



Fall-Nr.:	BE.2011.38
Stelle:	Kantonsgericht
Rubrik:	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
Publikationsdatum:	02.02.2012
Entscheiddatum:	02.02.2012

Entscheid Kantonsgericht, 02.02.2012

Art. 212 Abs. 1, Art. 235, Art. 247 Abs. 1 lit. b, Art. 319 ff. ZPO (SR 272), Art. 4 Abs. 3, Art. 5 Abs. 3 VWMG (SR 221.213.11). Die Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse kürzte im Entscheidverfahren die in einer Heiz- und Nebenkostenabrechnung für Wohnräume geltend gemachte Verwaltungspauschale. Dagegen erhob die Vermieterin Beschwerde. Einleitende Erwägungen zum abgeschwächten Untersuchungsgrundsatz. Ausführungen zum Entscheidverfahren vor der Schlichtungsbehörde, insbesondere zur Notwendigkeit eines Verhandlungsprotokolls mit Blick auf eine allfällige spätere Beschwerde. Erwägungen zur Frage, ob als Pauschale geltend gemachte Verwaltungskosten später mit effektiven Kosten begründet werden können (wobei im besonderen Fall die behaupteten effektiven Kosten nicht nachgewiesen waren). Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz, da die Grundlagen für die angenommene ortsübliche Pauschale, welche zur Kürzung führte, aus dem angefochtenen Entscheid nicht ersichtlich waren (Kantonsgericht St. Gallen, Einzelrichterin im Obligationenrecht, 2. Februar 2012, BE.2011.38).

Erwägungen

I.

1. Die Kläger sind seit April 1994 Mieter des Reiheneinfamilienhauses X in Y (Mietvertrag vi-act. 3). Das Haus ist Teil einer Grossüberbauung, die 79 Wohnungen und 26 Reiheneinfamilienhäuser umfasst, im Eigentum der Beklagten steht und in deren Auftrag von der Z AG verwaltet wird. Für die Abrechnung über die Heiz- und



Betriebskosten hat letztere die Mietobjekte der Siedlung in acht Gruppen aufgeteilt (Beschwerdeschrift S. 4 f.).

Mit Brief vom 25. November 2010 stellte die Z AG den Klägern die vom 22. November 2010 datierende Heiz- und Betriebskostenabrechnung für die Zeitdauer 1. April 2009 bis 31. März 2010 zu (vi-act. 6). Aus dieser ergaben sich von den Klägern zu tragende Heiz- und Betriebskosten von Fr. 4'107.-, worin ein Verwaltungshonorar von 4.842% (4.5% zuzüglich 7.6% Mehrwertsteuer) enthalten war.

2. Am 28. Juni 2011 gelangten die Kläger an die Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse N mit dem sinngemässen Antrag, es sei der in der Heiz- und Betriebskostenabrechnung 2009/2010 enthaltene Verwaltungskostenansatz von 4.5% auf 3% herabzusetzen. In verfahrensrechtlicher Hinsicht ersuchten sie um Erlass eines Entscheids (vi-act. 2 Blatt 2; Art. 212 ZPO). Am 25. August 2011 entschied die Schlichtungsstelle, die "Pauschale der Heiz- und Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2009/2010" werde "von 4.5% auf 3% herabgesetzt (zuzüglich Mehrwertsteuer)", und die Beklagte werde verpflichtet, den Klägern Fr. 65.55 zu bezahlen. Die Kosten des Verfahrens vor der Schlichtungsstelle von Fr. 100.- wurden der Beklagten auferlegt (vi-act. 1).

3. Am 22. September 2011 erhob die Beklagte bei der Einzelrichterin des Kantonsgerichts Beschwerde mit dem Antrag, der Entscheid der Schlichtungsstelle sei aufzuheben und die Streitsache zur Ergänzung des Verfahrens einschliesslich Beweiserhebungen an die Vorinstanz zurückzuweisen, eventuell sei die Klage abweisen (BE/1). Ein zugleich gestelltes Gesuch, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen, wies die Einzelrichterin nach Eingang des Kostenvorschusses (1. November 2011, BE/8) am 3. November 2011 ab (BE/11). Mit ihrer Beschwerdeantwort vom 23. November 2011 ersuchten die Kläger um Abweisung der Beschwerde. Zugleich stellten sie den Antrag, im Falle einer Rückweisung des Verfahrens an die Vorinstanz sei die Verlegung der Prozesskosten beider Instanzen dieser zu überlassen (BE/19).

II.



1. Die Prozessvoraussetzungen des Beschwerdeverfahrens, deren Vorliegen von Amtes wegen zu prüfen ist, sind erfüllt (Art. 59 f., Art. 319 Abs. 1 lit. a, Art. 321 Abs. 1 ZPO). Auf die Beschwerde ist einzutreten. Für die Beurteilung zuständig ist die Einzelrichterin oder der Einzelrichter des Kantonsgerichts (Art. 15 Abs. 1 lit b EG-ZPO).
2. Gemäss Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO stellt das Gericht bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen bis zu einem Streitwert von Fr. 30'000.- den Sachverhalt von Amtes wegen fest. Dabei handelt es sich um einen abgeschwächten Untersuchungsgrundsatz, der die Parteien nicht von der Mitwirkung an der Erstellung des Sachverhalts entbindet und den Richter nur, aber immerhin dann zu eigenen Nachforschungen verpflichtet, wenn und soweit ernsthafte Zweifel bestehen, dass die vorgebrachten Behauptungen und Beweismittel unvollständig sind. Dabei darf an die Mitwirkungspflicht der Parteien ein strengerer Massstab angelegt werden, wenn sie sachkundig und/oder anwaltlich vertreten sind, was sich aus dem Zweck von Art. 247 Abs. 2 ZPO ergibt, nämlich den Parteien die Durchsetzung und Abwehr von umstrittenen Ansprüchen aus sozialpolitischen Gründen zu erleichtern, indem ihnen auch bei fehlender Sachkunde eine persönliche Prozessführung ohne anwaltlichen Beistand ermöglicht werden soll (vgl. Bernd Hauck, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Hrsg. Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, N 21 und 33 ff. zu Art. 247 ZPO).
3. Mit der Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO können die unrichtige Rechtsanwendung (Art. 320 lit. a ZPO) und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts (Art. 320 lit. b ZPO) gerügt werden. Offensichtlich unrichtig ist die Feststellung des Sachverhalts nur dann, wenn sie schlechthin unhaltbar, also willkürlich ist; zudem muss sie entscheidungswesentliche Tatsachen betreffen. Beruht die unrichtige Sachverhaltsfeststellung allerdings auf einer falschen Rechtsanwendung, wie etwa einer Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes oder des Anspruchs auf rechtliches Gehör, greift der umfassende Beschwerdegrund von Art. 320 lit. a ZPO (Philippe M. Reich, in: Schweizerische Zivilprozessordnung, Hrsg. Baker & McKenzie, N 6-8 zu Art. 320 ZPO; Staehelin/Staehelin/Grolimund, Zivilprozessrecht nach dem Entwurf für eine Schweizerische Zivilprozessordnung und weiteren Erlassen, § 26 N 35; Leuenberger/Uffer-Tobler, Schweizerisches Zivilprozessrecht, N 12.70 f.; Freiburghaus/



Afheldt, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Hrsg. Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, N 5 f. zu Art. 320 ZPO).

Hier macht die Beklagte in der Beschwerdeschrift einerseits geltend, die Vorinstanz habe ihrem Entscheid verschiedene aktenwidrige und willkürliche Annahmen zugrunde gelegt (vgl. im einzelnen Beschwerdeschrift S. 22-26). Insoweit beruft sie sich in erster Linie auf den Beschwerdegrund der offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhalts, daneben aber auch auf den Beschwerdegrund der unrichtigen Rechtsanwendung, soweit sie in diesem Zusammenhang eine mangelhafte Beweiserhebung und damit eine Verletzung von Verfahrensvorschriften rügt. Ebenfalls auf den Beschwerdegrund der unrichtigen Rechtsanwendung stützt sie ihre weitere Rüge, die Vorinstanz habe Art. 4 Abs. 3 und Art. 5 Abs. 3 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) falsch angewandt (Beschwerdeschrift S. 27-29).

4. Neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren - abgesehen von hier nicht greifenden Ausnahmen - ausgeschlossen (Art. 326 ZPO; dazu: Freiburghaus/Afheldt, a.a.O., N 3-5 zu Art. 326 ZPO, und Leuenberger/Uffer-Tobler, a.a.O., N 12.73). Dieses Novenverbot ist umfassend; es gilt sowohl für echte wie auch für unechte Noven und erfasst auch Fälle, in denen - wie hier - der in Art. 247 Abs. 2 ZPO statuierte, abgeschwächte Untersuchungsgrundsatz gilt (Freiburghaus/Afheldt, a.a.O., N 4 zu Art. 326 ZPO).

Vorliegend hat die Beklagte den Mieterspiegel der Siedlung X vom ... (besf. act. 1) und die Heiz- und Betriebskostenabrechnung 2009/2010 für die Gesamtliegenschaft (besf. act. 6) erstmals im Beschwerdeverfahren und damit verspätet eingereicht, weshalb diese Parteiakten nicht zu beachten sind. Umstritten ist, aber offen bleiben kann, ob allenfalls auch die Ausführungen und weiteren Beweisanträge der Beklagten in der Beschwerdeschrift über ihre erstinstanzlichen Parteivorbringen hinausgehen; es kann in diesem Zusammenhang auf die nachfolgenden Ausführungen in Erwägung II.5 a.E. verwiesen werden.

5. Die Schlichtungsbehörde kann in vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von Fr. 2'000.- einen Entscheid fällen, sofern die klagende Partei einen



entsprechenden Antrag stellt (Art. 212 Abs. 1 ZPO). Es liegt im Ermessen der Schlichtungsbehörde, ob sie auf Antrag ein Entscheidverfahren eröffnen will oder nicht. Sie wird dies im Allgemeinen tun, wenn einfache und klare rechtliche Verhältnisse vorliegen; ist dies nicht der Fall, wird sie einen Urteilsvorschlag unterbreiten oder die Klagebewilligung erteilen. Sind Beweise zu erheben, darf ein Entscheid nur, aber immerhin dann ergehen, wenn sich das Verfahren durch die Beweisabnahmen nicht wesentlich verzögert (Art. 203 Abs. 2 ZPO); dies ist in der Regel der Fall, wenn die Beweismittel bei der Verhandlung bereits vorliegen oder sich auf relativ einfache Weise erheben lassen (Jörg Honegger, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Hrsg. Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, N 3 zu Art. 212 ZPO; Handbuch für das Verfahren vor den Schlichtungsbehörden, Kantonsgericht St. Gallen, Version 3.00, N 241, N 245).

Die Zustimmung der Schlichtungsbehörde, einen Entscheid zu treffen, schliesst das Schlichtungsverfahren ab; es beginnt das Entscheidverfahren. Dieser Verfahrensschritt ist zu protokollieren (Art. 235 Abs. 1 lit. e ZPO; Handbuch N 246). Ab diesem Zeitpunkt kann die Schlichtungsbehörde nicht wieder auf eine Erledigung durch Urteilsvorschlag oder Ausstellung der Klagebewilligung zurückwechseln und trifft die klagende Partei die sogenannte Fortführungslast, was zur Folge hat, dass im Falle eines Klagerückzugs über den gleichen Anspruch grundsätzlich kein zweiter Prozess mehr angehoben werden kann (Handbuch N 246; Art. 65 ZPO; Brigitte Rickli, DIKE-Komm-ZPO, N 8 zu Art. 212 ZPO; Püntener, Das mietrechtliche Schlichtungsverfahren in der Zivilprozessordnung, mp 4/2011 S. 243 ff., N 6.4). Im Entscheidverfahren ist die Schlichtungsbehörde erste Entscheidungsinstanz; die Bestimmungen über das vereinfachte Verfahren (Art. 243 ff. ZPO) sind sachgemäss anwendbar (Handbuch N 247; Rickli, DIKE-Komm-ZPO, N 13 zu Art. 212 ZPO). Es sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze und Verfahrensgarantien (Art. 52 ff. ZPO) zu beachten. Dazu gehört u.a. der Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 53 Abs. 1 ZPO), der diesen das Recht einräumt, sich vor Erlass eines Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen (Art. 152 Abs. 1 ZPO), Einsicht in die Akten zu nehmen (Art. 53 Abs. 2 ZPO), an Beweisabnahmen mitzuwirken (Art. 155 Abs. 3 ZPO) sowie zum Beweisergebnis Stellung zu nehmen (Art. 232 Abs. 1 i.V.m. Art. 219 ZPO), und zudem auch den Anspruch der Parteien auf Entscheidbegründung umfasst (Leuenberger/ Uffer-Tobler, a.a.O., N.4.63). Im Rahmen des



Entscheidverfahrens findet eine Verhandlung statt, die unmittelbar an die Schlichtungsverhandlung anschliesst (Handbuch N 248). Anders als im Schlichtungsverfahren, in welchem nur ein sogenanntes Verfahrensprotokoll über Ort und Zeit der Verhandlung, die Zusammensetzung der Behörde, die auf Seite der Parteien Anwesenden und die Rechtsbegehren geführt werden darf, die Aussagen der Parteien hingegen nicht protokolliert werden dürfen, um die Vertraulichkeit zu wahren und damit eine Einigung zu begünstigen (Art. 205 Abs. 1 ZPO; dazu: Honegger, a.a.O., N 1 zu Art. 205 ZPO und Püntener, a.a.O., N 5.3), schliesst das Gesetz die Protokollierung der Parteiaussagen im Entscheidverfahren nicht aus (Honegger, a.a.O., N 5 zu Art. 212 ZPO; Urs Egli, DIKE-Komm-ZPO, N 6 zu Art. 205 ZPO). Wegen der Anfechtbarkeit des Entscheids der Schlichtungsbehörde erscheint die Führung eines Verhandlungsprotokolls ab Beginn des Entscheidverfahrens im Gegenteil sogar als geboten. Denn die Beschwerdeinstanz ist regelmässig darauf angewiesen, zu wissen, welche Tatsachen und Beweismittel die Parteien an der im Entscheidverfahren durchgeführten Verhandlung vorgebracht und beantragt haben, damit sie die Beschwerde beurteilen und im Übrigen auch feststellen kann, ob im Beschwerdeverfahren allenfalls unzulässigerweise neue Tatsachen und Beweismittel in den Prozess eingebracht wurden (vgl. Egli, DIKE-Komm-ZPO, N 6 zu Art. 205 ZPO, Püntener, a.a.O., N 6.4 sowie Entscheid des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 8. August 2011, in: ZR 110 [2011] Nr. 68 E. 2; Art. 326 ZPO). Gerade mit Blick auf das Verhandlungsprotokoll, dessen Führung im Schlichtungsverfahren untersagt, im Entscheidverfahren hingegen geboten ist, sollte der Wechsel vom Schlichtungs- zum Entscheidverfahren und der damit verbundene Rollenwechsel der Schlichtungsbehörde von der Sühn- zur Entscheidinstanz für die Parteien klar erkennbar sein. Angezeigt ist daher eine strikte Trennung der Verhandlung in einen informellen Teil und - sofern ein Entscheid gefällt werden soll - einen daran anschliessenden formellen Teil, wobei die Parteien über den Wechsel sowie insbesondere über den Beginn des Entscheidverfahrens und die Führung eines Verhandlungsprotokolls zu informieren sind (Egli, DIKE-Komm-ZPO, N 8 zu Art. 205 ZPO).

Im vorliegenden Fall führte die Schlichtungsbehörde lediglich ein Verfahrensprotokoll, aus dem Ort und Zeit der Schlichtungsverhandlung, die Zusammensetzung der Schlichtungsbehörde, die auf Seite der Parteien Anwesenden, die Rechtsbegehren, der



klägerische Antrag auf Erlass eines Entscheids sowie der Rechtsspruch (gefolgt von einer kurzen Begründung) ersichtlich sind. Hingegen wurde (auch) im Entscheidverfahren kein Verhandlungsprotokoll geführt. Auf entsprechende Anfrage (BE/10) teilte die Schlichtungsstelle der Beschwerdeinstanz dazu mit, alle "relevanten Punkte, welche die Kommission notiert" hätte, würden sich aus dem (begründeten) Entscheid ergeben (BE/17). Ob die erstinstanzliche Entscheidebegründung in dieser Hinsicht tatsächlich vollständig ist, was umstritten ist (vgl. insbes. Beschwerdeschrift S. 4 und Beschwerdeantwort S. 3 f.), kann im vorliegenden Beschwerdeverfahren allerdings offen bleiben. Soweit sich die Parteien nämlich uneinig sind, ob und inwieweit die Tatsachenbehauptungen und Beweisanträge der Beklagten in der Beschwerdeschrift über ihre erstinstanzlichen Vorbringen hinausgehen, ist dies, wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen implizit ergibt, für den Verfahrensausgang letztlich nicht relevant.

III.

1. Die Parteien sind sich einig, dass die bei den Akten liegende Heiz- und Betriebskostenabrechnung ... (vi-act. 6 Blatt 2 f.) das von den Klägern bewohnte Reiheneinfamilienhaus X betrifft (Beschwerdeschrift S. 23 und Beschwerdeantwort S. 3). Davon ist offensichtlich auch die Vorinstanz ausgegangen. Soweit sie in der Entscheidebegründung auf eine die Hausnummer betreffende Unstimmigkeit in dieser Abrechnung hingewiesen hat (vi-Entscheid S. 2), war diese Feststellung offensichtlich nicht entscheidrelevant, weshalb sich Erörterungen zur diesbezüglichen Rüge der Beklagten (Beschwerdeschrift S. 23 Ziffer 2) erübrigen.
2. Gemäss Art. 4 Abs. 3 VMWG darf der Vermieter, der dem Mieter die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung in Rechnung stellt, die für deren Erstellung entstehenden Verwaltungskosten entweder nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze erheben. Gemäss Art. 5 Abs. 3 VMWG darf der Vermieter dem Mieter mit den anrechenbaren Heizungs- und Warmwasserkosten die Kosten für die Wartung und die Verwaltung ebenfalls entweder nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze in Rechnung stellen. Die üblichen Ansätze richten sich nach der Ortsüblichkeit und sind



St.Galler Gerichte

demgemäss regional verschieden (mp 3/2008 S. 178; SVIT-Kommentar 'Das Schweizerische Mietrecht', N 26 zu Art. 257-257b OR; Lachat/Beguïn, in: Das Mietrecht für die Praxis, N 14/5.7 mit Fn. 99).

3. Hier hat die von der Beklagten mit der Verwaltung der Überbauung X betraute Z AG den Klägern in der Heiz- und Betriebskostenabrechnung 2009/2010 die Verwaltungskosten zu einem Satz von 4.842% (4.5% zuzüglich 7.6% Mehrwertsteuer) des Heiz- und Betriebskostentotal in Rechnung gestellt (vi-act. 6 Blatt 2 f.). Diesen Satz bezeichnete sie im Begleitschreiben ausdrücklich als Pauschale (vi-act. 6 Blatt 1). Im vorinstanzlichen Verfahren widersetzte sich die Beklagte einer Herabsetzung dieses Pauschalansatzes mit der Begründung, der effektive Aufwand liege deutlich höher, wobei sie sich zum Nachweis auf eine von der Z AG erstellte "Nachkalkulation nach Mengengerüst" ... (= vi-act. 8) berief (vi-Entscheid S. 2). Die Vorinstanz kam zum Schluss, diese "Nachkalkulation" weise keinen effektiven, sondern einen durchschnittlichen Aufwand aus, und basiere zudem auf einem übersetzten Stundenansatz. Die orts- und quartierübliche Pauschale für Verwaltungskosten im Gerichtskreis N betrage 3%, weshalb die Klage begründet sei (vi-Entscheid S. 2).

4. Die Beklagte vertritt im Beschwerdeverfahren den Standpunkt, die Vorinstanz habe Art. 4 Abs. 3 und Art. 5 Abs. 3 VMWG unrichtig angewandt, indem sie den von ihr geltend gemachten effektiven Aufwand nicht berücksichtigt habe (Beschwerdeschrift S. 27 ff., insbes. S. 29 oben). In diesem Zusammenhang fällt vorab in Betracht, dass schon fraglich ist, ob sich ein Vermieter zur Begründung umstrittener Verwaltungskosten auf den tatsächlichen Aufwand berufen kann, wenn er diese Kosten - wie hier - ausdrücklich zu einem Pauschalansatz in Rechnung gestellt hat. Gegen diese Möglichkeit spricht jedenfalls der Umstand, dass Art. 257b Abs. 2 OR ein Einsichtsrecht der Mieters in die der Heiz- und Nebenkostenabrechnung zugrunde liegenden Belege statuiert, welches sich auch auf die Verwaltungskosten bezieht (mp 3/1996, 134), und dieses Recht vereitelt wird, wenn der Vermieter die Entschädigung für die Verwaltungskosten zwar vordergründig als Pauschale erhebt, diese aber faktisch nach dem effektiven Aufwand bemisst, hat doch der Mieter in einem solchen Fall keine Veranlassung, Einsicht in die entsprechenden Belege zu verlangen, sondern wird höchstens die Pauschale auf ihre Ortsüblichkeit hin überprüfen. Hier kommt hinzu, dass sich die Beklagte zum Nachweis des effektiven Aufwandes auf Berechnungen



beruft, die sie erst mehrere Monate nach Zustellung der umstrittenen Heiz- und Betriebskostenabrechnung, nämlich im März 2011, erstellte (s. vi-act. 8), und diese Berechnungen ausserdem wegen ihrer Komplexität für einen nicht sachkundigen Mieter kaum nachvollziehbar sind, was ebenfalls geeignet ist, sein gesetzliches Überprüfungsrecht zu unterlaufen.

Letztlich kann hier die Frage, ob sich die Beklagte zur Begründung des erhobenen Pauschalansatzes auf den effektiven Verwaltungsaufwand berufen kann, allerdings offenbleiben, da die Vorinstanz entgegen der Ansicht der Beklagten (Beschwerdeschrift S. 23 f. Ziffer 3) ohne Willkür davon ausgehen durfte, die "Nachkalkulation nach Mengengerüst" ... sei nicht geeignet, den tatsächlichen und auf die Mieter abwälzbaren Verwaltungsaufwand auszuweisen: Zunächst fällt in Betracht, dass - wie sich im Übrigen auch aus den eigenen Ausführungen der Beklagten in der Beschwerdeschrift ergibt (S. 10 f. Ziffer 5 lit. a, vgl. auch S. 12 f. Ziffer 5 lit. c zu Pos 1 und 6) - der in dieser Aufstellung berücksichtigte Zeitaufwand keine effektiven Werte ausweist, sondern auf durchschnittlichen und damit pauschalisierten Erfahrungswerten beruht, womit auch die Gesamtrechnung als solche nur pauschalen Charakter hat. Letzteres gilt umso mehr, als auch der in der "Nachkalkulation" angewandte Einheits-Tagesansatz von Fr. 1'260.- (was offenbar einem Stundenansatz von rund Fr. 150.- entspricht, vgl. Beschwerdeschrift S. 19) nichts anderes als ein pauschalisierter Wert ist, den die Z AG in der "Nachkalkulation zum Mengengerüst" denn auch selbst als "Pauschalansatz" bezeichnet. Weiter fällt auf, dass in der "Nachkalkulation nach Mengengerüst" ein nicht unerheblicher Aufwand wegen (angeblich unberechtigter) Anfragen von Mietern auf die einzelnen Mietobjekte heruntergebrochen wird (Position "Abklärungen und Bearbeitung von Einsprachen, welche unberechtigt sind", s. dazu Beschwerdeschrift S. 17). Der ermittelte Endwert weist auch aus diesem Grund offensichtlich nicht den auf die einzelnen Mieter abwälzbaren effektiven Aufwand aus, was ohne weiteres erhellt, wenn man die bei dieser Position angewandte Berechnungsmethode für eine Liegenschaft oder Überbauung mit einigen wenigen Mietparteien durchspielt, von denen bloss eine mit unbequemem Verhalten den Administrativaufwand spürbar erhöht. Hinzu kommt, dass die "Nachkalkulation nach Mengengerüst" eine Vielzahl von Kontrollarbeiten enthält (s. dazu Beschwerdeschrift S. 13 ff. Ziffer 5 lit. c zu Pos. 6-8, 10 f., 15, 19 und 20), welche die Beklagte zum Teil selbst als Doppelkontrollen qualifiziert ("Vier-Augen-Prinzip", vgl. Beschwerdeschrift



a.a.O. zu Pos. 6, 8 und 11). Es liegt auf der Hand, dass zumindest ein Teil dieses Kontrollaufwands weniger in der hier massgebenden Verwaltungstätigkeit als solcher als vielmehr in der Grösse des diese ausführenden Verwaltungsapparats begründet liegt und die entsprechenden Kosten daher jedenfalls nicht vollumfänglich dem Mietern angelastet werden können.

Im Ergebnis folgt daraus, dass die Vorinstanz ohne Willkür davon ausgehen durfte, die von der Beklagten angerufene "Nachkalkulation nach Mengengerüst" sei zum Nachweis des auf die Kläger abwälzbaren effektiven Verwaltungsaufwands nicht geeignet. Die Beschwerde erweist sich daher insoweit als unbegründet, als die Beklagte diese Feststellung als willkürlich bezeichnet (Beschwerdeschrift S. 23 f. Ziffer 3), beanstandet, dass die Vorinstanz dazu keine weiteren Beweise abgenommen hat (Beschwerdeschrift S. 24 f. Ziffer 4), geltend macht, diese habe den in der Nachkalkulation angewandten Stundenansatz willkürlich abgelehnt (Beschwerdeschrift S. 26 Ziffer 6) und sie zudem eine unrichtige Anwendung von Art. 4 Abs. 3 und Art. 5 Abs. 3 VMWG rügt (Beschwerdeschrift S. 27 ff.). Beizufügen bleibt, dass im vorliegenden Fall der effektive Verwaltungsaufwand - so er denn nachgewiesen wäre, was nach dem Gesagten nicht der Fall ist - auch keinerlei Schlüsse auf die ortsübliche Pauschale zuliesse, da die Z AG die Verwaltungshandlungen soweit ersichtlich weitgehend nicht vor Ort, sondern an ihrem Hauptsitz in Q vorgenommen hat.

Damit hat die Vorinstanz grundsätzlich zu Recht geprüft, ob die von der Beklagten in Rechnung gestellte Verwaltungspauschale von 4.5% im Rahmen des ortsüblichen Pauschalansatzes liegt oder diesen übersteigt. Soweit sie dabei allerdings von einer ortsüblichen Verwaltungspauschale von 3% ausgegangen ist, ergibt sich weder aus der Entscheidungsbegründung noch aus den Akten, worauf sie diese Erkenntnis für in Y gelegene Liegenschaften stützte. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass sie dabei - wie die Kläger behaupten (Beschwerdeantwort S. 13) - auf den in mp 3/2008 S. 178 ff. publizierten Entscheid des Kreisgerichts St. Gallen vom 15. Januar 2008 abgestellt hat, in dem - allerdings ohne nachvollziehbare Quellenangabe - der "im Kanton St. Gallen" (oder gemäss Ingress der Redaktion "in St. Gallen") übliche Pauschalansatz mit 3% beziffert wird. Diesem Ansatz ist denn auch mit Vorsicht zu begegnen, da der fragliche Entscheid keine Liegenschaft im .. Kreis N ..., sondern eine solche in St. Gallen betraf, und zudem aufgrund der Fachliteratur davon auszugehen ist, dass die



aktuellen ortsüblichen Pauschalansätze in der Schweiz in einer Bandbreite von zwischen 3.5% und 5% liegen (vgl. SVIT-Kommentar, N 26 zu Art. 257-257b OR, und Lachat/Beguin, a.a.O., N 14/5.7 Fn 99). Die Rüge der Beklagten, die Vorinstanz habe den ortsüblichen Pauschalansatz ohne Beweiserhebung willkürlich festgesetzt (Beschwerdeschrift S. 26 Ziffer 7), erweist sich damit zumindest insoweit als berechtigt, als die Vorinstanz entweder ohne jegliche Abklärungen zur Höhe der ortüblichen Verwaltungspauschale von einem Ansatz von 3% ausgegangen ist, obschon sie im Lichte von Art. 247 Abs. 2 ZPO zu dahingehenden Abklärungen gehalten gewesen wäre, oder sie ihre Abklärungen und Erkenntnisse nicht dokumentierte und in die Entscheidbegründung einfliessen liess, womit der Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör verletzt wäre (vorn E. II.5 und Leuenberger/Uffer-Tobler, a.a.O., N 4.63). Der angefochtene Entscheid ist daher aufzuheben und die Streitsache zur allfälligen Beweisergänzung und neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

5. Beizufügen bleibt, dass es aufgrund der Akten an einem Antrag der Kläger fehlt, wonach ihnen die Beklagte einen zuviel bezahlten Betrag für die Verwaltungskosten 2009/2010 von Fr. 65.55 zurückzuerstatten habe (s. insbes. Rechtsbegehren gemäss Verfahrensprotokoll vi-act. 1 S. 1 und Schreiben der Kläger vom 2. und 21. Juni 2011 [vi-act. 2]). Auch wenn die erneute Beurteilung der Streitsache ergeben sollte, dass der von der Beklagten angewandte Pauschalansatz für Verwaltungskosten den ortsüblichen Ansatz übersteigt, könnte den Klägern die daraus resultierende Differenz daher wohl nicht zugesprochen werden, da das Gericht einer Partei nicht mehr und nichts anderes zusprechen darf, als diese selbst verlangt (Art. 58 Abs. 1 ZPO [Dispositionsgrundsatz]), es sei denn, ein solcher Antrag sei doch gestellt, in den Akten aber nicht dokumentiert worden.
