



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht  
vom 24. Mai 2016 (410 16 70)**

---

**Obligationenrecht**

**Verspätete Abrechnung über die Nebenkosten begründet keinen Anspruch auf Rückerstattung der Akontozahlungen**

\_\_\_\_\_ Besetzung  
Präsident Roland Hofmann  
Gerichtsschreiber Andreas Linder

\_\_\_\_\_ Parteien  
A.\_\_\_\_\_,  
B.\_\_\_\_\_,  
beide vertreten durch Advokat Hans Binggeli, Totentanz 5, Postfach,  
4001 Basel,  
**Beschwerdeführer**

gegen

**Erbengemeinschaft C.\_\_\_\_\_**,  
vertreten durch Advokat Dr. Pascal Schmutz, Lautengartenstrasse 7,  
4052 Basel,  
**Beschwerdegegnerin**

\_\_\_\_\_ Gegenstand  
**Mietrecht; Nebenkostenabrechnung**

**A.** Die Erbengemeinschaft C.\_\_\_\_\_ hat A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ ab 1. September 1999 in X.\_\_\_\_\_ an der Y.\_\_\_\_\_strasse 42 eine 5 ½ Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss vermietet. Der aktuelle monatliche Mietzins beträgt CHF 2'175.20 zuzüglich Akontozahlungen für Nebenkosten von CHF 200.00. Mit Eingabe vom 13. Juli 2015 gelangten die Mieter an die Schlichtungsstelle für

Mietangelegenheiten und verlangten von der Vermieterschaft die Rückerstattung der geleisteten Akontozahlungen der Nebenkosten für die Abrechnungsperioden 2011/2012, 2012/2013 und 2013/2014. Nachdem sich die Parteien vor der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten nicht verständigen konnten, klagten die Mieter, vertreten durch Advokat Hans Binggeli, am 1. September 2015 beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West in Arlesheim mit dem Begehren, es seien die Beklagten in solidarischer Verbindlichkeit zur Rückzahlung der von den Klägern für die besagten Abrechnungsperioden für die gemietete 5 ½-Zimmerdachwohnung in der Mietliegenschaft Y.\_\_\_\_strasse 42 in X.\_\_\_\_ geleisteten Nebenkostenakontozahlungen von insgesamt CHF 7'200.00 an die Kläger zu verurteilen, unter o/e Kostenfolge zu Lasten der Beklagten in solidarischer Verbindlichkeit.

**B.** Mit Entscheid vom 6. Januar 2016 wies der Präsident des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West die Klage der Mieterschaft ab. Die Gerichtsgebühr von CHF 750.00 wurde den Parteien je zur Hälfte auferlegt und die Parteien hatten sich gegenseitig keine Parteientschädigungen auszurichten. In der Begründung erwog das Gericht im Wesentlichen, gemäss Art. 4 Abs. 1 VMWG müsse der Vermieter, welcher Akontobeiträge für die Nebenkosten erhebe, mindestens einmal im Jahr eine Abrechnung erstellen. Art. 4 VMWG stelle eine Ordnungsvorschrift dar und sage nichts über die Rechtsfolgen aus, sofern der Vermieter mit der Erstellung der Nebenkostenabrechnung in Verzug gerate. Die Möglichkeit eine Rückforderung der geleisteten Akontozahlungen bei fehlender Nebenkostenabrechnung zu verlangen, sei gesetzlich nicht vorgesehen. Die Beklagten hätten die verlangten Nebenkostenabrechnungen nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Verfahrens am 13. November 2015 den Klägern zugestellt. Mit der Erstellung der Nebenkostenabrechnungen sei die vertragliche Abrechnungspflicht erfüllt worden, wenn auch mit massiver Verspätung. Da die fünfjährige Verjährungsfrist für Nachforderungen der Beklagten noch nicht abgelaufen sei, hätten die Beklagten noch einen Anspruch auf Nachforderung für die von den Akontozahlungen nicht gedeckten Beträge und die Kläger könnten die Rückforderung der bereits geleisteten Akontozahlungen nicht verlangen. Obwohl die Beklagten mit ihrem Hauptbegehren durchdringen würden, rechtfertige es sich, die Prozesskosten in Anwendung von Art. 107 lit. f ZPO den Parteien je hälftig aufzuerlegen. Zudem habe jede Partei für ihre eigenen Parteikosten aufzukommen.

**C.** Mit Beschwerde vom 14. März 2016 gelangten A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_, vertreten durch Advokat Hans Binggeli, an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht. Sie beantragten, dass in Aufhebung des angefochtenen Entscheides des Gerichtspräsidenten des Zivilkreisgerichtes Basel-Landschaft West vom 6. Januar 2016 die Beklagten und Beschwerdegegner in Gutheissung der Klage der Kläger und Beschwerdeführern vom 31. August 2015 in solidarischer Verbindlichkeit zur Rückzahlung der von den Beschwerdeführern in den Abrechnungsperioden 2011/2012, 2012/2013 und 2013/2014 für die von den Beschwerdeführern bei den Beschwerdegegnern gemietete 5 ½ Zimmer Dachwohnung in der Mietliegenschaft Y.\_\_\_\_strasse 42 in X.\_\_\_\_ an die Beschwerdegegner geleisteten Nebenkostenakontozahlungen von insgesamt CHF 7'200.00 an die Beschwerdeführer zu verurteilen seien. Eventualiter sei die Sache in Gutheissung der Beschwerde und unter Aufhebung des Entscheides des Gerichtspräsidenten des Zivilkreisgerichtes Basel-Landschaft West vom 6. Januar 2016 zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen; alles unter o/e Kostenfolge sowohl der erstinstanzlichen Kosten als

auch der beschwerdeinstanzlichen Kosten in solidarischer Verbindlichkeit der Beschwerdegegner. In der Begründung wurde zusammengefasst vorgetragen, die Vorinstanz habe unerwähnt gelassen, dass die Beschwerdeführer die Beschwerdegegner zunächst vorprozessual wiederholt und unter Ansetzung von ungenützt gebliebenen Nachfristen zur Beibringung der säumigen Nebenkostenabrechnungen aufgefordert hätten. Die Klage sei damit begründet worden, dass eine Rückforderungsklage die einzige Möglichkeit sei, die Beschwerdeführerin (gemeint wohl: Beschwerdegegner) für deren gesetzes- und vertragswidrige Säumnis sanktionieren lassen zu können. Der Entscheid der Vorinstanz, wonach dem Vermieter für die Beibringung der Nebenkostenabrechnung eine Zeitspanne von fünf Jahren zustehen soll, präsentiere sich als hochgradig gesetzeswidrig und willkürlich. Der Vermieterschaft könne keine Inanspruchnahme einer fünfjährigen Frist zur Erstellung der jeweiligen Nebenkostenabrechnung zustehen, da sonst Rückforderungsansprüche der Mieterschaft zu verjähren vermöchten, bevor überhaupt die Nebenkostenabrechnung der Vermieterschaft vorliegen müsste. Art. 4 Abs. 1 VMWG sei keineswegs nur eine Ordnungsvorschrift, sondern eine auf Verordnungsstufe stattgefundene Vorschriftsanordnung, wonach der Vermieter die Nebenkostenabrechnung jährlich zu erstellen und dem Mieter jährlich vorzulegen habe. In einem früheren analogen Verfahren der Parteien vor dem Bezirksgericht Arlesheim habe die Vorinstanz damals die Klage der Mieterschaft und heutigen Beschwerdeführer denn auch gutgeheissen. Dass sich an der damaligen Gerichtsverhandlung die Substitutin des damaligen Vertreters der Beschwerdegegner als für das Verfahren nicht instruiert erklärt habe, ändere nichts daran, dass die Vorinstanz die Rechtslage nach der Officialmaxime zu beurteilen gehabt habe, womit feststehe, dass der angefochtene Entscheid eine willkürliche völlige Kehrtwendung der Vorinstanz zu deren Entscheid im früheren analogen Fall darstelle. Die Beschwerdegegner hätten es bereits zum zweiten Mal auf eine prozessuale Auseinandersetzung als Folge von säumigen Nebenkostenabrechnungen ankommen lassen, wobei die Beschwerdegegner bei beiden Verfahren jeweils der Schlichtungsverhandlung ferngeblieben seien und zudem auch der Gerichtsverhandlung im früheren analogen Verfahren der Parteien vor Bezirksgericht Arlesheim. Der Beschwerdegegnerin sei das damalige Verfahren offenbar keine Lehre gewesen. Aufgrund der despektierlichen Verhaltensweise der Beschwerdegegner gegenüber den Beschwerdeführern einerseits und gegenüber den Behörden andererseits sowie aufgrund der von der Vorinstanz vollzogenen Entscheidungskehrtwendung sei der Kostenentscheid der Vorinstanz auch dann aufzuheben und eine Verlegung der gesamten erstinstanzlichen Kosten auf die Beschwerdegegner in solidarischer Verbindlichkeit vorzunehmen, wenn die Beschwerde abgewiesen werden sollte.

**D.** Die Beschwerdegegnerin hielt mit Verlautbarung vom 2. Mai 2016 dafür, dass die Beschwerde vollständig abzuweisen sei, unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer. Die Ausführungen der Beschwerdeführer würden bestritten. Wohl treffe es zu, dass die Beschwerdegegner ihre Heiz- und Nebenkostenabrechnungen nicht in der in Art. 4 VMWG vorgesehenen Frist erstellt hätten. Hingegen stimme nicht, dass die Nichtbeachtung der genannten Frist automatisch einen Anspruch der Mieter auf Rückerstattung der geleisteten Akontozahlungen begründe. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführe, müsse die Frage der Rückforderung der Akontobeiträge vorliegend gar nicht weiter verfolgt werden, da die Beschwerdegegner im Laufe des vorinstanzlichen Verfahrens die verlangten Abrechnungen vorgelegt hätten, so dass nur noch zu prüfen sei, ob aus diesen Abrechnungen eine Nachforderung der Beschwerdegegner

oder eine Teilrückzahlung der Beschwerdeführer resultiere. Dies sei jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens. Obwohl die Vorinstanz die Klage der Beschwerdeführer vollständig abgewiesen habe, habe sie auf hälftige Auferlegung der Gerichtskosten sowie Wettschlagung der Anwaltskosten entschieden. Mit dieser zu Ungunsten der Beschwerdegegner vorgenommenen Kostenverteilung habe die Vorinstanz der Tatsache Rechnung tragen wollen, dass die Beschwerdegegner die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen erst im Laufe des erstinstanzlichen Verfahrens vorgelegt hätten. Die Beschwerdegegner seien mit dieser Kostenverteilung genügend sanktioniert worden.

## **Erwägungen**

1. Anfechtungsobjekt des vorliegenden Rechtsmittels bildet der Entscheid des Präsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 6. Januar 2016, mit welchem die Klage der Mieterschaft auf Rückzahlung von Mietnebenkosten in der Höhe von CHF 7'200.00 abgewiesen wurde. Dieser Entscheid ist nicht berufungsfähig, da der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren weniger als CHF 10'000.00 beträgt (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Gemäss Art. 319 lit. a ZPO sind nicht berufungsfähige erstinstanzliche Entscheide mit Beschwerde anfechtbar. Gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO ist die Beschwerde innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids oder seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung schriftlich und begründet einzureichen. Die nachträgliche schriftliche Begründung des Entscheids vom 6. Januar 2016 wurde den Mietern laut Zustellnachweis der Post am 15. Februar 2016 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist mit Postaufgabe der Beschwerde am Montag, 14. März 2016, eingehalten. Der Kostenvorschuss für das Rechtsmittelverfahren in Höhe von CHF 750.00 wurde geleistet. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, hat die Akten bei der Vorinstanz eingeholt (Art. 327 Abs. 1 ZPO). 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 Basel-Landschaft sachlich zuständig. Der Entscheid kann in Anwendung von Art. 327 Abs. 2 ZPO aufgrund der Akten ergehen.

2. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO); dazu gehört, dass in der Beschwerde im Einzelnen dargelegt werden muss, was genau am angefochtenen Entscheid unrichtig sein soll. Sodann sind im Beschwerdeverfahren neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel nicht mehr zulässig (Art. 326 Abs. 1 ZPO); was im erstinstanzlichen Verfahren nicht vorgetragen wurde, kann im Beschwerdeverfahren grundsätzlich nicht mehr geltend gemacht bzw. nachgeholt werden. Es geht beim Beschwerdeverfahren nicht um die Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern im Wesentlichen um eine Rechtskontrolle des vorinstanzlichen Entscheids. Der Novenausschluss ist umfassend. Er gilt sowohl für echte als auch für unechte Noven und auch in denjenigen Verfahren, die der Untersuchungsmaxime unterliegen (Botschaft ZPO, S. 7379; vgl. FREIBURGH/AUFHELDT, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl., N 4 zu Art. 326 ZPO). Es kann folglich im vorliegenden Beschwerdeverfahren nur das berücksichtigt werden, was bereits bei der Vorinstanz vorgebracht wurde.

**3.1** Die Vorinstanz begründete die Abweisung der Klage im Wesentlichen damit, dass Art. 4 VMWG bloss eine Ordnungsvorschrift darstelle und nichts über die Rechtsfolgen aussage, wenn der Vermieter mit der Abrechnung der Nebenkosten in Verzug sei. Die Möglichkeit einer Rückforderung der Akontozahlungen bei fehlender Nebenkostenabrechnung sei gesetzlich nicht vorgesehen. Die Vermieterschaft hätte die Nebenkostenabrechnung nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Verfahrens den Klägern zugestellt, womit die vertragliche Abrechnungspflicht erfüllt worden sei, wenn auch mit massiver Verspätung. Deshalb sei es gerechtfertigt, die Prozesskosten den Parteien je hälftig aufzuerlegen und habe jede Partei für ihre eigenen Parteikosten aufzukommen. Die Beschwerdeführer halten im Wesentlichen an ihrem vor der Vorinstanz vertretenen Standpunkt fest, wonach eine Rückforderungsklage die einzige Möglichkeit sei, die Vermieterschaft für deren gesetzes- und vertragswidrige Säumnis sanktionieren lassen zu können. Sie monieren zudem, dass die Vorinstanz in einem früheren analogen Verfahren die Klage der Mieterschaft gutgeheissen habe. Aufgrund der despektierlichen Verhaltensweise der Beschwerdegegner gegenüber den Beschwerdeführern einerseits und gegenüber den Behörden andererseits sowie aufgrund der von der Vorinstanz vollzogenen Entscheidungskehrwendung sei (wenigstens) eine Verlegung der gesamten erstinstanzlichen Kosten auf die Beschwerdegegner vorzunehmen, wenn die Beschwerde abgewiesen werden sollte. Die Vermieterschaft und heutige Beschwerdegegnerin halten dafür, dass der angefochtene Entscheid weder offensichtlich unrichtige Feststellungen des Sachverhalts noch unrichtige Rechtsanwendungen enthalte.

**3.2** Nach Art. 257a Abs. 2 OR dürfen Nebenkosten dem Mieter nur dann gesondert belastet werden und sind nicht im Nettomietzins inbegriffen, wenn die Parteien dies ausdrücklich so vereinbart haben. Eine entsprechende Vereinbarung kann vorsehen, dass die ausdrücklich bezeichneten Nebenkosten mit einer Pauschale abgegolten werden oder dass sie mindestens einmal jährlich abgerechnet werden, wobei der Mieter in der Regel Akontozahlungen leistet. Erhebt der Vermieter die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung, muss er diese laut Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG) jährlich mindestens einmal erstellen und dem Mieter vorlegen. Das Erstellen der Abrechnung ist eine Pflicht des Vermieters. Die Pflicht zur Abrechnung bleibt so lange bestehen, als die Parteien Nebenkostenforderungen geltend machen können, längstens daher bis zur Verjährung der entsprechenden Forderung. Unterlässt es der Vermieter, eine Abrechnung zu erstellen und/oder dem Mieter zukommen zu lassen, so kann er keine Nachforderung klageweise durchsetzen, weil eine solche entweder nicht bestimmbar oder noch nicht bestimmt und/oder nicht fällig ist (vgl. HIGI; in: Zürcher Kommentar N 37 f. zu Art. 257a-257b OR).

**3.3** Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, kommt nach Einsichtnahme in die Akten zum Schluss, dass die Rügen der Beschwerdeführer gänzlich unbegründet sind. Der Sachverhalt ist insoweit erstellt bzw. unbestritten, als die Vermieterschaft die ausstehenden Heiz- und Nebenkostenabrechnungen für die Perioden 2011/2012, 2012/2013 und 2013/2014 mittlerweile ausgefertigt und dem Vertreter der Mieterschaft nach Eingang der Klage beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West am 13. November 2015 übermittelt wurden. Der Rechtsstandpunkt, den die Mieterschaft selbst im Rechtsmittelverfahren noch vertritt, dass die Rückzahlung der während den genannten Abrechnungsperioden geleisteten Akontozahlungen auch bei Säumnis verlangt werden kann, ist nicht haltbar. In der Lehre wird zwar die Meinung vertre-

ten, dass die Bezahlung der Nebkostennachforderung verweigert werden darf, solange der Vermieter keine detaillierte Abrechnung vorlegt oder das Einsichtsrecht verweigert und sogar die Rückzahlung der geleisteten Akontozahlungen verlangt oder der Mieter diesen Betrag mit dem laufenden Mietzins verrechnet werden kann (vgl. statt Vieler: LACHAT ET AL., Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., S. 255 f.). Diese Rechtsfolgen kommen allerdings nur in Frage, wenn der Vermieter vertragswidrig der Verpflichtung zur Erstellung einer Nebkostenabrechnung überhaupt nicht nachkommt. Die verspätete Erstellung und Übermittlung der Abrechnung über die Nebkosten an die Mieterschaft hat hingegen keinesfalls zur Folge, dass die Mieter die Rückerstattung der geleisteten Akontozahlungen verlangen könnten. Es fehlt mithin an einer Rechtsgrundlage, dass der Gesetzgeber eine solche Sanktion an die (blosse) Säumnis hätte knüpfen wollen. Die Beschwerdeführer gehen sodann mit der Ansicht fehl, dass Rückforderungsansprüche der Mieterschaft zu verjähren vermöchten, bevor überhaupt die Nebkostenabrechnung der Vermieterschaft vorliegen müssten. Hat der Mieter nämlich zu viel Akonti bezahlt, d.h. resultiert aus der Nebkostenabrechnung ein Saldo zu seinen Gunsten und zahlt der Vermieter diesen nicht aus, so verjährt das Guthaben des Mieters selbstverständlich (erst) in fünf Jahren seit Zustellung der Abrechnung. Auch die weitere Rüge der Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe in einem früheren analogen Verfahren die Klage der Mieterschaft gutgeheissen, zielt offensichtlich ins Leere. Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zutreffend ausführt, hatte die Beklagte im früheren Verfahren überhaupt keine Nebkostenabrechnung eingereicht und den Anspruch der Kläger mangels rechtsgenügender Bestreitung implizit anerkannt, so dass die geleisteten Nebkosten zurückerstattet werden mussten. Der damalige Fall kann eben gerade nicht mit dem vorliegenden Fall verglichen werden, so dass die Kläger aus der Gutheissung im früheren Verfahren von vornherein nichts zu ihren Gunsten ableiten können. Dass die Rechtslage nach der *Offizialmaxime* (gemeint wohl: *Untersuchungsmaxime*) zu beurteilen war, ändert nichts daran, dass die Rechtsfolgen einer fehlenden oder verspäteten Nebkostenabrechnung zu unterscheiden sind. Schliesslich erweist sich auch der Kostenentscheid der Vorinstanz insoweit als angemessen, als dass der Präsident des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West die Säumnis der Vermieterschaft zum Anlass nahm, die Prozesskosten in Anwendung von Art. 107 ZPO nach Ermessen zu verteilen und dabei die Gerichtskosten zu halbieren sowie keine Parteientschädigungen zu sprechen. Nach seinem klaren Wortlaut ist Art. 107 ZPO eine "Kann"-Bestimmung. Das Gericht verfügt im Anwendungsbereich von Art. 107 ZPO nicht nur über ein Ermessen, wie es die Kosten verteilen will, sondern zunächst und insbesondere bei der Frage, ob es überhaupt von den allgemeinen Verteilungsgrundsätzen nach Art. 106 ZPO abweichen will (BGE 139 III 358 E. 3). Die Mieterschaft ist mit ihrer Klage auf Rückerstattung der Akontozahlungen für die Nebkosten nicht durchgedrungen und hätte als unterliegende Partei im Regelfall nach Massgabe von Art. 106 Abs. 1 ZPO die Prozesskosten grundsätzlich zu tragen. Mit der zu Ungunsten der Vermieterschaft vorgenommenen Kostenverteilung hat die Vorinstanz der Tatsache, dass die Beklagten die Nebkostenabrechnungen erst im Verlauf des Verfahrens vorgelegt hatten, allemal genügend Rechnung getragen. Im Ergebnis erweist sich die Auffassung des Präsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West im Entscheid vom 6. Januar 2016 somit als zutreffend. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen.

4. Abschliessend ist noch über die Verlegung der Prozesskosten zu befinden. Massgebend für die Regelung der Kostenfolgen sind die Bestimmungen der Art. 104 ff. ZPO, die auch im Rechtsmittelverfahren gelten. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Entsprechend dem vorliegenden Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführer somit für die Prozesskosten aufzukommen. Eine Anwendung von Art. 107 ZPO, der ein Abweichen von den Verteilungsgrundsätzen und die Verteilung der Prozesskosten nach Ermessen erlaubt, ist nicht angebracht. Die Entscheidegebühr wird in Anwendung von § 9 Abs. 2 lit. a der Verordnung vom 15. November 2010 über die Gebühren der Gerichte (SGS 170.31; Gebührentarif) auf pauschal CHF 750.00 festgelegt. Darüber hinaus haben die Beschwerdeführer der Gegenpartei eine Parteientschädigung auszurichten, zumal ein diesbezüglicher Antrag gestellt wurde. Die vorgelegte Honorarnote vom 2. Mai 2016 erscheint unter Berücksichtigung der Schwierigkeit und Bedeutung der Sache sowie der damit verbundenen Verantwortung als angemessen. Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin daher eine Parteientschädigung von CHF 1'180.00 inklusive Auslagen und zuzüglich Mehrwertsteuer von CHF 94.40 zu bezahlen.

**Demnach wird erkannt:**

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
  2. Die Entscheidegebühr von CHF 750.00 wird den Beschwerdeführern auferlegt.
  3. Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von CHF 1'274.40 inklusive Auslagen und Mehrwertsteuer zu bezahlen.

Präsident

Gerichtsschreiber

Roland Hofmann

Andreas Linder