



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 9. April 2019 (400 18 384)

Obligationenrecht

**Formularpflicht bei einseitigen Vertragsänderungen durch den Vermieter gemäss
Art. 269d Abs. 3 OR**

Besetzung

Präsident Roland Hofmann, Richterin Barbara Jermann Richterich
(Ref.), Richter Dieter Freiburghaus; Gerichtsschreiber i.V. Cédric
Saladin

Parteien

A._____,
vertreten durch Advokat Andreas Béguin, Picassoplatz 8, Postfach 330,
4010 Basel,
Kläger

B._____,
vertreten durch Advokat Andreas Béguin, Picassoplatz 8, Postfach 330,
4010 Basel,
Kläger

C._____,
vertreten durch Advokat Andreas Béguin, Picassoplatz 8, Postfach 330,
4010 Basel,
Kläger

gegen

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

Gegenstand

Mietrecht
Berufung gegen den Entscheid des Zivilkreisgerichtspräsidenten Basel-
Landschaft West vom 8. November 2018

A. Die Rechtsvorgänger der D.____ AG begründeten Mietverträge mit A.____, B.____ sowie C.____ (nachfolgend: Kläger bzw. Berufungsbeklagte). 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 X.____weg 15 und wurde somit die neue Vermieterin der Kläger. Nach der Eigentums- und Verwaltungsübernahme durch die D.____ AG stiegen die jährlichen Hauswartungskosten kontinuierlich an. Dieser Kostenanstieg ist auf einen Wechsel der Bewirtschaftung der Mietliegenschaft zurückzuführen. In den zwei Jahren (2006/2007 und 2007/2008) vor dem Bewirtschaftungswechsel betragen die Hauswartungskosten im Durchschnitt jährlich CHF 898.30 pro Klagepartei. In den darauffolgenden Abrechnungsperioden beliefen sich die Hauswartungskosten jährlich pro Klagepartei auf CHF 993.50 (2009/2010), CHF 1'493.35 (2010/2011), CHF 1'836.40 (2011/2012), CHF 1'861.30 (2012/2013), CHF 1'843.25 (2013/2014) und CHF 1'843.25 (2014/2015). Die Kläger beanstanden diesen Kostenanstieg. Nachdem es an der Schlichtungsverhandlung vom 15. Mai 2017 zu keiner Einigung gekommen war, gelangten die Kläger mit Klage vom 14. Juni 2017 an das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West. 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 OR unterstehen.

B. Mit Entscheid vom 8. November 2018 erkannte der Zivilkreisgerichtspräsident Basel-Landschaft West (nachfolgend: Zivilkreisgericht bzw. Vorinstanz), dass die Änderung in der Art der Liegenschaftsbewirtschaftung der Formularpflicht nach Art. 269d OR unterliegt.

C. Gegen diesen Entscheid erklärte die D.____ AG (nachfolgend: Berufungsklägerin) mit Eingabe vom 14. Dezember 2018 die Berufung beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, und beantragte, der Entscheid des Zivilkreisgerichts vom 8. November 2018 sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Änderung in der Art der Liegenschaftsbewirtschaftung nicht der Formularpflicht nach Art. 269d OR unterliegt. Eventualiter sei Ziffer 1 des angefochtenen Entscheids aufzuheben und die Angelegenheit zur Neu beurteilung an die Vorinstanz zu überweisen, dies alles unter solidarischer Auferlegung der ordentlichen und ausserordentlichen Kosten auf die Berufungsbeklagten.

D. Mit Berufungsantwort vom 4. Februar 2019 beantragten die Berufungsbeklagten, es sei in Abweisung der Berufung der angefochtene Entscheid vom 8. November 2018 zu bestätigen, unter o/e-Kostenfolge zulasten der Berufungsklägerin. Auf die Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften des Berufungsverfahrens sowie die Entscheidbegründung der Vorinstanz wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.1 Gegen erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung zulässig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). 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). Das klägerische Leistungsbegehren beläuft sich auf einen Betrag von CHF 16'702.25, weshalb die massgebliche Streitwertgrenze vorliegend erreicht ist. Der angefochtene Entscheid des Zivilkreisgerichts vom 8. November 2018 ist der Berufungsklägerin mit schriftlicher Begründung gemäss Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post am 14. November 2018 zugestellt worden. Die Rechtsmittelfrist von 30 Tagen hat somit am 14. Dezember 2018 geendet und ist durch die Postaufgabe der Berufung am selben Tag gewahrt worden. Sachlich zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Berufung ist laut § 6 Abs. 1 lit. c EG ZPO (SGS 221) die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts. Der Kostenvorschuss für das Rechtsmittelverfahren in Höhe von CHF 1'400.00 ist ebenfalls fristgerecht geleistet 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 vorliegend die unrichtige Feststellung des Sachverhalts bezüglich des Wechsels von einem internen zu einem externen Dienstleister für die Hauswartung. Im Weiteren habe die Vorinstanz das Recht unrichtig angewendet, indem sie davon ausgegangen sei, dass die Ausgliederung der Hauswartstätigkeit an einen externen Hauswahrungsdienst eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten der Mieter darstelle und somit der Formularpflicht gemäss Art. 269d OR unterstehe. Diese Rügen sind allesamt einer Berufung zugänglich. Insgesamt kann deshalb festgehalten werden, dass die Rechtsmitteleingabe den Anforderungen hinsichtlich der Rügepflicht genügt. Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen erfüllt sind (Art. 59 ZPO), ist somit auf die Berufung einzutreten.

2.1 Im angefochtenen Entscheid vom 8. November 2018 hat sich die Vorinstanz entsprechend dem Antrag der Parteien auf die Beurteilung der Frage beschränkt, ob die Änderung in der Art der Bewirtschaftung und die damit verbundenen höheren Kosten der Formularpflicht gemäss Art. 269d Abs. 3 OR unterstehen. Folglich bleibt einzig zu prüfen, ob die Vorinstanz in zutreffender Weise zum Schluss gekommen ist, dass die Änderung der Liegenschaftsbewirtschaftung der Formularpflicht nach Art. 269d Abs. 3 OR unterliegt.

2.2 Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid erwogen, dass bei der Nachzahlungspflicht des Mieters für höhere Nebenkosten, welche auf die Kosten einer Drittleistung zurückzuführen seien, der Vermieter im Gegensatz zum Mieter bei der Wahl des Dienstleisters einen Einfluss auf die Kosten habe. In solchen Fällen könne eine Vertragsänderung im Sinne von Art. 269d OR vorliegen. Der Wechsel des Dienstleisters betreffe das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter, da die Kosten für den Dienstleister regelmässig auf den Mieter abgewälzt würden. Zudem sei diese Änderung vorliegend auch ohne Mitwirkung des Mieters erfolgt, weswegen von einer einseitigen Vertragsänderung durch den Vermieter auszugehen sei. Hinsichtlich der Frage, ob die einseitige Vertragsänderung zulasten des Mieters erfolgt sei, lasse das Bundesgericht bereits die blosse Möglichkeit einer für den Mieter nachteiligen Vertragsänderung zur Anwendbarkeit von Art. 269d OR ausreichen. Während das Gesetz in Art. 269d Abs. 3 OR explizit das Beispiel der Einführung neuer Nebenkosten als formularpflichtige Vertragsänderung erwähne, bedürfe es der Auslegung, ob eine reine Erhöhung der Nebenkosten auch der Formu-

larpflicht unterstehe. Durch die Formulierung in Art. 269d Abs. 3 OR, wonach die gleichen Vorschriften wie für die Mietzinserhöhung zu gelten hätten, wenn der Vermieter sonstwie beabsichtige, den Vertrag einseitig zu Lasten des Mieters abzuändern, erscheine im Sinn der grammatischen Auslegung naheliegend, dass der Gesetzgeber beabsichtigt habe, Fälle, die sich ähnlich wie eine Mietzinserhöhung auf den Mieter auswirken würden, der Formularpflicht nach Art. 269d OR zu unterstellen. Die einseitig vom Vermieter herbeigeführte Erhöhung der Nebenkosten betreffe ebenfalls die finanziellen Verpflichtungen des Mieters gegenüber dem Vermieter. In diesem Sinne wäre auch eine Erhöhung der Nebenkosten vom Wortlaut von Art. 269 Abs. 3 OR erfasst. Für diese Auffassung spreche auch der Schutzzweck der Bestimmung. Im Übrigen sei in der Praxis, insbesondere im Zusammenhang mit der Auslagerung des Wärmebezugs, wiederholt festgelegt worden, dass ein Systemwechsel und die damit verbundene Erhöhung der Nebenkosten mit dem amtlichen Formular anzuzeigen sei. Die Ausgangslage eines solchen Systemwechsels sei durchaus vergleichbar mit einem Wechsel von einem internen auf einen externen Hauswartungsdienst.

2.3 Demgegenüber macht die Berufungsklägerin geltend, dass ein den Mieter bei den Nebenkosten stärker belastender Wechsel des Dienstleisters nicht als einseitige Vertragsänderung im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR betrachtet werden könne. Die Neuvergabe der Hauswartstätigkeit unterstehe nicht der Formularpflicht von Art. 269d OR, unabhängig davon, an wen diese vergeben würde und ob damit höhere Kosten verbunden seien. Die tatsächliche Höhe der anfallenden Nebenkosten sei nicht Gegenstand der vertraglichen Abrede zwischen Vermieter und Mieter. Es bestehe diesbezüglich kein Vertrauensschutz und der Vermieter habe ein unbeschränktes Nachforderungsrecht im Umfang der tatsächlich angefallenen Nebenkosten. Der Mieter erfülle mit seiner Nachzahlung nur seine ursprüngliche vertragliche Pflicht. Das Austauschverhältnis sei mit dem Wechsel des Dienstleisters nicht verändert worden, weshalb damit keine Vertragsänderung verbunden sei. Auch habe die Mieterschaft keinen Anspruch darauf, dass die Hauswartung durch eine bestimmte Person, nach einem bestimmten System erbracht werde oder nur einen bestimmten Betrag kosten dürfe. Die Marginalie zu Art. 269d OR lasse keinen Zweifel offen, dass mit dieser Bestimmung das einzuhaltende Vorgehen des Vermieters bei einseitigen Vertragsänderungen geregelt werde, sei dies nun in Form einer Mietzinserhöhung oder dann in Form einer anderen einseitigen Vertragsänderung. Der Wortlaut der Bestimmung selbst sei ebenfalls klar und bedürfe keiner Auslegung. Es würden davon lediglich Vertragsänderungen erfasst. Die von der Vorinstanz angeführten Lehrmeinungen, wonach auch die Erhöhung der Nebenkosten unter die Formularpflicht falle, seien nicht auf den vorliegenden Fall anwendbar. Auch sei die von der Vorinstanz angestellte Analogie zwischen einer Auslagerung des Wärmebezugs und dem Wechsel der Hauswartung nicht sachgerecht. Des Weiteren sei die von der Vorinstanz vorgenommene Interpretation auch nicht praktikabel, da die Vermieterschaft zwecks Sicherstellung der Zulassung der Kosten zur Nebenkostenabrechnung der Mieterschaft beispielsweise den Wechsel des Heizöllieferanten mittels amtlichen Formulars mitteilen müsste und die Heizölbestellung erst auf den nächsten Kündigungstermin bzw. nach Abschluss eines allfälligen Verfahrens tätigen könnte. Im Übrigen habe die Berufungsklägerin die Hauswartung nicht an einen externen Dienstleister vergeben, sondern wieder intern an eine Mieterin der Liegenschaft.

2.4 Mit Berufungsantwort vom 4. Februar 2019 führten die Berufungsbeklagten aus, dass die Sachverhaltsrüge, wonach die Berufungsklägerin die Hauswartung nicht an einen externen Dienstleister vergeben habe, sondern die Hauswartung vielmehr einem externen Dienstleister abgenommen und wieder intern an eine Mieterin der Mietliegenschaft vergeben habe, nicht zutreffe. Abgesehen davon, dass die Sachverhaltsrüge der Berufungsklägerin nicht zutreffe, sei sie für die Beurteilung der Frage der Formularpflicht auch nicht entscheiderelevant. Zudem habe die Vorinstanz aufgrund der im vereinfachten Verfahren in Mietsachen geltenden sozialen Untersuchungsmaxime den Sachverhalt ohnehin von Amtes wegen abklären müssen, womit der Vorwurf der Berufungsklägerin, die Vorinstanz habe den Sachverhalt in unzulässiger Weise ergänzt und gehe von einer falschen Annahme aus, ins Leere laufe. Des Weiteren könne die ursprüngliche vertragliche Pflicht zur Übernahme der ausgeschiedenen Hauswartungskosten kein Freipass für eine Erhöhung dieser Kosten im Laufe des Mietverhältnisses um mehr als 100% sein. Da das Gesetz selbst nicht definiere, was unter anderen einseitigen Vertragsänderungen zu verstehen sei, bedürfe dieser Begriff der Auslegung. Die Auffassung der Vorinstanz, wonach die einseitige Erhöhung der Nebenkosten infolge Neuvergabe der Hauswartung im laufenden Mietverhältnis eine einseitige Vertragsänderung im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR darstelle, stehe im Einklang mit der in Literatur und Praxis befürworteten weiten Auslegung. Schliesslich verkenne die Berufungsklägerin bei ihrem Einwand hinsichtlich der Praktikabilität der Anwendung von Art. 269d OR, dass es bei der Einhaltung der Formularpflicht darum gehe, den betroffenen Mietern den einseitigen Wechsel in der Bewirtschaftung im Voraus anzuzeigen und damit die Möglichkeit zu eröffnen, die allenfalls nachteilige Veränderung im laufenden Mietverhältnis überprüfen zu lassen.

3. Die Berufungsklägerin macht geltend, dass die Vorinstanz zu Unrecht von der Annahme ausgegangen sei, dass die Berufungsklägerin die Hauswartung an einen externen Dienstleister vergeben habe. Im zu beurteilenden Fall geht es um die Frage, ob durch den Wechsel der Hauswartung eine formularpflichtige Änderung stattgefunden hat. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die vorgebrachte Sachverhaltsrüge in Bezug auf die Beurteilung dieser Frage von Relevanz sein könnte. Entgegen der Meinung der Berufungsklägerin hat die Vorinstanz in ihrem Entscheid nicht erwogen, dass der Wechsel von einem internen zu einem externen Hauswartungsdienst massgebend für ihre Beurteilung ist. Vielmehr hat die Vorinstanz ausgeführt, ein Wechsel des Dienstleisters bzw. ein Systemwechsel, welcher sich finanziell auf das Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter auswirke, stelle eine einseitige Vertragsänderung im Sinne von Art. 269d OR dar. Die Vorinstanz hat dabei in ihren Erwägungen nicht darauf abgestellt, ob der Wechsel von einem externen zu einem internen Dienstleister oder umgekehrt erfolgt ist (vgl. Ziffern 2.2 und 3.4 des angefochtenen Entscheids). Im Übrigen hält die Berufungsklägerin in ihrer Berufungseingabe selbst fest, sie vertrete den Standpunkt, dass der Wechsel des Hauswarts, unabhängig davon, an wen die entsprechenden Arbeiten vergeben würden, ohnehin keine der Formularpflicht unterstehende Vertragsänderung darstelle. Selbst wenn die Sachverhaltsrüge zutreffen sollte, würde sie somit für die Beurteilung der Frage, ob die Änderung in der Art der Bewirtschaftung und die damit verbundenen höheren Kosten der Formularpflicht nach Art. 269d OR unterstehen, keine Rolle spielen. Des Weiteren verkennt die Berufungsklägerin, dass die Vorinstanz aufgrund der im vereinfachten Verfahren in Mietsachen geltenden sozialen Untersuchungsmaxime den Sachverhalt von Amtes wegen abzuklären hat

(Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO). Das Vorbringen, die Vorinstanz habe den Sachverhalt in unzulässiger Weise ergänzt und gehe von einer falschen Annahme aus, läuft somit ins Leere. Im Ergebnis erweist sich die Rüge der Berufungsklägerin hinsichtlich der unrichtigen Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz als unbegründet, womit die Berufung in diesem Punkt abzuweisen ist.

4.1 Im Weiteren rügt die Berufungsklägerin, die Vorinstanz habe das Recht unrichtig angewendet, indem sie davon ausgegangen sei, dass die Ausgliederung der Hauswartstätigkeit an einen externen Hauswahrungsdienst eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten der Mieter darstelle und diese der Formularpflicht gemäss Art. 269d OR unterstehe. Nach Art. 269d Abs. 1 OR kann der Vermieter den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen. Gemäss Art. 269d Abs. 3 OR gelten die Absätze 1 und 2 auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

Die vorliegende Änderung des Dienstleisters ist nicht unter Mitwirkung der Mieterschaft, sondern einseitig durch die Vermieterin erfolgt. Es bleibt zu prüfen, ob es sich dabei um eine Vertragsänderung im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR gehandelt hat. Die in der Marginalie von Art. 269d OR verwendete Formulierung der „*anderen einseitigen Vertragsänderungen durch den Vermieter*“ ist im Gesetz nicht definiert. Entgegen der Meinung der Berufungsklägerin ist keineswegs klar, was alles unter den Begriff der Vertragsänderungen zu subsumieren ist. Der Vorinstanz ist deshalb beizupflichten, wonach die Gesetzesbestimmung der Auslegung bedarf. Die Auslegung des Gesetzes ist im Grundsatz auf die Regelungsabsicht des Gesetzgebers und die von ihm erkennbar getroffenen Wertentscheidungen auszurichten (BGE 128 I 34 E. 3b). Ausgangspunkt der Auslegung einer Gesetzesnorm bildet ihr Wortlaut. Daneben sind jedoch alle herkömmlichen Auslegungselemente zu berücksichtigen. Dazu gehören der systematische Zusammenhang mit anderen Normen und die Entstehungsgeschichte. Von einem aus dem Wortlaut abgeleiteten Sinn einer Norm ist abzuweichen, wenn sich aus den übrigen Auslegungselementen ergibt, dass der Gesetzgeber dieses Ergebnis nicht gewollt haben kann (BGE 130 III 76 E. 4; 127 III 318 E. 2b mit Hinweisen). Hat der Vermieter auf eine Erhöhung der Nebenkosten keinen Einfluss, wie zum Beispiel, wenn diese vom Verbraucherverhalten der Mieter abhängt, kann klarerweise nicht von einer Vertragsänderung im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR ausgegangen werden. Weiter ist nach Art. 269d Abs. 3 OR vorausgesetzt, dass die einseitige Änderung zu Lasten des Mieters erfolgt. Der Mieter ist als einseitig belastet zu betrachten, 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). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist der Anwendungsbereich von Art. 269d Abs. 3 OR weit zu fassen (vgl. BGE 125 III 231 E. 3b).

4.2 Vorliegend deutet die Formulierung der Gesetzesbestimmung, wonach dieselben Vorschriften wie für die Mietzinserhöhung gelten, wenn der Vermieter „*sonstwie*“ beabsichtigt, den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, im Sinne der grammatikalischen Auslegung daraufhin, dass der Gesetzgeber Fälle, die sich in ähnlicher Weise wie eine Mietzinserhö-

hung auf den Mieter auswirken, ebenfalls der Formularpflicht unterstellen wollte (vgl. SVIT-Kommentar Mietrecht, 4. Auflage 2018, Art. 269d N 17). Der Anwendungsbereich von Art. 269d Abs. 3 OR erfasst somit sämtliche Änderungen des Mietvertrags, 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 (OESCHGER/ZAHRADNIK, Mietrecht für die Praxis, 9. Auflage, Kapitel 17 N 4.3). Deshalb hat der Vermieter höhere Nebenkosten, die auf einer einseitigen Vertragsänderung basieren, nach denselben Regeln wie bei einer Mietzinserhöhung einzuführen (vgl. HIGI, a.a.O., Art. 269d N 53; SVIT-Kommentar Mietrecht, 4. Auflage 2018, Art. 257-257b N 28). Als Beispiel einer formularpflichtigen Änderung im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR wird in der Literatur auch die für den Mieter nachteilige Änderung des Verteilschlüssels genannt (SVIT-Kommentar Mietrecht, 4. Auflage 2018, Art. 257-257b N 46).

Aus dem Dargelegten ergibt sich, dass entgegen der Meinung der Berufungsklägerin auch einseitige dauerhafte Veränderungen in Zusammenhang mit Nebenkostenpositionen einseitige Vertragsänderungen im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR darstellen können. Eine Erhöhung der Nebenkosten kann den Mieter finanziell ähnlich stark belasten wie eine Erhöhung des Mietzinses. Das Vorbringen der Berufungsklägerin, wonach die Veränderung der Höhe der Nebenkosten systemimmanent sei, mag zutreffen, steht einer weiten Auslegung von Art. 269d Abs. 3 OR aber nicht entgegen. Eine weite Auslegung von Art. 269d Abs. 3 OR führt schliesslich nicht dazu, dass Erhöhungen der Nebenkosten nicht mehr möglich wären, sondern unterstellt sie lediglich der Formularpflicht. Für eine solche Auslegung spricht auch der vom Gesetzgeber beabsichtigte Schutzzweck der Gesetzesnorm. So soll dem Mieter mittels Formular der Rechtsweg aufgezeigt und ihm eine möglichst einfache Beurteilung seiner Chancen ermöglicht werden, die beabsichtigte Vertragsänderung anzufechten (vgl. BGE 121 III 214 E. 3b). Eine andere Auslegung würde gerade diesen Zweck unterlaufen. Daran vermag die von der Berufungsklägerin vorgebrachte mangelnde Praktikabilität einer solchen Auslegung von Art. 269d Abs. 3 OR nichts zu ändern. 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. Im vorliegenden Fall handelt es sich denn auch nicht um eine marginale Erhöhung der Nebenkosten, sondern um im Vergleich zu den Kosten vorheriger Jahre um deutlich höhere Beträge. So haben sich diese Kosten 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. Der Berufungsklägerin ist insofern beizupflichten, dass die von der Vorinstanz angeführte Fallkonstellation im Zusammenhang mit der Auslagerung des Wärmebezugs (vgl. Ziffer 3.4 des angefochtenen Entscheids) nicht mit dem vorliegenden Sachverhalt übereinstimmt, dennoch ist der daraus gezogene Analogieschluss der Vorinstanz nicht zu beanstanden. Schliesslich muss der Mieter in beiden Konstellationen höhere Kosten aufgrund einer einseitigen Änderung des Vermieters tragen. Ausserdem wirken sich diese Erhöhungen in beiden Fällen in einer ähnlichen Weise wie eine Mietzinserhöhung auf die finanziel-

len Verhältnisse der Parteien aus. Im Ergebnis ist der angefochtene Entscheid der Vorinstanz nicht zu beanstanden und die Berufung deshalb abzuweisen.

5. Nachfolgend bleibt über die Verteilung der Prozesskosten des Berufungsverfahrens, bestehend aus den Gerichtskosten sowie der Parteientschädigung (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. Die Gerichtskosten werden in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f Ziff. 2 GebT auf CHF 1'400.00 festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt. Ebenfalls hat die Berufungsklägerin den Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung 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 Parteientschädigung 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 16'702.25 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 Parteientschädigung in der Höhe von pauschal CHF 3'150.00 (zuzüglich MWST in der Höhe von CHF 242.55) als angemessen. Weitere Zuschläge gemäss § 8 TO sind keine zu veranschlagen. Die Berufungsklägerin hat den Berufungsbeklagten daher eine Parteientschädigung von CHF 3'392.55 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Berufung wird abgewiesen.
 2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren von CHF 1'400.00 wird der Berufungsklägerin auferlegt.
 3. Die Berufungsklägerin hat den Berufungsbeklagten für das kantonsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 3'392.55 (inkl. Auslagen und MWST) auszurichten.

Präsident

Gerichtsschreiber i.V.

Roland Hofmann

Cédric Saladin