



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

Vom 10. November 2015 (410 15 142)

Obligationenrecht

Mietrecht: Inkonvenienzentschädigung für Sanierung der Mietliegenschaft

Besetzung

Präsident Thomas Bauer; Gerichtsschreiberin Karin Arber

Parteien

A. ____ AG,

vertreten durch Rechtsanwalt Anton Bühlmann, Schweizerhofquai 2,
Postfach, 6002 Luzern,

Beschwerdeführerin

gegen

B. ____, X. ____ strasse 86, Y. ____

vertreten durch Advokatin Sarah Brutschin, Picassoplatz 8, Postfach
330, 4010 Basel,

Beschwerdegegner

C. ____, X. ____ strasse 86, Y. ____

vertreten durch Advokatin Sarah Brutschin, Picassoplatz 8, Postfach
330, 4010 Basel,

Beschwerdegegnerin

Gegenstand

Mietrecht

Beschwerde gegen das Urteil des Präsidenten des Zivilkreisgerichts
Basel-Landschaft Ost vom 27. Januar 2015

A. In der zweiten Hälfte des Jahres 2012 wurden die Mehrfamilienhäuser an der X.____strasse 80, 82, 84 und 86 in Y.____ vom Rechtsvorgänger der A.____AG umfassend saniert. In der Folge entstand Streit darüber, in welcher Höhe die Vermieterin (A.____AG) den Mietern für die während der Sanierung des Mietobjekts erlittenen Unannehmlichkeiten Inkonvenienzentschädigungen zu bezahlen hat. Die Mietparteien von 21 Mietobjekten beschritten daraufhin den gerichtlichen Weg und beantragten beim Bezirksgericht Liestal (seit 1. April 2014: Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost) mit einheitlicher Klage vom 2. Oktober 2013 eine Inkonvenienzentschädigung in der Höhe von je zwei Monatsnettomietzinsen zuzüglich Zins zu 5% seit Klageeinreichung. Die Vermieterin beantragte die Abweisung der Klagen. Die 21 Mietparteien wurden und werden von der der gleichen Rechtsanwältin vertreten. Bei der Vorinstanz liessen sie in verfahrensmässiger Hinsicht beantragen, es sei das Verfahren von D.____ als Pilotverfahren zu führen und die übrigen Parallelverfahren bis zum rechtskräftigen Abschluss des Pilotverfahrens zu sistieren. Diesen Antrag wies die Vorinstanz mit Verfügung vom 4. Dezember 2013 ab mit der Begründung, dass aufgrund der unterschiedlichen Grössen der Mietobjekte und der unterschiedlichen Beeinträchtigungen während der Bauzeit die einzelnen Inkonvenienzentschädigungen voraussichtlich nicht für sämtliche Parallelfälle pauschal in einem einzigen Pilotfall festgelegt werden könnten, sondern für jeden einzelnen Fall gesondert zu berechnen seien. Sämtliche Parallelfälle seien jedoch gleichzeitig zu laden. An der ersten vorinstanzlichen Hauptverhandlung vom 1. September 2014 wurden die Zeugen E.____, F.____, G.____, H.____ und I.____ befragt, wie auch die anwesenden Mieterinnen und Mieter. Da der vorgeladene Zeuge J.____ nicht zu dieser Verhandlung erschien, wurde am 27. Januar 2015 eine zweite Hauptverhandlung - nunmehr lediglich noch mit den Parteivertretungen - durchgeführt, an welcher der Zeuge J.____ befragt wurde und die Parteivertretungen die Plädoyers vortrugen. Die Vermieterin hielt im erstinstanzlichen Verfahren von Anfang an dafür, dass die grundsätzliche Ausrichtung einer Inkonvenienzentschädigung nicht zur Debatte stehe, da sie allen Mietparteien schon eine Entschädigung von je CHF 700.00 ausgerichtet bzw. verrechnet habe. Zur Diskussion stehe lediglich die Höhe der Entschädigung, wobei die bereits geleistete Entschädigung von CHF 700.00 nach Auffassung der Vermieterin angemessen sei. Die Rechtsvertreterin der Mietparteien bestritt die Bezahlung dieser Entschädigung mit Nichtwissen und hielt an der Entschädigung von je zwei Monatsnettomietzinsen fest.

B. Mit 21 gleichlautenden Urteilen vom 27. Januar 2015 hiess der Zivilkreisgerichtspräsident Basel-Landschaft Ost die 21 Klagen teilweise gut und verurteilte die beklagte Vermieterin in jedem Verfahren, den jeweiligen Mietparteien eine Inkonvenienzentschädigung in der Höhe von zwei Monatsnettomietzinsen nebst Zins zu 5% seit dem 15. Oktober 2012 zu bezahlen, wobei die von der Beklagten bzw. von ihrem Rechtsvorgänger bereits zuerkannte Entschädigung von CHF 700.00 für den Fall der bereits erfolgten Bezahlung oder anderweitigen Gewährung in Abzug zu bringen sei. Die Gerichtsgebühr je Verfahren von CHF 600.00 wurde zu einem Viertel den jeweiligen Mietparteien und zu drei Vierteln der Vermieterin auferlegt. Die Vermieterin wurde sodann je Verfahren zu einer reduzierten Parteientschädigung von CHF 458.45 (inkl. Spesen und MWST) verurteilt. Auf die Begründung der Vorinstanz wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

C. Mit 21 Eingaben vom 7. Mai 2015 an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, erklärte die Vermieterin in allen Verfahren je die Beschwerde gegen den Entscheid des Präsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 27. Januar 2015. Sie beantragte, die Klage der Beschwerdegegner vom 2. Oktober 2013 sei abzuweisen, eventualiter sei das angefochtene Urteil aufzuheben und die Streitsache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegner. Weiter beantragte sie, es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen, da sie bei Vollstreckung der 21 parallelen Urteile gesamthaft einen Betrag von mindestens rund CHF 55'000.00 zu bezahlen habe, bevor der Ausgang der Beschwerdeverfahren feststehe. Je nach Verfahrensausgang hätte dies umfangreiche und komplizierte Rückforderungsbemühungen zur Folge. Als Beschwerdebegründung brachte sie im vorliegenden Verfahren im Wesentlichen vor, die Beschwerdegegnerin 2 (C.____) sei nicht Partei des zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrages. Dies ergebe sich aus dem Mietvertrag. Die fehlende Aktivlegitimation von C.____ habe sie bereits bei der Vorinstanz geltend gemacht. Die Klage hätte daher in Bezug auf diese abgewiesen werden müssen. Weiter monierte sie, dass die Vorinstanz in allen 21 Urteilen nur Pauschalierungen vorgenommen und weder konkret die Umstände in den einzelnen vier Liegenschaften berücksichtigt, noch einzelfallweise auf die konkrete Beweisführung durch die einzelnen Mietparteien abgestellt habe. Die Vermieterin habe Anspruch darauf, dass jeder Einzelfall separat beurteilt werde und dass von den Mietparteien mindestens die individuelle Art und Intensität der Beeinträchtigung einigermaßen substantiiert dargetan bzw. vom Gericht erfragt werde. Zu beachten seien auch die Grösse der jeweiligen Wohnungen und die persönliche Situation der einzelnen Mieter. Je kleiner eine Wohnung sei, desto grösser seien die Beeinträchtigungen. Die Vorinstanz habe auch zu Unrecht auf die Sanierung der gesamten Überbauung von August 2012 bis Januar 2013 abgestellt, da die Sanierung in der von den Beschwerdegegnern bewohnten Liegenschaft nur vom 15. Oktober bis 9. November 2012 gedauert habe. Die Beschwerdegegner hätten nicht nachgewiesen, dass die Nutzung ihrer Wohnung tatsächlich während der ganzen Sanierungsphase der Überbauung erheblich beeinträchtigt gewesen sei. Es könne nicht angehen, dass alle Arbeiten, die in der gesamten Überbauung irgendwo bzw. irgendwann ausgeführt worden seien und die von anderen Mietparteien in den Parallelverfahren beanstandet bzw. geschildert wurden, unbesehen auf das vorliegende Mietverhältnis übernommen werde. Massgebend sei nur die tatsächliche Dauer der Sanierung der von den Beschwerdegegnern bewohnten Liegenschaft und nicht die Gesamtdauer sämtlicher Arbeiten an allen Liegenschaften in der Überbauung. Indem die Vorinstanz nur pauschaliert habe, setze sie sich zu ihren eigenen Ausführungen in der Verfügung vom 4. Dezember 2013 in Widerspruch, wende zudem das Recht unrichtig an und stelle schliesslich den Sachverhalt sowohl in casu wie auch in den übrigen Verfahren pauschal und somit offensichtlich unrichtig fest und verletze dadurch die Beweisregeln. Das angefochtene Urteil sei auch im Kostenpunkt aufzuheben bzw. zu korrigieren. Auf die ausführliche Beschwerdebegründung wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

D. Mit Verfügung vom 11. Mai 2015 erteilte das Präsidium des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, der Beschwerde vorerst die aufschiebende Wirkung.

E. Mit Eingabe vom 22. Juni 2015 verzichtete der vorinstanzliche Gerichtspräsident auf eine Beschwerdevernehmlassung und verwies auf die schriftliche Begründung des Urteils vom 27. Januar 2015.

F. Mit Beschwerdeantwort vom 25. Juni 2015 beantragten die Beschwerdegegner die Abweisung der Beschwerde sowie des Antrags auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung, unter o/e-Kostenfolge. Sie bestreiten, dass sich die Grösse der Wohnung auf die Beeinträchtigung auswirke. Die Beschwerdegegner hätten im vorinstanzlichen Verfahren folgende Beeinträchtigungen geltend gemacht:

- Entzug der Küche zufolge Sanierung
- Entzug des Badezimmers zufolge Sanierung
- Fehlende resp. ungenügende Beheizbarkeit der Wohnung
- Wiederholte Stromunterbrüche
- Sanierung der Liegenschaft resp. der umliegenden Häuser von Juli 2012 bis Januar 2013 mit fehlender Privatsphäre sowie Lärm- und Schmutzmissionen
- Verzögerungen und Unterbrüche in der Bauausführung
- Arbeiten nach 17:00 Uhr und an Samstagen
- Unachtsames und in einer allgemein gefährlichen Weise erfolgtes Hinauswerfen demonierter Küchen aus dem Fenster, mangelhafte Sicherheitsvorkehrungen
- Äusserst mangelhafte Orientierungen über die jeweils unmittelbar bevorstehenden Arbeiten
- Äusserst mangelhafte Reinigungen der Wohnungen nach Abschluss der jeweiligen Arbeiten

Die fehlende Funktionalität einer Küche oder eines Badezimmers würden nicht durch andere Räume kompensiert, weshalb die Grösse der Wohnung keine Rolle spiele. Auch bei den Lärm- und Schmutzmissionen seien alle Mietparteien gleichermassen betroffen, wie auch bezüglich die Stromunterbrüche und die fehlende/ungenügende Beheizbarkeit. Dasselbe gelte auch für Arbeiten ausserhalb der üblichen Arbeitszeiten. Die ungenügende Orientierung durch die Vermieterin und die Bauleitung habe ebenfalls alle Mietparteien gleich betroffen, unabhängig von der Grösse der Wohnung. Die von der Vorinstanz vorgenommene Pauschalierung sei nicht zu beanstanden, da sich diese Beeinträchtigungen für alle Mieterinnen und Mieter gleichermassen störend ausgewirkt hätten. Den unterschiedlichen Grössen der Wohnungen werde bei der Herabsetzung des Nettomietzins Rechnung getragen, indem der jeweilige Nettomietzins prozentual herabgesetzt werde. Da die Herabsetzung den Minderwert ausgleiche, müsse keine tatsächliche Beeinträchtigung des Mieters vorliegen. Die Beschwerdeführerin habe die Tatsachenbehauptungen der Beschwerdegegner im vorinstanzlichen Verfahren nicht substantiiert bestritten und anlässlich der Verhandlung nur einen allgemeinen Bestreitungsvermerk vorgebracht. Erst mit der Beschwerdeschrift trage sie substantiierte Bestreitungen vor. Hinsichtlich der Aktivlegitimation bringen die Beschwerdegegner vor, C._____ sei seit vielen Jahren in der

streitgegenständlichen Wohnung wohnhaft, ohne dass die Beschwerdeführerin je eingewendet hätte, dass diese nicht Partei des abgeschlossenen Mietvertrages sei. Es sei somit zumindest von einem faktischen Mietverhältnis auszugehen. Auf die ausführliche Begründung in der Beschwerdeantwort wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

G. Mit Verfügung vom 7. Juli 2015 schloss der Präsident des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, den Schriftenwechsel und erteilte der Beschwerde definitiv die aufschiebende Wirkung. Am 8. September 2015 wurde eine Vergleichsverhandlung vor dem Kantonsgerichtspräsidium für alle 21 Beschwerdeverfahren durchgeführt, zu welcher die beiden Parteivertretungen erschienen. Daraufhin wurde vom Gericht in allen Verfahren je ein ausformulierter, individueller Vergleichsvorschlag zugestellt und den Parteien eröffnet, falls kein Vergleich zustande komme, werde aufgrund der Akten ohne weitere Parteiverhandlung entschieden. In insgesamt 8 der 21 Verfahren wurde der Vergleichsvorschlag von beiden Parteien angenommen. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren konnte keine Einigung erzielt werden.

Erwägungen

1. Nicht berufungsfähige erstinstanzliche Entscheide sind gemäss Art. 319 lit. a ZPO mit Beschwerde anfechtbar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Vorliegend ist diese Streitwertgrenze nicht erreicht, weshalb gegen den angefochtenen Entscheid lediglich das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben ist. Gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO ist die Beschwerde innert 30 Tagen seit der Zustellung des begründeten Entscheids oder seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidsbegründung schriftlich und begründet bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen. Das motivierte Urteil des Präsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost wurde der Beschwerdeführerin bzw. deren Rechtsvertreter am 26. März 2015 zugestellt. Die vorliegend zu beachtende Beschwerdefrist wurde mit Eingabe vom 7. Mai 2015 unter Berücksichtigung des Fristenstillstandes über die Ostertage gemäss Art. 145 Abs. 1 lit. a ZPO, welcher vom 29. März 2015 bis 12. April 2015 dauerte, gewahrt. Der Kostenvorschuss von CHF 900.00 wurde fristgerecht bezahlt und auch die übrigen Formalien sind erfüllt, so dass auf die Beschwerde einzutreten ist. Zuständig für die Beurteilung der Beschwerde ist gemäss § 5 Abs. 1 lit. b des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EG ZPO; SGS 221) das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts.

2. Gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO sind im Beschwerdeverfahren neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen. Es geht beim Beschwerdeverfahren nicht um die Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern im Wesentlichen um eine Rechtskontrolle des vorinstanzlichen Entscheids. Der Novenausschluss ist umfassend. Er gilt sowohl für echte als auch für unechte Noven und auch in denjenigen Verfahren, die der Untersuchungsmaxime unterliegen (Botschaft ZPO, S. 7379; DIETER FREIBURGHaus/SUSANNE AFHELDT, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen

Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Art. 326 N 4). Es kann folglich im vorliegenden Beschwerdeverfahren nur das berücksichtigt werden, was bereits bei der Vorinstanz vorgebracht wurde. An dieser Stelle ist anzufügen, dass im vorinstanzlichen Verfahren das Gericht den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen hatte und somit der sogenannte beschränkte Untersuchungsgrundsatz galt (Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO). Die gerichtliche Fragepflicht ist bei anwaltlicher Vertretung jedoch stark gemildert, selbst wenn der beschränkte Untersuchungsgrundsatz gilt; die Parteien sind von der Mitwirkung an der Erhebung der Beweise und der Erstellung des Sachverhalts nicht entbunden (DIETER FREIBURGH/AUS/SUSANNE AFHELDT, a.a.o., Art. 247 N 17 und 31 ff., mit weiteren Hinweisen).

3. Vorab ist die Frage der Aktivlegitimation zu prüfen. Diese stellt keine Prozessvoraussetzung dar, sondern eine Frage der materiell-rechtlichen Begründetheit des eingeklagten Anspruchs. Eine fehlende Aktivlegitimation führt folglich nicht zu einem Nichteintretensentscheid sondern zu einem Sachentscheid, das heisst zur Abweisung der Klage (DANIEL STAEHELIN, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Art. 236 N 11; BGE 138 III 213, E. 2.3, in Pra 2012, Nr. 110).

3.1 Die Klage vom 2. Oktober 2013 wurde von B.____ und C.____ eingereicht. Die Beklagte führte in der Klageantwort vom 28. November 2013, zu 2., S. 3, aus, die Klagebewilligung vom 2. September 2013 sei auf beide Klagparteien ausgestellt worden. Vorsorglich werde darauf hingewiesen, dass der Klägerin 2 (C.____) die Legitimation im Prozess fehle, zumal sie nicht Mietvertragspartei sei. Als Beweis reichte die Beklagtenpartei eine Kopie des Mietvertrages vom 4. Dezember 2007 ein.

3.2 Die Klagparteien reichten bei der Vorinstanz am 28. Januar 2014 zwei Eingaben ein. Zum einen die Eingabe, welche für alle Verfahren einheitlich und gleichlautend eingereicht wurde, zum anderen eine zusätzliche individuelle Eingabe, in welcher ausgeführt wurde, in welchem Zeitraum in der klägerischen Wohnung Arbeiten ausgeführt wurden und Beeinträchtigungen bestanden. In dieser individuellen Eingabe machten die Klagparteien keinerlei Ausführungen zur Frage der Aktivlegitimation von C.____. Für die vorinstanzliche Hauptverhandlung vom 1. September 2014 beantragten die Klagparteien mit Schreiben vom 26. August 2014 aus beruflichen Gründen ihre Dispensation. Mit Verfügung vom 28. August 2014 wurden die Klagparteien für die vorinstanzliche Hauptverhandlung dispensiert unter Hinweis auf die mit ihrem Nichterscheinen allenfalls verbundenen zivilprozessualen Nachteile. Sie waren an der ersten Hauptverhandlung vom 1. September 2014 denn auch abwesend. Für die zweite Hauptverhandlung wurden die Parteien mit Verfügung vom 7. November 2014 vom persönlichen Erscheinen dispensiert. An dieser Gerichtsverhandlung vom 27. Januar 2015 machte die Rechtsvertreterin der Klagparteien gemäss vorinstanzlichem Protokoll keine Ausführungen hinsichtlich der Aktivlegitimation. Es kann somit festgestellt werden, dass die Klagparteien im vorinstanzlichen Verfahren weder in einer schriftlichen Eingabe noch in einer der beiden Gerichtsverhandlungen Ausführungen zur Aktivlegitimation von C.____ machten bzw. vortragen liessen, obwohl die Beklagtenpartei geltend machte, es fehle der Klägerin 2 an der Legitimation.

3.3 Die Vorinstanz ging auf die Aktivlegitimation überhaupt nicht ein. Darin liegt eine Verletzung des Anspruchs der Beklagtenpartei auf rechtliches Gehör.

Wird eine Verletzung des rechtlichen Gehörs bejaht, führt dies aufgrund der formellen Natur dieses Anspruchs zur Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz, es sei denn, der Mangel könne ausnahmsweise im Rechtsmittelverfahren geheilt werden (DIETER FREIBURGHHAUS/SUSANNE AFHELDT, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Art. 327 N 10 f.). Die Verletzung des rechtlichen Gehörs kann nachträglich geheilt werden, wenn die Verletzung nicht besonders schwer wiegt, die Rechtsmittelinstanz über die gleiche Kognition verfügt wie die Vorinstanz und der Betroffene über die gleichen Mitwirkungsrechte verfügt wie bei der Vorinstanz (THOMAS SUTTER-SOMM/MARCO CHEVALIER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Art. 53 N 27; MYRIAM A. GEHRI, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Basel 2013, Art. 53 N 34). Im vorliegenden Fall ist die Streitsache spruchreif. Das Kantonsgericht erachtet die Voraussetzungen für die Heilung der Verletzung des rechtlichen Gehörs im Rechtsmittelverfahren als gegeben. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren kann die Frage der Aktivlegitimation hinsichtlich der Rechtsfragen unbeschränkt überprüft werden. Beide Parteien konnten sich zudem mit Beschwerde bzw. mit Beschwerdeantwort nochmals zu diesem Punkt äussern, so dass ihnen die gleichen Mitwirkungsrechte wie bei der Vorinstanz zukamen. Gestützt auf diese Ausführungen wird die Verletzung des rechtlichen Gehörs im vorliegenden Beschwerdeverfahren nachträglich geheilt und darauf verzichtet, den Fall an die Vorinstanz zurück zu weisen. Dies scheint auch in Anbetracht der Verfahrensökonomie angemessen sowie unter Berücksichtigung des Umstandes, dass es sich vorliegend um ein vereinfachtes Verfahren handelt, das Schlichtungsgesuch am 3. Januar 2013 gestellt wurde und das Verfahren nunmehr bereits knapp drei Jahre dauert.

3.4 Die Frage der Aktivlegitimation ist allerdings wegen dem Novenverbot gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO lediglich gestützt auf die Ausführungen im erstinstanzlichen Verfahren und die dort eingereichten Unterlagen zu beurteilen, zumal es sich bei der Aktivlegitimation nicht um eine Prozessvoraussetzung handelt, deren Vorhandensein von Amtes wegen zu prüfen ist. Der von der Beklagtenpartei eingereichte Mietvertrag vom 4. Dezember 2007 führt als Mieter lediglich B.____ auf und ist auch nur von diesem unterzeichnet. Das Einschreiben der Vermieterin vom 12. Dezember 2012 betreffend Mietzinsänderung per 1. April 2013 ist ebenfalls nur an B.____ adressiert. Der Name der Klägerin C.____ erscheint erstmals im Gesuch vom 3. Januar 2013 an die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten. In diesem Gesuch ist B.____ als Mieter und C.____ als „Mitmieter/Ehepartner“ aufgeführt. Das Gesuch wurde von beiden Personen unterschrieben. Die Vollmacht für die Rechtsvertreterin wurde dagegen nur von B.____ am 22. Januar 2013 unterschrieben und bezieht sich nur auf ihn. Im Schlichtungsverfahren wurden beide als Klagparteien aufgeführt und auch die Klagebewilligung vom 2. September 2013 lautet auf beide Namen. Die Vermieterschaft erwähnte in ihren Eingaben an die Schlichtungsstelle jeweils beide Namen. Aus den bei der Vorinstanz vorgelegenen Unterlagen geht nicht hervor, dass C.____ Mietvertragspartei ist, zumal der Mietvertrag sowie die Anzeige der Mietzinsänderung

jeweils nur auf B.____ lauten. Weshalb C.____ aktivlegitimiert sein soll, wurde bei der Vorinstanz nicht ausgeführt. Der Umstand, dass sie im Schlichtungsgesuch ebenfalls aufgeführt wurde, macht sie noch nicht zur Vertragspartei. Ebenso wenig kann aus dem Schreiben der Vermieterpartei vom 29. April 2013 an die Schlichtungsstelle, in welchem die Vermieterin beide Namen aufführt, etwas anderes abgeleitet werden. Vielmehr bezieht sie sich dabei auf die im Rubrum des Schlichtungsverfahrens geführten Klagparteien, ohne sich zum Vertragsverhältnis mit C.____ zu äussern. Dass es sich vermutlich um die Familienwohnung handelt, verschafft C.____ ebenfalls keine Stellung als Mietvertragspartei, denn grundsätzlich verpflichtet ein Ehegatte, der einen Mietvertrag alleine abschliesst, den anderen Ehegatten nicht, sondern einzig der unterzeichnende Ehegatte ist Vertragspartei (LCHAT ET AL., Das Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, N 6/5.2, S. 115). Ein besonderer Schutz des Ehegatten, der nicht Vertragspartei ist, ist bei Streitigkeiten über die Höhe von Inkonvenienzentschädigungen im Gesetz - anders als bei Kündigungen (Art. 273a OR) - nicht vorgesehen. Entsprechend diesen Ausführungen und mangels Erläuterungen der Klagparteien zur Aktivlegitimation im erstinstanzlichen Verfahren hätte die Vorinstanz die Aktivlegitimation betreffend C.____ verneinen und folglich die von ihr eingereichte Klage abweisen müssen. Die mit Beschwerdeantwort erstmals vorgebrachten Behauptungen, C.____ wohne seit vielen Jahren in der streitgegenständlichen Wohnung, ohne dass die Beschwerdeführerin je eingewendet hätte, dass diese nicht Partei des abgeschlossenen Mietvertrages sei, und dass von einem faktischen Mietverhältnis auszugehen sei, können angesichts des Novenverbots von Art. 326 ZPO nicht berücksichtigt werden. Diese Vorbringen der Klagparteien würden ohnehin nichts daran ändern, dass C.____ nicht Vertragspartei und somit nicht aktivlegitimiert ist. Im Mietvertrag ist aufgeführt, dass die Wohnung von zwei Personen bewohnt werden soll; dies allein begründet indessen kein faktisches Mietverhältnis mit der im Mietvertrag namentlich unerwähnten C.____, zumal auch nicht ausgeführt wurde, wie die persönlichen Angaben an die Vermieterschaft gelangt und wie deren Einwilligung erfolgt sein sollen. Als Zwischenergebnis kann folglich festgehalten werden, dass die Beschwerde betreffend die Beschwerdegegnerin C.____ gutzuheissen ist, das vorinstanzliche Urteil aufzuheben und in Bezug auf C.____ die Klage abzuweisen ist. Dies wird bei der Kostenverteilung noch zu berücksichtigen sein.

4. Bezüglich den Beschwerdegegner B.____ ist nicht bestritten, dass ihm aufgrund der erfolgten Sanierung der Mietliegenschaft eine Inkonvenienzentschädigung zusteht. Umstritten ist allerdings deren Höhe. Während der Kläger eine Entschädigung von zwei Monatsnettomietzinsen als angemessen betrachtet, was einem Betrag von CHF 1'120.00 x 2 = CHF 2'240.00 entspricht, stellt sich die Vermieterin auf den Standpunkt, der bereits vorprozessual zugestandene Betrag von CHF 700.00 sei angemessen. Die Vorinstanz führte in den Erwägungen folgendes aus:

„2. Ihre Klage um Ausrichtung einer Inkonvenienzentschädigung in der Höhe von zwei Monatsnettomietzinsen begründen die Kläger ausschliesslich damit, dass das von ihnen gemietete Mietobjekt in den Monaten August bis und mit Dezember 2012 und teilweise auch noch im Monat Januar 2013 umfassend saniert worden sei und dass die entsprechende Sanierung erhebliche Unannehmlichkeiten für sie zur Folge gehabt habe, welche die Bewohnbarkeit des von ihnen gemieteten Mietobjektes in einem über das übliche Mass hinausgehenden Umfang beein-

trächtigt hätten. Diesbezüglich halten die in Art. 259a Abs. 1 lit. b OR und Art. 259d OR enthaltenen Bestimmungen ausdrücklich fest, dass der Mieter vom Vermieter eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses verlangen kann, wenn er im vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache gestört wird und der Vermieter von der entsprechenden Störung erfahren hat. Bei der konkreten Bemessung einer solchen Mietzinsherabsetzung gilt es dabei nach der Rechtsprechung des schweizerischen Bundesgerichtes mitunter auch die allgemeine Lebenserfahrung, den gesunden Menschenverstand sowie die Kasuistik heranzuziehen und somit einen Billigkeitsentscheid im Sinne von Art. 4 ZGB zu treffen, da die sog. relative Berechnungsmethode, gemäss welcher sich die Höhe der Herabsetzung aus dem Verhältnis zwischen dem Wert der gebrauchsbeeinträchtigten Sache einerseits und dem Wert der gebrauchstauglichen Sache andererseits zu errechnen hat, insbesondere bei länger andauernden Unterhalts- und Sanierungsarbeiten nicht immer zu einem überzeugenden Ergebnis führt (vgl. in diesem Zusammenhang auch BGE 130 III 504 sowie ROGER WEBER, in: Basler Kommentar zum Obligationenrecht, OR I, 5. Auflage, Basel 2011, Nr. 6 zu Art. 259d OR, S. 1456, und DAVID LACHAT / CLAUDE ROY, Das Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, Rz. 11/3.8, S. 174). Entgegen der von der Beklagten vertretenen Auffassung rechtfertigt es sich somit ohne weiteres, bei der Beurteilung der von den Klägern erhobenen Klage eine gewisse Pauschalisierung vorzunehmen und die Kläger von der exakten Ausweisung der von ihnen erlittenen Beeinträchtigung zu befreien, zumal nicht nur ihr Mietobjekt, sondern die gesamte Wohnüberbauung an der X.____strasse 80 bis 86 in Y.____ umfassend saniert wurde und es bereits von da her so gut wie unmöglich sein dürfte, im Nachhinein festzustellen, welcher Mieter von welchen Beeinträchtigungen exakt betroffen war.

3. In diesem Sinne kann an dieser Stelle zunächst festgestellt werden, dass mit der Sanierung der hier interessierende Wohnüberbauung an der X.____strasse 80 bis 86 in Y.____ gemäss dem vom Rechtsvorgänger der Beklagten mit Eingabe vom 14. März 2014 ins Recht gelegten Terminprogramm offenkundig im August 2012 begonnen wurde und dass sich die entsprechenden Sanierungsarbeiten gemäss den Aussagen des mit der Bauleitung beauftragten Zeugen J.____ und der mit den einzelnen Handwerkerarbeiten beauftragten Zeugen H.____ und I.____ bis zum Dezember 2012 und teilweise sogar bis zum Januar 2013 hingezogen haben. Die entsprechende Sanierung hat sodann gemäss den ebenfalls mit den einzelnen Handwerkerarbeiten beauftragten Zeugen F.____ und G.____ unter anderem auch aus einer kompletten Erneuerung der Heizanlage und einer kompletten Erneuerung der Badezimmer bestanden, wobei den Aussagen der Zeugen G.____ und J.____ gleichzeitig entnommen werden kann, dass die einzelnen Mieter während der Erneuerung der Badezimmer auf eine behelfsmässige WC- und Duschanlage in einem Container ausserhalb ihrer jeweiligen Mietobjekte ausweichen mussten. Wird darüber hinaus auch berücksichtigt, dass die Erneuerung der Heizanlage gemäss der Aussage des Zeugen F.____ aufgrund eines Fehlers bei der Anschliessung eines zur Warmwasseraufbereitung gehörenden elektrischen Gerätes mit einem Stromunterbruch von nicht weniger als vier Tagen verbunden war, gemäss der Aussage der bei der Verwaltung der hier interessierenden Wohnüberbauung angestellten Zeugin E.____ während der Sanierungszeit mehrere Reklamationen seitens der Mieterschaften verzeichnet werden mussten und auch die Endreinigung der einzelnen Mietobjekte nach dem Ende der Sanierungsarbeiten gemäss der Aussage des Zeugen J.____ offenbar nur mangelhaft durchgeführt wurde, erscheinen die Aus-

führungen der Kläger, wonach sie während der Sanierungszeit erhebliche Beeinträchtigungen hinzunehmen hatten, durchaus als plausibel. Die Beklagte stellt denn auch nicht grundsätzlich in Abrede, dass die Kläger für die von ihnen während der Sanierungszeit erlittenen Beeinträchtigungen eine Entschädigung im Sinne von Art. 259a Abs. 1 lit. b OR und Art. 259d OR für sich in Anspruch nehmen können.

4. Nachdem sich im Lichte der bereits erwähnten Rechtsprechung des schweizerischen Bundesgerichtes zu dem in Art. 259a Abs. 1 lit. b OR und Art. 259d OR verankerten Mietzinsherabsetzungsanspruch die Regel entwickelt hat, dass bei einem Umbau des gesamten Gebäudes eine Mietzinsherabsetzung von 35% gerechtfertigt ist (vgl. die diesbezüglich Kasuistik bei DAVID LACHAT / CLAUDE ROY, a.a.O., Rz. 11/3.10, S. 175), und die hier interessierende Sanierung der gesamten Wohnüberbauung dem Gesagten zufolge mindestens von August 2012 bis Dezember 2012 bzw. bis Januar 2013 angedauert hat und somit für die Kläger während rund fünf bis sechs Monaten mit den von ihnen erlittenen Beeinträchtigungen verbunden war, ist die von den Klägern geltend gemachte Inkonvenienzentschädigung in der Höhe von zwei Monatsnettomietzinsen durchaus als angemessen zu bezeichnen, da bei einer Basis von fünf bis sechs Monatsmieten ein Erlass von zwei Monatsmieten ziemlich genau einer Mietzinsherabsetzung von 35% entspricht (berechnet nach dem Dreisatz: 2 Monate x 100% : 5,5 Monate = rund 35%). Die Beklagte, welche gemäss ihrer Eingabe vom 27. November 2014 mit dem von den Klägern anlässlich der zweiten Hauptverhandlung vom 27. Januar 2015 ausdrücklich zu Protokoll gegebenen Einverständnis die Rechtsposition ihres Rechtsvorgängers übernommen hat, ist demzufolge in entsprechender teilweiser Gutheissung der Klage zu verurteilen, den Klägern für die in der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2012 am Mietobjekt durchgeführten Sanierungsarbeiten eine Inkonvenienzentschädigung in der Höhe von zwei Monatsnettomietzinsen zu bezahlen, wobei als massgeblicher Nettomietzins derjenige Nettomietzins heranzuziehen ist, welcher zum Zeitpunkt der Sanierung noch gültig war. Die entsprechende Inkonvenienzentschädigung ist sodann gestützt auf Art. 102 Abs. 2 OR vom Zeitpunkt des zwischen den Monaten August und Dezember 2012 liegenden mittleren Verfalls und somit vom 15. Oktober 2012 an mit dem in Art. 104 Abs. 1 OR vorgesehenen gesetzlichen Verzugszins von 5% zu verzinsen, währenddem auf der anderen Seite die von der Beklagten bzw. von ihrem Rechtsvorgänger bereits zuerkannte Entschädigung von Fr. 700.-- für den Fall der bereits erfolgten Bezahlung oder anderweitigen Gewährung derselben von dieser Inkonvenienzentschädigung selbstredend in Abzug zu bringen ist.“

Wie die Beschwerdeführerin zu Recht ausführt, hat die Vorinstanz nicht nur gewisse Pauschalierungen vorgenommen, sondern sie hat ausschliesslich gestützt auf pauschale Ausführungen und identischen Erwägungen für alle 21 Verfahren ein einheitliches Urteil mit einer Entschädigung von je zwei Monatsnettomietzinsen gefällt. Gewisse Pauschalierungen können zwar durchaus angebracht sein bei Beeinträchtigungen, welche alle Mietparteien gleichermassen treffen. Andere Parameter sind allerdings individuell zu berücksichtigen, da nicht jede Mietpartei in gleichem Umfang gestört wurde. Dies gilt insbesondere bei den Beeinträchtigungen innerhalb der jeweiligen Mietwohnung. So ist zum Beispiel zu berücksichtigen, wie lange die einzelnen Mietparteien auf die Benützung ihrer Küche und ihres Badezimmers wegen der Sanierung verzichten mussten und wie intensiv die Dreck- und Staubimmissionen in den einzelnen Wohnun-

gen waren. Dass die Sanierungen von Küche und Badezimmer nicht in allen Mietwohnungen gleich lange dauerten, geht bereits aus den individuellen Eingaben hervor, welche vorinstanzlich in 10 der 21 Verfahren zusätzlich eingereicht wurden. Indem die Vorinstanz diesen fallspezifischen Umständen keine Rechnung trug und ein einheitliches Urteil in allen 21 Verfahren fällte, wendet sie das Recht unrichtig an und lässt die konkrete Beweisführung sowie die einzelfallweise Betrachtung gänzlich unberücksichtigt. Unrichtig ist nach Auffassung des Kantonsgerichts ebenfalls, dass die Vorinstanz in zeitlicher Hinsicht auf die Dauer der Sanierung der gesamten Überbauung von August 2012 bis Januar 2013 ohne Differenzierung abgestellt hat. Die einzelnen Mietparteien waren während der Sanierung in der eigenen Mietwohnung und Mietliegenschaft erheblich stärker beeinträchtigt als davor bzw. danach, das heisst in der Zeit, als lediglich in den anderen Mietliegenschaften gearbeitet wurde und sich die individuellen Beeinträchtigungen vor allem noch auf Lärmimmissionen beschränkt haben. Es ist daher angezeigt, die Art, Intensität und Zeitdauer der Beeinträchtigungen innerhalb der einzelnen Mietliegenschaften und Mietwohnungen in gewissem Mass individuell zu beurteilen.

5. Die Mietzinsreduktion, die der Mieter nach Art. 259a Abs. 1 lit. b und Art. 259d OR verlangen kann, muss verhältnismässig zum Mangel sein und bemisst sich nach dem mängelfreien Wert der Sache. Sie dient der Wiederherstellung des Gleichgewichts zwischen den Leistungen der Parteien. Der objektive Wert der mangelhaften Sache wird mit dem objektiven Wert der mängelfreien Sache verglichen und der Mietzins im gleichen Verhältnis herabgesetzt. Diese verhältnismässige Methode ist nicht immer einfach und erfordert oftmals einen Billigkeitsentscheid unter Berücksichtigung der allgemeinen Lebenserfahrung, des gesunden Menschenverstands und der Gerichtspraxis (BGE 130 III 504, E. 4.1, in Pra 2005 Nr. 6). Bei einem schweren Mangel kann der Mieter gänzlich von der Mietzinszahlung befreit werden, wobei dies eine hohe Beeinträchtigung voraussetzt. Eine solche liegt etwa vor, wenn der Gebrauch der Mietsache zeitweilig verunmöglicht ist oder eine ernsthafte Gefahr für die Gesundheit der Mieterschaft besteht wie Seuchen, länger dauernder Ausfall der Heizung im Winter oder Fehlen von Trinkwasser (DAVID LACHAT/CLAUDE ROY, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl. 2009, N 11/3.4, s. 173). Zahlreiche Beispiele aus der Rechtsprechung finden sich in der Literatur (so etwa bei LACHAT/ROY, a.a.O., N 11/3.10, S. 175 f.; ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5. Aufl., Basel 2011, N 7 zu Art. 259d OR; MARTIN ZÜST, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, in: St. Galler Studien zum Privat-, Handels- und Wirtschaftsrecht, N 339 ff., S. 194 ff.; PETER HEINRICH, in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2012, N 8 zu Art. 259d OR).

6. Wo das Gesetz nichts anderes bestimmt, hat derjenige das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen, der aus ihr Rechte ableitet (Art. 8 ZGB). Die Beweislast für das Vorliegen der Voraussetzungen des Herabsetzungsanspruchs sowie des sachlichen und zeitlichen Umfangs der Beeinträchtigungen obliegt den Mietparteien (PETER HIGI, in: Zürcher Kommentar, Teilband V 2b, Obligationenrecht, Die Miete, Art. 253-265, Art. 259 d N 20). Wie die Vorinstanz zu Recht ausführte sind gewisse Pauschalierungen durchaus angebracht. Es wird im Folgenden deshalb gestützt auf die allgemein vorgebrachten Behauptungen und die für sämtliche Verfahren eingereichten Beweismittel geprüft, welche Beeinträchtigungen generell für alle Mietparteien gleichermaßen festzustellen sind. Diese Beeinträchtigungen werden sodann,

wie dies in der Praxis üblicherweise gehandhabt wird, in Prozenten des Mietzinses bemessen, wobei unbestritten ist, dass hierfür auf den Monatsnettomietzins abzustellen ist, welcher zum Zeitpunkt der Sanierung noch gültig war. Es wird also eine generelle Entschädigung in Monatsnettomietzinsen festgelegt, welche im Sinne einer Minimalentschädigung für alle Klagparteien gilt. In einem zweiten Schritt wird dann berücksichtigt, welche zusätzlichen Beeinträchtigungen im jeweiligen Mietverfahren geltend gemacht und bewiesen werden, die dann allenfalls zu einer individuellen Erhöhung der vorgängig generell festgelegten Entschädigung führen können.

7. Es wurden für alle 21 Verfahren gemeinsame Eingaben eingereicht, welche für alle Prozesse gleichermassen gelten. So wurde am 2. Oktober 2013 eine identische Klage eingereicht. Diese basiert auf der Klage der Mietpartei D.____, welche die Mietparteien als Pilotprozess führen wollten, was von der Vorinstanz mit Verfügung vom 4. Dezember 2013 jedoch abgewiesen wurde. Mit der Klage vom 2. Oktober 2013 wurden für alle Verfahren gemeinsam die Dokumentation über die Umbauarbeiten inkl. Unternehmerübersicht, Plänen und Terminprogramm eingereicht. Die für den beantragten Pilotprozess eingereichten Unterlagen betreffend das Verfahren von D.____, insbesondere deren Beschwerdebriefe an die Vermieterschaft und die Fotos (Klagbeilagen 6 und 7) gelten für deren Wohnung und sind somit nicht allgemein für alle Verfahren zu berücksichtigen. In den Klageantworten vom 28. November 2013 führte die Vermieterin aus, die Arbeiten seien termingerecht wie angekündigt ausgeführt worden. Es sei bei gewissen Arbeitsgattungen zu Verzögerungen von zwei bis drei Tagen gekommen, die teilweise auf das Verhalten der Mieter zurückzuführen seien. Unbedeutende Nebenleistungen seien ebenfalls noch im Nachgang erbracht worden. Die Mietparteien hätten während der ganzen Bauphase die Wohnungen bewohnt bzw. bewohnen können. Schon daher sei die beantragte Entschädigung nicht opportun. Die Mieter seien in der Benutzung der Wohnung nie vollständig eingeschränkt, sondern nur insofern vorübergehend beeinträchtigt gewesen, als sie Küche, Bad und WC während einigen Tagen nicht hätten vollumfänglich benutzen können. Bei der Erneuerung des Leitungsnetzes sei nur kurzfristig kein Strom vorhanden gewesen und bei der Überholung der Heizanlage habe während wenigen Tagen die Temperatur nicht immer in allen Räumen gleich hoch gehalten werden können. Mit Eingabe vom 28. Januar 2014 reichten die Mietparteien bei der Vorinstanz sodann wiederum eine für alle Verfahren geltende, einheitliche Eingabe mit Beweismitteln und Beweisanträgen ein. Als Beweise wurden mit dieser Eingabe Fotografien betreffend Entsorgung der Küchen, E-Mail-Korrespondenzen mit dem Bauinspektorat sowie zwei weitere Fotos eingereicht. Mit Eingabe vom 14. März 2014 reichte die Vermieterin der Vorinstanz mit Geltung ebenfalls für sämtliche Verfahren die von ihr einverlangten Unterlagen ein, soweit sie diese bei den von ihr beauftragten Unternehmer erhältlich machen konnte. Es handelt sich dabei um Schreiben von verschiedenen beauftragten Unternehmen betreffend Zeitraum der Arbeiten, um Rapporte und die Abnahmeprotokolle der Wohnungen. Aus den Rapporten geht oftmals nicht hervor, in welcher konkreten Wohnung die betreffenden Arbeiten ausgeführt wurden. Darauf ist allenfalls noch zurückzukommen. Ebenfalls für alle Verfahren zu beachten sind die Zeugenaussagen. Auf die wesentlichen Zeugenaussagen ist im Folgenden einzugehen.

7.1 Die Zeugin E.____ ist bei der Liegenschaftsverwaltung für die streitbezogenen Mietliegenschaften tätig. Sie führte aus, es habe während der Sanierung Unstimmigkeiten und Bean-

standungen von Mietparteien gegeben. Sie hätten die Aufträge an die einzelnen Firmen nicht erteilt. Sie hätten die beiden Informationsschreiben an die Mietparteien versandt. Im ersten Schreiben seien die Mietparteien informiert worden, dass es eine Sanierung gebe und im zweiten Schreiben, wann die Arbeiten beginnen würden. Es habe dann noch ein weiteres Schreiben wegen der Mietzinszahlung und der Mängelbekanntgabe gegeben. Die Reklamationen der Mietparteien hätten sie nicht schriftlich beantwortet, sondern an die Bauleitung weiter geleitet. Schriftliche Beanstandungen habe es nicht viele gegeben, bei den Besuchen vor Ort habe es jedoch einige Reklamationen gegeben. Es habe auch telefonische Reklamationen gegeben, etwa drei pro Woche in den Hochphasen.

7.2 Der Zeuge F.____ führte aus, er sei bei der Planung der Heizung involviert gewesen. Für die Ausführung sei er nicht verantwortlich gewesen und mit der Sanierung selber habe er nichts zu tun gehabt. Die Wärmeerzeugung und die Steuerung seien neu gemacht worden und es sei von Öl auf Gas umgestellt worden. Es sei beim Umbau zu einem Stromausfall von vier Tagen gekommen, weil der Elektriker das Gerät, welches das Warmwasser während der Bauzeit aufbereitete, falsch angeschlossen habe. Während dieses Ausfalls habe die Heizung nicht funktioniert, was zweifelsohne für die Mieter sehr unangenehm gewesen sei. Durch den Ausfall sei es zu Verzögerungen gekommen.

7.3 Der Zeuge G.____ war bei der Sanierung für die Bodenarbeiten zuständig. Er führte aus, für die Korridore seien neue Böden vorgesehen gewesen und zum Teil auch für die Wohnungen. Einzelne Böden seien erst im Nachhinein in Auftrag gegeben worden. Es sei schwierig gewesen, weil einzelne Mieter Sonderwünsche gehabt hätten, die nicht immer überschaubar gewesen seien. Zum Teil sei das Laminat ersetzt worden. Pro Wohnung habe er einen halben bis einen ganzen Tag benötigt, je nach Grösse der Korridore. Der Bauleiter J.____ habe es im Griff gehabt und die Baustelle sei durchaus organisiert gewesen, wenngleich die Arbeiten nicht einfach zu koordinieren gewesen seien. Mit einzelnen Mietern sei es nicht leicht gewesen, „den Rank“ zu finden. Er habe das Gefühl gehabt, dass einzelne Mieter ziemlich aufgeheizt und gewisse Schikanierungen vorgeplant gewesen seien. Im Endeffekt sei es so gewesen, dass er bei den Mietern nachgefragt habe, wer was wolle. Das habe er gemacht, weil er die Übersicht verloren habe. Von der Bauleitung sei vorgegeben gewesen, in den Korridoren neue Böden zu verlegen, wo dies die Mieter wünschen. Seine Arbeiten habe er kurzfristig angekündigt und bei einer Mietpartei habe er an einem Samstag gearbeitet, weil er aufgrund der vielen Böden unter Termindruck geraten sei.

7.4 Der Zeuge H.____ war bei der Sanierung für die Schreinerarbeiten zuständig, mit Ausnahme der Küchen. Er führte aus, die Bauleitung habe zuerst Herr K.____ und danach Herr J.____ gehabt. Mit Herrn K.____ habe eigentlich alles gut geklappt, Herr J.____ habe die Bauleitung nicht so gut im Griff gehabt. Er sei von Herrn K.____ telefonisch jeweils dorthin einberufen worden, wo er seine Arbeiten gerade machen konnte. Der Zeuge führte weiter aus, er habe für jede Wohnung unterschiedlich lange gebraucht, da vieles auch etappenweise habe gemacht werden müssen. Die Häuser Nr. 80 und 82 seien noch gut gegangen. Beim Haus Nr. 84 habe es gekriselt, da er die Türen hätte ersetzen sollen, obwohl die Böden noch nicht gemacht waren. Im Haus Nr. 84 habe ein grosses Chaos geherrscht und er hätte für seine Arbeiten kaum Platz gehabt, so dass es für ihn kaum möglich gewesen sei, vernünftig zu arbeiten. Im Haus

Nr. 86 hätten insbesondere die Plattenlegerarbeiten eine Ewigkeit gedauert, so dass er seine Arbeiten erst im Januar 2013 habe ausführen können. Im Januar 2013 habe er noch Bodenschwellen machen müssen, nachdem Zwischenwände zum Teil herausgerissen worden seien. In den Häusern 84 und 86 habe es viel Staub und Dreck gegeben.

7.5 Der Zeuge I.____ war bei der Sanierung für die Malerarbeiten zuständig. Er führte aus, er habe nach dem Ausbau der alten Küchen die Küchen und Korridore neu gestrichen. Die Arbeiten seien koordiniert abgelaufen und sie hätten immer gewusst, wann wo habe gearbeitet werden müssen, zuerst im Haus 80, dann im 82, 84 und 86. Wegen des Drecks habe es einige Reklamationen gegeben. Sie hätten pro Wohnung nicht allzu lange gebraucht und pro Tag etwa vier Wohnungen geschafft. Die Arbeitsabläufe seien nicht immer optimal gewesen, oft hätten sie gemalt und anschliessend hätte der Elektriker wieder Leitungen herausgerissen. Bei einigen Wohnungen habe es wegen zusätzlicher Arbeiten Verzögerungen gegeben, beispielsweise weil noch die Stube gestrichen werden musste. Diese Arbeiten seien zusätzlich in Auftrag gegeben worden und nicht in den Plänen enthalten gewesen. Es habe viel Staub und Dreck gegeben, weil der Maurer seine Baustelle nicht gut abgedeckt habe. Abgedeckt habe nur dort werden müssen, wo die Glaswand ersetzt worden sei. Das sei in den Häusern Nr. 84 und 86 der Fall gewesen.

7.6 Der Zeuge J.____ war nach seiner Aussage ab Anfang Dezember 2012 bei der Sanierung involviert. Er sei Bauunternehmer und habe am 30. November 2012 den Auftrag erhalten, die Baustelle zu vollenden. Diese sei damals mehr oder weniger fertig gewesen. Unter seiner Bauleitung hätten noch die Küchen und die Nasszellen fertiggestellt werden müssen. Der Bauherr sei offenbar mit der Bauleitung von Herrn K.____ nicht zufrieden gewesen. Er führte aus, die Mieter hätten während der Bauphase in der Wohnung zum Teil keine Wasserbezüge mehr tätigen können. Sie hätten jedoch immer fliessendes Wasser gehabt, da es im Treppenhaus auf jedem Stock eine Wasserentnahmestelle gegeben habe. Draussen habe es in Containern eine WC-Anlage mit etwa vier WC's und eine Duschanlage mit zwei bis drei Duschen gegeben. Seines Wissens seien jeweils fünfzehn Wohneinheiten aufs Mal auf diese Container angewiesen gewesen. In jeder Wohnung habe es noch ein Dixi-Klo gegeben. Als er die Baustelle übernommen habe, seien nur noch im Haus Nr. 86 Arbeiten zu vollenden gewesen. Im Haus Nr. 84 habe es noch kleinere Arbeiten gegeben. Ansonsten seien lediglich noch die Mängel aufgenommen worden. Diesbezüglich habe es noch Bemerkungen gegeben, aber keine eigentlichen Wünsche mehr. Der Maler habe zeitgerecht nach Terminplan arbeiten können. Kleine Zeitverschiebungen gebe es immer. Bei etwa drei Wohnungen mit Bodenabsatz hätten die Absatzwinkel gefehlt, was die Wohnbarkeit nicht eingeschränkt habe. Diese Absatzwinkel seien dann noch angebracht worden. Die Plattenarbeiten seien bei seinem Dazukommen bereits abgeschlossen gewesen. Im Januar 2013 seien im Keller noch die Verkehrswege gestrichen und im Treppenhaus die letzten Arbeiten vorgenommen worden. In den Kellerboxen, welche aus Holzbeschlügen bestehen, sei nichts gemacht worden. Im Oktober 2012 sei er noch nicht dabei gewesen und könne nicht sagen, ob der Zeitplan eingehalten worden sei. Er wisse auch nicht, wie Herr K.____ mit den einzelnen Mietern kommuniziert habe. Über seine Arbeiten seien die Mieter informiert worden. Er sei jeden Tag vor Ort gewesen und habe mit den Handwerkern und den Mietern direkt geredet. Bei ihm habe sich kein Mieter nach dem 30. November 2012 beschwert.

Das Werfen von alten Küchen oder Türen aus den Fenstern sei nicht üblich und offenbar aus Zeitgründen so gemacht worden. Damals sei er aber noch nicht dabei gewesen. Mit der Reinigung sei der Bauherr nicht zufrieden gewesen, zumal sich die halbe Mieterschaft beschwert habe. Deshalb seien für die gesamte Reinigung nur CHF 7'000.00 bezahlt worden.

8. Nachfolgend werden die Beeinträchtigungen, welche aufgrund der einheitlichen und für alle Verfahren eingereichten Eingaben geltend gemacht wurden, unter Würdigung der geschilderten Zeugenaussagen und der allgemein vorgelegten Beweise bewertet.

8.1 Die Sanierung der Mietwohnungen beinhaltete das Demontieren der alten Küchen und der Bäder/WC sowie den Einbau neuer Küchen inklusive neuer Apparate und neuer Bodenplatten sowie die Montage neuer Bäder- und WC-Anlagen inklusive neuer Plattenbelägen an Böden und Wänden. Sanierungsarbeiten erfolgten auch an den Wasserleitungen und den Elektroinstallationen. In den Korridoren der Wohnungen wurden neue Böden verlegt und die Wohnungseingangstüren ersetzt. Die bisherige Öl-Heizungsanlage wurde durch eine Gas-Heizungsanlage ersetzt und in allen Wohnungen Danfoss-Heizungsventile an den Radiatoren montiert. Gemäss Terminplan dauerten die Sanierungen pro Liegenschaft rund drei Wochen (siehe Dokumentation Umbauarbeiten inkl. Terminplan, Klagbeilage 4).

Durch die Sanierung konnten die Mietparteien zeitweise ihre Küchen und ihre Bäder/WC nicht benutzen. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar, sind doch ein Badezimmer/WC und eine Küche wesentliche und zentrale Bestandteile jeder Mietwohnung. Auch wenn den Mietparteien eine Kochstation mit zwei Platten und ein Dixie-WC in der Wohnung zur Verfügung gestellt wurden und sie gemeinsame Dusch- und WC-Container benutzen konnten, stellen der Entzug von Küchen und Badezimmern erhebliche Beeinträchtigungen dar. Die Sanierung dieser Räume haben grundsätzlich rund zwei bis drei Wochen gedauert und führten dazu, dass in den Wohnungen zeitweise kein Wasser entnommen werden konnte und die Mietparteien auf die Wasserentnahmestellen in den Treppenhäusern ausweichen mussten. Das Kantonsgericht erachtet die Herabsetzung eines monatlichen Mietzinses um rund 45% für diese Beeinträchtigung als angemessen.

8.2 Die Mietparteien aller Parallelverfahren machen übereinstimmend geltend, dass der von der Vermieterschaft bekannt gegebene Terminplan vom 6. Juni 2012 nicht eingehalten worden und es bei den einzelnen Arbeitsausführungen zu erheblichen Verzögerungen gekommen sei. Wie dem Terminplan vom 6. Juni 2012 entnommen werden kann, war die Sanierung folgendermassen geplant: im Haus Nr. 80 vom 13. August bis 31. August 2012, im Haus Nr. 82 vom 3. September bis 21. September 2012, im Haus Nr. 84 vom 24. September bis 12. Oktober 2012 und im Haus Nr. 86 vom 15. Oktober bis 9. November 2012. In den Ausführungsanzeigen der Küchenbaufirma L.____AG (Beweiseingabe der Vermieterin an die Vorinstanz vom 14. März 2014, Beilage 8) sind für jedes Haus auf einem separaten Blatt die Daten des Beginns und des Endes der Montagen der Küchen aufgeführt. Entsprechend diesen Belegen dauerten die Montagen im Haus Nr. 80 vom 3. September bis 14. September 2012, im Haus Nr. 82 vom 1. Oktober bis 12. Oktober 2012, im Haus Nr. 84 vom 29. Oktober 2012 bis 9. November 2012 und im Haus Nr. 86 vom 12. November bis 30. November 2012. Zwar wird daraus nicht ersichtlich, in welchem Zeitraum insgesamt die Sanierungen in den einzelnen Liegenschaften erfolg-

ten, jedoch zeigen die Daten, dass in allen Liegenschaften die Sanierungsarbeiten nicht entsprechend dem ursprünglichen Terminplan beendet waren und es somit in allen Liegenschaften zu Verzögerungen kam. Dies stellt insofern eine Beeinträchtigung dar, als die Mietparteien entsprechend dem Terminprogramm die Küchen und Bäder/WC auf das Datum des ursprünglich geplanten Beginns der Sanierung räumen und sich auf Handwerker in der Wohnung einstellen mussten, die Sanierung dann aber doch nicht wie geplant ablief. Durch die Verzögerung wurde von den Mietparteien ein grosses Mass an Flexibilität gefordert. Für die Verzögerungen bei den Bauarbeiten scheint eine Reduktion von rund 5% eines Monatsmietzinses angemessen.

8.3 Sämtliche Mietparteien machen geltend, dass über die geplanten Sanierungsarbeiten ungenügend informiert worden sei, indem ihnen nicht oder nur äusserst kurzfristig der Beginn und die Dauer von Arbeiten in ihren Wohnungen angezeigt worden sei. Die von der Vermieter-schaft angezeigten Ansprechpersonen oder der Bauleiter seien für die Mietparteien nicht erreichbar gewesen und Anfragen respektive Beanstandungen seien unbeantwortet geblieben. Informationen seien mittels Anschlägen der beauftragten Unternehmungen erfolgt, wobei diese meist erst am Vortag angebracht worden seien. Die Vermieterin hat nicht dargelegt, dass sie die Mietparteien über die Verzögerungen informiert habe. Die den Mietparteien vorab gelieferten Informationen mittels Anschlägen der beauftragten Unternehmungen am Vortag, wie dies von den Mietparteien ausgeführt und mit Fotografien (Beilage 4 zur gemeinsamen Eingabe der Mietparteien vom 28. Januar 2014) belegt wurde, sind nicht ausreichend. Die Mietparteien wurden vor Baubeginn lediglich mittels der Dokumentation über die Umbauarbeiten und des Terminplans vom 6. Juni 2012 (Klagbeilage 4) informiert. Weitere Mitteilungen nach Beginn der Sanierung betreffend Details und Verzögerungen sind von der Vermieterin weder behauptet noch dargelegt worden und ergeben sich auch nicht aus den Akten. Die Zeugin E. ____ führte aus, es habe zuerst ein Schreiben gegeben, mit welchem mitgeteilt worden sei, dass es eine Sanierung gebe und dann ein zweites Schreiben, wann die Arbeiten anfangen würden. Offenbar muss es sich dabei um den Terminplan gehandelt haben, da sie nicht ausführte, dass die Mietparteien über Verzögerungen informiert worden wären. Den Mietparteien wurden die Verzögerungen bzw. der daraus folgende effektive Beginn in ihren Wohnungen nicht rechtzeitig genug im Voraus mitgeteilt. Auch der Zeuge G. ____ bestätigte, dass er seine Arbeiten (Bodenarbeiten) sehr kurzfristig angekündigt habe. Die Vermieterin muss sich daher den Vorwurf der ungenügenden Information entgegenhalten lassen, ist es doch ein verständliches Anliegen von Mietparteien, dass sie rechtzeitig über den Beginn von Sanierungen in ihren jeweiligen Wohnungen informiert werden, damit sie die entsprechenden Dispositionen im Voraus planen und treffen können. Auch zur Wahrung ihrer Privatsphäre sind Mietparteien darüber in Kenntnis zu setzen, wann in etwa welche Arbeiten ausgeführt werden bzw. mit welchen Einschränkungen zu rechnen sein werde und wann die Handwerker in der eigenen Wohnung zu erwarten sind. Für diese ungenügenden Informationen ist nach Auffassung des Gerichts eine Reduktion von rund 5% eines Monatsmietzinses angebracht.

8.4 Die Mietparteien machen allgemein Lärm- und Schmutzmissionen geltend und bringen vor, sie hätten während der Sanierung keine Privatsphäre mehr gehabt, die Baustelle sei dreckig und chaotisch gewesen und es sei so gearbeitet worden, als wäre die Überbauung nicht bewohnt gewesen. Es ist notorisch, dass bei der Sanierung von Wohnungen mit der Demonta-

ge der alten und dem Einbau von neuen Küchen und Bäder inkl. Abspitzen von Keramikplatten und Bohrarbeiten erhebliche Lärm- und Schmutzmissionen entstehen. Solche wurden denn auch bereits mit der „Dokumentation Umbauarbeiten“ (Klagbeilage 4) angekündigt. Die Privatsphäre ist durch die Anwesenheit von Handwerkern ebenfalls stark beeinträchtigt. Es ist unbestritten, dass während der Sanierung ausserhalb der Wohnungen Dusch- und WC-Container zur Verfügung standen. Gemäss Aussage des Zeugen J._____ dürften im Duschcontainer zwei oder drei Duschen vorhanden gewesen sein und im WC-Container etwa vier WC's, wobei jeweils fünfzehn Wohneinheiten auf einmal auf diese Anlagen angewiesen gewesen seien. Es braucht an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt zu werden, dass gemeinsame Duschcontainer, die mit anderen Mietparteien geteilt werden, keinesfalls dem gleichen Standard entsprechen wie ein eigenes Bad in der Wohnung, sowohl hinsichtlich der hygienischen Verhältnisse, der Privatsphäre und der weiteren Umstände (Zugänglichkeit etc.). Die Privatsphäre war somit während der Sanierung in der jeweils eigenen Mietwohnung sowohl durch die Anwesenheit der Handwerker wie auch der zwangsläufigen Mitbenutzung der gemeinschaftlichen WC- und Duschcontainer während dem Entzug des eigenen Badezimmers erheblich beeinträchtigt. Angesichts der geplanten Sanierungsdauer pro Haus von drei Wochen ist für die Lärm- und Schmutzmissionen innerhalb der eigenen Mietwohnung sowie die Beeinträchtigung der Privatsphäre eine generelle Entschädigung von rund 20% eines Monatsmietzinses angemessen.

8.5 Die Sanierung ausserhalb der Mietwohnungen, jedoch innerhalb der jeweiligen Mietliegenschaft bringt bezüglich der gemeinsam benutzten Bauteile (z.B. Eingangsbereiche, Treppenhaus) auch Lärm- und Schmutzmissionen für die Mietparteien in den entsprechenden Liegenschaften mit sich. Diese sind allerdings geringer als jene innerhalb der Mietwohnungen, liefen parallel zu den Sanierungen in den Wohnungen und dauerten entsprechend dem Terminplan jeweils insgesamt rund drei Wochen. Erheblich geringer sind sodann die Beeinträchtigungen durch die Sanierung der anderen Mietliegenschaften, zumal es sich um keine Sanierung der Fassaden oder gar um Aushubarbeiten und Erstellung von Fundamenten handelte, welche notorisch sehr laut sind. Vielmehr fanden die Sanierungen hauptsächlich innerhalb der Liegenschaften statt, so dass die Lärm- und Schmutzmissionen durch die Sanierung in den jeweiligen Nachbarliegenschaften nicht allzu gross gewesen sein dürften. Angesichts der unbestrittenen Gesamtdauer der Sanierung von rund vier Monaten, wovon rund drei Wochen in der jeweils selber bewohnten Mietliegenschaft, scheint insgesamt eine Reduktion um rund 10% eines Monatsnettomietzinses für diese Lärm- und Schmutzmissionen ausserhalb der eigenen Mietwohnung angemessen.

8.6 Die Mietparteien beschreiben die Sanierungsarbeiten als chaotisch und machen Sicherheitsmängel geltend. Sie führten in diesem Zusammenhang insbesondere aus, dass die demontierten Küchen von den Handwerkern aus dem Fenster geworfen und vor den Liegenschaften liegen gelassen worden seien. Das Gelände, auf welches die Küchen geworfen worden seien, sei nicht abgesperrt worden und liege auf dem Weg zum Kinderspielplatz. Da das Gelände frei zugänglich gewesen sei, seien die Mietparteien dadurch gefährdet worden. Es sei auch nicht ersichtlich, weshalb die demontierten Küchen aus dem Fenster geworfen und nicht ordentlichen abtransportiert worden seien. Eine entsprechende Meldung sei vom Mieterverband an das Bauinspektorat erfolgt. Die Vermieterin liess dazu im Plädoyer an der vorinstanzlichen

Verhandlung vom 27. Januar 2015 entgegen, dies berechtige zu keiner Mietzinsreduktion, zumal nichts passiert sei und der seelische Schaden nicht allzu gross sein dürfte. Der Zeuge J.____ bestätigte, dass es unüblich sei, alte Küchen oder Türen aus dem Fenster zu werfen. Aus den mit der allgemeinen Eingabe aller Mietparteien eingereichten Fotos wird ersichtlich, dass zumindest bei einer Liegenschaft die Küchen offensichtlich aus dem Fenster geworfen wurden, da die Einzelteile verstreut herumliegen und nicht auf einem Haufen gebündelt sind, wie das beim Hinaustragen gemacht worden wäre. Die Vermieterin hat denn auch nicht bestritten, dass abmontierte Küchen aus dem Fenster geworfen wurden. Aus den Fotos ist überdies ersichtlich, dass die Küchen auf den untenliegenden Rasen und Gehweg geworfen wurden, dass der Spielplatz mit hinführendem Gehweg in der Nähe ist und dass das Areal nicht abgesperrt wurde. Ein Schaden entstand allerdings keiner Mietpartei und niemand machte diesbezüglich eine persönliche Beeinträchtigung in der Nutzung der Mietliegenschaft geltend. Eine gesonderte Berücksichtigung bei der Inkonvenienzentschädigung aufgrund des Hinauswerfens von Küchen aus dem Fenster ist daher nicht angezeigt. Vielmehr gilt dieser Umstand bei den allgemeinen Lärm- und Schmutzmissionen als mitberücksichtigt.

8.7 Von allen Mietparteien wurde in pauschaler Weise geltend gemacht, dass Arbeiten vor 7:00 Uhr begonnen und nach 17:00 Uhr beendet sowie an Samstagen ausgeführt worden seien. Darauf ist die Vermieterin bei der Vorinstanz nicht konkret eingegangen. Der Zeuge G.____ bestätigte, dass er bei einer Mietpartei an einem Samstag gearbeitet habe, weil er unter Termindruck geraten sei. An der vorinstanzlichen Verhandlung vom 1. September 2014 sagte eine Mieterin aus, dass die Arbeiten oftmals, das heisst an zwei Tagen, bereits um 05:30 Uhr angefangen hätten und teilweise bis 21:45 Uhr gearbeitet worden sei. Ein anderer Mieter führte aus, es habe keine festen Arbeitszeiten gegeben. In welchem Umfang zu unüblichen Zeiten gearbeitet worden sein soll, ist letztlich nicht erstellt. Auch geht nicht hervor, ob es sich dabei um Arbeiten in den einzelnen Wohnungen handelte und ob die Arbeiten für alle Mietparteien gleichermaßen lärmintensiv waren. In den Akten finden sich ansonsten keine allgemeinen Hinweise auf Arbeitsausführungen ausserhalb von üblichen Arbeitszeiten, so dass dieser Faktor im Ergebnis nicht als allgemein geltende Beeinträchtigung berücksichtigt werden kann.

8.8 Die Mietparteien machten allgemein vereinzelte Stromunterbrüche und mangelnde Beheizbarkeit während der Sanierung geltend. Was die Stromunterbrüche betrifft, wurde bereits in der „Dokumentation Umbauarbeiten“ (Klagbeilage 4) ausgeführt, dass es Tage geben könne, an welchen kein Wasser oder Strom zur Verfügung stehe. Wie oft es zu Stromunterbrüchen kam, ist nicht erstellt. Der Zeuge F.____ führte aus, es sei zu einem Stromausfall von vier Tagen gekommen. In dieser Zeit habe die Heizungsanlage nicht funktioniert, was für die Mietparteien zweifelsohne sehr unangenehm gewesen sei. Die Beschwerdeführerin machte mit Beschwerde geltend, für die Heizung sei während dieser Zeit kein Strom zu Verfügung gestanden, in den Mietobjekten sei dagegen während dieser vier Tage immer Strom zur Verfügung gestanden. Dem wurde in der Beschwerdeantwort nicht widersprochen. Ob sich der vom Zeugen genannte Stromausfall nur auf die Heizungsanlage bezog oder auf die gesamten Liegenschaften, geht aus dem Zeugenprotokoll nicht eindeutig hervor. Da keine Mietpartei geltend machte, während vier Tagen in Folge über keinen Strom verfügt zu haben, und der Darstellung der Beschwerdeführerin betreffend Zeugenaussage in der Beschwerdeantwort nicht widersprochen

wurde, ist davon auszugehen, dass sich die Zeugenaussage lediglich auf die Heizungsanlage bezogen hat, jedoch nicht auf einen vier Tage dauernden Stromausfall in den einzelnen Mietwohnungen. Mit der Fotografie eines Informationsschreibens des Elektrounternehmens ist erstellt, dass es am 30. Oktober 2012 in der Liegenschaft mit der Hausnummer 82 zu einem ganztägigen Stromausfall wegen der Auswechslung der Etagenverteiler kam (Beilage 4 zur Eingabe vom 28. Januar 2014). Gestützt auf die „Dokumentation Umbauarbeiten“, die erwähnte Fotografie sowie die Ausführungen der Klagparteien ist davon auszugehen, dass es generell zu vereinzelt Stromausfällen kam, zumal die Vermieterschaft nicht vorbrachte, es seien gar keine Stromausfälle während der Sanierung vorgekommen. Betreffend die Beheizbarkeit ist durch die Zeugenaussage von F._____ erstellt, dass zumindest für vier Tage die Heizung nicht funktionierte und es sich dabei um kältere Aussentemperaturen gehandelt haben muss, da er den Heizungsausfall für die Mietparteien als sehr unangenehm schilderte. Die Dauer des Ausfalls der Heizung wurde von den einzelnen Mietparteien sehr unterschiedlich geschildert, so dass nebst dem Ausfall der Heizung von vier Tagen keine allgemein gültigen Feststellungen über weitere Heizungsausfälle gemacht werden können. Vielmehr ist auf die im Einzelfall geschilderten Heizungsausfälle bei den individuellen Beeinträchtigungen einzugehen. Somit sind im Sinne der für alle Klagparteien geltenden Beeinträchtigungen vereinzelt Stromausfälle sowie ein Heizungsausfall von vier Tagen in Folge zu berücksichtigen, wofür eine Reduktion des Mietzinses um rund 5% angemessen ist.

8.9 Die Mietparteien machten in der gemeinsamen Eingabe vom 28. Januar 2014 schliesslich geltend, dass ihre Wohnungen sowohl an den Abenden wie auch mit der Beendigung der Sanierungsarbeiten nicht bzw. ungenügend gereinigt wurden. Aus der Bauabrechnung sei ersichtlich, dass für die Reinigung sämtlicher Wohnungen lediglich ein Betrag von CHF 7'000.00 aufgewendet worden sei. Der Zeuge J._____ sagte aus, die Vermieterin bzw. deren Rechtsvorgänger sei mit der Reinigung nicht zufrieden gewesen, zumal sich die halbe Mieterschaft beschwert habe. Deshalb sei für die gesamte Reinigung lediglich CHF 7'000.00 bezahlt worden. Angesichts dieser Ausführungen ist davon auszugehen, dass die Reinigung mangelhaft war, zumal die Beklagte nicht darzulegen vermochte, wie die Reinigungen erfolgt sein sollen und auch keine diesbezüglichen Arbeitsrapporte oder andere Belege einreichte. Für die mangelhaften Reinigungen während der Bauzeit und die mangelhaften Endreinigungen wird eine Reduktion von rund 10% eines Monatsmietzinses als angemessen erachtet.

8.10 Werden die in den vorstehenden Erwägungen für die einzelnen Positionen bewerteten Reduktionen addiert, so ergibt sich eine Inkonvenienzentschädigung von einem Monatsnettomietzins, welche als Mindestentschädigung für die Beeinträchtigungen, welche alle Klagparteien gleichermassen trafen, festzulegen ist.

9. Es gilt nunmehr, die vom Beschwerdegegner des vorliegenden Verfahrens mit der zusätzlichen individuellen Eingabe vom 28. Januar 2014 geltend gemachten Beeinträchtigungen zu würdigen.

9.1 In der genannten Eingabe wurde ausgeführt, die Sanierungsarbeiten in der klägerischen Wohnung hätten vom 22. Oktober bis 23. November 2012 gedauert, wobei die Wohnung in der Zeit vom 29. Oktober 2012 bis 16. November 2012 über keine Küche und vom 6. November bis

23. November 2012 über kein Badezimmer verfügt habe. Während der Sanierung sei die Wohnung vom 15. Oktober bis 23. November 2012 nicht beheizbar gewesen und habe während insgesamt drei Tagen über keine Stromzufuhr verfügt. Darüber hinaus sei die Wohnqualität während der Dauer der Sanierungsarbeiten in der Liegenschaft respektive der umliegenden Häuser zufolge Lärm- und Schmutzmissionen von Oktober bis Ende Dezember 2012 beeinträchtigt gewesen.

9.2 Bei der Festlegung der Mindestentschädigung wurde von einer Sanierungsdauer innerhalb der einzelnen Wohnungen von rund drei Wochen ausgegangen. Der Beschwerdegegner führte aus, in seiner Wohnung habe die Sanierung insgesamt rund einen Monat gedauert, wobei sie während 19 Tagen über keine Küche und während 18 Tagen über kein Badezimmer verfügt hätten. Die Sanierungsdauer der Küche und des Badezimmers liegen je innerhalb der bereits in der Mindestentschädigung berücksichtigten Dauer von zwei bis drei Wochen. Die geltend gemachte Gesamtsanierung von rund einem Monat dauerte dagegen etwas länger. Der Mieter machte jedoch keine konkreten Angaben darüber, wie die Sanierung der Küche und des Badezimmers abgelaufen sein sollen und wie es sich mit der Benutzbarkeit dieser beiden Räume verhielt. Der Mieter hat die Gesamtdauer der Sanierung in seiner Wohnung nicht weiter substantiiert, dies im Gegensatz zu anderen Mietparteien, welche mittels Protokollen angaben, welche Arbeiten wann ausgeführt wurden bzw. an welchen Tagen die Arbeiten stillstanden. Er legte auch keine Reklamationsschreiben an die Vermieterschaft vor, aus welchen diesbezüglich etwas hervorgehen würde. Aus den Unterlagen lassen sich auch keine Schlüsse hinsichtlich der Sanierung der Küche und des Badezimmers in der Mietwohnung des Klägers ziehen. Die vom Mieter angegebene Gesamtdauer der Sanierung in seiner Wohnung von rund einem Monat ist nicht substantiiert, so dass nicht von einem längeren Zeitraum als den in der Mindestentschädigung angenommenen rund drei Wochen ausgegangen werden kann. Die Dauer der Sanierung in der klägerischen Wohnung führt daher im vorliegenden Verfahren zu keiner zusätzlichen Entschädigung.

9.3 Weiter machte der Mieter geltend, seine Wohnung sei während der Sanierung vom 15. Oktober bis 23. November 2012, also während rund sechs Wochen, nicht beheizbar gewesen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Kläger während sechs Wochen seine Wohnung nicht heizen konnte, ohne sich deswegen bei der Vermieterin zu beschweren. Dass er sich wegen der Heizung an die Vermieterschaft gewendet habe, führte er in seiner Eingabe nicht aus. Die Vermieterschaft ist auf die Ausführungen betreffend Heizung im vorinstanzlichen Verfahren nicht konkret eingegangen, sondern führte lediglich allgemein aus, es sei nicht vermeidbar gewesen, dass bei der Überholung der Heizanlage die Temperatur zwangsläufig während wenigen Tagen nicht immer in allen Räumen auf gleich hohem Niveau habe gehalten werden können (Klagantwort vom 28. November 2013, S. 6). Nachdem etliche Mietparteien bei der Vorinstanz ebenfalls ausführten, dass ihre Wohnungen nicht ausreichend beheizt werden konnten und die zeitweise mangelnde Beheizbarkeit durch die Vermieterschaft nicht bestritten wurde, kann ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass die Beheizbarkeit in etwas höherem Umfang als den bereits berücksichtigten vier Tagen Heizausfall mangelhaft war. Somit rechtfertigt es sich, für den geltend gemachten Heizausfall eine zusätzliche Entschädigung zuzusprechen, wobei hierfür lediglich auf wenige Tage abzustellen ist und nicht auf die gesamte geltend

gemachte Dauer von sechs Wochen. Hierfür ist eine zusätzliche Entschädigung von 10% eines Monatsnettomietzinses angemessen.

9.4 Im vorliegenden Verfahren wurden überdies mit der individuellen Eingabe vom 28. Januar 2014 Stromausfälle von insgesamt drei Tagen geltend gemacht. Vereinzelt Stromausfälle wurden bereits in der Mindestentschädigung berücksichtigt, so dass sich hierfür keine weitere Entschädigung rechtfertigt.

9.5 Die Lärm- und Schmutzmissionen, welche alle Mietparteien gleichermaßen beeinträchtigten, sind bereits in der Mindestentschädigung berücksichtigt. Betreffend die Liegenschaft Nr. 86 ist demgegenüber allerdings von stärkeren Schmutzmissionen auszugehen. So führte der Zeuge H.____ aus, dass es in den Häusern Nr. 84 und 86 viel Staub und Dreck gegeben habe. Auch der Zeuge I.____ erwähnte diesbezüglich explizit die Häuser Nr. 84 und 86 im Zusammenhang mit dem Ersetzen von Glaswänden und ergänzte, die Esszimmer hätten auch abgedeckt werden müssen, zumindest dort, wo nicht ausgeräumt worden sei. Aufgrund dieser Zeugenaussagen ist bei der vom Mieter bewohnten Liegenschaft Nr. 86 im Vergleich mit den bei der Mindestentschädigung bereits berücksichtigten Beeinträchtigungen von stärkeren Schmutzmissionen auszugehen. Hierfür ist eine zusätzliche Entschädigung von 20% angemessen.

9.6 Entsprechend diesen Ausführungen ist zu der unter Erwägung Ziffer 8.10 festgelegten Mindestentschädigung von einem Monatsnettomietzins angesichts des Heizausfalls und der verstärkten Schmutzmissionen in der Liegenschaft Nr. 86 eine Erhöhung von insgesamt 30% vorzunehmen, so dass dem Kläger eine Entschädigung von insgesamt 130% eines Monatsnettomietzinses zusteht. Angesichts seines Nettomietzinses von CHF 1'120.00 vor der Sanierung entspricht dies einer Entschädigung von CHF 1'456.00. Wie bereits im vorinstanzlichen Entscheid festgehalten und von den Klagparteien nicht beanstandet wurde, ist die von der Vermieterschaft zuerkannte Entschädigung von CHF 700.00 für den Fall der bereits erfolgten Bezahlung oder anderweitigen Gewährung von dieser Inkonvenienzentschädigung in Abzug zu bringen.

10. Die Klagparteien haben mit ihrer Klage vom 2. Oktober 2013 eine Entschädigung in Höhe von je zwei Monatsnettomietzinsen zuzüglich Zins zu 5% seit Klageeinreichung und somit ab 2. Oktober 2013 beantragt. Die Vorinstanz hat mit Urteil vom 27. Januar 2015 dagegen einen Zins zu 5% seit dem 15. Oktober 2012 zugesprochen. Entsprechend dem Rechtsbegehren in der Klage ist der Zins zu 5% erst ab 2. Oktober 2013 zuzusprechen, zumal die Beklagte die vollumfängliche Abweisung der Klage beantragte.

11. Die Beschwerde ist folglich teilweise gutzuheissen und der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben. Betreffend die Klägerin ist die Klage zufolge fehlender Aktivlegitimation abzuweisen. Die Beklagtenpartei ist in teilweiser Gutheissung der Klage zu verurteilen, dem Kläger für die in der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2012 am Mietobjekt durchgeführten Sanierungsarbeiten eine Inkonvenienzentschädigung von CHF 1'456.00 nebst Zins zu 5% seit 2. Oktober 2013 zu bezahlen, wobei die von der Beklagtenpartei bzw. von ihrem Rechtsvorgänger bereits zuer-

kannte Entschädigung von CHF 700.00 für den Fall der bereits erfolgten Bezahlung oder anderweitigen Gewährung (Verrechnung bzw. Gutschrift) in Abzug zu bringen ist.

12. Ist der vorinstanzliche Entscheid abzuändern, sind auch die erstinstanzlichen Prozesskosten neu zu verlegen.

12.1 Die Klagparteien haben eine Entschädigung von zwei Monatsnettomietzinsen bzw. CHF 2'240.00 beantragt. Der Kläger ist nunmehr mit CHF 1'456.00 durchgedrungen, wobei noch der von Beginn an zugestandene Betrag von CHF 700.00 abzuziehen ist. Bereits die Vorinstanz hat diesen Betrag bei der Kostenverteilung berücksichtigt, was von den Beschwerdegegnern nicht beanstandet wurde. Somit ist der Kläger zu rund einem Drittel durchgedrungen, wogegen die Klägerin unterlegen ist. Für die Beklagtenpartei bleibt der zu bezahlende Betrag im Ergebnis derselbe, auch wenn sie betreffend die Klägerin mit dem Einwand, diese sei nicht aktivlegitimiert, obsiegt. Die vorinstanzlichen Gerichtskosten von CHF 600.00 sind deshalb entsprechend der gutgeheissenen Inkonvenienzentschädigung zu zwei Dritteln den Klagparteien und zu einem Drittel der Beklagtenpartei aufzuerlegen.

12.2 Demgegenüber ist bei der Parteientschädigung das Unterliegen der Klägerin zu berücksichtigen. Hierfür wird vorab die Parteientschädigung entsprechend dem gutgeheissenen Betrag im Verhältnis 1/3 zu 2/3 berechnet und die von den Klagparteien an die Beklagtenpartei zu leistende Parteientschädigung sodann zufolge Unterliegens der Klägerin pauschal erhöht.

Die Vorinstanz hat gestützt auf die Honorarnote der Rechtsvertreterin der Klagparteien vom 27. Januar 2015 ein Anwaltshonorar nach Streitwert von gesamthaft CHF 19'254.45 (inkl. Spesen und MWST) für sämtliche 21 Parallelverfahren bzw. von CHF 916.90 pro Verfahren (CHF 19'254.45 dividiert durch 21) für jeweils beide Parteivertreter als tarifkonform beurteilt, was von keiner Partei beanstandet wurde. Es ist folglich für die Festlegung der Parteientschädigung von dieser Honorarnote auch für den Rechtsvertreter der Beklagten auszugehen. Allerdings ist kein Zuschlag für die Mehrwertsteuer zu berücksichtigen, weil die mehrwertsteuerpflichtige Beklagte die an ihren für geschäftlich begründete Zwecke beauftragten Anwalt geleisteten Mehrwertsteuern als Vorsteuern in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung abziehen kann (vgl. Art. 28 ff. MWSTG; Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, MWST-Branchen-Info 19, Gemeinwesen, Bern 2010, Rz. 80; BENEDIKT A. SUTER/CRISTINA VON HOLZEN, in: Thomas Sutter-Somm/Franz Hasenböhler/Christoph Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Art. 95 N 39). Die Beklagte erleidet durch die Mehrwertsteuer somit keinen zu ersetzenden Schaden, da sie mit deren Bezahlung gleichzeitig (bzw. in der gleichen Periode) einen gleich hohen geldwerten, liquiden und sicheren Anspruch gegenüber der Mehrwertsteuerverwaltung begründet. Die Abrechnungsmethode der Partei, der eine Prozessentschädigung zuzusprechen ist, ist dabei ohne Einfluss und nicht zu berücksichtigen (OGer ZH vom 19.07.2005, ZR 2005, N 76, E. III.2; Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, vom 09.05.2011, Nr. 410 2011 38, E. 4.5, publiziert im Internet). Die genannte Honorarnote weist ohne Mehrwertsteuer einen Betrag von CHF 17'828.20 (inkl. Auslagen) auf, was dividiert durch 21 einem Betrag von CHF 848.95 entspricht. Entsprechend der gutgeheissenen Inkonvenienzentschädigung haben die Klagparteien an die Beklagte zwei Drittel des Anwaltshonorars von CHF 848.95 (ohne MWST) zu bezahlen,

also CHF 565.95. Die Beklagte hat dagegen den Klagparteien einen Drittel an das Anwaltshonorar von CHF 916.90 zu bezahlen, was CHF 305.65 entspricht. Nach gegenseitiger Verrechnung resultiert eine von den Klagparteien an die Beklagte zu bezahlende Parteientschädigung von CHF 260.30. Aufgrund des Unterliegens der Klägerin wird diese Parteientschädigung auf pauschal CHF 300.00 erhöht.

13. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden analog wie die erstinstanzlichen Kosten verteilt.

13.1 Entsprechend der zugesprochenen Inkonvenienzentschädigung werden die ordentlichen Kosten wiederum zu zwei Dritteln den Klagparteien/Beschwerdegegnern und zu einem Drittel der Beklagten/Beschwerdeführerin auferlegt. Die Entscheidungsgebühr für das vorliegende Beschwerdeverfahren wird in Anwendung von § 9 Abs. 2 lit. a der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31) auf CHF 900.00 festgesetzt.

13.2 Dagegen wird bei der Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren wiederum das Unterliegen der Klägerin berücksichtigt. Hierfür wird ebenfalls vorab die Parteientschädigung entsprechend den gutgeheissenen Betrag im Verhältnis 1/3 zu 2/3 berechnet und die von den Klagparteien an die Beklagtenpartei zu leistende Parteientschädigung sodann zufolge Unterliegens der Klägerin pauschal erhöht.

Nachdem von den Rechtsvertretungen keine Honorarnoten für das Beschwerdeverfahren eingereicht wurden, ist die Parteientschädigung in Anwendung von § 18 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (SGS 178.112, TO) vom Gericht von Amtes wegen festzusetzen, wobei die Berechnung des Honorars nach dem Zeitaufwand zu erfolgen hat (§ 2 Abs. 1 TO). Angesichts der 21 Parallelfälle ist wiederum, wie bereits bei der Vorinstanz, das Gesamthonorar festzulegen, welches gleichermassen auf die 21 Verfahren zu verlegen und somit durch 21 zu dividieren ist. Für beide Rechtsvertretungen wird für die Erstellung eines Musters der jeweiligen Rechtsschriften ein Aufwand von 10 Stunden angerechnet und sodann für die individuellen Anpassungen 2 Stunden pro Verfahren bzw. insgesamt 42 Stunden hinzuaddiert, so dass für das Erstellen und Einreichen der 21 Rechtsschriften ein Aufwand von 52 Stunden angerechnet wird. Für die Vergleichsverhandlung vor Kantonsgericht wird sodann beiden Rechtsvertretungen ein Aufwand von je 3 Stunden angerechnet, inkl. Anreise und Vorbereitung der Vergleichsverhandlung. Nach der Vergleichsverhandlung hatten die Rechtsvertretungen die vom Kantonsgericht vorgeschlagenen Vergleiche mit ihren Klienten zu besprechen. Der Rechtsvertreter der Vermieterschaft hatte die Vergleichsvorschläge lediglich mit einer Partei zu besprechen. Hierfür wird ihm ein Aufwand von insgesamt 5 Stunden angerechnet, was rund einer Viertelstunde pro Verfahren entspricht. Die Rechtsvertreterin der Mietparteien hatte die Vergleichsvorschläge mit 21 verschiedenen Parteien zu besprechen, was zeitaufwändiger ist. Ihr wird hierfür der Aufwand auf 10 Stunden verdoppelt. Der Stundenansatz wird bei beiden Rechtsvertretungen in Anwendung von § 3 Abs. 1 TO auf CHF 250.00 festgelegt. Für den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin, Anton Bühlmann, resultiert somit ein Aufwand von insgesamt 60 Stunden à CHF 250.00. Sein Honorar wird folglich auf pauschal CHF 15'000.00 inklusive Auslagen festgelegt. Die Mehrwertsteuer ist wiederum nicht zu berücksichtigen (siehe Erwägung Ziffer 12.2 hiervor). Aufgeteilt auf die 21 Beschwerden entspricht dies einem Honorar von

CHF 714.30 (inkl. Auslagen, MWST nicht zu berücksichtigen) pro Beschwerdeverfahren für Anton Bühlmann. Für die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegner, Sarah Brutschin, resultiert ein Aufwand von insgesamt 65 Std. à CHF 250.00. Ihr Honorar beträgt somit CHF 16'250.00. Nach Hinzurechnung der Mehrwertsteuer von 8% bzw. CHF 1'300.00 resultiert für sie ein Gesamtbetrag von CHF 17'550.00, wiederum pauschal inklusive Auslagen. Aufgeteilt auf die 21 Beschwerden entspricht dies einem Honorar von CHF 835.70 (inkl. Auslagen und MWST) pro Beschwerdeverfahren für Sarah Brutschin. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin $\frac{2}{3}$ der Honorarnote von Rechtsanwalt Anton Bühlmann zu bezahlen, was CHF 476.20 entspricht ($\frac{2}{3}$ von CHF 714.30). Die Beschwerdeführerin hat dagegen den Beschwerdegegnern $\frac{1}{3}$ der Honorarnote von Rechtsanwältin Sarah Brutschin zu bezahlen, was CHF 278.55 ausmacht ($\frac{1}{3}$ von CHF 835.70). Nach gegenseitiger Verrechnung haben die Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin eine Parteienschädigung von CHF 197.65 zu bezahlen. Diese wird zufolge Unterliegens der Klägerin/Beschwerdegegnerin auf pauschal CHF 250.00 erhöht.

Demnach wird erkannt:

://: I. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird das Urteil des Präsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 27. Januar 2015 aufgehoben und durch folgenden Entscheid ersetzt:

"1. Die Klage von C._____ wird abgewiesen.

2. Die Klage von B._____ wird teilweise gutgeheissen und die Beklagte wird verurteilt, dem Kläger für die in der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2012 am Mietobjekt durchgeführten Sanierungsarbeiten eine Inkonvenienzentschädigung von CHF 1'456.00 nebst Zins zu 5% seit 2. Oktober 2013 zu bezahlen, wobei die von der Beklagtenpartei bzw. von ihrem Rechtsvorgänger bereits zuerkannte Entschädigung von CHF 700.00 für den Fall der bereits erfolgten Bezahlung oder anderweitigen Gewährung in Abzug zu bringen ist.

3. Die Gerichtsgebühr von CHF 600.00 pauschal wird zu zwei Dritteln den Klagparteien und zu einem Drittel der Beklagten auferlegt. Die Klagparteien haben der Beklagten eine Parteientschädigung von pauschal CHF 300.00 (inkl. Auslagen, MWST nicht zu berücksichtigen) zu bezahlen."

II. Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren von CHF 900.00 wird zu einem Drittel der Beschwerdeführerin und zu zwei Dritteln den Beschwerdegegnern auferlegt.

Die Beschwerdegegner haben der Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von pauschal CHF 250.00 (inklusive Auslagen, MWST nicht zu berücksichtigen) zu bezahlen.

Präsident

Gerichtsschreiberin

Thomas Bauer

Karin Arber