

# **SO\_GERICHTE ZKBER.2016.88 vom 16. Februar 2017**

SO Obergericht, 2017-02-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_ZKBER.2016.88](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBER.2016.88)

FR: SO\_GERICHTE ZKBER.2016.88 du 16 février 2017

IT: SO\_GERICHTE ZKBER.2016.88 del 16 febbraio 2017

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Ehegatten A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ (im Folgenden die Besteller) sind Miteigentümer eines Wohnhauses in [...]. Dieses wollten sie zu einem «Bed and breakfast» umbauen. Gemäss Auftragsbestätigung vom 18. September 2014 sollte die C.\_\_\_\_ AG (im Folgenden die Unternehmerin) die Umbauarbeiten als Totalunternehmerin zu einem pauschalen Werkpreis von CHF 221'000.00 übernehmen. Die Schlussabrechnung mit einem zu bezahlenden Restbetrag von CHF 22'000.00 wurde am 22. April 2015 verschickt. Die Besteller verweigerten die Bezahlung. Ihrer Meinung nach hatte die Unternehmerin nicht alle Arbeiten erbracht, ihre Eigenleistungen nicht korrekt berücksichtigt, nicht vereinbarte Mehrarbeiten verrechnet und nicht alle gerügten Mängel behoben. Am 26. Juni 2015 verfügte der Amtsgerichtspräsident von Solothurn-Lebern die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts mit einer Pfandsumme von CHF 22'000.00 zuzüglich Zins zu 5% seit 9. Juni 2015 auf dem Grundstück der Besteller.

### **E. 2**

Die Unternehmerin klagte am 1. September 2015 beim Richteramt Solothurn-Lebern auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts. Wie schon in ihrer Klageantwort vom 27. November 2015 beantragten die Besteller anlässlich der Hauptverhandlung vom 15. Juli 2016 die Abweisung der Klage, u.K.u.E.F.

### **E. 3**

Mit Urteil vom 15. Juli 2016 ordnete der Amtsgerichtspräsident die definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts mit einer Pfandsumme von CHF 22'000.00 zuzüglich Zins zu 5% seit 9. Juni 2015 auf dem Grundstück der Besteller an. Zudem verpflichtete er die Besteller, die Gerichtskosten des Summarverfahrens auf vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts von CHF 800.00 und des Hauptverfahrens auf definitive Eintragung von CHF 3'000.00, zusammen total CHF 3'800.00, sowie für beide Verfahren eine Parteientschädigung von zusammen total CHF 7'961.00 (inkl. Auslagen und MWST) an die Unternehmerin zu bezahlen.

#### **E. 3.1**

Die Begründung der Berufungsschrift nimmt ganz konkret Bezug auf die Erwägungen des angefochtenen Urteils und nennt jeweils unmittelbar den Fundort der beanstandeten Erwägungen. Sie folgt dem Ablauf der Begründung des angefochtenen Urteils. Bereits an dieser Stelle kann daher sogleich festgehalten werden, dass die Berufungskläger damit die systematische Vorgehensweise der Vorinstanz und deren Ansatz bei der Prüfung des geltend gemachten Anspruchs akzeptieren. Die Erwägungen des angefochtenen Urteils werden deshalb und auch aus Gründen der Übersichtlichkeit kurz zusammengefasst.

### **E. 3.2**

Der Amtsgerichtspräsident hielt in seinem Urteil zunächst die Prozessgeschichte und die Parteivorbringen fest (S. 3 – 11). Sodann ging er von einem Zustandekommen eines Werkvertrages aus. Die Parteien hätten im Hinblick auf den Umbau des Hauses der Berufungskläger einen Werkvertrag abgeschlossen. Gemäss der Auftragsbestätigung vom 18. September 2014 sei für die Leistungen der Berufungsbeklagten als Totalunternehmerin ein pauschaler Werkpreis von CHF 221'000.00 (inkl. MWST) vereinbart worden. Die Umbauarbeiten hätten aus Planungs-, Baumeister-, Schreiner-, Gipser-, Maler-, Platten- und Glaserarbeiten bestanden. Nebst dem Zustandekommen des Werkvertrags und der Anwendung der SIA-Norm 118 werde von den Parteien ebenfalls nicht bestritten, dass die Berufungskläger vom Pauschalpreis von CHF 221'000.00 bisher insgesamt CHF 195'000.00 bezahlt hätten.

### **E. 3.3**

Da die Berufungskläger stets den Standpunkt vertreten hatten, es liege kein vollendetes Werk vor, weshalb dieses auch nicht abgenommen worden sei, wird im angefochtenen Urteil weiter ausgeführt, am 14. April 2015 sei die Abnahme mit den Berufungsklägern anhand einer von A. \_\_\_ erstellten Mängelliste erfolgt. In diesem Zusammenhang sei fraglich, ob die nicht ausgeführten Baumeisterarbeiten im Keller (Fensterausbrüche), die Verlegung des Dielenbodens mit den falschen Brettern, der zubetonierte Fensterkasten sowie die nicht korrekte Elektrodokumentation einer Abnahme entgegen gestanden hätten (S. 12). In der Folge wurde für jede einzelne dieser Positionen geprüft, ob sie für die Vollendung des Werkes erheblich war und dessen Abnahme entgegengestanden ist (S. 13 – 17).

### **E. 3.4**

Als Zwischenfazit hielt der Vorderrichter fest, dass weder die nicht ausgeführten Fensterausbrüche im Keller, noch die Verlegung des Dielenbodens mit den falschen Brettern, noch die zubetonierte Aussparung für den Rollladengurt oder die angeblich nicht korrekte Elektrodokumentation als wesentliche Mängel zu bezeichnen seien. Entsprechend liege ein vollendetes Werk vor, dessen Abnahme zulässig gewesen sei. Im Rahmen der Besichtigung vom 14. April 2015 sei demnach die Abnahme durch die Berufungskläger erfolgt. Gestützt darauf erachtete der Vorderrichter der Forderung der Berufungsbeklagten als fällig, da die detaillierte Schlussrechnung mit der Restsumme von CHF 22'000.00 verschickt und von den Berufungsklägern geprüft worden sei. Gemäss der nachfolgenden Überprüfung der Mehr- und Minderleistungen habe sich diese Restsumme nachträglich als geschuldet erwiesen (S. 17 – 18).

### **E. 3.5**

Die geschuldete Restsumme ermittelte der Vorderrichter in einer Gegenüberstellung der Auftragsbestätigung vom 18. September 2014 und der Schlussrechnung vom 22. April 2015. Dabei hätten sich diverse zahlenmässige Differenzen ergeben. Einerseits handle es sich dabei um Mehrleistungen, welche zusätzlich verrechnet worden und andererseits um Minderleistungen, die in Abzug gebracht worden seien. Der Vorderrichter prüfte deshalb die strittigen Mehr- und Minderkosten im Einzelnen (S. 19 – 25). Dabei ergab sich ein Restanspruch der Berufungsbeklagten von CHF 22'388.56 (S. 26).

### **E. 3.6**

In seinen weiteren Erwägungen verneinte der Amtsgerichtspräsident ein Rückbehaltungsrecht der Berufungskläger (S. 27 – 28). Die von ihnen geltend gemachten Eigenleistungen erachtete er nicht als rechtsgenügend bewiesen (S. 28). Zudem qualifizierte er die Berufungsbeklagte entsprechend der Bezeichnung in der Auftragsbestätigung vom 18. September 2014 als Totalunternehmerin (S. 28) und folgerte daraus, als Totalunternehmerin habe sie Anspruch auf ein umfassendes Bauhandwerkerpfandrecht für ihre ganze Vergütung, also sowohl für die intellektuellen als auch für die handwerklichen Arbeiten sowie das Material (S. 29).

#### **E. 4**

Eventualiter sei der vorinstanzliche Entscheid in wesentlichen Punkten direkt durch das Obergericht anzupassen und das Grundbuchamt Region Solothurn anzuweisen das Bauhandwerkerpfandrecht auf GB [...] zugunsten C.\_\_\_\_ AG anzupassen. Die Anpassungen ergeben sich aus den gerügten Punkten der Urteilsbegründung.

##### **E. 4.1**

Die Berufungskläger rügen zuerst, dass der Vorderrichter den in der Hauptverhandlung gestellten Beweisantrag, sämtliche Bilddokumentationen auf einem USB-Stick zu den Akten zu reichen, abgewiesen hat. Mit dem USB-Stick hätte klarer Beweis nicht nur in Bezug auf die Arbeitsausführung (Baumängel), sondern auch über den zeitlichen Verlauf der Arbeiten, die für die Beurteilung weiterer wichtiger Streitpunkte (z.B. Mehrkosten Elektriker, Baumeisterkosten Untergeschoss, etc.) wichtig gewesen wären, geführt werden können. Trotz der Fülle der Daten hätte dank der chronologischen Ordnung mit Datum und den aussagekräftigen Titeln leicht der Bezug zu den jeweiligen Verhandlungspunkten hergestellt werden können.

##### **E. 4.2**

Nach Art. 177 ZPO gelten auch elektronische Dateien, die geeignet sind, rechtserhebliche Tatsache zu beweisen, als Urkunden und damit als zulässige Beweismittel. Darüber hinaus aber ist der Beweisantrag wie auch die erhobene Rüge zu unsubstantiiert. Wie bereits der Vorderrichter zu Recht festgehalten hat, ist es nicht Aufgabe des Gerichts und der Gegenpartei, die Fotos den jeweiligen Tatsachenbehauptungen zuzuordnen. Selbst wenn die Fotos auf dem USB-Stick zeitlich geordnet und mit Titeln versehen sind, räumen die Berufungskläger doch selbst ein, dass der Bezug zu den jeweiligen Verhandlungspunkten noch hergestellt werden muss. Das genügt allerdings nicht. Beweismittel müssen auch der konkret zu beweisenden Tatsachenbehauptung zugeordnet werden. Was sie genau mit dem beantragten USB-Stick beweisen wollen, lassen die Berufungskläger auch vor Obergericht offen. Lediglich in ihren Ausführungen zum Rolladengurt bzw. der Antriebskurbel (Berufung S. 13) sowie zum Kamin (Berufung S. 14) berufen sich die Berufungskläger auf den USB-Stick. In den Erwägungen zu diesen beiden Themen wird nochmals darauf zurückkommen sein, ob der Vorderrichter mit der Abweisung des Beweisantrags das Recht der Berufungskläger auf Beweis verletzt hat. Im Übrigen aber ist die Rüge, da zu unsubstantiiert, abzuweisen.

#### **E. 5**

Der vorinstanzliche Entscheid oder der Entscheid des Obergerichts dahingehend zu ergänzen ist, dass der Berufungsbeklagte dem Antragsteller die Kosten für die Mängelbehebung, für die die Frist der angedrohten Eigenvornahme abgelaufen ist, in der Summe von aktuell 19'170.- + 3'229.-CHF + 4'203.-CHF = 26'602.-CHF, zu Bevorschussen

hat, oder diese vom Bauhandwerkerpfand in Abzug zu bringen. Die korrelierenden Beweismittel sind Uk28, Beleg 10 Seite 5, Uk 29, Uk13.

### **E. 5.1**

Die Berufungskläger äussern sich zur Bezeichnung der Berufungsbeklagten als Total- bzw. Generalunternehmerin und führen weiter aus, die Bezeichnung Totalunternehmerin sei nach Art und Inhalt des Werkvertrags, wie die Vorinstanz zu recht festhalte, korrekt. Worauf sie damit konkret hinaus wollen, ist nicht klar. Allenfalls wird später noch darauf zurückzukommen sein, da die Berufungskläger selbst erklären, bei den Ausführungen zur Mehr-/Minderkostenrechnung und zur Nachtragsofferte des Elektrikers im Detail darauf zurückkommen zu wollen. Im Übrigen aber stellen die Berufungskläger vor Obergericht anders als bei der Vorinstanz nicht mehr in Frage, dass die Berufungsbeklagte als Totalunternehmerin Anspruch auf ein umfassendes Bauhandwerkerpfandrecht für ihre ganze Vergütung haben.

### **E. 5.2**

Die Berufungskläger beanstanden die Feststellung des Vorderrichters, dass sie mit der Berufungsbeklagten eine Abnahme durchgeführt hätten. Trotz ihrer klaren Aussagen und der vorgelegten Beweismittel stelle der Gerichtspräsident sodann die Suggestivfrage nach der Bauabnahme. Dies sei unzulässig und beweise die Voreingenommenheit der Vorinstanz. Die Beweiswürdigung der Vorinstanz zur Frage, ob das Werk vollendet war und eine Abnahme stattgefunden hat, wird nachfolgend eingehend geprüft, zumal auch die Berufungskläger dazu noch weitere Ausführungen ankündigen. Bereits an dieser Stelle ist jedoch festzuhalten, dass die Frage des Amtsgerichtspräsidenten auch anders als suggestiv verstanden werden kann. Darüber hinaus hat sich A.\_\_\_\_ dadurch nicht zu einer ungewollten Antwort verleiten lassen und hat seinen Standpunkt konsequent weiter vertreten. Im Übrigen aber geht es nicht darum, der Vorinstanz eine Voreingenommenheit nachzuweisen. Zu überprüfen ist vielmehr ihre Beweiswürdigung und ihr Beweisergebnis. 6. Wie oben unter Ziffer 3.2 bereits wiedergegeben, hat die Vorinstanz festgehalten, dass von den Parteien weder das Zustandekommen eines Werkvertrags noch die Anwendbarkeit der SIA-Norm 118 bestritten wurde. Die Berufungskläger erklären nicht, welche Vorteile die Berufungsbeklagte daraus hätten ziehen können, wenn sie dem urteilenden Richter den Werkvertrag bewusst vorenthalten hätte. Die Berufungsbeklagte hat die Auftragsbestätigung vorgelegt, welche mit dem genauen Leistungsverzeichnis für den Inhalt der Unternehmerleistung wesentlich aussagekräftiger ist als der eigentliche Werkvertrag, der vorab allgemeine Vertragsbedingungen enthält. Aus dem Inhalt der sogenannten Auftragsbestätigung ergibt sich zudem, dass der abgeschlossene und bestätigte Vertrag ein Werkvertrag ist. Schliesslich hat die Berufungsbeklagte auf durchaus plausible Weise erklärt, wieso sie den Werkvertrag nicht von allem Anfang an vorgelegt hat, wozu sie im Übrigen in keiner Art und Weise verpflichtet war. Es bestand für sie offenbar kein Anlass, den Werkvertrag für ihre Sachdarstellung als Beweismittel anzurufen. Entgegen der Auffassung der Berufungskläger sind weder eine Falschaussage noch ein Täuschungsversuch der Berufungsbeklagten erstellt. 7. Die Berufungskläger sind mit der Feststellung des Vorderrichters, dass am 14. April 2015 die Abnahme mit ihnen anhand einer von A.\_\_\_\_ erstellten Mängelliste erfolgt sei, nicht einverstanden. Es habe eindeutig keine Bauabnahme stattgefunden. Es liege weder ein Bauabnahmeprotokoll, wie es in SIA 118 gefordert werde noch eine fingierte Abnahme mit einer begründet retournierten Schlussrechnung vor. Die Berufungskläger hätten als Voraussetzung einer Abnahme die

Vollendung des Werks entsprechend der Norm SIA 118 gefordert. Es sei aktenkundig bewiesen, dass das Werk nicht vollendet und folglich auch keine Abnahme möglich gewesen sei. Nicht erbrachte Leistungen oder offensichtlich falsch ausgeführte Arbeiten, die vor der Fertigstellung vom Bauherrn reklamiert würden, seien keine Baumängel, sondern stellten eine Nichterfüllung des Werkvertrags dar. Daher könnten sie auch nicht als unwesentlich eingestuft werden, was eine Abnahme in gewissen Fällen zulassen würde. Im Folgenden gehen die Berufungskläger im Einzelnen auf die von ihnen geforderten, aber noch ausstehenden Arbeiten ein. Es betrifft dies die Fensterausbrüche im Untergeschoss, den Dielenboden im Obergeschoss und die Elektrodokumentation.

#### **E. 6**

Eventualiter ist der Berufungsbeklagte höchststrichterlich anzuweisen bei Vorliegen einer Bankbürgschaft zu Gunsten C.\_\_\_\_ AG, [...] in ausreichender Höhe, das Bauhandwerkerpfand zu ihren Gunsten auf Grundbuch GB [...] unmittelbar streichen zu lassen.

#### **E. 7**

Der vorinstanzliche Entscheid oder der Entscheid des Obergerichts dahingehend zu ergänzen ist, dass dem Berufungskläger das Recht auf Sicherheitsrückbehalt in der Höhe von 22'100.- CHF gemäss SIA Norm 118 bis zur Vollendung des Werks zugesprochen wird.

#### **E. 8**

Der vorinstanzliche Entscheid oder der Entscheid des Obergerichts dahingehend zu ergänzen ist, dass dem Berufungskläger zugestanden wird die in Uk 13 aufgelisteten Mängel in Eigenvorname auszuführen, und die Berufungsbeklagte die entstehenden Kosten vollumfänglich zu bezahlen haben.

#### **E. 8.1**

Der Amtsgerichtspräsident begründete seinen Entscheid, dass die Fensterausbrüche für die Vollendung des Werkes unerheblich seien, damit, dass die Berufungskläger die Fensterausbrüche mit Mail vom 4. Januar 2015 zurückgestellt hätten. Zu diesem Zeitpunkt seien die Fensterausbrüche im Untergeschoss aus dem Auftrag herausgenommen gewesen. Obwohl zwischen den Parteien im März / April 2015 ein reger Kontakt stattgefunden habe, sei damals nie mehr die Rede davon gewesen, die Fensterausbrüche auszuführen. In der Mängelliste vom 14. April 2015 sei zwar erwähnt, dass die Fensterausbrüche noch nicht vorgenommen worden seien, gleichzeitig sei diesbezüglich aber auch auf die Mehr- und Minderaufwendungen verwiesen worden. In der Stellungnahme vom 28. April 2015 seien die Berufungskläger von Minderkosten von CHF 8'000.00 ausgegangen. Die Berufungsbeklagte habe vor diesem Hintergrund nach Treu und Glauben davon ausgehen dürfen, dass die Fensterausbrüche definitiv auf Eis gelegt würden. Erst im Juni 2015 sei ohne Vorankündigung die Aufforderung erfolgt, die Fensterausbrüche nun doch noch auszuführen. Die nicht ausgeführten Fensterausbrüche stünden einer Abnahme des Werks daher nicht entgegen.

#### **E. 8.2**

Die Berufungskläger bringen dagegen vor, die Fensterausbrüche im Untergeschoss seien in den Plänen zur Baueingabe eindeutig in Grösse und Position festgelegt und somit Bestandteil des Werkvertrags gewesen. Die Pläne der Baueingabe seien eine

Konkretisierung der Auftragsbestätigung gewesen, welche die Vorinstanz in keiner Weise gewürdigt habe. Diese Pläne seien die Basis für die Preisgestaltung in der Auftragsbestätigung gewesen. Der Preis sei klar auf der Basis der vorgelegten Baueingabepläne fixiert und als Pauschalpreis vertraglich festgeschrieben gewesen. Die Aussage «dass (...) und die Masse im Bau noch geprüft werden müssten» beziehe sich entgegen der Feststellung durch die Vorinstanz ausschliesslich auf die Kunststofffenster und nicht auf die Fensterausbrüche selbst. Mit Mail und Auszug der Anhänge vom 27. Oktober 2014 hätten die Berufungskläger den Punkt der Fensterausbrüche UG mit der Aussage «Kellerfenster gemäss Plan Baugesuch» klargestellt, was von der Berufungsbeklagten unwidersprochen geblieben sei. Die Vorinstanz habe den Schluss gezogen, dass die Arbeiten im UG von den Berufungsklägern aus dem Werkvertrag gestrichen worden seien. Das genaue Gegenteil sei der Fall. In allen Beweismitteln sei unzweideutig immer nur von Verschiebung oder momentan Zurückstellen die Rede. In keinem einzigen vorgelegten Beweis sei von Streichen oder Stornieren die Rede. Ganz im Gegenteil sei die Berufungsbeklagte sogar mit eingeschriebenem Brief aufgefordert worden, die Fensterausbrüche im UG vertragsgemäss auszuführen. Selbst von der Berufungsbeklagten werde in ihrer Kostenaufstellung vom 25. Februar 2015 noch schriftlich festgestellt «wird evt. später gemacht». Demnach habe selbst die Berufungsbeklagte die Leistungen im UG nicht als gestrichen angesehen. Die Aussage «momentan nicht realisieren, vor Projektabschluss erfolgt je nach Planungsstand und Finanzmittel der definitive Entscheid» im Mail vom 4. Januar 2014 könne doch nur die Bedeutung haben, dass nämlich der Punkt noch nicht entschieden und somit logischerweise auch nicht aus dem Werkvertrag gestrichen sei. Auch die Feststellung der Vorinstanz zum Mail vom 4. Januar 2015, die Berufungskläger hätten der Berufungsbeklagten auf deren ausdrückliche Nachfrage hin den Verzicht auf die Realisierung mitgeteilt, sei voreingenommen und übertrieben dargestellt. Im Mail sei lediglich eine Aufzählung von Pendenzen beschrieben, die bei der nächsten Bausitzung hätten gesprochen werden sollen. Auch bezüglich der Kosten für die Fensterausbrüche im UG müsse der Kostenaufstellung der Vorinstanz klar widersprochen werden. Hier habe es die Vorinstanz klar versäumt, von der Berufungsbeklagten eine klare Ja-/Nein-Stellungnahme bezüglich der Aussage der Berufungskläger einzufordern. Dies wäre entgegen der Meinung der Vorinstanz sehr wichtig gewesen, um den ursprünglichen Auslöser für die vorläufige Verschiebung festzustellen. Hr. D.\_\_\_\_ habe in seinen Aussagen zwei Dinge bestätigt, welche die Vorinstanz falsch oder nicht berücksichtigt habe. Es habe sehr wohl konkrete Pläne über die Innenraumgestaltung gegeben, ansonsten Hr. D.\_\_\_\_ ja wohl nicht ausgesagt hätte, dass ein Fenster an der Stelle, wo das Bad geplant sei, nicht gehe. Zudem habe Hr. D.\_\_\_\_ gesagt, sie hätten den Rohbau abgeschlossen gehabt. Die Berufungsbeklagte habe bis Mai 2015 nie auf Mehrkosten durch die Verschiebung hingewiesen. Die Berufungskläger hätten deshalb davon ausgehen dürfen, dass keine Mehrkosten entstünden. Der Kostenunterschied zwischen den Kostenangaben der Berufungsbeklagten für die Fensterausbrüche im UG von CHF 3'739.00 und der Offertbetrag von CHF 19'170.00 der E.\_\_\_\_ AG für dieselben Rohbauarbeiten lasse sich nicht durch Mehrkosten aufgrund verzögerter Leistungserbringung begründen. Diese frappante Diskrepanz habe die Vorinstanz nicht weiter untersucht und falsch gewürdigt. In der Auftragsbestätigung seien für alle Rohbauarbeiten 1 in allen Geschossen total nur CHF 18'007.00 angegeben, also etwa gleich viel wie der Offertbetrag der E.\_\_\_\_ AG. Die Synergien, von denen die Vorinstanz spreche (Urteil Seite 19), seien nicht oder nur marginal vorhanden. Hr. D.\_\_\_\_ habe selbst bestätigt,

dass die Rohbauarbeiten bereits abgeschlossen gewesen seien, als noch über mögliche technische Möglichkeiten diskutiert worden sei. Auch zu diesem Zeitpunkt habe die Berufungsbeklagte nie einen Hinweis auf allfällige Mehrkosten gemacht. Diese hätten den Berufungsklägern nicht einfach klar sein müssen, wie es die Vorinstanz festhalte. Zudem hätten Mehrkosten laut Vertrag eindeutig vorgängig angezeigt und genehmigt werden müssen. Es sei nicht korrekt, wenn die Vorinstanz ausführe, dass die Berufungskläger Kosten von CHF 8'000.00 in Abzug hätten bringen wollen und erst im Juni 2015 ohne Vorankündigung die Aufforderung zur Fertigstellung gestellt hätten. Der Betrag von CHF 8'000.00 habe auf einer Schätzung basiert. Nachdem die Berufungsbeklagte nicht auf das für sie sehr vorteilhafte Angebot eingestiegen sei, hätten die Berufungskläger bereits am 14. April 2015 und nicht erst im Juni 2015 klar darauf hingewiesen, dass die Arbeiten im Fall einer Nicht-Einigung vollständig zu erbringen seien. Die Vorinstanz widerspreche sich, wenn sie ausführe, erst im Juni 2015 sei ohne Vorankündigung die Aufforderung zur Ausführung der Fensterausbrüche erfolgt, und fortfahre, diese seien in der Mängelliste vom 14. April 2015 erwähnt und seien in der Folge mindestens bis Mitte April nicht mehr Thema gewesen. Im Weiteren habe die Vorinstanz die Preisverhandlungen als Beweis dafür gewertet, dass die Leistungen gestrichen gewesen seien. Die Verhandlungen seien gemäss Mail vom 23. April 2015 immer unter dem Vorbehalt gestanden, dass ohne Einigung die Arbeiten auszuführen seien. Daher sei der Berufungsbeklagten auch zu diesem Zeitpunkt weiterhin klar gewesen, dass die Leistungen nicht gestrichen gewesen seien. Insgesamt liege somit die Vermutung nahe, dass die Berufungsbeklagte sich bezüglich des Projekts und in spezieller Weise bei den Fensterausbrüchen im UG erheblich verkalkuliert habe, und dies nun durch nicht Erbringung von Leistungen zu Lasten der Berufungskläger ausgleichen möchte. Die Berufungskläger seien hingegen bereit, den vollen Werklohn bei voller Leistungserbringung anstandslos zu bezahlen.

8.3.1 Von der Berufungsbeklagten wurde nicht bestritten, dass die Fensterausbrüche im UG ursprünglich zum Leistungsinhalt des Werkvertrages gehört haben. Auch der Vorderrichter hat nichts anderes angenommen. Die massgebliche Frage ist, ob sich die Parteien darauf geeinigt haben, dass die Fensterausbrüche nicht mehr zum abzuliefernden Werk gehören, insbesondere ob die Berufungskläger diesbezüglich auf die Vertragserfüllung verzichtet haben. Konkret stellt sich die Frage, ob die Mitteilung im Mail der Berufungskläger vom 4. Januar 2015 (im Folgenden wird jeweils auf die bei der Vorinstanz eingereichten Belege verwiesen, jedoch mit den hier verwendeten Parteirollen; Urkunde 11 der Berufungskläger, Urkunde 16 der Berufungsbeklagten) diese Wirkung zukommt. In diesem Mail halten die Berufungskläger einleitend fest, sie wollten zu den noch offenen Punkten Stellung nehmen. Zum Punkt UG Fensterplanung erklären die Berufungskläger folgendes: «momentan nicht realisieren, vor Projektabschluss erfolgt je nach Planungsstand und Finanzmittel der definitive Entscheid». Ab diesem Zeitpunkt waren die Fensterausbrüche nicht mehr auszuführen, zwar nicht definitiv, aber doch bis zu einer gegenteiligen Anordnung. Die entscheidende Frage ist, ob am 14. April 2015 tatsächlich eine Abnahme stattgefunden hat, mit der Wirkung, dass die Fensterausbrüche definitiv aus dem Leistungsinhalt des Werkvertrages herausgenommen worden sind. Dafür, dass am 14. April 2015 tatsächlich eine Abnahme stattgefunden hatte, sprechen zahlreiche Umstände. Bereits in seinem Mail vom 27. März 2015 (Urkunde 5 der Berufungskläger) sprach A. \_\_\_ von einer Abnahme. Er erwähnte zwar auch, dass eine solche die Vollendung und die vollständige Erledigung der Arbeiten voraussetze. Darüber hinaus verlangte er von der Berufungsbeklagten eine vorgängige Prüfung und ein darüber erstelltes Protokoll, damit bei der Bauabnahme nur noch eine stichprobenartige Kontrolle

genügen könnte. Gemäss seinem Mail vom 10. April 2015 (Urkunde 6 der Berufungskläger) wurden ihm die Abnahmeprotokolle mit den Handwerkern zugestellt. Schliesslich hat er eine von ihm selbst als «Vorbereitende Mängelliste für Bauabnahme» bezeichnete Liste erstellt (Urkunde 9 der Berufungsbeklagten). Daraufhin fertigte die Berufungsbeklagte mit Datum vom 22. April 2015 die Schlussrechnung aus (Urkunde 10 der Berufungsbeklagten). Vor diesem Hintergrund und diesem Ablauf können sich die Berufungskläger nicht mehr auf den Standpunkt stellen, es sei beim Treffen vom 14. April 2015 nicht um eine Abnahme des Werkes gegangen. Das Ergebnis der Abnahmeprüfung kann, muss aber nicht in einem Protokoll festgehalten werden (Art. 158 Abs. 3 der SIA-Norm 118). Hier liegt immerhin die «Vorbereitende Mängelliste für Bauabnahme» mit den handschriftlichen Notizen vor. Zudem treten die Wirkungen der Abnahme (automatisch) mit durchgeführter Prüfung ein, ohne dass es dazu noch Erklärung der Parteien (der Unterzeichnung des Prüfungsprotokolls oder der Zustimmung des Bauherrn oder seiner Bauleitung bedürfte (Roland Hürlimann, Werkhaftung gemäss SIA-Norm 118 und die Mängelhaftung, Urkunde 19 der Berufungskläger). Der Vorderrichter hat somit zu Recht festgestellt, dass am 14. April 2015 eine Abnahme anhand einer von A.\_\_\_\_ erstellten Mängelliste erfolgt ist. Die Abnahme des Werks bedeutet aber, dass der vorläufige Verzicht auf die Ausführung der Fensterdurchbrüche definitiv geworden ist und nicht mehr darauf zurückgekommen werden kann.

8.3.2 Zwischen dem Mail vom 4. Januar 2015 und der Abnahme vom 14. April 2015 haben die Berufungskläger nie mehr die Ausführung der Fensterdurchbrüche verlangt. Vielmehr haben sie diese Forderung erst nach dem Zugang der Schlussrechnung wieder erhoben. Die von den Berufungsklägern angerufenen Urkunden wie das Einschreiben vom 21. September 2015 (Urkunde 22 der Berufungskläger) und im Einschreiben vom 15. Juni 2015 (Urkunde 24 der Berufungskläger) sind alle späteren Datums. Die Berufungskläger behaupten zwar, bereits mit einem Angebot vom 14. April 2015 für den Fall einer Nichteinigung die Ausführung sämtlicher Arbeiten gefordert zu haben. Der von ihnen angegebene Beleg 11 ist jedoch das Mail vom 28. April 2015 betreffend «Stellungnahme Schlussrechnung» (Urkunde 17 der Berufungskläger; Urkunde 11 der Berufungsbeklagten). Wie sein Titel zeigt, wurde auch dieses Mail erst nach der Zustellung der Schlussrechnung versandt. Dasselbe gilt für das Mail vom 23. April 2015 (ebenfalls auf Urkunde 17 der Berufungskläger), welche ohnehin nur sehr allgemein eine Mängelbehebung und ausstehende Leistungen einfordert. Die anderen angerufenen Urkunden sind alle vor der Abnahme erstellt worden. In der Kostenbereinigung per 25. Februar 2015 (Urkunde 7 der Berufungsbeklagten) ist zu den Fensterausbrüchen «wird evt. später gemacht» vermerkt, weil diese damals noch in der Schwebe standen. A.\_\_\_\_ selbst spricht bereits in der «Vorbereitende Mängelliste für Bauabnahme» mit update vom 9. April 2015 (zweite Urkunde 6 der Berufungskläger) entgegen seiner Vorbringen nicht von einer Verschiebung oder einem momentanen Zurückstellen, sondern verweist auf die Mehr- / Minderaufwendungen (Seite 2, Punkt 03), genauso wie im Anhang zum Mail vom 28. April 2015 (Urkunde 17 der Berufungskläger; Urkunde 11 der Berufungsbeklagten) für die Fensterausbrüche Kosten aufgerechnet werden. Schliesslich findet sich auch im Mail vom 20. April 2015 (Urkunde 8 der Berufungskläger) keine Aufforderung, die Fensterausbrüche im UG vertragsgemäss auszuführen. Lediglich die darauf angebrachte, handschriftliche Notiz datiert vom 26. November 2015 enthält einen Hinweis auf die Ausführung aller Arbeiten. Damit ist die Feststellung des Vorderrichters, dass die Fensterausbrüche bis Mitte April 2015 – die Bauabnahme fand am 14. April 2015 statt – kein Thema mehr gewesen seien, sondern im

Gegenteil über die Höhe des Minderpreises zufolge Nichtausführung diskutiert worden sei, nicht zu beanstanden. 8.3.3 Die Aussage «die Berufungskläger möchten sich wegen fehlender Finanzmittel von der Bezahlung des Werklohnes drücken» (korrigiert: die Berufungskläger statt die Berufungsklägerin) stammt nicht vom Vorderrichter, sondern vom Vertreter der Berufungsbeklagten. Ohnehin spielen die Kosten für die Fensterausbrüche für die Frage, ob diese im Zeitpunkt der Bauabnahme noch Vertragsbestandteil gewesen sind, nur eine untergeordnete Rolle. Entscheidend ist, dass der Verzicht auf die Realisierung nicht mehr rückgängig gemacht worden ist. Die Beweggründe oder der Auslöser dafür sind nicht massgebend. Es erübrigt sich, näher auf die diesbezüglichen Ausführungen der Berufungskläger einzugehen. Der Bemerkung des Vorderrichters, es habe den Berufungsklägern im Zeitpunkt der Rückstellung im Januar 2015 klar sein müssen, dass die Fensterausbrüche nicht mehr zum ursprünglichen Preis bewerkstelligt werden könnten, kann einzig für eine spätere Realisierung eine Bedeutung beigemessen werden. Ohnehin ist es nicht so, dass die Berufungsbeklagte im Zusammenhang mit den Fensterausbrüchen jemals Mehrkosten von den Berufungsklägern verlangt hätte. Das Gegenteil ist der Fall. Es sind die Berufungskläger, die gestützt auf die von ihnen eingeholten Offerten, insbesondere diejenige der E. \_\_\_ AG, für die Nichtausführung der Fensterdurchbrüche einen grösseren Abzug vom Pauschalbetrag fordern. Bei den Erwägungen zu den Minderwerten wird darauf zurückzukommen sein. 8.3.4 Die von den Berufungsklägern geäusserte Vermutung, die Berufungsbeklagte habe sich bei den Fensterausbrüchen im UG erheblich verkalkuliert und versuche dies ausgleichen, wird durch die vorliegenden Urkunden und den chronologischen Ablauf nicht bestätigt. Vielmehr ist festzustellen, dass die Berufungskläger erst nach der Abnahme und der Zustellung der Schlussrechnung, die von ihnen nicht akzeptiert wurde, auf ihre frühere Erklärung, die Fensterausbrüche nicht realisieren zu wollen, zurückgekommen sind und sie erst danach deren Ausführung wieder verlangten.

## **E. 9**

Der vorinstanzliche Entscheid oder der Entscheid des Obergerichts dahingehend zu ergänzen ist, dass vom Berufungsbeklagten noch nicht bezahlte Rechnungen (siehe Uk23, Uk22, Uk21) in der Höhe von insgesamt 3'264.-CHF auf gerichtliche Weisung unverzüglich zu bezahlen sind.

### **E. 9.1**

Die Berufungskläger vertraten bei der Vorinstanz den Standpunkt, die Verwendung falscher Bretter bei der Auslegung des Dielenbodens im Obergeschoss gelte als wesentlicher Mangel, welcher einer Bauabnahme entgegenstehe. Der Vorderrichter begründete den gegenteiligen Entscheid damit, dass der Dielenboden bis zur Hauptverhandlung vom 15. Juli 2016 nie beigezogen worden sei, um die Nichtvollendung des Werkes zu begründen. Obwohl zwischen den Parteien stets reger Kontakt geherrscht habe, habe der Dielenboden einzig in die Fragen- und Pendenzenliste vom 20. November 2014 sowie die Mängelliste vom 14. April 2015 Eingang gefunden. Im Rahmen des Augenscheins vom 15. Juli 2016 sei jedoch ersichtlich gewesen, dass die Zimmer im Obergeschoss bereits von Gästen benutzt würden, was deutlich mache, dass der angeblich mangelhafte Dielenboden der Vollendung des Werkes nicht entgegenstehe. Die Verwendung von nicht unterschiedlich breiten Brettern könne nicht als wesentlicher Mangel im Sinne von Art. 160 der SIA-Norm 118 bezeichnet werden, der eine Rückstellung der Abnahme bewirke.

## **E. 9.2**

Die Berufungskläger halten dem entgegen, dass die Bretterbreite am 3. November 2014 definiert worden sei. Die Vorinstanz behaupte fälschlicherweise, dass die Dielenbreite erst am 20. November 2015 (recte 2014) thematisiert worden sei. Im Mail vom 27. März 2015 hätten sie ganz allgemein und klar darauf hingewiesen, dass eine Abnahme nur erfolgen könne, wenn das Werk vollendet sei. In den weiteren Ausführungen zitiere die Vorinstanz weitgehend korrekt die Norm, vergesse dabei aber, dass auch ein «erhebliches Interesse des Bauherrn» als wesentlicher Rückstellungsgrund gelte.

## **E. 9.3**

Nach den Erwägungen der Vorinstanz wurde der Dielenboden von den Berufungsklägern erst an der Verhandlung vom 15. Juli 2016 beanstandet. Die Berufungskläger zeigen nicht auf, dass sie die Breite der Dielenbretter vorher jemals ausdrücklich beanstandet haben. Das ist ein klarer Hinweis auf die fehlende Relevanz dieses Mangels. Ein erhebliches Interesse der Berufungskläger an der unterschiedlichen Bretterbreite ist entgegen ihrer Behauptung nicht erkennbar. Der Vorderrichter hat zu Recht erkannt, dass nur ein für die Vollendung des Werkes unerheblicher Mangel vorliegt. Keinesfalls kann ein allfälliger Minderwert mit einer Auswechslung des gesamten Bodens gleichgesetzt werden, wie dies die Berufungskläger mit einer entsprechenden Offerte machen wollen (Urkunde 29 der Berufungskläger).

## **E. 10**

Der Vorderrichter hat auch in der zubetonierten Aussparung für den Rolladengurt keinen wesentlichen Mangel, der einer Vollendung des Werkes entgegensteht, erkannt. Die Berufungskläger werten die diesbezüglichen Erwägungen als eine Bestätigung der Voreingenommenheit der Vorinstanz, auch wenn diese keinen direkten Einfluss auf das Urteil habe. Bei dieser Sachlage ist nicht näher auf diesen Punkt einzugehen. 11.1 Die Berufungskläger hatten in der Parteibefragung vom 15. Juli 2016 erklärt, dass die Elektrodokumentation nicht korrekt sei und einen wesentlichen Mangel darstelle, welcher dazu führe, dass das Werk nicht vollendet sei. Der Vorderrichter erachtete die von den Berufungsklägern zu den Akten gereichten Pläne als umfangreich und detailliert und folgerte, es sei nicht ersichtlich, inwiefern die Elektrodokumentation mangelhaft sein solle. Weiter erwog er, selbst wenn ein Mangel zu bejahen wäre, müsste dieser als nicht wesentlich bezeichnet werden, da er das Werk zum üblichen bzw. zum vereinbarten Gebrauch weder unmittelbar noch erheblich beeinträchtigt, weshalb die Werkabnahme davon unberührt bleibe. 11.2 Die Berufungskläger rügen im Wesentlichen, mit der abgegebenen Dokumentation sei es unmöglich, die vereinbarte eindeutige Rückverfolgbarkeit zu gewährleisten. Auch wenn die Pläne angeblich dem Schweizer Standard entsprechen würden, entsprächen sie eindeutig nicht den vereinbarten Ansprüchen. Da die Räume bekanntermassen fremdgenutzt würden, könne im Störfall ein erheblicher wirtschaftlicher Schaden erwachsen, wenn nicht schnell und zielgerichtet reagiert werden könne. Sie hätten somit auch in diesem Fall das bereits erwähnte gesteigerte Fertigstellungsinteresse, welches eine Abnahme verhindere. 11.3 Das vereinbarte Werk war eine Elektroanlage. Das ist die Hauptsache. Die dazu gehörige Dokumentation ist eine Nebenleistung. Ein wesentlicher Mangel würde die Elektroanlage betreffen. Diese wird von den Berufungsklägern nicht beanstandet. Selbst wenn die Elektrodokumentation nicht dem Vereinbarten entsprechen sollte, wird die Abnahme des Werkes deswegen nicht zurückgestellt. 12.1 Unter dem Titel «2.6 Zwischenfazit» hält der Vorderrichter sodann

nochmals fest, dass ein vollendetes Werk vorgelegen habe, das durch die Berufungskläger im Rahmen der Besichtigung vom 14. April 2015 abgenommen worden sei. Dies wiederholt er unter dem Titel «3. Fälligkeit der Forderung» und hält sodann fest, dass am 24. April 2015 (recte 22. April 2015) die detaillierte Schlussrechnung mit einer verbleibenden Restsumme von CHF 22'000.00 verschickt worden sei. Mit Mailnachricht vom 28. April 2015 hätten die Berufungskläger mitgeteilt, sie seien der Meinung, der von ihnen angebotene Betrag von CHF 5'000.00 für die Schlussrechnung stelle einen guten Kompromiss für beide dar. Demnach hätten die Berufungskläger die Schlussabrechnung geprüft. 12.2 Wiederum bestreiten die Berufungskläger, dass eine Werkabnahme stattgefunden hat. Auch die Feststellung, die Schlussrechnung sei am 28. April 2015 geprüft und es sei ein Angebot über CHF 5'000.00 gemacht worden, sei nicht korrekt. An der Bausitzung vom 14. April 2015 hätten sie den Vorschlag eines Restbetrages von CHF 5'000.00 gemacht, zu dem sie am 20. April 2015 eine Stellungnahme von der Berufungsbeklagten gefordert hätten. Die Berufungsbeklagte habe daraufhin eine Erklärung gewünscht, wie die Berufungskläger auf den Vorschlag von CHF 5'000.00 gekommen seien. Diese Detaillierung sei am 28. April 2015 vorgelegt worden. Die Schlussrechnung sei am 21. Mai 2015 zur Vermeidung einer stillschweigenden Anerkennung vor Ablauf der Zahlungsfrist zurückgeschickt worden. Der Beweis, dass der Betrag von CHF 22'000.00 geschuldet sei, sei bis jetzt nicht erbracht. 12.3 Dass entgegen der Auffassung der Berufungskläger eine Abnahme stattgefunden hat, wurde bereits festgehalten. Worauf diese darüber hinaus mit ihrer Darstellung hinauswollen, ist nicht ersichtlich, zumal der Vorderrichter in der Folge in einer Gegenüberstellung der Auftragsbestätigung vom 18. September 2014 und der Schlussrechnung vom 22. April 2015 die Mehrleistungen und Minderleistungen im Einzelnen überprüft und die Restforderung der Berufungsbeklagten festgestellt hat. Auch die Berufungskläger gehen in ihrer Berufungsschrift in der Folge auf die Erwägungen zu den verschiedenen, vom Amtsgerichtspräsidenten geprüften Forderungspositionen ein. Diesem Vorgehen wird auch hier erneut gefolgt. Damit wird der Rüge der Berufungskläger, es sei nicht bewiesen, dass die Restforderung von recte CHF 22'388.56 bestehe, nachgegangen. 13.1 Die Berufungsbeklagte hat für die nicht realisierten Fenster im Untergeschoss in ihrer Schlussrechnung einen Abzug CHF 6'729.60 (exkl. 8% MWST) gemacht. Demgegenüber machten die Berufungskläger aufgrund der von ihnen eingeholten Offerte der E. \_\_\_ AG vom 14. Juni 2016 einen Minderwert von CHF 19'170.00 (inkl. 8% MWST) geltend. Der Vorderrichter erwog dazu, es erstaune wegen des Baufortschritts nicht, dass die Offerte der E. \_\_\_ AG höher ausfalle als die von der Berufungsbeklagten ursprünglich veranschlagte. Auch diese habe den vormals offerierten Betrag mit Mail vom 13. Mai 2015 korrigiert und erklärt, die Baumeister- und Fensterarbeiten könnten im Nachhinein nicht mehr zu den offerierten Konditionen ausgeführt werden. Im Nachhinein wiederum sämtliche Geräte und Maschinen beizubringen habe logischerweise einen Mehraufwand und damit einhergehend Mehrkosten zur Folge. Demnach könne die Offerte der E. \_\_\_ AG aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslage nicht zur Bestimmung des Minderpreises herangezogen werden. Die Minderkosten von CHF 6'729.60 seien bereits in der Pendenzen- und Frageliste vom 20. November 2014 sowie in der Kostenbereinigung vom 25. Februar 2015 und der Schlussrechnung vom 22. April 2015 aufgeführt gewesen. Die Berufungskläger hätten den entsprechenden Betrag nie in Frage gestellt und konkludent akzeptiert. Daran ändere auch nichts, dass die Berufungskläger in ihrem Schreiben vom 28. April 2015, also erst fünf Monate später, von Minderkosten von CHF 10'990.00 (Baumeisterarbeiten CHF 8'000.00

+ Fenster CHF 2'990.00) ausgingen, nachdem die Rückstellung der Fensterausbrüche gemäss ihrer ausdrücklichen Anweisung bereits im Januar 2015 erfolgt sei. 13.2 Die Berufungskläger verweisen in ihren Vorbringen zunächst auf ihre früheren Ausführungen in der Berufungsschrift. Weiter bringen sie vor, der Vergleich nur der Baumeisterarbeiten ohne die Fenster wäre korrekt CHF 3'739.00 bei der Berufungsbeklagten und CHF 19'170.00 bei der E.\_\_\_\_ AG. Den Kostenangaben in der Pendenzenliste hätten sie nicht widersprochen, da die Fensterausbrüche ja immer noch Werkvertragsbestandteil gewesen seien und deshalb keine Veranlassung bestanden habe, die Preise mittels Vergleichsofferten zu prüfen. Die Preisangaben seien verlangt worden, weil sie hätten wissen wollen, welche Kosten wegfallen würden, wenn bis Projektende keine technische Lösung gefunden werde. Dies sei keine stillschweigende Betragshöhen-Akzeptanz. Dasselbe gelte für die Kostenzusammenstellung vom 25. Februar 2015, die von keiner Seite unterzeichnet sei. Auch dort sei es um allfällige Minderkosten gegangen, falls der Vertragsteil im vollen gegenseitigen Einverständnis gestrichen würde. Die Baumeisterkosten von CHF 3'739.00 würden unrealistisch erscheinen und seien von ihnen nicht akzeptiert worden. 13.3 Den Berufungsklägern ist darin zuzustimmen, dass nur die Kosten für die Fensterausbrüche selbst, also die Baumeisterarbeiten miteinander zu vergleichen sind, also CHF 3'739.80 (exkl. MWST) bzw. CHF 4'039.00 (inkl. MWST) bei der Berufungsbeklagten und CHF 19'710.00 (inkl. MWST) der Offerte der E.\_\_\_\_ AG (Urkunde 28 der Berufungskläger). Der Betrag von CHF 3'739.80 (exkl. MWST) bzw. CHF 4'039.00 (inkl. MWST) war bereits in der Pendenzenliste vom 20. November 2014 sowie in der Kostenbereinigung vom 25. Februar 2015 aufgeführt (Urkunden 6 und 7 der Berufungsbeklagten) und hat in dieser Höhe Eingang in die Schlussrechnung gefunden (Urkunde 10 der Berufungsbeklagten). Der Preis für die Fensterausbrüche war den Berufungsklägern damit schon lange bekannt. Konkret in Frage gestellt haben sie ihn wiederum erst, nachdem ihnen die Schlussrechnung zugestellt wurde. Daran ändern auch Angebote einer Schlusszahlung von total CHF 5'000.00, wie sie die Berufungskläger bereits anlässlich der Abnahme vom 14. April 2015 gemacht haben wollen bzw. per Mail vom 20. April 2015 gemacht haben, nichts. Wie sie selbst ausführen (oben Ziffer 11.2) haben sie den Vorschlag einer Schlusszahlung erst am 28. April 2015 detailliert. Wie sie ebenfalls selbst vortragen, hätten sie wissen wollen, welche Kosten wegfallen würden, falls die Fensterausbrüche nicht ausgeführt würden. Auch wenn die Diskrepanz zur Offerte der E.\_\_\_\_ AG erstaunlich ist, kann nicht einfach auf diese abgestellt werden. Denn es ist überhaupt nicht klar, auf welchen Grundlagen diese beruht. Einleuchtend ist ebenfalls, dass die Berufungsbeklagte die Fensterausbrüche im Nachhinein nicht mehr zum selben Preis ausführen konnte oder wollte, wie sie im Mail vom 13. Mai 2015 mitteilte (Sammelbeleg 13 der Berufungsbeklagten). Darüber hinaus ist weiter denkbar, dass die Berufungsbeklagte gerade wegen des gesamten Umbaus und dem gesamten vereinbarten Pauschalhonorar bei verschiedenen Einzelpositionen Abstriche in Kauf genommen hat. Nicht zuletzt aber ist nicht davon auszugehen, dass die Berufungskläger bereit gewesen wären, für drei Fensterausbrüche den stolzen Betrag von CHF 19'170.00 auszulegen. Jedenfalls erscheint dieser Betrag als sehr hoch, auch wenn sich diese Einschätzung nicht auf bautechnische Fachkenntnisse stützen kann. Auch die Berufungskläger selbst haben nicht Kosten in dieser Höhe erwartet, sondern diese auf CHF 8'000.00 geschätzt, wobei sie wohl kaum zu ihren Ungunsten einen zu tiefen Betrag angenommen haben. Wie dem auch sei, es ist nicht Aufgabe des Gerichts, und zwar weder der Vorinstanz noch des Obergerichts, von sich aus nach den Gründen für die Preisdifferenz zu forschen. Vielmehr haben die Parteien die Tatsachen zu beweisen, aus denen sie ihre

Rechte ableiten. Vorliegend sind die Parteien immer von einem Minderwert von CHF 3'739.80 ausgegangen. Auf Seite 6 der Berufungsschrift betonen die Berufungskläger noch selbst, der Preis sei klar auf der Basis der vorgelegten Baupläne fixiert und als Pauschalpreis vertraglich festgeschrieben gewesen. Erst nach der Abnahme und der Zustellung der Schlussrechnung ist es zu Streitigkeiten über den noch zu bezahlenden Schlussbetrag gekommen. Vorher haben die Berufungskläger den Preis für die Fensterausbrüche nie in Frage gestellt, sondern im Gegenteil Mehrkosten einer späteren Ausführung in Abrede gestellt (S. 10 Berufungsschrift). Es kann ihnen deshalb nicht ein höherer Abzug zugebilligt werden als derjenige, von dem beide Parteien vorher stets ausgegangen sind.

14.1 Der Vorderrichter hat der Berufungsbeklagten die ihr im Zusammenhang mit der Entfernung des Kamins verlangten Mehrkosten von CHF 700.00 zugesprochen. Die Einwände der Berufungskläger, die meisten Arbeitsinhalte seien nicht erfüllt und nicht fachmännisch ausgeführt worden, wies er mit der Begründung ab, es fehle an effektiven Beweismitteln, welche dieses Vorbringen stützen würden. Der Antrag auf Einreichung einer ausführlichen Bilddokumentation auf einem USB-Stick sei abgewiesen worden. Entsprechend gingen die Folgen der Beweislosigkeit zu Lasten der Beklagten und es sei anzunehmen, dass die Ofenbauerarbeiten lege artis vorgenommen worden und deshalb vollumfänglich zu entschädigen seien. Die Berufungskläger hätten nicht bestritten, dass es sich bei den Kosten im Zusammenhang mit der Entfernung des Kamins um zusätzliche Kosten handle. Laut Beweisergebnis sei dies ein Zusatzauftrag gewesen. Die Berufungskläger würden bestätigen, Mehrkosten bis maximal CHF 1'000.00 genehmigt zu haben. Die effektiven Kosten hätten sich nach der Rechnung des Ofenbauers vom 20. Oktober 2014 auf CHF 815.40 belaufen. Davon würde die Berufungsbeklagte lediglich einen Betrag von CHF 700.00 verlangen. Dieser sei nicht im pauschalen Auftragspreis enthalten und sei später als separate Position hinzugekommen.

14.2 Die Berufungskläger wenden dagegen ein, der vereinbarte Maximalbetrag von CHF 1'000.00 sei auf CHF 850.00 korrigiert worden. Sie hätten mit dem abgewiesenen USB-Stick beweisen wollen, dass die Arbeiten nicht vollumfänglich erbracht worden seien. Die Rechnungsbasis für die Mehrkosten sei CHF 850.00, woraus sich nach dem Kulanzabzug (1000 - 700) = CHF 300.00 noch ein Mehrkostenbetrag von CHF 550.00 ergeben würde. Im Rahmen der noch zu behandelnden Mängel werde die Berufungsbeklagten die entsprechenden Mängel dann eindeutig dokumentieren und beweisen. Zu rügen sei aber, dass die Vorinstanz offensichtliche Falschaussagen der Berufungsbeklagten nicht gerügt oder anderweitig gewürdigt habe. Herr F. \_\_\_ habe in der Hauptverhandlung behauptet, er habe die Eisen des Kamins rostbehandelt und mit speziellem Beton versiegelt. Dass diese Aussage eindeutig falsch sei, beweise die Tatsache, dass sogar die Berufungsbeklagte in ihrer Schlussrechnung noch Abzüge wegen fehlender Abdichtung und Rostsanierung mache. Wie bereits an anderer Stelle bewiesen, habe die Vorinstanz auch hier in zu rügender Weise klare Falschaussagen nicht gerügt und das Urteil teilweise darauf abgestützt.

14.3 Die Berufungsbeklagten haben einen Mehrpreis von CHF 700.00 verlangt und zugesprochen erhalten, nicht CHF 1'000.00 und nicht CHF 850.00. Die von den Berufungsklägern angestellte Rechnung, die einen Mehrkostenbetrag von CHF 550.00 ergibt, ist nicht nachvollziehbar. Insbesondere gibt es keinen Rechtsanspruch auf Kulanz. Erneut wollen die Berufungskläger mit dem USB-Stick die nicht vollbrachten Arbeiten beweisen, lassen aber offen, welche Folgerungen daraus zu ziehen wären. Es bleibt bei der Ankündigung, im Rahmen der noch zu behandelnden Mängel diese dann eindeutig zu dokumentieren und zu beweisen. Auch im Zusammenhang mit der angeblichen Falschaussage von Herrn F. \_\_\_

wird nicht klar, worauf die Berufungskläger eigentlich hinaus wollen. Insbesondere legen sie nicht dar, inwiefern der in der Zusammenstellung der Schlussrechnung vom 22. April 2015 auch für die Position «Kaminabdichtung-Rostschutz» gewährte Pauschalabzug nicht ausreichend sein sollte. Ausserdem fassen die Berufungskläger weiter hinten (S. 15 unten) zusammen, dementsprechend seien «die Gutheissungen ausser Mahler (588.-CHF und Kamin) zu korrigieren». Zusammenfassend vermögen die Berufungskläger mit ihren Vorbringen somit nicht aufzuzeigen, inwiefern die Gutheissung eines Mehrbetrages von CHF 700.00 für den Kamin zu beanstanden ist.

15.1 Die Berufungsbeklagte hat den Berufungsklägern im Zusammenhang mit den Elektroarbeiten unter dem Titel «Zusatzarbeiten» einen Mehrpreis von CHF 3'925.70 (exkl. 8% MWST) in Rechnung gestellt. Der Vorderrichter führte dazu in seiner Begründung aus, der strittige Betrag ergebe sich aus der Rechnung der G.\_\_\_\_ vom 1. April 2015. Die dieser Rechnung zugrunde liegende Offerte datiere vom 24. Oktober 2014. Bereits die Überschrift «Mehrkosten Umbau A.\_\_\_\_» mache deutlich, dass es sich dabei um zusätzliche Leistungen handle, die nicht in der Auftragsbestätigung vom 18. September 2014 und damit auch nicht im Pauschalpreis inbegriffen seien. Dies habe auch den Berufungsklägern bewusst sein müssen, nachdem [...] G.\_\_\_\_ sie beim Hausrundgang stets darauf hingewiesen gehabt habe, dass es sich um zusätzliche Wünsche handle, welche nicht von der Grundofferte erfasst gewesen seien. Die Berufungskläger hätten demnach offensichtlich in Kauf genommen, dass Mehrkosten zu ihren Lasten auflaufen würden. Nach Art. 89 SIA-Norm 118 werde bei einer Beststellungsänderung für diese Leistung ein Mehr- oder Minderpreis als Nachtragspreis vereinbart. Nach dem Werkvertrag dürften zusätzliche Arbeiten nur mit Genehmigung des Bauherrn ausgeführt werden, von einer schriftlichen Zustimmung sei hingegen keine Rede. Verlangt werde einzig die mündliche bzw. stillschweigende Genehmigung des Bauherrn. Es sei nicht bewiesen, dass die Berufungskläger, wie von ihnen behauptet, die Zusatzofferte erst nach Ausführung der zusätzlichen Elektroarbeiten erhalten hätten. Indem sie mit [...] G.\_\_\_\_ eine Führung durch das Haus gemacht und ihm ihre zusätzlichen Wünsche mitgeteilt hätten, hätten sie bereits ihre Zustimmung für weitere Elektroarbeiten gegeben. Es sei unerheblich, ob sie die Nachtragsofferte im Vorfeld tatsächlich erhalten hätten oder nicht. Fest stehe, dass sie die Arbeiten von [...] G.\_\_\_\_ im Wissen um die Mehrkosten hätten ausführen lassen und damit stillschweigend genehmigt hätten. Die zusätzlich aufgelaufenen Kosten der G.\_\_\_\_ von CHF 3'925.70 (exkl. 8% MWST) seien damit nachweislich auf ihre nachträglichen Wünsche zurückzuführen und nicht im anfänglichen Pauschalpreis enthalten gewesen. Die Berufungskläger hätten die entsprechenden Elektroarbeiten ausführen lassen und damit den daraus resultierenden Mehrpreis zumindest stillschweigend genehmigt.

15.2 Die Berufungskläger bringen dagegen vor, die Mehrkosten der G.\_\_\_\_ für Elektro-Arbeiten würden ihnen auferlegt, obwohl die Beweislage nicht gesichert sei. Der vereinbarte «mittlere» Ausbaustandard sei durch Detailänderungen während des Bauverlaufs nicht überschritten worden. Sie hätten nach Treu und Glauben davon ausgehen können, dass die besprochenen Punkte nur Detailfestlegungen und damit in der Summe im Pauschalpreis enthalten gewesen seien. Konkrete Beweise für die Genehmigung von Mehrkosten seien alle Beteiligten schuldig geblieben. Die Offerte sei am 24. Oktober 2014 nur an die Berufungsbeklagte geschickt und von Herrn D.\_\_\_\_ geprüft worden, was seine handschriftlichen Bemerkungen bestätigten. Am 20. November 2014 seien die «G.\_\_\_\_ Mehrkosten» zum ersten Mal in der Pendenzenliste erwähnt worden, auch hier ohne Nennung des Betrags. Die Arbeiten seien ausgeführt worden, ohne dass von ihnen Mehrkosten akzeptiert worden seien. Dies

widerspreche klar den Vereinbarungen. Die Nachtragsofferte sei an die Totalunternehmerin zur Genehmigung geschickt und von dieser geprüft worden. Das OK sei der Fa. G.\_\_\_\_ ohne Rücksprache mit ihnen gegeben worden. Es sei eindeutig bewiesen, dass sie den Betrag nicht schuldeten. 15.3 Nach dem vom Vorderrichter zitierten Art. 89 SIA-Norm 118 ist von den Parteien für zusätzliche Leistungen ein Mehrpreis als Nachtragspreis zu vereinbaren. Die Berufungskläger wurden nach der Zeugenaussagen von [...] G.\_\_\_\_ zwar auf anfallende Mehrkosten hingewiesen. Nicht erwiesen ist jedoch, dass die Berufungskläger die Offerte «Mehrkosten Umbau A.\_\_\_\_» vom 24. Oktober 2014 vor der Ausführung der Arbeiten zu Gesicht bekommen haben. Der Vorderrichter hat die Beweislast umgekehrt, wenn er ausführt, es sei nicht bewiesen, dass die Berufungskläger, wie von ihnen behauptet, die Zusatzofferte erst nach Ausführung der zusätzlichen Elektroarbeiten erhalten hätten. Der Beweis für die Genehmigung und Vereinbarung der Mehrkosten wäre von der Berufungsbeklagten zu erbringen gewesen. Insbesondere wäre auch eine Einigung über die Höhe der Mehrkosten erforderlich gewesen. Ein Mehrpreis, der nicht bekannt ist, kann nicht stillschweigend genehmigt werden. Insofern genügt es nicht, wenn die Berufungskläger die zusätzlichen Arbeiten im Wissen um Mehrkosten in unbekannter Höhe haben ausführen lassen. Anders als bei den Minderkosten für die nicht realisierten Fensterausbrüche wurden hier zwischen den Parteien keine konkreten Zahlen genannt. Die Mehrkosten für die Elektroinstallationen von CHF 3'925.70 (exkl. MWST) sind damit nicht genehmigt worden und daher auch nicht geschuldet. Die Frage, ob die Berufungsbeklagte als General- oder Totalunternehmerin gehandelt hat, ist für diesen Befund irrelevant. 16.1 Der Vorderrichter hat der Berufungsbeklagten für die Verlegung zusätzlicher Fliesen im Bad Nord Mehrkosten von CHF 770.00 zugesprochen. Zur Begründung führte er aus, es sei zu Diskussionen betreffend das Bad gekommen und es sei unbestritten, dass mehr Platten benötigt worden seien, was auf den Wunsch der Berufungskläger zurückzuführen sei. Das Verlegen zusätzlicher Fliesen im Bad Nord sei eine Mehrleistung und die zusätzlichen Kosten seien von dem Berufungsklägern zu bezahlen. 16.2 Die Berufungskläger führen dagegen aus, die Berufungsbeklagte habe keinen Beweis für einen Zusatzauftrag vorlegen können. Die reine Feststellung, dass es Diskussionen gegeben habe, könne nicht als Beweis gelten. Ebenso seien keine Beweismittel (Pläne, Bilder, Ortsbegehung) vorgelegt worden, die Mehraufwendungen belegten. Die einseitig durch die Berufungsbeklagte vorgenommene Rechnungserhöhung könne nicht als Beweis gelten. Während der Detaildiskussionen über die Fliesenarbeiten seien von der Berufungsbeklagten nie Mehrkosten in Aussicht gestellt worden. 16.3 Auch hier sind die Einwendungen der Berufungskläger zutreffend. Die Rügen der Berufungskläger nehmen entgegen der Auffassung der Berufungsbeklagten einen genügenden Bezug zur Urteilsbegründung, zumal der Vorderrichter nicht festhält, worauf seine Beweiswürdigung beruht. Es liegt denn auch kein Beweis dafür vor, dass die Parteien im Sinne des bereits oben erwähnten Art. 89 SIA-Norm 118 eine Vereinbarung über eine Beststellungsänderung und insbesondere über den für diese Leistung geschuldeten Mehrpreis getroffen haben. Die Mehrkosten von CHF 770.00 können daher ebenfalls nicht zugesprochen werden. 17.1 Die Berufungskläger machten beim Vorderrichter gemäss Art. 150 und Art. 152 SIA-Norm 118 ein Rückbehaltungsrecht im Umfang von CHF 22'000.00 geltend. Der Vorderrichter erachtete den Rückbehalt jedoch nach den in Art. 152 SIA-Norm 118 aufgestellten Voraussetzungen als zur Zahlung fällig. Als erste Voraussetzung sei das vollendete Werk am 14. April 2015 abgenommen worden. Die Schlussabrechnung sei im Sinne von Art. 154 SIA-Norm 118 übergeben und die Prüfungsfrist nach Art. 155 SIA-Norm 118 sei abgelaufen. Schliesslich

habe sich die [Versicherung] gegenüber den Berufungsklägern verpflichtet, für die Garantiesumme von CHF 22'000.00 neben der Klägerin als Solidarbürge einzustehen. Damit liege die nach Art. 181 SIA-Norm 118 erforderliche Sicherheitsleistung vor. Ein Rückbehaltungsrecht der Berufungskläger sei daher zu verneinen. 17.2 Die Berufungskläger bringen demgegenüber vor, eine Abnahme im Sinne der Norm habe nicht stattgefunden. Die Schlussrechnung sei nur in einfacher Ausführung und daher nicht der Norm entsprechend eingereicht worden. Zudem seien Mehrkosten eingerechnet worden, was nicht zulässig sei. Die Schlussrechnung sei durch die Berufungsklägerin daher fristgerecht und begründet beanstandet und zurückgeschickt worden. Die gemäss Norm Art.181 geforderte Sicherheit sei durch die Berufungsbeklagte nicht erbracht worden. Die von der Vorinstanz herangezogene Baugarantieversicherung sei als Beweismittel nicht aktenkundig gewesen. In den allgemeinen Vertragsbestimmungen der [Versicherung] sei eindeutig festgehalten, dass für Mängel vor und während einer Bauabnahme (die im vorliegenden Fall noch nicht stattgefunden habe) keine Haftung übernommen werde. Somit sei eindeutig erwiesen, dass keine Garantie für die vorhandenen und protokollierten Mängel erbracht worden sei. Daraus ergebe sich, dass das Rückbehaltungsrecht der Berufungsklägerin weiterhin bestehe und die Zahlung der CHF 22'100.00 nicht fällig sei. In der Summe seien somit zwei der drei Normvoraussetzungen nicht erfüllt und die dritte (Schlussrechnung) zumindest bestritten. 17.3 Dass eine Abnahme stattgefunden hat, wurde bereits geklärt (oben S. 7 ff.). Die Behauptung, dass die Schlussabrechnung nicht in genügender Anzahl überreicht worden ist, ist neu. Neue Tatsachen werden im Berufungsverfahren indessen nur noch unter den Voraussetzungen des Art. 317 Abs. 1 ZPO zugelassen. Die Berufungskläger legen in keiner Weise dar, dass diese Voraussetzungen erfüllt sind. Vielmehr hätte diese Behauptung ohne weiteres bereits bei der Vorinstanz vorgetragen werden können (Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO). Darauf ist nicht weiter einzugehen. Darüber hinaus belegen die Berufungskläger mit ihren Vorbringen gleich selbst, dass ihnen die Schlussrechnung übergeben wurde und sie diese geprüft haben (zurückgeschickt). Die Berufungsbeklagte hat den Garantieschein mit Eingabe vom 14. April 2016 bei der Vorinstanz eingereicht. Diese Eingabe wurde inklusive der Beilage mit Verfügung des Amtsgerichtspräsidenten vom 21. April 2016 den Berufungsklägern zugestellt. Die allgemeinen Bedingungen der [Versicherung] zur Baugarantieversicherung nehmen in dem von den Berufungsklägern angesprochenen Art. 1 Bezug auf die Mängelgewährleistung nach Abnahme des Werkes gemäss der SIA-Norm. Dass für Schäden, die zwischen dem Zeitpunkt der Beendigung der Arbeiten und dem Garantiebeginn festgestellt werden, keine Deckung besteht, steht in Einklang mit Art. 181 SIA-Norm. Ohnehin kann die Pfandsumme nicht um die Höhe vertraglicher Rückbehalte (vgl. Art. 149 ff. SIA 118) oder um die Höhe einer Bargarantie (Art. 182 SIA 118) herabgesetzt werden (Rainer Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, Zürich 1982, Rdz. 813). Auch Vergütungsforderungen, deren Fälligkeit aufgeschoben worden ist, sind pfandberechtigt. Die Vertragsparteien können als Sicherheit für die Erfüllung allfälliger Mängelrechte des Bestellers eine Bargarantie vereinbaren. Diese ist ein «Garantierückbehalt», durch den der Besteller berechtigt wird, einen durch Abrede festgelegten Teil der geschuldeten Vergütung bis zu einem späteren Fälligkeitstermin einzubehalten. Der zurückbehaltene Forderungsteil ist pfandberechtigt, sofern er vom Besteller nicht sichergestellt wird (Rainer Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, Zürich 2008, Rdz. 474). Somit stünde selbst ein allfälliges Rückbehaltungsrecht der Berufungskläger der Eintragung des definitiven Bauhandwerkerpfandrechts nicht entgegen.

18.1 Der Vorderrichter hatte gestützt auf die abschliessende Stellungnahme der Berufungskläger vom 28. April 2015 (Urkunde 17 der Berufungskläger; Urkunde 11 der Berufungsbeklagten) geprüft, ob diese CHF 21'090.00 für Eigenleistungen geltend machen können. Er erwog unter anderem, es sei nicht erstellt, dass die Berufungsbeklagte durch die angebliche Mitarbeit der Berufungskläger effektive Einsparungen hätte erzielen können. Den Berufungsklägern gelinge es nicht, den für die angeblich ausgeführten Eigenleistungen genannten Betrag von CHF 21'090.00 hinreichend zu substantiieren und damit rechtsgenügend zu beweisen. Ihr Vorbringen sei daher für die Eintragung des definitiven Bauhandwerkerpfandrechts unbeachtlich. 18.2 Die Parteien haben, wie die Berufungskläger ja selbst immer wieder betonen, als Werkpreis einen Pauschalbetrag vereinbart. Die Berufungskläger machen keine Abrede geltend, wonach der vereinbarte Pauschalpreis durch Eigenleistungen reduziert werden kann. Weder in der Auftragsbestätigung vom 18. September 2016 (Urkunde 5 der Berufungsbeklagten) noch im Werkvertrag (Urkunde 2 der Berufungskläger) sind Eigenleistungen vorgesehen. Lediglich das Abschleifen der Treppe unter Position 285 der Auftragsbestätigung sollte bauseits erfolgen. Bei dieser Sachlage erübrigen sich weitere Erwägungen über den Umfang und den Wert allfälliger Eigenleistungen. Diese wirken sich nicht auf den geschuldeten Werklohn aus. Ohnehin wurden diese von den Berufungsklägern nicht in rechtsgenügender Weise zum Verhandlungsgegenstand gemacht. Es war der Vorderrichter, welcher diese Einwendung aus der abschliessenden Stellungnahme der Berufungskläger vom 28. April 2015 herausgegriffen und thematisiert hat. 19. Zusammenfassend hat der Vorderrichter somit die Mehrforderungen für den Zusatzauftrag Elektro von CHF 3'925.70 und für die Fliesen im Bad von CHF 700.00 zu Unrecht gutgeheissen. Beide Beträge sind ohne die Mehrwertsteuer. Einschliesslich der Mehrwertsteuer sind somit insgesamt CHF 4'995.75 von dem von der Vorinstanz errechneten Restanspruch von CHF 22'388.56 in Abzug zu bringen. Daraus ergibt sich eine Pfandsumme von CHF 17'392.80. In diesem Sinne ist die Berufung teilweise gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Ziffer 1 des angefochtenen Urteils ist daher aufzuheben und die einzutragende Pfandsumme ist anzupassen, d.h. das vorläufig eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht ist mit einer Pfandsumme von CHF 17'392.80 definitiv einzutragen. 20.1 Der Kostenentscheid richtet sich gemäss Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO nach dem Ausgang des Verfahrens. In Bezug auf die im Grundbuch einzutragende Pfandsumme haben die Berufungskläger einen Prozessgewinn von CHF 4'607.20 erzielt. Mit den Rechtsbegehren 3 und 4 sind die Berufungskläger demnach zu rund einem Fünftel durchgedrungen. Auf die übrigen Rechtsbegehren konnte hingegen nicht eingetreten werden. Die Prozesskosten sind den Parteien daher im Verhältnis ein Sechstel zu fünf Sechstel aufzuerlegen. Der erstinstanzliche Kostenentscheid (Ziffern 2 – 4) ist daher ebenfalls aufzuheben und dem Prozessausgang anzupassen. 20.2 Von den vorinstanzlichen Gerichtskosten von CHF 3'000.00 haben die Berufungskläger somit einen Anteil von CHF 2'500.00 und die Berufungsbeklagte einen solchen von CHF 500.00 zu übernehmen. Die Gerichtskosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Die Berufungskläger haben der Berufungsbeklagten unter solidarischer Haftbarkeit CHF 2'500.00 an die von ihr bevorschussten Gerichtskosten zurückzuerstatten. Dasselbe gilt für die Gerichtskosten des vorausgegangenen Summarverfahrens. Hier beträgt der Anteil der Berufungskläger CHF 665.00 und derjenige der Berufungsbeklagten CHF 135.00. Die Berufungskläger haben der Berufungsbeklagten deshalb unter solidarischer Haftbarkeit CHF 665.00 zurückzuerstatten. Zudem haben sie der Berufungsbeklagten für das Haupt- und das Summarverfahren eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 5'307.35 (inkl.

Auslagen und MWST) zu bezahlen. Die Reduktion der durch den Vorderrichter festgesetzten Parteientschädigung errechnet sich aus  $\frac{5}{6}$  Entschädigung für die Berufungsbeklagte minus  $\frac{1}{6}$  eigene Entschädigung der Berufungskläger. 20.3 Von den Kosten des Berufungsverfahrens mit einer Entscheidgebühr von CHF 3'800.00 haben die Berufungskläger einen Anteil von CHF 3'165.00 zu übernehmen. Die Berufungsbeklagte hat einen Anteil von CHF 635.00 zu übernehmen. Diesen hat sie den Berufungsklägern zurückzuerstatten. Die Berufungskläger haben der Berufungsbeklagten zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen. Die eingereichte Honorarnote von CHF 1'973.70 (inkl. Auslagen und MWST) ist angemessen. Die Berufungskläger haben selbst keinen Entschädigungsantrag gestellt. Die reduzierte Parteientschädigung im Umfang von fünf Sechsteln beträgt somit CHF 1'644.75 (inkl. Auslagen und MWST).

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