

Z1 16 45

URTEIL VOM 23. MÄRZ 2018

Bezirksgericht Visp

Dr. Adrian Walpen, Einzelrichter; Desirée Furrer, Gerichtsschreiberin ad hoc

in Sachen

W _____ **und X** _____, Kläger, vertreten durch Rechtsanwalt M _____,

gegen

Y _____, **und Z** _____, Beklagte, vertreten durch Rechtsanwalt
N _____

(Klage auf Mietzinsherabsetzung und Ungültigkeitserklärung des Rückzahlungsverbots
von bestätigten Investitionen)

Verfahren

A. Y _____ und Z _____ deponierten am 3. Dezember 2015 beim Gemeinde-
richteramt A _____ ein Schlichtungsgesuch mit folgenden Anträgen (S. 31 ff.):

1. Es ist gerichtlich festzustellen, dass der zwischen den Parteien bzw. deren Rechtsvorgängern abgeschlossene Mietvertrag vom 07.09/16.09.2010 in Bezug auf die Ziffer 6 teilnichtig ist und das vereinbarte Kaufrecht für die Parteien keine Gültigkeit hat.
2. Den Klägerinnen wird eine angemessene Parteientschädigung zugesprochen.
3. Sämtliche Kosten von Verfahren und Entscheid gehen zu Lasten von X _____ und W _____.

Die Parteien vermochten sich während der Schlichtungsverhandlung nicht zu einigen. Die Ehegatten W _____ und X _____ anerkannten jedoch, „dass es einer öffentlichen Beurkundung für die Gültigkeit des Kaufrechts gemäss Ziff. 6 des Mietvertrages bedarf“ (S. 35).

Am 29. März 2016 fällte das Bezirksgericht einen Nichteintretensentscheid betreffend der seitens von Y _____ und Z _____ eingereichten negativen Feststellungsklage mit den Anträgen, es sei gerichtlich festzustellen, dass der zwischen den Parteien bzw. deren Rechtsvorgängern abgeschlossene Mietvertrag vom 7./16. September 2010 in Bezug auf die Ziffer 6 teilnichtig sei und das vereinbarte Kaufrecht für die Parteien keine Gültigkeit habe (Z1 16 18).

B. Am 19. April 2016 reichten W _____ und X _____ beim Bezirksgericht Visp eine Klage gegen Y _____ und Z _____ mit folgenden Rechtsbegehren ein (S. 8):

1. Die Mietzinsreduktion der Klägerpartei für die 3 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss Haus B _____ in A _____ von neu monatlich Fr. 450.-- exklusive Nebenkosten ab dem 01. April 2016 wird genehmigt.
2. Es wird festgestellt, dass das Verbot der Rückerstattung von bestätigten Investitionen für den Umbau und die Erneuerung der 3 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss Haus B _____ in A _____ ungültig ist.
3. Die Beklagten werden solidarisch verpflichtet, der Klägerpartei die nachgewiesenen wertvermehrenden Investitionen nach Abschluss des Mietverhältnisses zurückzuerstatten.
4. Sämtliche Kosten von Verfahren und Entscheid gehen zu Lasten der Beklagtenpartei.
5. Der Klägerpartei wird eine angemessene Parteientschädigung zugesprochen.

C. Die Beklagten hinterlegten am 23. Mai 2016 ihre Klageantwort und beantragten (S. 57):

1. Die Klage von W _____ und X _____ wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2. Den Beklagten wird eine angemessene Parteientschädigung zugesprochen.
3. Sämtliche Kosten von Verfahren und Entscheid gehen zu Lasten der Kläger W _____ und X _____.

D. Die Klägerpartei bestätigte ihre Anträge in der Replik vom 27. Mai 2016 (S. 61). Mit Schreiben vom 30. Juni 2016 verzichteten die Beklagten auf die Einreichung einer Duplik und äusserten sich zu den seitens der Kläger beantragten Beweismittel (S. 64).

E. Am 8. August 2016 erliess das Gericht die Beweisverfügung (S. 66 ff.), wobei als Urkunden die bereits deponierten sowie die Edition der Akten des Verfahrens Z1 16 xxx als Beweismittel zugelassen wurden.

Innert Frist zur Einreichung der Partei- und Zeugenfragen hinterlegte der Rechtsvertreter der Klägerpartei am 4. Oktober 2016 nebst den entsprechenden Fragen Fotografien des Zustands vor, während sowie nach dem Umbau (S. 71 ff.) und am 10. Oktober 2016 weitere Unterlagen (S. 194 ff.). Diese Beweismittel sind als unzulässige Noven unberücksichtigt zu lassen.

F. Am 11. Oktober 2016 lud das Gericht zur Beweisabnahme vom 16. Januar 2017 vor (S. 192 f.). Anlässlich der Beweisaufnahmesitzung wurden die Zeugen- und Parteibefragungen durchgeführt.

G. Das Gericht initiierte das Expertiseverfahren. Zum Gerichtsexperten ernannt wurde D _____, dipl. Architekt ETH/SIA (S. 328), welcher den Expertenbericht am 19. Juli 2017 bei Gericht hinterlegte (S. 335 ff.). Die Parteien haben innert Frist keine Ergänzungsfragen gestellt.

H. Die Klägerpartei reichte den schriftlichen Schlussvortrag am 10. Oktober 2017 ein (S. 353 ff.), die Beklagtenpartei am 2. November 2017 (S. 362 ff.).

Dabei stellten die Kläger folgende Schlussbegehren:

1. Die Mietzinsreduktion der Klägerpartei für die 3 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss, Haus B _____ in A _____, ab dem 01. April 2016 von monatlich Fr. 450.00 exkl. Nebenkosten wird genehmigt.
2. Es wird festgestellt, dass das Verbot der Rückerstattung von bestätigten Investitionen für den Umbau und die Erneuerung der 3 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss Haus B _____ in A _____ ungültig ist.
3. Die Beklagten werden solidarisch verpflichtet, der Klägerpartei am 31. März 2020 den Betrag von Fr. 33'187.20 als Rückerstattung für wertvermehrende Investitionen zu bezahlen.
4. Sämtliche Kosten von Verfahren und Entscheid gehen zu Lasten der Beklagten.
5. Der Klägerpartei wird eine angemessene Parteientschädigung zugesprochen.

Die Beklagten schlossen auf die kosten- und entschädigungspflichtige Klageabweisung.

Sachverhalt und Erwägungen

1.

1.1 Die sachliche Zuständigkeit des Bezirksgerichts folgt aus Art. 4 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 4 Abs. 1 EGZPO. Die örtliche Zuständigkeit des Bezirksgerichts Visp ergibt sich aus Art. 33 ZPO.

Aufgrund des Streitwerts von insgesamt Fr. 55'037.-- (57 x Fr. 383.33 + Fr. 33'187.20) ist das ordentliche Verfahren anwendbar (Art. 243 Abs. 1 ZPO e contrario; vgl. Hauck, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. A., N 15 zu Art. 243 ZPO). Die streitwertunabhängige Ausnahmebestimmung von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO greift vorliegend nicht, da es sich beim massgebenden Mietobjekt in der Gestalt einer Ferienwohnung weder um Wohn- noch um Geschäftsraum handelt (Killias, BK ZPO, Bd. II, 2012, N 53 zu Art. 243 ZPO; Hauck, a.a.O., N 20 zu Art. 243 ZPO).

1.2 Am 12. Januar 2016 stellten die Kläger bei der Schlichtungskommission für Mietverhältnisse ein Schlichtungsbegehren (S. 40 ff.). Die Klagebewilligung wurde der Klägerpartei am 23. März 2016 zugestellt (S. 2, 38 f.).

Gemäss Art. 209 Abs. 4 ZPO berechtigt die Klagebewilligung während 30 Tagen zur Einreichung der Klage beim Gericht. Somit ist die Klage vom 19. April 2016 innert Frist eingereicht worden.

2. Die Vereinbarung vom 7./16. September 2010 (S. 15 ff.) bildet Ausgangspunkt vorliegender Angelegenheit und enthält insbesondere folgenden, für den Verfahrensausgang massgebenden Sachverhalt:

Die Kläger haben mit den Erben der Erbengemeinschaft E _____ einen Mietvertrag für eine 3 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss im Haus B _____ in A _____ abgeschlossen (S. 15). Mietbeginn war der 1. Januar 2011. Es handelt sich um einen befristeten Mietvertrag mit einer festen Vertragsdauer von 10 Jahren (S. 15, Ziff. 2). Als Mietzins für die erwähnte Liegenschaft wurde ein Betrag von Fr. 10'000.- pro Jahr festgesetzt, welcher jeweils per 1. Januar und dann per 30. Juni in zwei Tranchen von je Fr. 5'000.-- bezahlt werden soll, erstmals per 1. Januar 2011 (S. 15, Ziff. 3).

Überdies wurde im Mietvertrag vom 7./16. September 2010 unter Ziff. 6 ein Kaufrecht vereinbart. Demgemäss wurden die Mieter berechtigt und verpflichtet, die Mietliegenschaft zum Kaufpreis von Fr. 130'000.--, zahlbar innert 30 Tagen nach Grundbucheintrag, zu kaufen, sobald das Bewilligungsgesetz dies zulässt. Ebenfalls vereinbart wurde, den Mietern werde im Falle eines Kaufes die bis zur Bezahlung des Kaufpreises überwiesenen Mietzinsen (exkl. Nebenkosten) auf den Kaufpreis angerechnet (S. 16, Ziff. 6). Es gilt zudem als erwiesen, dass die Vertragsparteien seitens des Notaren F _____ darüber orientiert worden sind, dass die Klausel über das Kaufrecht rein obligatorische Wirkung hat und ein Kaufrecht der öffentlichen Beurkundung bedarf. Dies insbesondere deshalb, weil der entsprechende Hinweis im Mietvertrag explizit festgehalten wurde (TB 5; S. 16, Ziff. 6).

Die Kläger sind gemäss Ziff. 5 des Mietvertrages ermächtigt worden, die Mietwohnung ab September 2010 mit dem Einverständnis der Vermieter, vertreten durch G _____, umzubauen und zu erneuern. Gleichzeitig haben die Parteien ausgehandelt, dass die Mieter kein Recht hätten, solche Investitionen bei den Vermietern zurückzufordern, weder während noch am Ende der Vertragsdauer (S. 16, Ziff. 5).

3.

3.1 Uneinigkeit besteht zunächst hinsichtlich des seitens der Klägerpartei geltend gemachten Mietzinsherabsetzungsbegehrens respektive über das Vorliegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen des Mietzinses.

Die Kläger vertreten diesbezüglich den Standpunkt, der Mietzins sei übersetzt, wenn sich die Vermieter nicht mehr an das Kaufrecht halten würden und die geltend gemachte Nichtigkeit des Kaufrechts stelle eine einseitige Vertragsänderung ohne Gegenleistung dar. Die Kläger fordern dementsprechend eine Mietzinsherabsetzung ab dem 1. April 2016 auf Fr. 450.-- pro Monat (TB 26). Die Kläger führen als Vergleich die Mietzinszahlungen ihres Sohnes, H _____, an, welcher während zwei Jahren und vier Monaten die Wohnung im 2. Obergeschoss desselben Hauses gemietet habe. Dieser habe einen monatlichen Mietzins von Fr. 250.-- ohne Nebenkosten bezahlt (TB 11, 27; S. 36), im Durchschnitt Fr. 203.82 (TB 31). Die Wohnung im Obergeschoss sei flächenmässig in etwa vergleichbar mit der von den Klägern gemieteten 3 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss (TB 12; S. 49).

Die Vermieter widersetzen sich der von den Klägern geforderten Mietzinsreduktion, da diese unbegründet sei und sich die Grundlagen des Mietverhältnisses seit Abschluss des Mietvertrages in keinsten Weise verändert hätten (TB 34; S. 56).

3.2 Der Mieter trägt die Beweislast für die Anpassungsgründe, welche er zur Begründung des Herabsetzungsbegehrens anruft (Lachat et al., Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, 17.5.5.5.5, S. 456). Der Vermieter seinerseits hat dem Gericht darzulegen, auf welchen Berechnungsgrundlagen (beispielsweise orts- oder quartierüblicher Mietzins, Nettorendite, etc.) der angefochtene Anfangsmietzins beruht (Lachat et al., a.a.O., 17.2.4.6, S. 405; Bundesgerichtsurteil 4A_214/2007 vom 12. November 2007 E. 5). Auch die vom Vermieter gegen die seitens der Mieterschaft vorgebrachten Anpassungsgründe erhobenen Einreden müssen vom Vermieter bewiesen werden (Weber, in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar OR I, 6. Aufl. 2015, N 1b und 3 zu Art. 270a OR).

Der Mieter kann gemäss Art. 270a Abs. 1 OR den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Artikeln 269 und 269a OR übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt.

OR 270a findet keine Anwendung bei befristeten Mietverträgen, einem Mietvertrag in Form der Indexierung oder einer Staffelmiete. Vielmehr ist der Anwendungsbereich auf unbefristete Mietverträge beschränkt (Permann, in: Kren Kostkiewicz/Wolf/Amstutz/Fankhauser [Hrsg.], OFK OR, 3. Aufl. 2016, N 1 zu Art. 270a OR; vgl. auch Lachat et al., a.a.O., 17.5.4.3 f., S. 449). Dies ergibt sich bereits aus der formellen Voraussetzung des Zeitpunkts der Senkung: Der Mieter kann die Senkung des Mietzinses nur auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen. Somit kann beim befristeten Mietvertrag während der festen Vertragsdauer keine Senkung geltend gemacht werden (Weber, a.a.O., N 4 zu Art. 270a OR mit Hinweisen). Infolgedessen können sich die Kläger für das vorliegende Verfahren nicht auf Art. 270a OR berufen.

4.

4.1 Vorliegend wurde im Mietvertrag eine Kaufrechtsklausel vereinbart. Ein Mietkaufvertrag ist ein gemischter (Innominat-)Vertrag, bei welchem die Mieterin das Recht (nicht aber die Verpflichtung) erhält, die Sache nach Ablauf des Mietvertrages zu erwerben. Er ist eine gesetzlich nicht geregelte Modifikation der Kaufabrede, deren kaufvertragliche Elemente überwiegen. Die Ausübung des Kaufrechts, aber auch der Ablauf der festgesetzten Vertragsdauer können den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bestimmen. Bei einem Grundstück muss ein solches Recht als Kaufs- oder Vorkaufsrecht begründet

werden. Das Kaufrecht muss gemäss Art. 216 Abs. 2 OR öffentlich beurkundet werden (Lachat et al., a.a.O., 2.2.3.3, S. 41).

Der Mietvertrag vom 7./16. September 2010 erfüllt in Bezug auf das Mietobjekt sämtliche essentiellen Voraussetzungen und ist damit gültig zustande gekommen. Das gleichzeitig vereinbarte Kaufrecht in Ziff. 6 des Mietvertrages ist hingegen nichtig, da es dazu der öffentlichen Beurkundung bedarf. Im Fall von Mängeln in der Beurkundung von Grundstückskaufverträgen (Art. 216 Abs. 1 OR), die u.a. dem Schutz vor übereilten Vertragschlüssen dienen (BGE 112 II 330 E. 3), nimmt die Rechtsprechung hier Nichtigkeit (mithin Ungültigkeit des Vertrages ex tunc) an (vgl. BGE 112 II 330 E. 1b und 2b; 104 II 99 E. 3c), die hinsichtlich erbrachter Geldleistungen zur Rückabwicklung nach Bereicherungsrecht führt (BGE 115 II 28 E. 1; vgl. auch 129 III 264 E. 3.2.2). Vorliegend wurde der Mietvertrag inkl. Kaufrecht nicht öffentlich beurkundet und daher ist der Mietvertrag mit dem Mangel der Teil- bzw. Vollnichtigkeit behaftet.

4.2 Mit Art. 20 Abs. 2 OR hat das Gesetz selbst eine Regelung vorgesehen, die gewissermassen automatisch zur Lückenschliessung führt. Der Rumpfvvertrag soll ohne die fehlende Bestimmung weiter gelten, sobald nicht anzunehmen ist, dass er ohne den nichtigen Teil überhaupt nicht geschlossen worden wäre (Wiegand, in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar OR I, 6. Aufl. 2015, N 90 zu Art. 18 OR). Ziel der Sanktion ist nicht die Vertrags-, sondern die Mangelbeseitigung (vgl. BGE 120 II 35 E. 4). Im Hinblick auf die Frage der Teil- bzw. Vollnichtigkeit des Mietvertrages ist also massgebend, ob die Parteien - unter Berücksichtigung der damaligen Umstände und Interessenlage - den Vertrag auch ohne das Kaufrecht abgeschlossen hätten. Kann diese Frage bejaht werden, liegt lediglich Teilnichtigkeit vor, ansonsten erfasst die Nichtigkeit den ganzen Vertrag. Nach Art. 20 Abs. 2 OR bildet die blosser Teilnichtigkeit den Regelfall (Kramer, in: Meier-Hayoz [Hrsg.], BK Bd. VI/1/2/1a, 1991, N 328 zu Art. 19–20 OR; Schwenger, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 7. Aufl. 2016, N 32.41). Für die Totalnichtigkeit darf sich der Richter nur dann entscheiden, wenn er zur Überzeugung gelangt, dass die Parteien den Vertrag - in Kenntnis der Nichtigkeit des einzelnen Vertragsteils bzw. einzelner Vertragsteile - überhaupt nicht geschlossen hätten. In allen übrigen Fällen aber bleibt es, auch wenn der Richter im Zweifel über den hypothetischen Parteiwillen ist, bei der blossen Teilnichtigkeit. Wer Totalnichtigkeit behauptet, trägt für die Tatsachen (Umstände), die einen entsprechenden hypothetischen Willen indizieren, die Beweislast (Hürlimann, Teilnichtigkeit von Schuldverträgen nach

Art. 20 Abs. 2 OR, Diss. Freiburg 1984, S. 66 f., der Art. 20 Abs. 2 OR als "Ergänzungsregel" bezeichnet, die den Richter anweist, wie er eine von den Parteien offengelassene Rechtsfrage zu entscheiden hat).

In diesem Zusammenhang heranzuziehen ist ein Entscheid des Appellationsgerichts des Kantons Tessin: Unterzeichnen die Parteien gleichzeitig einen formungültigen Kaufrechtsvertrag und für die Zeit bis zum definitiven Erwerb der Liegenschaft einen Mietvertrag, so ist der Mietvertrag ebenfalls ungültig, wenn er nicht ohne den Abschluss des Kaufrechtsvertrags abgeschlossen worden wäre (Tribunale d'Appello TI, 8. März 1995, in DB 1997 Nr. 32).

Die Kläger behaupten in ihrer Klageschrift, sie hätten die 3 ½ Zimmerwohnung in A _____ kaufen wollen. Weil sie jedoch die gesetzlichen Voraussetzungen zum Erwerb von Grundeigentum in der Schweiz zum damaligen Zeitpunkt nicht erfüllt hätten, hätten sie mit den Vermietern einen Mietvertrag mit Kaufrecht abgeschlossen (TB 1). Auch im Rahmen der Parteibefragung sagte der Kläger W _____ aus, sie seien einverstanden gewesen, die Wohnung mit einem Miet-Kaufvertrag zu kaufen (S. 307, A. zu F1). Im Oktober 2014 hätte man ihnen gesagt, dass das nicht gehen würde. Gestützt auf die Vereinbarung vom 7./16. September 2010 hätten sie bis 2015 Fr. 50'000.-- überwiesen (S. 307, A. zu F2). Er habe gemeint, damit den Kaufpreis abzuzahlen. Das sei so verabredet gewesen. Den Mietvertrag hätten sie bei F _____ gemacht, G _____ sei dabei gewesen (S. 307, A. zu F 3). Die Klägerin X _____ bestätigte die seitens ihres Ehegatten gemachten Angaben (S. 313).

Diesbezüglich ist des Weiteren auf das Schreiben des Rechtsvertreters der Kläger vom 18. Mai 2015 Bezug zu nehmen, mittels dessen dem Rechtsvertreter der Beklagten mitgeteilt wurde, dass der Betrag von Fr. 25'000.-- überwiesen worden sei. In diesem Schreiben wurde explizit angemerkt, „dass es sich mit dieser Überweisung um eine weitere Anzahlung an den Kaufpreis gemäss schriftlicher Vereinbarung“ handle (S. 28). Die Bedeutung des Kaufrechts ergibt sich sodann auch aus dem Schreiben vom 9. Juli 2015 mit der Mitteilung an den Rechtsvertreter der Beklagten, die Kläger würden „Wohnsitz in A _____ nehmen und danach das Kaufrecht gemäss Ziffer 6 der Vereinbarung geltend machen“ (S. 30).

Nicht ausser Acht gelassen werden darf überdies die Verhaltensweise der Beklagten, die sich aus den nachgenannten Aussagen herleiten lässt:

G _____, Ehegatte der Beklagten Y _____, äusserte sich anlässlich der Beweisaufnahmesitzung vom 16. Januar 2017 bezüglich der Thematik des Kaufrechts sowie der Anrechnung der Mietzahlungen an den Kaufpreis wie folgt (S. 292, A. zu F4):

Derzeit wo man den Vertrag gemacht hat, war ein Verbot, Eigentum an Ausländer zu verkaufen. Es wäre also nicht möglich gewesen, das zu verkaufen, ausser mit einem Umgehungsgeschäft. Auf Nachfrage des Gerichts: ich bin nicht einverstanden, ein Umgehungsgeschäft zu machen. Damals war ich nicht informiert, dass es ein Umgehungsgeschäft ist. Auf Nachfrage des Gerichts halte ich fest, dass ich Metzger gelernt habe und nicht Anwalt. Auf Nachfrage des Gerichts halte ich fest, dass ich schon lesen kann, aber dass ich die Konsequenzen des Vertrages nicht verstanden habe.

Die Beklagte Y _____ bejahte, den Vertrag vom 7./16. September 2010 selber unterschrieben zu haben (S. 315, A. zu F1 f.). Auch Z _____ bejahte diese Frage und ergänzte, sie habe den Vertrag selber unterschrieben, aber zu wenig gelesen. Sie habe es als Mietvertrag angeschaut und nicht als Kaufvertrag. Sie habe den Passus mit dem Kaufvertrag schon gelesen, sei aber davon ausgegangen, dass das nie zu Stande kommen werde, weil sie in A _____ diese Verkaufseinschränkung hatten. Sie sei deswegen davon ausgegangen, dass es nur ein Mietvertrag sei (S. 318, A. zu F. 1).

Aus den Aussagen der Beklagten sowie jener von G _____ muss geschlossen werden, dass diese darauf spekuliert haben, dass die Kläger das vereinbarte Kaufrecht nie ausüben werden können. Dies obschon den Beklagten klar gewesen sein muss, welche Bedeutung die Kläger diesem zukünftigen Kauf beigemessen haben.

Aus dem Vorgenannten drängt sich die naheliegende Schlussfolgerung auf, dass die Kläger den Mietvertrag ohne das Kaufrecht wohl nicht abgeschlossen hätten. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass die Kläger weder in der Klageschrift oder Replik noch in der Schlussdenkschrift die Totalnichtigkeit des von ihnen unterzeichneten Mietvertrages geltend gemacht haben. Sie bringen jedoch vor, die Beklagten als Vermieter würden aufgrund der wesentlichen einseitig erfolgten Vertragsänderung ohne Gegenleistung einen übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielen. Dementsprechend lautet Ziff. 1 der klägerischen Rechtsbegehren auf Genehmigung der Mietzinsreduktion von neu monatlich Fr. 450.-- exklusive Nebenkosten ab dem 1. April 2016 (S. 361). Daraus ist zu schliessen, dass die Kläger den Mietvertrag selbst im Wissen um die Nichtigkeit des darin enthaltenen Kaufrechts geschlossen hätten, jedoch nur um einen reduzierten Mietzins. In diesem Sinne ist der Mietvertrag teilweise nichtig, weshalb eine Vertragslücke vorliegt.

4.3 Vorliegend geht es um die Teilnichtigkeit des Mietvertrages vom 7./16. September 2017, weshalb sich die Frage nach einem Rückerstattungsanspruch der Kläger stellt.

Bei der Anfechtung von ganz oder teilweise abgewickelten Dauerschuldverhältnissen wie etwa im Bereich von entgeltlichen Gebrauchsüberlassungen, stösst eine Rückabwicklung nach reinen Vindikations- und Bereichungsgrundsätzen in aller Regel auf erhebliche praktische Schwierigkeiten oder erweist sich gar als unmöglich (BGE 129 III 320 E. 7.1.2). In solchen Fällen misst daher die Rechtsprechung der erfolgreichen Irrtumsanfechtung aus Praktikabilitätsgründen nur die Bedeutung einer Kündigung des Vertragsverhältnisses *ex nunc* zu. Somit wirkt die Kündigung nicht zurück und der abgewickelte Teil des Vertrages wird als voll gültig erachtet. Dabei bleibt jedoch die Konstellation vorbehalten, dass sich der Willensmangel im Synallagma selbst auswirkte, d.h. für das Leistungsversprechen des Irrenden in quantitativer Hinsicht bestimmend war. Hier werden bei der Rückabwicklung die gegenseitigen Leistungen in gerichtlicher Vertragsanpassung neu bewertet und bei gegebener Kausalität des Irrtums auf ihr Gleichgewicht in Anwendung von Art. 20 Abs. 2 OR modifiziert (BGE 129 III 320 E. 7.1.3 f.; vgl. auch BGE 134 III 438 E. 2.4, 132 III 242 E. 4.2).

Einmal gültig geschlossene Verträge sind auch unter Gleichgewichtsstörungen einzuhalten (*pacta sunt servanda*; Schwenger, a.a.O., N 35.02). Das Gericht kann ausnahmsweise der Verhältnisänderung bei Fehlen einer Anpassungsregel im Vertrag oder Gesetz begegnen, indem es gestützt auf die *clausula rebus sic stantibus* eine inhaltliche Modifikation des Vertrages vornehmen oder über eine Auflösung verfügen kann. Die *clausula rebus sic stantibus* ist ein von der Lehre und Rechtsprechung entwickelter, im Gesetz nicht ausdrücklich geregelter allgemeiner Rechtsbehelf zur Anpassung von Verträgen an veränderte Verhältnisse und Umstände (Baumann, in: Gauch/Schmid [Hrsg.], Zürcher Kommentar Einleitung: Art. 1–7 ZGB, Bd. I/1, 3. Aufl. 1998, N 443 ff. zu Art. 2 ZGB; Gauch/Schluep/Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Bd. I, 10. Aufl. 2014, N 1280 ff). Eine Vertragsanpassung durch den Richter kommt in Betracht, wenn durch eine Veränderung der Verhältnisse die Erfüllung des Vertrages, so wie er geschlossen worden ist, zumindest für eine Partei nicht mehr zumutbar erscheint (Wiegand, a.a.O., N 95 zu Art. 18 OR). Es geht bei der Vertragsanpassung darum, das Vertragsverhältnis so umzugestalten, dass es den veränderten Verhältnissen entspricht (Wiegand, a.a.O., N 98 zu Art. 18 OR). Nicht die Vertragsergänzung, sondern die Vertragsanpassung steht bei Dauerschuldverträgen (z.B. Miete, Pacht, Darlehen, Arbeit) zur Diskussion.

Eine Vertragsanpassung durch die *clausula rebus sic stantibus* kommt zur Anwendung bei Änderung der Verhältnisse und Umstände nach Vertragsschluss (Huguenin, Obligationenrecht, 2. Aufl. 2014, N 328). Die Veränderungen müssen vertragserheblich sein.

Die veränderten Umstände müssen sich mit einer bestimmten Intensität (kausal) für das Vertragsverhältnis auswirken und somit zu einer gravierenden Äquivalenzstörung - „grobes“, „übermässiges“ Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung - führen (vgl. Jäggi/Gauch/Hartmann, Zürcher Kommentar: Auslegung, Ergänzung und Anpassung der Verträge; Simulation, Art. 18 OR, 4. Aufl. 2014, N 776 f. zu Art. 18 OR; BGE 107 II 343 E. 2). Dies bedeutet gemäss Bundesgericht konkret, dass „das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung [...] so gestört ist, dass das Beharren des Gläubigers auf seinem Vertragsanspruch geradezu eine wucherische Ausbeutung des Missverhältnisses und damit einen offenbaren Rechtsmissbrauch darstellt“ (BGE 122 III 97 E. 3a, ähnlich 107 II 343 E. 2).

Die Veränderung darf im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht voraussehbar gewesen sein (BGE 135 III 1 E. 2.4, 127 III 300 E. 5b), denn bei längerfristigen Verträgen muss sogar mit Änderungen gerechnet werden. Bei der Beurteilung der Voraussehbarkeit ist eine objektive Betrachtung notwendig, wobei dem subjektiven Element durch die Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalls Rechnung zu tragen ist (Huguenin, a.a.O., N 330).

Sind die Voraussetzungen der *clausula rebus sic stantibus* erfüllt, ist der Vertrag umzugestalten, dass er den veränderten Verhältnissen entspricht (Wiegand, a.a.O., N 98 zu Art. 18 OR). In erster Linie ist dabei auf vertragliche Anpassungsregeln abzustellen, in zweiter Linie auf dispositives Gesetzesrecht und in dritter Linie auf den hypothetischen Parteiwillen (BGE 127 III 300 E. 6a; Wiegand, a.a.O., N 118 zu Art. 18 OR). Dem Richter steht bei der Bestimmung der angemessenen Anpassungsfolge ein gewisser Ermessensspielraum zu (BGE 127 III 300 E. 6b). Als weitere Möglichkeit kommt eine Verlängerung oder Verkürzung der Vertragsdauer in Betracht oder eine *ex nunc* wirkende Auflösung des unter den geänderten Verhältnissen nicht mehr durchführbaren Vertrages (Wiegand, a.a.O., N 118 zu Art. 18 OR). All diese Varianten haben die Tatsache gemeinsam, dass sie keine Rückwirkung erzielen. Massgebender Zeitpunkt für die Gestaltungswirkung ist die Geltendmachung gegenüber deren Vertragspartei.

Welchen Sinn die niedergelegte Willensäusserung hat, beurteilt sich gemäss Bundesgericht nicht bloss nach ihrem Wortlaut, sondern auch nach dem Zusammenhang, in dem die Äusserung steht, und nach den gesamten Umständen, unter denen sie abgegeben worden ist (BGE 101 II 323 E. 1 mit Hinweisen).

4.4 Die Kläger haben im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses darauf vertraut, den Kauf des Mietobjekts nach der 10-jährigen Mietdauer zu einem Preis von Fr. 130'000.-- herbeiführen zu können, sobald das Bewilligungsgesetz dies zulässt. Sie haben schon bei Vertragsabschluss fest damit gerechnet, das Kaufrecht ausüben zu können. Das Zustandekommen des Kaufs ist seitens der Kläger mit einer Gewissheit erwartet worden, die sie darauf hat vertrauen lassen, es komme mit Sicherheit zur Anrechnung der jährlich geleisteten Zahlungen von Fr. 10'000.-- an den vereinbarten Kaufpreis von Fr. 130'000.- - und damit zu einer nachträglichen faktischen Reduktion der Miete. Der Mietpreis von jährlich Fr. 10'000.--, monatlich rund Fr. 833.--, wurde in Berücksichtigung dieser Voraussetzungen vereinbart.

Der Mietvertrag weist darauf hin, die Mieter seien berechtigt und verpflichtet, die Mietliegenschaft nach Grundbucheintrag zu kaufen, sobald das Bewilligungsgesetz dies zulasse (S. 16, Ziff. 6). Der Notar hat im Mietvertrag zudem ausdrücklich festgehalten, die Klausel habe obligatorische Wirkung. Vorliegend haben die Mieter von der Nichtigkeit des Kaufrechts erst im Nachhinein erfahren, nämlich anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 22. Dezember 2015 in A _____. Die Kläger konnten die Nichtigkeit von Ziff. 6 des Mietvertrages nicht voraussehen, da diese nicht über jene juristische Kenntnisse verfügten, die notwendig gewesen wären um zu erkennen, dass das Kaufrecht durch den Verzicht der öffentlichen Beurkundung (vgl. S. 16, Ziff. 6 – „Sie verzichteten ausdrücklich darauf“) nichtig wird.

Sodann erklärte der Kläger anlässlich der Beweisaufnahmesitzung, wenn sie die Wohnung nicht mehr kaufen können, dann hätten sie die Zahlungen gestoppt. Sie seien der Meinung, mit den Fr. 50'000.-- die 10 Jahre Miete bereits bezahlt zu haben. Sie seien sehr enttäuscht, dass sie so getäuscht worden seien. Zudem habe ihnen der Notar gesagt, sie würden die Wohnung irgendwann kaufen können. Herr Notar Inderkummen habe auch nicht erklärt, dass die Verkäufer vom Vertrag zurücktreten können (S. 309 f., A. zu F8).

Das Gericht erachtet es als erwiesen, dass die Parteien den Mietzins im Betrag von jährlich Fr. 10'000.-- in der Absicht auf zukünftige Anrechnung an den Kaufpreis so hoch angesetzt haben. Indem Ziff. 6 des Mietvertrages jedoch mangels Formgültigkeit nichtig ist, besteht ein Missverhältnis zwischen der Leistung und Gegenleistung. Durch den Wegfall des Kaufrechts hat sich die Situation massgeblich verändert. Konkret bedeutet das, dass die Äquivalenzstörung beseitigt werden muss. Um vorliegend wieder einen Ausgleich zu schaffen, muss der Mietzins neu festgesetzt werden.

Eine entscheidende Rolle bei der Ermittlung des Parteiwillens spielt der Vertragszweck (Wiegand, a.a.O., N 30 zu Art. 18 OR). Vorliegend war der Zweck des Mietvertrages eindeutig die Aussicht auf den Kauf der Wohnung. Die Kläger waren demnach nur bereit, einen derart hohen jährlichen Mietzins zu leisten, weil sie diese Zahlungen als Anrechnungen an den Kaufpreis der Wohnung betrachteten.

4.5 Die Klägerpartei erachtet die Vergleichsmiete im gleichen Haus als ausreichend Beweis dafür, dass der Mietzins nach Annullierung der Verkaufsbereitschaft übersetzt sei (S. 10). Die Mieter verlangen ab dem 1. April 2016 eine Mietzinsreduktion auf monatlich Fr. 450.-- exklusive Nebenkosten (S. 361).

Demgegenüber bejahten die beiden Beklagten die Frage, ob der Mietzins von Fr. 10'000.-- pro Jahr, somit Fr. 833.-- monatlich, einer korrekten Miete für eine Ferienwohnung in A _____ entspreche (S. 316, A. zu F2; S. 319, A. zu F2).

4.5.1 Die allgemeine Senkung des Kostenniveaus, aber auch Veränderungen bei der orts- und quartierüblichen Vergleichsmiete indizieren einen nachträglich missbräuchlich gewordenen Mietzins (Weber, a.a.O., N 1b zu Art. 270a OR). Es ist ein konkreter Vergleich durchzuführen, der mindestens fünf vergleichbare Objekte in derselben Ortschaft oder im gleichen Stadtquartier erfassen soll. Art. 11 Abs. 1 und 2 VMWG nennt fünf Elemente, die bzgl. der Vergleichbarkeit der Wohnung im konkreten Fall gegeben sein müssen - Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode (Weber, a.a.O., N 2 f. zu Art. 269a OR).

4.5.2 Für die Frage der Neufestsetzung des Mietzinses ist auf die Ergebnisse des Beweisverfahrens Bezug zu nehmen:

Der Sohn der Kläger, H _____, mietete von der Zeugin I _____ die Wohnung im 2. Obergeschoss des Hauses B _____ in A _____ und bezahlte laut klägerischer Behauptung dafür monatlich im Durchschnitt Fr. 203.82 (TB 31). Gemäss hinterlegter Zahlungsbestätigung mit ausgewiesenen Mietzinszahlungen der Monate Juli 2013 bis und mit Dezember 2014 bezahlte H _____ monatlich durchschnittlich € 205.86 (vgl. S. 49).

G _____ gab zu Protokoll, seine Tochter miete in A _____ eine 2 ½ Zimmerwohnung aus dem Jahr 1921 für Fr. 600.-- und sein Sohn eine 3 ½ Zimmerwohnung für Fr. 900.-- im Monat, jeweils ohne Nebenkosten (S. 293, A. zu F4).

Die ebenfalls als Zeugin einvernommene I _____ gab an, H _____ die Wohnung im 2. Obergeschoss am Haus B _____ in A _____ für die Dauer von 1 ½ Jahren für einen monatlichen Mietzins von Fr. 200.--, ohne Nebenkosten, vermietet zu haben (S. 296 f., A. zu F1–3). Ihre Tochter bezahle eine Miete von Fr. 400.--, ebenfalls ohne Nebenkosten. Sie hätten aber seither etwas investiert. Die Fenster und der Boden seien neu gemacht worden (S. 297, A. zu F4).

J _____ bestätigte die seitens seiner Ehefrau gemachten Angaben hinsichtlich der Höhe der Mietzinsen der an H _____ und die Tochter von I _____ vermieteten Wohnung im 2. Obergeschoss im Haus B _____ in A _____ (S. 299 f., A. zu F2).

H _____, der Sohn der Kläger, führte aus, die Wohnung im 2. Obergeschoss am Haus B _____ in A _____ für zwei bis drei Jahre gemietet zu haben. Die Miete sei Fr. 250.-- gewesen. Den Strom hätten sie separat bezahlen müssen, das Wasser glaube er auch (S. 304, A. zu F1). Die Fragen nach den Unterschieden der Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss, ohne Berücksichtigung der seitens der Kläger getätigten Investitionen, beantwortete der Zeuge wie folgt: „Die Wohnung im 2. OG hat eine Dachschräge, die Zimmer sind alle ein bisschen kleiner. Man kann nicht überall stehen. Die Grundfläche ist die gleiche. Der Kniestock ist niedrig, weshalb die Betten dorthin gemacht worden sind“ (S. 304, A. zu F4).

Übereinstimmend hierzu führte auch der Kläger aus, sein Sohn habe Fr. 250.-- pro Monat für die Wohnung im 2. Obergeschoss des Hauses B _____ bezahlt. In der Fläche sei die Wohnung gleich gewesen, im 2. OG gebe es die Dachschräge. Deswegen könne man nicht überall stehen. An einer Seite stehe das Treppenhaus. Bei den Schlafzimmern sei es schräg gewesen (S. 308, A. zu F4). Die Klägerin, X _____, bestätigte die seitens ihres Ehegatten gemachten Angaben (S. 313).

Auch die Beklagte Y _____ antwortete auf die Frage, ob ihre Wohnung im Haus B _____ mit der Wohnung der Ehegatten I _____ - J _____ vergleichbar sei, oben sei es kleiner wegen der Dachschräge (S. 316, A. zu Ergänzungsfrage 1). Z _____ sagte ebenso aus, ihre Wohnung sei grösser. Die obere habe eine Dachschräge. Sie würde die obere Wohnung nicht als Ferienwohnung wollen (S. 319, A. zu Ergänzungsfrage 1).

Neben den Befragungsprotokollen enthält zudem der Expertenbericht aufschlussreiche Informationen hinsichtlich der Angemessenheit der seitens der Kläger an die Beklagten bezahlten Mietzinse unter Bezugnahme auf die Vergleichbarkeit der Wohnungen im Obergeschoss und Erdgeschoss des Hauses B _____ in A _____. Denn nach Ausführungen des Gutachters ist die Grundfläche der Wohnung im Obergeschoss und jener im Erdgeschoss grundsätzlich dieselbe und beträgt 73.5 m², wobei die Wohnfläche der Dachwohnung ohne Dachschräge ca. 40 m² beträgt und die Flächen unter der Dachschräge eine mittlere Höhe von 1.1m – 2.1m aufweisen (S. 341).

4.5.3 Zur Neufestsetzung der Mietzinse der seitens der Kläger gemieteten Wohnung sind in Berücksichtigung der vorgenannten Zeugen- und Parteiaussagen die monatlichen Mietzahlungen für folgende, vergleichbare Mietwohnungen in A _____ heranzuziehen:

- 3 ½ Zimmerwohnung, Haus B _____, 2. Obergeschoss
vor Investitionen: Fr. 200.-- (exkl. NK)
nach Investitionen in Fenster und Boden: Fr. 400.-- (exkl. NK)
- 2 ½ Zimmerwohnung, Baujahr 1921: Fr. 600.-- (exkl. NK)
- 3 ½ Zimmerwohnung: Fr. 900.-- (exkl. NK)

Die Wohnung im 2. Obergeschoss des Hauses B _____ in A _____, die der Sohn der Kläger von Juli 2013 bis Dezember 2014 gemietet hat (vgl. S.49), kann als Referenzgrösse betrachtet werden. Denn die Wohnung weist zum Einen exakt die gleiche Lage und Bauperiode auf. Zum anderen ist die Grundfläche der Wohnung im Erdgeschoss und jener im 2. Obergeschoss grundsätzlich dieselbe und beträgt 73.5 m² (S. 341; Parteibefragung des Klägers, S. 308, A. zu F4; Parteibefragung der Klägerin, S. 313; Zeugenbefragung H _____, S. 304, A. zu F4). Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass die Wohnung im Obergeschoss eine Dachschräge aufweist, wobei die Wohnfläche ohne Dachschräge rund 40 m² beträgt und die Flächen unter der Dachschräge eine mittlere Höhe von 1.1m – 2.1m aufweisen (S. 341). Ausreichend Rechnung zu tragen ist auch dem Umstand, dass die Grundfläche für eine 3 ½ Zimmerwohnung eher klein ausfällt.

Da die Kaufrechtsklausel von Anfang an nichtig gewesen ist und sich dies auf die Berechnungsgrundlage des Anfangsmietzinses auswirkt, ist bezüglich der Wohnung im 2. Obergeschoss des Hauses B _____ auf die Höhe der monatlichen Mietzinse vor der Vornahme der Investitionen abzustellen, nämlich Fr. 200.-- (exkl. NK).

Von Relevanz ist sodann die Beweislastverteilung. Wie unter E. 3.2 ausgeführt, tragen die Beklagten vorliegend die Beweislast hinsichtlich der massgebenden Berechnungsgrundlagen (beispielsweise orts- oder quartierüblicher Mietzins, Nettorendite, etc.) des Anfangsmietzinses. Die Beklagten haben in der Klageantwort lediglich ausgeführt, sich der von den Klägern angebehrten Mietzinsreduktion zu widersetzen, da diese unbegründet sei (TB 34). Die Beklagtenpartei hat somit in keinster Weise dargelegt, auf welchen Berechnungsgrundlagen der Anfangsmietzins beruht und ist ihrer Beweislast damit nicht nachgekommen, weshalb sie auch die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen hat.

In Anbetracht der vorgenannten Umstände vertritt das Gericht die Auffassung, eine Mietzinsreduktion auf Fr. 450.-- für die erst durch den Umbau der Kläger wohnbar gemachte 3 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss des Hauses B _____ erscheine als angemessen.

Die Kläger beantragen die Genehmigung der Mietzinsherabsetzung auf monatlich Fr. 450.-- ab dem 1. April 2016, was in Übereinstimmung mit dem unter E. 4.3 Ausgeführten steht, wonach die Bejahung der Voraussetzungen der richterlichen Vertragsanpassung keine Rückwirkung bewirkt und massgebender Zeitpunkt für die Gestaltungswirkung die Geltendmachung gegenüber der Gegenpartei ist.

5. Die Klägerpartei behauptet weiter, die Nichtigkeit des Kaufrechts stelle eine einseitige Vertragsänderung ohne Gegenleistung dar (TB 26; S. 36).

5.1 Das Gesetz spricht in Art. 269d und Art. 270b OR von einseitigen Vertragsänderungen. Der Gesetzestext beschränkt sich darauf, beispielhaft die Verminderung der bisherigen Leistungen des Vermieters oder die Einführung neuer Nebenkosten aufzuzählen. Weitere Definitionen hinsichtlich der einseitigen Vertragsänderungen können weder dem Gesetz noch der Verordnung (VWMG) entnommen werden. Erfasst werden grundsätzlich sämtliche Änderungen des Mietvertrags, durch welche das bisherige Austauschverhältnis der Leistungen von Vermieter und Mieter verändert werden kann (Lachat et al., a.a.O., 17.4.2, S. 435 f.).

Die einseitige Vertragsänderung kann - wenn sie eine Leistungsverminderung bewirkt - zu einer angemessenen Herabsetzung des Mietzinses führen. Diese Folge ergibt sich aufgrund eines Umkehrschlusses aus Art. 269a lit. b OR, aber auch aus Art. 270a OR sowie aus Art. 259d OR (Lachat et al., a.a.O., 17.4.7, S. 440).

5.2 Die Änderung in Gestalt des Wegfalls des formungültigen Kaufrechts hat offensichtlich erhebliche Auswirkungen auf das bisherige Austauschverhältnis zwischen der Leistung der Mieterschaft, nämlich die Mietzinszahlungen, und jenem der Vermieterschaft, die Überlassung des Mietobjekts inklusive obligatorischer Verpflichtung des Kaufrechts. Damit ist das Vorliegen einer einseitigen Vertragsänderung zu bejahen, was eine angemessene Herabsetzung des Mietzinses auch aus diesem Grund notwendig macht. In Bezug auf die Thematik der Herabsetzung wird auf das unter E. 4 Ausgeführte verwiesen.

6. Die Kläger haben bis zum heutigen Zeitpunkt Mietzinse in der Höhe von gesamthaft Fr. 50'000.-- an die Beklagten bezahlt (vgl. Parteibefragung Kläger: S. 307, A. zu F2). Dies ergibt sich zum Einen aus dem Schreiben des Rechtsvertreters der Beklagten vom 16. April 2015, wonach ein Ausstand für die Jahre 2013 und 2014 sowie das erste Halbjahr 2015 von insgesamt Fr. 25'000.-- bestehe (S. 9). Aus diesem Schreiben kann e contrario gedeutet werden, dass die Mietzinse der Jahre 2011 und 2012 im Betrag von Fr. 20'000.-- bezahlt worden sind. Zudem bejahten sowohl Y _____ als auch Z _____ die Bezahlung der vereinbarten Mietzinse bis und mit dem ersten Halbjahr 2015 (S. 315, A. zu F3; S. 318, A. zu F3). Zum Anderen wurde dem Rechtsvertreter der Beklagten mittels Schreiben vom 09. Juli 2015 mitgeteilt, die Kläger hätten eine weitere Anzahlung von Fr. 5'000.-- geleistet (S. 30).

Die monatlichen Mietzinse beliefen sich dementsprechend für eine 5-jährige Mietdauer - die Mietzinszahlungen erfolgten für die Jahre 2011 bis und mit 2015 - auf rund Fr. 833.- (Fr. 50'000 ./ 5-jährige Mietdauer). Nach richterlicher Auffassung wären jedoch von Anfang an Mietzinszahlungen von bloss Fr. 450.--/Monat gerechtfertigt gewesen (vgl. E. 4). Somit stellt sich die Frage der Rückerstattung der zu viel bezahlten Mietzinse.

Die Kläger bringen einzig und erstmals in der Schlussdenkschrift vor, die monatlich geschuldeten Mietzinse mit dem Anspruch auf Rückerstattung der Kaufpreisanzahlungen zu verrechnen (S. 357). Ein Antrag auf Rückerstattung zu viel bezahlter Mietzinse resp. geleisteter Anzahlungen an den Kaufpreis wurde nicht gestellt.

6.1 Bei der Verrechnung handelt sich nicht um eine eigentliche Einrede, sondern um ein materiell-rechtliches Verteidigungsmittel, d.h. eine rechtsaufhebende Einwendung (Kessler, in: KuKo ZPO, N 4 zu Vorbem. zu OR 120–126 m.w.V.; ferner BGE 63 II 133, 138 f. zur Qualifikation als Einwendung). Da es sich bei der Einwendung prozessrechtlich um eine Tatsachenbehauptung handelt, sind die Novenschranken in Art. 221 f., Art. 225

bzw. Art. 229 Abs. 1 ZPO zu beachten (Eichenberger, in: Kren Kostkiewicz/Wolf/Amstutz/Fankhauser [Hrsg.], OFK OR, 3. Aufl. 2016, N 3 zu Art. 120 OR). Der Aktenschluss tritt nach einem doppelten Schriftenwechsel von Gesetzes wegen ein und die Parteien haben im ordentlichen Verfahren nur zweimal das Recht, unbeschränkt Tatsachen und Beweise vorzutragen (BGE 140 III 312 E. 6.3.2.3, 141 III 481 E. 3.2.4).

Da die Klägerpartei die Einwendung der Verrechnung erst in ihrem schriftlichen Schlussvortrag geltend macht, also nach Abschluss des zweiten Schriftenwechsels, ist diese aufgrund des Novenrechts verspätet erhoben worden und darf im vorliegenden Verfahren nicht mehr berücksichtigt werden.

6.2 Im ordentlichen Verfahren gilt grundsätzlich die Dispositionsmaxime. Das Gericht darf einer Partei nicht mehr und nichts anderes zusprechen, als was sie in ihrem Rechtsbegehren verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkennt (vgl. Art. 58 Abs. 1 ZPO). Somit ist das Gericht an die Anträge der Parteien gebunden, sein Entscheid hat sich innerhalb dieses Spielraums zu bewegen. Eine quantitative Überschreitung des Klageantrags verletzt den Dispositionsgrundsatz ebenso wie die Zusprechung einer anderen Leistung als verlangt (Glasl, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], DIKE Kommentar ZPO, 2. Aufl. 2016, N 11 zu Art. 58 ZPO).

Die Kläger verlangen in ihren Begehren weder die Rückerstattung zu viel bezahlter Mietzinse noch eine solche geleisteter Anzahlungen. Die Rechtsbegehren beschränken sich auf die Genehmigung der Mietzinsreduktion ab April 2016, die Feststellung der Ungültigkeit des Verbots der Rückerstattung von bestätigten Investitionen sowie die Rückerstattung wertvermehrender Investitionen. In Anwendung der Dispositionsmaxime ist das Gericht dementsprechend verpflichtet, von der Zusprechung einer Rückerstattung zu viel bezahlten Mietzinses abzusehen.

7. Die Parteien sind sich überdies uneinig bezüglich der Rückerstattung der Investitionen in die Mietliegenschaft. Die Kläger machen wertvermehrende Investitionen im Gesamtbetrag von über Fr. 25'000.-- geltend (TB 10), nach Abschluss des Beweisverfahrens solche in der Höhe von Fr. 33'187.20 (S. 361). Die Beklagtenpartei führt demgegenüber aus, dass die behaupteten Investitionen ohne Einverständnis der Vermieter getätigt worden seien (TB 35) und somit kein Rückerstattungsanspruch bestehe (TB 36).

Als getätigte Investitionen im Betrag von schätzungsweise Fr. 25'000.-- zählte der Kläger anlässlich der Parteibefragung die Folgenden auf (S. 308 f., A. zu F6 f.): 30cm Kiesschicht im Keller hineingemacht und mit Kellersteinen plus Löcher versehen

(bessere Zirkulation der Luftfeuchtigkeit), Keller gestrichen, Einbau eines zusätzlichen Öltanks für 1000 Liter, Badezimmer (Fliesen, Waschbecken, WC, Fliesen, Fussboden, Doppelglas), Fliesen im Korridor, Sandstrahlung der Innenwände (Wasserschäden), Isolation und Holz der Aussenwände im EG, Laminatverlegung in den zwei Schlafzimmern und der Küche, Kauf und Verlegung von neuem Laminat im Wohnzimmer, Glasisolierungen (Doppelglas) in den beiden Schlafzimmern auf der Nordseite (Original-Rahmen behalten und zusätzliche Scheibe angesetzt), Versetzen der Zentralheizungen (durch Abgottspon), Anschlüsse durch Elektriker (auch Wasseranschlüsse im Badezimmer). Der Kläger wies darauf hin, dass der Platz unter der Treppe, wo man Holz hinlagern könne, sowie die grössere Terrasse an der Südseite K _____ gehöre. Sie hätten K _____ gefragt, ob sie in die Terrasse investieren könnten und hätten dort aufgeräumt und einen Platz gemacht, damit man dort essen könne. Alles, was sie ins Haus investiert hätten, hätte er zuerst G _____ gefragt. G _____ habe dann gesagt, er brauche das doch nicht zu fragen, da es doch ihm [dem Kläger] gehöre. G _____ habe anschliessend bei der Gemeinde um eine Bewilligung nachgefragt. Sie [die Kläger] hätten an den ganzen Balkon auf der Südseite einen Hartholzbelag gemacht. Schliesslich hätten sie die Lehne am Geländer ausgetauscht, das habe der Schreiner gemacht. Dieser habe sämtliches Holz für den Innenausbau geliefert (S. 309, A. zu F6).

Auf die Frage, ob die Kläger gestützt auf Ziffer 5 des Vertrages berechtigt gewesen seien, die Mietwohnung ab September 2010 mit ihrem Einverständnis umzubauen und zu erneuern (renovieren), antwortete Y _____, sie habe nicht danach gefragt (S. 315, A. zu F2). Hinsichtlich derselben Frage äusserte Z _____, ihre Schwester habe ihr gesagt, der Kläger habe gefragt, ob er diese Sachen [Laminat, Radiatoren, Türen] einbauen könne und für sie [Z _____] sei das selbstverständlich gewesen, dass er das tun könne. G _____ habe mit dem Kläger geredet. Was die sonst miteinander geredet hätten, wisse sie nicht (S. 318, A. zu F2). Auf die Frage des Rechtsvertreters der Beklagten, ob der Mieter berechtigt gewesen sei, die Wohnung nach seinen Wünschen umzubauen, äusserte Y _____, sie sei von niemandem gefragt worden. Sie habe nichts gewusst. Die Beklagte Y _____ hielt sodann fest, sie sei schlecht orientiert gewesen und habe den Vertrag wohl schlecht gelesen. Sie hätte diesen Vertrag zu Hause vorgelegt erhalten. Sie glaube, der Kläger und G _____ hätten diesen vorbeigebracht. Diese hätten ihr nichts erklärt (S. 316, A. zu F3). Auf dieselbe Frage äusserte Z _____ Folgendes: „Mich hat nie jemand begrüsst. Ich habe mit den Ehegatten W _____ - X _____ 2 mal geredet. Ja.“ (S. 319, A. zu F3).

Auf die grundsätzliche Frage der Zulässigkeit der Wohnungsrenovation durch die Kläger antwortete G _____ im Rahmen seiner Zeugenbefragung, dass es in der Wohnung einen Wasserschaden gegeben habe und man schon etwas machen musste, um darin zu wohnen. Sie hätten über keine anderen Sachen geredet, sondern nur darüber, dass sie [die Kläger] darin wohnen können (S. 292, A. zu F2). Auf Nachfrage des Rechtsvertreters der Beklagten, ob der Mieter berechtigt gewesen sei, die Wohnung nach seinen Wünschen umzubauen, sagte der Zeuge, sie hätten abgemacht, dass er die Wohnung umbauen könne, damit er dort drin wohnen könne (S. 293, A. zu F5). Die Frage, ob er nach dem Umbau noch jemals in der Wohnung gewesen sei und dabei festgestellt habe, dass dort umgebaut worden sei, bejahte der Zeuge mit Ja, das sei gewesen als sein Schwager gestorben sei. Er [Mieter] habe schon drei bis vier Jahre drin gewohnt und da habe er natürlich umbauen müssen (S. 293, A. zu F1 f.).

H _____, Sohn der Kläger, gab bezüglich der Umbauarbeiten der Kläger in der Wohnung im 1. Obergeschoss und im Kellergeschoss zu Protokoll, seine Eltern hätten sehr viel gemacht. Der Boden sei gemacht worden, die Badezimmer, die Fassade sei sandgestrahlt und die Fenstergläser verdoppelt worden. Der Boden auf dem Balkon sei gemacht worden und im Keller hätten sie Steine verlegt, damit dies atmen konnte und der Keller brauchbar geworden sei. Sie hätten noch Lampen und Möbel ersetzt und einige - schon vorhandene - Türen nachträglich eingebaut, da nicht alle Türen montiert gewesen seien. Sie hätten zudem eine zusätzliche Ölwanne für die Heizung gemacht. Auch draussen hätten seine Eltern vieles gemacht wie z.B. den Keller gestrichen oder auf der Westseite eine Terrasse gemacht (S. 304, A. zu F. 6 f.).

In Bezug auf die Thematik der seitens der Klägerpartei getätigten Investitionen ist das Gerichtsgutachten vom 19. Juli 2017 ausschlaggebend. Der Gutachter bejahte folgende in der 3 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss seit 2010 baulichen Veränderungen (S. 339):

- Isolation der gesamten Aussenwände mit Steinwolle und Tannenholz
- Sandstrahlung der Innenwände und Teile der Decke der Wohnung
- Neuer Fussboden im Wohnzimmer, Küche und sämtlichen Zimmern
- Neue Fliesen in Küche und Badezimmer
- Ziegelboden im Keller
- Neuer Balkonboden und Erneuerung des Handlaufs des Balkongeländers
- Doppelverglasung der Fenster
- Abschleifen und neu bemalen von Treppenhaus und Fensterläden

Sodann stellte der Experte die folgenden weiteren baulichen Veränderungen im Kellergeschoss und dem Haus selbst fest (S. 340):

- Lieferung und Montage von Radiatoren
- Schleifen von Fenstern
- Anbringen von Doppelscheiben auf die Fenster der Rückfassade des Hauses
- Lieferung und Montage von Sanitärapparaten
- Elektroanschlüsse der Wohnung erstellen
- Lieferung und Montage eines Sonnenstorens
- Anteil an neuer Heizungsverteilung und Öltank

7.1 Gemäss Art. 260a OR kann der Mieter Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat (Abs. 1). Hat der Vermieter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustands nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist (Abs. 2). Weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen; weitergehende schriftlich vereinbarte Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten (Abs. 3).

Die Zustimmung nach Art. 260a Abs. 1 OR ist unwiderruflich und kann vorgängig oder nachträglich erfolgen. Sie kann auch bereits im Mietvertrag enthalten sein. Sowohl Art. 260a Abs. 1 als auch Abs. 2 haben lediglich relativ zwingenden Charakter (Weber, a.a.O., N 3 zu Art. 260a OR). Art. 260a Abs. 3 OR ist demgegenüber eine dispositive Norm. Der Mieter kann dementsprechend in einem Mietvertrag gültig darauf verzichten, für wertvermehrende Investitionen, die er beim Einzug mit Zustimmung des Vermieters vornahm und bezahlte, bei Auszug eine Entschädigung zu verlangen (Mietrechtspraxis 2/1998, S. 78 ff.; BGE 124 III 149 E. 4 f.).

Aus dem Anspruch des Vermieters auf Wiederherstellung des früheren Zustands folgt umgekehrt, dass der Mieter grundsätzlich ein Wegnahmerecht hat. Das Wegnahmerecht kann frei wegbedungen werden. Dies ist dann problematisch, wenn zugleich jede Entschädigung ausgeschlossen wird und bei Beendigung der Miete ein erheblicher Mehrwert besteht (Weber, a.a.O., N 4 zu Art. 260a OR mit Hinweisen).

7.2 Die Kläger vertreten den Standpunkt, sie hätten gemäss Mietvertrag die Mietwohnung ab September 2010 mit Einverständnis der Vermieter umbauen und erneuern können. Die Beklagten entgegnen, dies sei im Mietvertrag nicht ausdrücklich vorgesehen gewesen und vorliegend habe das Einverständnis der Vermieter für den Umbau und die Renovierung gemäss Art. 260a Abs. 3 OR gefehlt.

Mieter und Vermieter haben in Ziff. 5 des Mietvertrages „Umbau- und Erneuerungsarbeiten“ schriftlich festgehalten, die Mieter seien berechtigt, die Mietliegenschaft ab September 2010 mit dem Einverständnis der Vermieter, vertreten durch G _____, umzubauen und zu erneuern. Somit ist die schriftliche Zustimmung der Vermieter nach Art. 260a Abs. 1 OR zu bejahen. Indem die Beklagten den Vertrag vom 7./16. September 2010 und insbesondere auch die darin enthaltene Ziffer 5 unterzeichnet haben, haben sie zudem zu erkennen gegeben, dass sie mit der Vertretung der Vermieter in der Person von G _____ einverstanden sind. Aus dieser Vertretungsbefugnis erklärt sich denn auch, dass die Kläger jeweils mit G _____ Rücksprache genommen haben und die beiden Beklagten von den Klägern angeblich nicht über die Umbaumaassnahmen in Kenntnis gesetzt worden sind. So sagte der Kläger denn auch aus, G _____ sei immer seine Kontaktperson gewesen und habe immer gesagt, er [der Kläger] brauche das nicht zu fragen, das sei ihre Wohnung. G _____ habe das mit dem Notar gemacht, zusammen mit ihm (S. 310, A. zu F9). Von Relevanz in diesem Zusammenhang ist zudem die Aussage des Zeugen J _____, der angab, der Kläger habe die Terrasse umgebaut und den ganzen Innenausbau geändert und diesbezüglich auf die Frage, ob er einverstanden gewesen sei, dass Aussen etwas gemacht worden sei, antwortete, er sei „darüber gefragt worden“ (S. 300., A. zu F2). Es kann ausgeschlossen werden, dass der Kläger zwar J _____, mit dem er in keinerlei vertraglicher Beziehung stand, über die Aussenrenovation bzw. den Umbau informiert hätte, wenn er seitens der Vermieterschaft nicht zur Vornahme der Renovationsarbeiten berechtigt gewesen wäre. Die Erfordernisse von Art. 260a Abs. 1 OR sind somit erwiesenermassen erfüllt.

Weiter haben die Parteien Folgendes vereinbart: „Die Mieter haben jedoch kein Recht, solche Investitionen bei den Vermietern zurückzufordern, weder während noch am Ende der Vertragsdauer“ (S. 16, Ziff. 5). Dieser Verzicht der Mieter auf Entschädigung in Ziff. 5 des Mietvertrages ist in Anwendung der unter E. 7.1 gemachten Ausführungen grundsätzlich als gültig zu betrachten.

7.3 Es bleibt jedoch zu prüfen, ob die seitens der Klägerpartei geltend gemachte Rückerstattung ebenfalls auf eine allfällig vorzunehmende Vertragsanpassung an veränderte Verhältnisse abgestützt werden kann.

Die unter E. 4.3 dargelegte richterliche Vertragsanpassung ist einschlägig, wenn veränderte Verhältnisse dazu führen, dass die Erfüllung des Vertrages, so wie er geschlossen worden ist, für eine Partei nicht mehr zumutbar erscheint. Die Anpassung

erfolgt unter Berücksichtigung von vertraglichen Anpassungsregeln, dispositivem Gesetzesrecht oder vom hypothetischen Parteiwillen (vgl. E. 4.3).

Die Bedeutung des in Ziff. 5 der Vereinbarung vom 7./16. September 2010 festgehaltenen Rückforderungsverbots der getätigten Investitionen ergibt sich nicht zuletzt aus dem systematischen Zusammenhang des Schriftstücks. Auf Ziff. 5 „Umbau- und Erneuerungsarbeiten“ folgt Ziff. 6 „Kaufrecht“. Somit wird vorerst in Ziff. 5 explizit festgehalten, die Mieter können ihrerseits vorgenommene Investitionen nicht bei den Vermietern zurückfordern und sodann statuiert, die Mieter seien berechtigt und auch verpflichtet, die Mietliegenschaft zu kaufen. Im Kaufrecht kann folglich eine Art Begründung für den Verzicht auf die Entschädigungsleistungen getätigter Investitionen gesehen werden.

Die seitens der Klägerpartei mittels Expertise bewiesenen Investitionen wurden ihrerseits in der Meinung getätigt, dass diese Umbau- und Renovationsarbeiten ihrem zukünftigen Eigenheim zu Gute kämen und nicht einer von ihnen lediglich gemieteten Ferienwohnung. Der Anreiz der Investitionen bestand aller Wahrscheinlichkeit nach gerade in der Möglichkeit, die Mietwohnung zu einem späteren Zeitpunkt käuflich zu erwerben. So antwortete der Kläger denn auch auf die Frage, ob er die Wohnung auch in diesem Umfang renoviert hätte, wenn er sie nicht hätte kaufen dürfen, was folgt: „Nein, dann hätte ich das nicht gemacht“ (S. 308, A. zu F5).

Mit der Nichtigkeit der Kaufrechtsklausel und der Weigerung der Beklagten, das Mietobjekt an die Kläger zu verkaufen, profitieren die Beklagten von den wertvermehrenden Investitionen und es besteht eine Äquivalenzstörung. Bei einem formungültigen Vertrag haben die Parteien grundsätzlich ein Recht auf Rückabwicklung. Aus denselben Gründen, die in E. 4.3 genannt wurden, muss auch hier eine Vertragsanpassung erfolgen und zwar in dem Sinne, als dass auf dispositives Gesetzesrecht abzustellen ist. Nach der dispositiven Norm von Art. 260a Abs. 3 OR kann der Mieter, sofern die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert aufweist, dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen (vgl. E. 7.1).

Das Abstellen auf die dispositive Norm von Art. 260a Abs. 3 OR führt dazu, dass der in Ziff. 5 der Vereinbarung vom 7./16. September 2010 statuierte Verzicht der Kläger auf Rückerstattung des Mehrwerts der Mietwohnung ex tunc dahinfällt und durch den in Art. 260a Abs. 3 OR normierten Entschädigungsanspruch ersetzt wird. Dementsprechend sind die Kläger berechtigt, für den durch die ihrerseits vorgenommenen Investitionen bewirkten erheblichen Mehrwert der Wohnung Entschädigung zu verlangen.

7.4 Es bleibt die Festlegung der Höhe der Entschädigung.

Vorab hinzuweisen ist, dass die getätigten Arbeiten nach Feststellungen des Gutachters ordentlich vorgenommen wurden und kaum Mängel aufweisen, wobei zu erwähnen ist, dass die Elektro-, Heizungs- und Sanitärarbeiten an Fachfirmen vergeben wurden.

7.4.1 Bei der Bemessung der am Mietende fälligen Mehrwertentschädigung ist insbesondere zu berücksichtigen, ob ein objektiver Wertzuwachs vorliegt. Die Investitionen des Mieters sowie die darauf vorgenommenen Abschreibungen bilden den Ausgangspunkt (Hulliger/Heinrich, in: Müller-Chen/Huguenin [Hrsg.], CHK Vertragsverhältnisse Teil 1, 3. Aufl. 2016, N 7 zu Art. 260a OR). In Betracht zu ziehen sind aber noch weitere Kriterien, wie namentlich, ob die Erneuerungen oder Änderungen eine Erhöhung des Gebrauchswerts zur Folge haben (Weber, a.a.O., N 5 zu Art. 260a OR) und ob dem Vermieter daraus ein wirtschaftlicher Nutzen erwächst (Hulliger/Heinrich, a.a.O., N 7 zu Art. 260a OR). Es sind sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen und die Entschädigung ist vom Richter gemäss Art. 4 ZGB nach Recht und Billigkeit festzulegen (Bundesgerichtsurteil 4C.393/2002 vom 27. Mai 2003 E. 6.2 f.).

Erheblich ist ein Mehrwert dann, wenn die Wertsteigerung bei Mietende mindestens einen Monatsmietzins ausmacht (Hulliger/Heinrich, a.a.O., N 8 zu Art. 260a OR).

7.4.2 Die Kläger machen nach Abschluss des Beweisverfahrens wertvermehrende Investitionen von Fr. 37'984.-- plus Küchenmöbel mit Geschirrspüler, Einbauschrank und Eckbank im Wert von Fr. 3'500.-- geltend (S. 340, 342 und 359).

Um festzustellen, wie hoch die wertvermehrenden Investitionen im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses am 31.12.2020 noch sind, muss eine Abschreibung getätigt werden. Demnach müssen die Investitionen und das Mobiliar unter Berücksichtigung der sechsjährigen Gebrauchsdauer und einem zu erwartenden Lebenszyklus des Innenausbaus von 30 Jahren mit 20 % abgeschrieben werden (S. 340). Demgemäss beläuft sich der Wert der Investitionen und des vorgenannten Mobiliars im Dezember 2020, d.h. abzüglich der Altersentwertung von 20 % für die 6-jährige Gebrauchsdauer, auf Fr. 33'187.20 (Fr. 30'387.20 + Fr. 2'800.--).

Gemäss Gutachten erwirken die Mehrinvestitionen eine zusätzliche jährliche Marktmiete von Fr. 1'899.--, wobei hierbei der Umstand ausser Acht gelassen wird, dass die Wohnung bei Mietbeginn ohne die getätigten Investitionen nicht bewohnbar war (S. 341).

Damit haben die getätigten Investitionen offensichtlich sowohl eine Erhöhung des Gebrauchswerts als auch einen wirtschaftlichen Nutzen bewirkt. Zudem macht die Wertsteigerung erheblich mehr als nur den Betrag einer Monatsmiete aus. Somit sind die Voraussetzungen für einen Entschädigungsanspruch im Sinne von Art. 260a Abs. 3 OR klarerweise zu bejahen. Da die Investitionen sowie die darauf vorgenommenen Abschreibungen als Ausgangspunkt einer Bemessung gelten, ist die seitens der Beklagtenpartei geschuldete Entschädigung im vorliegenden Fall ermessensweise auf Fr. 33'187.20 festzulegen.

7.5 Der Entschädigungsanspruch entsteht erst im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses (Higi, ZK Art. 253–265 OR, Band V/2b/1, 4. Aufl. 1994, N 47 ff. zu Art. 260a OR). Auf den gleichen Zeitpunkt hin wird die Entschädigung auch zur Zahlung fällig (SVIT Kommentar zum Mietrecht, N 84 zu Art. 260–260a OR). Die Fälligkeit des Entschädigungsanspruchs tritt am 31. Dezember 2020 ein, womit die Klägerpartei eine weder zum Zeitpunkt der Klageanhebung noch zum Zeitpunkt der Urteilsfällung fällige Forderung eingeklagt hat. Die Kläger führen als Zeitpunkt der Bezahlung den 31. März 2020 an (S. 361).

Massgebend für die Klagbarkeit der Forderung ist die Fälligkeit (Leu, Basler Kommentar OR I: Art. 1–529, 6. Aufl. 2015, N 4 zu Art. 75 OR). Fälligkeit bedeutet, dass der Gläubiger die Leistung fordern kann und der Schuldner erfüllen muss (BGE 129 III 535 E. 3.2.1). Der Gläubiger verfügt bis zur Fälligkeit somit nur über eine auf den Fälligkeitszeitpunkt hin gerichtete Einziehungsbefugnis (Weber, BK OR, Bd. VI/1/4: Die Erfüllung der Obligation Art. 68–96 OR, N 41 zu Art. 75 OR; vgl. dagegen Merz, Obligationenrecht allg. Teil, in: SPR VI/1, S. 252). Diese kann der Gläubiger allerdings - aufgrund des fehlenden Rechtsschutzinteresses - in dieser Zeit nicht mit einer gewöhnlichen Leistungsklage, sondern nur mit einer Feststellungsklage, einer Klage auf Verurteilung zu künftig fällig werdender Leistung oder auf Sicherstellung, mit dem Begehren um Erlass vorsorglicher Massnahmen oder mit einem Arrestbegehren geltend machen (Weber, a.a.O., N 41 zu Art. 75 OR; Schraner, Zürcher Kommentar OR, Bd. V/1e: Die Erfüllung der Obligation: Art. 68–96 OR, 3. Aufl. 2000, N 24 zu Art. 75 OR; Kummer, Das Klagerecht und die materielle Rechtskraft, Bern 1954, S. 38 f.). Wird eine nicht fällige Forderung zum Gegenstand einer Klage gemacht, ist die Klage - soweit die Fälligkeit bis zum Zeitpunkt der Urteilsfällung nicht eingetreten ist - als zurzeit unbegründet abzuweisen (Spühler, Basler Kommentar OR I: Art. 1–529, 6. Aufl. 2015, N 16 f. zu Art. 84 ZPO). Wurde eine Klage mangels Fälligkeit der eingeklagten Forderung abgewiesen, so ist die nachträglich

eingetretene Fälligkeit eine neue Tatsache, so dass erneut eine entsprechende Forderungsklage erhoben werden kann (Bundesgerichtsurteil 4A_209/2007 vom 5. September 2007 E. 2.2.1).

Ausnahmsweise kann jedoch auch ein erst künftig fällig werdender Anspruch eingeklagt werden (Füllemann, DIKE-Kommentar ZPO, 2. Aufl. 2016, N 3 zu Art. 84 ZPO). Wenn die Klägerpartei ein schutzwürdiges Interesse daran besitzt, so hat die Leistungsklage auch für die Geltendmachung künftiger Ansprüche Erfolg. Das gilt insbesondere bei künftigen, wiederkehrenden Leistungen wie monatlich entstehenden Alimentenforderungen oder Rentenverpflichtungen, oder wenn die berechtigte Sorge besteht, dass sich der Verpflichtete der rechtzeitigen Leistung entziehen wird (Markus, Berner Kommentar ZPO, Bd. I: Art. 1–149 ZPO, N 7 zu Art. 84 ZPO mit Hinweisen). Periodische Leistungsansprüche entstehen monatlich pro rata temporis, und es wäre unpraktikabel, die einzelnen Ansprüche monatlich einzuklagen. Eine Klage auf künftige Leistungen, bezogen auf den gesamten Unterhaltszeitraum, ist daher zulässig, insbesondere in Fällen, in denen der Anspruch als ganzer grundsätzlich entstanden ist und die Fälligkeit der einzelnen (Teil-)Ansprüche nur noch vom Ablauf der dafür erforderlichen Zeit abhängt. Aber auch bei anderen periodischen Leistungen muss die Klage auf künftige Leistungen zulässig sein, wenn das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis gegeben ist, insbesondere wenn die Gefahr besteht, dass sich die beklagte Partei der rechtzeitigen Leistung entziehen wird (Bopp/Bessenich, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N 12 zu Art. 84 ZPO; Füllemann, a.a.O., N 3 zu Art. 84 ZPO). Die Gefährdung des Anspruchs - d.h. die Leistung bei Fälligkeit nicht erbringen zu wollen - muss sich aus dem Verhalten des Schuldners ergeben. Dazu genügt, dass der Schuldner den Anspruch bestreitet, nicht aber schon seine generell schlechte Vermögenslage, die jedoch gegebenenfalls andere Rechtsbehelfe zulässt wie z.B. eine ausserordentliche Kündigung (Bopp/Bessenich, a.a.O., N 12 zu Art. 84 ZPO). Neben periodischen Leistungen können jedoch auch einmalige Forderungen Gegenstand einer Klage auf künftige Leistung bilden. Dies ergibt sich zum einen aus der Umschreibung, dass „insbesondere“ künftig fällig werdende periodische Leistungen eingeklagt werden dürfen. Zum anderen wird in der Lehre ausgeführt, dass eine Leistungsklage auch möglich sein muss, wenn die Fälligkeit des Anspruchs unmittelbar bevorsteht, die beklagte Partei aber keinerlei Anstalten zur freiwilligen Leistung macht, z.B. zur Räumung der gemieteten Wohnung bei Mietende oder zur Rückgabe einer entliehenen Sache (Stahelin/Stahelin/Grolimund, Zivilprozessrecht, 2. Aufl. 2013, § 14 Rz. 13; Bopp/Bessenich, a.a.O., N 12 zu Art. 84 ZPO).

Das klägerische Begehren auf Bezahlung des Betrages von Fr. 33'187.20 am 31. März 2020 als Rückerstattung für wertvermehrnde Investitionen ist aufgrund des fehlenden Rechtsschutzbedürfnisses als zurzeit unbegründet abzuweisen. Die Klägerpartei verfügt nämlich bis zur Fälligkeit lediglich über eine auf den Fälligkeitszeitpunkt hin gerichtete Einziehungsbefugnis. Die Fälligkeit des Anspruchs steht vorliegend auch nicht unmittelbar bevor, sondern tritt erst im Jahre 2020 ein. Des Weiteren ist festzuhalten, dass der Entschädigungsanspruch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht einmal entstanden ist, sondern erst im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses - im Jahr 2020 - entsteht.

Ziff. 2 der Rechtsbegehren lautet auf Feststellung, dass das Verbot der Rückerstattung von bestätigten Investitionen für den Umbau und die Erneuerung der 3 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss Haus B _____ in A _____ ungültig ist. Damit ein Feststellungsbegehren zulässig ist, muss ein Feststellungsinteresse vorliegen. Dies liegt vor, wenn die Rechtsbeziehungen der Parteien ungewiss sind, die Fortdauer dieser Rechtsunsicherheit unzumutbar ist und die Ungewissheit nur durch die richterliche Feststellung über den Bestand und den Inhalt des Rechtsverhältnisses beseitigt werden kann. Ein solches Interesse fehlt in der Regel, wenn der Kläger in der Lage ist, über eine blosser Feststellung hinaus eine vollstreckbare Leistung zu verlangen (vgl. statt vieler BGE 114 II 255 E. 2a mit Hinweisen).

Mit der Abweisung des Begehrens auf Bezahlung des künftig fällig werdenden Rückerstattungsanspruchs hinsichtlich der klägerseits vorgenommenen Investitionen bleibt die Ungewissheit über den Bestand des Verbots der Rückerstattung getätigter Investitionen bestehen. Die Kläger haben in Anbetracht des zwischen den Parteien vorherrschenden angespannten Verhältnisses ein schützenswertes Interesse, dass die Rechtsunsicherheit hinsichtlich der getätigten Investitionen beseitigt wird, indem die Frage der Zulässigkeit des Rückerstattungsverbots geklärt wird. Das Rechtsschutzinteresse kann dementsprechend bejaht werden.

8. Es bleibt die Festsetzung und Aufteilung der Prozesskosten.

8.1 Die Gerichtskosten setzen sich aus den Auslagen und der Entscheidgebühr zusammen (Art. 3 Abs. 1 GTar). Die Auslagen (Art. 3 Abs. 2 GTar) belaufen sich im vorliegenden Fall auf insgesamt Fr. 4'808.-- (Zeugenentschädigung von Fr. 272.-- und Expertisekosten von Fr. 4'536.--). Die Gerichtsgebühr, die auch die Kanzleikosten pauschal abdecken soll (Art. 3 Abs. 3 GTar), 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).

8.2 Der Streitwert zur Bestimmung der Prozesskosten beträgt Fr. 55'037.-- (57 x Fr. 383.33 + Fr. 33'187.20). Die Gebühr beträgt daher im vorliegenden Verfahren zwischen Fr. 2'700.-- bis Fr. 9'600.-- (Art. 16 GTar). Das Hauptdossier ist nicht umfangreich, die zu behandelnden tatsächlichen und rechtlichen Fragen boten keine besonderen Schwierigkeiten. Die Gebühr wird in Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien auf Fr. 4'592.-- festgesetzt. Die Gerichtskosten betragen somit gesamthaft Fr. 9'400.-- (Gerichtsgebühr Fr. 4'592.-- + Auslagen Fr. 4'808.--).

8.3 Die Prozesskosten sind in der Regel der unterliegenden Partei aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Sie sind anteilmässig zu verteilen, sofern beide Parteien teilweise obsiegen und teilweise unterliegen (Art. 106 Abs. 2 ZPO).

Die Kläger dringen mit ihren Rechtsbegehren 1 und 2 durch. Rechtsbegehren 3 wird mangels Fälligkeit lediglich als zurzeit unbegründet abgewiesen. Unter diesen Umständen rechtfertigt es sich, die Kosten zu 1/5, ausmachend Fr. 1'880.--, den Klägern und zu 4/5, ausmachend Fr. 7'520.--, den Beklagten aufzuerlegen. Sie werden mit den von den Parteien geleisteten Vorschüssen von insgesamt Fr. 10'500.-- (Kläger: Fr. 10'300.--; Beklagte: Fr. 200.-- verrechnet. Die Kläger erhalten demnach Fr. 1'100.-- des geleisteten Kostenvorschusses zurücküberwiesen. Die Beklagten schulden den Klägern Fr. 7'320.-- für geleistete Vorschüsse.

8.4 Die Parteientschädigung umfasst den Ersatz notwendiger Auslagen, die Kosten der berufsmässigen Vertretung und, wenn eine Partei nicht berufsmässig vertreten ist, in begründeten Fällen eine angemessene Umtriebsentschädigung (Art. 95 Abs. 3 lit. a, b und c ZPO). Das Honorar des Rechtsbeistands richtet sich in der Regel nach dem Streitwert (Art. 27 Abs. 2 und Art. 28 Abs. 1 GTar). Bei einem Streitwert von Fr. 55'037.-- beträgt der ordentliche Rahmen, Mehrwertsteuer inklusive (Art. 27 Abs. 5 GTar), Fr. 6'800.-- und Fr. 9'200.-- (vgl. Art. 32 GTar). Der Richter hat bei der Festsetzung des Honorars die Natur und Bedeutung des Falls, dessen Schwierigkeit, den Umfang der Arbeit und die vom Anwalt aufgewendete Zeit sowie die finanzielle Situation der Partei zu berücksichtigen (Art. 27 Abs. 1 GTar). Beim Honorar gemäss GTar handelt es sich um ein Pauschalhonorar und nicht um ein Zeithonorar. Der Grundbetrag ist grundsätzlich unabhängig vom konkreten Zeitaufwand, dafür gemessen an den konkret zur Beurteilung anstehenden Fragen festzusetzen. Die Berücksichtigung des Aufwandes erfolgt beim Pauschalhonorar in Form von gezielten Ab- und Zuschlägen, wenn und soweit die

entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind (Bundesgerichtsurteile 5A_286/2014 vom 30. September 2014 E. 3.25, D_78/2008 vom 16. Januar 2009 E. 4.2).

8.5 Die wesentlichen Verfahrensvorkehren der Parteivertreter lagen in einem doppelten Schriftenwechsel, wobei die Beklagten auf die Einreichung einer Duplik verzichteten, der Teilnahme an der Beweisaufnahmesitzung, welche vorbereitet werden musste, sowie in der Einreichung der schriftlichen Schlussvorträge. 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. 8'000.--, Auslagen inklusive, für die berufsmässige Vertretung als angemessen. Aufgrund des Verfahrensausgangs schulden demnach die Kläger den Beklagten eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'600.-- und die Beklagten schulden den Klägern eine solche von Fr. 6'400.--.

Das Bezirksgericht erkennt

1. Die Mietzinsreduktion für die 3 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss, Haus B _____ in A _____, auf neu monatlich Fr. 450.-- exkl. Nebenkosten ab dem 1. April 2016 wird genehmigt.
2. Es wird festgestellt, dass das Verbot der Rückerstattung von bestätigten Investitionen für den Umbau und die Erneuerung der 3 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss Haus B _____ in A _____ ungültig ist.
3. Weitergehend wird die Klage abgewiesen.
4. Die Kosten des Verfahrens vor Bezirksgericht von Fr. 9'400.-- werden W _____ und X _____ zu 1/5, ausmachend Fr. 1'880.--, und Y _____ und Z _____ zu 4/5, ausmachend Fr. 7'520.-- auferlegt und mit den geleisteten Kostenvorschüssen von Fr. 10'500.-- verrechnet. W _____ und X _____ wird ein Betrag von Fr. 1'100.-- durch die Gerichtskasse zurückerstattet. Y _____ und Z _____ schulden W _____ und X _____ unter solidarischer Haftbarkeit Fr. 7'320.-- für geleisteten Vorschuss.
5. W _____ und X _____ schulden Y _____ und Z _____ für das Verfahren vor Bezirksgericht unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung von Fr. 1'600.--. Y _____ und Z _____ schulden W _____ und X _____ für das Verfahren vor Bezirksgericht unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung von Fr. 6'400.--.

Visp, 23. März 2018