

VS_GERICHTE C1 21 208 vom 24. Februar 2022

VS Kantonsgericht, 2022-02-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1 21 208](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_21_208)

FR: VS_GERICHTE C1 21 208 du 24 février 2022

IT: VS_GERICHTE C1 21 208 del 24 febbraio 2022

Regeste

C1 21 208 URTEIL VOM 24. FEBRUAR 2022 Kantonsgericht Wallis I. Zivilrechtliche Abteilung Besetzung: Dr. Lionel Seeberger, Präsident; Jérôme Emonet und Dr. Thierry Schnyder, Kantonsrichter; Dr. Milan Kryka, Gerichtsschreiber in Sachen W _____ SA, Klägerin und Berufungsklägerin, vertreten durch Rechtsanwalt Jean-Pierre Schmid, gegen X _____, Beklagter und Berufungsbeklagter, vertreten durch Rechtsanwalt Miro Prskalo, sowie Y _____ GMBH, betroffene Dritte als erstinstanzliche Streitverkündungsbeklagte 1, vertreten durch Rechtsanwältin Medea Jäger-Marx Z _____, betroffener Dritter als erstinstanzlicher Streitverkündungsbeklagter 2, vertreten durch Rechtsanwalt Marco Eyer, (Miete & Pacht) Berufung gegen den Entscheid des Bezirksgerichts Leuk und Westlich-Raron vom 16. Juli 2021 [LEU Z1 19 6]

Erwägungen

E. 1

Stock – bestehend aus einem Einzelzimmer, drei Doppelzimmern, zwei Badezimmern und einer Gemeinschaftsküche – sowie, in einem anderen Trakt mit einem separaten Zugang, Zimmer für Saisonarbeiter vermietet.

- 9 - Am 27. April 2018 schloss der Beklagte mit der Klägerin im eigenen Namen für zwei Personen – laut Mietgesuch für sich sowie eine saisonale Angestellte seiner damaligen Arbeitgeberin (Letztere Streitverkündungsbeklagte 1) als Mitmieterin – einen Mietvertrag für das Zimmer Nr. 2 in der Gemeinschaftswohnung im 1. Stock für die Monate Mai bis Juli 2018. Als Mietobjekt wurde im Vertrag ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft, bestehend aus einem privaten Zimmer, einer Gemeinschaftsküche und einem Gemeinschaftsbad, genannt. Im Mietzins von monatlich Fr. 630.-- inbegriffen waren das einmal wöchentliche Putzen des Zimmers sowie der Wechsel von Bettwäsche und Handtüchern. Nachdem die Saisonangestellte, für welche das Zimmer bestimmt war, die Schweiz nach nur vier Tagen bereits wieder verlassen hatte, suchte der Beklagte dafür neue Mieter. Er fand sie schliesslich in zwei polnischen Mitarbeitern des Streitverkündungsbeklagten

E. 2

Die Schlüsselübergabe erfolgte am 12. Mai 2018. Ein Untermietvertrag oder ein neuer Vertrag zwischen der Klägerin und dem Streitverkündungsbeklagten 2 wurden nicht abgeschlossen. Die Monatsmieten Mai, Juni und Juli 2018 wurden hingegen bezahlt. 2.1.2 Am 21. Juni 2018 machte ein Bewohner der Gemeinschaftswohnung eine Reinigungskraft des Hotels darauf aufmerksam, dass sich in der Küche, im zweiten Bad neben der Küche sowie im Gang ca. 2-3 cm hoch Wasser angesammelt hatte. In der Folge entstopfte ein in einem Sanitärbetrieb angestellter Handwerker, welcher im Hotel ein Zimmer gemietet hatte, in Absprache mit seinem Firmenchef die Toilette und reinigte das Badezimmer, nachdem er

zuvor die Geschäftsführerin der Klägerin telefonisch nicht hatte erreichen können. Zwei Männer wischten während dieser Zeit den Küchenboden auf. Am 25. Juni 2018 entdeckte die Assistentin der Geschäftsführerin der Klägerin und An- sprechperson im Hotel (nachfolgend: Assistentin) in dem unter der Gemeinschaftswoh- nung im Erdgeschoss liegenden Bankettsaal Wasserschäden an Parkett, Mauern sowie Tisch und Stühlen. Tags darauf informierte sie den Gesellschafter einer GmbH, welche ebenfalls zwei Saisonarbeiter aus Rumänien in der Gemeinschaftswohnung im dafür an- gemieteten Zimmer Nr. 4 einquartiert hatte, per E-Mail, dass die Benutzung des Bade- zimmers neben der Küche nicht möglich sei. Sie würde versuchen, die Ursache des Problems schnellstmöglich zu beheben. Der angeschriebene Gesellschafter antwortete am 29. Juni 2018, dass nach Angaben seiner rumänischen Mitarbeiter die Probleme im Badezimmer bereits am 18. Juni 2018 bestanden hätten, als sie nach einem verlänger- ten Wochenende aus Österreich zurückgekehrt seien; gleichzeitig beschwerte er sich über die mangelhafte Ordnung und Sauberkeit der polnischen Mitbewohner.

- 10 - Im Auftrage der Klägerin kam am 27. Juni 2018 ein spezialisiertes Unternehmen auf Platz. Deren Mitarbeiter stellte fest, dass die Toilette verstopft und der Boden feucht war, ohne dass das Wasser aus der Toilette übergelaufen sei. Mit einer Kamera suchte er den Verstopfungspunkt. Aufgrund des vielen Wassers musste er nach der Kamera ein Rohr durchs WC bis zur Abwasserleitung (Ablaufrohr, wo die verschiedenen Leitungen zusammenkommen) hineinschieben. Dadurch wurde die Leitung entstopft, Wasser floss heraus und die Leitung wurde entleert. Anschliessend stellte er mit der Kamera fest, dass sich in den älteren (rostigen) Rohren aus Gusseisen noch Dreck, d.h. Toilettenpa- pier und auch Präservative, befanden. Schliesslich kontrollierte er im Untergeschoss den Abwasserschacht, wo er Fettablagerungen entdeckte. Im Anschluss an diese Arbeiten musste die Gemeinschaftswohnung entfeuchtet werden. Dabei kam im Kleber der Böden Asbest zum Vorschein, welcher fachgerecht entsorgt werden musste. Weiter wurden umfangreiche Renovationsarbeiten ausgeführt, deren Kosten die Klägerin zusammen mit dem damit einhergehenden Mietausfall vorliegend geltend macht. Im Hinblick auf eine auf den Nachmittag des 11. Juli 2018 angesetzte Ortsschau teilte der Gesellschafter der GmbH der Klägerin am Vormittag per E-Mail mit, seine beiden Mitarbeiter hätten ihm gesagt, sie hätten diese Toilette nie benutzt. Ferner seien sie während dem Zeitraum, als die Toilette verstopft worden sei, für ein verlänger- tes Wochenende in Österreich gewesen. Als sie am Montagabend spät zurückgekom- men seien, hätten die beidem polnischen Mieter sie darauf hingewiesen, dass die Toi- lette verstopft sei und sie deshalb auch in der Küche das Wasser nicht anstellen sollten. Bei der nachmittäglichen Ortsschau vertrat der Vater des vorerwähnten Gesellschafters denselben und weigerte sich, etwas zu bezahlen.

E. 2.2

Die Klägerin macht geltend, der Beklagte habe die Mietsache in Verletzung von Art. 267 OR nicht in dem Zustand zurückgegeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergebe. Eine Untervermietung sei ohne ihre erforderliche Zustimmung als Ver- mieterin untersagt gewesen. Der Beklagte als Mieter bzw. die beiden polnischen Arbeiter hätten ihre Sorgfaltspflichten gemäss Art. 257f OR verletzt, indem sie den Wasserscha- den verursacht hätten.

E. 2.2.1

In E. 3.1 des angefochtenen Entscheids legte die Vorinstanz die sich aus den Art. 267 und 257f OR ergebenden Pflichten des Mieters einlässlich und korrekt dar. Darauf kann an dieser Stelle verwiesen werden, zumal diese allgemeinen rechtlichen Ausführungen von den Parteien nicht in Frage gestellt werden. Im Berufungsverfahren strittig, ist vielmehr deren konkrete Anwendung auf den vorliegenden Fall.

- 11 -

E. 2.2.2

In E. 3.2 zitierte die Vorinstanz die Geschäftsführerin der Klägerin, wonach das spezialisierte Fachunternehmen habe kommen müssen, weil die Ursache des Wasserschadens zu weit unten in den Leitungen gewesen sei, wohin der erstintervenierende Handwerker mit seinen Geräten nicht habe vordringen können. Laut Vorinstanz hat der Facharbeiter mit der Kamera dann effektiv festgestellt, dass sich die Verstopfung nicht unmittelbar bei der Toilette resp. in der von dieser wegführenden Leitung befand, sondern in der senkrechten Hauptleitung, in welche auch die übrigen Leitungen einmünden. Dies wird gemäss Vorinstanz auch durch den gerichtlich bestellten Gutachter in seiner Antwort zu Frage 1 gestützt, welcher dort (S. 407 f.) ausführte, dass durch die verstopfte vertikale Ablaufhauptleitung, welche das Abfließen des Abwassers verhindert und somit eine kleine Überschwemmung ausgelöst habe, sich das Wasser in der ganzen Wohnung auf einer Fläche von ca. 82 m² und sich sodann die Feuchtigkeit durch die Kapillarwirkung in sämtliche verputzten Zwischenräume Richtung Wohnungsdecke ausgebreitet hätten; ferner sei das Wasser über die Sockelleisten in die Trittschallisolation unterhalb des Zement-Unterlagsbodens eingedrungen und schlussendlich über die Lehrrohre der elektrischen Installationen in den Decken über dem Erdgeschoss in den Banketraum sowie in einer weiteren Phase entlang der vertikalen Heiz- und Wasserzuleitungen auch bis ins darunterliegende Kellergeschoss gelangt. Aufgrund des Umstands, dass sämtliche Leitungen der übrigen Zimmer in diesem Trakt und auch des anderen WCs beim Eingang der Gemeinschaftswohnung in diese vertikale Ablaufhauptleitung führen, verwarf die Vorinstanz die These, dass wegen der Abwesenheit der rumänischen Mitarbeiter der GmbH diese nicht für die Verstopfung verantwortlich sein könnten. Als wenig glaubhaft beurteilte die Vorinstanz in diesem Zusammenhang die Aussage des Vaters des Gesellschafters, wonach die Arbeiter erzählt hätten, bei ihrer Rückkehr aus Österreich habe es eine grosse «Gillu» gegeben, zumal sein Sohn in seiner E-Mail vom 29. Juni 2018 bloss von Problemen in der Toilette berichtet und sich insbesondere über die Unordnung beschwert hätte. Bezüglich gewisser Aussagen und diverser Fotos stellte die Vorinstanz klar, dass diese den Zustand der Räumlichkeiten nach dem Wasserschaden betreffen.

E. 2.2.3

Gestützt auf das Beweisergebnis erachtete die Vorinstanz in ihrer E. 3.3. wesentliche Fragen als offen, nämlich wie so viel Wasser auf 82m² der Gemeinschaftswohnung in Küche, Gang und Bad in 2-3 cm Höhe aufgrund einer Verstopfung der Leitung über die nicht ständig laufende Toilette hätte herausfliessen können. Ungeklärt sei weiter, welcher Bewohner die Reinigungskraft wegen des Wasserschadens informiert habe und weshalb sich weder diese noch die Assistentin oder die Geschäftsführerin der Klägerin

- 12 - um die erforderlichen Aufwischarbeiten und Nachkontrollen gekümmert hätten, damit die spezialisierte Firma früher auf Platz gekommen wäre (Schadenminderungspflicht). Die Klägerin schaffe es nicht, die Vertragsverletzung des

Beklagten resp. seiner «Untermieter», der beiden polnischen Mitarbeiter des Streitverkündungsbeklagten 2, zu beweisen. Einerseits sei nicht zweifelsfrei erstellt, dass das Badezimmer neben der Küche nur durch die polnischen und nicht auch die beiden rumänischen Bewohner genutzt worden sei, was allein die Bewohner wüssten und wie es nach der Verstopfung ja offensichtlich geschehen sein müsse. Andererseits zeige das Gutachten zwar auf, wie sich durch die verstopfte vertikale Ablaufhauptleitung mit Rückstau des Wassers dieses in der Wohnung und den darunterliegenden Räumlichkeiten ausgebreitet habe. Zur Verantwortlichkeit für die Verstopfung in der Ablaufhauptleitung habe sich der Gutachter aufgrund der bereits erfolgten Schadensbehebungsarbeiten aber nicht äussern können. Insbesondere stelle sich die Frage, weshalb der Mitarbeiter des spezialisierten Fachunternehmens 6 Tage nach der Erstintervention durch den im Hotel wohnhaften Handwerker, der die Leitung gemäss seiner Aussage entstopft und die Leitung in Küche/WC freigelegt hatte, wiederum eine Verstopfung festgestellt habe und zwar gestützt auf die Kamerabilder nachweislich in der vertikalen Abwasserhauptleitung. Für das Gericht sei mithin nicht bewiesen, dass der Wasserschaden (allein) durch den unsorgfältigen Gebrauch der «Untermieter» des Beklagten entstanden sei, die gerade einmal ca. 6 Wochen in der Wohnung gelebt hätten. Schliesslich führe nicht nur das Abwasser des WC neben der Küche in die vertikale Hauptleitung, sondern auch das Hauptwasser des zweiten WCs in der Gemeinschaftswohnung und wohl auch jenes der anderen an die Arbeiter vermieteten Zimmer in diesem Trakt. Ferner sei zu berücksichtigen, dass die Klägerin im Rahmen der im Herbst 2017 durchgeführten Renovationsarbeiten die Steigleitungen aus Gusseisen mit einer Lebensdauer von 30 Jahren nicht ersetzt oder saniert habe und diese verrostet gewesen seien. Schliesslich habe dieser Zeuge abgesehen von Präservativen, die klein seien, und Toilettenpapier, was normal sei, keine anderen Dinge in den Leitungen gesehen, die zur Verstopfung geführt hätten. Einzig Fettablagerungen im Schacht im Untergeschoss seien dokumentiert. Derart gelangte die Vorinstanz zum Schluss, dass die Klägerin die Folgen der nicht bewiesenen Vertragsverletzung durch den Beklagten (und damit der Kausalität) resp. des Beweises des Beklagten, dass ihn kein Verschulden trifft, zu tragen habe, weshalb die Klage abzuweisen sei.

- 13 -

E. 2.3

Soweit die Berufungsklägerin in ihrer Berufung unter «II. FAITS» ihre eigene Sachverhaltsdarstellung vorbringt, ohne insoweit Bezug auf das angefochtene Urteil zu nehmen, genügt dies den Begründungsanforderungen nicht (vgl. vorne E. 1.2.1). Unter «IV. EN DROIT» setzt sie sich mit einzelnen der vorstehend wiedergegebenen Ausführungen der Vorinstanz, v.a. in deren E. 3.3, auseinander.

E. 2.3.1

Zu der von der Vorinstanz als ungeklärt aufgeworfenen Frage, wie sich so viel Wasser auf einer Fläche von 82m² in einer Höhe von 2-3 cm über die Toilette hätte ausbreiten können, wendet die Berufungsklägerin ein, dass bei dieser direkten Überschwemmung immer bloss von Bad und Küche die Rede gewesen sei, welche weniger als einen Drittel der Gesamtfläche umfassten, und dass aufgrund der Verbindung der Abflüsse in Küche und Bad eine solche mengenmässige Überflutung mehr als wahrscheinlich, wenn nicht gar sicher sei. Durch diese örtlich begrenzte Überschwemmung sei eine Feuchtigkeit erzeugt worden, welche Böden, Anstrich und Fliesen beeinträchtigt habe und zur Totalsanierung

gemäss Expertise geführt habe. Tatsächlich scheint die Vorinstanz in ihrer Begründung den ersten und zweiten Vorfall miteinander zu vermischen, erwähnt sie doch in ihrem Urteil die Wasserhöhe von 2-3 cm lediglich bei der ersten Verstopfung mit damit verbundener Beeinträchtigung von Küche und Bad, welches Wasser von anwesenden Bewohnern beseitigt worden sein soll. Die Ausdehnung von Wasser und Feuchtigkeit über die gesamte Wohnung und via Zwischenräume bis zu den darunterliegenden Stockwerken, welcher Wasserschaden die nachfolgenden Renovationsarbeiten notwendig machte, schreibt die Vorinstanz in ihrer E. 3.2 gestützt auf das Gerichtsgutachten jedoch unmissverständlich der zweiten, von der vertikalen Ablaufhauptleitung ausgehenden Verstopfung zu. Mit dieser Argumentation und insbesondere mit dem von der Vorinstanz in diesem Zusammenhang zitierten Gutachten setzt sich die Berufungsklägerin nun aber nicht auseinander. Sie begnügt sich damit zu behaupten, dass der gesamte Schaden auf die erste Überflutung des Küchen-/Badebereichs zurückzuführen sei. Damit stellt sie sich in Widerspruch zum Gerichtsgutachten, ohne Gründe und Beweise gegen dessen Schlüssigkeit zu nennen. Ein Gutachten unterliegt zwar wie jedes Beweismittel der freien richterlichen Beweiswürdigung, wobei das Gericht in Fachfragen indes nur aus triftigen Gründen von einem Gerichtsgutachten abweichen darf (BGE 138 III 193 E. 4.3.1; Bundesgerichtsurteil 4A_483/2014 vom 25. November 2014 E. 6.1). Solche Gründe, welche die gutachterlichen Darlegungen als zweifelhaft erscheinen liessen, wurden von der Berufungsklägerin jedoch nicht vorgebracht und sind aufgrund der Akten auch nicht ersichtlich.

- 14 -

E. 2.3.2

Weiter stört sich die Berufungsklägerin am Vorhalt, auf den ersten Vorfall nicht gehörig reagiert und ihrer Schadenminderungspflicht nicht nachgekommen zu sein. Dieser Punkt war für die Vorinstanz indessen letztlich nicht von Belang, weil sie trotz entsprechender Ausführungen keine Reduktion infolge Verletzung der Schadenminderungspflicht vorgenommen, sondern eine Haftung des Beklagten aus anderem Grunde verneint hat. Unbestreitbar ist dennoch, dass die Klägerin nach der spontanen Intervention des im Hotel wohnenden Handwerkers tatsächlich keine Kontrolle durchgeführt hat. Eine solche erachtete sie als nicht notwendig, weil sie davon ausgegangen sei, und nach ihrer Auffassung bei einem Berufsmann einer Sanitärfirma mit entsprechender Gerätschaft auch darauf habe vertrauen dürfen, dass das Abflussproblem gelöst sei. Sofern die Verstopfung fachgerecht und vollständig gelöst worden sein sollte, kann nun aber nicht der erste Vorfall die Totalrenovation nötig gemacht haben. Soweit hingegen der genannte Angestellte bzw. seine Arbeitgeberfirma die Verstopfung nicht korrekt behoben haben sollte, müsste sich die Klägerin deren unsorgfältiges Handeln anrechnen lassen und sich für die Deckung des dadurch bewirkten Schadens an diese halten. Denn der Beklagte hat in keinem Falle dafür einzustehen, dass die im Auftrage der Klägerin handelnde Handwerksfirma das Abflussrohr nicht ordnungsgemäss gereinigt hat, wodurch es erst zur zweiten, weitreichenderen Verstopfung gekommen ist.

E. 2.3.3

Zum laut Vorinstanz fehlenden Nachweis, dass die polnischen Arbeiter bzw. «Untermieter» des Beklagten den Schaden verursacht hätten bzw. dass die neuerliche Überschwemmung nur 6 Tage nach der ersten nur von den polnischen Arbeitern alleine verursacht worden sei, bringt die Berufungsklägerin vor, dass an den Beklagten vermietete Zimmer Nr. 2 grenze

an das Bad neben der Küche, in welchem der Abfluss verstopft gewesen sei, dass ausserdem einzig ein zweites von insgesamt drei Zimmern besetzt gewesen sei, welches ebenfalls über ein angrenzendes Bad verfüge, wo es nie ein Problem gegeben habe, und dass logischerweise die Bewohner des Zimmers Nr. 2, also die Polen, das entsprechende WC (schlecht) benutzt und dadurch die Überschwemmung verursacht hätten. Das sei umso sicherer, als dass die Bewohner des Zimmers Nr. 4, d.h. die rumänischen Arbeiter, während des verlängerten Wochenendes, an welchem sich der Schaden ereignet habe, nicht in der Gemeinschaftswohnung anwesend gewesen seien. Diesbezüglich wenden die Gegenparteien zu Recht ein, dass die Klägerin in ihren Rechtsschriften solches nie behauptet hat, v.a. dass die beiden Bäder zur Nutzung faktisch so zugeteilt gewesen und benutzt worden wären. Mithin kann diese Argumentation

- 15 - der Berufungsklägerin schon aus prozessualen Gründen nicht gehört werden. Überdies ist die verspätet behauptete Benutzung nicht bewiesen. Dass der Arbeitgeber der beiden Rumänen dies so ausführte, genügt beweismässig nicht, da er selbst nicht dort lebte und seinerseits ein offensichtlich grosses Interesse am Verfahrensausgang hat, will er sich doch an den Kosten der Schadensbehebung nicht beteiligen. Die Vorinstanz merkte dazu treffend an, dass nur die Bewohner selbst etwas dazu sagen könnten. Diese wurden jedoch nicht befragt und mussten mangels entsprechender Tatsachenbehauptungen und Beweisofferten dazu auch nicht befragt werden. Ausserdem sieht der Mietvertrag ebenfalls keine Zuweisung der jeweiligen Zimmer zu einem konkreten Bad vor.

E. 2.3.4

Schliesslich behauptet die Berufungsklägerin, die durch die polnischen Arbeiter verursachte Verstopfung habe sich im Abfluss des Badezimmers befunden, die erstintervenierende Sanitärfirma habe ihre Arbeiten mangelhaft ausgeführt, indem sie das Knäuel aus Papier und Präservativen bloss ein wenig weitergestossen habe, ohne dieses in das Hauptabflussrohr zu bewegen, worauf die polnischen Arbeiter den Abfluss des zu ihrem Zimmer gehörenden WC ein zweites Mal verstopft hätten. Dem Facharbeiter der spezialisierten Firma sei es vorerst nicht gelungen, die Kamera über den Verstopfungspunkt hinaus in den WC-Abfluss einzuführen; erst mit Hilfe einer Stange habe er den Abfluss bis zum vertikalen Hauptabflussrohr freilegen können und das Knäuel dort visualisieren können. Die Gegenparteien wenden dazu wiederum treffend ein, dass solches weder je behauptet noch bewiesen worden ist. Es handelt sich hierbei um einen zwar denkbaren, prozessual jedoch nicht erstellten Ablauf, welcher sich nicht mit dem Gerichtsgutachten deckt (zu dessen Bedeutung s. vorne E. 2.3.1); überdies würde sich bei dieser Sachverhaltsvariante die Frage der Haftbarkeit des erstintervenierenden Unternehmens stellen (s. dazu vorne E. 2.3.2).

E. 2.3.5

Schliesslich setzt sich die Berufung nicht mit allen Erwägungen der Vorinstanz auseinander. So hat diese betont, dass die Polen während einer bloss kurzen Zeit in einem Zimmer in der Gemeinschaftswohnung gelebt hätten, dass die Gussrohre trotz Rost und beschränkter Lebensdauer nicht ersetzt bzw. saniert worden seien und dass abgesehen von Präservativen, welche klein seien, und vom WC-Papier, welches normal sei, keine anderen Dinge in den Leitungen gefunden worden seien, die zur Verstopfung geführt hätten. Mit diesen Ausführungen der Vorinstanz, dass in den Abflussrohren keine eine Verstopfung auslösende Gegenstände vorhanden gewesen seien und dass diese mit der unterlassenen

Sanierung der veralteten Rohre im Zusammenhang stehe, befasst sich die Berufungsklägerin in ihrer Berufungseingabe mit keinem Wort. Die Gegenseite wendet hier sodann zutreffend ein, dass die Klägerin in ihren Rechtsschriften nie behauptet hatte, dass die beiden Polen die Präservative in das WC geworfen hätten.

- 16 -

E. 2.3.6

Zusammenfassend stützt sich die Berufung einerseits in weiten Teilen auf Tatsachenbehauptungen, welche nie korrekt in den Prozess eingeführt und auch nicht bewiesen wurden, ohne dass die Berufungsklägerin Ausführungen dazu macht, weshalb jene im Rechtsmittelverfahren ausnahmsweise zulässig sein sollten. Andererseits setzt sich die Berufungsklägerin teilweise mit wesentlichen Erwägungen der Vorinstanz überhaupt nicht auseinander. Die Berufung genügt insoweit den Begründungsanforderungen nicht, was zum Nichteintreten auf dieselbe führt.

E. 2.4

Die ganze Beweisproblematik erklärt sich vorliegend einerseits aus der Nutzung der Gemeinschaftswohnung und andererseits aus der Weiterverwendung der veralteten Abwasserrohre. Die Wohnung wird von der Vermieterin nicht einem oder mehreren Mietern über einen längeren Zeitraum hinweg zur ausschliesslichen Nutzung zur Verfügung gestellt. Vielmehr werden die Zimmer einzeln vermietet und von wechselnden Bewohnern genutzt, wobei sie sich die Gemeinschaftsräume teilen. Auch wenn über die Belegung der Wohnung vor dem Mietantritt durch den Beklagten bzw. die beiden polnischen Arbeiter nichts bekannt ist, kommen so bei einem allfälligen Schaden – namentlich bei Verstopfung der Abwasserleitungen – grundsätzlich eine Mehr- oder sogar Vielzahl von Personen als Verursacher in Frage. Sodann sind die Rohre, wie vom Beklagten in seiner Duplik in seiner Tatsachenbehauptung 3.108 (S. 190) aufgeworfen – in einem schlechten Zustand. Die Klägerin hat nie behauptet, dass diese bei der Renovation 2017 zumindest gespült bzw. gereinigt worden wären. Rechtlich entscheidend ist jedoch, dass den beiden polnischen Arbeitern keine konkreten Handlungen vorgeworfen wurden und nachgewiesen werden konnten, welche die Verstopfungen (mit)verursacht hätten. Dazu hat die Gegenseite richtigerweise eingewendet, dass die Klägerin nie – selbst nicht nach Durchführung des Beweisverfahrens – gehörig behauptet habe, dass die beiden Polen Präservative ins WC geworfen hätten; solches lässt sich auch nicht ohne weiteres aus ihrem sechswöchigen Nächtigen in einem zusammen genutzten Doppelzimmer ableiten. Können sie damit insoweit nicht verantwortlich gemacht werden, so kann auch der Beklagte als formeller Mieter dafür nicht belangt werden. Das Mietrecht kennt keine derart strenge Kausalhaftung des Mieters bzw. einzelner Mieter bei einer Gemeinschaftsmiete für die Dauer des Mietverhältnisses bezüglich beliebiger Schäden an der gemeinschaftlichen Mietsache. Dass der Beklagte das Zimmer eventuell unberechtigterweise untervermietet hat, ist hier nicht von Belang. Die Klage der Vermieterin wurde daher durch das Bezirksgericht zu Recht abgewiesen. Demzufolge ist die Berufung, soweit auf diese mit Blick an die Begründungsanforderungen überhaupt einzutreten ist, abzuweisen.

- 17 -

E. 3

Die Gerichtskosten für das Hauptverfahren von Fr. 13'300.00 (Gebühr Fr. 8'483.00, Auslagen Fr. 4'817.00) werden der W _____ SA auferlegt und mit deren geleisteten Kostenvorschüssen von Fr. 7'212.00 verrechnet. Der Saldo von Fr. 6'088.00 wird der W _____ SA in Rechnung gestellt.

E. 3.1

Die Gerichtskosten setzen sich zusammen aus Pauschalen, insbesondere für den Entscheid (Entscheidgebühr), sowie aus bestimmten bei Gericht angefallenen Kosten (Art. 95 Abs. 2 ZPO; ‚Auslagen‘ nach der Terminologie von Art. 7 ff. GTar). Die Gerichtsgebühr wird aufgrund des Streitwerts, des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art der Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation festgesetzt (Art. 13 Abs. 1 GTar). Sie bewegt sich zwischen einem Minimum und einem Maximum und wird unter Berücksichtigung des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips festgesetzt (Art. 13 Abs. 2 GTar); besondere Umstände können eine Verdoppelung der Ansätze oder eine verhältnismässige Kürzung der Gebühr rechtfertigen, Letzteres namentlich wenn bloss eine Teilfrage entschieden wird (Art. 13 Abs. 3 und Art. 14 Abs. 1 GTar). Bei einem Streitwert von rund Fr. 121'888.-- bewegt sich die Gerichtsgebühr in einem ordentlichen Rahmen von Fr. 4'500.-- bis Fr. 18'000.-- (Art. 16 Abs. 1 und 3 GTar). Für das Berufungsverfahren gelten die gleichen Ansätze; dabei kann ein Reduktions-Koeffizient von höchstens 60% berücksichtigt werden (Art. 19 GTar).

- 18 - Im Berufungsverfahren waren Fragen vorab sachverhaltsmässiger wie auch rechtlicher Natur von durchschnittlicher Schwierigkeit zu prüfen. Es wurde ein einziger Schriftenwechsel ohne mündliche Verhandlung angeordnet. Die Parteien legten ihre Standpunkte und ihre Einwände in der gebotenen Kürze dar. Das Dossier war insgesamt nicht umfangreich. Deshalb ist unter Berücksichtigung der vorstehend angeführten Kriterien eine Gerichtsgebühr im unteren Bereich von Fr. 6'800.-- angemessen. Diese ist mit dem von der Berufungsklägerin geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

E. 3.2

Die Parteientschädigung umfasst den Ersatz notwendiger Auslagen, die Kosten der berufsmässigen Vertretung und, wenn eine Partei nicht berufsmässig vertreten ist, in begründeten Fällen eine angemessene Umtriebsentschädigung (Art. 95 Abs. 3 lit. a, b und c ZPO). Das Honorar des Rechtsbeistands richtet sich in der Regel nach dem Streitwert (Art. 27 Abs. 2 und 28 Abs. 1 GTar). Laut Art. 32 Abs. 1 und 3 GTar beläuft sich das ordentliche Honorar beim gegebenen Streitwert auf Fr. 11'100.-- bis Fr. 15'400.-- resp. mit einem Reduktions-Koeffizienten von 60% für das Berufungsverfahren vor Kantonsgericht (Art. 35 Abs. 1 lit. a GTar) auf im Prinzip minimal Fr. 4'440.-- und maximal Fr. 6'160.--, in welchen Honoraransätzen die Mehrwertsteuer inbegriffen ist (Art. 27 Abs. 5 GTar). Bei ausserordentlicher Arbeit darf ein höheres Honorar zugesprochen werden (Art. 29 Abs. 1 GTar). Besteht ein offensichtliches Missverhältnis zwischen Streitwert und Prozessinteresse oder zwischen der Entschädigung gemäss Tarif und der effektiven Arbeit des Rechtsbeistands, darf das erwähnte Minimum des Honorars unterschritten werden (Art. 29 Abs. 2 GTar; vgl. auch Art. 29 Abs. 3 GTar). Innerhalb des vorgegebenen Rahmens bemisst das Gericht das Honorar mit Rücksicht auf die Natur und Bedeutung des Falles, dessen Schwierigkeit und Umfang sowie der vom Rechtsbeistand nützlich aufgewandten Zeit und der finanziellen Situation der Partei (Art. 27 Abs. 1 GTar). Im Berufungsverfahren wurde ein einfacher Schriftenwechsel durchgeführt. Der Beru-

fungsbeklagte nahm zu den einzelnen Punkten der kurz gehaltenen Berufung gleichermaßen umfassend wie auch geräfft Stellung. Der Streitverkündungsbeklagte 2 nahm seinerseits zur Berufung einlässlich und gleichzeitig konzis Stellung, während sich die Streitverkündungsbeklagte 1 mit einer knappen Antwort begnügte. Eine mündliche Berufungsverhandlung fand nicht statt. Die Streitpunkte und die Rechtsfragen waren die gleichen wie vor erster Instanz. In Anwendung der oben genannten Kriterien, insbesondere mit Rücksicht auf die Schwierigkeit des Falls und den Arbeitsumfang, ist es gerechtfertigt, die Entschädigung auf für den Beklagten sowie für den Streitverkündungsbeklagten 2 auf jeweils Fr. 5'000.-- sowie jene für die Streitverkündungsbeklagte 1 auf - 19 - Fr. 1'000.-- (Honorare mitsamt Auslagen und inkl. MWST) festzusetzen. Ausgangsgemäss schuldet die Berufungsklägerin diese Beträge.

Das Kantonsgericht erkennt

1. Soweit auf die Berufung eingetreten werden kann, wird sie abgewiesen und das Urteil des Bezirksgerichts Leuk und Westlich-Raron vom 16. Juli 2021, dessen Ziff. 2, 5 und 6 unangefochten in Rechtskraft erwachsen sind, bestätigt wie folgt: 1. Die Forderungsklage der W _____ SA vom 21. Februar 2019 wird abgewiesen. 2. Die Streitverkündungsklage von X _____ vom 3. September 2019 gegen die Y _____ GmbH und Z _____ wird abgewiesen.

E. 4

Die W _____ SA bezahlt X _____ eine Parteientschädigung von Fr. 13'000.00 (Honorar Fr. 12'700.00 inkl. MwSt.; Auslagen Fr. 300.00).

E. 5

Die Gerichtskosten für das Streitverkündungsklageverfahren von Fr. 4'240.00 werden X _____ auferlegt und mit dessen geleisteten Kostenvorschüssen von Fr. 5'590.00 verrechnet. Der Saldo von Fr. 1'350.00 wird X _____ zurückerstattet.

Der Y _____ GmbH wird ihr Kostenvorschuss von Fr. 35.00 und Z _____ sein Kostenvorschuss von Fr. 90.00 zurückerstattet.

E. 6

X _____ bezahlt der Y _____ GmbH und Z _____ je eine Parteientschädigung von Fr. 13'000.00 (Honorar Fr. 12'700.00 inkl. MwSt.; Auslagen Fr. 300.00). 2. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens, bestimmt auf Fr. 6'800.--, werden der Berufungsklägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. 3. Die Berufungsklägerin bezahlt für das Berufungsverfahren folgende Parteientschädigungen: a) Fr. 5'000.-- an den Berufungsbeklagten; b) Fr. 1'000.-- an die Streitverkündungsbeklagte 1; c) Fr. 5'000.-- an den Streitverkündungsbeklagten 2.

Sitten, 24. Februar 2022

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.