

Z1 19 11

URTEIL VOM 25. SEPTEMBER 2020

Bezirksgericht Visp

Dr. Rochus Jossen, Einzelrichter; Fabienne Sarbach, Gerichtsschreiberin ad hoc

in Sachen

X _____, Kläger, vertreten durch Rechtsanwalt M _____

gegen

Y _____, Beklagte,

Z _____, Beklagter,

beide vertreten durch Rechtsanwalt N _____

(Mietvertrag)

Verfahren

A. Mit Klage vom 22. Februar 2019 stellte X _____ gegen Y _____ und Z _____ folgende Rechtsbegehren (S. 1 ff.):

1. Die Beklagten seien unter solidarischer Haftung zu verpflichten, dem Kläger den Betrag von CHF 19'653.15 nebst Zins zu 5% seit dem 16.09.2018 in Anrechnung der Mietkaution gem. Ziff. 2 zu bezahlen.
2. Es sei die A _____ AG anzuweisen, den Betrag von CHF 5'640.- aus Mietkaution lautend auf die Beklagten dem Kläger zu bezahlen.
3. Der Rechtsvorschlag in den Betreibungen Nr. 3067593 und Nr. 3067592 sei aufzuheben.
4. Die Kosten von Verfahren und Entscheid gehen unter solidarischer Haftbarkeit zulasten der Beklagten.
5. Die Beklagten bezahlen dem Kläger unter solidarischer Haftung eine angemessene Parteientschädigung.

B. In der Klageantwort vom 14. Mai 2019 schlossen Y _____ und Z _____ auf die kosten- und entschädigungspflichtige Klageabweisung (S. 110 ff.).

C. In der Replik vom 28. Mai 2019 (S. 121 ff.), der Duplik vom 12. September 2019 (S. 191 ff.) sowie der Stellungnahme vom 7. Oktober 2019 (S. 199 ff.) ergänzten die Parteien ihre jeweiligen Tatsachenvorträge und Beweisofferten und hielten an ihren Rechtsbegehren fest.

D. Anlässlich der Instruktionsverhandlung vom 29. Januar 2020 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden (S. 204 f.), woraufhin das Gericht gleichentags die Beweisverfügung erliess (S. 209 ff.).

Die Parteien reichten in der Folge ihre Stellungnahmen ein (S. 214 ff., 220 ff.), worin der Kläger weitere Urkunden als Beweismittel hinterlegte (S. 221, 233 ff.). Das Gericht präziserte am 25. Februar 2020 seine Beweisverfügung, welche Verfügung es auf Verlangen des Klägers am 27. Februar 2020 anpasste (S. 242, 248).

Anlässlich der Hauptverhandlung, welche aufgrund der durch COVID-19 bedingten aussergewöhnlichen Situation vom 18. März 2020 auf den 16. Juni 2020 verschoben wurde, wurde nebst den Parteien ein Zeuge befragt. Nach Abschluss des Beweisverfahrens hielten die Parteivertreter ihre mündlichen Schlussvorträge, wobei der Kläger seine bisherigen Rechtsbegehren um Fr. 500.-- auf Fr. 19'153.15 reduzierte (S. 253 ff.).

Sachverhalt und Erwägungen

1.

1.1 Das Bezirksgericht B _____ ist sowohl sachlich (Art. 4 Abs. 1 EGZPO i.V.m. Art. 4 Abs. 1 ZPO) als auch örtlich (Art. 10 Abs. 1 lit. b sowie Art. 33 ZPO) zur Beurteilung vorliegender Streitigkeit zuständig.

1.2 Der Kläger hat bei der Schlichtungskommission für Mietverhältnisse ein Schlichtungsgesuch gestellt und legt dem Bezirksgericht B _____ die Klagebewilligung vom 24. Januar 2019 vor, welche am 25. Januar 2019 an den Kläger versandt wurde (S. 12). Die Klage vom 22. Februar 2020 ist somit innert 30-tägiger Frist (Art. 209 Abs. 4 ZPO) eingereicht worden.

1.3 Der Kläger macht gemäss Klage Schäden und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Abgabe der Mietwohnung in der Höhe von Fr. 19'653.15, zuzüglich Verzugszins, geltend, wobei er anlässlich der Hauptverhandlung seine Klage im Umfang von Fr. 500.- zurückzog. Da sich der Streitwert nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtshängigkeit bestimmt (vgl. Bundesgerichtsurteil 4A_401/2019 vom 9. Dezember 2019 E. 5.3.2), ist auf einen Streitwert von Fr. 19'653.15 abzustellen, womit das vereinfachte Verfahren zur Anwendung gelangt (Art. 243 Abs. 1 ZPO).

Im Übrigen geben die Sachurteilsvoraussetzungen zu keinen Bemerkungen Anlass, sodass auf die Klage eingetreten werden kann.

2. Aufgrund der Rechtsnatur der Streitsache gelangt die soziale Untersuchungsmaxime zur Anwendung (Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO). Bei der sozialpolitisch begründeten Untersuchungsmaxime geht es vor allem um den Ausgleich eines Machtgefälles zwischen den Parteien oder ungleichen juristischen Kenntnissen. Sie ändert nichts daran, dass die Parteien die Verantwortung für die Sachverhaltsermittlung tragen. Nach dieser ist das Gericht diesbezüglich nicht an die Beweisanträge der Parteien und deren Tatsachenbehauptungen gebunden (BGE 139 III 457 E. 4.4.3.2 mit Hinweisen; Bundesgerichtsurteil 4A_1/2014 vom 26. März 2014 E. 2.3). Die Parteien sind jedoch nicht davon befreit, bei der Feststellung des entscheidewesentlichen Sachverhalts aktiv mitzuwirken und die allenfalls zu erhebenden Beweise zu bezeichnen. Die Parteien sind namentlich nicht von ihrer jeweiligen Behauptungs- bzw. Bestreitungs- und (Gegen-) Beweislast befreit (Bundesgerichtsurteil 4A_20/2018 vom 29. Mai 2018 E. 2.5). Das Gericht hat sich nur über die Vollständigkeit der Behauptungen und Beweise zu versichern, wenn diesbezüglich ernsthafte Zweifel bestehen. Die soziale Untersuchungsmaxime zwingt das

Gericht nicht dazu, das Beweisverfahren beliebig auszudehnen und alle möglichen Beweise abzunehmen. Das Gericht ist auch nicht verpflichtet, die Akten von sich aus zu durchforsten, um abzuklären, was sich daraus zu Gunsten der Partei, die das Beweismittel eingereicht hat, herleiten liesse. Nach dem Willen des Gesetzgebers ist das Gericht im Rahmen der sozialen Untersuchungsmaxime gemäss Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO nur einer erhöhten Fragepflicht unterworfen (Bundesgerichtsurteile 4A_702/2016 vom 23. März 2017 E. 3.1, 4A_440/2016 vom 24. Oktober 2016 E. 5.2.2, 4A_360/2015 vom 12. November 2015 E. 4.2, 4A_491/2014 vom 30. März 2015 E. 2.6.1; BGE 139 III 13 E. 3.2). Wie unter dem Verhandlungsgrundsatz im ordentlichen Verfahren haben die Parteien dem Gericht den Sachverhalt zu unterbreiten. Das Gericht ist, namentlich bei anwaltlich vertretenen Parteien, nicht gehalten, die Akten von sich aus zu durchforsten, um abzuklären, was sich daraus zu Gunsten der Partei, die das Beweismittel angerufen hat, herleiten liesse. Vielmehr hat es sich bei anwaltlich vertretenen Parteien grundsätzlich Zurückhaltung aufzuerlegen wie in einem ordentlichen Verfahren (BGE 141 III 569 E. 2.3.2; ferner Bundesgerichtsurteile 4A_477/2018 vom 16. Juli 2018 E. 3.4.1, 4D_87/2017 vom 20. März 2018 E. 3.3.1, 4A_702/2016 vom 23. März 2017 E. 3.1, 4A_491/2014 vom 30. März 2015 E. 2.6.2).

Im Gegensatz zum Verfahren mit Verhandlungsgrundsatz kann das Gericht neue Tatsachen und Beweismittel bis zur Urteilsberatung berücksichtigen (Art. 229 Abs. 3 ZPO), weshalb die Beweise, welche der Kläger nach Erlass der ersten Beweisverfügung hinterlegte, ohne weiteres zulässig sind.

3.

3.1 Der Streitigkeit liegt ein Mietvertragsverhältnis zwischen X _____ als Vermieter und Y _____ und Z _____ als Mieter über eine 4 ½ Zimmerwohnung in der Liegenschaft D _____, Parzelle xxx, in E _____ zugrunde. Der Mietvertrag datiert vom 17. Februar 2010. Mietbeginn war der 1. Juni 2010. Die Beklagten kündigten obengenannte Wohnung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf den 30. April 2018 (anerkannte TB 1, 2; Kündigungsschreiben S. 97; Mietvertrag, S. 16 f.). Zur Wohnungsabnahme vom 1. Mai 2018 ist nur Z _____ erschienen, Y _____ hat an der Wohnungsabgabe hingegen nicht teilgenommen (anerkannte TB 29, S. 124). Bei der Übergabe vom 1. Mai 2018 wurde ein Schlüssel zu wenig abgegeben (anerkannte TB 30).

3.2 Der Kläger stört sich am Zustand, in welchem ihm die Mieter die Wohnung bei Mietende zurückgegeben haben. Der mangelhafte Zustand der Mietwohnung bildet mithin auch Streitgegenstand vorliegenden Verfahrens. Der Vermieter macht verschiedene

Schäden geltend, deren Behebung entweder aufgrund ihrer Geringfügigkeit den Mietern obliegen hätte oder die auf eine nicht bestimmungsgemässe Benutzung der Mietsache zurückzuführen seien (TB 8, 34). Überdies sei die Wohnung ohne seine schriftliche Zustimmung in den verschiedensten Farben gestrichen worden, wodurch die gesamte Wohnung neu habe gestrichen werden müssen (TB 35, 38). Die Wohnung sei sodann nicht gereinigt gewesen (TB 36). Als Folge der notwendigen Instandstellungen habe er die Wohnung im Mai 2018 nicht vermieten können, wodurch er einen Mietzinsausfall erlitten habe (TB 54). X _____ beziffert seinen Schaden auf gesamthaft Fr. 19'153.15.

4. Zwischen den Parteien ist vorab umstritten, ob die Wohnung sauber gereinigt zurückgegeben wurde.

4.1 Der Mieter hat das Mietobjekt sauber gereinigt zurückzugeben, andernfalls der Mieter für die Kosten der Nachreinigung aufkommen muss (Müller, in: SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 4. A., Zürich/Basel/Genf 2018, N. 18 zu Art. 267-267a OR). Solche Reinigungsarbeiten hat der Mieter rechtzeitig auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses vorzunehmen. Nach diesem Zeitpunkt ist er nicht mehr berechtigt, solche Arbeiten vorzunehmen, da kein Anspruch auf die Einräumung einer Nachfrist besteht. Versäumt der Mieter seine diesbezügliche Pflicht, kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters zu marktüblichen Bedingungen ausführen lassen (Müller, a.a.O., N. 21 zu Art. 267-267a OR; Schwaninger, in: Müller [Hrsg.], Wohn- und Geschäftsraummiete, Basel 2016, Rz. 10.161; Hulliger/Heinrich, in: Müller-Chen/Huguenin [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1, 3. A., Zürich/Basel/Genf 2016, N. 6 zu Art. 267-267a OR).

4.2 Aufgrund der Kündigung per Ende April 2018 hätte das Mietobjekt vorliegend gemäss Ziffer 19 der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr zurückgegeben werden müssen, d.h. spätestens am 1. Mai 2019, um 12.00 Uhr (S. 34). Bis zu diesem Zeitpunkt hätten die Reinigungsarbeiten vorgenommen werden müssen.

Von X _____ wurde anlässlich der Hauptverhandlung ausgeführt, dass er erstmals am 29. April 2018 in der Wohnung gewesen sei. Dann habe er gesehen, dass es einen ziemlichen Verzug gegeben habe, beispielsweise bei der Reinigung. Er habe ihnen gesagt, dass sie spätestens bis zum 30. April um 20.30 Uhr fertig sein sollen. Vorliegend habe er am 30. April abends die Wohnung besichtigt. Dann habe er den Mietern noch einmal Zeit gegeben, um das nachzuholen, was noch nachzuholen gewesen sei, das

heisse vor allem die Reinigung (A zu F9, S. 260; vgl. auch WhatsApp-Nachricht von X _____ an Y _____ vom 30. April 2018 [S. 135], in welcher er die Mieter bittet, die Reinigung bis spätestens zum 30. April, 20.30 Uhr zu beenden). Dass die mangelhafte Reinigung von dem Kläger bereits vorab thematisiert worden ist, bestätigte auch Y _____: „Eigentlich hätte ich bis 20.00 Uhr abends putzen sollen, das habe ich alleine aber nicht geschafft. X _____ hat angeboten, dass ich am Tag darauf morgens noch ein paar Stunden putzen könne. Ich musste aber arbeiten. Auf meine Frage, ob ich auch noch später putzen könne, ist er nicht darauf eingegangen, das wollte er nicht“ (A zu F13, S. 269).

Die unsachgemässe Reinigung der Wohnung ergibt sich sodann aus dem Abnahmeprotokoll vom 29. April 2018 bzw. 1. Mai 2018, in welchem an mehreren Stellen die fehlende Reinigung vermerkt wurde (S. 19 ff.). Dessen Richtigkeit bezeugte Gemeinderichter F _____ auf dem Abnahmeprotokoll und auch anlässlich seiner Befragung vor Gericht (A zu F7, 19, S. 256). Dass keine ordnungsgemässe Reinigung vorgenommen wurde, ist ebenfalls auf der Fotodokumentation (S. 142 ff.), welche mit der Replik hinterlegt wurde, zu erkennen. Auf den Fotos ist etwa ersichtlich, dass der Mülleimer nicht geleert wurde und dass die Storen, der Dampfabzug, die Tür, die Fenster und der Keller nicht gereinigt wurden. Diese Unzulänglichkeiten bei der Reinigung beschrieb auch die Beklagte Y _____ bei ihrer Aussage vor Gericht (vgl. A zu F13, S. 269: „Eine Freundin sollte mir beim Wohnungsputz helfen, die musste leider kurzfristig weg und konnte mir nicht helfen. Mein Mann konnte mir mit seinem Rheuma mit dem Putzen nicht helfen. X _____ hat Recht, dass ein paar Sachen besser geputzt hätten werden können. Ich bin aber der Meinung, dass wir ein paar Sachen gut geputzt haben.“). Schliesslich bestätigte sie, dass die Wohnung nicht ordentlich gereinigt war (A zu F30, S. 272). Auch Z _____ führte aus, dass die Wohnung im Zeitpunkt der Wohnungsabnahme nicht ordentlich gereinigt gewesen sei und dies auch gewusst zu haben (A zu F23, S. 278).

4.3 Damit gilt als erstellt, dass die Beklagten die Wohnung nicht sauber gereinigt zurückgegeben haben, weshalb der Kläger berechtigt war, die Reinigungsarbeiten auf Kosten der Beklagten zu marktüblichen Bedingungen ausführen zu lassen. X _____ macht diesbezüglich Reinigungskosten in der Höhe von Fr. 528.25 geltend (vgl. S. 40).

Dieser Betrag setzt sich aus der Zeit der Reinigung von 18.5 Stunden, zu einem Stundensatz von Fr. 25.--, Spesen in Höhe von Fr. 5.80 und Putzmaterial in Höhe von Fr. 59.95 zusammen (S. 40). Die Anzahl der Reinigungsstunden scheinen für die Endreinigung einer 4 ½ Zimmerwohnung angemessen, der Stundenansatz nicht überhöht. Die Auslagen wurden vom Kläger minutiös belegt (S. 65-68) und sind mit Ausnahme von

Fr. 4.60, welche zum Erwerb von Lebensmitteln verwendet wurden (vgl. Kaufquittung, S. 66 oben links), geschuldet. Die Beklagten schulden dem Kläger daher für die Nachreinigung einen Betrag in Höhe von Fr. 523.65.

5. Nebst der mangelhaften Reinigung behauptet der Kläger Aufwendungen, die er wegen eines fehlenden Schlüssels hatte (TB 30). Diesbezüglich macht er in der Übersicht „Detailpositionen“ Kosten von Fr. 59.-- für einen Ersatzschlüssel geltend (S. 41), dessen Anschaffungskosten belegt sind (S. 80).

Das Beweisverfahren ergab, dass die Mieter bei der Wohnungsabgabe einen Schlüssel zu wenig aushändigen konnten (X _____, A zu F9, S. 260; Y _____, A zu F18, S. 270; Z _____, A zu F13, S. 276; Schlüsselverzeichnisse per Mietanfang und Mietende, S. 35 f.), welcher Schlüssel zu ersetzen bzw. zu bezahlen war (Kunz/Wytenbach, Die Rückgabe der Mietsache, mp 2016, S. 205 f.). Die Kosten für einen Ersatzschlüssel in der Höhe von Fr. 59.-- sind damit ebenfalls geschuldet.

6. Des Weiteren verlangt der Kläger die Bezahlung der Sockelgebühr des Jahres 2017 in der Höhe von Fr. 130.-- (TB 15).

Dem Mietvertrag vom 17. Februar 2010 ist zu entnehmen, dass die Kehrrechtgebühr zu Lasten der Mieter geht (S. 16). Der Kläger mahnte die Beklagten sodann mit Schreiben vom 19. Oktober 2018 und forderte Letztere zur Rückvergütung der Sockelgebühr 2017 auf (S. 15). Die Höhe der Sockelgebühr von Fr. 130.-- ist durch das Schreiben der Gemeinde Täsch vom 12. Oktober 2018 ausgewiesen (S. 100).

Die Parteien gaben anlässlich der Hauptverhandlung einstimmig zu Protokoll, dass die Beklagten die Sockelgebühr 2017 nicht bezahlt hatten (X _____, A zu F53, S. 266; Y _____, A zu F43, S. 273; Z _____, A zu F35, S. 279). Die Beklagte will auch davon gewusst haben, dass die Sockelgebühr 2017 noch offen ist (A zu F42, S. 273). Schlussfolgernd kann deshalb festgehalten werden, dass auch die Sockelgebühr des Jahres 2017 in der Höhe von Fr. 130.-- geschuldet und demnach dem Kläger zurückzuerstatten ist.

7. Ferner macht der Kläger folgende Schäden per Mietende geltend, die auf eine unsachgemässe Benutzung der Mietsache zurückzuführen seien oder aber deren Behebung aufgrund ihrer Geringfügigkeit den Mietern obliegen hätte:

In der Küche hätten drei Einbauspots nicht funktioniert und ausgetauscht werden müssen. In zwei der Zimmer hätten Kabel aus den Steckdosen gehangen, welche durch eine

Fachperson hätten demontiert werden müssen (TB 45). Die Oberflächen/Fronten, die Oberbaumöbel sowie die Unterbaumöbel der Küche seien beschädigt gewesen und hätten repariert werden müssen (TB 49). Sämtliche Türen seien beschädigt worden und hätten wieder instand gestellt werden müssen (TB 47). Der Keller habe wieder instand gestellt werden müssen (TB 41). Der Holzboden sei zerkratzt gewesen und er habe Flecken gehabt. Er habe komplett neu gestrichen und gereinigt werden müssen (TB 43, 44). Da die Wohnung ohne seine schriftliche Zustimmung in den verschiedensten Farben gestrichen worden sei, habe die gesamte Wohnung neu gestrichen werden müssen (TB 38). Weitere Instandstellungskosten lägen in der Entschädigung für die verschmutzten/verbogenen Storen und dem Ersatz der Handbrause und des Duschschauchs (TB 52). Ausserdem macht der Kläger persönliche Aufwände geltend, da er immer darauf Acht gegeben habe, alles möglichst kostengünstig auszuführen (TB 53).

7.1 Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss der Mieter die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR).

Daher haftet der Mieter nach Art. 267 Abs. 1 OR nicht für die sich aus der vertragsgemässen Benützung ergebende Abnutzung, denn dafür erhält der Vermieter den Mietzins (Weber, Basler Kommentar, 7. A., N. 4 zu Art. 267 OR). Der Zeitpunkt der Rückgabe definiert den Zustand, den der Mieter wiederherzustellen hat: Die Sache ist nicht neuwertig, sondern in der Gestalt zurückzugeben, die sie bei Mietantritt bzw. vor den am Mietobjekt durch den Mieter vorgenommenen Änderungen besass, und in dem Zustand, der bei vertragsgemässigem Gebrauch der Sache im Rückgabezeitpunkt zu erwarten gewesen wäre (Bundesgerichtsurteil 4A_73/2013 vom 16. Juli 2013 E. 6.2.2). Die normale Abnutzung ist zudem abhängig vom Mietzweck (Kunz/Wyttenbach, a.a.O., S. 200).

Der Mieter haftet hingegen für sämtliche Abnutzungen oder Veränderungen, die sich aus dem vertragswidrigen, unsorgfältigen oder übermässigen Gebrauch des Mietobjekts ergeben (Müller, a.a.O., N. 31 zu Art. 267-267a OR; Kunz/Wyttenbach, a.a.O., S. 200 f.; Hulliger/Heinrich, a.a.O., N. 5 zu Art. 267-267a OR). Eine ausserordentliche Abnutzung liegt auch vor, wenn Erneuerungen oder Änderungen an der Mietsache ohne Zustimmung des Vermieters ausgeführt wurden (Roncoroni, Mietrecht für die Praxis, 9. A., Zürich 2016, Rz. 31.7.3.2; Wyttenbach, Mietrecht für die Praxis, S. 897; Braun, Die Wohnungsabgabe und das Abgabeprotokoll, mp 2020, S. 15).

7.2 Eine Ausdehnung der Haftung des Mieters ergibt sich aus Art. 259 OR, wonach er kleine Ausbesserungen während der Mietdauer auf eigene Kosten vorzunehmen hat (sog. kleiner Unterhalt; Kunz/Wyttenbach, a.a.O., S. 195, 201 f.; Müller, a.a.O., N. 18 zu

Art. 267-267a OR), auch wenn diese Folgen der vertragsgemässen Nutzung sind (Kunz/Wyttenbach, a.a.O., S. 195, 201; Schwaninger, a.a.O., Rz. 10.108). Der Mangel muss von einem durchschnittlich begabten Laien mit wenigen Handgriffen zu beheben sein (Kunz/Wyttenbach, a.a.O., S. 202). Sobald eine Fachperson beigezogen werden muss, ist es kein „kleiner Unterhalt“ mehr. Zudem dürfen die Kosten für das notwendige Material Fr. 150.-- nicht überschreiten (Weber, a.a.O., N. 2 zu Art. 259 OR, Kunz/Wyttenbach, a.a.O., S. 202). Namentlich hat der Mieter Nägel- und Dübellöcher und andere schadhafte Stellen an den Wänden fachgerecht auszubessern, sämtliche Böden aufzuwaschen, Kühlschrank, Tiefkühler, Herd, Dampfabzüge, Backofen, Schränke usw. gründlich zu reinigen, sämtliche sanitären Einrichtungen und Armaturen gründlich zu reinigen, insbesondere den Kalk zu entfernen, alle Abläufe bis zur Hauptleitung zu entstopfen und den Balkon zu wischen (Müller, a.a.O., N. 20 zu Art. 267-267a OR; Schwaninger, a.a.O., Rz. 10.108).

7.3 Da der Mieter verpflichtet ist, die Sache in dem Zustand zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt, ist er verpflichtet, Instandstellungsarbeiten zur Herstellung des vertragsgemässen Zustands rechtzeitig auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses vorzunehmen. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters zu marktüblichen Bedingungen ausführen lassen (Bundesgerichtsurteil 4A_73/2013 vom 16. Juli 2013 E. 6.2.2; Müller, a.a.O., N. 21 zu Art. 267-267a OR; Schwaninger, a.a.O., Rz. 10.149 f., 10.161; Hulliger/Heinrich, a.a.O., N. 6 zu Art. 267-267a OR; Kunz/Wyttenbach, a.a.O., S. 196).

Der Mieter hat in der Regel nicht den ganzen Neuwert, sondern den Zustandswert der beschädigten Einrichtungen oder Sachen zu ersetzen. Dieser berechnet sich anhand der Lebensdauer der betreffenden Sache oder Einrichtung. Der Mieter haftet somit grundsätzlich nur anteilmässig (Müller, a.a.O., N. 35 zu Art. 267-267a OR; Schwaninger, a.a.O., Rz. 10.154; Roncoroni, a.a.O., Rz. 31.7.4).

Dieser Grundsatz gilt für alle Einrichtungen einer Mietsache (Müller, a.a.O., N. 37 zu Art. 267-267a OR; differenzierend Higi, Zürcher Kommentar, Zürich 1995, N. 113 ff. zu Art. 267 OR mit Hinweisen). Die Praxis arbeitet mit paritätischen Lebensdauertabellen, die vom Hauseigentümer- und vom Mieterverband gemeinsam entwickelt wurden und daher verlässlich sind (vgl. Weber, a.a.O., N. 4 zu Art. 267 OR). Die darin enthaltenen Kennzahlen sind allerdings blosse Richtlinien (Müller, a.a.O., N. 37 zu Art. 267-267a OR). Je nach Qualität der fraglichen Einrichtung und je nach Zweckbestimmung oder Mietsache sind Korrekturen nach oben oder nach unten vorzunehmen (Roncoroni, a.a.O., Rz.

31.7.4). Will der Vermieter, der namentlich für den Bestand und Umfang des Schadens beweispflichtig ist (Müller, a.a.O., N. 44 zu Art. 267-267a OR), bei Mietende den Mieter trotz Ablaufs der empfohlenen Lebensdauer für die Abnutzung der Dauer haftbar machen, ist er für den behaupteten Schaden beweispflichtig (Müller, a.a.O., N. 38 zu Art. 267-267a OR).

Müssen die beschädigten Einrichtungen nicht ersetzt, sondern lediglich repariert werden, so hat der Mieter für die vollen Reparaturkosten aufzukommen. Ein aus reinen Reparaturarbeiten allenfalls resultierender „Mehrwert“ (etwa beim Auswechseln von Ersatzteilen) ist zu vernachlässigen. Ist die Reparatur nicht möglich oder sind die Kosten höher als der Zustandswert der beschädigten Einrichtung, ist in aller Regel nur dieser zu ersetzen (Bundesgerichtsurteile 4A_73/2013 vom 16. Juli 2013 E. 6.2.2, 4A_557/2012 vom 7. Januar 2013 E. 2.2, 4C.261/2006 vom 1. November 2006 E. 3.1; je mit Hinweisen; Müller, a.a.O., N. 39 zu Art. 267-267a OR; Roncoroni, a.a.O., Rz. 31.7.5). Nicht zu den Reparaturkosten, sondern zu den Ersatzanschaffungskosten zählen bei wertbeständigeren Sachen die Kosten deren periodischer Erneuerung (z.B. bei Wohnungen für Farb- anstriche, Teppichersatz, Tapetenersatz, Fenster- oder Türenersatz; vgl. Higi, a.a.O., N. 109 zu Art. 267 OR).

7.4 Für eine Geltendmachung von Ersatzansprüchen wegen übermässiger Abnutzung muss der Vermieter den Zustand der Sache bei der tatsächlichen Wohnungsabgabe prüfen und Mängel, die der Mieter zu verantworten hat, diesem sofort melden (Art. 267a OR). Die Mängelrüge kann frühestens bei der Abgabe erfolgen, weil erst dann feststeht, in welchem Zustand der Mieter die Wohnung zurückgibt. Die Mängelrüge ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung, für welche der Vermieter beweispflichtig ist (Braun, a.a.O., S. 10 f.). Versäumt dies der Vermieter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren (Art. 267a Abs. 1 und 2 OR).

Rügen, welche innerhalb einer Woche nach der Rückgabe der Mietsache erfolgen, sind in der Regel noch rechtzeitig. Die Annahme einer kürzeren Frist rechtfertigt sich im Allgemeinen nicht, da die Abklärung des Vermieters, für welche Mängel er den Mieter verantwortlich machen kann bzw. will, ohne Weiteres ein paar Tage in Anspruch nehmen kann (Müller, a.a.O., N. 54 zu Art. 267-267a OR).

Die Mängelrüge des Vermieters muss klar, präzise und detailliert sein, eine Aufzählung der Mängel enthalten und erkennbar zum Ausdruck bringen, dass der Mieter für die angezeigten Mängel haftbar gemacht wird (Roncoroni, a.a.O., Rz. 31.6.2).

Besondere Formerfordernisse bestehen für die Mängelrüge nicht. In der Praxis findet die Rückgabe von Mieträumlichkeiten meist im Beisein von Vermieter und Mieter, vielfach auch des neuen Mieters, statt, wobei ein gemeinsames Rückgabe- (bzw. Antritts-) Protokoll über den Zustand der Sache erstellt wird. Dieses Protokoll stellt nicht für sich eine Mängelrüge i.S.v. Art. 267a Abs. 1 OR dar (Müller, a.a.O., N. 57 zu Art. 267-267a OR). Soll das Protokoll als Mängelrüge dienen, muss es zum einen den inhaltlichen Anforderungen der Mängelrüge genügen und zum anderen entweder dem Mieter an der Abgabe selbst ausgehändigt werden oder, wenn er an der Abnahme nicht teilgenommen hat, umgehend zugestellt werden (Braun, a.a.O., S. 23; Roncoroni, a.a.O., Rz. 31.6.4). Die Feststellung des Inhalts des Protokolls ist eine Tatfrage. Ob dieser Inhalt für eine Mängelrüge genügend klar ist, ist eine Rechtsfrage (Braun, a.a.O., S. 22 f. mit Hinweis auf Bundesgerichtsurteil 4A_545/2011 vom 11. Januar 2012).

7.4.1 Vorstehend behauptet der Kläger explizit erstmals in den Plädoyernotizen, die Mängel seien den Mietern am 30. April sowie am 1. Mai 2018 angezeigt worden (S. 289). In der Klage hielt er hierzu fest, Z _____ habe sich bei der Abnahme der Wohnung am 1. Mai 2018 geweigert, das Protokoll zu unterzeichnen (TB 5), womit er dessen Kenntnisnahme andeutet. Seine ergänzende Darstellung in der Replik, wonach diverse Punkte anlässlich der Wohnungsabnahme vom 1. Mai 2018 nicht akzeptiert worden seien, weist ebenfalls auf eine zumindest mündliche Rüge der verschiedenen Schäden hin (TB 36, 37, 41 etc.).

Die Beklagten hingegen schweigen sich bezüglich Mängelrüge aus.

7.4.2 X _____ führte zur Rücknahme der Wohnung Folgendes aus (A zu F9, S. 260):

Ich habe ein genaues Schema, wie ich immer vorgehe. Normalerweise bereitet sich die Mieterschaft vor, putzt. Ich habe Daten vorgeschlagen, damit ich in die Wohnung gehen kann und das Protokoll bereits vorbereiten und erstellen kann, damit man das dann bei der Abnahme Punkt für Punkt durchgehen kann. Der Vorteil ist, dann ist es schon gedruckt und man hat es sauber als Computerausdruck dort. Dies wäre konkret der 29. April gewesen. An diesem Tag kam ich erstmals in die Wohnung für die Vorbereitung des Protokolls. Dann habe ich gesehen, dass es einen ziemlichen Verzug gab, beispielsweise bei der Reinigung. Ich habe ihnen gesagt, dass sie spätestens bis zum 30. April um 20.30 Uhr fertig sein sollen. Generell haben die Mieter immer bis Ende des Mietverhältnisses fertig zu sein. So hätte ich am 1. Mai morgens noch Zeit gehabt, um das Protokoll fertig zu machen. An diesem Zeitpunkt hätte ich dann alle Informationen, insbesondere ob es sauber ist. Am Mittag wären wir dann das Protokoll zusammen durchgegangen und hätten abgeschlossen. Vorliegend habe ich am 30. April abends die Wohnung besichtigt. Beide Mieter waren vor Ort. Zu diesem Zeitpunkt gab es dann die erste implizite Information von mir, was Sache ist, das heisst über den Zustand der Wohnung. Dann habe ich den Mietern noch einmal Zeit gegeben, um das

nachzuholen, was noch nachzuholen war, das heisst vor allem die Reinigung. Die restlichen Sachen konnten nicht in der kurzen Zeit in Ordnung gebracht werden. Ich gab ihnen noch den Morgen vom 1. Mai Zeit, damit wir das dann am Mittag abschliessen können. Am 1. Mai war nur Z _____ anwesend. Ich druckte die Protokolle immer mehrfach, ein Exemplar ist für mich und eines für den Mieter. Wir nehmen die Protokolle mit dem Ziel, dass jede Position gemeinsam durchgegangen wird, um anschliessende Diskussionen zu verhindern. Es war so, dass sich Z _____ verweigerte, diese Positionen konkret durchzugehen, das heisst die Wohnung abzunehmen, wie ich es mache. Zugleich gibt es ein Papier Wäschekarterückgabe sowie Schlüsselverzeichnis, dieses hat er unterschrieben. Hier war er einverstanden. Im Schlüsselverzeichnis ist auch belegt, dass ein Schlüssel fehlt. Er zeigte mir noch ein Papier von Y _____, welches vorsah, dass ich diese von einer Haftpflicht befreie. Dieses Papier habe ich nicht angenommen und nicht unterzeichnet. Z _____ ging dann soweit ich mich erinnere. Dann habe ich F _____ organisiert, damit das amtlich unterzeichnet werden kann, wie es auch mein Recht ist. Das Protokoll wurde danach Punkt für Punkt mit F _____ durchgegangen und jede Seite wurde dabei auch visiert. Allfällige Uneinigkeiten werden im Protokoll vermerkt und nachgetragen. Die Besichtigung von F _____ fand dann am 2. Mai statt als beide Zeit hatten. Mir war wichtig, das sofort zu erledigen.

Der Kläger wiederholte im Zuge seiner Befragung, dass Z _____ nicht mit ihm gemeinsam das Protokoll habe durchsehen wollen (A zu F12, S. 261). Nach dem 1. Mai habe er die Mieter nicht mehr zu kontaktieren versucht. Er habe die Mieter nicht „explizit“ über die Wohnungsbesichtigung durch F _____ informiert. Für ihn sei die Angelegenheit erledigt gewesen. Sie hätten sich geweigert, auf das einzugehen, dann habe er sich gesagt, das wird auf einem anderen Weg, das heisst einem juristischen Weg geregelt. Am 17. August 2018 habe er die detaillierte Rechnung versendet. In dieser Rechnung seien die Schäden in Geldform aufgelistet, damit seien sie dann nochmals informiert worden. Es sei jeder Schaden benannt (A zu F15 und 16, S. 261). Er habe das Protokoll am 1. Mai ausgehändigt und - soweit er wisse - habe Z _____ sein Exemplar nicht einmal mitgenommen, obschon er ihm die Gelegenheit geboten habe (A zu F17, S. 262). Die Frage, wann er den Beklagten generell mitgeteilt habe, dass er sie für die Schäden in der Mietwohnung haftbar machen wolle, beantworte X _____ dahingehend, dass dies in einem Einschreiben anfangs März 2018 gemäss Beleg Nr. 22 (S. 118) an beide Parteien gewesen sei (A zu F18, S. 262).

Y _____ gab an, dass es am 30. April die ersten Diskussionen gegeben habe. Sie hätten versucht vernünftig zu reden, X _____ sei nach ihrer Auffassung laut geworden. X _____ habe dann gewollt, dass Z _____ die Wohnung am darauffolgenden Tag alleine abgibt. Daraufhin habe sie am Abend im Internet recherchiert und ein Schreiben aufgesetzt, dass sie nicht haftbar gemacht werden könne, weil sie ja nicht da sei (A zu F17, S. 270). Auf die Frage, weshalb Z _____ am 1. Mai 2018 das Abnahmeprotokoll nicht habe unterzeichnen wollen, gab die Beklagte an, Z _____ habe ihr gesagt, dass X _____ abgebrochen habe und er deshalb das Protokoll

nicht habe unterzeichnen wollen. Z _____ habe ihr in dem Zusammenhang etwas über ihr verfasstes Schreiben erzählt, welches X _____ nicht habe unterzeichnen wollen (A zu F21 und 22, S. 270). Danach gefragt, wie das Abnahmeprotokoll vom 29. April 2018 / 1. Mai 2018 zustande gekommen sei, antwortete sie: „Er hat mir das zuschicken lassen. Auf die Frage, wann das war und in welcher Form, das muss ich schauen, ich habe die Unterlagen noch. Dies war meiner Meinung nach danach (A zu F19, S. 270).“

Z _____ schilderte die Rückgabe der Wohnung wie folgt (A zu F11, S. 276):

Meine Frau gab mir den Zettel mit. Eine Begehung gab es so gut wie gar nicht. Im Keller waren wir überhaupt nicht. Hier habe ich ein paar Sachen gemacht. X _____ wurde ein paar Mal ausfällig gegenüber meiner Frau und hat sie auch bedroht, das war im Vorfeld gegen den Auszug hin. Das war furchtbar. Am 1. Mai haben wir geredet. Wir sind die Sachen durchgegangen, dass wir etwas bezahlen mussten, wussten wir ja. Danach habe ich ihm den Brief meiner Frau gezeigt. Er hat dann gesagt, nein das unterschreibe er nicht. Danach habe ich mir das vorbereitete Protokoll angeschaut, viele der Dinge habe ich nicht gesehen. Es waren dunkle Bilder wie bei iPhone vor 20 Jahren. Da er das Schreiben meiner Frau nicht unterzeichnen, dann habe ich gesagt, dann unterschreibe ich auch nicht. Er hat mich dann in einem gewissen Ton rausgebeten. Dann bin ich gegangen.

7.4.3 Aktenkundig ist somit ein Schreiben vom 3. März 2018, wonach die eigenmächtigen Malerarbeiten der Mieter angeprangert wurden und eine Haftung bereits in Aussicht gestellt wurde (S. 118). Aufgrund obgenannter Aussagen ist weiter erstellt, dass X _____ gegenüber den Mietern gewisse Unzulänglichkeiten am 30. April 2018 angedeutet hat und wohl auch klargestellt hat, dass er die Mieter für die Schäden haftbar machen wolle, andernfalls Y _____ sich nicht im Anschluss über ihre rechtliche Lage orientiert und ein Schreiben vorbereitet hätte, mit welcher ihre Haftung abgeschlossen werden sollte. Die Tatsache, dass der Vermieter im Vorfeld das Protokoll bereits handschriftlich verfasst hatte, legt ebenfalls nahe, dass die Probleme konkret angeschnitten wurden. Des Weiteren ist erstellt, dass sich der an der Wohnungsabnahme vom 1. Mai 2018 anwesende Z _____ weigerte, das Abnahmeprotokoll vom 29. April / 1. Mai 2018 zu unterzeichnen. Ein solches wurde ihm jedoch ausgehändigt, hätte er dies andernfalls gemäss seiner eigenen Aussage auch nicht durchsehen können (vgl. A zu F11, S. 276).

Dass die Beklagten über die Mängel in Kenntnis waren, ergibt sich letztlich auch aus dem Umstand, dass Z _____ im Rahmen seiner Befragung mehrfach aussagte, gewusst zu haben, dass sie etwas würden bezahlen müssen (A zu F11, S. 276; A zu F20, S. 277).

Der Gemeinderichter F _____ bestätigte schliesslich anlässlich der Begehung vom 2. Mai 2018 einzig, was bereits im Protokoll vom 29. April / 1. Mai 2018 stand (vgl. A zu F13, S. 257: X _____ habe das Protokoll vorbereitet und die Punkte aufgeführt. Sie seien alle Positionen durchgegangen. Dies sei alles richtig gewesen. Sie hätten keine Änderungen vorgenommen und er habe jede Seite unterzeichnet).

Das Abnahmeprotokoll vom 29. April / 1. Mai 2018 listet die einzelnen Positionen minutiös auf, weshalb es hinreichend detailliert und genau ist, um als Mängelrüge zu gelten. Mit der Aushändigung des Abnahmeprotokolls erfolgte die Mängelrüge fristgerecht. Detailliert und schriftlich wurden die Mieter sodann erneut mit Zustellung der Rechnung im August 2018 orientiert.

7.5

7.5.1 Der Vermieter muss den Nachweis erbringen, dass die Mietsache mit einem Mangel behaftet ist, den der Mieter zu verantworten hat und der nicht Folge normaler Abnutzung ist (Kunz/Wyttenbach, a.a.O., S. 207; Müller, a.a.O., N. 44 zu Art. 267-267a OR). Er muss somit in erster Linie seine aus dem Mangel resultierenden Kosten, d.h. den Schaden (z.B. Reparaturkosten), die Vertragsverletzung (kein sorgfältiger Gebrauch oder Nichteinhaltung der Rückgabepflicht) sowie den natürlichen und adäquaten Kausalzusammenhang beweisen (Schwaninger, a.a.O., Rz. 10.151; Hulliger/Heinrich, a.a.O., N. 10 zu Art. 267-267a OR).

7.5.2 Weiter muss der Vermieter beweisen, dass der Mangel beim Einzug noch nicht bestand (Kunz/Wyttenbach, a.a.O., S. 206; Hulliger/Heinrich, a.a.O., N. 10 zu Art. 267-267a OR). Dafür wird in der Regel das Antrittsprotokoll beigezogen. Gibt es kein Antrittsprotokoll, hat der Vermieter in der Regel ein erhebliches Beweisproblem (Kunz/Wyttenbach, a.a.O., S. 206; Müller, a.a.O., N. 44 zu Art. 267-267a OR; Schwaninger, a.a.O., Rz. 10.151).

7.5.3 Unterzeichnet der ausziehende Mieter das Abgabeprotokoll nicht, so ist die Beweiskraft dieses Dokuments im Streitfall gering: Das Dokument belegt nur die Behauptung des Vermieters über die tatsächlichen Mängel und die übermässige Abnutzung. Das Protokoll genügt aber nicht als Beweis für das Vorhandensein der Mängel und auch nicht für deren Verursachung durch den Mieter (Braun, a.a.O., S. 6).

Für die Feststellung des tatsächlichen Zustandes können sowohl Mieter als auch Vermieter ohne Anrufung des Richters auf einseitiges Begehren einen amtlichen Befund durchführen lassen. Gemäss überwiegender Lehrmeinung ist der amtliche Befund eine öffentliche Urkunde mit verstärkter Beweiskraft (Braun, a.a.O., S. 7 mit Hinweisen).

Wurde ein amtlicher Befund erstellt, gilt dessen Inhalt grundsätzlich als richtig, was zu einer Umkehr der Beweislast führt (Art. 9 ZGB; Schwaninger, a.a.O., Rz. 10.145; Müller, a.a.O., N. 58 zu Art. 267-267a OR; Hulliger/Heinrich, a.a.O., N. 9 zu Art. 267-267a OR).

7.6 Da es sich gemäss Übergabeprotokoll vom 17. Februar 2010 um eine mängelfreie Neubauwohnung handelte (S. 18), ist erstellt, dass die vorgebrachten Mängel beim Einzug der Mieter noch nicht bestanden.

Von den Beklagten wird in diesem Zusammenhang generell vorgebracht, es handle sich bei den Schäden um eine ordentliche Abnutzung (TB 25). Y _____ und Z _____ hätten die Mietwohnung acht Jahre lang gemeinsam mit ihrer Tochter bestimmungsgemäss, normal sowie sorgfältig als Familienwohnung genutzt (TB 22).

Im Weiteren wird daher auf sämtliche vom Kläger geltend gemachten Mängel einzugehen sein.

7.6.1 In casu gibt der Kläger an, dass in der Küche drei Einbauspots nicht funktionierten und in zwei Zimmern Kabel aus den Steckdosen hingen. Für die Demontage der Kabel und das Auswechseln der Einbauspots fielen gemäss der Replik des Klägers Kosten von Fr. 110.-- an (TB 45 und 46). Der Kläger hinterlegte zwei Belege der G _____ und eine Rechnung der TZ L _____ (S. 59 ff.), womit er aufgrund der Unleserlichkeit des einen Belegs (S. 59) Kosten in der Höhe von Fr. 96.10 belegt.

Dass drei Einbauspots nicht funktionierten sowie in zwei Zimmern Kabel aus den Steckdosen hingen, ergibt sich aus dem Abnahmeprotokoll (S. 22, vgl. auch Fotos S. 161 f.). Das Auswechseln der Einbauspots konnte problemlos von einem Laien durchgeführt werden, womit dies unter den kleinen Unterhalt fällt, welcher von den Beklagten hätte durchgeführt werden müssen. Die Demontage der Kabel hingegen musste durch einen Fachmann durchgeführt werden, womit dies grundsätzlich nicht mehr unter den kleinen Unterhalt fällt. Da die Beklagten diesen Schaden jedoch selber verursacht haben, sind ihnen die Kosten der Reparatur aufzuerlegen.

Der Kläger hat deshalb einen Anspruch darauf, dass ihm die Beklagten für die Demontage der Kabel und für den Ersatz der Einbauspots einen Betrag in der Höhe von Fr. 96.10 leisten.

7.6.2 Der Kläger will im Rahmen des kleinen Unterhalts die Beklagten sodann haftbar machen für Schäden an den Oberflächen/Fronten, die Oberbaumöbel sowie die Unterbaumöbel der Küche (TB 49 f.). Hierbei macht der Kläger Kosten von Fr. 716.05 geltend (S. 41), welche sich wie folgt zusammensetzen:

- 2x Fettfilter, 4x LED Glühbirnen: Fr. 390.--
- Reparatur Mülleimer: Fr. 76.05
- Beschädigte Plattenbeläge: Fr. 250.--

7.6.2.1 Gemäss der Rechnung von O _____ (S. 74) mussten zwei Fettfilter von je Fr. 61.30 (zzgl. MwSt.) und vier LED Glühbirnen in Höhe von je Fr. 56.75 (zzgl. MwSt.) ausgetauscht werden. Die Bearbeitung, Verpackung und der Versand betragen insgesamt Fr. 12.50. Sowohl die Fettfilter, als auch die Glühbirnen können problemlos von einem Laien ausgetauscht werden. Da alle Einzelteile separat betrachtet unter Fr. 150.- liegen, fallen sie grundsätzlich unter den kleinen Unterhalt, welcher durch die Beklagten zu ersetzen gewesen wäre. Die fehlenden LED Glühbirnen ergeben sich aus dem Abnahmeprotokoll (S. 24). Betreffend Fettfilter wurde unter Ziffer 4.13.4.4.3 die Sauberkeit der Abluftgitter bemängelt (S. 24), was zudem durch das hinterlegte Foto belegt wird (S. 144).

X _____ sind somit die Kosten von Fr. 390.-- für den Ersatz der vier LED Glühbirnen als auch der beiden Fettfilter zu erstatten.

7.6.2.2 Im Verlaufe der Parteibefragung von X _____ wurde von letzterem erstmals vorgebracht, dass der Mülleimer samt Halterung habe ersetzt werden müssen (A zu F35, S. 264). Die Beklagte führte hierzu aus: „Das mit dem Mülleimer, wir haben dies tatsächlich alles neu bekommen. Es wurde vom Lieferanten ein neuer Mülleimer montiert. Der war grösser und schwerer und hat dann die Halterung herausgerissen“ (A zu F26, S. 271). Auf Vorlage von Beilage 33 antwortete Z _____, dass dies in der Küche sei, wo der Mülleimer abgegangen sei (A zu F20, S. 278). Im Abnahmeprotokoll findet sich sodann die entsprechende Bemerkung, dass der Mülleimer und dessen Türe beschädigt sind (S. 23). Die Fotos verdeutlichen letztlich, dass es sich um einen grösseren Riss handelt, der über eine normale Abnutzung hinausgeht (S. 172). Damit sind die Reparaturkosten von Fr. 76.05, welche sich aus den Materialkosten in der Höhe von Fr. 11.45 (S. 76, 77) und den eigentlichen Reparaturkosten von Fr. 64.60 (S. 78) zusammensetzen, geschuldet.

7.6.2.3 Diskutabel bleibt der Minderwert (Pauschalposition von Fr. 250.--, vgl. S. 41) wegen eines beschädigten Plattenbelages neben dem Putzschrank in der Küche. Hierzu finden sich keine Bemerkungen im Abgabeprotokoll (S. 19 ff.). Auch wurden keine Fotos hinterlegt. Von dem Kläger wird als einziger Beweis das Abnahmeprotokoll der neuen Mieter, datierend vom 29. Mai 2018, offeriert. Unter Ziffer 4.2.1 werden Risse in den Plattenbelägen und weiter unter Bemerkungen „links eingangs WC/Dusche vor Putzschrank“ festgehalten. Damit lässt sich allerdings nicht mit Sicherheit beurteilen, ob es sich um den gleichen Plattenbelag handelt. Zudem fehlt es damit an einer rechtzeitigen Mängelrüge, da das neue Abnahmeprotokoll vom 29. Mai 2018 hierzu sicherlich nicht herangezogen werden kann. Bereits diese Überlegung müssen zur Klageabweisung in diesem Punkt führen. Die Forderung des Klägers ist aber auch aus nachfolgendem Grund unbegründet.

Anlässlich der Hauptverhandlung führte der Kläger aus, es sei ein Riss vorhanden gewesen. Es sei eine Platte neben dem Putzschrank. Es sei eine Bodenplatte aus Stein. Es sei der Übergang zum Holzboden (A zu F36, S. 264). Er habe diese ersetzt (A zu F37, S. 264). Er habe da vielleicht Fr. 150.-- ausgegeben, er habe noch Reserven im Keller gefunden. Er habe das dann später ersetzt im Verlauf des Jahres 2018 oder 2019. Es sei nicht im Mai 2018 gewesen, er habe das dann organisieren müssen (A zu F38, S. 264).

Die Aussagen von X _____ stimmen somit nicht mit dem eingeklagten pauschalen Betrag von Fr. 250.-- überein. Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern und zu welchem Preis die Platte nun von dem Kläger ersetzt worden ist. Mangels substantiiertes Behauptungen und tauglicher Beweisofferten hinsichtlich der Zusammensetzung der Forderung ist letztere abzuweisen.

7.6.2.4 Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Beklagten dem Kläger unter der Position Oberflächen/Fronten, Oberbaumöbel sowie Unterbaumöbel der Küche Fr. 466.05 schulden.

7.6.3 Gemäss den Ausführungen des Klägers musste der Keller nach dem Auszug der Beklagten wieder instand gestellt werden, wobei Kosten in Höhe von Fr. 422.45 entstanden sein sollen (TB 42). Der Kläger gibt an, dass er für die Instandstellung 13 Stunden habe aufwenden müssen (TB 42, vgl. S. 154).

X _____ beschrieb anlässlich der Hauptverhandlung den Keller als in einem desolaten Zustand (A zu F20, S. 262). Es habe überall Nägel gehabt, die hätten abgeschliffen werden müssen. Ebenso habe es überall schwarze Flecken gehabt, weshalb alles habe

weiss gestrichen werden müssen. Es sei ein alter Fernseher dort gewesen, welcher habe entsorgt werden müssen sowie ein Pult. Ebenfalls hätte geputzt werden müssen (A zu F28, S. 263). Laut Y _____ habe Z _____ im Keller immer etwas Bastelarbeiten gemacht (A zu F31, S. 272). Z _____ äusserte sich zum Keller schliesslich folgendermassen: „Im Keller habe ich gebastelt, das stimmt. Ich wusste auch, dass das alles neu gemacht werden muss“ (A zu F20, S. 277).

Die hinterlegten Fotos belegen, dass unzählige Nägel in die Holzbretter eingeschlagen worden sind, auf welchen sich ebenfalls Farbe befindet. Auch ist der Fernseher abgebildet (S. 149 ff.). Zudem wurde im Abnahmeprotokoll vom 29. April / 1. Mai 2018 festgehalten, dass der Kellerzustand nicht akzeptiert werde (S. 24). Die Fotos als auch das Abnahmeprotokoll geben somit den vom Kläger beschriebenen schlechten Zustand des Kellers wieder, welcher von den Beklagten letztendlich im Verlaufe ihrer Befragungen auch nicht bestritten wurde. Z _____ will im Gegenteil sogar gewusst haben, dass das alles neu gemacht werden müsse. Dies deutet darauf hin, dass auch er mit umfangreicheren Arbeiten rechnete. Die ausgewiesenen 13 Arbeitsstunden und der Stundenansatz von Fr. 30.-- erscheinen somit als durchaus angemessen.

Demnach wurde gesamthaft Arbeit in der Höhe von Fr. 390.-- aufgewendet. Die Materialkosten von Fr. 32.45 sind durch die hinterlegten Jumbobelege ausgewiesen (S. 42 ff.). Aus diesem Grund haben die Beklagten dem Kläger Fr. 422.45 zu leisten.

7.6.4 Weiter hätten die Beklagten verschiedene Wände der Wohnung in einer anderen Farbe gestrichen (TB 38). Dies lässt sich der Fotodokumentation entnehmen (S. 137 ff.). Im Abnahmeprotokoll vom 29. April / 1. Mai 2018, welches vom Gemeinderichter verifiziert worden ist, ist zudem ebenfalls vermerkt worden, dass ein kompletter Neuanstrich der Wohnung notwendig ist (S. 21). Die Kosten dieser Malerarbeiten beliefen sich gemäss X _____ auf Fr. 2'511.92 (TB 39), welcher Betrag in der Zusammenstellung vom 23. Januar 2019 ersichtlich ist (S. 154). Bei diesen Arbeiten handelt es sich jedoch um eine Teilersatzanschaffung und keine Reparaturarbeiten (Higi, a.a.O., N. 109, 111 zu Art. 267 OR).

Dass die Beklagten ohne die Zustimmung des Vermieters handelten, wird im Rahmen der Parteibefragungen nicht bestritten. So gab Y _____ zu Protokoll: „Es stimmt, dass wir keine schriftliche Zustimmung geholt haben. Bei der Wohnungsbesichtigung mit der Frau X _____ hat diese zu uns gesagt, dass wir die Zimmer so gestalten dürfen, wie wir dies gerne wollen. Das geschah aber nicht schriftlich und das hätten wir bei

X _____ tun sollen (A zu F27, S. 271). Dies wird von Z _____ bestätigt (A zu F22, S. 278).

Aufgrund der fehlenden Zustimmung des Vermieters handelt es sich beim Streichen der Wände um eine ausserordentliche Abnutzung. Gemäss der paritätischen Lebensdauertabelle haben Wände eine Lebensdauer von 8 Jahren. Eine längere Lebensdauer hat der Kläger weder behauptet noch ergäbe sich eine solche aus den Akten. Das bedeutet, dass ein Vermieter die Wände nach 8 Jahren streichen muss. Das Mietverhältnis dauerte 7 Jahre und 11 Monate, mithin 7.91 Jahre. Folglich haben die Mieter im vorliegenden Fall nur noch 1.125 % der Kosten der Malerarbeiten zu übernehmen. Da der Vermieter jedoch Anspruch auf Ersatzanschaffung zu marktüblichen Preisen hat, muss von der aktenkundigen Offerte des Maler- und Gipsergeschäfts H _____ in der Höhe von Fr. 6'447.50 (S. 152 f.) ausgegangen werden und nicht von den tieferen tatsächlichen Ersatzanschaffungskosten, die dadurch entstanden, dass der Kläger die Ersatzanschaffungen nach Möglichkeit selbst vornahm (vgl. dazu X _____, A zu F42, S. 265). Die Beklagten müssen deshalb Kosten in der Höhe von Fr. 72.55 übernehmen.

7.6.5 Der Holzboden musste nach Angaben des Klägers ebenfalls neu gestrichen und gereinigt werden. Die Reparaturkosten sollen sich auf Fr. 1'260.00 belaufen (TB 44).

Die Beklagten bringen vor, dass es sich dabei um eine normale Abnutzung handelt (Y _____, A zu F32, S. 272; Z _____, A zu F20, S. 277). Viele Sachen, beispielsweise die Kratzer im Schlafzimmer auf dem Boden seien dann auch durch das Spielen der Kinder entstanden (Y _____, A zu F26, S. 271). Gemäss X _____ sei der Holzboden übermässig abgenützt gewesen, dieser sei eigentlich dunkel, ein hoher Prozentsatz sei bleich gewesen (A zu F20, S. 262).

Die hinterlegten Fotos (S. 155 ff.) zeigen auf, dass der Boden im Zeitpunkt der Wohnungsabgabe Kratzer sowie helle Flecken aufwies und nicht gereinigt war. Zudem belegt das Abgabeprotokoll, wonach aufgrund des Zustands ein kompletter Neuanstrich nötig sei, die klägerischen Vorbringen (S. 19). Die Kosten für das benötigte Material samt Verzollung sind belegt (S. 45 ff.). Ebenso sind der Arbeitsstundenaufwand sowie die Pauschalspesen von Fr. 100.-- durch I _____ ausgewiesen (S. 44). Daher findet der geltend gemachte Aufwand von Fr. 1'260.-- in den Akten Halt. Anders als bei den Malerarbeiten hat der Kläger vorliegend keine Offerte eingereicht. Nichtsdestotrotz macht er unter Verweis auf die in der paritätischen Lebensdauertabelle aufgeführten Richtwerte und Lebensdauer von 40 Jahren geltend, dass eine eigentliche Instandstellung in Form eines Ersatzes Fr. 6'635.97 betragen würde (TB 44).

Vorliegend wurde jedoch nicht der Holzboden gewechselt, sondern der Boden gereinigt und neu gestrichen. Es geht daher um eine Parkett-Versiegelung, deren Lebensdauer gemäss paritätischer Lebensdauertabelle 10 Jahre und nicht 40 Jahre beträgt. Die Versiegelung wurde gänzlich neu angebracht, weshalb es sich – anders als dies vom Kläger behauptet wird – nicht um eine blosser Reparatur – jene hätte nur die schadhaften Stellen betroffen – handelt, sondern um eine Ersatzanschaffung. Im Falle einer Ersatzanschaffung ist nicht der Neuwert, sondern der Zustandswert der beschädigten Sache zu marktüblichen Preisen zu ersetzen. Die in der paritätischen Lebensdauertabelle aufgeführten Richtwerte verdeutlichen, dass es sich bei dem vom Kläger geltend gemachten Kosten in der Höhe von Fr. 1'260.-- nicht um den Zustandswert handeln kann, da diese deutlich tiefer liegen. Rechnet man nämlich mit einem Richtwert in der Höhe von Fr. 55.-- pro m² und 82.46 m² als gesamthafte Fläche resultiert ein Betrag von Fr. 4'535.30. Diese Überlegungen führen dazu, dass mit dem so ermittelten Zustandswert und nicht mit den tatsächlich geltend gemachten Kosten zu rechnen ist.

Da es sich um eine Ersatzanschaffung handelt und die Lebensdauer 10 Jahre beträgt, können die Kosten nur zu 20.9 % auf die Mieter abgewälzt werden. Im Übrigen sind die Kosten der Abnutzung bereits mit dem Mietzins abgegolten worden. Daher können lediglich Kosten von Fr. 947.85 auf die Mieter abgewälzt werden.

7.6.6 Bei der Abnahme stellte der Kläger die Beschädigung sämtlicher Türen fest (TB 47). Der Kläger hat hiernach seiner Replik Fotos von den sechs Türen mit Beschädigungen beigelegt (S. 164 ff.). Darauf sind insbesondere schwarze Flecken und Abnutzungen in der Nähe der Türgriffe erkennbar. Ebenso wird im Protokoll festgehalten, dass alle Türen Ölflecken und schwarze Flecken aufweisen. Darüber hinaus wurde unter Ziffer 4.6.2.3 bei der Zimmertüre 2 Kleber unter den Bemerkungen festgehalten (S. 21). Damit ist erstellt, dass die Türen Abnutzungen aufweisen, die über einen normalen Gebrauch hinausgehen und damit grundsätzlich von den Beklagten zu entschädigen sind.

Die Reparaturkosten der Türen belegt der Kläger einzig mit einer Offerte der Schreinerei J _____ AG über Fr. 8'381.20 (S. 70 f.). Der Kläger erläuterte hierzu, man habe vom Schreiner offerieren lassen, was instand gestellt werden müsse, dies jedoch bislang nicht reparieren lassen, da man den Ausgang des hängigen Zivilverfahrens abwarten wolle. Derzeit bestünden die Türen noch wie bei der Abnahme (A zu F32, S. 264). Der Vermieter hat auch dann einen Schadenersatzanspruch, wenn er den Mangel nicht beheben lässt. Entsprechend genügt es, wenn der Vermieter zur Bezifferung des Schadens Offerten erstellen lässt. Der Vermieter darf durch einen Schaden jedoch nicht bereichert werden. Wird das Mietobjekt beispielsweise abgerissen oder werden von einem Mangel

betroffene Einrichtungen ohnehin renoviert, hat der Vermieter diesbezüglich keinen Schadenersatzanspruch (Schwaninger, a.a.O., Rz. 10.154; Kunz/Wytenbach, a.a.O., S. 207).

Offeriert werden die Demontage und Montage sowie die neue Furnierung und Lackierung der Türen für Fr. 4'482.--. Das Anschleifen und die neue Lackierung des Türstocks und der Zierverkleidungen mit Softlack sodann für Fr. 3'300.--. Der gesamte Betrag beläuft sich auf insgesamt Fr. 7'782.-- bzw. Fr. 8'381.20 (inkl. MwSt.).

Die Lebensdauer von Türen beträgt 25 Jahre, diejenige von Öl- oder Kunstharzfarbanstrichen bei Türen und Türrahmen 20 Jahre. Diese Überlegungen führen dazu, dass die Kosten an den Türen zu 31.65 % und an den Türrahmen zu 39.55 % bereits amortisiert waren und bloss zu 68.35 % resp. 60.45 % berücksichtigt werden können. Dies ergibt Fr. 3'063.45 für die Türen und Fr. 1'994.85 für die Türrahmen. Total ergibt dies einen Betrag von Fr. 5'447.80 (inkl. MwSt.).

Da allfällige Abzüge bei den Reparaturkosten zu berücksichtigen sind (Schwaninger, a.a.O., Rz. 10.159), ist der Rabatt von 5 % abzuziehen, woraus ein Gesamtbetrag von Fr. 5'175.40 resultiert.

7.6.7 Schliesslich führt der Kläger eine weitere Detailposition von Fr. 5'092.14 als „weitere Instandstellungskosten“ an (TB 51 ff.), wobei er auf die Beilage „Detailpositionen“ verweist (S. 40 f.). Hierunter fallen nach seiner Auffassung die Kosten für den Ersatzschlüssel, die Entschädigung für die verschmutzten Storen, die Kosten für den Ersatz der Handbrause und des Duschschauches sowie diverse persönliche Aufwände.

7.6.7.1 Die Aufwendungen für den Ersatzschlüssel wurden bereits unter Ziffer 4 abgehandelt, weshalb an dieser Stelle nicht erneut darauf einzutreten ist.

7.6.7.2 Aus den hinterlegten Fotos zu den Storen lässt sich kaum etwas ableiten (S. 174 ff.). Im Abnahmeprotokoll wurden als Mängel Schmutz sowie, dass die Storen in drei Zimmern verbogen seien, festgehalten (S. 22). Den Detailpositionen ist zu entnehmen, dass der Kläger hierbei einen pauschalen Abzug von Fr. 500.-- geltend machen will (S. 41).

In Bezug auf die geltend gemachten Kosten für den Ersatz der Storen von Fr. 500.-- ist festzuhalten, dass dies eine reine Annahme des Klägers ist, welche in keiner Art und Weise substantiiert und belegt wurde. Auch wird vom Kläger nicht weiter ausgeführt,

inwieweit nun ein Schaden bezüglich der Storen besteht. Damit ist diese Forderung unbegründet und abzuweisen.

7.6.7.3 X _____ macht weiter Kosten für den Ersatz der Handbrause und des Duschschauchs geltend. Er hinterlegt hierzu eine Offerte in der Höhe von Fr. 131.40 (S. 81).

Dem Abnahmeprotokoll vom 29. April / 1. Mai 2018 ist nichts von einer defekten Handbrause oder eines defekten Duschschauchs zu entnehmen. Auch werden keine Fotos hinterlegt. Mangels tauglicher Beweisofferten ist das Vorhandensein der vom Kläger behaupteten Schäden nicht erstellt, weshalb unter dieser Position ebenfalls nichts geschuldet ist.

7.6.7.4 Unter Verweis auf die Zusammenstellung „Detailpositionen“ (S. 40 f.) macht der Kläger schliesslich als „weitere Instandstellungskosten“ persönliche Aufwände in der Höhe von Fr. 4'380.-- geltend. Diese lägen darin begründet, dass der Kläger darauf Acht gegeben habe, alles möglichst kostengünstig auszuführen (TB 51, 53). Wie sich dieser Betrag zusammensetzt, erläutert der Kläger in seinen Rechtsschriften nicht. Selbst wenn man davon ausgehen wollte, dass der Verweis des Klägers auf die Zusammenstellung „Detailpositionen“ zur Ergänzung seiner Sachbehauptungen genügen würde (vgl. dazu etwa BGE 144 III 519 E. 5.2.1.2; Bundesgerichtsurteile 4A_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.2.2, 4A_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5.1; ferner dazu etwa Brugger, Der Verweis auf Beilagen in Rechtsschriften, SJZ 2019, S. 533 ff.), würde sich für die Gegenpartei und das Gericht auch aus dieser Zusammenstellung die Art und Notwendigkeit der geltend gemachten Auslagen nicht ergeben. Dieses Vorgehen verunmöglichte den Beklagten, zu den geltend gemachten Beträgen Stellung zu nehmen, sie substantiiert zu bestreiten oder allfällige Gegenbehauptungen aufzustellen. Davon ausgenommen ist der Betrag von Fr. 40.-- für die amtliche Abnahme durch den Gemeinderichter, welchen Betrag jener anlässlich seiner Befragung auch bestätigt hat (Lauber, A zu F7, S. 256).

Mit Ausnahme dieses Betrags scheidet die Klagegutheissung in diesem Punkt folglich an einer hinreichenden Behauptung bzw. Substanziierung der geltend gemachten persönlichen Aufwände.

8. Nebst den Instandstellungskosten haftet der Mieter auch für den Schaden, der daraus entsteht, dass sich die Weitervermietung wegen Instandstellungsarbeiten verzögert. Der Mieter haftet beispielsweise für den Mietzinsausfall (Schwaninger, a.a.O., Rz. 10.165; Higi, a.a.O., N. 106 zu Art. 267 OR).

8.1 Der Kläger gibt an, dass er die Wohnung aufgrund der Mängel, welche er erst beseitigen musste, für den Monat Mai 2018 nicht vermieten konnte. Somit habe er einen Mietzinsausfall in Höhe von Fr. 1'880.00 gehabt (TB 54). K _____, der neue Mieter des Mietobjekts, habe schon am 1. Mai 2018 in die Wohnung einziehen wollen (S. 221).

8.2 Als Beweis wird das Schreiben vom 14. Februar 2020 offeriert, wonach K _____ bestätigt, dass er bereits am 1. Mai 2018 in die fragliche Wohnung habe einziehen wollen, was aus seiner abgebildeten WhatsApp-Nachricht vom 31. März 2018 ersichtlich sei (S. 233). Danach gefragt, wie dieses Schreiben zustande gekommen sei und wer es verfasst habe, antwortete der Kläger: „Dies sind Whatsapp-Nachrichten. Man sieht, dass ich am 31. März mit diesem bereits geredet habe. Eigentlich hatte ich diesem schon kommuniziert, dass frühestens der 1. Juni Bezugstermin sei. Er hat dann nochmals nachgefragt. Er sagte mir, dass er seine Wohnung früher zurückgeben könne und fragte, ob das Datum vom 1. Juni fix sei oder ob er früher einziehen könne. Dann habe ich ihm gesagt, dass vor dem 1. Juni unmöglich sei. Das Schreiben habe ich verfasst. Ich habe die iPhone Nachrichten ausgeschnitten und ins Word eingefügt. Ich habe dann die Erklärung gemacht und habe dann K _____ angerufen und ihn informiert, dass ich gerne hätte, dass er das Schreiben liest und bestätigt, wenn er einverstanden sei. Ich habe ihn auch darauf aufmerksam gemacht, dass er allenfalls als Zeuge auftreten muss“ (A zu F 47, S. 266).

8.3 Dieses Schreiben vermag den Nachweis dafür, dass der Kläger aufgrund der Instandstellungsarbeiten die Wohnung nicht bereits ab dem 1. Mai 2018 weitervermieten konnte, aus zwei Gründen nicht zu erbringen: Wie der Kläger auf Nachfrage des Gerichts bestätigte, hat er selbst das aktenkundige Schreiben verfasst und seinen Mieter aufgefordert, das Schreiben zu unterzeichnen. Das Schreiben stellt daher eine private Zeugenbescheinigung dar, wobei strittig ist, ob solche privaten Zeugenbescheinigungen überhaupt als Beweismittel, als Urkunde im Sinne von Art. 177 ZPO, qualifiziert werden können (bejahend etwa Schweizer/Eichenberger, Schriftliche Zeugenaussagen, jusletter vom 28. Februar 2011, Rz. 12; Schmid, in: Oberhammer et al. [Hrsg.], Kurzkommentar ZPO, 2. A., Basel 2014, N. 11 f. zu Art. 169 ZPO; Hafner, Basler Kommentar, 3. A., N. 1 zu Art. 190 ZPO; ablehnend etwa Wullschleger, in: Gehri et al. [Hrsg.], ZPO Kommentar, 2. A., Zürich 2015, N. 11 zu Art. 190 ZPO; Dolge, Basler Kommentar, 3. A., N. 12 zu Art. 177 ZPO; zurückhaltend ebenfalls Weibel, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. A., Zürich/Basel/Genf 2016, N. 15 zu Art. 177 ZPO; Müller, in: Brunner et al. [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 2. A., Zürich/St. Gallen 2016, N. 8 zu Art. 177 ZPO, N. 33 zu

Art. 190 ZPO; zum Ganzen Fink, Private Zeugenbefragung im Zivilprozess, Diss., Zürich/Basel/Genf 2015, N. 416 ff. mit Hinweisen auf die uneinheitliche bundesgerichtliche Rechtsprechung).

Da diese Zeugenbescheinigung nicht nur nach einem ausserprozessualen Kontakt und auf Verlangen des Klägers zustande kam, sondern der Kläger den Wortlaut der Bescheinigung überdies noch selbst verfasst hat (zur generellen beweisrechtlichen Problematik vorprozessualer Kontakte vgl. etwa Hasenböhler, Das Beweisrecht der ZPO, Band 2, Zürich/Basel/Genf 2019, Rz. 4.117 ff. mit Hinweisen), kommt dem Schreiben des aktuellen Mieters des Klägers jedenfalls kein derartiges beweisrechtliches Gewicht zu, dass es den Nachweis eines vereinbarten Mietantritts per 1. Mai 2018 nach dem vorstehend erforderlichen bundesrechtlichen Regelbeweismass des vollen Beweises (BGE 133 III 153 E. 3.3, 130 III 321 E. 3.2, je mit Hinweisen, wonach der volle Beweis als erbracht gilt, wenn das Gericht nach objektiven Gesichtspunkten von der Richtigkeit einer Sachbehauptung überzeugt ist und ihm allfällige Zweifel als unerheblich erscheinen) erbringen könnte (zum generell geringen Beweiswert von Zeugenbescheinigungen etwa Schmid, a.a.O., N. 12 zu Art. 169 ZPO, N. 1 zu Art. 190 ZPO; Hafner, a.a.O., N. 1 zu Art. 190 ZPO; Dolge, Basler Kommentar, 3. A., N. 12 zu Art. 177 ZPO; Rüetschi, Berner Kommentar, N. 2 zu Art. 190 ZPO; Schweizer/Eigenberger, a.a.O., Rz. 25 ff.; Müller, in: Brunner et al. [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 2. A., Zürich/St. Gallen 2016, N. 33 zu Art. 190 ZPO).

Unterstrichen wird dieses Ergebnis durch den Wortlaut des Schreibens bzw. der nach Angaben des Klägers im Schreiben abgedruckten WhatsApp-Nachrichten: Gemäss der angerufenen auf Portugiesisch verfassten Nachricht hat der jetzige Mieter des Klägers sich am 31. März 2018 lediglich danach erkundigt, ab wann er die Wohnung beziehen könne und in Aussicht gestellt, dass er die aktuelle Wohnung vielleicht früher zurückgeben könne, nicht aber geht daraus hervor, dass man sich über einen Mietantritt per 1. Mai 2018 geeinigt hätte.

Demnach scheidet die Klageguthweisung auch in diesem Punkt.

9. Gemäss Art. 143 OR entsteht Solidarität unter mehreren Schuldern entweder durch entsprechende Willensäusserung (Abs. 1), oder in Ermangelung einer solchen - nur in dem vom Gesetz bestimmten Fällen (Abs. 2). In der Regel besteht solidarische Haftung gegenüber dem Vermieter, wenn mehrere Personen einen Mietvertrag unterschreiben (Graber, Basler Kommentar, 7. A., N. 6 zu Art. 143 OR). Dem Mietvertrag vom 17. Feb-

ruar 2010 ist darüber hinaus eine Zusicherung der solidarischen Haftung der beiden Mieter zu entnehmen (S. 16). Der Kläger kann vorliegend somit sowohl von Y _____ als auch Z _____ je nur einen Teil oder das Ganze fordern (Art. 144 Abs. 1 OR).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Beklagten dem Kläger für die Mängel an der Mietwohnung und die im Zusammenhang mit der Abgabe der Mietwohnung entstandenen Kosten unter solidarischer Haftbarkeit Fr. 7'933.05 zu leisten haben.

X _____ reichte vorliegende Klage mit dem Rechtsbegehren ein, die A _____ AG sei anzuweisen, den Betrag von Fr. 5'640.-- aus Mietkaution lautend auf die Beklagten dem Kläger zu bezahlen. Der Kläger ist aufgrund des geschuldeten Betrages von Fr. 7'933.05 berechtigt, sich den Betrag von Fr. 5'640.-- unter Vorlage des rechtskräftigen Urteils von der A _____ AG (Referenz: L456563; vgl. S. 87) auszahlen zu lassen.

10. Der Kläger fordert von den Beklagten 5 % Zins ab dem 16. September 2018. Ist der Schuldner mit der Zahlung einer Geldschuld in Verzug, hat er Verzugszins von 5 % zu bezahlen (Art. 104 Abs. 1 OR). In Verzug kommt der Schuldner grundsätzlich durch die Mahnung des Gläubigers (Art. 102 Abs. 1 OR). Bei der Mahnung handelt es sich um eine unmissverständliche Aufforderung zur Zahlung der Geldsumme. Sie ist eine empfangsbedürftige Erklärung. Eine Mahnung kann auch die Erhebung einer Leistungsklage darstellen (Widmer Lüchinger/Wiegand, Basler Kommentar, 7. A., N. 9 zu Art. 102 OR).

Die Beklagten wurden mit Schreiben vom 18. September 2018 gemahnt (S. 85), weshalb Verzugszins ab diesem Datum geschuldet ist. Dem Kläger ist somit Verzugszins von 5 % auf dem Betrag von Fr. 7'933.05 ab dem 18. September 2018 zuzusprechen.

11. In den eingeleiteten Betreibungen Nr. 3067593 und Nr. 3067592 des Betreibungs- und Konkursamtes des Bezirkes B _____ sind die Rechtsvorschläge jeweils im Betrag von Fr. 7'933.05 sowie auf dem Zins von 5 % pro Jahr auf Fr. 7'933.05 seit dem 18. September 2018 zu beseitigen.

12. Es bleibt über die Prozesskosten des Verfahrens zu befinden.

12.1 Die Prozesskosten (d.h. Gerichtskosten und Parteientschädigung; Art. 95 Abs. 1 ZPO) werden in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt und nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt, wenn keine Partei vollständig obsiegt hat (Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO). Dieser im Zivilprozess geltende Grundsatz der Kostenverteilung nach dem Erfolgsprinzip beruht (unter anderem) auf dem Gedanken, dass die Prozesskosten von

deren Verursacher zu tragen sind. Dabei wird vermutet, dass die unterliegende Partei die Kosten verursacht hat (BGE 145 III 153 E. 3.3.1).

Massstab der Verteilung bildet danach grundsätzlich der Umfang des Obsiegens und Unterliegens, wobei das Gericht bei der Kostenverteilung unterschiedliche Kriterien berücksichtigen kann. Inwieweit eine Partei obsiegt hat oder unterlegen ist, kann jedenfalls dann nicht rechnerisch genau bestimmt werden, wenn einzelne Begehren keinen oder keinen eindeutig bestimmbareren Streitwert aufweisen. In einem gewissen Umfang obliegt es daher dem Gericht, das Mass des Obsiegens oder Unterliegens ermessensweise zu bestimmen (Bundesgerichtsurteil 5A_117/2019 vom 6. Dezember 2019 E. 4.3). Insbesondere Rechnung getragen werden kann nebst dem Streitwert etwa dem Gewicht der einzelnen Rechtsbegehren innerhalb eines Rechtsstreits oder dem Aufwand bei deren Behandlung wie auch dem Umstand, dass eine Partei in einer grundsätzlichen Frage obsiegt hat (Bundesgerichtsurteile 5A_186/2017 vom 20. Juli 2017 E. 4.1.2, 4A_511/2015 vom 9. Dezember 2015 E. 2.2, 4A_207/2015 vom 2. September 2015 E. 3.1, 4A_523/2013 vom 31. März 2014 E. 8.2, 4A_80/2013 vom 30. Juli 2013 E. 6.4). In der Praxis wird ein geringfügiges Unterliegen im Umfang von einigen Prozenten in der Regel nicht berücksichtigt (Bundesgerichtsurteil 4A_207/2015 vom 2. September 2015 E. 3.1, ferner 4A_538/2015 vom 15. Januar 2016 E. 6.2).

Vorliegend beantragte der Kläger die Zahlung eines Betrags von insgesamt Fr. 19'653.15, wobei er seine Klage im Umfang von Fr. 500.-- zurückzog. Zugesprochen erhält er Fr. 7'933.05 oder rund 40 % der geltend gemachten Forderung. Bei diesem Verfahrensausgang, angesichts des jeweiligen Ausgangs und Aufwands der einzelnen Streitpunkte und unter der Berücksichtigung, dass der Kläger zur Durchsetzung seines Anspruchs klagen musste, rechtfertigt es sich die Prozesskosten den Parteien je hälftig aufzuerlegen, wobei die Kosten den Beklagten unter solidarische Haftung für den Gesamtbetrag auferlegt werden (Art. 106 Abs. 3 ZPO).

12.2 Die Gerichtskosten setzen sich aus den Auslagen und der Entscheidgebühr zusammen.

Dem Bezirksgericht sind Auslagen in der Höhe von Fr. 85.30 in Form von Zeugengeldern erwachsen. Die Entscheidgebühr (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO) wird aufgrund des Streitwerts, des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art der Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation und nach dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip festgesetzt (Art. 13 Abs. 1 und 2 GTar). Sie bewegt sich im vereinfachten Verfahren bei einem Streitwert von Fr. 19'653.15 zwischen Fr. 900.-- und Fr. 3'600.--

(Art. 16 Abs. 1 GTar). Die Gerichtsgebühr wird unter Berücksichtigung, dass das Verfahren ohne aufwendiges Beweisverfahren abgeschlossen wird, die Akten keinen grossen Umfang aufweisen, die tatsächlichen und rechtlichen Fragen keine besonderen Schwierigkeiten beinhalten und in Berücksichtigung des mit der Bearbeitung der Rechtsschriften verbundenen Aufwands auf Fr. 2'864.70 festgesetzt (Art. 13 Abs. 1 und 2, Art. 14 Abs. 1 und Art. 16 GTar).

Folglich betragen die Gerichtskosten insgesamt Fr. 2'950.--, welche entsprechend der Kostenverlegung den Parteien je hälftig, d.h. mit je Fr. 1'475.-- auferlegt werden. Die Gerichtskosten werden mit dem Kostenvorschuss des Klägers in der Höhe von Fr. 2'950.-- verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO), wobei aufgrund der unentgeltlichen Rechtspflege auf Seiten der Beklagten dem Kläger Fr. 1'475.-- aus der Gerichtskasse zurückerstattet werden (Art. 111 Abs. 2 und 3, Art. 118 Abs. 1 lit. b, Art. 122 Abs. 1 lit. b und c ZPO).

Da den Beklagten für vorliegendes Verfahren die vollständige unentgeltliche Rechtspflege gewährt und Rechtsanwalt N _____ mit Wirkung ab dem 14. Mai 2019 zu ihrem unentgeltlichen Rechtsbeistand ernannt wurde, werden die Gerichtskosten, soweit sie den Beklagten auferlegt werden, vorläufig vom Kanton Wallis bezahlt, unter Nachresp. Rückzahlungspflicht von Y _____ und Z _____, sobald sie dazu in der Lage sind.

12.3 Beide anwaltlich vertretenen Parteien haben eine Parteientschädigung beantragt und haben, soweit sie obsiegen, Anspruch auf eine solche (Art. 106 Abs. 1 i.V.m. Art. 95 Abs. 1 ZPO).

Die Parteientschädigung umfasst den Ersatz notwendiger Auslagen und die Kosten einer berufsmässigen Vertretung sowie in begründeten Fällen eine angemessene Umtriebsentschädigung, wenn eine Partei nicht berufsmässig vertreten ist (Art. 95 Abs. 3 ZPO). Das Honorar des Rechtsbeistands richtet sich in der Regel nach dem Streitwert (Art. 27 Abs. 2 und 28 Abs. 1 GTar). Das Anwaltshonorar bemisst sich sodann im gesetzlich vorgegebenen Rahmentarif nach der Natur und Bedeutung des Falls, der Schwierigkeit, dem Umfang, der vom Rechtsbeistand nützlich aufgewandten Zeit und der finanziellen Situation der Partei (Art. 27 Abs. 1 und 3 GTar). Bei einem Streitwert von Fr. 19'653.15 wird das Anwaltshonorar zwischen Fr. 2'900.-- und Fr. 4'000.-- festgesetzt (Art. 32 Abs. 1 GTar).

Die wesentlichen Verfahrensvorkehren der Parteivertreter lagen in der Abfassung des zweifachen schriftlichen Parteivortrags sowie des Schlussvortrags sowie der Teilnahme

an der Instruktions- sowie der Hauptverhandlung. Unter Berücksichtigung des angeführten Rahmentarifs und der hiervor genannten Kriterien, der rechtlichen und tatsächlichen Fragestellung sowie des mit der Vertretung verbundenen Aufwands erscheint eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 4'000.--, Auslagen und MwSt. inklusive (vgl. Art. 27 Abs. 5 GTar), für die berufsmässige Vertretung als angemessen. Unter Berücksichtigung der Verteilung der Prozesskosten schuldet daher der Kläger den Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- und die Beklagten schulden dem Kläger unter solidarischer Haftung eine solche in gleicher Höhe.

12.4 Im Umfang, in welchem die unentgeltliche prozessführende Partei unterliegt, wird der unentgeltliche Rechtsbeistand vom Kanton angemessen entschädigt (Art. 122 Abs. 1 lit. a ZPO; vgl. Bundesgerichtsurteil 5D_7/2019 vom 5. August 2019 E. 2.3). Dies führt dazu, dass Rechtsanwalt N _____ im Umfang, in welchem die Beklagten unterliegen, d.h. zu 1/2, vom Kanton Wallis entschädigt wird.

Gemäss Art. 30 Abs. 1 GTar bezieht der unentgeltliche Rechtsbeistand über die Rückzahlung der berechtigten Auslagen hinaus in diesem Fall ein Honorar, welches 70 Prozent des in den Artikeln 31 bis 40 GTar vorgesehenen Pauschalhonorars entspricht, im Minimum aber eine angemessene Entschädigung gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts.

Aufgrund der festgesetzten Parteientschädigung hat daher der Kanton Wallis Rechtsanwalt N _____ mit Fr. 1'400.-- (= 70 % von Fr. 2'000.--) zu entschädigen. In diesem Umfang sind die Beklagten zur Nach- und Rückzahlung verpflichtet, sobald sie dazu in der Lage sind.

12.5 Gemäss der abschliessenden Regelung in Art. 118 Abs. 3 und Art. 122 Abs. 1 lit. d ZPO befreit die unentgeltliche Rechtspflege nicht von der Bezahlung einer Parteientschädigung an die Gegenpartei. Diese Regelung führt dazu, dass die obsiegende Gegenpartei, sofern sie nicht selbst bedürftig ist und Art. 122 Abs. 2 ZPO Anwendung findet, meist trotz Obsiegens im Prozess ihre eigenen Parteikosten faktisch selbst trägt (Wuffli/Fuhrer, Handbuch unentgeltliche Rechtspflege im Zivilprozess, Zürich/St. Gallen 2019, N. 636 ff. mit Hinweisen). Dies führt vorgestehend dazu, dass Y _____ und Z _____ zur Zahlung der Parteientschädigung an X _____ verpflichtet bleiben und keine Möglichkeit besteht, dass für die Parteientschädigung an den Kläger (vorerst und subsidiär) der Kanton Wallis aufkommt.

Demnach wird erkannt:

1. Y _____ und Z _____ bezahlen X _____ unter solidarischer Haftbarkeit Fr. 7'933.05, nebst Zins zu 5 % ab dem 18. September 2018.

Soweit weitergehend, wird die Klage von X _____ abgewiesen.

2. X _____ ist berechtigt, unter Vorlage des rechtskräftigen Urteils die Auszahlung von Fr. 5'640.-- von der A _____ AG (Referenz: L456563) zu verlangen.
3. Die Rechtsvorschläge von Y _____ und Z _____ in den Betreibungen Nr. 3067593 und Nr. 3067592 des Betreibungs- und Konkursamtes des Bezirkes B _____ werden jeweils im Betrag von Fr. 7'933.05 sowie auf dem Zins von 5 % pro Jahr auf Fr. 7'933.05 seit dem 18. September 2018 beseitigt.
4. Die Gerichtskosten des Verfahrens vor Bezirksgericht von Fr. 2'950.-- werden Y _____ und Z _____ und sowie X _____ Parteien je hälftig, d.h. je mit Fr. 1'475.--, auferlegt. Hinsichtlich Y _____ und Z _____ wird auf eine solidarische Haftung auf den Gesamtbetrag erkannt.

Der Gerichtskostenanteil von X _____ wird mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'950.-- verrechnet. X _____ wird Fr. 1'475.-- aus der Gerichtskasse zurückerstattet.

Die Kosten zulasten von Y _____ und Z _____ werden vorläufig vom Kanton Wallis bezahlt, unter Nach- bzw. Rückzahlungspflicht der Beklagten, sobald sie dazu in der Lage sind.

5. Y _____ und Z _____ schulden X _____ unter solidarischer Haftung eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- und X _____ schuldet Y _____ und Z _____ eine solche in gleicher Höhe.
6. Der Kanton Wallis entschädigt N _____ mit Fr. 1'400.-- unter Nach- resp. Rückzahlungspflicht von Y _____ und Z _____, sobald sie dazu in der Lage sind.

Visp, 25. September 2020