

C1 24 219

URTEIL VOM 7. APRIL 2025

**Kantonsgericht Wallis
I. Zivilrechtliche Abteilung**

Besetzung: Dr. Lionel Seeberger, Präsident; Michael Steiner und Camille Rey-Mermet,
Kantonsrichter; Samira Schnyder, Gerichtsschreiberin

in Sachen

X _____, Kläger und Berufungskläger,

Y _____, Klägerin und Berufungsklägerin,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Daniel Bellwald, Visp

gegen

Z _____, Beklagte und Berufungsbeklagte, vertreten durch Rechtsanwalt Harald
Gattlen, Visp

(Miete; Schadenersatz)

Berufung gegen den Entscheid des Bezirksgerichts Leuk und Westlich-Raron
vom 19. September 2024 [LWR Z1 23 35]

Verfahren

A. In dem von den Klägern am 27. September 2023 eingeleiteten Verfahren auf Leistung von Schadenersatz von Fr. 41'182.60 zuzüglich Zinsen fällt das Bezirksgericht Leuk und Westlich-Raron am 19. September 2024 nachstehendes Urteil, welches es gleichentags versandte (S. 157 ff., 170):

1. Z _____ bezahlt Y _____ und X _____ einen Betrag von Fr. 926.20 nebst Zins zu 5% seit dem 15. Juni 2023.
1. Die Gerichtskosten von Fr. 3'970.00 (Gebühr Fr. 3'900.00; Auslagen Fr. 70.00) werden Y _____ und X _____ im Umfang von Fr. 3'771.50 ($19\frac{1}{20}$) und Z _____ im Umfang von Fr. 198.50 ($\frac{1}{20}$) auferlegt. Diese werden mit den von den Klägern geleisteten Kostenvorschüssen von insgesamt Fr. 3'970.00 verrechnet.
Z _____ erstattet den Klägern Fr. 198.50 für geleistete Kostenvorschüsse.
2. Die von Y _____ und X _____ bezahlten Kosten des Schlichtungsverfahrens von Fr. 200.00 gehen im Umfang von Fr. 190.00 zu Lasten der Kläger und im Umfang von Fr. 10.00 zu Lasten von Z _____.
3. Y _____ und X _____ bezahlen Z _____ eine Parteientschädigung von Fr. 6'365.00 (Honorar Fr. 6'175.00, Auslagen Fr. 190.00, inkl. MwSt.).
Z _____ bezahlt Y _____ und X _____ eine Parteientschädigung von Fr. 335.00 (Honorar Fr. 325.00, Auslagen Fr. 10.00, inkl. MwSt.).
In Verrechnung der gegenseitigen Ansprüche bezahlen Y _____ und X _____ Z _____ Fr. 6'030.00, unter solidarischer Haftbarkeit.
4. Die von Y _____ und X _____ bezahlten Kosten des vorsorglichen Beweisaufnahmeverfahrens Z2 22 9 gehen im Umfang von Fr. 280.00 zu Lasten von Z _____.
Z _____ bezahlt Y _____ und X _____ demnach Fr. 280.00.
5. Z _____ bezahlt Y _____ und X _____ für das Verfahren Z2 22 9 eine Parteientschädigung von Fr. 80.00 (inkl. Auslagen und MwSt.).

B. Gegen dieses von den erstinstanzlichen Klägern am 23. September 2024 in Empfang genommene Urteil (vor S. 172) erklärten diese am 23. Oktober 2024 beim Kantonsgericht Berufung mit den nachstehenden Begehren (S. 173):

1. Die vorliegende Berufung wird gutgeheissen und die Beklagte hat den Klägern einen Betrag von CHF 41'082.60 zuzüglich Zinsen zu 5% seit dem 26. August 2022 zu bezahlen.
2. Die Kosten von Verfahren und Entscheid sowie die Kosten für das Schlichtungsbegehren von CHF 200.00 gehen zulasten der Beklagten.
3. Die Kosten von Verfahren und Entscheid Z2 22 9 gehen zulasten der Beklagten.

4. Die Kosten von Verfahren und Entscheid Z1 23 35 gehen zulasten der Beklagten.
5. Den Klägern wird eine angemessene Parteientschädigung gemäss GTar zugesprochen für die Verfahren vor erster Instanz Z1 23 55 sowie Z2 22 9.
6. Den Klägern wird eine angemessene Parteientschädigung für das Verfahren vor Kantonsgericht zugesprochen.

In ihrer Berufungsantwort vom 10. Januar 2025 verlangte die Berufungsbeklagte die vollumfängliche Abweisung der Berufung unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Berufungskläger, ohne Anschlussberufung zu erheben (S. 205). Die Berufungskläger reichten am 27. Januar 2025 eine Replik ein. Die Berufungsbeklagte duplizierte am 10. Februar 2025, worauf die Berufungskläger am 24. Februar 2025 eine Triplik erstatteten.

Sachverhalt und Erwägungen

1.

1.1 Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit mit einem Streitwert von Fr. 41'182.60 (Art. 91 Abs. 1 ZPO) bei in der Folge so aufrechterhaltenen Rechtsbegehren, bei welchem die Berufung an das Kantonsgericht zulässig ist (Art. 308 Abs. 1 und 2 ZPO; Art. 5 Abs. 1 lit. b EGZPO). Die erstinstanzlichen Kläger haben das Urteil des Bezirksgerichts am 23. September 2024 in Empfang genommen und am 23. Oktober 2024 fristgerecht Berufung erhoben (Art. 311 Abs. 1, Art. 142 Abs. 1 und 3, Art. 143 Abs. 1 und Art. 145 Abs. 1 lit. c ZPO).

1.2

1.2.1 Laut Art. 310 ZPO können mit der Berufung die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden. Die Berufungsinstanz verfügt insoweit über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache ("plein pouvoir d'examen de la cause") und kann das erstinstanzliche Urteil sowohl auf rechtliche wie tatsächliche Mängel hin überprüfen (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Das Gericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO), weshalb es weder an die Erwägungen der ersten Instanz noch an die Argumente der Parteien gebunden ist. Es kann daher die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gut-

heissen oder mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen (Bundesgerichtsurteile 4A_397/2016 vom 30. November 2016 E. 3.1 und 4A_376/2016 vom 2. Dezember 2016 E. 3.2.1 und 3.2.2).

1.2.2 Die grundsätzlich umfassende Kognition der Rechtsmittelinstanz wird jedoch durch die Begründungspflicht der Rechtsmittelkläger (Art. 311 Abs. 1 in fine ZPO) begrenzt. Im zweitinstanzlichen Verfahren liegt bereits eine richterliche Beurteilung des Streits vor. Mit der Berufung wird ein eigenständiger Kontrollprozess in Gang gesetzt. Die Partei stellt die Behauptung auf, der angefochtene Entscheid leide an Mängeln, müsse auf diese hin kontrolliert und bei ausgewiesener Unrichtigkeit durch einen besseren Entscheid ersetzt werden. Diese Behauptung muss sie begründen, indem sie die Rügen im Einzelnen expliziert und auf genau bezeichnete Erwägungen im angefochtenen Entscheid bezieht. Beurteilungsgegenstand ist nicht mehr primär, ob die erstinstanzlich gestellten Begehren gestützt auf den angeführten Lebenssachverhalt begründet sind, sondern ob die gegen den angefochtenen Entscheid formulierten Beanstandungen zutreffen (Bundesgerichtsurteil 4A_390/2023 vom 22. November 2023 E. 4).

Wer den erstinstanzlichen Entscheid mit Berufung anfecht, hat daher anhand der erstinstanzlich festgestellten Tatsachen oder der daraus gezogenen rechtlichen Schlüsse im Einzelnen, d.h. unter Bezugnahme auf die beanstandeten vorinstanzlichen Erwägungen und die Akten, auf denen seine Kritik beruht, aufzuzeigen, inwiefern sich die Überlegungen der ersten Instanz nicht aufrechterhalten lassen. Dieser Anforderung genügt ein Berufungskläger nicht, wenn er in seiner Berufungsschrift lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist oder diese wiederholt, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufrieden gibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln beschränkt sich die Berufungsinstanz darauf, jene Beanstandungen zu beurteilen, welche die Parteien in ihren schriftlichen Begründungen (Art. 311 Abs. 1 und Art. 312 Abs. 1 ZPO) gegen das erstinstanzliche Urteil erheben. In diesem Sinne geben die in der Berufung vorgebrachten Beanstandungen das Prüfprogramm vor (BGE 147 III 176 E. 4.2.1, 142 III 413 E. 2.2.4, 141 III 569 E. 2.3.3 und 138 III 374 E. 4.3.1; vgl. zum Ganzen auch REETZ, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. A., 2025, N. 36 und 38 zu Art. 311 ZPO).

Enthält ein Entscheid eine doppelte Begründung (d.h. zwei unabhängige, alternative oder subsidiäre Begründungen), obliegt es dem Rechtsmittelkläger unter Androhung der Unzulässigkeit, nachzuweisen, dass jede dieser Begründungen rechtswidrig ist (Bundesgerichtsurteil 4A_614/2018 vom 8. Oktober 2019 E. 3.2).

Die Anforderungen an die Berufungsbegründung gelten sinngemäss auch für den Inhalt der Berufungsantwort (BGE 144 III 394 E. 4.1.1).

2.

2.1 Die Berufungsbeklagte mietete seit 1999 von den Berufungsklägern eine 1.5-Zimmerwohnung in deren Wohnhaus. Am Abend des 13. Januar 2022 meldete sie ihren Vermietern, dass sie keinen Strom habe. Da Letztere den FI-Schalter nicht einzuschalten vermochten, boten sie einen Elektriker auf. Dieser stellte als Ursache dafür fest, dass im Bade der Mietwohnung alles – Plättliwände, Spiegelschrank, Steckdosen und auch deren Inneres – sehr nass und feucht, die Decke grau und mit einer Schimmelschicht belegt und Fenster und Fensterläden beschlagen waren. Er erklärte, dass man alles neu machen müsse, d.h. trocknen und neu verkabeln. Am 22. Januar 2022 konnten die Vermieter die Wohnung besichtigen. Sie konstatierten Feuchtigkeitsschäden und Schimmel, weshalb der Berufungskläger die Berufungsbeklagte aufforderte, sofort auszuziehen, weil der Schimmel gesundheitsschädlich sei. Die Mieterin zog am 23. Januar 2022 zu ihrer Mutter. Die Berufungskläger leiteten am 1. Februar 2022 ein vorsorgliches Beweis- aufnahmeverfahren ein, um den Schaden in der Wohnung und die Ursache des Schimmelpilzbefalls feststellen zu lassen; dieses wurde nach durchgeführter Begutachtung im Mai 2022 am 14./26. Juli 2022 rechtskräftig abgeschlossen (angefochtenes Urteil E. 2).

2.2 Der Mieter muss die Sache während des Mietverhältnisses sorgfältig gebrauchen (Art. 257f Abs. 1 OR) und danach in dem Zustand zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR). Zu den Sorgfaltspflichten zählt, dass der Mieter die Wohnung regelmässig lüftet, die Mietsache nicht beschädigt, kleine Reinigungen und Ausbesserungen selber vornimmt (Art. 259 OR) und grössere Mängel dem Vermieter zur Behebung meldet (Art. 257g OR). Verstösst der Mieter gegen diese Pflichten bzw. gibt er die Mietsache nicht in ordnungsgemässen Zustand zurück, so wird er schadenersatzpflichtig (Art. 97, evtl. Art. 41 OR). Will der Vermieter den Mieter für Beschädigungen oder übermässige Abnutzung belangen, so hat er nebst der Vertragsverletzung den Bestand und den Umfang des Schadens zu beweisen (Art. 8 ZGB). Dabei hat der Mieter in der Regel nicht den Neuwert, sondern bloss den Zustandswert der beschädigten Einrichtung oder Sache zu ersetzen. Zur Lebensdauer einzelner Sachen und Einrichtungen gibt es eine «paritätische Lebensdauertabelle», an welcher sich auch die Gerichte im Sinne einer Richtlinie orientieren. Will der Vermieter den Mieter bei Mietende trotz Ablaufs der empfohlenen Lebensdauer für die Abnutzung einer Sache haftbar machen, so ist er beweispflichtig, dass er den behaupteten Schaden erlitten hat (s. zum Ganzen angefochtenes Urteil E. 3.1 mit Hinweisen auf Rechtsprechung und Lehre).

2.3 Das Haus wurde 1991 erbaut. Nach dem Auszug des ersten Mieters und vor dem Einzug der Berufungsbeklagten wurde die Mietwohnung gestrichen. Während der 23-jährigen Mietdauer wurden im WC neue Fensterläden eingebaut, ein Sonnenstoren montiert und im Wohnzimmer Steinplatten, in der Küche diverse Geräte, die Waschmaschine sowie das Schloss der Eingangstüre ausgewechselt. Im Übrigen befand sich die Mietwohnung im Originalzustand von 1991; einzig bei der Steckdosenabdeckung im Wohnzimmer ist nicht erweisen, dass resp. wann diese bereits ausgewechselt wurde (angefochtenes Urteil E. 4 Abs. 1 und 2).

Erstellt ist, dass die Beklagte den Schimmelpilz durch ihr ungenügendes Lüftungsverhalten und das Aufhängen der gewaschenen Wäsche – ihrer eigenen und auch jener des Restaurants, in welchem sie arbeitet – zum Trocknen im Wohnzimmer verursacht hat. Im Beweisaufnahmeverfahren stellten die Gerichtsgutachter folgende Schäden fest: Steckdosenabdeckung im Wohnzimmer, das Holztäfer im Wohnraum, alle Fenster, die Decke der Nasszelle, die Plättli und Silikonfugen sowie die Duschwanne, die Duschwand des Bads, der Radiator im Bad (Korrosion Lackoberfläche). Die Kosten für die Behebung der Mängel (inkl. Reinigungskosten) schätzten sie auf Fr. 19'300.00 (angefochtenes Urteil E. 4 Abs. 2 und 3).

Gestützt auf das Gutachten und die Lebensdauertabelle erwog die Vorinstanz, dass mit Ausnahme der Steckdosenabdeckung im Wohnzimmer sämtliche schadhaften bzw. reparaturbedürftigen Gegenstände bei Beendigung des Mietverhältnisses im Januar 2022 ihre maximale Lebensdauer bereits überschritten hatten, womit diese Kosten amortisiert gewesen seien. Zwar hätten die Gutachter die Kosten für die Mängelbehebung geschätzt, den wirtschaftlichen (Rest-)Wert der zu reparierenden Gegenstände nach 31 Jahren und nach Ablauf ihrer Lebensdauer aber nicht bestimmt. Bei der Steckdose könne die Lebensdauer nicht festgelegt werden; dies bleibe jedoch ohne Auswirkung auf den Ausgang des Verfahrens, da die Höhe der Kosten für deren Auswechslung aus den Akten nicht ersichtlich sei. Aus den von den Berufungsklägern eingereichten Offerten sei zudem ersichtlich, dass die Wohnung, in welche nun der Sohn einziehen solle, völlig umgestaltet worden sei. Demzufolge sprach die Vorinstanz den Berufungsklägern einzig die Mehraufwendungen des Malers für die erforderliche Kaltvernebelung aufgrund des Schimmelbefalls in Höhe von Fr. 926.20 als Schadenersatz zu (angefochtenes Urteil E. 4 Abs. 3).

2.4 Bezüglich des von den Berufungsklägern geltend gemachten Mietausfalls von Fr. 7'800.00 (12 x Fr. 650.00) und Lohnausfalls (8 x Fr. 28.00) hielt die Vorinstanz mit Hinweis auf die Art. 55 sowie Art. 221 Abs. 1 lit. d und e ZPO fest, dass diese beiden

Schadenspositionen nicht gehörig behauptet und keine Beweise dazu angeführt worden seien. Der Mietausfall sei im Sachverhalt nicht thematisiert worden. Es seien keinerlei Tatsachenbehauptungen diesbezüglich aufgestellt worden. An der Beweisaufnahmesitzung seien diese beiden Schadenspositionen auch kein Thema gewesen. Die Berufungskläger als Beweisbelastete hätten die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen (angefochtenes Urteil E. 5).

3.

3.1 Die Berufung vermag über weite Strecken den gesetzlichen Begründungsanforderungen (s. vorne E. 1.2.2) nicht zu genügen. So beinhaltet der Vorwurf, die Vorinstanz habe sich zu wenig mit dem Fall beschäftigt und setze sich im anzuwenden Teil in Widerspruch zum theoretischen Teil, in dieser allgemeinen Form kein Auseinandersetzen mit dem angefochtenen Urteil. Vielmehr wäre dazu erforderlich, dass konkret dargetan wird, inwieweit die Vorinstanz welche Punkte zu Unrecht ausblendet und dass deren Berücksichtigung zu einem anderen Ergebnis führt.

3.2 Zutreffend ist, dass die Gerichte ihre Urteile zu begründen haben. Entgegen der Berufung begnügt sich die Vorinstanz indes nicht damit, lapidar und global zu erklären, dass die im Gutachten festgehaltenen Sanierungskosten allesamt Einrichtungen betreffen würden, deren Lebensdauer bei Beendigung des Mietverhältnisses im Januar 2022 abgelaufen gewesen seien. Vielmehr nennt die Vorinstanz das Erstellungsjahr des Hauses sowie die danach vorgenommenen Erneuerungsarbeiten. Auf diese Weise ordnet sie die beschädigten Dinge zeitlich ein, was ihr die Anwendung der Lebensdauertabelle auf die einzelnen Objekte erlaubt. Die Berufung beschäftigt sich weder mit der zeitlichen Einordnung noch mit der Anwendung der Lebensdauer durch die Vorinstanz im Einzelnen. Schon deshalb geht der Vorwurf der Berufungskläger fehl, das Gericht habe sich nicht mit den konkreten einzelnen Sanierungsposten beschäftigt, welche durch das Gutachten ausgewiesen würden. Wenn die Berufungskläger nachschieben, während der Mietzeit seien verschiedene Gegenstände ersetzt worden, für welche die Lebensdauer klarerweise noch nicht abgelaufen gewesen sei, so bleiben sie die Antwort schuldig, um welche Gegenstände es sich dabei gehandelt haben soll.

An sich richtig ist, dass der Mieter allenfalls für Mehraufwendungen des Vermieters haftet, selbst wenn der konkrete Teil der Wohnung gemäss Lebensdauertabellen amortisiert ist. Einen solchen Mehraufwand für die Kaltvernebelung aufgrund des Schimmelbefalls hat die Vorinstanz den Berufungsklägern durch die Berufungsbeklagte denn auch ersetzen lassen. Im Übrigen hat die Vorinstanz klar, verständlich und zutreffend ausgeführt, dass zwischen Neu- und Zustandswert zu unterscheiden ist, dass der Zustandswert

massgeblich ist, jedoch nicht ermittelt wurde, dass die Berufungskläger beweispflichtig sind und sich die Beweislosigkeit demzufolge zu ihren Ungunsten auswirkt. Zu all diesen für den Ausgang des Verfahrens zentralen Punkten schweigt die Berufung.

Tatsächlich ausser Frage steht, dass die Berufungsbeklagte ihre Pflichten als Mieterin verletzt hat, indem sie durch ihr unsorgfältiges Handeln Feuchtigkeit und Schimmel in der Mietwohnung verursacht hat und dass den Berufungsklägern daraus ein Schaden erwachsen ist. Davon geht auch die Vorinstanz im angefochtenen Urteil aus, wenn sie die Verursachung von Schimmelpilz und der daraus erwachsenen Schäden durch unsachgemässes Lüften und Aufhängen all der Wäsche im Wohnzimmer der Berufungsbeklagten anlastet und diese verpflichtet, den Berufungsbeklagten Schadenersatz für die Mehraufwendungen des Malers für die Kaltvernebelung aufgrund des Schimmelpilzverfalls zu leisten. Diese Mehrkosten sind bewiesen, während es am Beweis des Zustandswerts der einzelnen Elemente der Mietwohnung fehlt. Allein deshalb, d.h. weil die Berufungskläger diesen Zustandswert und damit den von ihnen effektiv erlittenen Schaden nicht bewiesen haben, scheitern sie mit ihrem Antrag auf zusätzlichen Schadenersatz. In ihrer Berufung verlangen sie eine Schadensschätzung nach richterlichem Ermessen im Sinne von Art. 42 Abs. 2 OR. Hierbei handelt es sich um eine Ausnahmebestimmung, die nur zur Anwendung gelangt, wenn der Schaden ziffernmässig nicht nachweisbar ist; sie dient jedoch nicht dazu, Versäumnisse im Beweisverfahren zu heilen. Die Berufungskläger bringen in diesem Zusammenhang zu Recht nicht vor, dass eine gutachterliche Schätzung des Zustandswerts nicht möglich gewesen wäre. Mithin haben sie auch hier als Beweispflichtige die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen.

In ihrer Replik machen die Berufungskläger geltend, es gehe vor allem um die Bausubstanz der Wohnung, welche keine echte Lebensdauer habe und durch die Berufungsbeklagte zerstört worden sei. Dass sie dies erstinstanzlich prozesskonform thematisiert und den Substanzverlust substantiiert sowie beziffert hätten, legen sie nicht dar. In jedem Falle fehlt es auch dazu an jeglichen Beweisen.

3.3 Die Vorinstanz hat den eingeklagten Mietausfall aus prozessualen Gründen, d.h. infolge fehlender Tatsachenbehauptungen nicht zuerkannt. Mit dieser Begründung setzt sich die Berufung mit keinem einzigen Wort auseinander. Soweit die Berufungskläger in ihrer Berufungsschrift eine eigene Berechnung des Mietausfalls aufgrund verschiedener Daten – Auszug der Mieterin, Abschluss der Expertise und Eingang des Urteils erster Instanz – vornehmen und in ihrer Triplik die Unbewohnbarkeit der Wohnung während einer gewissen Zeit betonen, verkennen sie das Wesen der Berufung sowie die Begrün-

dungsanforderungen an dieselbe. Das Berufungsverfahren dient nicht dazu, das erstinstanzliche Verfahren einfach fortzusetzen und den Parteien Gelegenheit zu bieten, ihren Standpunkt und ihre Argumente, insbesondere in tatsächlicher Hinsicht, beliebig zu ergänzen. Noven sind grundsätzlich unzulässig (Art. 317 ZPO). Vielmehr müssten die Berufungskläger unter Bezugnahme auf den angefochtenen Entscheid und die dortige Begründung darlegen, weshalb dieser falsch ist. Grundvoraussetzung für die Zusprechung jeglicher Rechtsansprüche in einem Gerichtsverfahren bildet, dass der Rechtsuchende entsprechende Tatsachenbehauptungen im prozessual vorgegeben Rahmen aufgestellt hat. Laut angefochtenem Urteil fehlt es im Zusammenhang mit dem Miet- und Lohnausfall an diesen einschlägigen Tatsachenbehauptungen. Dies wird in der Berufung nicht einmal beanstandet, weshalb es damit auch an der erforderlichen Grundlage für eine Klagegutheissung in diesem Punkt fehlt.

4.

4.1 Das Gericht entscheidet in der Regel im Endentscheid über die Prozesskosten, die einerseits die Gerichtskosten, welche mit den von den Parteien geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet werden (Art. 98 und Art. 111 ZPO), und andererseits die Parteientschädigung umfassen (Art. 104 Abs. 1, 105 Abs. 1 und 95 ZPO). Die Höhe der Prozesskosten richtet sich nach kantonalen Tarifen (Art. 96 und 105 Abs. 2 Satz 1 ZPO), im Kanton Wallis nach dem Gesetz betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigungen vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden (GTar) vom 11. Februar 2009. Die Verteilung der Prozesskosten richtet sich grundsätzlich nach dem Ausgang des Verfahrens, indem die Prozesskosten im Allgemeinen der unterliegenden Partei auferlegt werden (Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO), d.h. vorliegend den Berufungsklägern, deren Berufung, soweit darauf überhaupt einzutreten ist, abgewiesen wird. Während die Gerichtskosten von Amtes wegen festgesetzt und verteilt werden (Art. 105 Abs. 1 ZPO), wird eine Parteientschädigung einer Partei nur auf Antrag hin zugesprochen; sie kann hierfür eine Kostenliste einreichen (Art. 105 Abs. 2 Satz 2 ZPO). Da das Kantonsgericht als Rechtsmittelinstanz in der Sache keinen neuen Entscheid trifft, bleibt es bezüglich der Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens beim Urteil des Bezirksgerichts (Art. 318 Abs. 3 ZPO [e contrario]), zumal dieser Punkt nicht separat angefochten wurde.

4.2 Die Gerichtskosten setzen sich zusammen aus Pauschalen, insbesondere für den Entscheid (Entscheidgebühr), sowie aus bestimmten bei Gericht angefallenen Kosten (Art. 95 Abs. 2 ZPO; ‚Auslagen‘ nach der Terminologie von Art. 7 ff. GTar). Die Gerichtsgebühr wird aufgrund des Streitwerts, des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art der Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation festgesetzt (Art.

13 Abs. 1 GTar). Sie bewegt sich zwischen einem Minimum und einem Maximum und wird unter Berücksichtigung des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips festgesetzt (Art. 13 Abs. 2 GTar); besondere Umstände können eine Verdoppelung der Ansätze oder eine verhältnismässige Kürzung der Gebühr rechtfertigen, Letzteres namentlich wenn bloss eine Teilfrage entschieden wird (Art. 13 Abs. 3 und Art. 14 Abs. 1 GTar).

Bei einem Streitwert von Fr. 41'182.60 bewegt sich die Gerichtsgebühr in einem ordentlichen Rahmen von Fr. 1'800.00 bis Fr. 6'000.00 (Art. 16 Abs. 1 GTar). Für das Berufungsverfahren kann ein Reduktions-Koeffizienten von maximal 60% berücksichtigt werden (Art. 19 GTar).

Das Berufungsverfahren beschäftigte sich einerseits mit Mietrecht und andererseits insbesondere mit prozessualen Fragen. Laut Berufung strittig waren Sachverhalts- wie auch Rechtsfragen, welche keine besonderen Schwierigkeiten beinhalteten. Es wurde ein einziger Schriftenwechsel ohne mündliche Verhandlung angeordnet, wobei sich die Parteien im Rahmen ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör zusätzlich vernehmen liessen. Das Dossier war für die Berufung von bescheidenem Umfang. Deshalb ist unter Berücksichtigung der vorstehend angeführten Kriterien eine Gerichtsgebühr von Fr. 2'500.00 angemessen. Diese ist mit dem von den Berufungsklägern geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'200.00 zu verrechnen und der Saldo von Fr. 700.00 ist ihnen zurückzuerstatten.

4.3 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).

Laut Art. 32 Abs. 1 und 3 GTar beläuft sich das ordentliche Honorar beim gegebenen Streitwert auf Fr. 5'800.00 bis Fr. 8'200.00 resp. mit einem Reduktions-Koeffizienten von 60% für das Berufungsverfahren vor Kantonsgericht (Art. 35 Abs. 1 lit. a GTar) auf im Prinzip minimal Fr. 2'320.00 und maximal Fr. 3'280.00, in welchen Honoraransätzen die Mehrwertsteuer inbegriffen ist (Art. 27 Abs. 5 GTar). Bei ausserordentlicher Arbeit darf ein höheres Honorar zugesprochen werden (Art. 29 Abs. 1 GTar). Besteht ein offensichtliches Missverhältnis zwischen Streitwert und Prozessinteresse oder zwischen der Entschädigung gemäss Tarif und der effektiven Arbeit des Rechtsbeistands, darf das erwähnte Minimum des Honorars unterschritten werden (Art. 29 Abs. 2 GTar; vgl. auch Art. 29 Abs. 3 GTar). Innerhalb des vorgegebenen Rahmens bemisst das Gericht das Honorar mit Rücksicht auf die Natur und Bedeutung des Falles, dessen Schwierigkeit

und Umfang sowie der vom Rechtsbeistand nützlich aufgewandten Zeit und der finanziellen Situation der Partei (Art. 27 Abs. 1 GTar).

Der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten hatte eine Berufungsantwort zu erstatten, welche er wie seine spätere zusätzliche Stellungnahme kurz fassen durfte. Eine mündliche Berufungsverhandlung fand nicht statt. Schliesslich wird er das vorliegende Urteil zur Kenntnis nehmen und seine Mandantin darüber informieren müssen. In Anwendung der oben genannten Kriterien, insbesondere mit Rücksicht auf die Schwierigkeit des Falls und den Arbeitsumfang, ist es gerechtfertigt, die Entschädigung auf Fr. 2'500.00 (Honorar mitsamt Auslagen und inkl. MWST) festzusetzen. Ausgangsgemäss schulden die Berufungskläger der Berufungsbeklagten diesen Betrag.

Das Kantonsgericht erkennt

1. Die Berufung wird, soweit auf diese überhaupt eingetreten wird, abgewiesen und das Urteil des Bezirksgerichts Leuk und Westlich-Raron vom 19. September 2024 bestätigt, wie folgt:

1. Z _____ bezahlt Y _____ und X _____ einen Betrag von Fr. 926.20 nebst Zins zu 5% seit dem 15. Juni 2023, im Mehrbetrag wird die Klage abgewiesen.

2. Die erstinstanzlichen Gerichtskosten von Fr. 3'970.00 (Gebühr Fr. 3'900.00; Auslagen Fr. 70.00) werden Y _____ und X _____ im Umfang von Fr. 3'771.50 ($\frac{19}{20}$) und Z _____ im Umfang von Fr. 198.50 ($\frac{1}{20}$) auferlegt. Diese werden mit den von den Klägern geleisteten Kostenvorschüssen von insgesamt Fr. 3'970.00 verrechnet.

Z _____ erstattet den Klägern Fr. 198.50 für geleistete Kostenvorschüsse.

3. Die von Y _____ und X _____ bezahlten Kosten des Schlichtungsverfahrens von Fr. 200.00 gehen im Umfang von Fr. 190.00 zu Lasten der Kläger und im Umfang von Fr. 10.00 zu Lasten von Z _____.

4. Y _____ und X _____ bezahlen Z _____ eine Parteientschädigung von Fr. 6'365.00 (Honorar Fr. 6'175.00, Auslagen Fr. 190.00, inkl. MwSt.) für das erstinstanzliche Verfahren.

Z _____ bezahlt Y _____ und X _____ eine Parteientschädigung von Fr. 335.00 (Honorar Fr. 325.00, Auslagen Fr. 10.00, inkl. MwSt.) für das erstinstanzliche Verfahren.

In Verrechnung der gegenseitigen Ansprüche bezahlen Y _____ und X _____ Z _____ Fr. 6'030.00, unter solidarischer Haftbarkeit.

5. Die von Y _____ und X _____ bezahlten Kosten des vorsorglichen Beweisaufnahmeverfahrens Z2 22 9 gehen im Umfang von Fr. 280.00 zu Lasten von Z _____.
Z _____ bezahlt Y _____ und X _____ demnach Fr. 280.00.
6. Z _____ bezahlt Y _____ und X _____ für das Verfahren Z2 22 9 eine Parteientschädigung von Fr. 80.00 (inkl. Auslagen und MwSt.).
2. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens, bestimmt auf Fr. 2'500.00, werden den Berufungsklägern auferlegt und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet; der Saldo von Fr. 700.00 wird ihnen durch das Kantonsgericht zurückerstattet.
3. Im Berufungsverfahren bezahlen die Berufungskläger der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.00.

Sitten, 7. April 2025