



Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 4. Februar 2014 (410 13 278)

Obligationenrecht

Koppelungsgeschäfte in Zusammenhang mit der Miete von Wohnräumen, Art. 254 und Art. 267 Abs. 2 OR / Umfang der Beweispflicht des Vermieters für Ersatzansprüche wegen Mängeln, für die der Mieter einzustehen hat, Art. 267a OR

Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader; Gerichtsschreiber Hansruedi Zweifel

Parteien

E.____, bestehend aus:
A.____,
B.____,
C.____,
D.____,
vertreten durch D.____,
Beschwerdeführerin

gegen

F.____
Beschwerdegegner

G.____
Beschwerdegegnerin

Gegenstand

Mietrecht

Beschwerde gegen das Urteil des Bezirksgerichtspräsidenten Liestal vom 22. August 2013

A. Die Mieter kündigten mit Schreiben vom 24.02.2011 den zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrag vom 15.02./22.03.2000 ordentlich auf dem 31.05.2011. Am 30.05.2011 fand die Wohnungsabnahme statt. Die Mieter verweigerten die Unterschrift des Abnahmeprotokolls. Die Vermieter stellten den Mietern mit Schreiben vom 31.05.2011 das Abnahmeprotokoll sowie eine Kostenschätzung für die Beseitigung der im Abnahmeprotokoll festgehaltenen Mängel zu. Mit Schreiben vom 05.07.2011 teilten die Vermieter den Mietern u.a. mit, dass die starken Nikotin- und Fettablagerungen beim und im Dunstabzug nicht entfernt werden könnten und laufend das Nikotin-Fettgemisch auf den Herd tropfe. Sie gingen davon aus, dass der nicht gehörig gepflegte Dunstabzug auf Kosten der Mieter zu ca. CHF 900.00 ersetzt werden müsse. Zudem sei bei den begonnenen Sanierungsarbeiten festgestellt worden, dass eine Steckdose im Wohnzimmer nicht funktioniere und die Mediensteckdose in der Wand nicht gehörig arretiert worden sei. Ferner seien bei der Demontage der Lampen offenbar die Drähte abgeschnitten und damit gekürzt worden, wobei fraglich sei, ob die Nachmieterin ihre Lampen so noch montieren könne. Der Schadeninspektor der Haftpflichtversicherung nahm am 15.06.2011 einen Augenschein in der Wohnung und richtete nach Prüfung der Schlussabrechnung der Vermieter vom 05.01.2012 diesen gemäss Schreiben vom 22.02.2012 eine Entschädigung von CHF 1'836.00 (CHF 306.00 für den Zeitwert des Lavabos, CHF 1'500.00 für die Böden pauschal und CHF 30.00 für den Verlust des Zimmerschlüssels) aus. Am 17.06.2012 leiteten die Vermieter für den Betrag von CHF 6'014.60 nebst Zins zu 5% seit 26.03.2012 gegen die Mieter als Solidarschuldner die Berechtigung ein. Die Mieter erhoben fristgerecht Rechtsvorschlag. Mit (nicht unterzeichnetem) Schlichtungsbegehren vom 06.07.2012 stellten die Mieter folgendes Rechtsbegehren: „Klärung des Sachverhalts, Instandstellungskosten s. Beilagen“. Im (unterzeichneten) Begleitschreiben gleichen Datums bestritten die Mieter die seitens der Vermieter in Berechtigung gesetzte Forderung. Gemäss Präzisierung vom 10.07.2012 bestritten die Mieter die Schlussabrechnung und forderten die Kautionsrückzahlung. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 27.09.2012 erhoben die Vermieter Widerklage auf Bezahlung von CHF 6'014.60 zuzüglich Zins zu 5% seit 26.03.2012 sowie Rechtsöffnung. Zufolge Nichtzustandekommens einer Einigung wurde beiden Parteien die Klagebewilligung erteilt.

B. Mit Klage vom 26.10.2012 an das Bezirksgericht Liestal stellten die Vermieter folgende Rechtsbegehren:

„1. Die Beklagten seien gestützt auf die Abrechnung vom 05.01.2012 unter Berücksichtigung der bezahlten Heizkostenabrechnungen dazu zu verpflichten, der Klägerin insgesamt CHF 5'794.85 (inkl. Betriebskosten von 2 mal CHF 73.00) zuzüglich Zins zu einem Zinsfuss von 5% ab 26.03.2012 sowie eine angemessene Aufwandentschädigung für das Schlichtungsverfahren (z.B. Reisespesen) zu bezahlen.

2. Die Rechtsvorschläge vom 17.06.2012 in den Berechtungsverfahren mit den Nr. xxx1 und xxx2 seien in der Höhe der unter Antrag 1 ergebenden Gesamtsumme zu beseitigen.

3. Die Filiale der Bank H. _____ in Liestal sei zudem anzuweisen, die von den Beklagten geleistete Mietkaution von CHF 1'500.00 zuzüglich der gutgeschriebenen Zinse im Sinne einer Akontozahlung an die unter Antrag 1 ergebende Gesamtsumme auf das Postcheckkonto mit der Nr. ... den Klägern zu überweisen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.“

Die beklagten Mieter beantragten mit Schreiben vom 13.11.2013 die kostenfällige Abweisung

der Klage.

Der Bezirksgerichtspräsident gab den Parteien Gelegenheit, weitere Unterlagen einzureichen, zog die Akten der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten bei und befragte den von den Klägern aufgerufenen Herrn I.____ als Zeugen.

C. Mit Urteil vom 22.08.2013 wurden die Beklagten verpflichtet, den Klägern einen Betrag von CHF 1'204.55 zuzüglich Zins zu 5.00 % seit 26.03.2012 sowie die Betreuungskosten von CHF 146.00 zu bezahlen (Ziff. 1). Gleichzeitig wurde in den Betreibungen Nr. xxx1 und xxx2 des Betreibungsamtes Liestal für den obigen Betrag die definitive Rechtsöffnung bewilligt (Ziff. 2). Der Anspruch der Kläger auf den Betrag von CHF 1'204.55, den Zins bis zum Urteilszeitpunkt von CHF 84.80 sowie die Betreuungskosten von CHF 146.00, total CHF 1'435.45, wurde mit der Mietzinskaution verrechnet (Ziff. 3) und die Bank H.____ wurde angewiesen, von der Mietzinskaution auf dem Konto Nr. ... den Betrag von CHF 1'435.35 an die Kläger auf das Postcheckkonto Nr. ... und den Rest an die Beklagten auf das Konto Nr. ... bei der Bank K.____ zu überweisen (Ziff. 4). Die Gerichtskosten wurden zu einem Fünftel solidarisch den Beklagten und zu vier Fünfteln solidarisch den Klägern auferlegt und die Parteikosten wurden wettgeschlagen (Ziff. 5). Der Bezirksgerichtspräsident zog dabei Folgendes in Erwägung: Gemäss Art 113 Abs. 1 ZPO würden im Schlichtungsverfahren keine Parteientschädigungen gesprochen. Somit sei der Anspruch der Kläger auf eine angemessene Aufwandentschädigung für das Schlichtungsverfahren abzuweisen.

Bei der Beendigung eines Mietverhältnisses hafte der Mieter nicht für die gewöhnliche Abnutzung der Mietsache, sondern nur für Schäden aus vertragswidrigen oder unsorgfältigen Handlungen. Den Vermieter treffe die Pflicht, die Mietsache sofort nach Erhalt zu prüfen und entdeckte Mängel sofort zu rügen. Dabei trage der Vermieter die Beweislast für die geltend gemachten Schäden. Neben dem Vorliegen des Schadens bei Rücknahme habe er auch die Mängelfreiheit bei Übergabe der Mietsache sowie die rechtzeitige Mängelrüge nachzuweisen. Daneben hafte der Mieter auch für diejenigen Schäden, die ihm nach Art. 259 OR als kleiner Unterhalt oblägen. Unter Berücksichtigung der von der Haftpflichtversicherung der Mieter entrichteten Entschädigung verbleibe noch eine von den Vermietern geltend gemachte Schadenersatzforderung von CHF 5'708.85.

Die Kosten für die Reparatur des Kurbelunterteils der Store (CHF 21.00), der Ersatz der Seifenschale (CHF 7.75) und der Backofenfolie (CHF 20.80), die Reinigung des Türblattes (CHF 10.00) sowie das fachgerechte Zuspachteln der vorhandenen Dübellöcher (CHF 270.00) fielen unter den kleinen Unterhalt, den die Beklagten hätten vornehmen müssen. Die aufgezählten Mängel seien überdies mit dem Abnahmeprotokoll vom 30.05.2011 gerügt worden. Folglich hätten die Kläger Anspruch auf Ersatz dieser Kosten.

Die geltend gemachten Schäden an den Steckdosen sowie die abgeschnittenen Drähte der Lampen und der Dampfabzug seien im Abnahmeprotokoll nicht vermerkt gewesen, sondern erst mit Schreiben vom 05.07.2011 gerügt worden. Beim Dampfabzug sei im Abnahmeprotokoll vielmehr „i.O.“ vermerkt worden. Bei der Arretierung der Mediensteckdose, den abgeschnittenen Drähten und auch beim Dampfabzug seien die Mängel bei einer ordentlichen Prüfung ohne Weiteres erkennbar gewesen und hätten somit sofort gerügt werden können. Somit seien die Kläger bezüglich dieser Mängel ihren Prüf- und Rügeobligationen nicht nachgekommen, womit ihre diesbezüglichen Ansprüche verwirkt seien.

Für das laut Abnahmeprotokoll als schmutzig und abgenutzt gerügte Backblech seien keine Belege dafür eingereicht worden, dass es sich dabei um eine ungewöhnlich starke Abnutzung gehandelt habe und inwiefern dies den Ersatz des Backblechs nötig gemacht habe. Zudem seien die geltend gemachten Kosten nicht belegt, so dass dieser Betrag nicht durch die Beklagten zu tragen sei.

Für den rechtzeitig gerügten Schaden an der hölzernen Küchenabdeckung, die erst 2005 ersetzt worden sei, hafteten die Beklagten im Umfang der geltend gemachten Reparaturkosten von CHF 45.00.

Die Kläger beanspruchten unter Berufung auf Ziff. 11 des Mietvertrags den Neuwert des beschädigten Lavabos (CHF 1'071.05) abzüglich des von der Versicherung geleisteten Betrags von CHF 306.00, weil die Beklagten durch diese Ziffer zum Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung mit Neuwertzusatz für Glasbruch verpflichtet gewesen seien. Da sie dieser Pflicht nicht nachgekommen seien und die Versicherung nur den Zustandswert ersetzt habe, hätten sie die Differenz selbst zu zahlen. Es sei zwar zulässig, dass sich der Mieter zum Abschluss einer Mieter-Haftpflichtversicherung verpflichte, weil dabei ein Zusammenhang mit dem Gebrauch der Mietsache bestehe. Da aber der Vermieter für die gewöhnliche Abnutzung mit der Bezahlung der Mietzinse entschädigt werde, habe der Mieter bei übermässiger Nutzung lediglich den Zeitwert zu entschädigen. Mit der Verpflichtung zum Abschluss einer Versicherung mit Neuwertzusatz werde die Haftung des Mieters über den Zeitwert hinaus erweitert, was nicht zulässig sei. Die Beklagten hafteten den Klägern somit trotz Ziff. 11 des Mietvertrags nur für den Zeitwert. Den Klägern sei der Nachweis des Alters des Lavabos nicht gelungen, weshalb davon auszugehen sei, dass das Lavabo seit der Fertigstellung der Liegenschaft 1986 nicht ersetzt worden sei. 2011 sei von einem Alter von 25 Jahren auszugehen, womit die Versicherung den Zeitwert korrekt mit 10/35 berechnet habe. Die Kläger hätten über den von der Versicherung ausgerichteten Betrag von CHF 306.00 hinaus keinen weiteren Anspruch.

Bei der Anspruchsprüfung des geltend gemachten Mehraufwandes für Malerarbeiten obliege es den Klägern, den Zustand vor Mietantritt nachzuweisen. Gemäss Malerrechnung vom 02.06.1999 seien Malerarbeiten im Elternzimmer, in einem Kinderzimmer, im Gang sowie an der Decke des WC erfolgt. Die Kläger hätten aber keinen Nachweis über den Zustand der Küche im Zeitpunkt des Einzugs der Beklagten erbracht, womit die Beklagten nicht für die geltend gemachten Schäden in der Küche zu haften hätten. Gemäss Rechnung des Malergeschäfts I.____ vom 20.07.2011 seien für den Eingang pauschal CHF 600.00 und für das Kinderzimmer pauschal CHF 900.00 verrechnet worden. Die Lebensdauer des Anstrichs mit Dispersionsfarbe aus dem Jahr 2000 betrage 8 Jahre, weshalb er auch ohne Schäden hätte erneuert werden müssen. Die Beklagten hätten somit nicht für die ganzen Kosten der Malerarbeiten aufzukommen, sondern nur für den effektiven Mehraufwand im Vergleich zu einem gewöhnlichen Anstrich. Da aus der Rechnung nicht ersichtlich sei, wie sich diese Pauschale zusammensetze, sei für die Bestimmung des Mehraufwands auf die Zeugenaussage von Herrn I.____ abzustellen. Gemäss seinen Aussagen hätten für das Auftragen des Primers im Gang etwa 2 Stunden und im Kinderzimmer etwa 3 Stunden aufgewendet werden müssen. Der zusätzlich nötige Abwasch vor dem Streichen habe ca. 6-7 Stunden gedauert, wobei sich der Aufwand nicht mehr auf die einzelnen Räume aufteilen lasse. Da gemäss Zeugenaussage die Küche am meisten verschmutzt gewesen sei, sei davon auszugehen, dass für den Abwasch in der Küche der Zeitaufwand auch am grössten gewesen sei. Daher erscheine die Anrechnung eines Aufwandes von

jeweils einer Stunde für das Kinderzimmer und den Gang angemessen. Zusätzlich sei im Kinderzimmer die Auswechslung der beschädigten Tapete mit einer Pauschalentschädigung von CHF 200.00 zu berücksichtigen. Somit sei von einem Mehraufwand für den Gang von 3 Stunden und für das Kinderzimmer von 4 Stunden zu einem Stundenansatz von CHF 90.00 auszugehen.

Der Gesamtanspruch der Kläger aus den obigen Positionen ergebe CHF 1'204.55, worauf ab 26.03.2012 ein Verzugszins von 5% zu bezahlen sei. Im diesem Umfang sei auch der Rechtsvorschlag in den Betreibungen Nr. xxx1 und xxx2 zu beseitigen. Auf dem Mietkautionskonto hätten sich per 31.12.2012 CHF 1'628.35 befunden, welche grundsätzlich den Beklagten zustünden. Die den Klägern zustehenden Ansprüche seien daher einschliesslich der Betreibungskosten von CHF 164.00 und des bis zum 22.08.2013 aufgerechneten Verzugszinses von CHF 84.80 mit dem Anspruch der Beklagten auf diesen Betrag zu verrechnen. Die Kläger hätten im Umfang von einem Fünftel obsiegt, weshalb die Gerichtskosten zu 4/5 den Klägern und zu 1/5 den Beklagten aufzuerlegen seien.

D. Gegen dieses Urteil erhoben die Kläger mit Eingabe vom 27.10.2013 (Postaufgabe 28.10.2013) Beschwerde und beantragten Folgendes:

„1. Das einzelrichterliche Urteil vom 22.08.2013 des Gerichtspräsidenten des Bezirksgerichts und dessen Rektifikation vom 17.09.2013 sei vollumfänglich aufzuheben.

2. Es seien die Akten von der Vorinstanz beizuziehen, insbesondere auch die mit Klage vom 20.10.2012 und mit der Eingabe vom 19.04.2013 eingereichten Beweisobjekte, deren Nummerierung beibehalten und weiter geführt werde.

3. Die Beschwerdegegner seien gestützt auf die Abrechnung vom 05.01.2012 unter Berücksichtigung der bezahlten Heizkostenabrechnungen und laut angefochtenem Urteil erfolgten Zahlung von CHF 1'435.35 dazu zu verpflichten, der Beschwerdeführerin insgesamt CHF 4'359.50 (inkl. Betreibungskosten von 2 mal CHF 73.00) zuzüglich Zins zu einem Zinsfuss von 5% ab 26.03.2012 zu bezahlen.

4. Die Rechtsvorschläge der Betreibungen Nr. xxx1 und xxx2 seien in der Höhe der unter Antrag 3 ergebenden Gesamtsumme zu beseitigen.

5. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, wobei der in der Sache als Einzelrichter amtierende Bezirksgerichtspräsident, L.____, wegen sichtlicher Befangenheit in den Ausstand zu treten hätte.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.“

Die Eingabe endete auf S. 12 Mitte, gefolgt von schwarzen Schlenkern des Druckers. In einer begleiteten Handnotiz wurde auf Druckerprobleme hingewiesen und die möglichst baldige Zustellung einer vollständigen Rechtsschrift in Aussicht gestellt. Mit Postaufgabe vom 29.10.2013 folgte sodann die vollständige Beschwerdebeurteilung.

Die Beschwerdeführerin begründete ihre Anträge wie folgt:

Die Mietwohnung habe sich anlässlich der Wohnungsabnahme vom 30.05.2011 in einem äusserst desolaten Zustand befunden, was in der Sachverhaltsdarstellung der Vorinstanz jedoch nicht festgehalten worden sei. Die Zimmerwände und Zimmertüren seien nicht nur mit Farbstiften, sondern auch mit fetthaltigen Stiften bemalt worden. Die Tapeten seien wie die Zimmertürfurniere zum Teil abgerissen und beschädigt gewesen. Von einer normalen Abnutzung könne keine Rede sein. Die Küche sei mit einer gelben Fett- und Nikotinschicht überzogen gewesen,

wie wenn seit Jahren nie geputzt worden wäre. Auch das Loch im Lavabo stelle keine normale Abnutzung dar. Der Schadenexperte der Versicherung M.____, Herr N.____, sei der Meinung gewesen, dass die Schäden, welche die Beschwerdegegner grösstenteils durch unsachgemässen Gebrauch hinterlassen hätten, nicht von der Haftpflichtversicherung gedeckt seien. Es sei bekannt, dass das Rauchen in Räumen Schäden verursache, welche nicht zur normalen Abnutzung zählten. Der entsprechende Zusatzaufwand sei von den Mietern zu tragen. Weshalb die Vorinstanz den genannten Schadenexperten und Herrn O.____ nicht als Zeugen einvernommen habe, sei unverständlich. Gestützt auf die Neuwertklausel sei zu Recht der volle Betrag der Sanitärrechnung vom 24.06.2011 von CHF 1'071.05 in Rechnung gestellt worden. Der von den Klägern verlangte Kostenvorschuss von CHF 900.00 bei einem Streitwert von CHF 5'794.85 sei im Vergleich zum Kostenvorschuss von CHF 600.00, der in einem anderen Mietfall bei einem Streitwert von CHF 12'960.00 verlangt worden sei, rechtsungleich und willkürlich. Die Suggestivfragen des Einzelrichters an den Zeugen I.____ seien nicht gehörig protokolliert worden. Auch die Ergänzungsfragen des klägerischen Vertreters seien nicht protokolliert worden.

Nachdem die Beschwerdegegner mit Schreiben vom 06.07.2012 an die kantonale Schlichtungsstelle gelangt seien, ohne Anträge zu stellen und Beilagen zu nennen, und die Eingabe dazu benutzt worden sei, gegen den klägerischen Vertreter zu polemisieren, sei es nicht unangebracht, die Reisekosten in Rechnung zu stellen.

Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz handle es sich bei den Türen nicht um kleinen Unterhalt, zumal die beschädigten Türfurniere nicht durch Reinigung hätten geflickt werden können.

Die Schäden in den Steckdosen sowie die abgeschnittenen Drähte der Lampen hätten erst später beim Gebrauch durch die Nachmieterin festgestellt werden können und seien mit Schreiben vom 05.07.2011 umgehend nach Entdeckung und Meldung durch die Nachmieterin gerügt worden. Bei der Wohnungsabnahme habe davon ausgegangen werden müssen, dass der Dampfzug gehörig gereinigt werden könne, weshalb im Abnahmeprotokoll „i.O.“ angefügt worden sei. Erst beim Gebrauch durch die Nachmieterin habe sich gezeigt, dass die mehrfach wiederholten Reinigungsbemühungen umsonst gewesen seien, was ebenfalls sofort angezeigt worden sei. Der Dampfzug habe vollständig ersetzt werden müssen. Die Unterstellung des Einzelrichters, die drei Mängel wären bei ordentlicher Prüfung ohne Weiteres erkennbar gewesen und hätten sofort gerügt werden können, werde zurückgewiesen. Die entsprechenden Ansprüche seien somit nicht verwirkt.

Aufgrund der Mängelliste der Beschwerdegegner vom 14.06.2000 und des Abnahmeprotokolls vom 31.05.1999 stehe fest, dass die Wohnung der Beschwerdeführerin in tadellosem Zustand übergeben worden sei. Das Backblech, dessen Ersatz zum normalen Unterhalt gehöre, habe bei Mietantritt keinen Mangel gehabt. Folglich gingen die Ersatzkosten von CHF 69.25 zulasten der Beschwerdegegner.

Mit dem Hinweis, dass den Beschwerdegegnern nur die Kosten für die Abdeckplatte und nicht die Arbeit in Rechnung gestellt werde, erübrige sich ein weiterer Kommentar zu den Ausführungen im angefochtenen Entscheid.

Die Versicherung M.____ habe für das wegen des Lochs nicht mehr zu gebrauchende 11-jährige Lavabo CHF 306.00 (10/35) bezahlt. Der Schadenexperte habe offenbar die Meinung des Sanitärs betreffend Alter des Lavabos geteilt. Da die Beschwerdegegner ihrer Vertrags-

pflicht nicht nachgekommen seien und die Versicherung mangels Neuwertzusatzes nur den Zustandswert ersetzt habe, hätten die Beschwerdegegner die Differenz zum Neuwert zu bezahlen. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz werde mit der Verpflichtung zum Abschluss einer Versicherung mit Neuwertzusatz die Haftung des Mieters nicht über den Zeitwert hinaus erweitert, sondern es gehe um die Versicherung eines Ereignisses, welches die Funktionalität des Lavabos schlagartig zu verändern vermöge. Die Auslegung von Art. 267 Abs. 1 OR durch die Vorinstanz sei realitätsfremd.

Für den durch ordnungsgemässen Gebrauch entstandenen, normalen Renovationsaufwand habe Herr I.____ einen Kostenvoranschlag von CHF 7'444.40 gemacht. Dieser Betrag sei für die vollständige Erneuerung des Anstrichs der Wohnung, unabhängig von der Lebensdauer und exklusiv Nikotinsperre aufgewendet worden. Der durch ordnungsgemässen Gebrauch entstandene, normale Renovationsaufwand gehe vorliegend gestützt auf die paritätische Lebensdauertabelle zulasten der Beschwerdeführerin. Das Bemalen von Holztüren, das Ablösen von Furnieren, Löcher in den Tapeten oder das Bemalen mit Farben, welche den normalen Renovationskostenaufwand verunmöglichten, stellten keinen ordnungsgemässen Gebrauch dar. Deshalb gehe der dadurch entstandene Mehraufwand zulasten der Beschwerdegegner. Der Mehraufwand für den über den normalen Gebrauch hinausgehenden, durch die Mieter verursachten Schaden sei von Herrn I.____ mit Kostenvoranschlag vom 05.06.2011 mit CHF 3'348.00 beziffert worden. Die Rechnung des Malergeschäfts I.____ vom 20.07.2011 über CHF 3'564.00 liege innerhalb der üblichen Toleranz von 10% des Kostenvoranschlags. Die Vorinstanz verkenne, dass die erwähnte Rechnung exklusiv nur die Mehrkosten umfasse. Es gebe keinen Anlass, an der von Herrn I.____ gestellten Rechnung für den Mehraufwand etwas zu ändern, auch wenn sich Herr I.____ anlässlich der Zeugenbefragung nicht mehr an die Details habe erinnern können. Die vom Vorderrichter aufgeführten Beträge erwiesen sich somit als unkorrekt. Die Beschwerdegegner hätten der Beschwerdeführerin deshalb den Betrag von CH 3'564.00 zu bezahlen.

Die Gerichtskosten seien den Beschwerdegegnern aufzuerlegen und der Beschwerdeführerin sei der geleistete Kostenvorschuss von CHF 900.00 zurückzuerstatten, sei sie doch nicht für das Eintreiben der Gerichtskosten bei den Beschwerdegegnern zuständig.

E. Die Beschwerdegegner beantragten mit Eingabe vom 04.12.2013 sinngemäss die Abweisung der Beschwerde, ohne auf die Details der Beschwerdebegründung einzugehen.

F. Mit Verfügung vom 06.12.2013 wurde der Schriftenwechsel geschlossen und der Entscheid des Präsidiums aufgrund der Akten in Aussicht gestellt.

Erwägungen

1. Nicht berufungsfähige, erstinstanzliche Endentscheide können gemäss Art. 319 lit. a ZPO mit Beschwerde angefochten werden. Diese ist gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit der Zustellung des begründeten Entscheids oder seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidsbegründung schriftlich und begründet einzureichen. Die schriftliche Begründung des angefochtenen Urteils vom 22.08.2013 wurde der Beschwerdeführerin am 27.09.2013 zugestellt. Die am 28.10.2013 (Montag) der Post übergebene Eingabe,

welche allerdings nur Beschwerdebegründung bis Seite 12 Mitte enthält, ist somit rechtzeitig eingereicht worden (vgl. Art. 142 Abs. 3 ZPO). Es fragt sich zunächst, ob die erst am 29.10.2013 der Post übergebenen Seiten 12 Mitte bis 16 der Beschwerdebegründung trotz Fristablaufs berücksichtigt werden können.

Gemäss Art. 132 Abs. 1 ZPO sind Mängel wie fehlende Unterschrift und fehlende Vollmacht innert einer gerichtlichen Nachfrist zu verbessern. Gleiches gilt u.a. für unleserliche Eingaben (vgl. Art. 132 Abs. 2 ZPO). Diese Aufzählung ist nicht abschliessend, es sind weitere Fälle von mangelhaften Eingaben denkbar wie z.B. beschmutzte oder zerknitterte Eingaben oder solche mit fehlenden Seiten (vgl. A. Staehelin, in: Suter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 132 N 3). Darunter fällt auch das von der Beschwerdeführerin erlittene, drucktechnische Missgeschick. Da ihr somit zur Behebung dieses Mangels eine gerichtliche Nachfrist eingeräumt worden wäre, ist ihr auch freigestanden, unaufgefordert und unmittelbar nach Wegfall des Hindernisses eine verbesserte Eingabe einzureichen, selbst wenn inzwischen die gesetzliche Beschwerdefrist abgelaufen ist. Die mit Postaufgabe vom 29.10.2013 eingereichte, vollständige Beschwerdebegründung ist somit zu berücksichtigen. Auf die Rückweisung der Eingabe zwecks Entfernung ungebührlicher Bemerkungen wie z.B. derjenigen, dass der Co-Gerichtspräsident L.____ offenbar hauseigentümerfeindlich sei, wurde verzichtet. Der Kostenvorschuss ist fristgemäss geleistet worden. Gemäss § 5 Abs. 1 lit. b EG ZPO ist das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung von Beschwerden gegen Entscheide der Präsidien der Bezirksgerichte sachlich zuständig. Da sich die Beschwerdeführerin auf zulässige Beschwerdegründe beruft und die Beschwerdebegründung auch die übrigen Formalien erfüllt, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten. Soweit auf einzelne Beschwerdepunkte nicht eingetreten werden kann, wird dies in den nachfolgenden Erwägungen zu erörtern sein.

2. Die Rügen der Beschwerdeführerin bezüglich angeblicher Unkorrektheiten des Schlichtungsverfahrens sind im heutigen Zeitpunkt verspätet und daher nicht zu hören, sollte die Beschwerdeführerin dadurch überhaupt beschwert sein. Soweit Befangenheit des Vorderrichters geltend gemacht wird, erfolgt die Rüge verspätet, ist doch gemäss Art. 49 Abs. 1 ZPO ein Ausstandsgesuch unverzüglich zu stellen, sobald vom Ausstandsgrund Kenntnis erlangt worden ist (vgl. BSK ZPO-Weber, Art. 49 N 3). Ohnehin sind keine Gründe ersichtlich, aus denen der Vorderrichter in den Ausstand hätte treten müssen. Was die Rüge der rechtsungleichen Kostenvorschusserhebung betrifft, so wäre die Kostenvorschussverfügung gemäss Art. 103 i.V.m. Art. 321 Abs. 2 ZPO innert zehn Tagen mittels Beschwerde direkt anfechtbar gewesen, weshalb diese Rüge heute verspätet und daher nicht zu hören ist. Selbst wenn dies im jetzigen Verfahren noch überprüft werden könnte, so wäre festzustellen, dass die Ermessensausübung der Vorinstanz angesichts des mit dem Fall verbundenen Aufwands korrekt ist und der verfügte Kostenvorschuss sich an den zulässigen Rahmen gemäss § 8 Abs. 1 lit. f GebT hält. Soweit die Beschwerdeführerin die nicht richtige und nicht vollständige Protokollierung der Zeugenbefragung von Herrn I.____ anlässlich der Gerichtsverhandlung vom 22.08.2013 rügt, ist auf Art. 235 Abs. 3 ZPO zu verweisen. Diesbezüglich hätte sich die Beschwerdeführerin somit an den Bezirksgerichtspräsidenten Liestal und nicht an die Rechtsmittelinstanz wenden müssen, weshalb darauf nicht eingetreten werden kann (vgl. BSK ZPO-Frei/Willisegger, Art. 235 N 33).

3. Gemäss Art. 152 Abs. 1 ZPO hat jede Partei das Recht, dass das Gericht die von ihr form- und fristgerecht angebotenen tauglichen Beweismittel abnimmt. Was die Rüge der Nichtberücksichtigung zweier Beweismittel durch die Vorinstanz, nämlich der Befragung von Herrn N.____, Versicherung M.____, und von Herrn O.____ als Zeugen anbelangt, so hat die Beschwerdeführerin die entsprechenden Beweisanträge zwar rechtzeitig im erstinstanzlichen Verfahren gestellt. Es besteht hingegen kein Anspruch auf die Anhörung mehrerer Zeugen für denselben Sachverhalt (vgl. Hasenböhler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 152 N 20 f.). Der Vorderrichter hat sich dafür entschieden, hinsichtlich des Zustandes der Wände der zurückgegebenen Wohnung und der diesbezüglichen Instandstellungskosten Herrn I.____, Inhaber eines Malergeschäfts, als Zeugen einzuvernehmen. Ferner hat der klägerische Vertreter nach der Zeugenbefragung von Herrn I.____ an einer Befragung der weiteren von ihm genannten Zeugen implizit nicht mehr festgehalten (vgl. Protokoll der Gerichtsverhandlung vor dem Bezirksgerichtspräsidenten Liestal vom 22.08.2013). Eine Verletzung des Rechts auf Beweis liegt somit nicht vor. Soweit die Beschwerdeführerin die Würdigung der erwähnten Zeugenaussage beanstandet, ist darauf bei der Prüfung des Anspruchs auf Ersatz des Mehraufwandes bezüglich der Renovation der Wände zurückzukommen.

4. Gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. a ZPO gilt der Ersatz notwendiger Auslagen als Parteientschädigung. Hingegen werden laut Art. 113 Abs. 1 ZPO im Schlichtungsverfahren keine Parteientschädigungen gesprochen. Das bedeutet, dass jede Partei ihre Auslagen und allfälligen Anwaltskosten in diesem Verfahrensstadium grundsätzlich selber zu tragen hat (vgl. Urwyler, in: DIKE-Komm-ZPO, Art. 95 N 17 und Art. 113 N 2; BSK ZPO-Rüegg, Art. 95 N 19 f. und Art. 113 N 2; Suter/von Holzen, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 95 N 38). Die Parteikosten des Schlichtungsverfahrens können auch nicht zur Hauptsache geschlagen und im Prozess vor dem erstinstanzlichen Zivilgericht geltend gemacht werden (vgl. Egli, in: DIKE-Komm-ZPO, Art. 207 N 8 und 13; BSK ZPO-Infanger, Art. 207 N 7; Suter/von Holzen, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 95 N 38; Koslar, in: Stämpflis Handkommentar, ZPO, Art. 113 N 2; Staehelin/Staehelin/Grolimund, Zivilprozessrecht, § 20 N 33; Alvarez/Peter, in: Berner Kommentar ZPO, Art. 207 N 11). Der Entscheid des Vorderrichters, den Antrag der Klagpartei auf Ausrichtung einer Aufwandentschädigung für das Schlichtungsverfahren abzuweisen, ist folglich nicht zu beanstanden. Ob die Rechtsbegehren der Gegenpartei im Schlichtungsgesuch vom 06.07.2012 hinreichend gewesen sind, spielt diesbezüglich keine Rolle. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt somit als unbegründet.

5. Die Kosten für die Reinigung des Türblatts im seitens der Klagpartei geltend gemachten Umfang von CHF 10.00 hat die Vorinstanz zugesprochen (vgl. E. 4 im angefochtenen Urteil). Diesbezüglich liegt gar keine Beschwerde der Beschwerdeführerin vor, weshalb auf diesen Punkt der Beschwerde nicht einzutreten ist. Ob die Rechtsgrundlage des zugesprochenen Schadensbetrags von der Vorinstanz zu Recht mit der Pflicht des Mieters zum kleinen Unterhalt begründet worden ist, spielt keine Rolle, weil die Motive eines Urteils nicht mit Beschwerde anfechtbar sind (vgl. Reetz, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Vorbem. zu Art. 308-318 N 33; Sterchi, in: Berner Kommentar ZPO, Vorbem. zu Art. 308 N 26). Das Gleiche gilt auch für den von der Vorinstanz zugesprochenen Anspruch für den Schaden an der Abdeck-

platte der Küchenabdeckung von CHF 45.00 (vgl. E. 5.2.c im angefochtenen Urteil), weshalb auf die diesbezügliche Beanstandung der Beschwerdeführerin nicht einzutreten ist.

6. Gemäss Art. 267a Abs. 1 OR muss der Vermieter bei der Rückgabe den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Versäumt dies der Vermieter, so verliert er gemäss Art. 267a Abs. 2 OR seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren. Entdeckt der Mieter solche Mängel später, so muss er sie laut Art. 267a Abs. 3 OR dem Mieter sofort melden. Der Vermieter muss kumulativ beweisen, dass die Mietsache mit einem Mangel behaftet ist, für dessen Behebung der Mieter einzustehen hat, dass dieser Mangel beim Einzug des Mieters noch nicht bestand, und dass die Mängelrüge rechtzeitig erhoben wurde (vgl. Lachat et al., Mietrecht, 8. Aufl., 31/5.7, S. 680).

Die Schäden an den Steckdosen sowie die abgeschnittenen Drähte und die Unmöglichkeit, die Dampfabzugshaube durch Reinigung in einen mangelfreien Zustand zu bringen, wurden anlässlich der Wohnungsabnahme vom 30.05.2011 noch nicht gerügt, sondern erst mit Schreiben vom 05.07.2011. Deshalb muss die Beschwerdeführerin nachweisen, dass die mit diesem Schreiben den Beschwerdegegnern gemeldeten Mängel bei übungsgemässer Untersuchung vorher nicht erkennbar waren. Der Vorderrichter erachtete diesen Nachweis als nicht erbracht. Die Frage, ob diese Beweiswürdigung korrekt gewesen ist, ist eine Tatfrage. Die Beschwerdeführerin legt indessen nicht dar, inwiefern die Feststellung des Vorderrichters, dass die Schäden an den Steckdosen sowie die abgeschnittenen Drähte der Lampen und Unmöglichkeit, den Dampfabzug genügend reinigen zu können, bei einer ordentlichen Prüfung ohne Weiteres erkennbar gewesen wären, offensichtlich unrichtig ist. Es liegt weder eine Aktenwidrigkeit noch ein offensichtliches Versehen vor. Hinzu kommt, dass der Beschwerdeführerin der Nachweis der Mangelhaftigkeit nicht gelungen ist. Die Schäden an den Steckdosen sind bloss behauptet. Auf der Offerte des Elektro-Fachgeschäfts ist weder unter den auszuführenden Arbeiten noch unter dem zu liefernden Material ein Hinweis auf defekte oder beschädigte Steckdosen zu finden (vgl. Klagbeilage 9). Ob die Kürzung der Drähte die Neumontage von Lampen verunmöglicht hat, bezeichnet selbst die Vermieterin als fraglich (vgl. Klagbeilage 10). Bezüglich Dampfabzug wurde zudem im Abnahmeprotokoll vom 30.05.2011 vermerkt „Dunsthaube i.O.“ (vgl. Klagbeilage 5). Ausser den vom damals vermerkten Zustand abweichenden Behauptungen der Beschwerdeführerin liegen für den diesbezüglichen Mangel keine Beweise vor. Insbesondere hat es die Beschwerdeführerin unterlassen, eine allfällige schriftliche Beanstandung der Nachmieterin einzureichen. Vielmehr wurde mit Schreiben vom 05.07.2011 in Aussicht gestellt, hinsichtlich des Dunstabzugs noch zuzuwarten, bis die neue Mieterin eingezogen sei (vgl. Klagbeilage 10). Die Beschwerde erweist sich daher in diesem Punkt als unbegründet.

7. Das Backblech war gemäss Abgabeprotokoll der Vormieter und Mängelliste der Beklagten bei Mietantritt in mangelfreiem Zustand (vgl. Klagbeilage 24) und wurde im Abnahmeprotokoll vom 30.05.2011 als „schmutzig und abgenutzt“ beanstandet (vgl. Klagbeilage 5). Der Vorderrichter erachtete den Nachweis für einen Mangel im Sinne einer ausserordentlichen Abnutzung als nicht erbracht. Die Frage, ob diese Beweiswürdigung korrekt gewesen ist, ist eine Tatfrage. Die Beschwerdeführerin legt indessen nicht dar, inwiefern die Feststellung des Vorderrichters, dass die Klägerin nicht belegt habe, dass es sich um eine ungewöhnlich starke Abnutzung ge-

handelt habe und inwiefern dieser Umstand den Ersatz des Backblechs nötig gemacht habe, offensichtlich unrichtig ist. Es liegt weder eine Aktenwidrigkeit noch ein offensichtliches Versehen vor. Die Beschwerde erweist sich daher in diesem Punkt als unbegründet.

8. Das Lavabo war gemäss Abgabeprotokoll der Vormieter und Mängelliste der Beklagten bei Mietantritt in mangelfreiem Zustand (vgl. Klagbeilage 24). Im Abnahmeprotokoll vom 30.05.2011 wurde beanstandet, dass im Lavabo ein „Loch und davon aus- und durchgehende Risse (oben und unten)“ vorhanden waren (vgl. Klagbeilage 5 sowie die Fotos auf S. 22 der Klagebegründung vom 26.10.2012). Dass dies einen Mangel darstellt und die Mieter dafür grundsätzlich haften, ist unbestritten. Streitig ist einzig der Haftungsumfang.

Gemäss Art. 254 OR ist ein Koppelungsgeschäft, das in Zusammenhang mit der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen steht, nichtig, wenn der Abschluss oder die Weiterführung des Mietvertrags davon abhängig gemacht wird und der Mieter dabei gegenüber dem Vermieter oder einem Dritten eine Verpflichtung übernimmt, die nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt. Als Koppelungsgeschäfte gelten gemäss Art. 3 VMWG u.a. Versicherungsverträge. Steht ein Versicherungsvertrag indessen in einem Zusammenhang mit dem Gebrauch der Mietsache, findet Art. 254 OR keine Anwendung, so z.B. bei einer Versicherung über Wasserschäden oder Glasbruch oder auch bei einer Haftpflichtversicherung des Mieters. Nichtig ist hingegen u.a. eine Verpflichtung des Mieters, eine Versicherung abzuschliessen, welche Vermieterrisiken abdeckt (vgl. Lachat et al., a.a.O., 22/2.5, S. 454). Ferner sind laut Art. 267 Abs. 2 OR Vereinbarungen, in denen sich der Mieter im Voraus verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung zu entrichten, die anderes als die Deckung des allfälligen Schadens einschliesst, nichtig. Ungültig sind deshalb Vertragsklauseln, welche im Voraus vorsehen, dass der Mieter beim Auszug für Mängel aufzukommen hat, die auf eine ordentliche Abnutzung der Mietsache zurückzuführen sind (vgl. Lachat et al., a.a.O., 31/6.2, S. 682). Gemäss Ziff. 11 des Mietvertrags (vgl. Klagbeilage 1) verpflichtet sich der Mieter zwecks Abdeckung der Haftpflichtansprüche des Vermieters zum Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung mit Neuwertzusatz. Mit dieser Vertragsbestimmung wird insoweit eine Verschiebung der vom Vermieter zu tragenden gewöhnlichen Abnutzung bezweckt, welche durch die Nettomietzinsen abgegolten wird, als der Mieter bei der Beschädigung der Wohnungseinrichtung über den Zeitwert hinaus für den Neuwert einzustehen hat. Der Zeitwert der beschädigten Einrichtungsgegenstände bleibt nach dieser Klausel unberücksichtigt. Die Vorinstanz hat daher in richtiger Anwendung der zuvor zitierten Gesetzesbestimmungen die Ungültigkeit der getroffenen Vertragsabrede festgestellt.

Folglich besteht eine Haftung der Beschwerdegegner nur im Umfang des Zustandswerts des Lavabos. Der Zustandswert deckt die Differenz zwischen dem Anschaffungspreis und dem Mehrwert, der regelmässig durch die Neuanschaffung geschaffen wird. Der Mehrwert kann darin bestehen, dass die neue Einrichtung qualitativ besser ist als die ersetzte oder dass die ersetzte Einrichtung im Verhältnis zu ihrer normalen Lebensdauer möglicherweise ganz oder teilweise altersentwertet ist (vgl. Lachat et al., a.a.O., 31/5.4, S. 677). Hinsichtlich des Alters des Lavabos hat der Vorderrichter dessen Beweis bloss durch die entsprechende Angabe auf der Rechnung des Sanitärs (vgl. Klagbeilage 11) als nicht erbracht erachtet. Die Frage, ob diese Beweiswürdigung korrekt gewesen ist, ist eine Tatfrage. Die Beschwerdeführerin legt dar, dass die Schätzung des Alters des demontierten Lavabos auf ca. 11 Jahre durch einen Fachmann

erfolgt ist, und rügt die Nichtbeachtung dieser Fachmeinung durch den Vorderrichter. Mit der Feststellung, dass das Lavabo seit Fertigstellung der Liegenschaft 1986 nicht ersetzt wurde, hat die Vorinstanz der Schätzung des Sanitärs jeglichen Beweiswert abgesprochen. Die Nichtbeachtung dieser aktenkundigen Schätzung eines Fachmannes über das Alter des Lavabos hat nach Ansicht des Kantonsgerichts, Abteilung Zivilrecht, zu einer offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung geführt. Ohnehin fragt sich, ob das Alter des Lavabos nicht unbestritten geblieben ist (vgl. Protokoll der Verhandlungen vom 05.02.2013 und vom 22.08.2013 vor dem Bezirksgerichtspräsidenten Liestal). Die Vorinstanz hätte mithin als bewiesen erachten müssen, dass das demontierte Lavabo rund 11 Jahre alt war. Ausgehend von einer Lebensdauer eines Lavabos von 35 Jahren (vgl. Lachat et al., a.a.O., Anhang Paritätische Lebensdauertabelle, S. 752) ist nach Abzug der Altersentwertung des demontierten Lavabos von 11 Jahren ein Wert von 24/35 des ausgewiesenen Neuwerts von CHF 1'071.05 (vgl. Klagbeilage 11) zu ersetzen, was einen Betrag von CHF 734.65 ergibt. Daran ist der von der Versicherung bereits ausgerichtete Betrag von CHF 306.00 anzurechnen. Die Beschwerde erweist sich somit in diesem Punkt als teilweise begründet und es ist der Beschwerdeführerin als Ersatz des beschädigten Lavabos ein Betrag von CHF 428.65 zuzusprechen.

9. Die Wände im Kinderzimmer bei der Dusche und im Gang waren gemäss Abgabeprotokoll der Vormieter und Mängelliste der Beklagten bei Mietantritt in mangelfreiem Zustand. Bei den Wänden im Kinderzimmer beim Bad wurde „neu streichen“ vermerkt. Bei den Wänden in der Küche wurde bloss der Vermerk „abg“ hinzugefügt, womit vermutlich „abgenutzt“ gemeint ist. Gemäss Rechnung des Malergeschäfts P. ____ vom 02.06.1999 wurden im Elternzimmer, in einem Kinderzimmer und im Gang Decken und Wände frisch gestrichen (vgl. zum Ganzen Klagbeilage 24). Im Abnahmeprotokoll vom 30.05.2011 wurde beanstandet, dass in der Küche Wände, Decke, Blenden und Fensterrahmen extrem stark vergilbt und die Fenstertürrahmen ungereinigt gelb überstrichen waren, dass im Korridor die Wände vergilbt waren und dass im Kinderzimmer die Rohfasertapete an der linken Wand stellenweise abgerissen und alle Wände mit Kindergekitzel, zum Teil offenbar mit Fettfarben wie Neocolor, bemalt waren (vgl. Klagbeilage 5 sowie die Fotos auf S. 4 und 9-12 der Klagebegründung vom 26.10.2012). Angesichts der Lebensdauer eines Anstrichs mit Dispersionsfarbe von 8 Jahren (vgl. Lachat et al., a.a.O., Anhang Paritätische Lebensdauertabelle, S. 750) ist unbestritten, dass die Malerarbeiten zur Beseitigung der ordentlichen Abnutzung zulasten der Vermieterin gehen. Die Beschwerdeführerin rügt die vorinstanzliche Beweiswürdigung hinsichtlich des Haftungsumfanges für die durch übermässige Verunreinigung entstandenen Mehrkosten als willkürlich.

Der Vorderrichter hat eine Haftung der Mieter für den Mehraufwand für Malerarbeiten in der Küche mangels Nachweises des Zustands der Küche bei Mietbeginn verneint. Diese Beweiswürdigung der Vorinstanz ist jedoch aktenwidrig: Zwar fehlt ein Nachweis dafür, dass die Küche vor dem Einzug der Beschwerdegegner neu gestrichen worden ist. Hingegen ergibt sich aus dem Vergleich der aktenkundigen Protokolle bei Mietbeginn und bei Mietende, dass die Abnutzung der Wände in der Küche eindeutig über das ordentliche Mass hinausgegangen ist. Der Grund dafür, das starke Rauchen, ist übrigens unbestritten. Vergilbte Wände infolge übermässigen Rauchens gelten als ausserordentliche Abnutzung (vgl. Lachat et al., a.a.O., 31/5.3 S. 677). Auch gestützt auf die Zeugenaussage von Herrn I. ____ über die extrem gelben Wände in der Küche, die sich bis in den Gang gezogen hätten (vgl. Protokoll der Zeugenbefragung vom

22.08.2013), ist der Nachweis für die Verursachung dieser ausserordentlichen Abnutzung durch die Beschwerdegegner erbracht. Somit haften die Beschwerdegegner für die Mehrkosten zur Beseitigung der übermässigen Abnutzung nicht nur der Wände im Kinderzimmer und im Gang, sondern auch der Wände in der Küche.

In der 1. Offerte von Herrn I. _____ unter dem Titel „Malerarbeiten innen, übermässige Abnutzungen/Verschmutzungen der Wohnung“ vom 04.06.2011 wurden die Küche mit einem Betrag von CHF 1'600.00, der Eingang mit einem Betrag von CHF 600.00 und das Kinderzimmer mit einem Betrag von CHF 900.00, zuzüglich MWST, aufgeführt. In der 2. Offerte vom 04.06.2011 unter dem Titel „Malerarbeiten innen“ ist die Küche nicht aufgeführt. Folglich beinhaltet der in der 1. Offerte vom 04.06.2011 für die Küche eingesetzte Betrag von CHF 1'600.00 zuzüglich MWST sowohl die ordentlichen als auch die ausserordentlichen Instandstellungsarbeiten (vgl. Klagbeilagen 7 und 8), weshalb dieser Betrag angemessen aufzuteilen ist. Gemäss Zeugenaussage von Herrn I. _____ betrug der Zeitaufwand für die Reinigung von Küche, Kinderzimmer und Gang total 6-7 Stunden, wobei die meiste Zeit für die Küche anfiel. Hinzu kamen 4 Stunden für das Streichen mit Isolierprimer in der Küche (vgl. Protokoll 22.08.2013). Die Annahme der Vorinstanz, dass von der Gesamtreinigungszeit je eine Stunde für den Gang und das Kinderzimmer angefallen seien, ist nicht zu beanstanden. Damit verbleiben noch rund 4,5 Stunden für den Reinigungsaufwand der Küche verbleiben. Folglich ergibt sich für die Beseitigung der übermässigen Abnutzung der Küchenwände ein Zeitaufwand von 8,5 h à CHF 90.00 zuzüglich MWST von 8%, was eine Entschädigungsforderung von CHF 826.20 ergibt.

Gemäss Zeugenaussage von Herrn I. _____ (vgl. Protokoll der Zeugenbefragung vom 22.08.2013) fehlten im Kinderzimmer teilweise auch Stücke der Rohfasertapete, weshalb die geschädigten Bahnen ersetzt werden mussten, und es war mehr als nur ein Anstrich notwendig. Weil für das Kinderzimmer in der 2. Offerte vom 04.06.2011 unter dem Titel „Malerarbeiten innen“ ein Betrag eingesetzt ist, muss davon ausgegangen werden, dass damit der Maleraufwand zufolge ordentlicher Abnutzung erfasst worden ist. Folglich beinhaltet die Position von CHF 900.00 zuzüglich MWST von 8% in der 1. Offerte vom 04.06.2011 unter dem Titel „Malerarbeiten innen, übermässige Abnutzungen/Verschmutzungen in der Wohnung“ nur den Mehraufwand für die Beseitigung der Spuren der ausserordentlichen Abnutzung im Kinderzimmer. Indem die Vorinstanz für den Umfang des entsprechenden Mehraufwandes allein auf die ungefähren Zeitangaben des Zeugen abstellte, liess sie die sich aus den aktenkundigen Offerten 1 und 2 vom 04.06.2011 (vgl. Klagbeilagen 7 und 8 und Klagebegründung vom 26.10.2012, S. 9-12) ergebenden Schlüsse ausser Acht, was aktenwidrig ist. Aus den aktenkundigen Beweisen ergibt sich vielmehr, dass für den zusätzlich angefallenen Mehraufwand im Kinderzimmer ein Betrag gemäss der 1. Offerte vom 04.06.2011 von CHF 900.00 zuzüglich MWST von 8% hinreichend ausgewiesen ist. Deshalb ist der Beschwerdegegnerin der schliesslich auch in Rechnung gestellte Betrag von CHF 900.00 zuzüglich MWST von 8% (vgl. Rechnung vom 20.07.2011, Klagbeilagen 7), ausmachend CHF 72.00, ungekürzt als Entschädigungsforderung zuzusprechen. Davon abzuziehen ist der bereits von der Vorinstanz unter diesem Titel zugesprochene Betrag von CHF 560.00. Folglich beträgt der zusätzlich der Beschwerdeführerin zustehende Betrag CHF 412.00.

In der 1. Offerte von Herrn I. _____ unter dem Titel „Malerarbeiten innen, übermässige Abnutzungen/Verschmutzungen der Wohnung“ vom 04.06.2011 wurden die Küche mit einem Betrag von CHF 1'600.00, der Eingang mit einem Betrag von CHF 600.00 und das Kinderzimmer mit einem

Betrag von CHF 900.00, zuzüglich MWST, aufgeführt. In der 2. Offerte vom 04.06.2011 unter dem Titel „Malerarbeiten innen“ ist der Eingang nicht aufgeführt. Folglich beinhaltet der in der 1. Offerte vom 04.06.2011 für den Gang eingesetzte Betrag von CHF 600.00 zuzüglich MWST sowohl die ordentlichen als auch die ausserordentlichen Instandstellungsarbeiten (vgl. Klagbeilagen 7 und 8), weshalb dieser Betrag angemessen aufzuteilen ist. Gemäss Zeugenaussage von Herrn I._____ (vgl. Protokoll der Zeugenbefragung vom 22.08.2013) kamen zum Waschaufwand noch 2 Stunden für das Streichen mit Isolierprimer im Gang dazu. Die Annahme der Vorinstanz, dass von der Gesamtreinigungszeit eine Stunde für den Gang angefallen seien, ist nicht zu beanstanden. Die Vorinstanz hat somit den effektiven Mehraufwand zur Beseitigung der ausserordentlichen Abnutzung des Gangs mit 3 Stunden à je CHF 90.00 zutreffend geschätzt. Hingegen wurde aktenwidrig (vgl. Klagbeilagen 7) der Zuschlag von 8% MWST (CHF 21.60) vergessen. Folglich ist der Betrag von CHF 21.60 der Beschwerdeführerin zusätzlich zuzusprechen.

Für den Mehraufwand an Malerarbeiten zufolge ausserordentlicher Abnutzung ergibt sich somit im Vergleich zur vorinstanzlich zugesprochenen Entschädigungsforderung ein Mehrbetrag von CHF 1'259.80.

10. Aufgrund der obigen Erwägungen ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen und der Beschwerdeführerin zusätzlich zur bereits von der Vorinstanz zugesprochenen Forderung ein Betrag von CHF 1'688.45 zuzusprechen, resp. die Klage im Umfang von CHF 2'893.00 zuzüglich Zins zu 5% seit 26. März 2012 teilweise gutzuheissen. Damit ist die Beschwerdeführerin zu rund 50% (CHF 2'893.00 von CHF 5'648.85) mit ihrer Klage durchgedrungen. Demzufolge der erstinstanzliche Kostenentscheid insofern abzuändern, als die erstinstanzlichen Gerichtskosten den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen sind.

11. Abschliessend ist über die Verteilung der Prozesskosten für das Beschwerdeverfahren zu entscheiden. Die Beschwerdeführerin ist im Rechtsmittelverfahren zu rund 40% (CHF 1'688.45 von CHF 4'359.50) durchgedrungen, weshalb ihr 3/5 und den Beschwerdegegnern 2/5 der Gerichtskosten des Rechtsmittelverfahrens aufzuerlegen sind. Der von der Beschwerdeführerin geleistete Vorschuss wird gemäss Art. 111 ZPO mit den Gerichtskosten verrechnet, weshalb der Antrag der Beschwerdeführerin auf Rückerstattung des für das Beschwerdeverfahren geleisteten Kostenvorschusses abzuweisen ist. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Parteien ihre Parteikosten selbst zu tragen.

Demnach wird erkannt:

://: I. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden die Ziff. 1, 2, 3 und 5 des Urteils des Bezirksgerichtspräsidenten Liestal vom 22. August 2013 aufgehoben und durch nachfolgende Bestimmungen ersetzt:

- „1. Die Beklagten haben den Klägerin einen Betrag von CHF 2'893.00 zuzüglich Zins zu 5.00 % seit 26. März 2012 sowie die Betreuungskosten von CHF 146.00 zu bezahlen.
2. In den Betreibungen Nr. xxx1 und xxx2 des Betreibungsamtes Liestal wird der Rechtsvorschlag für den Betrag von CHF 2'893.00 zuzüglich Zins zu 5.00 % seit 26. März 2012 beseitigt. Die Verjährung des Zahlungsbefehls wird zufolge des gerichtlichen Verfahrens unterbrochen vom 27.09.2012 bis zur Eröffnung des vorliegenden Entscheids (Art. 88 Abs. 2 SchKG).
3. Der Anspruch der Kläger wird für einen Teilbetrag von CHF 1'204.55, den Zins auf diesem Teilbetrag bis zum 22. August 2013 von CHF 84.80 sowie die Betreuungskosten von CHF 146.00, was einen Gesamtbetrag von CHF 1'435.45 ergibt, gemäss Ziff. 4 hiernach mit der Mietzinskaution auf dem Konto Nr. ... bei der Bank H.____ verrechnet.
5. Die Gerichtsgebühr von CHF 900.00 sowie die Zeugenentschädigung von CHF 100.00 wird den Parteien je zur Hälfte und intern je in solidarischer Verbundenheit auferlegt. Im Übrigen hat jede Partei ihre eigenen Parteikosten zu tragen.“

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann, und Ziff. 4 des Urteils des Bezirksgerichtspräsidenten Liestal vom 22. August 2013, lautend:

- „4. Die Filiale der Bank H.____ in Liestal wird angewiesen, von der Mietzinskaution auf dem Konto Nr. ... den Betrag von CHF 1'435.35 an die Kläger auf das Postcheckkonto Nr. ... und den Rest an die Beklagten auf das Konto Nr. ... bei der Bank K.____ zu überweisen.“

wird bestätigt.

- II. Die Gerichtsgebühr von pauschal CHF 900.00 wird zu 3/5 der Beschwerdeführerin und zu 2/5 den Beschwerdegegnern, jeweils in solidarischer Verbundenheit auferlegt. Jede Partei trägt ihre Parteikosten selbst.

Präsidentin

Gerichtsschreiber

Christine Baltzer-Bader

Hansruedi Zweifel