



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht  
vom 5. April 2022 (400 21 251)**

---

**Obligationenrecht**

**Einseitige Erhöhung der Hauswartungskosten durch den Vermieter als Verletzung der Formularpflicht gemäss Art. 269d Abs. 3 OR, Nichtigkeit als Rechtsfolge, materielle Bindungswirkung (E. 3.1 ff.); Frage der Substantiierung des Quantitativs dieser Erhöhung und deren Angemessenheit (E. 4.1.1 f.).**

---

Besetzung

Präsident Roland Hofmann,  
Richterin Barbara Jermann Richterich (Ref.), Richter Philippe Spitz;  
Gerichtsschreiber i.V. Marco Schock

---

Parteien

**A.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Advokat Andreas Béguin, Picassoplatz 8, 4010 Basel,  
**Kläger 1 und Berufungsbeklagte 1**

**B.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Advokat Andreas Béguin, Picassoplatz 8, 4010 Basel,  
**Kläger 2 und Berufungsbeklagte 2**

**C.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Advokat Andreas Béguin, Picassoplatz 8, 4010 Basel,  
**Kläger 3 und Berufungsbeklagte 3**

gegen

**D.**\_\_\_\_ **AG**,  
vertreten durch Advokat Christian Haidlauf, Hauptstrasse 8,  
Postfach 732, 4153 Reinach BL,  
**Beklagte und Berufungsklägerin**

---

Gegenstand

**Miete**  
Berufung gegen den Entscheid der Zivilkreisgerichtspräsidentin  
Basel-Landschaft West vom 26. Oktober 2021

**A.** Die Rechtsvorgänger der D.\_\_\_\_ AG begründeten Mietverträge mit A.\_\_\_\_, B.\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_ (nachfolgend: Mieter bzw. Mieterschaft). In den Mietverträgen sind unter anderem die Kosten für die Hauswartung als separat zu bezahlende Nebenkosten ausgeschieden. Im Verlaufe des Mietverhältnisses erwarb die D.\_\_\_\_ AG Eigentum an der Liegenschaft am W.\_\_\_\_ 15, YYYY Z.\_\_\_\_ und wurde somit die neue Vermieterin der vorgenannten Mieter. Nach der Eigentums- und Verwaltungsübernahme durch die D.\_\_\_\_ AG stiegen die jährlichen Hauswartungskosten kontinuierlich an. Dieser Kostenanstieg wurde von der Mieterschaft beanstandet.

**B.** Nachdem es an der Schlichtungsverhandlung vom 15. Mai 2017 zu keiner Einigung gekommen war, gelangte die Mieterschaft (nachfolgend: Kläger bzw. Kläger 1-3) mit Klage vom 14. Juni 2017 an das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West. Sie beantragen, die D.\_\_\_\_ AG sei zu verpflichten, den Klägern 1 den Betrag von CHF 6'906.75, den Klägern 2 den Betrag von CHF 4'897.25 und den Klägern 3 den Betrag von CHF 4'897.25 sowie jeweils zuzüglich 5% Zins seit 27. März 2017 zu bezahlen. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 25. April 2018 wurde der Verfahrensgegenstand auf die Frage beschränkt, ob die Änderung in der Art der Bewirtschaftung und die damit verbundenen höheren Kosten der Formularpflicht nach Art. 269d des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht; OR; SR 220) unterstehen.

**C.** Das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West entschied am 8. November 2018, dass die Änderung in der Art der Liegenschaftswartung der Formularpflicht nach Art. 269d OR unterliege. Dagegen erklärte die D.\_\_\_\_ AG (nachfolgend: Beklagte) mit Eingabe vom 14. Dezember 2018 Berufung. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft bestätigte mit Entscheid vom 9. April 2019 den Entscheid des Gerichtspräsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vollumfänglich. Das Bundesgericht trat mit Entscheid vom 3. Juli 2019 auf die Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, vom 9. April 2019 nicht ein, da es sich um einen selbstständig eröffneten Zwischenentscheid im Sinne von Art. 92 f. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) handelte, gegen den gemäss Art. 93 BGG nur ausnahmsweise eine Beschwerde zulässig ist.

**D.** Mit zivilkreisgerichtlicher Verfügung vom 16. September 2019 wurde das schriftliche Verfahren für die bisher nicht beurteilten Streitpunkte angeordnet. In der Klagebegründung vom 29. Juni 2020 hielten die Kläger an ihrem Rechtsbegehren fest. Mit Replik vom 7. Dezember 2020 änderten die Kläger ihr Rechtsbegehren, indem sie beantragten, die Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern 1 den Betrag von CHF 6'471.90 und nicht mehr CHF 6'906.75 sowie den Klägern 2 – 3 gleichbleibend je CHF 4'897.25, jeweils zuzüglich 5% Zins seit 27. März 2017 zu bezahlen. Die Beklagte bestritt die Forderungen der Kläger 1-3 in ihrer Klageantwort vom 30. September 2020 sowie ihrer Duplik vom 19. Februar 2021 grundsätzlich und beantragte die Abweisung der Klagen.

**E.** Mit Entscheid vom 26. Oktober 2021 hiess die Zivilkreisgerichtspräsidentin Basel-Landschaft West (nachfolgend: Zivilkreisgericht bzw. Vorinstanz) die Klage teilweise gut und verurteilte die Beklagte, den Klägern 1 CHF 4'393.55 zuzüglich 5% Zins seit 27. März 2017, den Klägern 2 CHF 4'266.30 zuzüglich 5% Zins seit 27. März 2017 und den Klägern 3 CHF 4'266.30 zuzüglich 5% Zins seit 27. März 2017 zu bezahlen. Die Gerichtsgebühr von CHF 1'700.00 wurde der Beklagten auferlegt. Zudem wurde die Beklagte verpflichtet, den Klägern eine Parteientschädigung von CHF 13'152.30 in solidarischer Verbindung zu bezahlen.

**F.** Gegen diesen Entscheid erklärte die D.\_\_\_\_ AG, vertreten durch Advokat Christian Haidlauf (fortan: Berufungsklägerin), mit Eingabe vom 26. November 2021 Berufung beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht (nachfolgend: Kantonsgericht), und beantragte, in

Gutheissung der Berufung sei der Entscheid der Vorinstanz vom 26. Oktober 2021 aufzuheben und die Berufungsklägerin zu verurteilen, den Berufungsbeklagten 1 CHF 234.35 zuzüglich Zins zu 5% seit 27. März 2017, den Berufungsbeklagten 2 CHF 107.10 zuzüglich Zins zu 5% seit 27. März 2017 sowie den Berufungsbeklagten 3 CHF 107.10 zuzüglich Zins zu 5% seit 27. März 2017 zu bezahlen; dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Berufungsbeklagten 1-3 (nachfolgend: Berufungsbeklagte) in solidarischer Verbindung.

**G.** Mit Berufungsantwort vom 21. Januar 2022 beantragten die Berufungsbeklagten, es sei in Abweisung der Berufung der angefochtene Entscheid vom 8. November 2018 (recte: 26. Oktober 2021) zu bestätigen; dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

**H.** Mit kantonsgerichtlicher Verfügung vom 1. Februar 2022 wurde die Berufungsantwort der Berufungsklägerin zur Kenntnisnahme übermittelt, der Schriftenwechsel geschlossen sowie der Entscheid der Dreierkammer des Kantonsgerichts aufgrund der Akten in Aussicht gestellt.

## **Erwägungen**

**1.1** Gegen erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung zulässig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbehauptungen mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272]). Diese Streitwertgrenze ist vorliegend mit einem strittigen Betrag in der Höhe von insgesamt CHF 16'266.40 offensichtlich erreicht (CHF 6'471.90 Forderung der Berufungsbeklagten 1 und je CHF 4'897.25 Forderungen der Berufungsbeklagten 2 und 3). 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). Der angefochtene Entscheid des Zivilkreisgerichts vom 26. Oktober 2021 ist der Berufungsklägerin mit schriftlicher Begründung gemäss Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post am 29. Oktober 2021 zugestellt worden. Die Rechtsmittelfrist von 30 Tagen hat in Anwendung von Art. 142 Abs. 3 ZPO am 29. November 2021 geendet und ist durch die Postaufgabe der Berufung am 26. November 2021 gewahrt worden.

**1.2** Mit der Berufung kann gemäss Art. 310 ZPO die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes (lit. b) geltend gemacht werden. Die Berufungsklägerin rügt, die Vorinstanz habe das Recht unrichtig angewendet, indem sie davon ausgegangen sei, dass die Ausgliederung der Hauswartstätigkeit an einen externen Hauswartungsdienst eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten der Mieter darstelle und somit der Formularpflicht gemäss Art. 269d OR unterstehe. Diese Rüge ist einer Berufung zugänglich. Insgesamt kann deshalb festgehalten werden, dass die Rechtsmitteleingabe den Anforderungen hinsichtlich der Rügepflicht genügt. Sachlich zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Berufung ist laut § 6 Abs. 1 lit. c des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EG ZPO; SGS 221) die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts. Der Kostenvorschuss für das Rechtsmittelverfahren in Höhe von CHF 1'600.00 ist mit Valutadatum vom 9. Dezember 2021 ebenfalls fristgerecht geleistet worden. Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen nach Art. 59 ZPO erfüllt sind, ist auf die Berufung aus formeller Sicht einzutreten.

**2.1** Nach Art. 317 Abs. 1 ZPO können neue Tatsachen und Beweismittel im Rechtsmittelverfahren nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Neue rechtliche Begründungen sind von dieser Bestimmung nicht erfasst und können im kantonalen Berufungsverfahren sowie vor Bundesgericht unbeschränkt vorgebracht werden, was sich insbesondere aus dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen ergibt (BGer 4A\_519/2011 E. 2.1;

BSK ZPO-SPÜHLER, 2017, Art. 317 ZPO N 12; REETZ/HILBER in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl., 2016, Art. 317 ZPO N 31, 33; BK ZPO-STERCHI, 2012, Art. 317 ZPO N 3). Zum Vorbringen sog. unechter Noven, von Tatsachenbehauptungen oder Beweismittel zu einem Sachverhalt, welcher sich bereits vor Abschluss des vorinstanzlichen Verfahren verwirklicht hat, ist zudem auf die strenge Praxis des Bundesgerichts hinzuweisen, wonach der Rechtsmittelkläger die Gründe detailliert darzulegen habe, weshalb er die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz habe vorbringen können (vgl. etwa BGE 143 III 43 E. 4.1).

**2.2.1** Die Berufungsbeklagten machen geltend, dass sich die Berufungsklägerin im vorinstanzlichen Verfahren darauf beschränkt habe, die Klagabweisung zu beantragen, während mit der Berufung erstmals widerklageweise die Verurteilung der Berufungsbeklagten zur Zahlung von Geldbeträgen – CHF 234.35 (Berufungsbeklagte 1) und CHF 107.10 (je Berufungsbeklagte 2 und 3) nebst 5% Zins seit 27. März 2017 – begehrt werde. Demnach seien die neuen Anträge der Berufungsklägerin im Berufungsverfahren zufolge unzulässiger Klagänderungen und überdies auch aufgrund des Novenverbots im Berufungsverfahren abzuweisen. Zur Begründung führen die Berufungsbeklagten an, es ergebe sich bereits aus dem Datum der Zinsforderung vom 27. März 2017, dass es sich bei den im Berufungsverfahren erstmals geltend gemachten Ansprüchen um unzulässige Noven handle. Dies verdeutliche, dass die Berufungsklägerin ihre Ansprüche bereits damals zum Prozessgegenstand hätte machen können und das erstmalige Vorbringen im Berufungsverfahren jedenfalls als verspätet erfolgt abzuweisen sei.

**2.2.2** Den Ausführungen der Berufungsbeklagten zur angerufenen Problematik eines Novenverbots in Bezug auf die geltend gemachten Ansprüche kann nicht gefolgt werden. Einerseits handelt es sich in casu bei der Berufung nicht um eine Widerklage. Andererseits gilt es zu konstatieren, dass der Auslöser für die vorliegende Berufung der vorinstanzliche Entscheid ist, der in Bezug auf die Hauswartungskosten nicht anerkannt wird. Die Anerkennung der vorinstanzlich zugesprochenen Rückforderungspositionen (Betriebsstrom 2011/2012 bis 2014/2015 in Höhe von je CHF 96.95 zu Gunsten der Berufungsbeklagten 1-3, Verwaltungskosten Wasser 2011/2012 bis 2014/2015 in Höhe von CHF 9.75 zu Gunsten der Berufungsbeklagten 1 resp. je CHF 10.15 zu Gunsten der Berufungsbeklagten 2 und 3 sowie CHF 127.65 unter dem Titel zu viel bezahlte Wasser/Abwasserkosten 2011/2012 bis 2014/2015 zu Gunsten der Berufungsbeklagten 1) durch die Berufungsklägerin stellt keine Verletzung des Novenverbots im Berufungsverfahren nach Art. 317 Abs. 1 ZPO dar, handelt es sich doch schlichtweg um eine Teilanerkennung des vorinstanzlichen Entscheides. Daran vermag auch der Verweis auf das Datum der Zinsforderung vom 27. März 2017 nichts zu ändern, entspricht dieses doch dem Beginn des Zinsenslaufs des angefochtenen Entscheides, woraus erhellt, dass es kein unzulässiges Novum sein kann. Daraus ergibt sich ohne Weiteres, dass die von der Berufungsbeklagten geltend gemachte Anerkennung der vorgenannten Rückforderungspositionen zulässig ist (vgl. lit. F oben). Im Weiteren ist es rechtlich zulässig, berufungsweise die Rückzahlung nur eines Teils der Hauswartungskosten, zu welcher die Berufungsklägerin von der Vorinstanz verpflichtet wurde, anzufechten. Ob die Anordnung der Rückzahlung von Hauswartungskostenanteilen an die Berufungsbeklagten 1-3 zu Recht erfolgt ist, gilt es nachfolgend zu prüfen.

**3.1** Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid erwogen, es sei im vorliegenden Verfahren zunächst festgestellt worden, dass die Ausgliederung der Hauswartstätigkeit an einen externen Hauswahrungsdienst eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten der Mieter darstelle und sie somit der Formularpflicht gemäss Art. 269d OR zu unterstellen sei. Bezüglich der Rückforderung führte die Vorinstanz aus, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung der Mieter im Rahmen von Art. 269d OR nicht besonders nachzuweisen habe, dass er sich über die Schuldspflicht bzw. den Formmangel im Irrtum befand, denn die Formular- und Begründungspflicht beruhe auf dem Gedanken, der Mieter brauche seine gesetzlichen Rechte nicht zu kennen. Es würde dem

Zweck der Formularpflicht widersprechen, wenn der Mieter, der durch das Formular über seine Rechte informiert werde, die Unkenntnis dieser Rechte beweisen müsste (BGE 113 II 187, E. 1a = Pra 77 [1988] Nr. 171). Ausserdem zog die Vorinstanz in Erwägung, dass im vorliegenden Fall einerseits die Kosten für die Hauswartung je nach Abrechnungsperiode variieren würden. Andererseits könne nicht jegliche Erhöhung der Hauswartungskosten ausgeschlossen bzw. direkt der Formularpflicht nach Art. 269d OR unterstellt sein, sei doch grundsätzlich (auch ohne Wechsel der Hauswartung) im Verlaufe der Zeit mit einer gewissen Erhöhung der Hauswartungskosten zu rechnen. Auch das Kantonsgericht Basel-Landschaft verweise in seinen Erwägungen zur Anwendbarkeit von Art. 269d OR auf "substantielle Erhöhungen der Nebenkosten mit relativ grossen finanziellen Auswirkungen auf die Mieter" (KGE BL 400 18 834 vom 9. April 2019 E. 4.2), welche deswegen Vertragsänderungen im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR darstellen würden. Vor diesem Hintergrund erachtete die Vorinstanz eine Berücksichtigung der Hauswartungskosten von durchschnittlich CHF 4'770.00 zuzüglich einer vertretbaren Erhöhung von 10% als gerechtfertigt (so auch Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 7. Februar 2020 [150 16 17 V und 150 16 200 V] E. 35), sodass ab der Abrechnungsperiode 2009/2010 unter diesem Kostenpunkt mit rund CHF 5'247.00 bzw. pro Klagpartei CHF 987.90 zu rechnen sei. Die Vorinstanz erwog sodann, dass bei einer Reduktion eines Bestandteils der Betriebskosten sich zusätzlich auch die Verwaltungskosten reduzieren würden. Diese müssten demzufolge ebenfalls rückerstattet werden. Die zurückzuerstattenden Hauswartungskosten würden sich aus der Differenz des durchschnittlichen, jährlichen Beitrags vor dem Bewirtschaftungswechsel und den ab 2010/2011 tatsächlich erhobenen und bezahlten Beiträgen ergeben und würden demnach pro Klagpartei CHF 4'159.20 inkl. 3% Verwaltungsgebühren betragen.

**3.2** Die Berufungsklägerin macht demgegenüber geltend, dass die Vorinstanz mit der Anwendung von Art. 269d Abs. 3 OR auf den vorliegenden Fall das massgebende Bundesrecht verletzt habe. Die Berufungsklägerin vertritt demnach die Auffassung, dass die Neuvergabe der Hauswarttätigkeit im laufenden Mietverhältnis, unabhängig davon, an wen diese vergeben werde und ob damit höhere Kosten verbunden seien, nicht der Formularpflicht nach Art. 269d OR unterstehe. Die Berufungsbeklagten als Mieterschaft hätten weder Anspruch darauf, dass die Hauswartung durch eine bestimmte Person noch nach einem bestimmten System erbracht werde. Ebenso wenig würden sie über einen Anspruch verfügen, dass die Hauswartung nur einen bestimmten Betrag kosten dürfe. Weiter wird seitens der Berufungsklägerin moniert, dass in casu keine Vertragsänderung vorgenommen oder das Austauschverhältnis verändert worden sei. Aus diesem Grund sei Art. 269d Abs. 3 OR erst gar nicht anwendbar. Daran vermöge auch die unzutreffende Interpretation der Vorinstanz von BGE 132 III 24 in ihrem Entscheid vom 8. November 2018 nichts zu ändern. Die Berufungsklägerin habe diesen Entscheid nicht als primäre Begründung für die Nichtanwendbarkeit von Art. 269d OR angeführt, sondern zur Veranschaulichung der Tatsache, dass die Veränderung der Höhe der Nebenkosten bei einer Akontovereinbarung systemimmanent sei und es keinen Vertrauensschutz in eine bestimmte Höhe gebe. Thema des erwähnten Bundesgerichtsentscheides sei denn auch die Frage, ob die Höhe eines festgelegten Akontobetrages einen Vertrauensschutz begründe und nicht, ob Art. 269d OR auch ausserhalb einseitiger Vertragsänderungen anwendbar sei. In diesem Entscheid werde sogar explizit festgehalten, dass Art. 269d OR nur bei einseitigen Vertragsänderungen zur Anwendung gelange. Vor diesem Hintergrund erscheine klar, dass die von der Vorinstanz angeführten Lehrmeinungen von HIGI UND BIBER, wonach auch die Erhöhung der Nebenkosten unter die Formularpflicht falle, nicht auf den vorliegenden Fall gemünzt seien. Die von der Vorinstanz angestellte Analogie zwischen dem "Contracting" und dem Wechsel der Hauswartung sei sodann nicht sachgerecht. Die Unterstellung der Neueinführung des "Contracting" unter die Formularpflicht werde nämlich damit begründet, dass ansonsten nicht nebenkostenfähige Positionen wie Reparatur, Unterhalt, Amortisation und Verzinsung dennoch über die Nebenkosten abgerechnet werden dürften. Es handle sich dabei – wie auch die Vorinstanz ausgeführt habe – um die Einführung neuer Nebenkosten und nicht um die Erhöhung

bereits vertraglich vereinbarter Nebenkosten. Ebenso wenig sei der von der Vorinstanz zitierte BGE 125 III 231 E. 3b einschlägig, der an betreffender Stelle auf den BGE 125 III 62 E. 2b verweise, wo die Formularpflicht für den Widerruf der vermierterseitig erteilten Zustimmung zur Untervermietung, mithin also einer Änderung des von den Parteien vereinbarten Zwecks und somit einer Vertragsänderung, zu beurteilen war. Die Berufungsklägerin legt im Weiteren dar, dass vorliegend der Umstand der Unangemessenheit in Bezug auf die Höhe der Nebenkosten von den Berufungsbeklagten zu erbringen sei. Die Berufungsbeklagten hätten aber weder substantiiert noch nachgewiesen, dass die ihnen in Rechnung gestellten Hauswartungskosten unangemessen und ungerechtfertigt seien. Die Berufungsklägerin anerkenne aber aufgrund der vorinstanzlichen Ausführungen die Rückforderungspositionen betreffend Betriebsstrom 2011/2012 bis 2014/2015 in Höhe von je CHF 96.95 zu Gunsten der Berufungsbeklagten 1-3, Verwaltungskosten Wasser 2011/2012 bis 2014/2015 in Höhe von CHF 9.75 zu Gunsten der Berufungsbeklagten 1 resp. je CHF 10.15 zu Gunsten der Berufungsbeklagten 2 und 3 sowie CHF 127.65 unter dem Titel zu viel bezahlte Wasser/Abwasserkosten 2011/2012 bis 2014/2015 zu Gunsten der Berufungsbeklagten 1.

**3.3** Demgegenüber legen die Berufungsbeklagten im Wesentlichen dar, dass das Kantonsgericht im Entscheid 400 18 384 vom 9. April 2019 bereits zum Schluss gekommen sei, dass diese – ohne Mitwirkung der Mieterschaft – erfolgte Änderung der Liegenschaftsbewirtschaftung mit Neuvergabe der Hauswartung durch die Vermieterin mit entsprechend höheren weiter belasteten Kosten im laufenden Mietverhältnis als nachteilige Änderung zu Lasten der Mieterschaft der Formularpflicht gemäss Art. 269d Abs. 3 OR unterliege. Der angefochtene Entscheid der Vorinstanz stehe im Einklang mit dem in Rechtskraft erwachsenen kantonsgerichtlichen Entscheid. Im Weiteren monieren die Berufungsbeklagten, dass die Einwände der Berufungsklägerin, wonach mit der vertraglichen Ausscheidung der Hauswartungskosten kein Vertrauensschutz hinsichtlich der Erbringung der Hauswartung – weder in personeller noch systematischer Hinsicht – bestehe und auch nicht, dass die Hauswartung nur einen bestimmten Betrag kosten dürfe, dem Vermieter im Ergebnis ein unbeschränktes Nachforderungsrecht im Umfang der tatsächlich angefallenen Kosten gewähren würde. Dieser Argumentationsstrang sei bereits im früheren Berufungsverfahren vorgebracht worden (vgl. KGE BL 400 18 384 vom 9. April 2019 E. 2.3, E. 4.1 und E. 4.2). Die Lehrmeinungen von HIGI UND BIBER würden – entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin – analoge Sachverhalte betreffen, bei welchen ein Systemwechsel höhere Nebenkosten ausgelöst habe, weshalb die Schutzbestimmungen von Art. 269d OR zur Anwendung gelangt seien.

**3.4** Die Frage, ob die Neuvergabe der Hauswarttätigkeit im laufenden Mietverhältnis, unabhängig davon, an wen diese vergeben wird und ob damit höhere Kosten verbunden sind, der Formularpflicht nach Art. 269d OR untersteht, ist vorliegend nicht mehr zu beurteilen. Es kann diesbezüglich auf den Berufungsentscheid KGE BL 400 18 384 vom 9. April 2019 verwiesen werden. Das Kantonsgericht erkannte in diesem, dass die zwischen den Parteien im Streit liegende Ausgliederung der Hauswarttätigkeit an einen externen Hauswartungsdienst eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten der Mieter darstellte, somit der Formularpflicht gemäss Art. 269d Abs. 3 OR unterlag und diese durch die Berufungsklägerin verletzt wurde. In seiner Begründung verwies das Kantonsgericht zunächst auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach der Mieter einseitig belastet ist, wenn eine Vertragsveränderung die Verpflichtungen des Mieters gegenüber dem Vermieter insgesamt erhöht (vgl. BGE 132 III 24; HIGI, in: Zürcher Kommentar zum Obligationenrecht, 1998, Art. 269d N 53). Rechtsprechungsgemäss ist der Anwendungsbereich von Art. 269d Abs. 3 OR weit zu fassen (vgl. BGE 125 III 231 E. 3b). Das Kantonsgericht kam gestützt darauf zum Schluss, dass der Anwendungsbereich von Art. 269d Abs. 3 OR somit sämtliche Änderungen des Mietvertrags erfasst, welche das Austauschverhältnis der Leistungen von Mieter und Vermieter verändern können. Darunter fallen alle Forderungen des Vermieters, welche eine Erhöhung der Geldleistungen des Mieters zur Folge haben können. Deshalb hat der

Vermieter höhere Nebenkosten, die auf einer einseitigen Vertragsänderung basieren, nach denselben Regeln wie bei einer Mietzinserhöhung einzuführen (vgl. KGE BL 400 18 384 vom 9. April 2019 E. 4.2 m.H. auf HIGI, a.a.O., Art. 269d N 53 sowie OESCHGER/ZAHRADNIK, Mietrecht für die Praxis, 9. Auflage, Kapitel 17 N 4.3 und SVIT-Kommentar Mietrecht, 4. Auflage 2018, Art. 257-257b N 28). Aus all dem folgt, dass der Gesetzgeber mit dieser Bestimmung beabsichtigt hat, ähnliche Konstellationen wie eine Mietzinserhöhung zu erfassen, und dass somit auch einseitige dauerhafte Erhöhungen von Nebenkosten in den Anwendungsbereich von Art. 269d Abs. 3 OR fallen können. Das Kantonsgericht erwog schliesslich, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um eine marginale Erhöhung der Nebenkosten handelt, sondern im Vergleich zu den Kosten vorheriger Jahre um deutlich höhere Beträge. So haben sich diese Kosten in casu innert sechs Jahren um fast CHF 1'000.00 erhöht, was einer Erhöhung um mehr als 100% entspricht. Die finanziellen Auswirkungen für die Mieter sind somit erheblich und mit einer Mietzinserhöhung vergleichbar. Solch substantielle Erhöhungen der Nebenkosten mit relativ grossen finanziellen Auswirkungen auf die Mieter stellen deswegen Vertragsänderungen im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR dar und unterstehen damit der Formularpflicht (KGE BL 400 18 384 vom 9. April 2019 E. 4.2).

**3.5** Die Berufungsklägerin stellt sich – wie bereits im Hinblick auf den vorinstanzlichen Zwischenentscheid vom 8. November 2018 resp. den oben aufgeführten Berufungsentscheid vom 9. April 2019 – auf den Standpunkt, dass vorliegend keine Formularpflicht bestehe, bringt jedoch keine neuen Argumente vor, sondern beschränkt sich auf die Wiederholung der im Berufungsverfahren KGE BL 400 18 384 vom 9. April 2019 bereits vorgebrachten Argumente. Weil aber das Bundesgericht auf den vorgenannten Entscheid des Kantonsgerichts betreffend die Frage der Formularpflicht nicht eintrat, da es sich um einen selbständig eröffneten Zwischenentscheid im Sinne von Art. 92 f. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) handelte, mit dem eine materielle Vorfrage entschieden wurde, ist dieser Zwischenentscheid zwar noch nicht rechtskräftig, es besteht jedoch eine materielle Bindungswirkung der Vorinstanz sowie des Kantonsgerichts an den erwähnten Berufungsentscheid (KGE BL 400 18 384 vom 9. April 2019), weshalb in Bezug auf die Frage der Formularpflicht nach Art. 269d Abs. 3 OR für die vorliegende Erhöhung der Hauswartungskosten auf die Berufung nicht einzutreten ist.

**4.1.1** Im Weiteren rügt die Berufungsklägerin, dass wenn die Berufungsbeklagten sich auf den Standpunkt stellen würden, dass die weiterbelasteten oder weiter zu belastenden Nebenkosten unangemessen hoch und damit nicht in dieser Höhe geschuldet seien, sie dies als rechtshindernden Umstand zu beweisen hätten. In casu hätten die Berufungsbeklagten die Höhe der Hauswartungskosten zwar als "massiv gestiegen" oder "erheblich höher" bezeichnet, jedoch ohne die gestiegenen Hauswartungskosten auch in den Kontext äusserer Faktoren zu stellen. Die Berufungsbeklagten hätten weder substantiiert noch nachgewiesen, dass die ihnen in Rechnung gestellten Hauswartungskosten unangemessen und ungerechtfertigt seien. Damit müsse die von den Berufungsbeklagten die Hauswartungskosten betreffende Rückforderung aus den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen für die Perioden 2010/2011 bis 2014/2015 bis auf die anerkannten Teilbeträge abgewiesen werden.

**4.1.2** Aufgrund der in diesem Verfahren bejahten Formularpflicht (vgl. E. 4.2 oben) ist die unbestrittenermassen erfolgte Erhöhung der Hauswartungskosten nichtig. Es stellt sich somit in erster Linie die Frage des Quantitatifs dieser Erhöhung. Dieses legten die Berufungsbeklagten in der Klagebegründung als Differenz zwischen den durchschnittlichen Hauswartungskosten seit Mietbeginn im Jahr 1996 bzw. 1998 bis zur Abrechnungsperiode 2007/2008 und den seit der Periode 2010/2011 verrechneten Kosten dar (vgl. Klagebegründung vom 29. Juni 2020, Ziff. I.3 ff.). Bezüglich der Angemessenheit der Erhöhung dieser Kosten bemerkten die Berufungsbeklagten, mit der Neuvergabe der Hauswartung seien keine Mehrleistungen, sondern vielmehr eine teilweise Verschlechterung der Hauswartleistungen einhergegangen (vgl. Klagebegründung vom 15. Juni 2017, Ziff. II.6). Damit bringen die Berufungsbeklagten zum Ausdruck, dass sie die bisherigen

durchschnittlichen Hauswartungskosten als angemessen erachten, eine Erhöhung jedoch als nicht gerechtfertigt. Die Vorinstanz ist der Berechnungsweise der Berufungsbeklagten bzw. Mieterschaft im Grundsatz gefolgt, hat jedoch eine aus ihrer Sicht vertretbare Erhöhung der durchschnittlichen jährlichen Hauswartungskosten von CHF 4'770.00 um 10% im Sinne von angemessenen und somit geschuldeten Hauswartungskosten berücksichtigt. Mit dieser vorinstanzlichen Beurteilung der Angemessenheit setzt sich die Berufungsklägerin mit keinem Wort auseinander. Damit ist die Rüge der mangelnden Substantiierung nicht zu hören. Im Übrigen trifft es – wie die Berufungsbeklagten geltend machen – zu, dass die Berufungsklägerin in der Klageantwort zugestand, sie müsste bei Vorliegen einer Formularpflicht die Rückforderung von CHF 4'516.70 betreffend die Berufungsbeklagten 1 und 3 anerkennen. Somit ist die Berufung in diesem Punkt abzuweisen.

**5** Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sowohl die Vorinstanz als auch das Kantonsgericht vorliegend an die mit Entscheid vom 9. April 2019 im Berufungsverfahren 400 18 384 festgestellte Formularpflicht nach Art. 269d Abs. 3 OR zur Erhöhung der Hauswartungskosten gebunden sind und somit auf die diesbezügliche Wiederholung der entsprechenden Rüge nicht einzutreten ist. Bezüglich der Rüge der mangelnden Substantiierung der rückforderbaren Hauswartungskosten resp. der Unangemessenheit der Erhöhung ist die Berufung abzuweisen.

**6.** Nachfolgend bleibt über die Verteilung der Prozesskosten des Berufungsverfahrens, bestehend aus den Gerichtskosten sowie der Parteienschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), zu befinden. Massgebend für die Regelung der Kostenfolgen sind die Bestimmungen der Art. 104 ff. ZPO, die auch im Berufungsverfahren gelten, da im Gesetz für das Rechtsmittelverfahren keine speziellen Kostenvorschriften enthalten sind (vgl. SEILER, Die Berufung nach ZPO, 2013, § 17 N 1560). Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Die vorstehenden Erwägungen haben gezeigt, dass die Berufung abzuweisen ist, soweit auf sie eingetreten werden kann. Die Gerichtskosten werden in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f Ziff. 2 der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (GebT; SGS 170.31) auf CHF 1'600.00 festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt. Ebenfalls hat die Berufungsklägerin den Berufungsbeklagten eine Parteienschädigung auszurichten. Da mit der Berufungsantwort keine Honorarnote eingereicht worden ist, hat das Gericht gemäss § 18 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (TO; SGS 178.112) die Parteienschädigung von Amtes wegen nach Ermessen festzusetzen. In mietrechtlichen Streitigkeiten mit einem bestimmten Streitwert erfolgt die Berechnung des Honorars nach dem Streitwert (§ 2 Abs. 1 und 2 TO). Bei einem Streitwert von CHF 16'266.40 ist das Grundhonorar zwischen CHF 2'250.00 und CHF 3'600.00 festzusetzen (§7 Abs. 1 lit. d TO). Das Kantonsgericht erachtet vorliegend eine Parteienschädigung in der Höhe von pauschal CHF 3'000.00 als angemessen. Weitere Zuschläge gemäss § 8 TO sind keine zu veranschlagen. Schliesslich ist mangels Einreichung der Honorarnote weder ein Auslagenersatz noch der Ersatz einer allfälligen Mehrwertsteuerabgabe geschuldet (KGE BL 400 19 237 vom 3. Dezember 2019 E. 9.1). Die Berufungsklägerin hat der Berufungsbeklagten daher eine Parteienschädigung von CHF 3'000.00 (ohne Auslagen und MWST) zu bezahlen.

**Demnach wird erkannt:**

- ://:
1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird.
  2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren von CHF 1'600.00 wird der Berufungsklägerin auferlegt.

Die Entscheidgebühr wird mit dem von der Berufungsklägerin geleisteten Kostenvorschuss von CHF 1'600.00 verrechnet.

3. Die Berufungsklägerin hat den Berufungsbeklagten für das kantonsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 3'000.00 auszurichten.

Präsident

Gerichtsschreiber i.V.

Roland Hofmann

Marco Schock

Gegen diesen Entscheid wurde beim Schweizerischen Bundesgericht Beschwerde erhoben (Verfahren 4A\_341/2022).