdeführerin ist entsprechend den zuvor zitierten Verteilungsgrundsätzen zu berücksichtigen. Die erstinstanzlichen Prozesskosten vermindern sich für die Beschwerdeführerin dadurch um CHF 1'028.60. Im Verhältnis zu den Beschwerdeanträgen in der Hauptsache mit einem Streitwert von CHF 8'236.55 ist der Umfang des Obsiegens der Beschwerdeführerin folglich mit rund 1/9 zu beziffern. Folglich sind die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens zu 8/9 der Beschwerde-

führerin und zu 1/9 den Beschwerdegegnern aufzuerlegen. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 9 Abs. 2 lit. a GebT auf CHF 1'200.00 festzusetzen. Weiter ist eine reduzierte Parteientschädigung von der Beschwerdeführerin an die Beschwerdegegner in Höhe von 7/9 der bei den Beschwerdegegnern angefallenen Parteikosten zu leisten. Eine Honorarnote wurde nicht eingereicht. Für Beschwerdeverfahren gilt gemäss § 2 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (SGS 178.112) die Berechnung nach dem Zeitaufwand, welcher zu einem mittleren Stundenansatz von CHF 275.00 zu vergüten ist. Der Streitsache angemessen erscheint ein Zeitaufwand von 9 Stunden. Die reduzierte Parteientschädigung ist somit auf CHF 1'925.00 festzusetzen. MWST und Auslagen wurden nicht geltend gemacht. Hinsichtlich der verbleibenden, von den Beschwerdegegnern selbst zu tragenden Prozesskosten ist deren Gesuch um unentgeltliche Prozessführung unter Verweisung auf den in der Hauptsache erzielten Prozessgewinn abzuweisen.

**Demnach wird erkannt:**

://: I. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Ziff. 2 des Entscheids des Zivilkreisgerichtspräsidenten Basel-Landschaft West vom 9. Dezember 2014 aufgehoben und durch folgende Ziffer ersetzt:

*„2. Die Gerichtsgebühr beträgt CHF 500.00 und wird zu 1/9 den Klägern in solidarischer Verbindung und zu 8/9 den Beklagten in solidarischer Verbindung auferlegt. Die Beklagten in solidarischer Verbindung haben den Klägern eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 3'403.00 zu bezahlen. Im Übrigen trägt jede Partei ihre Parteikosten selbst.“*

Im Übrigen wird das erstinstanzliche Urteil bestätigt.

II. Das für den Eventualfall gestellte Gesuch der Beschwerdegegner um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen.

III. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren von pauschal CHF 1'200.00 wird zu 8/9 der Beschwerdeführerin und zu 1/9 den Beschwerdegegnern auferlegt. Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegnern eine reduzierte Parteientschädigung von pauschal CHF 1'925.00 zu bezahlen. Im Übrigen trägt jede Partei ihre Parteikosten selbst.

Präsident

Gerichtsschreiber

Thomas Bauer

Hansruedi Zweifel

Gegen diesen Entscheid hat die Beschwerdeführerin Beschwerde ans Bundesgericht erhoben (4D\_82/2015).