

Urteil vom 2. Mai 2017

ZK1 2016 12

Mitwirkend Kantonsgerichtsvizepräsidentin lic. iur. Daniela Pérez-Steiner,
Kantonsrichter Walter Christen, Hannelore Räber,
Pius Schuler und Jörg Meister,
Gerichtsschreiber lic. iur. Claude Brüesch.

In Sachen **A.**_____,
Beklagte, Berufungsführerin und Anschlussberufungsgegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt B._____,

gegen

1. **C.**_____,

2. **D.**_____,

Kläger, Berufungsgegner und Anschlussberufungsführer,
vertreten durch Rechtsanwalt E._____,

betreffend Forderung aus Mietvertrag
(Berufung und Anschlussberufung gegen das Urteil des Einzelrichters am Bezirksgericht Schwyz vom 30. Dezember 2015, ZEV 2015 13);-

hat die 1. Zivilkammer,

nachdem sich ergeben:

A. Am 21. Dezember 2014 schlossen A._____ als Vermieterin einerseits und C._____ und D._____ als Mieter andererseits einen schriftlichen Mietvertrag über das 3-Zimmerhaus an der F._____strasse G._____ in _____ SZ zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'595.00 (inkl. Garage und Nebenkosten) mit Mietbeginn per 10. Januar 2015, 12.00 Uhr, je nach Renovation. Dieser Mietvertrag wurde auf unbestimmte Zeit mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten abgeschlossen, kündbar jeweils auf jedes Monatsende, ausgenommen auf Ende Dezember, und mit einer minimalen Laufzeit, erstmals kündbar ab Februar 2016 (Vi-KB 3 und BB J).

B. Anlässlich der Besichtigung des Mietobjekts vom 9. Februar 2015 rügten die Kläger mündlich verschiedene Mängel und übergab die Beklagte den Klägern ein Schreiben, worin sie zur Bezahlung der fälligen Mietzinsen aufforderte (Vi-KB 8-10). Mit schriftlicher Mängelrüge vom 16. Februar 2015, der Beklagten zugestellt am 28. Februar 2015, listeten die Kläger zahlreiche Mängel auf und verlangten von der Beklagten deren Behebung (Vi-KB 10a).

Mit Einschreiben vom 23. Februar 2015 setzten die Kläger der Beklagten eine letzte Frist bis zum 10. März 2015 an zur Behebung aller protokollierten Mängel mit der Androhung, dass sie nach Ablauf dieser Frist ein Schlichtungsgesuch einreichen und die Mietzinse künftig auf ein Mietzinsschutzdepot beim Amt für Wohnungswesen einbezahlen würden (Vi-KB 10b). Am 27. März 2015 kündigten die Kläger der Beklagten an, dass sie ein Schlichtungsgesuch eingereicht hätten und die zukünftigen Mietzinse auf ein Mietzinsschutzdepot bei der Schlichtungsbehörde einbezahlen würden (Vi-KB 17).

C. Da an der Schlichtungsverhandlung vom 21. April 2015 zufolge unentschuldigtem Nichterscheins der Beklagten keine Einigung zustande kam (Vi-KB 4), stellten die Kläger am 20. Mai 2015 beim Einzelrichter am Bezirksge-

richt Schwyz die folgenden Klagebegehren und ersuchten um unentgeltliche Rechtspflege (Vi-act. 1 und 2):

1. Die Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern CHF 4'746.40 zurückzubezahlen.
2. Die bei der Schlichtungsbehörde hinterlegten Mietzinsen in der Höhe von monatlich CHF 1'595.00, erstmals hinterlegt für die Märzmiets 2015, sind den Klägern zurückzuerstatten.
3. Es sei die Beklagte zu verpflichten, der Freigabe des auf die Kläger lautende Mietkautionskonto (Konto-Nr. H. _____ bei der Zuger Kantonalbank mit sofortiger Wirkung zuzustimmen.
4. Eventualiter sei die Beklagte zu verpflichten, den Mietzins des 3-Zimmerhauses an der F. _____ strasse G. _____, _____ seit Mietbeginn um CHF 1'400.00, also auf monatlich CHF 195.00 herabzusetzen.
5. Eventualiter seien die an die Schlichtungsbehörde zu viel bezahlten hinterlegten Mietzinse von monatlich CHF 1'400.00 in Anlehnung an die Mietzinsherabsetzung den Klägern zurückzuerstatten.
6. Eventualiter sei die Beklagte zu verpflichten, innert 5 Tagen nach Rechtskraft des Urteils den aufgrund der Mietzinsherabsetzung seit Mietbeginn vom 10. Januar 2015 zu viel erhaltenen Betrag von monatlich CHF 1'400.00, mindestens aber CHF 7'000.00 zurückzuerstatten.
7. Eventualiter sei die Beklagte zu verpflichten, an der F. _____ strasse G. _____ auf ihre Kosten innert 5 Tagen nach Rechtskraft des Urteils folgende Mängelbeseitigungsmassnahmen vorzunehmen und im Widerhandlungsfall seien die Kläger zu ermächtigen, Dritten namens und auf Kosten der Beklagten die nachfolgend aufgelisteten Arbeiten in Auftrag zu geben:
 - a) Reparatur bzw. Austausch aller Heizkörper im ganzen Mietobjekt;
 - b) Reparatur bzw. Austausch defekte Stromleitung zwischen Hauptverteilersteckdose und Verteilerkasten im Erdgeschoss;
 - c) Austausch Lichtschalter 2 und 3 im Erdgeschoss;
 - d) Austausch Lichtschalter 2 im Schlafzimmer des Kläger 1 mit Balkon (1. OG);
 - e) Überprüfung und Regulierung Stromstärke, eventuell Austausch Steckdose Wohnzimmer (1. OG);
 - f) Einbau der freiliegenden Starkstromleitung gemäss sicherheitstechnischen Vorschriften in die Wand;

- g) Reparatur bzw. Austausch Warmwasserboiler;
- h) Entsorgung folgender Abfälle und Elektronikgeräte, welche sich vor dem Eingang des Mietobjekts befinden,
 - i. Weisses Kühlschranks gross (mit Schimmel)
 - ii. Kleiner Kühlschrank defekt
 - iii. Backofen
 - iv. Geschirrspülmaschine
 - v. Bodenplatten braun und Asbestplatten
- i) Reparatur bzw. Austausch Schornstein inkl. Entfernung der Betonplatte auf Schornsteinausgang;
- j) Ausbau Geschirrspüler, Reinigung der KÜcheneinbauelemente (inkl. Entfernung toter Maus, Exkrementen und Schimmel), anschliessend fachgerechter Einbau des Spülers;
- k) Fachgerechte Entfernung von Schimmelrückständen an Fenstern, Fensterrahmen und zwischen Doppelverglasungen in der Küche, im Eingangsbereich, im Wohnzimmer (OG) und beide Schlafzimmer der Kläger, eventualiter Austausch sämtlicher Fenster im Mietobjekt;
- l) Entfernen der Fassadenfarbe im Eingangsbereich, Küche und beide Schlafzimmer der Kläger mit anschliessender fachgerechter Schimmelbehandlung;
- m) Neuanstrich des Eingangsbereichs, Küche, beide Schlafzimmer der Kläger;
- n) Sanierung des Daches zwecks Vermeidung Wassereindringens;
- o) Neuanstrich Bad und Wohnzimmerwände aufgrund Wasserschäden;
- p) Anbringung eines geschlossenen Sicherungskasten im Badezimmer, eventualiter Verlegung des Sicherungskasten in Eingangsbereich;
- q) Austausch bzw. Reparatur Rollläden im Schlafzimmer Kläger 1;
- r) Austausch bzw. Reparatur Sonnenstoren auf Balkon angrenzend zum Wohnzimmer;
- s) Austausch asbesthaltiger Platten auf dem Balkon beim Wohnzimmer (1. OG);
- t) Austausch Balkongeländer auf dem Balkon beim Wohnzimmer (1. OG);
- u) Reparatur bzw. Austausch Lüftung in Badezimmer;

- v) Austausch Handtücher Halterungen im Badezimmer;
 - w) Auffüllen der Dübellöcher im Badezimmer;
 - x) Austausch der Herdplatten in Küche;
 - y) Austausch Zugangsleiter zum Dachstock;
 - z) Anbringung eines separaten Stromzählers für das Mietobjekt.
8. Eventualiter sei festzustellen, dass der Anbau im Garten des Mietobjekts an der F. _____ strasse G. _____ in _____ vom Mietverhältnis der Parteien umfasst wird und die Beklagte sei zu verpflichten, die Schlüssel zum Anbau den Klägern auszuhändigen und den Anbau geräumt und gereinigt innert 5 Tagen nach Rechtskraft des Urteils zu übergeben.
9. Alles unter Androhung der Ungehorsamstrafe im Widerhandlungsfall nach Art. 292 StGB.
10. Den Kläger sei die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren und die Unterzeichnete als Rechtsbeiständin einzusetzen.
11. Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beklagten.

Mit Verfügung vom 17. August 2015 bewilligte der Einzelrichter am Bezirksgericht Schwyz den Klägern die unentgeltliche Rechtspflege (Vi-act. 14).

Am 24. August 2015 reichte die Beklagte die Klageantwort ein mit folgenden Rechtsbegehren (Vi-act. 15):

- 1. Die Klage sei vollumfänglich abzuweisen.
- 2. Die Gegenpartei ist zu verpflichten, endlich unverzüglich Zugang zum Haus zu gewähren, um die etwaigen Mängel anschauen und die nötigen Reparaturen durchführen lassen zu können.
- 3. Es ist Schadenersatz auszubezahlen für den Schaden, der durch die Verschlimmerung der Mängel aufgrund der monatelangen Verweigerung des Zugangs zum Haus durch die Mieter entstanden ist. Zudem ist Schadenersatz für die Elektrogeräte, besonders den grossen Kühlschrank der nicht mal 2-jährig war, geschuldet. Die Mieter haben diesen einfach ohne Erlaubnis vor die Tür gestellt, dem Wind und Wetter ausgesetzt.
- 4. Die Mieter sind zu verpflichten, das Haus entsprechend sorgfältig und gesetzeskonform zu behandeln. So kann der Balkon z.B. nicht als Hund-WC verwendet werden. Tiere waren auch nicht vertraglich vorgesehen.

5. Die Mieter seien zu verpflichten, die ausstehenden Mietzinse für die 2. gemietete Garage von 130 CHF monatlich seit 1. März 2015 inkl. 5 % Zinsen vollumfänglich zu begleichen. Aktuell beträgt der offene Mietzins 780 CHF plus Zinsen.
6. Weitere Forderungen werden ausdrücklich vorbehalten.
7. Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Kläger.
8. Mir, der Beklagten, ist die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren. Ich habe den Job verloren und auch keine Unterstützung von Arbeitslosenversicherung oder anderen offiziellen Stellen. Einzige Einkünfte sind Mieteinnahmen (wenn sie bezahlt werden) mit denen ich nicht nur die Kredite abzahlen muss, sondern auch meinen anderen finanziellen Verpflichtungen, wie z.B. Mietzinszahlungen, Krankenkasse, Rechnungen bez. der Liegenschaft, etc. nachkommen muss. Es ist momentan eine sehr schwierige Zeit für mich.
8. [Fristerstreckung zur Ergänzung der Klageantwort.]
9. [Verweis auf von von der Gegenpartei eingereichte Akten.]

Am 25. September 2015 fanden ein gerichtlicher Augenschein und die Hauptverhandlung statt, an welcher beide Parteien an ihren Rechtsbegehren festhielten. Die Beklagte lehnte den gerichtlichen Vergleichsvorschlag ab (Vi-act. 17-19).

Im Rahmen des Beweisverfahrens wurden am 12. November 2015 J._____ (Zeugin) und K._____ (Zeuge) als Zeugen befragt. Im Anschluss daran nahmen die Parteien anlässlich ihrer mündlichen Schlussvorträge Stellung zum Beweisergebnis (Vi-act. 27).

Am 18. November 2015 wies der Einzelrichter am Bezirksgericht Schwyz das beklagte Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ab (Vi-act. 28).

Mit Urteil vom 30. Dezember 2015 erkannte der Einzelrichter am Bezirksgericht Schwyz Folgendes:

1. In teilweiser Gutheissung der Klage wird die Beklagte unter Androhung von Busse gemäss Art. 292 StGB im Widerhandlungsfall verpflichtet, bis spätestens 29. Februar 2016 am Mietobjekt an der

F. _____ strasse G. _____, . _____ die folgenden Mängel zu beseitigen:

- a. Reparatur bzw. Austausch aller Heizkörper im ganzen Mietobjekt;
 - b. Reparatur bzw. Austausch defekte Stromleitung zwischen Hauptverteilersteckdose und Verteilerkasten im Erdgeschoss;
 - c. Austausch defekter Lichtschalter;
 - d. Einbau der freiliegenden Starkstromleitung gemäss sicherheitstechnischen Vorschriften in die Wand;
 - e. Ausbau Geschirrspüler, anschliessend fachgerechter Einbau des Spülers;
 - f. Fachgerechte Entfernung von Schimmelrückständen an Fenster, Fensterrahmen und zwischen Doppelverglasungen in der Küche, im Eingangsbereich, im Wohnzimmer (OG) und beider Schlafzimmer der Kläger.
 - g. Neuanstrich des Eingangsbereichs, Küche, beider Schlafzimmer der Kläger soweit notwendig (vgl. E. 2.3b);
 - h. Neuanstrich Bad und Wohnzimmerwände;
 - i. Anbringung eines geschlossenen Sicherungskasten im Badezimmer, eventualiter Verlegung des Sicherungskasten in Eingangsbereich;
 - j. Austausch bzw. Reparatur Rollläden im Schlafzimmer Kläger 1;
 - k. Austausch bzw. Reparatur Sonnenstoren auf Balkon angrenzend zum Wohnzimmer;
 - l. Austausch Handtücher Halterungen im Badezimmer;
 - m. Austausch Zugangsleiter zum Dachstock.
2. Im Widerhandlungsfall sind die Kläger berechtigt, die Mängel auf Kosten der Beklagten selber oder durch Dritte beheben zu lassen.
 3. Der von den Klägern geschuldete Mietzins gemäss Mietvertrag vom 21. Dezember 2014 wird rückwirkend ab 10. Januar 2015 bis zur Behebung der Mängel richterlich auf monatlich Fr. 534.35 herabgesetzt.
 4. Die bei der Schlichtungsstelle hinterlegten Mietzinse der Kläger sind im Umfang ihrer geschuldeten Mietzinsen anzurechnen. In diesem Umfang stehen die hinterlegten Mietzinsen der Beklagten zu. Der Mehrbetrag steht den Klägern zu.
 5. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
 6. Die Gerichtskosten von Fr. 4'800.00 werden zu 1/3 den Klägern und zu 2/3 der Beklagten auferlegt. Rechnung und Inkasso erfolgen durch die Bezirksgerichtskasse Schwyz. Vorbehalten bleibt Ziff. 8.

7. Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 7'562.15 (inkl. Auslagen und 8 % MWST) zu bezahlen.
8. Den Klägern wurde mit Verfügung vom 17. August 2015 die unentgeltliche Rechtspflege im Sinne von Art. 118 Abs. 1 ZPO gewährt.
 - a) Die von den Klägern zu tragenden Gerichtskosten gemäss Ziff. 6 werden einstweilen auf die Gerichtskasse genommen.
 - b) Die unentgeltliche Rechtsvertreterin der Kläger wird aus der Gerichtskasse mit Fr. 3'781.10 (inkl. Auslagen und inkl. 8.0 % MWST) entschädigt.
 - c) Vorbehalten bleibt die Nachzahlungspflicht gemäss Art. 123 ZPO.
9. [Rechtsmittel.]
10. [Zustellung.]

D. Gegen dieses Urteil erhob die Beklagte mit Eingabe vom 15. Februar 2016 Berufung mit folgenden Rechtsbegehren (KG-act. 1, S. 2 f.):

1. Ziffer 1-3 sowie 6-7 des Urteils des Bezirksgerichts Schwyz vom 30. Dezember 2015 seien aufzuheben.
2. Das Begehren der Berufungsbeklagten auf Mietzinsherabsetzung sei abzuweisen.
3. Eventualiter sei der von den Berufungsbeklagten geschuldete Mietzins gemäss Mietvertrag vom 21. Dezember 2014 rückwirkend ab 16. Februar 2015 bis zum 27. März 2015 richterlich auf monatlich CHF 1'228.15 herabzusetzen.
4. Subeventualiter sei der von den Berufungsbeklagten geschuldete Mietzins gemäss Mietvertrag vom 21. Dezember 2014 rückwirkend ab 16. Februar 2015 bis zur Behebung der Mängel richterlich auf monatlich CHF 1'228.15 herabzusetzen.
5. Die von der Berufungsbeklagten verlangten Vollstreckungsmassnahmen seien abzuweisen.
6. Die Berufungsbeklagten seien zur Bezahlung des Mietzinses für die zweite Garage von monatlich CHF 130.00, rückwirkend per 1. März 2015 zu verpflichten.
7. Den Berufungsbeklagten sei das Halten eines Hundes zu verbieten.
8. Die vorinstanzlichen Gerichtskosten bzw. Parteientschädigungen seien den Berufungsbeklagten aufzuerlegen und die Berufungsklägerin angemessen zu entschädigen.

9. Subeventualiter seien die vorinstanzlichen Gerichtskosten bzw. Parteienschädigungen im Verhältnis 4/5 den Berufungsbeklagten und 1/5 der Berufungsklägerin aufzuerlegen.
10. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Berufungsbeklagten.

Mit Berufungsantwort/Anschlussberufung vom 25. April 2016 beantragen die Kläger Folgendes (KG-act. 17, S. 2):

1. Die Berufung der Berufungsklägerin sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Die Dispositiv-Ziffern 3, 4, 5, 6 und 7 des angefochtenen Entscheids seien aufzuheben und wie folgt abzuändern:
 3. Der von den Klägern geschuldete Mietzins gemäss Mietvertrag vom 21. Dezember 2014 wird rückwirkend ab 10. Januar 2015 bis zur Behebung der Mängel richterlich auf monatlich Fr. 0.00 herabgesetzt.
 4. Die bei der Schlichtungsbehörde hinterlegten Mietzinse der Kläger stehen vollumfänglich den Klägern zu.
 5. Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern Fr. 3'190.00 zurückzuerstatten. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
 6. Die Gerichtskosten von Fr. 4'800.00 werden zu 7/8 der Beklagten und zu 1/8 den Klägern auferlegt. Rechnung und Inkasso erfolgen durch die Bezirksgerichtskasse Schwyz. Vorbehalten bleibt Ziffer 8.
 7. Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 9'976.35 zu bezahlen.
3. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid in den Dispositiv-Ziffern 3-7 aufzuheben und zur Ergänzung des Sachverhalts sowie zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Den Berufungsbeklagten sei die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren und der Unterzeichnete sei als ihr unentgeltlicher Rechtsbeistand einzusetzen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Berufungsklägerin.

Am 30. Mai 2016 reicht die Beklagte die Anschlussberufungsantwort ein (KG-act. 20). Sie hält an ihren Berufungsbegehren fest und trägt auf Abweisung der Anschlussberufung an, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Kläger.

Mit Eingabe vom 16. August 2016 nahmen die Kläger Stellung zur Anschlussberufungsantwort der Beklagten (KG-act. 43);-

in Erwägung:

1. Das Gericht berücksichtigt neue Tatsachen und Beweismittel bis zur Urteilsberatung, wenn es wie vorliegend den Sachverhalt von Amtes wegen abzuklären hat (Art. 229 Abs. 3 ZPO). Aus der Systematik des Gesetzes ergibt sich, dass diese Bestimmung nur auf das Verfahren vor der ersten Instanz gilt. Art. 317 ZPO betrifft das Berufungsverfahren und enthält keinen Verweis, auch keine Spezialregel für das vereinfachte Verfahren oder für den Fall, in welchem der Richter den Sachverhalt von Amtes wegen ermittelt. Die Untersuchungsmaxime sagt nicht, bis zu welchem Zeitpunkt die Parteien selber neue Tatsachen oder neue Beweismittel anrufen können. Diese Frage ist für die erste Instanz in Art. 229 Abs. 3 ZPO und für die Berufung in Art. 317 Abs. 1 ZPO geregelt (BGE 138 III 625 E. 2.2 S. 627 f. = Pra 2013 Nr. 26). Die Parteien können somit im Berufungsverfahren neue Tatsachen und Beweismittel selbst bei Anwendung der Untersuchungsmaxime nur nach Massgabe und unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO geltend machen.

Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden im Berufungsverfahren neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Echte Noven sind Tatsachen oder Beweismittel, welche (erst) nach dem Ende der Hauptverhandlung des erstinstanzlichen Verfahrens entstanden sind. Solche Noven sind im Berufungsverfahren grundsätzlich immer zulässig, wenn sie ohne Verzug nach ihrer Entdeckung vorgebracht werden (Reetz/Hilber, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilpro-

zessordnung, 2016, N 56 zu Art. 317 ZPO; BGer, Urteil 5A_330/2013 vom 24. September 2013, E. 3.5.1; BGer, Urteil 4A_643/2011 vom 24. Februar 2012, E. 3.2.2; BGer, Urteil 5A_621/2012 vom 20. März 2013, E. 5.1). „Ohne Verzug“ bedeutet möglichst sofort nach ihrem Bekanntwerden bzw. binnen einer oder zwei Wochen seit Entdecken (Spühler, in: Spühler/Tenchio/Infanger, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2013, N 7 zu Art. 317 ZPO) bzw. innert zehn Tagen seit Kenntnis oder Kennenmüssen des Novums oder auch innert einer vom Gericht der Partei angesetzten Frist zur Einreichung einer Rechtsschrift, wenn die Partei während der Frist Kenntnis von einem Novum erlangt (Reetz/Hilber, a.a.O., N 47 f. zu Art. 317 ZPO). Demgegenüber sind unechte Noven Tatsachen und Beweismittel, welche bereits bei Ende der erstinstanzlichen Hauptverhandlung entstanden waren. Die Zulassung unechter Noven wird im Berufungsverfahren beschränkt. Sie sind gemäss Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO ausgeschlossen, wenn sie bei Beachtung zumutbarer Sorgfalt bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätten vorgebracht werden können (Reetz/Hilber, a.a.O., N 58 zu Art. 317 ZPO; BGer, Urteil 5A_330/2013 vom 24. September 2013, E. 3.5.1; BGer, Urteil 4A_643/2011 vom 24. Februar 2012, E. 3.2.2; BGer, Urteil 5A_621/2012 vom 20. März 2013, E. 5.1). Eine Partei hat ein Novum daher mit ihrer nächsten Rechtsschrift oder an der nächsten Verhandlung oder aber spontan dem Gericht zur Kenntnis zu bringen (BGer, Urteil 5A_568/2012 vom 24. Januar 2013, E. 4; Reetz/Hilber, a.a.O., N 44 f. und 48 zu Art. 317 ZPO). Die novenwillige Partei muss die neuen Tatsachenbehauptungen und die neuen Beweismittel sowie die Novenvoraussetzungen substantiieren und beweisen (Reetz/Hilber, a.a.O., N 34, 49 und 60 f. zu Art. 317 ZPO; Spühler, a.a.O., N 10 zu Art. 317 ZPO).

2. Die Vorinstanz gelangte zusammenfassend zum Schluss, dass das Mietobjekt mehrere Mängel aufweise, unter anderem Schimmelbefall, Feuchtigkeit und defekte Heizkörper, die den vertraglich festgelegten Gebrauch der Mietsache derart schmälerten, dass den Klägern der Gebrauch des Mietob-

jekts objektiv nicht zugemutet werden könne (angef. Urteil, E. 2.3 und 2.4 S. 9-15).

a) Die Beklagte bringt unter dem Titel „Schimmelbefall“ vor, sie habe das Augenscheinprotokoll weder gesehen noch habe sie dazu Stellung nehmen können. Es hätte ihr zugestellt werden sollen, da sie erstinstanzlich durch keinen Rechtsanwalt vertreten gewesen sei (KG-act. 1, S. 5 Ziff. 6.1). Die Kläger wenden ein, die Beklagte hätte nach Durchführung des Augenscheins jederzeit Gelegenheit gehabt, in das Protokoll Einsicht zu nehmen und hätte in ihrem Schlussvortrag vom 12. November 2015 dazu Stellung nehmen können, was sie aber nicht getan habe (KG-act. 17, S. 8).

aa) Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Zu diesem persönlichkeitsbezogenen Mitwirkungsrecht gehört unter anderem das Recht der Betroffenen, an der Erhebung wesentlicher Beweise mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen. Als Gegenstück besteht eine allgemeine Aktenführungspflicht der Behörden, wozu auch die Pflicht zur Protokollierung entscheidrelevanter Abklärungen und Einvernahmen gehört. Das Protokoll dient einerseits den Richtern und dem Gerichtsschreiber als Gedächtnisstütze und soll es ihnen ermöglichen, die Ausführungen der Parteien tatsächlich zur Kenntnis zu nehmen und pflichtgemäss zu würdigen; andererseits soll es Auskunft über die Einhaltung der Verfahrensvorschriften geben und die Rechtsmittelinstanzen in die Lage versetzen, den angefochtenen Entscheid zu überprüfen. Die neuen Prozessordnungen des Bundes schreiben ein schriftliches Augenscheinprotokoll vor, gegebenenfalls ergänzt mit Plänen, Zeichnungen, fotografischen und andern technischen Mitteln. In der Botschaft und Kommentierung zu Art. 182 ZPO wird betont, dass nur die im Protokoll dokumentierten Ergebnisse des Augenscheins im Urteil verwertet werden dürfen. Das Augenscheinprotokoll kann als Teil der Akten von den Parteien eingesehen werden; in der Regel wird es ihnen vom

Gericht zugestellt. Damit werden die Parteien insbesondere in die Lage versetzt, allfällige Berichtigungsgesuche zu stellen (BGE 142 I 86 E. 2.2 S. 89 f.).

Der Gehörsanspruch ist formeller Natur. Dessen Verletzung stellt ein schwerer Mangel dar und führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 132 V 387 E. 5.1 S. 390; Gehri, in: Spühler/Tenchio/Infanger, a.a.O., N 33 zu Art. 53 ZPO; Sutter-Somm/Chevalier, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, a.a.O., N 26 zu Art. 53 ZPO), sofern ein entsprechender Antrag einer Partei erfolgte (Gehri, a.a.O., N 33 zu Art. 53 ZPO). Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs wird ausnahmsweise geheilt, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus - im Sinne einer Heilung des Mangels - selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 137 I 195 E. 2.3.2 S. 197 f. und BGE 132 V 387 E. 5.1 S. 390; BGer, Urteil 5A_1022/2015 vom 29. April 2016, E. 5.3).

bb) Fraglich ist, ob in casu überhaupt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegt. Der Augenschein fand am 25. September 2015 statt, unmittelbar im Anschluss daran erfolgte die Hauptverhandlung (Vi-act. 17 und 19). Am 12. November 2015 wurden J. _____ (Zeugin) und K. _____ (Zeuge) als Zeugen einvernommen. Im Anschluss daran nahmen die Parteien anlässlich ihrer mündlichen Schlussvorträge Stellung zum Beweisergebnis (Vi-

act. 27). Die Beklagte hätte somit im vorinstanzlichen Verfahren genügend Zeit gehabt, sich nach dem Augenscheinprotokoll zu erkundigen bzw. dieses einzusehen und dazu Stellung zu nehmen. Sie wurde überdies mit Verfügung vom 22. Oktober 2015 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Anschluss an die Zeugeneinvernahmen insbesondere auch die Gelegenheit bestehe, zur Sache Stellung zu nehmen (Vi-act. 21). Aus diesen Gründen war die Vorinstanz nicht gehalten, das Protokoll den Parteien und somit auch der Beklagten zuzustellen, ohne darum ersucht worden zu sein. Der Umstand, dass die Beklagte im vorinstanzlichen Verfahren nicht anwaltlich vertreten war, vermag sie nicht zu entlasten und rechtfertigt nicht, Verpasstes im Berufungsverfahren nachzuholen. Ihre Eingaben erwecken jedenfalls nicht den Eindruck unbeholfen zu sein. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist im vorliegenden Fall zu verneinen.

Selbst wenn eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beklagten vorläge, wäre dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Beklagte bzw. deren Rechtsvertreter vor Erstellung der Berufungsfrist Einblick in die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens nahm (vgl. KG-act. 2 und 3) und somit die Möglichkeit erhielt, sich vor Kantonsgericht zum Augenscheinprotokoll vom 25. September 2015 (Vi-act. 17) zu äussern, das den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann (vgl. Art. 310 ZPO). Ausserdem verlangt selbst die Beklagte wegen der behaupteten Verletzung ihres rechtlichen Gehörs nicht die Aufhebung des angefochtenen Urteils und dessen Rückweisung an die Vorinstanz (vgl. KG-act. 1, S. 5 Ziff. 6.1). Sie macht im Zusammenhang mit bestimmten Mängeln einzig geltend, die festgestellten Mängel seien nicht auf ihre Ursache hin geprüft worden, weshalb das Augenscheinprotokoll mit Vorbehalt zu würdigen sei (KG-act. 1, S. 4 f. Ziff. 5). Überdies würde eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen, da auch keine weiteren Beweise abzunehmen sind. Aus diesen Gründen wäre

eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beklagten als geheilt zu betrachten, weshalb von einer Rückweisung der Sache an den Einzelrichter am Bezirksgericht Schwyz abzusehen wäre.

b) Die Beklagte macht geltend, die Kläger hätten die Fotodokumentation (Vi-KB 5) ohne Einverständnis der Vormieter eingereicht (KG-act. 1, S. 5 Ziff. 6.1; KG-act. 20, S. 5 Abs. 2). Die Kläger bestreiten dies (vgl. KG-act. 17, S. 8).

Fest steht, dass die Zeugen J._____ (Zeugin) und K._____ (Zeuge)–Mieter der beklagten Wohnung von Juli 2013 bis Dezember 2014 – über den damaligen Zustand des Mietobjektes Fotos machten (vgl. Vi-KB 5), diese nicht den Klägern, sondern einem Herrn L._____, nicht mehr praktizierender Anwalt, übergeben haben müssen mit dem Hinweis von Herrn L._____, dass diese Geschichte einmal angeschaut werden müsse (Vi-act. 27, S. 4 Frage 13 und S. 8 Frage 38). Es liegen also keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Kläger rechtswidrig in den Besitz der Fotodokumentation gekommen wären. Diese stellt somit ein zulässiges Beweismittel dar.

c) aa) Die Beklagte bringt vor, die als Zeugen befragten Vormieter befänden sich mit ihr in einem Rechtsstreit, was bei der Beweiswürdigung zu beachten sei (KG-act. 1, S. 5 oben). Die Vormieter seien nicht neutral (KG-act. 20, S. 4 Ziff. 6, letzter Satz). Die Kläger erwidern, diesem Einwand sei weiterhin entgegenzuhalten, dass die Zeugen nach Ermahnung zur Wahrheit und Belehrung auf die strafrechtlichen Folgen einer falschen Zeugenaussage befragt worden seien. Die Beklagte bringe keine Gründe vor, welche Zweifel an der vorinstanzlichen Ermessensausübung wecken könnten. Die Zeugenaussagen würden sich mit der eingereichten Fotodokumentation (Vi-KB 5) sowie mit den Aussagen der Kläger und des Personals des HEV decken (KG-act. 17, S. 6, letzter Absatz).

bb) Die Beklagte führte in ihrem Schlussvortrag vom 12. November 2015 aus, ihr Verhältnis zu den beiden Zeugen sei getrübt. Diese hätten für längere Zeit Miete zahlen müssen und hätten Forderungen bezüglich ihrer Schlafzimmereinrichtung. Nur wegen des getrübten Verhältnisses sei die Sache mit dem Schimmel erstmals nach dem Auszug aus der Wohnung vorgebracht worden, was aus dem Schreiben von Januar 2015 hervorgehe. Die Glaubwürdigkeit der Zeugen sei deshalb in Frage gestellt (Vi-act. 27, S. 12 unten).

Die Vorbringen der Beklagten sind wenig konkret. Ausserdem sagten die beiden Zeugen J. _____ (Zeugin) und K. _____ (Zeuge) insbesondere nach Ermahnung zur Wahrheit und unter Hinweis auf die strafrechtlichen Folgen einer falschen Zeugenaussage gemäss Art. 171 ZPO und Art. 307 StGB aus, dass sie keine persönlichen Beziehungen zu den Parteien hätten, welche für ihre Glaubwürdigkeit von Bedeutung sein könnten. Die Beklagte sei ihre ehemalige Vermieterin (Vi-act. 27, S. 2 oben und S. 5 Ziff. 2). Die Zeugen gaben weiter zu Protokoll, sie hätten der Beklagten noch anteilig die Januarmiete bezahlen müssen, weil sie laut Mietvertrag bis Ende Januar an diese gebunden gewesen seien. Sie seien nicht begeistert gewesen, hätten dies aber (zähneknirschend) akzeptiert, da es eben rechtens gewesen sei (Vi-act. 27, S. 2-4 Ziff. 1, 9 und 18 sowie S. 8 Ziff. 43). Nach den Aussagen von J. _____ (Zeugin) habe die Beklagte versucht, sie für den Schimmel verantwortlich zu machen. K. _____ (Zeuge) verneinte dagegen die Frage, ob die Beklagte ihn konkret für den Schimmel verantwortlich gemacht habe (Vi-act. 27, S. 3 Ziff. 9 und S. 7 Ziff. 32). Er habe in der Mängelrüge auch Ersatz für die Schlafzimmereinrichtung verlangt (Vi-act. 27, S. 8 Ziff. 42). J. _____ (Zeugin) begründete dies damit, dass sie wegen der Feuchtigkeit die komplette Schlafzimmereinrichtung hätten wegwerfen müssen (Vi-act. 27, S. 4 Ziff. 11). Dabei soll es sich um einen Betrag von Fr. 1'000.00 handeln (vgl. Vi-KB 19, S. 2). Vor diesem Hintergrund kann nicht geschlossen werden, das Verhältnis der Zeugen zur Beklagten sei derart getrübt, dass sie nicht mehr glaubwürdig erscheinen.

Beide Zeugen sagten übereinstimmend und substantiiert aus, dass sie den schlechten Zustand der Wohnung leider nie schriftlich, aber doch mündlich mehrmals gerügt hätten. Die Beklagte sei selber in der Wohnung gewesen und habe sich diese angeschaut. Sie habe immer wieder versprochen, dass eine Firma käme, um diese Mängel zu beheben. Doch leider sei nie etwas passiert (Vi-act. 27, S. 3 f., Ziff. 6 f. und 16, S. 6 f. Ziff. 26 und 33). Lediglich hinsichtlich der zeitlichen Rüge sagten die Zeugen unterschiedlich aus. J._____ (Zeugin)meinte, dies sei erstmals anfangs 2014 gewesen (Vi-act. 27, S. 3 f., Ziff. 7 und 16). K._____ (Zeuge)glaubte, dies sei im April 2014 der Fall gewesen, als seine Frau schwanger gewesen sei und er die Beklagte gebeten habe, über die Sommermonate die Mängel zu beheben. Im Juni 2014 hätten sie die Beklagte ganz sicher kontaktiert, da damals der massive Wassereintritt im Bad zu beklagen gewesen sei (Vi-act. 27, S. 6 Ziff. 27). Insgesamt erweisen sich die Zeugenaussagen in den Kernpunkten aber als stimmig und glaubhaft, dies im Gegensatz zur Bestreitung der Beklagten. Ausserdem sagen die Zeugen nicht selten auch zugunsten der Beklagten aus (vgl. Vi-act. 27, S. 3 f. Ziff. 11 und 14 f., S. 6 ff. Ziff. 25, 35-37 und 39 f.).

Nach dem Gesagten ist auf die Aussagen der Zeugen J._____ (Zeugin) und K._____ (Zeuge)abzustellen.

d) Die Beklagte bestreitet das Vorliegen schwerer Mängel. Es liege lediglich ein kleiner Mangel hinsichtlich des lose stehenden Geschirrspülers und des Rollladens vor (KG-act. 1, S. 5-10 Ziff. 6). Nachfolgend sind die einzelnen Mängel auf ihre Begründetheit zu überprüfen, insoweit diese noch umstritten sind:

aa) Die Vorinstanz hielt dafür, dass die Beklagte den Schimmelbefall anerkannt habe. Ausserdem habe der Einzelrichter den Schimmelbefall auch anlässlich des Augenscheines festgestellt. Überdies hätten die Vormieter als

Zeugen ausgesagt, dass bereits zum Zeitpunkt ihres Mietverhältnisses ein starker Schimmelbefall vorhanden gewesen sei (angef. Urteil, E. 2.3b S. 10).

Die Beklagte bestreitet, den Schimmelbefall anerkannt zu haben. Die im Augenscheinprotokoll enthaltenen Bilder belegten nur Verfärbungen, welche auch aus einem vorherigen Feuchtigkeitsschaden hätten herrühren können, der zum Zeitpunkt der Begehung behoben gewesen sei. Sie habe im vorinstanzlichen Verfahren ausgeführt, dass eine Bestätigung der Handwerker im Recht liege, wonach die Wände trocken seien und kein Schimmel ersichtlich sei. N._____ von der O._____ AG habe dies explizit bestätigt. Ein kompletter Schimmelbefall sei nachweislich nicht vorgelegen. Die Beklagte reicht im Berufungsverfahren verschiedene Bestätigungen sowie einen Messbericht über die baubiologische Analyse (C-Pilze, Bakterien und Allergene) der P._____ GmbH vom 30. Mai 2016 ins Recht, wonach mit Ausnahme der Küche kein Schimmelbefall erkennbar gewesen sei. Die Beklagte führt weiter aus, falls Schimmel zu einem früheren Zeitpunkt bestanden habe, sei dieser durch Verschulden der Kläger, etwa durch mangelndes Lüften, entstanden (KG-act. 1, S. 5 f. Ziff. 6.1; KG-act. 20, S. 5).

Die Kläger legen dar, weshalb die vorinstanzliche Begründung zutreffend sei und bringen vor, dass sich der massive Schimmelbefall während der Mietdauer der Vormieter auch aus der Fotodokumentation gemäss Vi-KB 5 ergebe. Darüber hinaus argumentiere die Beklagte widersprüchlich. Die Beklagte sei mit der von ihr im Berufungsverfahren neu und somit unzulässig eingereichten Bestätigung von N._____ nicht zu hören. Zudem betreffe diese Bescheinigung den 27. Oktober 2015, also nicht den Tag der Augenscheinnahme vom 25. September 2015, und sei deshalb nicht geeignet, den Zustand des Mietobjektes anlässlich des Augenscheines zu belegen. Gleiches gelte für das als Beilage 37 neu ins Recht gelegte Messprotokoll (KG-act. 17, S. 7 f. zu Ziff. 6.1; KG-act. 43, S. 7 zu 7.).

aaa) Im Protokoll der Zeugeneinvernahme vom 12. November 2015 werden namentlich die Ausführungen der Beklagten gemäss deren ersten Schlussvortrag festgehalten. Die Beklagte soll zum einen gesagt haben, man habe den Schimmel beim Augenschein gut erkennen können. Zum anderen habe die Beklagte ausgeführt, das Gericht habe den Schimmelbefall in den Zimmern nicht sehen können, weil nach dem Auszug (der Vormieter) ein ganzes Team die Wohnung renoviert und gestrichen habe (Vi-act. 27, S. 13 oben). Insoweit steht fest, dass die Aussagen der Beklagten widersprüchlich sind und daraus nicht geschlossen werden kann, sie habe den Schimmelbefall anerkannt.

bbb) Gemäss Augenscheinprotokoll vom 25. September 2015 stellte der Einzelrichter fest, in der Küche habe es Feuchtigkeitsspuren und Schimmel. Wasserrückstände und Schimmel seien ebenfalls im Bad und im Gang zu sehen. Im oberen Stockwerk habe es in einem Zimmer an den Wänden Wasserschäden. In einem anderen Zimmer habe es schwarze Flecken. Im Salon sei Feuchtigkeit zu erkennen. Verdeutlicht werden diese Feststellungen teilweise anhand verschiedener Fotos (Vi-act. 17, S. 3 f.). Daran vermag auch die von der Beklagten vorinstanzlich eingereichte E-Mail von N._____ von der O._____ AG vom 12. November 2015 nichts zu ändern, wonach dieser bei der Besichtigung der Wohnung an der F._____strasse G._____ in _____ vom 27. Oktober 2015 festgestellt habe, dass die Wände trocken seien und kein Schimmel ersichtlich sei (Vi-BB O, S. 2; vgl. auch KG-act. 1/17). Zum einen stellt diese E-Mail bloss eine Parteibehauptung dar und ist überdies nicht einmal unterzeichnet. Zum anderen soll die Besichtigung mehr als einen Monat nach Durchführung des Augenscheins vom 25. September 2015 erfolgt sein. Zu beachten ist dabei, dass die durch einen Rechtsanwalt vertretene Beklagte im Berufungsverfahren an ihrem im vorinstanzlichen Verfahren unsubstanziert offerierten Beweis, Befragung des Handwerkers N._____ als Zeugen, nicht festhält. Auch weitere beweistaugliche Unterlagen, welche über den Zustand der beklagten Wohnung Auskunft geben könnten, liegen nicht im Recht. Dies gilt insbesondere für das

von der Beklagten mit Eingabe vom 30. Mai 2016 neu eingereichte Messprotokoll der P. _____ GmbH gleichen Datums betreffend die Messungen vom 29. Februar 2016 (KG-act. 20 und 20/37). Denn die Beklagte ist mit diesem Novum wegen des im Berufungsverfahren nur beschränkt zulässigen Novenrechts nicht zu hören, da zum einen nicht ersichtlich ist, weshalb sie eine solche Messung nicht schon früher bzw. im vorinstanzlichen Verfahren hätte in Auftrag geben können, und zum anderen die Beklagte auch ihre Novenberechtigung weder darlegt noch belegt (vgl. E. 1 vorne). Die Beklagte vermag somit die Feststellungen des Augenscheins vom 25. September 2015 nicht zu entkräften und zu beweisen, dass das Mietobjekt im Oktober 2015 oder während des restlichen Mietverhältnisses (die Kläger übergaben das Mietobjekt im Verlauf des Mai 2016, das Mietverhältnis gilt per 31. Mai 2016 als gekündigt; KG-act. 20, S 13 Ziff. 29; KG-act. 43, S. 12 unten; KG-act. 20/38) nicht mit starkem Schimmel befallen war.

ccc) J. _____ (Zeugin) und K. _____ (Zeuge) Mieter der beklagten Wohnung von Juli 2013 bis Dezember 2014 (nachfolgend: Vormieter), sagten am 12. November 2015 aus, sie seien wegen des hohen Schimmelbefalls aus der Wohnung gezogen. Es habe im Eingangsbereich (Flur), in der Küche, im Wohnzimmer und im Schlafzimmer Schimmelflecken gegeben. Wegen der Feuchtigkeit hätten sie die komplette Schlafzimmereinrichtung wegwerfen müssen. Es habe ausserdem grosse Feuchtigkeit geherrscht (Vi-act. 27, S. 2 ff. Ziff. 1, 4, 11, 21, 24, 28 und 41). Bestätigt werden diese Aussagen durch die von den Klägern eingereichten Fotos, welche von den Zeugen ausgefertigt wurden (vgl. Vi-KB 5).

ddd) Nach dem Gesagten erweist sich der rechtshindernde Einwand der Beklagten, wonach der Schimmel durch Verschulden der Kläger, etwa durch mangelndes Lüften, entstanden wäre, falls dieser zu einem früheren Zeitpunkt bestanden hätte (KG-act. 20, S. 5), als nicht glaubhaft geschweige denn als ausreichend bewiesen. Zudem ergibt sich aus dem Einschreiben vom 16. Fe-

bruar 2015, dass die Kläger bereits eine Woche nach der Wohnungsübergabe die Beklagte über die Mängel unterrichteten und insbesondere die vollständige Beseitigung des Schimmels an den Wänden dreier Zimmer verlangten (vgl. Vi-KB 10a, Schreiben vom 16. Februar 2015 sowie Mängelliste, Ziff. 24, 29, 40, 57, 58 und 63). Die Beklagte bestritt mit Klageantwort vom 24. August 2015 nicht, das klägerische Schreiben erhalten zu haben. Überdies ist das Vorbringen der Beklagten betreffend das Selbstverschulden der Kläger am Schimmel neu, weshalb sie damit gar nicht gehört werden kann. Bei den anlässlich des Augenscheins vom 25. September 2015 festgestellten Mängeln kann es sich somit nicht nur um aus einem vorherigen Feuchtigkeitsschaden herrührende Verfärbungen handeln. Dass die Beklagte den Schimmelbefall nach dem Auszug der Vormieter nicht entfernen liess, ergibt sich indirekt auch aus der Klageantwort vom 24. August 2015. Darin wendete die Beklagte nicht nur ein, das Haus sei nicht mit Schimmel übersät gewesen, sondern nach dem Auszug der Vormieter seien verschiedene Reparaturen und Renovationen wie z.B. das Streichen des Wohnzimmers durchgeführt worden (Vi-act. 15, S. 4). Nach den Behauptungen der Beklagten ist also davon auszugehen, dass der Schimmel lediglich überstrichen wurde.

eee) Zusammenfassend steht fest, dass in der strittigen Wohnung ein hoher Schimmelbefall bestand, als die Kläger dort lebten. Dieser Mangel ist als schwer zu qualifizieren. Es kann diesbezüglich auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (vgl. § 45 Abs. 5 JG; angef. Urteil, E. 3.2b Abs. 2 S. 10).

fff) Insoweit die Beklagte vorbringt, sie habe mehrmals, aber erfolglos versucht, sich Zutritt zum Mietobjekt zu verschaffen, um einen allfälligen Schimmelbefall zu beseitigen (KG-act. 1, S. 5 Ziff. 6.1), ist auf E. 3b hinten zu verweisen. Gleiches gilt für die entsprechenden Einwendungen der Kläger (vgl. KG-act. 17, S. 7).

bb) Die Vorinstanz hielt es aufgrund der Aussagen der Zeugen J. und K. _____ (Zeugen) als erwiesen, dass sämtliche Heizkörper im Mietobjekt nicht funktionierten. Dabei handle es sich um einen schweren Mangel, der von der Beklagten behoben werden müsse (angef. Urteil, E. 2.3c S. 11).

aaa) Die Beklagte bringt mit Berufungsbegründung vom 15. Februar 2016 vor, die Heizungen hätten nur deshalb nicht funktioniert, weil die Sicherungen anlässlich des gerichtlichen Augenscheines vom 25. September 2015 ausgeschraubt gewesen seien (KG-act. 1, S. 4 Ziff. 5 und S. 6 Ziff. 6.3). Damit anerkennt sie, dass die Heizungen anlässlich des Augenscheines überprüft wurden. Gleiches ergibt sich aus dem beklagischen Vorbringen, wonach der Sicherungskasten vermutlich manipuliert worden sei (KG-act. 20, S. 5 Ziff. 6), was von den Klägern als haltlos bezeichnet wird (KG-act. 43, S. 7 zu 6.). Insofern erweist sich das konträre Vorbringen der Beklagten als unglaubhaft, wonach die Heizungen bei der Begehung vom 25. September 2015 nicht geprüft worden seien (KG-act. 20, S. 5 Ziff. 6). Ist somit davon auszugehen bzw. als erstellt zu erachten, dass die Heizungen beim Augenschein vom 25. September 2015 geprüft wurden, ist nicht entscheidend, dass dem Augenscheinprotokoll solches nicht entnommen werden kann (vgl. Vi-act. 17).

Die Kläger halten dafür, dass die Beklagte mit ihrem Vorbringen, wonach die Heizsicherungen nicht eingeschraubt gewesen seien und deshalb die Heizungen nicht funktioniert hätten, nicht gehört werden könne (vgl. KG-act. 17, S. 5 f. zu 5.). Die Beklagte trug diesen Einwand erstmals im Schlussvortrag (vgl. Vi-act. 27, S. 12 Ziff. 2 Abs. 2 und Vi-BB O) und somit verspätet vor. Denn neue Tatsachen und Beweismittel können nur bis zu Beginn der Hauptverhandlung unbeschränkt vorgebracht werden (Art. 229 Abs. 2 ZPO), wobei der „Beginn“ bis zum Abschluss der ersten beiden Parteivorträge dauert, wenn das Gericht vom Verhandlungs- ins Beweisstadium (Art. 231 ZPO) überleitet (Willisegger, in: Spühler/Tenchio/Infanger, a.a.O., N 8 zu Art. 229 ZPO). Die Beklagte hätte daher bereits anlässlich der im Anschluss an den Augenschein

erfolgten Hauptverhandlung vom 25. September 2015 vorbringen müssen, dass die beim Augenschein überprüften Heizungen nur deshalb nicht funktionieren, weil die entsprechenden Sicherungen nicht eingeschraubt gewesen seien. Da sie dies nicht tat, unterliegen ihre Vorbringen im Schlussvortrag der Novenrechtsschranke gemäss Art. 229 Abs. 1 ZPO. Die Beklagte kann mit ihrem erwähnten Vorbringen zu den Heizsicherungen nicht gehört werden, zumal sie auch ihre Novenberechtigung weder substantiiert noch beweist. Ausserdem vermag die Beklagte nicht zu beweisen, dass die Heizsicherungen bereits bei Abhaltung des Augenscheins vom 25. September 2015 nicht eingeschraubt gewesen seien. Der von ihr eingereichten E-Mail der Q._____AG vom 12. November 2015 kann nämlich nur entnommen werden, dass die Heizungssicherungen am 27. Oktober 2015 ausgeschaltet gewesen seien (Vi-BB O). Überdies reichte die Beklagte diese Beweisofferte erst mit Schlussvortrag vom 12. November 2015 (vgl. Vi-act. 27, S. 14 und Vi-BB O) und somit verspätet ein (vgl. vorangehender Absatz).

bbb) Die Beklagte bringt vor, da die Vormieter die Heizungen nicht getestet hätten, könne nicht abgeleitet werden, dass sie nicht funktioniert hätten (KG-act. 1, S. 4-6 Ziff. 5 und 6.3 mit Verweis auf Vi-KB 20). Die Kläger bestreiten dies. Selbst wenn die Heizungen funktioniert hätten, wäre es wegen des freistehenden Starkstromkabels zu gefährlich gewesen, diese zu betreiben (KG-act. 17, S. 9 zu 6.3).

Die Zeugin J._____ (Zeugin)sagte aus, sie hätten die Heizungen nicht ausprobiert, da sie sich nicht getraut hätten, diese einzuschalten, weil Stromkabel frei im Zimmer gelegen seien (Vi-act. 27, S. 3 Ziff. 5). K._____ (Zeuge) gab als Zeuge zu Protokoll, sie hätten einmal versucht, die Heizung einzuschalten, ansonsten hätten sie immer mit einem kleinen Heizöfeli geheizt. Sie hätten die Heizung vor allem deshalb nicht genutzt, weil die Starkstromleitung dort frei gelegen sei (Vi-act. 27, S. 6 Ziff. 25). Dass dem so war, ergibt sich ebenfalls aus dem Foto Nr. 4 der Fotodokumentation (vgl. Vi-KB 5). Der glei-

che Zustand war auch noch am Augenschein vom 25. September 2015 anzutreffen (vgl. Vi-act. 17, S. 4 Abb. 14). Selbst wenn die Heizungen funktioniert hätten, war deren Gebrauch wegen des freiliegenden Stromkabels und dem damit verbundenen Sicherheitsrisiko objektiv nicht zumutbar. Es liegt ein schwerer Mangel vor. Insoweit kann auf die vorinstanzlichen Ausführungen verwiesen werden (vgl. § 45 Abs. 5 JG; angef. Urteil, E. 3.2c S. 11).

cc) Die Vorinstanz führte aus, die Aussage der Zeugin J._____ (Zeugin) wonach das Warmwasser nicht immer gewährleistet sei, genüge nicht für den Beweis, dass der Warmwasserboiler mangelhaft sei. Selbst die Kläger hätten dies nur vermutet (angef. Urteil, E. 3.2e).

Die Kläger bringen vor, sie hätten für diesen erstinstanzlich behaupteten Mangel entsprechende Beweise offeriert. Falls das Kantonsgericht diesen Mangel nicht als ausreichend belegt erachte, würden ein Augenschein und die Erstellung eines Gutachtens beantragt, falls keine Rückweisung an die Vorinstanz erfolge. Dieser Mangel rechtfertige eine Mietzinsreduktion von mindestens 5 % (KG-act. 17, S. 9 f. zu 6.5; KG-act. 43, S. 8 zu 11.).

Die Kläger trugen im vorinstanzlichen Verfahren vor, es sei ihnen lediglich möglich, während 30 Minuten am Tag warmes Wasser zu beziehen. Würden sie überdies ihre selbst installierte Waschmaschine benutzen, reiche das Warmwasser nur noch für eine fünfminütige Dusche. Sie hätten keinen Zugang zum Boiler und vermuteten, dass dieser entweder defekt, verkalkt oder zu klein sei. Die Kläger offerierten hierfür insbesondere die Befragung von L._____ als Zeugen sowie ein Gutachten (Vi-act. 1, S. 12 Ziff. 10.1.2). Damit steht fest, dass sich die Vermutung der Kläger nicht auf den Bestand eines Mangels, sondern auf den Grund des behaupteten Mangels bezog. Die Vorinstanz durfte deshalb nicht ohne Abnahme eines offerierten Beweises diesen behaupteten Mangel als nicht ausreichend erstellt annehmen. Gleich-

wohl muss keiner der von den Klägern offerierten Beweise abgenommen werden. Denn die Beklagte bestritt dieses Vorbringen der Kläger im erstinstanzlichen Verfahren nicht, nicht einmal im Schlussvortrag (vgl. Vi-act. 15, 19, S. 2 f. und 27, S. 12-14), in welchem sie gar nicht mehr hätte gehört werden dürfen, weshalb es als anerkannt gilt. Auch die Zeugin J._____ (Zeugin) sagte aus, dass das Warmwasser nicht immer funktioniert habe und ihnen teilweise nur kaltes Wasser zur Verfügung gestanden sei (Vi-act. 27, S. 4 Ziff. 11). In die gleiche Richtung zielt die Aussage von K._____ (Zeuge) wonach der Boiler wechselweise funktioniert habe (Vi-act. 27, S. 8 Ziff. 39).

In der kantonalen Rechtsprechung wurde für einen zeitweisen Entzug von Warmwasser eine Mietzinsherabsetzung von 5 % gewährt. Dieser Prozentsatz wurde auf 15 % erhöht, wenn der Mangel regelmässig und während einer relativ langen Zeit auftrat sowie einen erheblichen Einfluss auf das tägliche Leben der Mieter hatte. Vorliegend ist davon auszugehen, dass der Boiler für den Bezug von Warmwasser während 30 Minuten pro Tag ausreichte und bei der Benützung der Waschmaschine lediglich noch eine fünfminütige Dusche möglich war. Eine Mietzinsherabsetzung von 5 % erscheint deshalb angemessen.

dd) Die Vorinstanz gelangte gestützt auf die Aussagen der Zeugen J. und K._____ (Zeugen) zum Schluss, dass das Vorbringen der Kläger unbegründet sei, wonach es die Beklagte zu verantworten habe, dass diverser Abfall und verschiedene Elektrogeräte vor dem Haus entsorgt worden seien (angef. Urteil, E. 2.3f S. 12).

Die Kläger bringen vor, das Schreiben der Vormieter an die Beklagte (Vi-KB 19) und die Fotodokumentation (Vi-KB 5.6) belegten, dass bereits zum Zeitpunkt der Übergabe der Mietsache in der Garage und um das Haus bzw. im Garten Abfall unterschiedlichster Art inkl. Elektrogeräte herumgelegen sei.

Die Vorinstanz habe ihre Feststellungen lediglich auf den Kühlschrank beschränkt (KG-act. 17, S. 10 zu 6.6). Die Beklagte bestreitet dieses Vorbringen. Die Vormieter hätten bezeugt, dass sämtliche herumliegenden Gegenstände den Klägern gehört hätten (KG-act. 20, S. 6 Ziff. 12).

Im Schreiben an die Beklagte (Vi-KB 19) hielten die Vormieter J. _____ (Zeugin) und K. _____ (Zeuge) fest, dass sie nicht bereit seien, den Müll im Garten zu entsorgen. Auf von den Vormietern ausgefertigten und von den Klägern eingereichten Fotos unbekanntem Datums sind verschiedenes Sperrgut und diverse Elektrogeräte zu erkennen (Vi-KB 5.6). Indessen sagte J. _____ (Zeugin) bei ihrer Befragung vom 12. November 2015 als Zeugin aus, der Kühlschrank sei neu gewesen, es habe keine Elektrogeräte vor dem Haus gehabt (Vi-act. 27, S. 4 Ziff. 14). K. _____ (Zeuge) gab in der gleichentags stattfindenden Befragung zu Protokoll, sie hätten rund um das Haus keine Elektrogeräte gesehen, vor der Türe habe es keine gegeben (Vi-act. 27, S. 8 Ziff. 36). Die Zeugen J. und K. _____ (Zeugen) konnten das klägerische Vorbringen zu den herumliegenden Elektrogeräten gerade nicht bestätigen. Die Kläger stellten bei der erwähnten Befragung der Zeugen J. und K. _____ (Zeugen) bezüglich Elektrogeräte keine Ergänzungsfragen, woraus zu schliessen ist, dass für sie der Sachverhalt betreffend Abfall inkl. Elektrogeräte ausreichend geklärt war. Weitere von den Klägern offerierte Beweise (vgl. Vi-act. 1, S. 13 oben) musste die Vorinstanz keine abnehmen, was die Kläger im Berufungsverfahren auch nicht verlangen. Somit ist davon auszugehen, dass lediglich Müll bzw. Abfall im Garten herumstand. Dieser wäre von der Beklagten zu entsorgen, rechtfertigt aber keine Mietzinsherabsetzung. Dieser Mangel ist nicht in die Dispositivziffer 1 des angefochtenen Urteils aufzunehmen, da die Kläger deren Aufhebung und Änderung bzw. Ergänzung nicht beantragen (vgl. KG-act. 17, S. 2 Antragziff. 2).

ee) Die Vorinstanz erwog, die Kläger hätten keinen vertraglichen Anspruch auf den Einbau eines Schwedenofens, weshalb kein Mangel vorliege und der Schornstein nicht zu reparieren bzw. auszutauschen sei. Sie gelangt ausserdem zum Schluss, dass die Kläger eine Sanierung des Daches nicht ausreichend substantiiert hätten (angef. Urteil, E. 3g und i S. 12 f.).

aaa) Die Kläger legen dar, weshalb sie die Sanierung des Daches rechtsgenügend substantiiert und dass sie diesbezüglich verschiedene Beweise offeriert hätten. Aus ihren Ausführungen ergebe sich klar, dass sie ein weiteres Wassereindringen in die Liegenschaft hätten verhindern wollen. Es könne von ihnen nicht verlangt werden, die genaue Ursache für das Wassereindringen anzugeben, aus welchem Grund sie die Begutachtung dieses Umstandes beantragt hätten. Es sei daher eine zusätzliche Mietzinsherabsetzung von 30 % zu gewähren (KG-act. 17, S. 11 f. zu 6.9). Die Beklagte hält dagegen, eine ausreichende Substanziierung sei zu verneinen, weil es nicht angehe, die Begründung aus verschiedensten Teilen der Rechtsschrift herauszusuchen zu müssen. Das Dach sei geprüft und als dicht befunden worden (KG-act. 20, S. 7 Ziff. 15).

bbb) In einem von der Verhandlungsmaxime beherrschten Verfahren muss jede Partei die Tatsachen, welche vom Gericht bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden sollen, behaupten bzw. bestreiten (Behauptungslast bzw. Bestreitungslast). Die rechtserheblichen Tatsachenbehauptungen müssen so präzise und detailliert formuliert sein, dass die Gegenpartei zu diesen im Einzelnen Stellung nehmen kann, dass sie vom Gericht nachvollzogen werden können, eine rechtliche Subsumtion möglich ist und über sie Beweis abgenommen werden kann. Das Beweisverfahren darf nicht dazu dienen, ungenügendes Parteivorbringen zu vervollständigen, d.h. die Begründung darf nicht Folge des Beweisverfahrens sein. Das bedeutet, dass der Lebenssachverhalt so konkret wie möglich unter Auslassung allgemeiner, diffuser Behaup-

tungen, Sammelbegriffen und Wertungen etc. dem Gericht zu unterbreiten ist. Ob eine rechtliche Subsumtion möglich ist, bestimmt sich nach dem materiellen Recht. Es sind alle Elemente eines anspruchsbegründenden Tatbestandes mit konkreten Tatsachenbehauptungen zu belegen. Es dürfen aber keine übertriebenen Anforderungen an die Substanziierungspflicht gestellt werden. Es genügt, wenn die Tatsachenbehauptungen in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet wurden (Sutter-Somm/Schrank, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, a.a.O., N 20 f. und 23 ff. zu Art. 55 ZPO; Oberhammer, in: Oberhammer/Domej/Haas, Kurzkommentar ZPO, 2014, N 12 zu Art. 55 ZPO; Dolge, in: Dolge, Substantiieren und Beweisen, 2013, S. 20-23).

ccc) Die Kläger trugen in der Klageschrift vor, bei Regenwetter dringe Wasser durch die Zimmerwände und vom Kamin herkommend ins Innere des Hauses ein. Das Wasser gelange durch den Kamin in die Schuttklappen (im Wohnzimmer OG und im Bade) und durch die Decke der Küche. Im Wohnzimmer im Obergeschoss, im Badezimmer und an der Decke der Küche sei dies anhand der Verfärbungen deutlich erkennbar. Im Badezimmer sammle sich bei Regenwetter jeweils Wasser am Boden an, das bis in den Korridor und in die Küche gelange. Der Kamin sei einsturzgefährdet und zubetoniert. Zum Beweis offerierten die Kläger unter anderem die Nrn. 7 und 11 der Fotodokumentation, einen Augenschein und ein Gutachten (Vi-act. 1, S. 13 unten und S. 15 Ziff. 10.1.9). Somit ist klar, dass die Kläger das Wassereindringen bei Regenwetter bemängeln. Sie legen dar, wo das Wasser in das Haus eindringen könnte, wo Wasserverfärbungen zu sehen seien und wo sich Wasser ansammle. Diese klägerischen Behauptungen sind nachvollziehbar. Von den Klägern kann nicht verlangt werden genau zu bestimmen, was wirklich die Ursache des Wassereindringens ist. Daher offerierten die Kläger auch Beweise wie den bereits stattgefundenen Augenschein und ein Gutachten. Damit

kann ihnen diesbezüglich keine ungenügende Substanziierung vorgeworfen werden. Die Beklagte hätte deshalb ohne Weiteres auf dieses in ihren wesentlichen Zügen bzw. Umrissen ausreichend formulierte Vorbringen Stellung nehmen können. Da die Beklagte dies nicht tat bzw. die Behauptungen der Kläger nicht detailliert und im Einzelnen bestritt, sondern diese nur allgemein in Abrede stellte (vgl. Vi-act. 15, insbesondere S. 4 und 6), gilt das klägerische Vorbringen mangels ausreichender Bestreitung durch die Beklagte als anerkannt, weil das klägerische Vorbringen weder als offensichtlich unrichtig noch als unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig noch als erheblich zweifelhaft zu betrachten ist (vgl. Sutter-Somm/Schrank, a.a.O., N 22 und 27 zu Art. 55 ZPO; Art. 222 Abs. 2 ZPO; Leuenberger, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, a.a.O., N 19 f. zu Art. 222 ZPO; Willisegger, in: Spühler/Tenchio/Infanger, a.a.O., N 21 und 24 zu Art. 222 ZPO; Vi-KB 5/7 und 11). Ausserdem bestätigte die Zeugin J._____ (Zeugin) dass einmal im Bad ein Wassereinbruch durch die Decke erfolgt sei (Vi-act. 27, S. 4 Ziff. 12).

Der Zustand des Daches und des Schornsteins sind der mögliche Grund für die Feuchtigkeit im Mietobjekt. Ob diese aber tatsächlich Ursache der Feuchtigkeit bilden und somit mangelhaft sind, kann vorliegend nicht beurteilt werden. Daher kann weder das Dach noch der Schornstein in Dispositivziffer 1.1 dieses Urteils als mangelhaft aufgeführt werden. Um abzuklären, ob die Feuchtigkeit mit dem Dach und/oder dem Schornstein zusammenhängt, müsste ein Gutachten angeordnet werden, wie dies die Kläger beantragten (Vi-act. 1, S. 13 unten und S. 15 Ziff. 10.1.9). Darauf kann indessen verzichtet werden. Denn zum einen verliessen die Kläger im Verlauf des Monats Mai 2016 das Mietobjekt (vgl. E. 2d/aa/bbb vorne). Zum anderen ist die Frage der Mangelhaftigkeit des Daches und des Schornsteines für die Beurteilung der Höhe der Mietzinsherabsetzung unerheblich. Entscheidend hierfür ist allein die im Haus herrschende Feuchtigkeit. Wegen Feuchtigkeitsspuren und hoher

Feuchtigkeit im gesamten Mietobjekt ist eine Mietzins*herabsetzung* von 20 % zu gewähren (vgl. E. 3g hinten), unabhängig davon, worauf die Feuchtigkeit(sspuren) zurückzuführen sind. Die Mangelhaftigkeit dieser Mängel ist nur bei der Kosten- und Entschädigungsfolge zu beachten (vgl. E. 2d/kk hinten) und fällt dabei kaum ins Gewicht, da sie im Vergleich zu sämtlichen strittigen Punkten nur von untergeordneter Bedeutung sind.

ff) aaa) Die Vorinstanz gelangte zum Schluss, dass die Beklagte zum Neuanstrich des Bades und der Wohnzimmerwände zu verpflichten sei, da die anlässlich des Augenscheins festgestellten Feuchtigkeitsspuren einen schweren Mangel darstellten.

Die Beklagte wendet ein, die Wände seien bei der Übergabe des Hauses in einem einwandfreien Zustand gewesen. Sie offeriert verschiedene Beweise (KG-act. 1, S. 8 Ziff. 6.10). Die Kläger bestreiten dies. Die Wohnungsübergabe habe spät abends bei schlechten Lichtverhältnissen und offenbar nach einer notdürftigen Überpinselung des alten Anstrichs stattgefunden. Wären die Wände bei der Wohnungsübergabe einwandfrei gewesen, wären die Feuchtigkeitsspuren während des Mietverhältnisses entstanden (KG-act. 17, S. 12 Ziff. zu 6.10).

bbb) Unbestritten und aktenkundig ist, dass anlässlich des Augenscheins vom 25. September 2015 insbesondere im Bad Wasserrückstände und im oberen Stockwerk Wasserschäden an den Wänden zu sehen waren (Vi-act. 17, S. 3 f.). Die Zeugin J. _____ (Zeugin)sagte anlässlich ihrer Befragung vom 12. November 2015 aus, der Zustand der Wohnung sei vor der Übergabe sehr schlecht gewesen. Es habe feuchte Wände gehabt. Das habe sich bis nach oben weitergezogen. Anfangs hätten sie dies nicht bemerkt, da alles neu gestrichen gewesen sei. Erst mit der Zeit seien mit dem gleichzeitigen Auftritt von Schimmel die Wände feucht geworden (Vi-act. 27, S. 2 Ziff. 4).

K._____ (Zeuge)gab an seiner Befragung gleichen Datums zu Protokoll, bei Rückgabe der Wohnung habe es massiven Schimmelbefall im Flur, in der Küche, im Wohnzimmer und im Schlafzimmer gegeben. Es habe Schimmel an den Wänden und Feuchtigkeitsschäden insbesondere im kleineren Schlafzimmer, in der Küche und im Flurbereich gehabt (Vi-act. 27, S. 6 Ziff. 24). Dass während des Mietverhältnisses der Vormieter J. und K._____ (Zeugen) Feuchtigkeitsschäden an den Wänden bestanden, kann auch der Fotodokumentation entnommen werden (vgl. Vi-KB 5/2, 5/3 und 5/11). Gemäss den Aussagen der Beklagten soll nach dem Auszug der Vormieter J. und K._____ (Zeugen) unter anderem das Wohnzimmer neu gestrichen worden sein (Vi-act. 15, S. 4). Damit gesteht sie selber ein, die Wände lediglich überstrichen zu haben, ohne den Schimmel, der in der Wohnung bestand (vgl. E. 2d/aa vorne), vorher zu entfernen. Die Beklagte vermag somit nichts zu ihren Gunsten abzuleiten, falls im von den Klägern am 10. Januar 2015 unterzeichneten Übergabeprotokoll die Wände nicht beanstandet worden wären. Insbesondere etliche Einträge bei den „Wänden“ und beim „Anstrich“ im entsprechenden Protokoll sind nicht lesbar (vgl. Vi-BB 15/1 und 15/2). Ebenso wenig hilft der Beklagten die E-Mail von N._____ von der O._____ AG vom 12. November 2015, wonach dieser bei der Besichtigung der Wohnung an der F._____strasse G._____ in ._____ vom 27. Oktober 2015 festgestellt habe, dass die Wände trocken seien und kein Schimmel ersichtlich sei (vgl. E. 2d/aa/bbb vorne). Wegen des nur beschränkt zulässigen Novenrechts können die von der Beklagten im Berufungsverfahren neu eingereichten Fotos (KG-act. 1/21) nicht berücksichtigt werden. Zum einen ist nicht ersichtlich, weshalb die Beklagte diese Fotos nicht schon früher bzw. im vorinstanzlichen Verfahren ins Recht legte, und zum anderen unterlässt es die Beklagte, ihre Novenberechtigung zu substantzieren und zu belegen (vgl. E. 1 vorne). Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Beklagte verpflichtete, die Wände im Bad und im Wohnzimmer neu zu streichen.

gg) Die Kläger verlangten im Verfahren vor Erstinstanz den Austausch der nicht gesundheitsfördernden asbesthaltigen Platten auf dem Balkon zum Wohnzimmer und des stark korrodierten Geländers auf dem Balkon beim Wohnzimmer (Vi-act. 1, S. 4 Antrag-Ziff. 7s und t sowie S. 16 Ziff. 10.1.11). Die Beklagte wendete ein, der Austausch des Balkongeländers sei nicht nachvollziehbar (Vi-act. 15, S. 6 oben). Die Vorinstanz hält eine Asbestsanierung nicht für zwingend. Korrosion am Geländer schränke die Gebrauchstauglichkeit des Balkons noch längst nicht ein (angef. Urteil, E. 2.3l).

Die Kläger bringen vor, ein stark korrodiertes Geländer wie das betreffende Balkongeländer könne seine Funktion – Schutz der Balkonbenützer vor einem Absturz – nicht mehr uneingeschränkt erfüllen (KG-act. 17, S. 13 zu 6.12), was die Beklagte bestreitet (KG-act. 20, S. 7 f. Ziff. 18). Dass das Balkongeländer seine Funktion nicht mehr uneingeschränkt erfüllen könne, wird von den Klägern erstmals im Berufungsverfahren behauptet. Damit können sie wegen des nur beschränkt zulässigen Novenrechts nicht gehört werden, zumal es auch an der Substanziierung und am Beweis ihrer Novenberechtigung fehlt (vgl. E. 1 vorne). Einzig der Umstand, dass das Balkongeländer stark korrodiert ist, vermag dessen Ersetzung nicht zu begründen. Dieses klägerische Begehren ist abzuweisen.

Die Kläger bringen weiter vor, da die asbesthaltigen Balkonplatten schwer gesundheitsgefährdend seien, sei nicht anzunehmen, dass sie bei Einzug in die Wohnung rechtsgültig in deren Benützung hätten einwilligen können (KG-act. 1, S. 13 zu 6.12). Die Beklagte bestreitet dies (KG-act. 20, S. 7 f. Ziff. 18). Im Normalzustand (ohne Beschädigung) geht von asbesthaltigen Bodenbelägen keine unmittelbare Gefährdung aus. Nur bei der Entfernung oder Beschädigung solcher Materialien können grössere Mengen gesundheitsgefährdender Asbestfasern freigesetzt werden (www.suva.ch/asbest). Dass Letzteres der Fall ist, behaupten die Kläger nicht. Daher haben sie keinen Anspruch auf

den Austausch der Balkonplatten. Dieses Vorbringen ist unbegründet abzuweisen.

hh) aaa) Die Kläger trugen im vorinstanzlichen Verfahren vor, die Lüftung im Badezimmer sei defekt, weil sie an den verschlossenen Kamin gekoppelt sei (Vi-act. 1, S. 16 Ziff. 10.1.12). Die Vorinstanz hält dieses Vorbringen als nicht hinreichend substantiiert, weil unklar sei, was genau mangelhaft sei bzw. ausgetauscht werden solle (angef. Urteil, E. 2.3m). Diese Schlussfolgerung vermag nicht zu überzeugen. Allein die Behauptung der Kläger, die Lüftung im Badezimmer sei defekt, ist ausreichend substantiiert. Der genaue Grund braucht nicht noch angegeben zu werden, weil er für einen Nichtspezialisten nicht einfach feststellbar sein dürfte. Die Kläger begründeten den Defekt aber sogar noch ausdrücklich, und zwar damit, dass die Lüftung an den verschlossenen Kamin gekoppelt sein soll. Da die Beklagte ihrerseits dieses substantiierte Vorbringen der Kläger nicht rechtsgenügend bestritt (vgl. Vi-act. 15, insbesondere S. 4 und 6), gilt es als anerkannt. Dieser Mangel ist nicht in die Dispositivziffer 1 des angefochtenen Urteils aufzunehmen, da die Kläger deren Aufhebung und Änderung bzw. Ergänzung nicht beantragen (KG-act. 17, S. 2 Antragziff. 2).

Auch die defekte Lüftung im Badezimmer kommt als möglicher Grund für die Feuchtigkeitsspuren und die hohe Feuchtigkeit im Mietobjekt, insbesondere im Badezimmer, in Frage. Wegen der Feuchtigkeit im gesamten Mietobjekt ist eine Mietzins*herabsetzung* von 20 % zu gewähren (vgl. E. 3g hinten), weshalb infolge der nicht funktionstüchtigen Badezimmerlüftung keine weitere Mietzins*reduktion* gewährt werden kann (vgl. E. 2d/ee/ccc vorne).

bbb) Die Vorinstanz führte aus, die Beklagte habe nicht in substantiiert Weise das Vorbringen der Kläger bestritten, wonach die Halterungen für die Handtücher abgebrochen seien (angef. Urteil, E. 2.3m). Dies trifft zu (vgl. Vi-

act. 1, S. 16 Ziff. 10.1.12; Vi-act. 15, insbesondere S. 4 und 6), weshalb auch dieser Mangel als von der Beklagten anerkannt gilt. Das gegenteilige Vorbringen der Beklagten (vgl. KG-act. 1, S. 9 Ziff. 6.13) vermag nicht zu überzeugen. Dieser untergeordnete Mangel rechtfertigt indessen keine weitere Mietzinsherabsetzung (von zusätzlich mindestens 2.5 %).

ii) Die Vorinstanz erachtete den von den Klägern beantragten Austausch der Herdplatten nicht als erforderlich, da diese funktionieren würden. Dies hätten die Vormieter bestätigt und sei auch beim Augenschein vom 25. September 2015 festgestellt worden (angef. Urteil, E. 2.3n S. 14).

Anlässlich des Augenscheins stellte der Einzelrichter fest, dass die Herdplatten nicht hätten reguliert werden können (Vi-act. 17, S. 3 Ziff. 3). Damit steht auch fest und ist unbestritten, dass die Herdplatten im Übrigen funktionierten. Entgegen dem Vorbringen der Beklagten (vgl. KG-act. 17, S. 8 Ziff. 20) ist die Regulierung der Herdplatten als Einschränkung von deren Gebrauchstauglichkeit aufzufassen. Es liegt ein mittlerer Mangel vor. Gleichwohl ist dieser Mangel nicht in die Dispositivziffer 1 des angefochtenen Urteils aufzunehmen, da die Kläger deren Aufhebung und Änderung bzw. Ergänzung nicht beantragen (KG-act. 17, S. 2 Antragziff. 2). Die Kläger verlangen wegen dieses Mangels aber eine zusätzliche Mietzinsherabsetzung von 5 % (KG-act. 1, S. 14 zu 6.14). Diese erscheint zu hoch. Angesichts des Umstandes, dass die Herdplatten, abgesehen von deren Regulierung, funktionstüchtig waren, scheint eine Herabsetzung von 2 % angemessen. Diese Herabsetzung gilt aber für die Dauer des gesamten Mietverhältnisses, da bei diesem Mangel keine Reduktion wegen verweigerten Zutritts zum Mietobjekt vorzunehmen ist (vgl. E. 3b hinten).

jj) Die Kläger trugen im erstinstanzlichen Verfahren vor, der im Nebenhaus befindliche Allgemeinzähler, an welchem auch das Haus der Kläger ange-

geschlossen sei, stehe immer auf Null, funktioniere also nicht. Daher sei fraglich, wie mangels separatem Wasser- und Heizungszähler eine korrekte Nebenkostenabrechnung erstellt werden solle (Vi-act. 1, S. 17 Ziff. 10.1.15). Die Vorinstanz erblickte darin keine Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts und somit keinen Mangel (angef. Urteil, E. 2.3p S. 14).

Die Kläger wenden ein, da der Stromzähler nicht richtig funktioniere, entstünde ihnen ein Schaden in Form einer zu hohen Stromrechnung. Diese Sachlage sei vergleichbar mit dem Anspruch auf eine trockene Wohnung. Ein Mangel sei zu bejahen und der Mietzins sei zusätzlich um 2.5 % zu reduzieren (KG-act. 17, S. 14 zu 6.16).

Den Klägern kann nicht beigeplichtet werden. Die Mietsache ist mangelhaft, wenn sie nicht oder nicht mehr zum vorausgesetzten Gebrauch taugt, wenn ihr also eine vertragliche Eigenschaft fehlt, die den Gebrauchswert beeinträchtigt (Weber, in: Honsell/Vogt/Wiegand, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 2015, N 1 zu Art. 258 OR). Auch wenn der Stromzähler tatsächlich nicht funktionieren würde, ist nicht ersichtlich, weshalb dadurch der Gebrauchswert der Wohnung vermindert werden sollte. Die Kläger können die Wohnung gleichwohl uneingeschränkt nutzen. Anders bei einer nicht ausreichend trockenen Wohnung. Ist die Wohnung oder ein Teil davon bzw. ein Zimmer (zu) feucht, hat der Mieter Anspruch auf eine Mietzinsherabsetzung, wenn dadurch die Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt wird, unabhängig davon, ob auch Möbel etc. Schaden nehmen. So gewährte der Bezirksgerichtspräsident Rorschach mit Entscheid vom 4. Dezember 1987 bei einem feuchten Zimmer mit Verrotten von Möbeln eine Herabsetzung des Mietzinses im Betrag von 80 % des Mietwertes des Zimmers (vgl. Lachat/Roy, Mietrecht für die Praxis, 2009, S. 175 Rz 11/3.10 mit Hinweis auf mp 3/88 S. 106). Der Vermieter ist darüber hinaus zum Ersatz weiteren Schadens verpflichtet, wenn er nicht beweist, dass ihm keinerlei Verschulden zur Last fällt. Dieser zusätzliche Schadener-

satzanspruch findet Anwendung, wenn der Mieter wegen eines Mangels an der Mietsache einen Sachschaden erlitt (mp 3/88 S. 106 ff. mit Hinweis auf Art. 255 Abs. 2 aOR, heute Art. 259e OR). Die Kläger legen indessen nicht (substanziert) dar, weshalb ihnen wegen der allfälligen, aber unbewiesenen Nichtfunktion des Stromzählers ein Schaden in welcher Höhe entstanden sein soll. Das Vorbringen der Kläger ist somit unbegründet.

kk) Im Weiteren ist zwischen den Parteien strittig, ob nachfolgend Mängel bestehen oder nicht und zwar betreffend Sicherungskasten (angef. Urteil, E. 2.3b S. 10; KG-act. 1, S. 6 Ziff. 6.2; KG-act. 17, S. 8 zu 6.2.), Beleuchtung und Stromleitung (angef. Urteil, E. 3.2d S. 11; KG-act. 1, S. 6 f. Ziff. 6.4; KG-act. 17, S. 9 zu 6.4), Geschirrspüler (angef. Urteil, E. 2.3h; KG-act. 1, S. 7 Ziff. 6.8; KG-act. 17, S. 11 zu 6.8), Rollläden und Sonnenstoren (angef. Urteil, E. 2.3k S. 13; KG-act. 1, S. 8 Ziff. 6.11; KG-act. 20, S. 7 Ziff. 17; KG-act. 17, S. 13 zu 6.11) sowie Leiter zum Dachstock (angef. Urteil, E. 2.3o S. 14; KG-act. 1, S. 9 Ziff. 6.15); KG-act. 17, S. 14 zu 6.15). Die Kläger verliessen im Verlauf des Monats Mai 2016 das Mietobjekt (vgl. E. 2d/aa/bbb vorne), weshalb die geforderte Mängelbeseitigung dahinfällt. Auch machen sie für diese behaupteten Mängel keine Mietzinsherabsetzung geltend. Gleichwohl ist nachfolgend zu prüfen, wie es sich bezüglich dieser behaupteten Mängel verhält, um gestützt auf Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO über die Verteilung der erst- und zweitinstanzlichen Gerichtskosten nach Ermessen entscheiden zu können (vgl. E. 9 hinten). Denn – abhängig von der Lage des Einzelfalles – ist zu berücksichtigen, welche Partei Anlass zur Klage gab, welches der mutmassliche Prozessausgang gewesen wäre, bei welcher Partei die Gründe eingetreten sind, die zur Gegenstandslosigkeit des Prozesses führten und welche Partei unnötigerweise Kosten verursachte (Rüegg, in: Spühler/Tenchio/Infanger, a.a.O., N 8 zu Art. 107 ZPO). Allerdings ist zu beachten, dass diese Mängel im Vergleich zu sämtlichen strittigen Punkten nur von untergeordneter Bedeutung sind.

aaa) Die Beklagte bestreitet die Feststellung der Vorinstanz, wonach sie das Anbringen eines geschlossenen Sicherungskastens anerkannt habe (angef. Urteil, E. 2.3b S. 10; KG-act. 1, S. 6 Ziff. 6.2). Die Kläger wenden ein, die Beklagte vermöge ihre Behauptung nicht zu beweisen (KG-act. 17, S. 8 zu 6.2).

Die Kläger behaupteten im vorinstanzlichen Verfahren, im Badezimmer sammle sich bei Regenwetter jeweils Wasser am Boden an, welches bis in den Korridor und die Küche dringe. Dieses Wassereindringen im Badezimmer sei insofern sehr gefährlich, weil dort ein offener Sicherungskasten hänge (Vi-act. 1, S. 15 Ziff. 10.1.9; Vi-KB 5.11). Die Beklagte bestritt dies mit Klageantwort vom 24. August 2015 nicht, sondern führte im Gegenteil ausdrücklich aus, die Wünsche der Mieter betreffend Stromkasten seien entsprechend zu behandeln (Vi-act. 15, S. 6). Damit blieb die klägerische Behauptung im vorinstanzlichen Verfahren unbestritten. Die Beklagte kann im Berufungsverfahren mit ihren gegenteiligen neuen Vorbringen und Beweisofferten (vgl. KG-act. 1, S. 6 Ziff. 6.2; KG-act. 20, S. 5 f. Ziff. 8) wegen des nur beschränkt zulässigen Novenrechts nicht gehört werden, zumal sie auch ihre Novenberechtigung weder darlegt noch belegt (vgl. E. 1 vorne). Die Kläger haben Anspruch auf einen geschlossenen Sicherungskasten.

bbb) Die Vorinstanz führte aus, die Beklagte habe das Vorbringen der Kläger zur fehlenden Beleuchtung nicht substantiiert bestritten. Auch habe der Einzelrichter am Augenschein vom 25. September 2015 festgestellt, dass gewisse Steckdosen in der Wohnung nicht funktioniert hätten. Es handle sich mindestens um einen mittleren Mangel, da der Gebrauch der Wohnung erheblich eingeschränkt werde. Die Beklagte müsse daher diesen Mangel beheben (angef. Urteil, E. 3.2d Abs. 1 und 2 S. 11).

Die fehlende Bestreitung dieses Vorbringens ergibt sich aus der Klageantwort der Beklagten vom 24. August 2015 (vgl. Vi-act. 15) und wird von dieser im

Berufungsverfahren nicht in Frage gestellt (vgl. KG-act. 1, S. 6 Ziff. 6.4). Ihr Einwand, es könne kein Strom fließen, wenn Sicherungen ausgeschraubt worden seien, ist unbegründet (vgl. E. 2d/bb/aaa vorne). Ausserdem stellt selbst die von der Beklagten eingereichte E-Mail der Q._____AG vom 12. November 2015 lediglich fest, dass die Heizungssicherungen sowie die Sicherung des Lichts in der Küche ausgeschaltet gewesen seien, und zwar am 27. Oktober 2015 (Vi-BB O).

ccc) Die Vorinstanz stellte zur von den Klägern gerügten defekten Stromleitung fest, dieser Mangel habe bereits bei Einzug der Kläger bestanden. So oder anders sei die Beklagte zu verpflichten, diesen Mangel zu beheben, zumal eine freistehende Starkstromleitung ein gravierendes Sicherheitsrisiko darstelle, wenn sie in Betrieb stehe (angef. Urteil, E. 3.2d Abs. 3 S. 11).

Die diesbezüglichen Einwendungen der Beklagten im Berufungsverfahren (vgl. KG-act. 1, S. 6 f. Ziff. 6.4) vermögen nicht zu überzeugen. Es steht nämlich fest, dass dieser Mangel bereits während des Mietverhältnisses der Vormieter J. und K._____ (Zeugen) Bestand hatte (vgl. E. 2d/bb/bbb vorne) und während des Mietverhältnisses der Kläger weiterhin andauerte (vgl. KG-act. 1, S. 6 Ziff. 6.4; vgl. E. 2d/bb/bbb vorne). Dass dieser Mangel von der Beklagten behoben werden muss, legte bereits die Vorinstanz dar, worauf verwiesen werden kann; es bedarf keiner weiteren Begründung (vgl. § 45 Abs. 5 JG; angef. Urteil, E. 3.2d Abs. 3 S. 11).

ddd) Es ist unbestritten und aktenkundig, dass der Geschirrspüler in der Küche nicht verankert war, sondern völlig lose dastand, und hinter dem Geschirrspüler eine tote Maus zu sehen war. Die Vorinstanz nahm diesbezüglich einen mittleren Mangel an, der von der Beklagten zu beheben sei, indem sie um einen fachmännischen Einbau des Geschirrspülers besorgt sein müsse (angef. Urteil, E. 2.3h).

Die Beklagte wendet ein, es handle sich höchstens um einen kleinen Mangel, da der Geschirrspüler stets ohne Einschränkungen habe benützt werden können (KG-act. 1, S. 7 Ziff. 6.8).

Die Kläger halten dafür, die hinter dem Geschirrspüler verendete Maus belege, dass gerade in alten Liegenschaften wie dem strittigen Mietobjekt unter hygienischen Aspekten eine fixe Installation des Geschirrspülers nötig sei (KG-act. 17, S. 11 zu 6.8). Dies trifft zu. Der Einbau des Geschirrspülers ist nicht vom Mieter selbst vorzunehmen, sondern vom Vermieter in die Wege zu leiten. Es handelt sich nicht mehr bloss um einen leichten, sondern um einen mittleren Mangel. Das beklagte Vorbringen ist unbegründet.

eee) Die Vorinstanz hielt fest, die Beklagte habe das Vorbringen der Kläger nicht substantiiert bestritten, wonach der Rollladen im Schlafzimmer defekt sei und der Sonnenstoren auf dem Balkon klemme. Letzteres habe der Einzelrichter anlässlich des Augenscheins festgestellt. Diese mittleren Mängel seien von der Beklagten zu beheben (angef. Urteil, E. 2.3k S. 13). Die Beklagte stellt im Berufungsverfahren die mangelnde Substanziierung zu Recht nicht in Abrede (vgl. Vi-act. 15, insbesondere S. 4 und 6). Damit gelten die von den Klägern behaupteten Mängel betreffend Rollladen und Sonnenstoren (vgl. Vi-act. 1, S. 16 Ziff. 10.1.11) als anerkannt. Die Beklagte ist mit ihren neuen Einwendungen (vgl. Vi-act. 1, S. 8 Ziff. 6.11; KG-act. 20, S. 7 Ziff. 17) nicht zu hören.

fff) Erstellt ist, dass die Leiter zum Dachstock beschädigt ist (vgl. Vi-act. 17, S. 3 f. Ziff. 4 und Abb. 13). Die Vorinstanz schloss daraus, dass diese Leiter nicht mehr benützt werden könne, weshalb der Zugang zum Dachstock nicht mehr möglich sei, was einen schweren Mangel darstelle (angef. Urteil, E. 2.3o S. 14). Die Beklagte bringt vor, die Kläger könnten sich mit einer anderen Leiter den Zugang zum Dachstock verschaffen. Es liege lediglich ein mittlerer

Mangel vor (KG-act. 1, S. 9 Ziff. 6.15). Die Kläger führen dazu aus, es müssten auch schwere und sperrige Gegenstände in den Dachstock transportiert werden können. Dies könne ohne Gefährdung nicht mittels einer einfachen Leiter erfolgen. Vielmehr sei hierfür eine fest installierte Dachstockleiter mit der nötigen Stabilität erforderlich, die sich nicht verschieben könne (KG-act. 17, S. 14 zu 6.15). Selbst wenn die Beklagte eine Ersatzleiter zur Verfügung gestellt hätte, wie sie mit Eingabe vom 30. Mai 2016 neu behauptet und damit wegen des nur beschränkt zulässigen Novenrechts nicht gehört werden kann, zumal sie auch ihre Novenberechtigung weder substantiiert noch beweist (vgl. E. 1 vorne), vermöchte sie daraus nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Denn es ist den Klägern allein aus Sicherheitsgründen nicht zumutbar, lediglich mittels einer freistehenden Leiter in den Dachstock zu gelangen.

ggg) Nach dem Gesagten hätte die Beklagte dafür zu sorgen, dass der Sicherungskasten geschlossen werden kann, dass sämtliche Steckdosen funktionieren, dass die freistehende Starkstromleitung fixiert und der Geschirrspüler eingebaut werden und dass die Rollläden im Schlafzimmer und der Sonnenstoren auf dem Balkon sowie die Leiter zum Dachstock wieder ohne Einschränkung benützt werden können. Wegen des Auszugs der Kläger im Verlauf des Monats Mai 2016 müssen diese Mängel aber – wie schon erwähnt – nicht mehr beseitigt werden, da die Kläger dafür auch keine Mietzinsherabsetzung geltend machen.

II) Zusammenfassend leidet das Mietobjekt an mehreren, insbesondere an folgenden Mängeln: Hoher Schimmelbefall, defekte Heizkörper, Eindringen von Wasser in das Innere des Hauses bei Regenwetter, in welchem allgemein Feuchtigkeit herrscht. Hierfür ist den Klägern eine Mietzinsherabsetzung zu gewähren (vgl. E. 3e-g hinten).

3. Die Vorinstanz reduzierte den monatlichen Mietzins wegen der ungenügenden Temperatur, des starken Schimmelbefalls und zu hoher Feuchtigkeit im Haus um insgesamt 66.5 % auf Fr. 534.35, und zwar für die Zeit vom 10. Januar 2015 (Mietbeginn) bis zur Behebung der Mängel. Bei der Berechnung der Mietzinsreduktion für die drei erwähnten Mängel berücksichtigte sie, dass die Kläger seit April 2015 der Beklagten den Zugang zum Haus verweigert hätten, so dass diese keine Reparatur habe in die Wege leiten können (angef. Urteil, E. 3 S. 15-17).

a) Die Beklagte bringt vor, eine allfällige Mietzinsherabsetzung habe erst per 16. Februar 2015, also zum Zeitpunkt der eingeschriebenen Mängelrüge der Kläger, zu erfolgen (KG-act. 1, S. 10 unten). Die Kläger fordern eine Mietzinsherabsetzung per Mietbeginn vom 10. Januar 2015, da die gerügten Mängel bereits vor Antritt des Mietverhältnisses bestanden hätten und in der Folge nicht behoben worden seien (KG-act. 17, S. 17 f. zu 7.).

Es steht fest, dass die Mängel im Mietobjekt bereits bei Mietantritt durch die Kläger bestanden (vgl. insbesondere E. 2d/aa/bbb-ddd, E. 2d/bb/bbb und E. 2d/ff/bbb). Diesbezüglich erübrigen sich weitere Ausführungen. Allfällige Mietzinsherabsetzungen sind daher bereits ab 10. Januar 2015 zu gewähren.

b) aa) Die Beklagte trägt im Berufungsverfahren vor, sie habe mehrere Male versucht, in das Mietobjekt zu gelangen, um die gerügten Mängel beseitigen zu lassen. Ihr sei aber der Zutritt verweigert worden. Allfällige Mietzinsherabsetzungen seien seit dem 27. März 2015 nicht mehr zu gewähren (KG-act. 1, S. 10 f. Ziff. 7 mit Verweis auf KG-act. 1/9-16 und 1/18 f.; KG-act. 20, S. 9-12 Ziff. 23 f.). Zwar bestreiten die Kläger, die Behebung der gerügten Mängel verweigert zu haben. Die Beklagte habe es sich selber zuzuschreiben, die von den Klägern gerügten Mängel während Monaten nicht behoben zu haben. Indessen stellen die Kläger nicht auch in Abrede, sie hätten der Be-

klagten und den Handwerkern den Zutritt in das Mietobjekt verweigert. Denn sie führen aus, es hätten, wenn überhaupt, nur kurzfristig angekündigte Spontanbesuche mit Handwerkern im Schlepptau stattgefunden (KG-act. 17, S. 15 mit Verweis auf Vi-act. 19, S. 2 ff.; Vi-KB 11-18, 28 f. und 33 f.). Die Beklagte hätte die Kläger über Monate hinweg mit unangekündigten Besuchen mit Handwerkern und zahllosen Terminanfragen geradezu bombardiert (KG-act. 43, S. 11).

Die Beklagte trug mit Klageantwort vom 24. August 2015 vor, da sie die Kläger nicht habe erreichen können, sei sie sogar mit Handwerkern persönlich vorbeigegangen, um die behaupteten Mängel anzuschauen und baldmöglichst beheben lassen zu können, und zwar mehrmals, auch mit Vorankündigung. Als sie endlich den Mieter habe erreichen können, habe Herr C._____ auf ihr Läuten die Türe zwar geöffnet, aber sofort wieder zugeknallt, ohne sie reinzulassen. Daher sei es ihr bzw. den Handwerkern nicht möglich gewesen, allfällige Mängel zu beheben (Vi-act. 15, S. 5). Die Beklagte berief sich dabei namentlich auf die Bestätigungen verschiedener Handwerker. Danach habe die Beklagte in Begleitung des jeweiligen Handwerkers am 27. März 2015, 1. April 2015, 22. Mai 2015 und 12. Juni 2015 beim Mietobjekt geklingelt, worauf entweder die Türe nicht geöffnet (Vi-BB A) oder geöffnet, aber sofort vor der Nase wieder geschlossen worden sei, als die Beklagte angekündigt habe, sie kämen, um die notwendigen Arbeiten festzustellen (Vi-BB B-D). Die Kläger entgegneten anlässlich der Hauptverhandlung vom 25. September 2015 lediglich, die Beklagte habe genügend Möglichkeiten gehabt, einen Zugang zum Haus zu erlangen. Die Kläger hätten die Beklagte etliche Male darum gebeten, sie solle vor Ort vorbeikommen. Sie könne aber nicht einfach unangemeldet und mit Handwerkern ins Haus platzen (Vi-act. 19, Plädoyernotizen, S. 2).

Nach der dargelegten Sachverhaltsfeststellung ist erstellt, dass die Kläger der Beklagten und den Handwerkern den Zutritt in das Mietobjekt verweigerten,

erstmals am 27. März 2015, weil die Besuche überhaupt nicht oder nur sehr kurzfristig angekündigt wurden. Ein früherer Zeitpunkt ist auch mit der E-Mail der Kläger vom 6. März 2015 nicht belegt (vgl. Vi-KB 13).

bb) Die Beklagte bringt vor, sie habe ihre Besuche mit den Handwerkern den Klägern angekündigt (Vi-act. 15, S. 5 sowie Vi-BB 15/4-15/7). Obwohl die Kläger anlässlich der Hauptverhandlung vom 25. September 2015 einwendeten, die Beklagte habe ihre Besuche zuvor nicht angekündigt (Vi-act. 19, Plädoyernotizen, S. 2), bestritt die Beklagte dies im folgenden Vortrag nicht (Vi-act. 19, S. 2 f.). Erst im Berufungsverfahren will sie ihre Besuche rechtzeitig angekündigt haben (KG-act. 20, S. 10 Abs. 2 und 4 f.). Aber auch dieses Vorbringen ist nicht substantiiert. Die Beklagte behauptet nicht, wann sie ihre Besuche mit welchen Kommunikationsmitteln angekündigt haben will. Geschweige denn offeriert sie hierfür einen Beweis. Somit bleibt unbewiesen, dass die Beklagte ihre Besuche (rechtzeitig) ankündigte. Indessen ist nicht ersichtlich, weshalb vorliegend eine kurzfristige Ankündigung der Besuche nicht hätte ausreichen sollen oder überhaupt eine Ankündigung nötig gewesen wäre, da es einzig darum ging, im Beisein von Handwerkern festzustellen, welche Arbeiten erforderlich waren. Die Kläger geben keine Erklärung ab, weshalb sie die Türe nach dem Öffnen wieder schlossen, als sie die Beklagte im Beisein von Handwerkern erblickten. Insoweit vermögen die Kläger aus Art. 257h Abs. 3 OR nichts zu ihren Gunsten abzuleiten, wonach der Vermieter dem Mieter Arbeiten und Besichtigungen rechtzeitig anzeigen muss. Der entsprechende klägerische Hinweis auf die Literatur betreffend Art. 257h OR (vgl. KG-act. 17, S. 16 Abs. 3) trifft ins Leere, da es eben nicht um die Ausführung von Arbeiten, sondern lediglich um die Feststellung ging, ob und welche Arbeiten erforderlich waren. Daher ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz annahm, die Kläger hätten der Beklagten ab April 2015 den Zutritt zum Mietobjekt verweigert, weshalb Letztere in der Folge die Reparaturarbeiten objektiv nicht habe vornehmen können (angef. Urteil, E. 3.1

S. 16). Bei der Beurteilung der Mietzinsherabsetzung wegen der einzelnen Mängel (vgl. E. 3e ff. hinten) ist aber zu beachten, dass die Handwerker, denen der Zutritt zum Mietobjekt verweigert wurde, auf dem Gebiet der Zimmerei oder des Holzbaues tätig waren (vgl. Vi-BB B und D). Dass auch anderen Handwerkern der Einlass in das Mietobjekt verwehrt war, ist weder behauptet noch bewiesen.

c) Vorab ist zur Berechnung der Höhe der von der Vorinstanz den Klägern gewährten Mietzinsherabsetzungen Folgendes festzustellen: Die Vorinstanz ging, vor Einbezug des verweigerten Zutritts der Beklagten zum Mietobjekt, wegen des Mangels der ungenügenden Temperatur im Mietobjekt von einer Mietzinsreduktion von 50 % für Januar bis März 2015 und von 20 % für April 2015 aus. Wegen des starken Schimmelbefalls nahm die Vorinstanz eine Mietzinssenkung von 50 % und wegen der hohen Feuchtigkeit eine solche von 80 % als Ausgangspunkt (angef. Urteil, E. 3.1-3.3 S.15-17). Ohne Berücksichtigung der Zutrittsverweigerung durch die Kläger ergäbe die vorinstanzliche Berechnung der Mietzinsherabsetzung 180 bzw. 150 %. Maximal möglich, d.h. bei kompletter Unbewohnbarkeit des Mietobjekts, wären aber nur 100 %.

d) Das Mass der Herabsetzung richtet sich grundsätzlich nach der Verminderung der Tauglichkeit der Mietsache zum vorausgesetzten Gebrauch. Es ist der objektive Wert der mängelfreien Mietsache mit demjenigen der mangelhaften zu vergleichen und anschliessend der Mietzins im gleichen Verhältnis herabzusetzen. Dabei sind objektive Kriterien wie Art und Beschaffenheit des Mietobjekts, Schwere, Dauer und Häufigkeit des Mangels sowie vereinbarter Gebrauch inklusive zugesicherter Eigenschaften massgebend. Wo diese relative Methode auf Schwierigkeiten stösst, insbesondere bei mittelschweren Mängeln, ist eine Billigkeitsentscheidung unter Berücksichtigung der allgemeinen Lebenserfahrung, dem gesunden Menschenverstand und der Gerichtspraxis zulässig (SVIT-Kommentar Mietrecht, 2008, N 14 zu Art. 259d OR;

BGE 130 III 504 E. 4.1 S. 507 f. = Pra 94, 1005, Nr. 6; Giger, Berner Kommentar, 2015, N 24 zu Art. 259d OR; Weber, a.a.O., N 6 zu Art. 259d OR). Eine Herabsetzung des Mietzinses auf Null Franken ist nur in Extremsituationen denkbar. Die Beeinträchtigung muss derart hoch sein, dass die Benutzung völlig verunmöglicht wird oder eine ernsthafte Gefahr für die physische Gesundheit (kein Trinkwasser, Seuche usw.) und/oder das psychische Wohlbefinden (z.B. unaushaltbarer Lärm) des Mieters besteht (Giger, a.a.O., N 26 zu Art. 259d OR).

e) Die Vorinstanz ging davon aus, dass wegen der nicht funktionierenden Heizung die Temperatur im Haus in den Wintermonaten Januar bis März 2015 bei 10 Grad Celsius gelegen sei, weshalb von einer Mietzinsreduktion von 50 % auszugehen sei. Da die Aussentemperaturen im April etwas höher seien, sei für diesen Monat im Jahre 2015 als Basis eine Reduktion des Mietzinses von 20 % anzunehmen. Zu beachten sei, dass die Kläger seit April 2015 der Beklagten den Zugang zum Haus verweigert hätten, so dass diese keine Reparatur habe in die Wege leiten können. Daher sei, aufgerechnet auf die vertragliche Mindestmietdauer von 15 Monaten, eine Mietzinsreduktion von 10 % (Januar 2015 bis März 2015; $50\% \times 1/5$) und eine solche von 1.5 % (April 2015; $20\% \times 1/15$), mithin insgesamt eine solche von 11.50 % zu gewähren (angef. Urteil, E. 3.1 S. 15 f.).

aa) Hinsichtlich des Einwandes der Beklagten, wonach nicht davon ausgegangen werden könne, dass die Heizkörper nicht funktioniert hätten, kann auf E. 2d/bb/bbb vorne verwiesen werden.

bb) Die Beklagte bringt weiter vor, sie habe den Klägern drei neue Wärmewellenheizungen zur Verfügung gestellt, damit es in der Liegenschaft noch schneller warm werde. Ein erhöhter Stromverbrauch wäre bei der Nebenkostenabrechnung und nicht in einem Mietzinsherabsetzungsverfahren zu

berücksichtigen gewesen. Darüber hinaus werde im Mietvertrag ausdrücklich auf die elektrischen Heizungen und einen erhöhten Energieverbrauch verwiesen. Die Stromrechnungen der Vormieter im Winter seien mit Fr. 150.00 pro Monat nicht extrem hoch gewesen. Eine Mietzinsherabsetzung wegen ungenügender Temperatur dürfe nicht erfolgen. Eventualiter sei der Mietzins im Umfang von 5 % herabzusetzen (KG-act. 1, S. 11 f. Ziff. 8.1; KG-act. 20, S. 12 f. Ziff. 25).

Die Kläger wenden ein, mit den drei elektrischen Wärmewellenheizkörpern lasse sich die gebrauchsuntaugliche Heizung nicht wettmachen, zumal ein Grossteil der Steckdosen in der Liegenschaft nicht funktioniert habe und die Isolation unbestrittenermassen sehr schlecht gewesen sei. Solche Heizkörper würden ausserdem viel Platz benötigen, da sie wegen ihrer starken Erhitzung frei stehen müssten. Auch würden von ihnen ein erhebliches Verbrennungs- und Brandrisiko ausgehen. Überdies versuchten solche Heizungen immense Stromkosten, die den Klägern nicht zuzumuten gewesen wären (KG-act. 17, S. 18 zu 8.1; KG-act. 43, S. 12 zu 25.).

cc) Die Kläger behaupteten im vorinstanzlichen Verfahren, in den nicht beheizbaren Räumen ohne funktionierende Steckdose, wie etwa in der Küche, habe die Temperatur im Winter 5 Grad Celsius betragen. Aber auch die Räume mit den elektrischen Heizkörpern seien wegen der schlechten Isolation nicht behaglich warm geworden (Vi-act. 1, S. 13 Ziff. 10.1.4). Fest steht, dass gewisse Steckdosen nicht funktionierten (vgl. E. 2d/dd vorne). Welche dies sind, wird von den Klägern nicht substantiiert dargelegt. Dem Augenscheinprotokoll vom 25. September 2015 kann bloss entnommen werden, dass eine der beiden Steckdosen in der Küche nicht funktionierte (Vi-act. 17, S. 3 oben). Die von den Klägern am 16. Februar 2015 erstellte Mängelliste umfasst 81 Mängel. Sie machten nicht geltend, dass eine Steckdose nicht funktionieren würde, sondern rügten bloss das nicht Vorhandensein genügender Steckdo-

sen (vgl. Vi-KB 10a, insbesondere Mangel Nr. 48). Insoweit ist nicht bewiesen, dass die drei elektrischen Wärmewellenheizkörper nicht betrieben werden konnten. Daher kann entgegen der Annahme der Vorinstanz nicht davon ausgegangen werden, dass im ganzen Mietobjekt von Januar 2015 bis März 2015 die Temperatur lediglich 10 Grad Celsius betragen habe (angef. Urteil, E. 3.1 S. 15 f.). Allerdings kann mit den drei Heizkörpern in einem zweistöckigen Haus, auch wenn es neben Küche und Bad nur aus 3 Zimmern besteht, zumindest in der kalten Jahreszeit keine ausreichende Temperatur von 20 bis 22 % Celsius erreicht werden. Kommt hinzu, dass es umständlich und auf Dauer auch unzumutbar ist, diese Heizkörper immer wieder zu verstellen. Ebenso gehen von diesen Heizkörpern eine gewisse Verbrennungsgefahr und Brandgefahr aus, vor allem bei Nichteinhaltung ausreichender Sorgfalt im Umgang mit denselben. Die Kläger erhielten am 21. Dezember 2014 davon Kenntnis, dass es sich beim Mietobjekt um einen Altbau handelt, der elektrisch beheizt werde, weshalb ein entsprechend hoher Stromverbrauch bestehe (Vi-BB J). Daher können die Stromkosten für die drei Monate Januar bis März 2015 von insgesamt Fr. 837.45 nicht als zu hoch betrachtet werden, umso mehr nur Fr. 349.76 für die gesamte Netznutzung anfielen (vgl. Vi-URP-Beilage 9).

Vor diesem Hintergrund ist der Mietzins wegen ungenügender und umständlicher Beheizung ermessensweise um 20 % herabzusetzen, da gemäss Rechtsprechung bei Raumtemperaturen von 16 Grad Celsius eine Mietzinsreduktion von 20 % als angemessen beurteilt wurde (Lachat/Roy, a.a.O., S. 175 Rz 11/3.10 mit Hinweis auf Tribunale di Appello TI vom 26. Januar 1995 in mp 1/96 S. 26). Dies gilt aber nur für die kalte Jahreszeit von anfangs November bis Ende März. Für die Übergangszeit von anfangs September bis Ende Oktober sowie von anfangs April bis Ende Mai ist die Mietzinsherabsetzung auf 10 % festzulegen. Eine Reduktion wegen verweigerten Zutritts zum Mietobjekt ist nicht vorzunehmen, da die Beklagte nur zu belegen vermag, dass sie mit

Handwerkern des Zimmerei- und Holzbauwesens ausgeschlossen war (vgl. E. 3b vorne). Es ist weder ersichtlich noch von der Beklagten dargetan, inwiefern gerade diese Handwerker auch etwas zu einer verbesserten Funktion der Heizung hätten beitragen können. Die Mietzinsherabsetzung begann am 10. Januar 2015 (vgl. E. 3a vorne) und endete per 31. Mai 2016 (vgl. E. 2d/aa/bbb vorne). Folglich ist der Mietzins für sechs Monate um 10 % und für acht Monate um 20 % herabzusetzen. Bezogen auf die Dauer des gesamten Mietverhältnisses ergibt sich eine durchschnittliche Mietzinsreduktion von 12.94 % ($[6/17 \times 10 \% = 3.53 \%] + [8/17 \times 20 \% = 9.41 \%]$).

f) Die Vorinstanz setzte den Mietzins wegen starken Schimmelbefalls, ausgehend von einer Mietzinsreduktion von 50 %, unter Einbezug des Umstandes, dass die Kläger der Beklagten den Zutritt zur Mietliegenschaft seit anfangs April 2015 verweigern würden, umgerechnet auf das gesamte Mietverhältnis, um 25 % herab (angef. Urteil, E. 3.2 S. 16).

Entgegen dem beklaglichen Vorbringen (vgl. KG-act. 1, S. 12 Ziff. 8.2) bestand im Mietobjekt ein hoher Schimmelbefall (vgl. E. 2d/aa vorne). Für diesen Fall bestreiten die Kläger die vorinstanzliche Schätzung der Höhe der Mietzinsherabsetzung wegen Schimmelbefalls um 50 % (ohne Berücksichtigung der Zutrittsverweigerung) bzw. 25 % (unter Beachtung der Zutrittsverweigerung) nicht (vgl. KG-act. 17, S. 18 f. zu 8.2.). Die Beklagte hält dafür, ein leichter Schimmelbefall rechtfertige eine Mietzinsherabsetzung um 10 % (KG-act. 1, S. 12 Ziff. 8.2).

Der Bezirksgerichtspräsident Rorschach setzte mit Entscheid vom 4. Dezember 1987 den Mietzins für einen feuchten Raum in einer Wohnung um 80 % herab, weil dieses Zimmer als Schlafrum nicht mehr benutzt werden konnte und auch der übrige Gebrauch erheblich eingeschränkt war (mp/3/88 S. 106 ff.). Mit Urteil vom 2. März 1999 reduzierte das Obergericht des Kan-

tons Basel Land den Mietzins einer 4½-Zimmerwohnung wegen Schimmelpilzbefalls in der oberen und unteren Ecke eines Zimmers um 10 % (BJM 2000, S. 141 ff. E. 2 und 6).

Vorliegend war in der Küche, im Bad und Gang sowie in einem weiteren Zimmer Schimmel festzustellen (vgl. E. 2d/aa/bbb vorne; vgl. auch Vi-act. 17, S. 3 f.). Über den Umfang des Schimmels geben die anlässlich des Augenscheins vom 25. September 2015 erfolgten Fotos Auskunft (Vi-act. 17, S. 3 f., Abb. 10, 11 und 16). Aufgrund dieser Fotos ist im Gang und im Zimmer von Kläger 2 kein starker Schimmel zu erkennen. Dagegen ist in der Küche in einer Ecke ausgeprägter Schimmel zu sehen. Mangels eines Fotos stehen Stärke und Ausbreitung des Schimmels im Bad nicht fest. Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht des Umstandes, dass die Kläger immerhin während 17 Monaten im Mietobjekt lebten, ist wegen des Schimmelfalls lediglich von einer Mietzinsherabsetzung von ermessensweise 25 % auszugehen. Dies aber für die Dauer des gesamten Mietverhältnisses, da auch bei diesem Mangel keine Reduktion wegen verweigerten Zutritts zum Mietobjekt zu erfolgen hat, weil weder ersichtlich noch bewiesen ist, dass die ausgesperrten Handwerker des Zimmerei- und Holzbauwesens das Problem des Schimmelfalls hätten beheben wollen (vgl. auch E. 3e/cc vorne).

g) Die Vorinstanz führte aus, am Augenschein hätten im gesamten Mietobjekt Feuchtigkeitsspuren festgestellt werden können. Die hohe Feuchtigkeit sei aufgrund der ausgeprägten Spuren in allen Zimmern offensichtlich gewesen. Daher sei der Mietzins, unter Einbezug des verweigerten Zutritts der Kläger gegenüber der Beklagten in die Mietliegenschaft, umgerechnet auf das gesamte Mietverhältnis, um 30 % herabzusetzen (angef. Urteil, E. 3.3 S. 16 f.).

Die Beklagte hält dafür, alte Feuchtigkeitsspuren belegten nicht, dass immer noch feuchte Wände vorhanden seien. Die am Augenschein festgestellten

Feuchtigkeitsspuren seien Überreste eines längst beseitigten Feuchtigkeitsproblems. Die E-Mail von N._____ vom 12. November 2015 bestätige, dass das Mietobjekt kein Feuchtigkeitsproblem habe. Es lägen höchstens Wasserflecken und somit ästhetische Mängel vor, die zu einer Reduktion von 8 % führen würden (KG-act. 1, S. 12 Ziff. 8.3). Die Kläger bestreiten das beklagliche Vorbringen (KG-act. 19 zu 8.3).

Anlässlich des Augenscheins vom 25. September 2015 waren in der Küche, im Gang und im Bad neben Schimmel auch Feuchtigkeitsspuren bzw. Wasserrückstände zu sehen (Vi-act. 17, S. 3 und Abb. 8, 10 und 11; vgl. auch E. 3d/ff/bbb vorne). Auch waren Wasserschäden an den Wänden zu erkennen. Ob sich diese nur auf das eine Zimmer im oberen Stock (Zimmer des Klägers 1) beziehen oder generell im oberen Stockwerk, steht aufgrund des Protokolls nicht fest. Im Zimmer des Klägers 2 hatte es schwarze Flecken bzw. Schimmel. Feuchtigkeit(sspuren) gab es im Salon (Vi-act. 17, S. 3 f. und Abb. 15 f.; vgl. auch E. 3d/ff/bbb vorne). Daran vermag auch die E-Mail von N._____ vom 12. November 2015 nichts zu ändern (vgl. E. 2d/aa/bbb vorne). Aufgrund dieser Beweislage steht fest, dass nicht nur Schimmel, der zu einer Mietzinsreduktion von 25 % führt (vgl. E. 3f vorne), sondern in manchen Zimmern auch Spuren, Rückstände, Schäden von Feuchtigkeit und Wasser vorhanden waren. Darüber hinaus ist aber nicht erwiesen, dass wegen hoher Feuchtigkeit weitere Schäden wie z.B. an Einrichtungsgegenständen zu verzeichnen waren. Es rechtfertigt sich daher, wegen Feuchtigkeitsschäden den Mietzins zusätzlich um ermessensweise 20 % zu reduzieren (vgl. E. 2d/ee/ccc vorne), und zwar für die Dauer des gesamten Mietverhältnisses. Denn ebenfalls bei diesem Mangel ist weder erfindlich noch erwiesen, dass die ausgesperrten Handwerker des Zimmerei- und Holzbauwesens die Feuchtigkeitsproblematik hätten beheben wollen (vgl. auch E. 3e/cc vorne).

h) Zusammenfassend sind den Klägern für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses folgende Mietzinsherabsetzungen zu gewähren:

Ungenügende Heizleistung:	12.94 %
Schimmelbefalls:	25.00 %
Hohe Feuchtigkeit :	20.00 %
unzureichendes Warmwasser:	5.00 %
Eingeschränkte Nutzung der Herdplatten:	<u>2.00 %</u>
Total	64.94 %

Daher ist der monatliche Mietzins von Fr. 1'595.00 für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses um total 64.94 % bzw. Fr. 1'035.80 auf Fr. 559.20 herabzusetzen.

4. Die Vorinstanz verpflichtete die Beklagte unter Androhung von Busse gemäss Art. 292 StGB in der Höhe von Fr. 1'000.00 im Wiederhandlungsfall, die festgestellten Mängel bis spätestens 29. Februar 2016 zu beseitigen (angef. Urteil, E. 4 S. 17 f. und Dispositivziff. 1 S. 21).

a) Die Beklagte bringt vor, sie sei selbstverständlich bereit, allfällige Mängel sofort beheben zu lassen. Da wegen des Verhaltens der Kläger eine Begehung bis anhin nicht möglich gewesen sei, wäre es unverhältnismässig, ihr Vollstreckungsmassnahmen aufzuerlegen (KG-act. 1, S. 13 Ziff. 9). Die Kläger wenden ein, Vollstreckungsmassnahmen seien erforderlich, um die gerügten Mängel von der Beklagten beheben zu lassen (KG-act. 17, S. 19 zu 9.).

b) Die Kläger verliessen das Mietobjekt im Verlauf des Monats Mai 2016 (vgl. E. 2d/aa/bbb vorne). Insoweit besteht *heute* kein Interesse mehr an der Aufrechterhaltung der von der Vorinstanz ausgesprochenen Vollstreckungsmassnahme, die Teil von Dispositivziffer 1 des angefochtenen Urteils bildet. Indessen bestand zuvor und somit auch zum Zeitpunkt der vorinstanzlichen Urteilsfällung ein solches Interesse. Denn obwohl die Kläger der Beklagten ab Ende März 2015 den Zutritt zum Mietobjekt wiederholt verweigerten (vgl.

E. 3b/bb vorne), hätten sie bei Nichtandrohung von Busse keine geeignete Handhabe gehabt, von der Beklagten die Beseitigung der Mängel zu verlangen. Nach den Behauptungen der Kläger wünschten sie die Mängelbeseitigung, wollten aber vor Besichtigung und Behebung der Mängel einen Termin vereinbart haben. Diesen Umstand gilt es bei der Kosten- und Entschädigungsfolge zu berücksichtigen, wobei dieser Streitpunkt wegen des geringen zeitlichen Begründungsaufwandes kaum ins Gewicht fällt. Da nach dem Gesagten heute kein Interesse mehr an der vorinstanzlich angeordneten Vollstreckungsmassnahme besteht, ist Dispositivziffer 1 des angefochtenen Urteils insoweit abzuändern, als die Mängel nur noch festzustellen bzw. nicht mehr zu beseitigen sind, was zur Folge hat, dass Dispositivziffer 2 desselben Entscheids ersatzlos aufzuheben ist.

5. Die Vorinstanz führte aus, die Beklagte fordere von den Klägern widerklageweise ab 1. März 2015 die Bezahlung des Mietzinses für die Miete der zweiten Garage. Da die Kläger bestritten hätten, diesen Vertrag unterzeichnet zu haben und die Beklagte bloss eine Kopie dieses Vertrags eingereicht habe, habe das Gericht mit Editionsverfügung vom 22. Oktober 2015 die Einreichung des Originals bis spätestens 6. November 2015 verlangt mit dem Hinweis, dass eine entsprechende Weigerung nach Art. 164 ZPO gewürdigt werde. Die Beklagte habe diese Frist verpasst, weshalb die Säumnisfolgen eingetreten seien. Aus diesem Grund bleibe diese Forderung unbewiesen und sei abzuweisen (angef. Urteil, E. 11 S. 19).

Die Beklagte geht im Berufungsverfahren auf diese Begründung nicht ein, reicht erneut bloss eine Kopie des Mietvertrags ein und beantragt die Einholung einer Expertise über die Echtheit des Mietvertrages über die Garage vom 10. Januar 2015 (KG-act. 1, S. 13 Ziff. 10 und 1/24). Diese Beweisofferte erfolgt erstmals im Berufungsverfahren, weshalb die Beklagte damit wegen des nur beschränkt zulässigen Novenrechts nicht gehört werden kann, zumal sie

ebenso wenig ihre Novemberechtigung begründet und belegt (vgl. E. 1 vorne).
Folglich ist dieses beklagtische Berufungsbegehren abzuweisen.

6. Die Vorinstanz wies den sinngemässen Antrag der Beklagten ab, wonach den Klägern das Halten eines Hundes zu verbieten sei, da ein solches Verbot vertraglich nicht vereinbart worden sei (angef. Urteil, E. 12 S. 20).

a) Die Beklagte hält an diesem Begehren fest. Die Vorinstanz habe nämlich übersehen, dass sie den Klägern für das Halten eines Hundes nie ihr Einverständnis gemäss den allgemeinen Bestimmungen des Mietvertrages gegeben habe (vgl. KG-act. 1, S. 14 Ziff. 11). Die Kläger erachten das beklagtische Vorbringen als unbegründet (vgl. KG-act. 17, S. 19 zu 11.).

b) Die Kläger verliessen das Mietobjekt im Verlauf des Monats Mai 2016 (vgl. E. 2d/aa/bbb vorne), weshalb die Beklagte heute grundsätzlich kein Interesse mehr an diesem Berufungsbegehren hat und dieses gegenstandslos abzuschreiben ist.

c) Mit Bezug auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen ist Folgendes zu beachten:

Die Beklagte trug im vorinstanzlichen Verfahren vor, Tiere seien vertraglich nicht vorgesehen gewesen. Einen diesbezüglichen Beweis offerierte sie nicht (Vi-act. 15, S. 2 Ziff. 4). Die Vorinstanz prüfte aber gleichwohl den Mietvertrag in Bezug auf eine Untersagung der Tierhaltung und gelangte zum Schluss, dass kein solches Verbot vereinbart worden sei. Dies zu Unrecht. Denn gemäss Ziffer 10 der allgemeinen Bestimmungen zum Schwyzer Mietvertrag für Wohnräume (nachfolgend: allgemeine Bestimmungen) steht fest, dass das Halten von Hunden – unter Vorbehalt der schriftlichen Zustimmung des Vermieters – verboten ist. Im Mietvertrag wird ausdrücklich darauf hingewiesen,

dass die allgemeinen Bestimmungen Vertragsbestandteil bilden, was beide Parteien unterschriftlich bekräftigten (Vi-BB J). Ausserdem sind die allgemeinen Bestimmungen dem Mietvertrag angeheftet (Vi-KB 3). Insoweit schadet der Beklagten nicht, dass sie im Zusammenhang mit der Einverständniserklärung der Vermieterschaft zum Halten von Tieren erstmals im Berufungsverfahren explizit auf die allgemeinen Bestimmungen zum Schwyzer Mietvertrag für Wohnräume hinweist (KG-act. 1, S. 14 Ziff. 11 mit Hinweis auf Vi-KB 3). Daher haben die Kläger die diesbezüglichen erst- und zweitinstanzliche Kosten- und Entschädigungsfolgen zu tragen. Diese fallen aber in Anbetracht der übrigen, aufwändigeren Streitpunkte (vgl. angef. Urteil, E. 2-4 S. 7-18; E. 2 und 3 dieses Urteils vorne) kaum ins Gewicht.

7. Die Vorinstanz wies die von den Klägern geltend gemachte Rückerstattung in der Höhe von Fr. 4'746.40 als nicht ausreichend substantiiert ab. Sie wies aber gleichwohl darauf hin, dass es offenbar um die Rückerstattung bereits bezahlter Monatsmieten gehe. Ausserdem übersteige der neu auf monatlich Fr. 534.35 festgesetzte Mietzins bereits bei einer Mietdauer von zwölf Monaten die klägerische Forderung. Diese wäre auch bei genügender Substanziierung abzuweisen (angef. Urteil, E. 6 S. 18).

a) Die Kläger bringen vor, sie hätten ihre Rückerstattungsforderung hinsichtlich der Mietzinse für die Monate Januar und Februar 2015 im Betrag von total Fr. 3'190.00 ausreichend substantiiert. Da ihnen auch unter Berücksichtigung des (bestrittenen) „Selbstverschuldungszuschlages“ durch die Vorinstanz keine Mietzinszahlung zugemutet werden könne, sei die Beklagte zu verpflichten, ihnen diesen Betrag zurückzuerstatten (KG-act. 17, S. 20). Die Beklagte bestreitet dies und wendet ein, es gehe nicht an, dass das Gericht eine nicht vorhandene Begründung aus einer Rechtschrift zusammensuchen müsse. Der geschuldete Mietzins sei mit den bereits geleisteten Zahlungen zu verrechnen (KG-act. 20, S. 14 Ziff. 33).

b) Die Kläger verlangten mit Klagebegehren Ziffer 1 die Verpflichtung der Beklagten, ihnen einen Betrag von Fr. 4'746.40 zurückzubezahlen. Ein solcher Betrag ist in der Begründung der Klageschrift ebenso wenig zu finden wie einzelne Beträge, deren Summe Fr. 4'746.00 ergeben würden. Die Kläger führten auf Seite 21 ihrer 29-seitigen Klageschrift vom 20. Mai 2015 (Vi-act. 1) zwar aus, sie hätten der Beklagten die Mietzinse der Monate Januar und Februar im Umfang von Fr. 3'190.00 bezahlt. Ausserdem hätten sie den Kühlschrank im Wert von Fr. 160.00 für die Beklagte ersetzt und zwei Laptops für Fr. 2'500.00 anschaffen müssen, nachdem die alten Geräte bei Benützung der Steckdose beschädigt worden seien. Aber auch anhand dieser Zahlen kann ein Betrag von Fr. 4'746.40 nicht hergeleitet werden. Es ist somit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz dieses Klagebegehren wegen ungenügender Substanziierung abwies.

8. Nach dem Gesagten ist für die Bestimmung der vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsregelung zusammenfassend Folgendes zu beachten: Die Kläger obsiegten mehrheitlich hinsichtlich der Mangelhaftigkeit des Mietobjekts (vgl. Vi-act. 1, S. 2-4 Ziff. 7; Vi-act. 15, S. 1 f.; angef. Urteil, E. 2d vorne). Was die Herabsetzung des monatlichen Mietzinses von Fr. 1'595.00 anbelangt, hatten die Kläger eine solche auf Null Franken beantragt, wogegen die Beklagte gar keine Reduktion wollte. Da mit vorliegendem Urteil der von der Erstinstanz auf monatlich Fr. 534.35 reduzierte Mietzins nur geringfügig bzw. auf Fr. 559.20 zu erhöhen ist (vgl. E. 3h vorne), unterlagen die Kläger betragsmässig zu rund 1/3 (Fr. 559.20) und die Beklagte zu 2/3 (Fr. 1'595.00 ./ Fr. 559.20 = Fr. 1'035.80). Entgegen dem Einwand der Beklagten (vgl. KG-act. 1, S. 14 Ziff. 12) ist für die vorinstanzliche Kosten- und Entschädigungsregelung nicht entscheidend, dass die Kläger mit ihrem Hauptantrag – Rückforderung aufgrund einseitiger Unverbindlichkeit des Mietvertrages (Vi-act. 1, S. 18 oben) – unterlagen. Wie die Kläger zutreffend darauf hinweisen (vgl. KG-act. 17, S. 19 f. zu 12.), hätte sich ein Obsiegen im Hauptantrag nämlich

betragsmässig nicht anders ausgewirkt. Denn bei Ungültigerklärung des Mietvertrags hätten die Kläger gestützt auf das Bereicherungsrecht verpflichtet werden müssen, der Beklagten eine Entschädigung für die Benützung des Mietobjekts im Umfang des herabgesetzten Mietzinses zu bezahlen (vgl. Schwenzer, in: Honsell/Vogt/Wiegand, a.a.O., N 15 zu Art. 31 OR). Zwar wurden weitere Anträge der Kläger wie die Schadenersatzforderung für den Laptop abgewiesen (vgl. angef. Urteil, E. 7 S. 18). Gleiches gilt aber auch für die Anträge der Beklagten hinsichtlich des Schadenersatzes wegen Verschlimmerung der Mängel und der Bezahlung der Mietzinse für die zweite Garage (vgl. angef. Urteil, E. 10 f. S. 19). Aus diesen Gründen ist die vorinstanzliche Kosten- und Entschädigungsregelung – Gerichtskosten 1/3 zulasten der Kläger und 2/3 zulasten der Beklagten sowie reduzierte Parteientschädigung zugunsten der Kläger) nicht abzuändern.

9. Zusammenfassend steht fest, dass die Beklagte Abweisung des klägerischen Mietzinsbegehrens beantragte, den Mietzins also bei Fr. 1'595.00 pro Monat belassen wollte, und mit vorliegendem Urteil die von der Vorinstanz auf Fr. 534.35 reduzierte monatliche Mietzinsherabsetzung lediglich auf Fr. 559.20 zu erhöhen ist. Daher ist die Berufung hinsichtlich der Mietzinsherabsetzung nur in geringem Betrag gutzuheissen. Bezüglich der übrigen Rechtsbegehren, insbesondere der Mangelhaftigkeit der Mietsache, ist die Berufung abzuweisen, soweit sie nicht abzuschreiben ist. Die Anschlussberufung ist abzuweisen, wobei betreffend die Mietzinsherabsetzung zu beachten ist, dass die Kläger die Reduktion des Monatszinses auf Null Franken beantragen, sie also nur im Betrag von Fr. 559.20 unterliegen. Aus diesen Gründen sind die Kosten des Berufungsverfahrens von pauschal Fr. 3'000.00 der Beklagten zu 7/10 (Fr. 2'100.00) und den Klägern unter solidarischer Haftbarkeit zu 3/10 (Fr. 900.00) aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 2 ZPO). Da den Klägern für das Berufungsverfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren ist (vgl. E. 10 hinten), sind nur die der Beklagten auferlegten Gerichtskosten von

Fr. 2'100.00 mit deren Kostenvorschuss von Fr. 3'000.00 (KG-act. 8) zu verrechnen. Der Restbetrag von Fr. 900.00 ist ihr nicht zurückzuerstatten, sondern dieser ist mit der von der Beklagten den Klägern geschuldeten reduzierten Parteientschädigung von Fr. 1'400.00 (vgl. nachfolgender Satz und E. 10b/cc hinten) zu verrechnen (vgl. Art. 120 Abs. 1 OR), sodass der Beklagten noch im Betrag von Fr. 500.00 Rechnung zu stellen ist. Gestützt auf die §§ 2, 3, 8 und 11 GebTRA ist von einer ordentlichen Parteientschädigung von Fr. 3'500.00 auszugehen und die Beklagte zu verpflichten, den Klägern eine reduzierte Parteientschädigung von 2/5 (7/10 ./. 3/10) bzw. Fr. 1'400.00 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.

10. Die Kläger beantragen die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren.

a) Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO). Wer diese Bedingungen erfüllt, hat ausserdem Anspruch auf einen unentgeltlichen Rechtsbeistand, soweit dies zur Wahrung der Rechte notwendig ist (Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO).

Eine Person gilt dann als mittellos, wenn sie die Kosten eines Prozesses nicht aufzubringen vermag, ohne jene Mittel anzugreifen, die für die Deckung des eigenen notwendigen Lebensunterhalts und desjenigen ihrer Familie erforderlich sind (BGer, Urteil 4A_286/2013 vom 21. August 2013, E. 2.3; BGE 128 I 225 E. 2.5.1 S. 232). Zur Prüfung der Bedürftigkeit ist die gesamte wirtschaftliche Situation zur Zeit der Gesuchstellung massgebend. Es ist also einerseits sämtlichen finanziellen Verpflichtungen des Gesuchstellers Rechnung zu tragen, und es sind andererseits nicht nur die Einkünfte, sondern auch die Vermögenssituation des Gesuchstellers beachtlich (BGer, Urteil 4A_286/2013 vom 21. August 2013, E. 2.3; BGE 124 I 97 E. 3b S. 98;

BGE 120 Ia 179 E. 3a S. 181). Für die Berechnung des massgebenden Bedarfs aufgrund der Richtlinien der Gerichtspräsidentenkonferenz vom 3. November 2003 (mit Änderung vom 7. November 2007) zum betriebsrechtlichen Existenzminimum sind ein Zuschlag von 30 Prozent zum betriebsrechtlichen Grundbetrag und die laufenden Steuern hinzuzuzählen und beim verfügbaren Vermögen ist ein Freibetrag in der Höhe des Bedarfs für ein bis zwei Monate, ausnahmsweise drei Monate zu berücksichtigen. Hat der Gesuchsteller Vermögen, kann ihm zugemutet werden, dieses zur Finanzierung des Prozesses zu verwenden, soweit es einen angemessenen Vermögensfreibetrag (sog. "Notgroschen") übersteigt. Bei dessen Festsetzung ist nach der Rechtsprechung den Verhältnissen des konkreten Falles, wie namentlich Alter und Gesundheit des Gesuchstellers, Rechnung zu tragen. Das Bundesgericht und das Eidgenössische Versicherungsgericht haben in besonderen Fällen Vermögensfreibeträge von Fr. 20'000.00 und mehr zuerkannt (BGer, Urteil 4A_87/2007 vom 11. September 2007, E. 2.1).

Als aussichtslos gelten Prozessbegehren, bei denen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und die deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden können (BGE 139 III 475 E. 2.2 S. 476).

b) aa) Die Mittellosigkeit des Klägers 1 steht aufgrund der klägerischen Darlegung glaubhaft fest (vgl. KG-act. 17, S. 21 f. Ziff. 2).

Der Kläger 2 ersucht mit Eingabe vom 25. April 2016 um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege. Er absolviert seit August 2015 eine Lehre als Gemüsegärtner und erzielt dabei gemäss Lehrvertrag ein monatliches Bruttoeinkommen von Fr. 1'600.00 bzw. Fr. 1'800.00 ab August 2016 (vgl. KG-act. 17/9, S. 2). Allerdings wird im Lohnausweis des Lehrmeisters für den Kläger 2 ein Nettolohn von Fr. 18'821.00 für die Monate April 2015 bis Dezember 2015 (neun Monate) ausgewiesen (KG-act. 17/10), was monatlich Fr. 2'090.00

entsprechen. Der prozessuale Notbedarf des Klägers 2 (inkl. Ausbildungskosten, aber exkl. Steuern, wobei Letztere kaum ins Gewicht fallen, da der Kläger 2 in der Steuerperiode 2015 ein steuerbares Einkommen von lediglich Fr. 2'746.00 [Kanton. _____] bzw. Fr. 11'846.00 [Bund] auswies, vgl. KG-act. 17/11) beläuft sich auf rund Fr. 2'600.00 pro Monat, abzüglich Prämienverbilligung für Krankenkasse in unbekannter Höhe (vgl. KG-act. 17/12 f. und 17/15). Daraus resultiert bei Annahme einer Krankenkassenprämienverbilligung von ermessensweise monatlich Fr. 100.00 ein Manko zwischen ca. Fr. 400.00 und Fr. 900.00 pro Monat. Zwar verfügte der Kläger 2 per Ende Dezember 2015 über ein Vermögen von ca. Fr. 33'700.00 (KG-act. 17/16). Er befindet sich heute offenbar im dritten und letzten Lehrjahr, wird voraussichtlich im August 2017 seine Ausbildung beenden (vgl. KG-act. 17/9, S. 2) und alsdann ein ordentliches Einkommen erzielen. Bei Annahme des maximalen monatlichen Einkommensdefizites von Fr. 900.00 wird der Kläger 2 Ende August 2017 nur noch über ein Vermögen von ca. Fr. 15'000.00 verfügen. In Anbetracht dieser Umstände ist der Kläger 2 ebenfalls als mittellos zu betrachten.

bb) Die Berufungsbegehren der Kläger gelten nicht als aussichtslos. Sie benötigen für das Berufungsverfahren zur Wahrung ihrer Rechte einen unentgeltlichen Rechtsbeistand, zumal auch die Gegenpartei durch einen Rechtsanwalt vertreten ist.

cc) Da sämtliche Voraussetzungen erfüllt sind, ist den Klägern für das Berufungsverfahren die unentgeltliche Rechtspflege wie folgt zu gewähren: Die ihnen auferlegten Gerichtskosten von Fr. 900.00 sind vorläufig auf die Kantonsgerichtskasse zu nehmen (vgl. Art. 122 Abs. 1 lit. b ZPO) und Rechtsanwalt E. _____ ist aus der Kantonsgerichtskasse eine Entschädigung von Fr. 3'500.00 (inkl. Auslagen und 8 % MWST; vgl. §§ 8 Abs. 2 und 11 GebTRA und Art. 122 Abs. 2 ZPO) auszurichten. Der Anspruch der Kläger auf die re-

duzierte Parteientschädigung von Fr. 1'400.00 (vgl. E. 9 vorne) hat auf die Kantonsgerichtskasse überzugehen (vgl. Art. 122 Abs. 2 ZPO). Vorbehalten bleibt die Nachzahlungspflicht der Kläger gemäss Art. 123 ZPO, und zwar im Betrag von insgesamt Fr. 3'000.00 (Armenrechtshonorar von Fr. 3'500.00 ./, reduzierte Parteientschädigung von Fr. 1'400.00 + die den Klägern auferlegten Gerichtskosten von Fr. 900.00);-

erkannt:

1. Die Berufung wird teilweise gutgeheissen, sofern sie nicht gegenstandslos geworden ist, die Anschlussberufung wird abgewiesen und das angefochtene Urteil des Einzelrichters am Bezirksgericht Schwyz vom 30. Dezember 2015 aufgehoben sowie wie folgt neu formuliert:

1. In teilweiser Gutheissung der Klage werden am Mietobjekt an der F._____strasse G._____, _____, folgende Mängel festgestellt:
 - a. Reparatur bzw. Austausch aller Heizkörper im ganzen Mietobjekt;
 - b. Reparatur bzw. Austausch defekte Stromleitung zwischen Hauptverteilersteckdose und Verteilerkasten im Erdgeschoss;
 - c. Austausch defekter Lichtschalter;
 - d. Einbau der freiliegenden Starkstromleitung gemäss sicherheitstechnischen Vorschriften in die Wand;
 - e. Ausbau Geschirrspüler, anschliessend fachgerechter Einbau des Spülers;
 - f. Fachgerechte Entfernung von Schimmelrückständen an Fenster, Fensterrahmen und zwischen Doppelverglasungen in der Küche, im Eingangsbereich, im Wohnzimmer (OG) und beider Schlafzimmer der Kläger;
 - g. Neuanstrich des Eingangsbereichs, Küche, beider Schlafzimmer der Kläger soweit notwendig (vgl. E. 2.3b);
 - h. Neuanstrich Bad und Wohnzimmerwände;
 - i. Anbringung eines geschlossenen Sicherungskasten im Badezimmer, eventualiter Verlegung des Sicherungskasten in Eingangsbereich;
 - j. Austausch bzw. Reparatur Rollläden im Schlafzimmer Kläger 1;
 - k. Austausch bzw. Reparatur Sonnenstoren auf Balkon angrenzend zum Wohnzimmer;
 - l. Austausch Handtücher Halterungen im Badezimmer;
 - m. Austausch Zugangsleiter zum Dachstock.
2. Der von den Klägern geschuldete Mietzins gemäss Mietvertrag vom 21. Dezember 2014 wird rückwirkend ab 10. Januar 2015 für die Dauer des Mietverhältnisses richterlich auf monatlich Fr. 559.20 herabgesetzt.

3. Die bei der Schlichtungsstelle hinterlegten Mietzinse der Kläger sind im Umfang ihrer geschuldeten Mietzinsen anzurechnen. In diesem Umfang stehen die hinterlegten Mietzinsen der Beklagten zu. Der (allfällige) Mehrbetrag steht den Klägern zu.
 4. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
 5. Die Gerichtskosten von Fr. 4'800.00 werden zu 1/3 den Klägern und zu 2/3 der Beklagten auferlegt. Rechnung und Inkasso erfolgen durch die Bezirksgerichtskasse Schwyz. Vorbehalten bleibt Ziff. 7.
 6. Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 7'562.15 (inkl. Auslagen und 8 % MWST) zu bezahlen.
 7. Den Klägern wurde mit Verfügung vom 17. August 2015 die unentgeltliche Rechtspflege im Sinne von Art. 118 Abs. 1 ZPO gewährt.
 - a) Die von den Klägern zu tragenden Gerichtskosten gemäss Ziff. 5 werden einstweilen auf die Gerichtskasse genommen.
 - b) Die unentgeltliche Rechtsvertreterin der Kläger wird aus der Gerichtskasse mit Fr. 3'781.10 (inkl. Auslagen und inkl. 8.0 % MWST) entschädigt.
 - c) Vorbehalten bleibt die Nachzahlungspflicht gemäss Art. 123 ZPO.
 8. [Rechtsmittel.]
 9. [Zustellung.]
-
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens von pauschal Fr. 3'000.00 werden der Beklagten zu 7/10 (Fr. 2'100.00) und den Klägern unter solidarischer Haftbarkeit zu 3/10 (Fr. 900.00) auferlegt. Die der Beklagten auferlegten Gerichtskosten von Fr. 2'100.00 werden von deren geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.00 bezogen. Die restlichen Fr. 900.00 werden mit der von der Beklagten den Klägern geschuldeten reduzierten Parteientschädigung von Fr. 1'400.00 verrechnet, da diese auf die Kantonsgerichtskasse übergeht (vgl. Ziffer 4b hiernach). Daher wird der Beklagten noch im Betrag von Fr. 500.00 Rechnung gestellt.
 3. Die Beklagte ist verpflichtet, den Klägern für das Berufungsverfahren eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 1'400.00 (inkl. Auslagen und 8 % MWST) zu bezahlen.

4. Den Klägern wird für das Berufungsverfahren die unentgeltliche Rechtspflege wie folgt bewilligt:
 - a) Die den Klägern auferlegten Gerichtskosten von Fr. 900.00 werden vorläufig auf die Kantonsgerichtskasse genommen.
 - b) Rechtsanwalt E. _____ wird aus der Kantonsgerichtskasse eine Entschädigung von Fr. 3'500.00 (inkl. Auslagen und 8 % MWST) ausgerichtet. Der Anspruch der Kläger auf die reduzierte Parteientschädigung gemäss Ziffer 3 hiervoor geht auf die Kantonsgerichtskasse über.
 - c) Vorbehalten bleibt die Nachzahlungspflicht der Kläger im Betrag von Fr. 3'000.00 (vgl. Art. 123 ZPO).
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung nach Massgabe von Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes *Beschwerde in Zivilsachen* beim Bundesgericht in Lausanne eingereicht werden; die Beschwerdeschrift muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen. Der Streitwert übersteigt Fr. 15'000.00.

6. Zufertigung an Rechtsanwalt B._____ (2/R), Rechtsanwalt E._____ (3/R) und an die Vorinstanz (1/A) sowie nach definitiver Erledigung an die Vorinstanz (1/R, mit den Akten) und an die Kantonsgerichtskasse (1/ü, im Dispositiv).

Namens der 1. Zivilkammer
Die Kantonsgerichtsvizepräsidentin

Der Gerichtsschreiber

Versand

3. Mai 2017 rfl