

# ZG\_OBERGERICHT Z1 2025 2 vom 14. Mai 2025

ZG Obergericht, 2025-05-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg\\_obergericht\\_Z1\\_2025\\_2](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_Z1_2025_2)

FR: ZG\_OBERGERICHT Z1 2025 2 du 14 mai 2025

IT: ZG\_OBERGERICHT Z1 2025 2 del 14 maggio 2025

## Regeste

Forderung aus Mietvertrag | Miete/Pacht

## Erwägungen

### E. 1

In prozessualer Hinsicht ist vorab Folgendes festzuhalten:

#### E. 1.1

Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinanz innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Das Berufungsverfahren ist als eigenständiges Verfahren ausgestaltet. Es dient nicht der Vervollständigung des vorinstanzlichen Verfahrens, sondern der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids im Lichte konkret dagegen vorgebrachter Beanstandungen. Entsprechend ist die Berufung nach Art. 311 Abs. 1 ZPO begründet einzureichen. Dabei muss die Berufungsklägerin aufzeigen, inwiefern und weshalb sie den angefochtenen Entscheid in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht als fehlerhaft erachtet bzw. weshalb (zulässige) Noven oder neue Beweismittel einen anderen Schluss aufdrängen. Um diesen Anforderungen nachzukommen, genügt es nicht, wenn die Berufungsklägerin lediglich auf ihre Vorbringen vor erster Instanz verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Vielmehr muss sie im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnen, die sie beanstandet, sich mit ihnen argumentativ auseinandersetzen und die Aktenstücke nennen, auf denen ihre Kritik beruht. Die Begründung muss hinreichend explizit sein, sodass sie vom Berufungsgericht einfach nachvollzogen werden kann (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_255/2021 vom 22. März 2022 E. 3.1.6; BGE 142 III 413 E. 2.2.2 und 138 III 374 E. 4.3.1 [= Pra 2013 Nr. 4]). Die eben dargelegten Grundsätze sind auch im Geltungsbereich der eingeschränkten und uneingeschränkten Untersuchungsmaxime sowie bei Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens zu beachten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A\_208/2024 vom 14. Februar 2025 E. 4.1; 4A\_390/2023 vom 22. November 2023 E. 7; Reetz, in: Sutter-Somm und andere [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. A. 2025, Art. 311 ZPO N 37; Sutter-Somm/Seiler, in: Sutter-Somm/Seiler [Hrsg.], Handkommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2021, Art. 311 ZPO N 8 f.; je m.w.H.).

#### E. 1.2

Die Begründung ist eine gesetzliche, von Amtes wegen zu prüfende Zulässigkeitsvoraussetzung für die Berufung. Lässt die Berufung insgesamt oder hinsichtlich eines bestimmten Streitpunkts eine (hinreichende) Begründung vermissen, so tritt das Berufungsgericht darauf nicht ein. Die gerichtliche Fragepflicht nach Art. 56 ZPO entbindet nicht von einer

gehörigen Begründung der Rechtsmitteleingabe. Ebenso wenig besteht eine Pflicht des Berufungsgerichts, die Berufung zur Verbesserung zurückzuweisen. Dabei handelt es sich nicht um einen verbesserlichen Mangel im Sinne von Art. 132 Abs. 1 ZPO (Urteil des Bundesgerichts 5A\_452/2022 vom 11. April 2023 E. 4.2.1; 4A\_258/2015 vom 21. Oktober 2015; je m.w.H.).

### **E. 1.3**

Das Berufungsgericht verfügt über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache und kann das erstinstanzliche Urteil sowohl auf rechtliche wie tatsächliche Mängel hin überprüfen (vgl. Art. 310 ZPO). Das bedeutet aber nicht, dass das Berufungsgericht gehalten ist, von sich aus alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen. Es hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 147 III

Seite 5/23 176 E. 4.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A\_194/2024 vom 11. Oktober 2024 E. 4.2.2.2; 4A\_258/2024 vom 24. Mai 2024 E. 2.2.).

### **E. 1.4**

Der Prozess muss grundsätzlich vollständig vor der ersten Instanz geführt werden. Deshalb müssen Tatsachen bereits in den erstinstanzlichen Schriftsätzen hinreichend detailliert behauptet und dargelegt werden, um den Rahmen des Verfahrens abzustecken, eine gewisse Transparenz zu gewährleisten und insbesondere eine wirksame Anfechtung durch die Gegenpartei zu ermöglichen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_112/2023 vom 10. Juli 2023 E. 4.4.2). Im Berufungsverfahren werden neue Tatsachen und Beweismittel gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen echten und unechten neuen Vorbringen (sog. Noven). Echte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem im erstinstanzlichen Verfahren letztmals neue Tatsachen vorgetragen werden konnten, entstanden sind. Unechte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die bereits zuvor entstanden sind. Noven sind im Berufungsverfahren grundsätzlich bei erster Gelegenheit, d.h. im ersten Schriftenwechsel, vorzutragen. Im Falle unechter Noven sind die Gründe, weshalb die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnte, detailliert darzulegen (vgl. BGE 144 III 349 E. 4.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A\_518/2023 vom 18. April 2024 E. 3.4.1 m.w.H.). Neu ist eine Tatsache auch dann, wenn die novenwillige Partei eine bereits vor erster Instanz vorgetragene Behauptung (nachträglich) substantiiert bzw. substantiiert behauptet (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A\_920/2020 vom 15. Oktober 2021 E. 7.1.2 m.H.). Die Novenschranke gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO gilt auch in Verfahren, die der beschränkten oder der sozialen Untersuchungsmaxime unterliegen (vgl. BGE 144 III 349 E. 4.2.1 [= Pra 2019 Nr. 88]; Urteil des Bundesgerichts 5A\_920/2020 vom 15. Oktober 2021 E. 7.1.1; Hilber/Reetz, in: Sutter-Somm und andere [Hrsg.], a.a.O., Art. 317 ZPO N 14 mit zahlreichen weiteren Hinweisen).

### **E. 1.5**

Die Beklagten wiederholen in der Berufung über weite Strecken bloss ihre vor erster Instanz vorgetragenen Behauptungen, ohne sich mit den Erwägungen der Vorinstanz

argumentativ auseinanderzusetzen, oder stellen neue Behauptungen auf, ohne darzulegen, weshalb sie damit noch zu hören sind. In weiten Teilen ist daher auf die Berufung gar nicht einzutreten. Darauf ist im Folgenden an den entsprechenden Stellen zurückzukommen.

### **E. 1.6**

Die Beklagten beantragen in Ziffer 1 ihres Rechtsmittelbegehrens bloss die Aufhebung des angefochtenen Entscheids, ohne einen Antrag in der Sache zu stellen. Allerdings ergibt sich aus der Begründung der Berufungsschrift, die zur Auslegung der Rechtsbegehren heranzuziehen ist, dass die Beklagten die teilweise Abweisung der Klage anstreben (vgl. zur Auslegung von Rechtsbegehren Urteil des Bundesgerichts 5A\_319/2021 vom 2. Juni 2022 E. 1.2). Insofern ist dem Erfordernis eines Sachantrags Genüge getan.

Seite 6/23

### **E. 2**

Aus der folgenden Tabelle ist ersichtlich, welche der von der Klägerin geltend gemachten Forderungen von der Vorinstanz gutgeheissen (oder abgewiesen) wurden und welche noch Gegenstand des Berufungsverfahrens bilden (oder bereits rechtskräftig sind; Beträge in CHF): Forderungen in der Klage (act. 1) Betrag Vorinstanzlicher Entscheid (act. 25) Berufung (act. 26) Malerarbeiten 2'593.05 Gutheissung (E. 6.1) Angefochten (Rz 9-18) Thermostate und Türverriegelung Schaltkasten 164.10 Gutheissung (E. 6.2) Angefochten (Rz 19-22) Verschimmelte (Kitt-)Fugen 2'581.30 Gutheissung (E. 6.3) Angefochten (Rz 23-30) Küche: Ausbesserung "Hicke" 700.00 Gutheissung (E. 6.4) Angefochten (Rz 31-33) Küche: Ersatz Besteckeinlagen 58.00 Gutheissung (E. 6.4) – (rechtskräftig) Zylinderwechsel / Schlüsselverlust 596.50 Gutheissung (E. 3.2) – (rechtskräftig) Kühlschrank 278.20 Gutheissung (E. 3.2) – (rechtskräftig) Spiegelschrank 23.35 Gutheissung (E. 6.5) Angefochten (Rz 34-39) Briefkastenschlüssel 18.00 Gutheissung (E. 3.2) – (rechtskräftig) Türen und Fenster 1'037.15 Gutheissung (E. 6.6) Angefochten (Rz 40-46) Parkett 2'985.24 Abweisung (E. 6.7) – (rechtskräftig) Nachreinigungskosten 1'150.00 Gutheissung (E. 6.8) Angefochten (Rz 47-53) Wassermischer 427.87 Abweisung (E. 6.9) – (rechtskräftig) Glaskeramikkochfeld 900.75 Abweisung (E. 6.10) – (rechtskräftig) Küchenschrank 686.98 Gutheissung (gerundet auf 687.00; E. 6.11) Angefochten (Rz 54-56) Sonstige Mängel 190.00 teilweise Gutheissung (im Umfang von 90.00; E. 6.12) Angefochten (Rz 57-58) Küchenablauf 843.60 Gutheissung (E. 6.13) Angefochten (Rz 59-65) Offene Nebenkosten 783.80 Gutheissung (E. 7) Angefochten (Rz 66-67) Mietzinsausfall 3'930.00 Gutheissung (E. 9) Angefochten (Rz 68-73) Total geltend gemacht: 19'947.90 vorinstanzlich zugesprochen: 15'534.05 von den Beklagten angefochten: 14'583.35

### **E. 3**

Zunächst kann verwiesen werden auf die einlässlichen und zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz zu den Rechtsgrundlagen, insbesondere den Rechtsgrundlagen bezüglich der Anforderungen an die Substanziierung und die Bestreitung im Zivilprozess (act. 25 E. 2.1 f.) sowie der Pflichten der Mieter im Rahmen der Rückgabe der Mietsache (E. 4.1) samt Ersatzpflicht bei Schäden (E. 4.2-4.4) und bei Mietzinsausfällen, wenn die Sache wegen mangelhafter Rückgabe vor einer Weitervermietung instand gestellt werden muss (E. 9.4; zur Zulässigkeit eines solchen Verweises vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_229/2024 vom 25. Juli 2024 E. 4.2). Die Beklagten fechten diese Erwägungen denn auch zu Recht nicht an. Im Folgenden ist auf die einzelnen Einwände der Beklagten in ihrer Berufungsschrift

einzugehen.

#### **E. 4**

Unter "Vorbemerkungen" möchten die Beklagten "einige Ausführungen machen, welche im Rahmen der Beweiswürdigung wichtig [...], aber von der Vorinstanz unrichtig festgestellt worden" seien.

Seite 7/23

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

Die Beklagten bringen vor, bei der Wohnungsabgabe am 16. August 2022 sei nur die Beklagte 1 anwesend gewesen. Diese spreche nur Russisch und könne ganz wenig bis gar kein Deutsch. Es sei kein Übersetzer anwesend gewesen. Der Beklagte 2 sei erst gekommen, als die Beklagte 1 das Abnahmeprotokoll bereits unterzeichnet habe. Erwähnenswert sei, dass die Klägerin bereits vor dem 16. August 2022 ein Strafverfahren gegen die Beklagten eingeleitet habe und deshalb gegenüber den Beklagten schon befangen gewesen sei. Der Beklagte 1 sei sodann von F. \_\_\_\_\_ [Mitarbeiter der Klägerin] das Abnahmeprotokoll gegeben und gesagt worden, wenn sie dieses Dokument unterschreibe, seien alle Angelegenheiten erledigt und der Mietvertrag aufgehoben (act. 26 Rz 6-8).

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

Die Beklagten legen nicht dar, welche dieser Behauptungen sie bereits vor erster Instanz vorgebracht haben und von dieser zu Unrecht nicht berücksichtigt wurden. Es ist nicht Aufgabe des Berufungsgerichts, in den vorinstanzlichen Rechtsschriften der Beklagten nach entsprechenden Behauptungen zu suchen. Mangels Verweis auf Aktenstellen und mangels Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid ist mithin darauf nicht einzutreten. Soweit es sich um neue Behauptungen handeln sollte, legen die Beklagten ebenso wenig dar (dies gilt im Übrigen für sämtliche neuen Behauptungen in der Berufungsschrift), dass es ihnen nicht möglich oder nicht zumutbar gewesen sein soll, diese Behauptungen bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorzubringen. Entsprechend haben diese Behauptungen unberücksichtigt zu bleiben und es ist (auch) insoweit auf die Berufung nicht einzutreten (vgl. vorne E. 1.1 und 1.4). Neu ist etwa der Einwand, die an der Wohnungsabgabe anwesenden Personen seien wegen der Strafanzeige befangen gewesen. Dasselbe gilt für die Behauptung, wonach der Beklagte 2 erst später zur Abgabe dazugestossen sei.

##### **E. 4.3**

Nicht neu ist einzig der Einwand, wonach die Beklagte 1 nur sehr schlecht Deutsch spreche. Selbst wenn in diesem Punkt auf die Berufung eingetreten würde, wäre den Beklagten damit nicht geholfen. Was nämlich die Deutschkenntnisse der Beklagten 1 angeht, so ist den Beklagten entgegenzuhalten, dass die Vorinstanz ausführlich auf deren Kritik am Abnahmeprotokoll und die angeblich mangelhaften Deutschkenntnisse der Beklagten 1 einging. So führte sie unter anderem aus, im amtlichen Protokoll, das vom bei der Wohnungsabgabe am 16. August 2022 ebenfalls anwesenden Gemeindeweibel zusätzlich ausgestellt worden sei, sei festgehalten worden, dass die Beklagte 1 "allgemein [...] bei der Besichtigung und Information (auch in Englisch) nicht interessiert" gewesen sei. Die Beklagte 1 habe das Protokoll vorbehaltlos unterzeichnet und auch nach Erhalt des amtlichen Protokolls nicht reagiert. Das amtliche Protokoll halte ebenfalls die von der Klägerin geltend gemachten Mängel fest. Somit könnten sich die Beklagten nicht

eineinhalb Jahre später darauf berufen, das Protokoll sei inhaltlich unrichtig (act. 25 E. 5.1). Mit diesen zutreffenden Erwägungen setzen sich die Beklagten in der Berufung nicht auseinander. Die Erwägung, wonach die von der Klägerin geltend gemachten Mängel auch im amtlichen Protokoll enthalten sind und die Beklagten dessen Inhalt nie angefochten haben, stellt überdies eine Begründung dar, die für sich den Ausgang des Rechtsstreits in diesem Punkt besiegelt. Die Vorinstanz gibt damit zu verstehen, dass dem amtlichen Protokoll und dessen Inhalt – unabhängig vom Abnahmeprotokoll – volle Beweiskraft zukommt. Mit dieser selbständig tragenden Begründung setzen sich die Beklagten, wie erwähnt, nicht auseinander. Daher ist auf die Berufung in diesem Punkt auch aus diesem Grund nicht einzutreten

Seite 8/23 (vgl. BGE 142 III 364 E. 2.4). Sofern die angebliche Befangenheit der Anwesenden – falls eine solche bestünde und noch berücksichtigt werden könnte (vgl. vorne E. 4.2) – als Kritik am amtlichen Protokoll zu verstehen ist, ist den Beklagten sodann entgegenzuhalten, dass die Befangenheit von vornherein nur die Parteien, nicht aber den Gemeindevorstand, der das amtliche Protokoll erstellt hat, betreffen kann. Der Gemeindevorstand hat – soweit ersichtlich – kein Strafverfahren gegen die Beklagten eingeleitet.

#### **E. 4.4**

Schliesslich verwickelt sich die Beklagte 1 auch in Widersprüche, wenn sie einerseits behauptet, sie habe den Inhalt des Protokolls nicht verstanden, sie aber andererseits geltend macht, ihr sei gesagt worden (mit anderen Worten: sie habe verstanden), dass mit Unterzeichnung des Protokolls der Mietvertrag aufgehoben und alle Angelegenheiten erledigt seien. Offenbar scheint sie die deutsche Sprache nur insoweit zu verstehen, als dies zu ihrem Vorteil ist. Ein solches Vorgehen verdient keinen Rechtsschutz.

#### **E. 5**

Nachfolgend ist auf die einzelnen von der Vorinstanz der Klägerin zugesprochenen Beträge einzugehen. Begonnen wird mit der Position Malerarbeiten an Wänden und Decken. Diesbezüglich machen die Beklagten geltend, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unrichtig festgestellt, indem sie verkannt habe, dass die nötigen Malerarbeiten als Mangel schon im Übergabeprotokoll festgehalten worden seien, und sie habe das Recht unrichtig angewendet, indem die Beklagten für den Schaden verantwortlich gemacht würden.

#### **E. 5.1**

Die Vorinstanz führte aus, aus dem Abnahmeprotokoll und dem amtlichen Protokoll ergebe sich, dass nahezu sämtliche Wände im Eingangsbereich bzw. Korridor, Wohnzimmer und in den drei Zimmern sowie die Decke in der Küche, Wohnzimmer, Badezimmer sowie in zwei Zimmern teilweise Flecken und Kratzer bzw. "Hicke" aufgewiesen hätten und unfachmännisch nachgestrichen worden seien. Dies lasse sich auch der von der Klägerin eingereichten Fotodokumentation vom 16. August 2022 entnehmen, welche ein fleckiges uneinheitliches Farbbild zeige. Im Abnahmeprotokoll sei entsprechend vermerkt worden, dass die Wände und Decken neu gestrichen werden müssten. Von der Klägerin zugestanden sei sodann, dass die Wohnung vor Bezug der Beklagten nicht gestrichen worden sei. Die von den Beklagten beantragte Edition von Belegen zu Malerarbeiten vor der Wohnungsübernahme erübrige sich damit bereits aus diesem Grund. Überdies ergebe der Vergleich zwischen dem Übergabeprotokoll und dem Abnahmeprotokoll, dass die Wände und Decken bei Einzug der Beklagten – abgesehen von kleinen Kratzern bzw. Schlieren

oder kleinen Farbschäden und Dübellöchern – in gutem Zustand gewesen seien. Folglich sei ausgeschlossen, dass die Wände bereits ab- genutzt und die Mängel vorbestehend gewesen seien. Das unfachmännische Nachstreichen der Wände und Decken durch die Beklagten stelle eine Sorgfaltspflichtverletzung dar, wofür sie schadenersatzpflichtig seien (act. 25 E. 6.1.3 f.).

### **E. 5.2**

Die Beklagten monieren, die Vorinstanz habe nicht berücksichtigt, dass im Übergabeprotokoll in der Rubrik Mängel Malerausbesserungen aufgeführt worden seien. Mit anderen Worten hätten die Parteien bereits bei Mietantritt festgestellt, dass fast in jedem Raum massive Malerausbesserungen nötig seien. Die Wände seien bereits im Zeitpunkt der Wohnungsüber- nahme verschmutzt gewesen. Die benötigten Malerausbesserungen seien seitens der Kläge- rin bis zum Auszug der Beklagten nie vorgenommen worden. Somit habe der Mangel an der Mietsache schon bei Mietantritt bestanden (act. 26 Rz 9 ff.).

Seite 9/23

### **E. 5.3**

Die Beklagten setzen sich auch an dieser Stelle nicht argumentativ mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander. Diese hat nämlich sehr wohl berücksichtigt, dass bereits im Übergabeprotokoll von Mängeln die Rede war. Bei diesen Mängeln, so die Vorinstanz, habe es sich aber um kleine Kratzer, Schlieren, kleine Farbschäden und Dübellöcher gehandelt und abgesehen davon seien Wände und Decke in gutem Zustand gewesen. Die Beklagte geht in der Berufung nicht darauf ein, weshalb Wände und Decken – nebst den soeben erwähnten Mängeln – bereits bei Mietantritt mangelhaft gewesen sein sollen. Ausserdem sprechen die Beklagten bloss pauschal davon, dass "die Wände" (von der Decke ist nicht die Rede) bereits im Zeitpunkt der Wohnungsübernahme verschmutzt gewesen seien. Die Klägerin rügt diesbe- züglich aber ohnehin nicht die Verschmutzung, sondern das unfachmännische Nachstreichen durch die Beklagten. Mangels einer hinreichenden Auseinandersetzung mit dem angefochte- nen Entscheid ist auf die Berufung in diesem Punkt nicht einzutreten.

### **E. 5.4**

Doch selbst wenn darauf einzutreten wäre, wäre den Beklagten nicht geholfen:

#### **E. 5.4.1**

Aus dem Übergabeprotokoll geht nirgends hervor, dass "massive Malerausbesserungen" not- wendig waren. Wie die Vorinstanz zutreffend feststellte, sind an Wänden und Decken der je- weiligen Zimmer einzig kleine Kratzer, kleine Schlieren, kleine Farbschäden und Dübellöcher vermerkt (act. 1/6: "kleine Kratzer", "kleine Schlieren", "1 kleine[r] Farbschaden" oder "1 Hick"). Nebst diesen Mängeln steht indes überall das Kürzel "NA", was gemäss der am oberen Rand des Protokolls angefügten handschriftlichen Legende "Normale Abnutzung" bedeutet. Einzig bei "7 Dübellöcher" im "Zimmer geradeaus" wurde das "NA" durchgestrichen. Entsprechend steht am Ende des Protokolls bei "folgende Arbeiten werden ausgeführt", was Wände und Decken betrifft, ausschliesslich "Malerausbesserungen Dübellöcher" (act. 1/6). Alle übrigen Mängel an den Wänden und den Decken wurden von den Parteien somit als "Normale Ab- nutzung" definiert, für die keine Ausbesserungen vorgesehen waren. Im Übergabeprotokoll wurde gerade nicht vereinbart, dass – nebst dem Ausbessern von Dübellöchern – weitere "Malerausbesserungen" vorzunehmen sind.

#### **E. 5.4.2**

Ebenso wenig sind im Übergabeprotokoll auch nur ansatzweise schlecht ausgebesserte Malerarbeiten erwähnt. Insbesondere wurde nirgends festgehalten, dass etwa "Wandverschmutzungen [...] mit falscher Farbe teilweise überstrichen" wurden, "Läufe des Rollers sichtbar" sind, "mit falscher Farbe Verschmutzung überstrichen" wurde, eine "ganze Wand [...] zwingend neu gestrichen werden" muss, "mitten in der Wandfläche mit falscher Farbe teilweise überstrichen" wurde und dergleichen. Solche Mängel wurden erst bei der Wohnungsabgabe am 16. August 2022 festgestellt (s. Fotodokumentation in act. 13/51).

#### **E. 5.4.3**

Entsprechend hat die Vorinstanz auch die Beweislastregel von Art. 8 ZGB nicht verletzt, Be- weise falsch gewürdigt oder den Sachverhalt falsch festgestellt, wenn sie es bei Gegenüber- stellung der Protokolle (act. 1/6 und act. 1/15-16) sowie aufgrund der "Fotodokumentation Wohnungsabgabe" (act. 1/51) für bewiesen erachtete, dass die Beklagten Wände unfach- männisch nachgestrichen haben. Dass keine Fotos von den Wänden und Decken zum Zeit- punkt des Mietantritts existieren oder im Recht liegen, wie die Beklagten bemängeln, ändert an diesem Beweisergebnis nichts. Damit steht fest, dass das blosses Ausbessern von Dü- bellöchern – was ab Mietantritt der Beklagten zwar (unbestrittenermassen) nicht erfolgte – aufgrund der unfachmännischen Nachbesserungen durch die Beklagten nicht mehr genügte. Vielmehr musste die Klägerin die Wände ganz neu streichen lassen.

Seite 10/23

#### **E. 5.4.4**

Unbegründet ist auch das Argument der Beklagten, wonach die Tatsache, dass die Klägerin die ganze Wohnung habe streichen lassen, ein Indiz dafür sei, dass die Wohnung auf Kosten der Beklagten renoviert werden sollte. Die Klägerin hat zwar die ganze Wohnung streichen lassen, stellt aber den Beklagten vom entsprechenden Rechnungsbetrag nur 37 % in Rechnung. Die Prozentzahl leitet sich, wie die Vorinstanz feststellte und unangefochten blieb, aus dem betroffenen Flächenausmass ab. Die Klägerin hat den Beklagten gemäss unangefochten gebliebener Feststellung der Vorinstanz somit nur in Rechnung gestellt, was von diesen ver- schuldet wurde. Damit ist der Vorwurf, die Klägerin wolle auf Kosten der Beklagten die Woh- nung renovieren, gerade widerlegt.

#### **E. 5.4.5**

Zu Recht taxierte die Vorinstanz schliesslich die Höhe der Kosten als unbestritten. Mit Phra- sen wie "Die von der Gegenpartei geltend gemachte Forderung wird bestritten" und derglei- chen genügten die Beklagten den Anforderungen an eine substantiierte Bestreitung offen- sichtlich nicht. Die Beklagten wären vielmehr gehalten gewesen zu substantiieren, welche einzelnen Tatsachen sie konkret bestreiten (vgl. Willisegger, Basler Kommentar, 4. A. 2024, Art. 222 ZPO N 21 mit zahlreichen Hinweisen).

#### **E. 5.5**

Weiter monieren die Beklagten, sie hätten nicht vollumfänglich für Renovationsarbeiten auf- zukommen, sondern es sei die Lebensdauertabelle heranzuziehen, um zu schauen, wann die "letzte Streichung der Wände" gewesen sei. Der Mieter hafte nicht für die normale Abnutzung der Mieträume, denn dieser sei im Mietzins inbegriffen (act. 26 Rz 16). Mit diesen grundsätzli- chen Bemerkungen haben die Beklagten zwar Recht. Allerdings bringen

sie diesen Einwand erstmals in der Berufung und damit verspätet vor. Mithin ist darauf nicht einzutreten (vgl. vor- ne E. 1.4).

### **E. 5.6**

Dass die Vorinstanz der Klägerin CHF 2'593.05 für Malerarbeiten zugesprochen hat, ist somit nicht zu bemängeln.

### **E. 6**

Mit Bezug auf die Position Thermostate und Türverriegelung Schaltkasten machen die Beklagten ebenfalls geltend, die Vorinstanz habe den Sachverhalt falsch festgestellt und das Recht unrichtig angewendet.

#### **E. 6.1**

Die Vorinstanz erwog, die Kosten für den Ersatz beschädigter Thermostate würden von den Beklagten nicht bestritten und seien somit anerkannt. Im Abnahmeprotokoll sei unter der Position 13 "Verschluss Sicherungskasten defekt" vermerkt. Dass der Türriegel am Sicherungs- bzw. Schaltkasten im Korridor fehle, ergebe sich auch aus der Fotodokumentation. Die Behauptung der Beklagten, vom Schaltkasten sei im Abnahmeprotokoll keine Rede, treffe somit nicht zu. Da im Übergabeprotokoll dieser Mangel nicht erwähnt sei, sei sodann erstellt, dass dieser Mangel nicht bereits bei Mietantritt bestanden habe. Eine Parteibefragung zu diesem Thema erübrige sich daher. Ob die Türverriegelung am Schaltkasten ohne Weiters von einem Laien repariert werden könne und daher unter den kleinen Unterhalt falle, könne vorliegend offenbleiben. Die Arbeiten für die Instandstellung der Türverriegelung am Schaltkasten würden Reparaturkosten darstellen, die von den Beklagten im vollen Umfang zu ersetzen seien (act. 25 E. 5.2.3 [recte: 6.2.3]).

Seite 11/23

#### **E. 6.2**

Die Beklagten rügen, die Vorinstanz stelle fest, dass im Übergabeprotokoll dieser Mangel nicht aufgeführt sei, aber im Abnahmeprotokoll schon. Dabei verkenne die Vorinstanz, dass dieser Mangel auch schon bei Mietantritt bestanden habe, aber nicht manuell in das Protokoll eingefügt worden sei (act. 26 Rz 19). Damit wiederholen die Beklagten bloss, was sie vor erster Instanz bereits behauptet haben. Sofern sie einwenden wollen, das Übergabeprotokoll sei unvollständig gewesen, hätten sie dies zumindest begründen und den (Gegen-)Beweis erbringen müssen. Entsprechend hätten sie wenigstens darlegen müssen, dass und weshalb die Vorinstanz zu Unrecht von einer Parteibefragung abgesehen hat. Dies tun sie nicht, weshalb sich weitere Ausführungen dazu erübrigen. Abgesehen davon durfte die Vorinstanz in antizipierter Beweiswürdigung zu Recht davon ausgehen, dass mit einer Befragung der Parteien der auf dem Übergabeprotokoll angeblich fehlende Mangel nicht hätte bewiesen werden können (zum Beweiswert dieser Protokolle vgl. auch vorne E. 4.3).

#### **E. 6.3**

Die Beklagten rügen weiter, die Vorinstanz wende das Recht unrichtig an. Im Zweifel obliege die Unterhaltungspflicht dem Vermieter. Dies gelte für Mängel, deren Behebung ein gewisses Fachwissen erfordern würden. Die Kosten für die Reparatur würden CHF 164.10 betragen. Dies liege klar über den CHF 150.00, die als Richtschnur für den kleinen

Unterhalt gelten würden (act. 26 Rz 20 f.). Worauf die Beklagten mit diesen Rügen hinauswollen, ist unklar. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, handelt es sich um Reparaturkosten. Solche sind – unabhängig davon, ob es sich um den sogenannten "kleinen Unterhalt" handelt oder nicht – vom Mieter zu tragen. Dies ist die entscheidende Erwägung. Auf diese gehen die Beklagten nicht ein. Mithin ist auch diesbezüglich auf die Berufung nicht einzutreten.

#### **E. 6.4**

Dass die Vorinstanz die Beklagten verpflichtete, der Klägerin den Schaden betreffend Thermostate und Türverriegelung Schaltkasten im Umfang von CHF 164.10 zu ersetzen, ist somit nicht zu beanstanden.

#### **E. 7**

Mit Bezug auf die verschimmelten (Kitt-)Fugen machen die Beklagten geltend, die Vorinstanz habe entscheidende Komponenten im Gutachten verkannt und somit den Sachverhalt unrichtig festgestellt und eine unrichtige Rechtsanwendung "daraus abgeleitet". Nicht angefochten haben die Beklagten, dass zum Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjekts Schimmel vorhanden war. Ebenfalls unangefochten blieb die Höhe der Rechnung für die Schimmelbeseitigung. Strittig im Berufungsverfahren ist hingegen, wer den Schimmelbefall zu verantworten hatte.

#### **E. 7.1**

Die Vorinstanz erwog, aus dem Abnahmeprotokoll und dem amtlichen Protokoll sei zu entnehmen, dass die Kittfugen der Fenster in der Küche, im Wohnzimmer sowie in allen Zimmern verschimmelt gewesen seien; auch im Gäste-WC seien die Kittfugen in der Duschwanne verschimmelt. Im Abnahmeprotokoll sei vermerkt worden, dass die Fensterfugen bzw. die Fugen in der Dusche zu ersetzen seien. Ein Vergleich zwischen dem Übergabeprotokoll und dem Abnahmeprotokoll ergebe, dass bei Mietantritt keine Schäden zufolge Schimmelbildung vermerkt gewesen seien. Wären die Fensterfugen bereits bei Einzug der Beklagten derart verschimmelt gewesen, wie von den Beklagten behauptet, wäre zu erwarten gewesen, dass dies protokolliert oder zumindest von den Beklagten unmittelbar nach der Übernahme der

Seite 12/23 Wohnung gemeldet worden wäre. Die Klägerin führe gestützt auf den Bericht des Schimmelexperten O. \_\_\_\_\_ vom 22. November 2021 sowie die E-Mail des Experten der G. \_\_\_\_\_ AG vom 17. März 2022 aus, dass die Beklagten die Schimmelbildung wegen mangelhafter Lüftung, falscher Raumtemperatur und nicht vertragsgemässer Nutzung der Wohnung zu verantworten hätten. Die Beklagten hätten die Ausführungen der Klägerin nicht bestritten und sich nicht zur vorgeworfenen vertragswidrigen Nutzung der Wohnung (Dampfsauna, Wäschetrockner, Aquarium etc.) geäußert (act. 25 E. 6.3.3).

#### **E. 7.2**

Die Vorinstanz ging mithin von einem unbestrittenen Sachverhalt aus. Hierauf gehen die Beklagten in der Berufung mit keinem Wort ein. Sie legen bloss über mehr als eine Seite hinweg ihre eigene Sicht der Dinge dar (act. 26 Rz 23 ff.), ohne dabei aber auf die vorinstanzliche Erwägung einzugehen, wonach die Beklagten (im vorinstanzlichen Verfahren) die Ausführungen der Klägerin nicht bestritten hätten. Damit fehlt es offensichtlich an einer Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid. Auf die

Berufung ist daher auch in diesem Punkt nicht ein- zutreten.

### **E. 7.3**

Die Schadenersatzpflicht der Beklagten für Schimmelbeseitigung im Betrag von CHF 2'581.30 ist somit ebenfalls ausgewiesen.

### **E. 8**

Mit Bezug auf die Küche soll die Vorinstanz, so die Beklagten, den Sachverhalt unrichtig fest- gestellt haben, indem sie sich nur auf die zwei Protokolle gestützt und wichtige Tatsachen ausser Acht gelassen habe. Ausserdem sei, so die Beklagten weiter, im Ergebnis das Recht unrichtig angewendet worden.

#### **E. 8.1**

Die Vorinstanz hielt fest, dass das Übergabeprotokoll keinen Eintrag zu Schäden an der Granitarbeitsfläche in der Küche enthalte. Demgegenüber seien im Abnahmeprotokoll drei "Hicke" in der Granitarbeitsfläche dokumentiert. Es lägen auch Fotos im Recht, auf welchen zumindest ein tiefer "Hick" in der Kante der Granitarbeitsfläche deutlich zu sehen sei. Nach- dem im Übergabeprotokoll kein Mangel erwähnt sei, sei davon auszugehen, dass die Granita- rbeitsfläche bei Einzug der Beklagten mängelfrei gewesen sei. Es wäre von den Beklagten zu erwarten gewesen, dass sie einen solchen Mangel, hätte er denn bei Mietbeginn bereits be- standen, unmittelbar nach der Übernahme der Wohnung gemeldet hätten, was offensichtlich nicht der Fall gewesen sei. Bei diesem Ergebnis könne eine Parteibefragung zu diesem The- ma unterbleiben (act. 25 E. 6.4.3).

#### **E. 8.2**

Die Beklagten wenden ein, die Granitarbeitsfläche sei eine stark benutzte Oberfläche und es sei offensichtlich, dass diese im Vergleich zu anderen Einrichtungsflächen stärker abgenutzt werde. Da im Übergabeprotokoll nichts zur Arbeitsfläche gesagt werde, könne man keine Rückschlüsse auf die Beklagten ziehen. Wenn im Protokoll beispielsweise "tadellos" oder "normal abgenützt" stehen würde, könnten Rückschlüsse auf die Beklagten gezogen werden. In Ermangelung eines Hinweises auf den Zustand dieser Arbeitsfläche könne man aber keine Rückschlüsse ziehen. Der Sinn solcher Protokolle sei es ja auch festzuhalten, was in gutem Zustand sei (act. 26 Rz 31).

#### **E. 8.3**

Diese Einwendungen sind offensichtlich unbegründet. In einem Wohnungsübergabeprotokoll werden üblicherweise Mängel festgehalten (sog. Mängelprotokoll; Vischer, Mängelrechte des Vermieters bei der Rückgabe einer mangelhaften Mietsache, AJP 6/2023 S. 673 ff., 683). Im

Seite 13/23 Umkehrschluss gilt als mängelfrei (mithin tadellos oder normal abgenützt), was nicht als Man- gel erwähnt wird. Zuweilen wird bei den mängelfreien Einrichtungen ein Häkchen gesetzt, um zum Ausdruck zu bringen, dass die betreffende Einrichtung auch tatsächlich überprüft wurde. Theoretisch wäre es möglich, dass die Parteien gegenteilig vorgehen und gar keine Mängel im Protokoll festhalten, sondern bloss alles notieren, was mängelfrei ist. Für diese theoretisch denkbare, aber lebensfremde Hypothese liegen hier keinerlei Anhaltspunkte vor. Die Beklag- ten behaupten auch nicht, dass sie ein solches Verständnis von einem Protokoll bereits vorin- stanzlich vorgebracht haben. Mithin ist die Berufung in diesem Punkt abzuweisen, soweit dar- auf einzutreten ist.

#### **E. 8.4**

Folglich ist nicht zu bemängeln, wenn die Vorinstanz die Beklagten verpflichtete, der Klägerin für die Reparatur der Granitarbeitsfläche in der Küche CHF 700.00 zu bezahlen.

#### **E. 9**

Eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung und eine unrichtige Rechtsanwendung durch die Vorinstanz erblicken die Beklagten auch hinsichtlich der Position Spiegelschrank.

#### **E. 9.1**

Die Vorinstanz erwog, aus dem Abnahmeprotokoll sei ersichtlich, dass zwei Tablarträger im Spiegelschrank fehlten. Ebenfalls sei protokolliert, dass der Spiegel innen verkratzt gewesen sei. Die von der Klägerin geltend gemachten Mängel seien auch im amtlichen Protokoll festgehalten. Das Übergabeprotokoll halte keine Mängel fest, sondern zeige bei der Position "Spiegelkasten" einen Haken. Es sei damit erstellt, dass die Mängel nicht vorbestehend gewesen seien, und eine Parteibefragung zu diesem Thema könne unterbleiben. Die Klägerin mache lediglich CHF 23.35 geltend, was gemäss Rechnung der H. \_\_\_\_\_ AG vom 28. Oktober 2022 den Kosten inklusive Rabatt für ein Set Tablarträger (2 Stück) entspreche (act. 25 E. 6.5.12 [recte: 6.5.3]).

#### **E. 9.2**

Die Beklagten machen geltend, beim Übergabeprotokoll sei bei Punkt 53 "Spiegel und Tablar" durchgestrichen, was bedeute, dass "dieser" nicht vorhanden bzw. mangelhaft/beschädigt sei. Beim Abnahmeprotokoll sei "dieser" aber wieder aufgeführt. Demnach sei klar, dass der Spiegelschrank schon bei Mietantritt beschädigt bzw. unvollständig gewesen sei, da im Übergabeprotokoll der Punkt 53 durchgestrichen anstatt mit einem Haken versehen worden sei (act. 26 Rz 34 ff.)

#### **E. 9.3**

Weshalb im Übergabeprotokoll Position 53 ("Spiegel/Tablar") durchgestrichen war, ist in der Tat unklar, tut aber nichts zur Sache. Die Position 53 der jeweiligen Protokolle betrifft nämlich, wie erwähnt, ausschliesslich "Spiegel/Tablar". Die Klägerin forderte im erstinstanzlichen Verfahren keinen Schadenersatz für zerkratzte Spiegel oder fehlende oder beschädigte Tablare. Sie verlangte einzig Schadenersatz für zwei fehlende "Tablarträger" im Spiegelschrank bzw. Spiegelkasten. Der "Spiegelkasten" betrifft nun aber Position 54 (nicht 53) der jeweiligen Protokolle. Wie die Vorinstanz zutreffend feststellte, war bei Position 53 im Übergabeprotokoll ein Häkchen und im Abnahmeprotokoll "2 Tablarträger fehlen" vermerkt. Damit durfte es die Vorinstanz ohne Weiteres für bewiesen erachten, dass bei Mietantritt die zwei Tablarträger vorhanden waren, bei der Wohnungsabnahme hingegen nicht mehr. Die Rügen der Beklagten gehen somit fehl. Entgegen der Ansicht der Beklagten hat die Klägerin das "Gebot des Handels nach Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 1 ZGB)" nicht verletzt, indem sie den Beklagten CHF 23.35 für zwei fehlende Tablarträger in Rechnung stellt.

Seite 14/23

#### **E. 9.4**

Zu Recht hat die Vorinstanz daher die Beklagten verpflichtet, der Klägerin für den Ersatz der zwei Tablarträger CHF 23.35 zu bezahlen.

#### **E. 10**

Hinsichtlich der Türen und Fenster machen die Beklagten geltend, dass die Schäden – entgegen der Auffassung der Vorinstanz – schon bei Mietantritt bestanden hätten, aber nicht sachgemäss protokolliert worden seien. Auch seien explizite Bestreitungen und wichtige Tatsachen und Vorbringen bei der Beweiswürdigung ausser Acht gelassen worden. Ausserdem habe die Vorinstanz das Recht unrichtig angewendet, da die Lebensdauertabelle bei Immobilien ausser Acht gelassen worden sei.

### **E. 10.1**

Die Vorinstanz führte aus, im Abnahmeprotokoll werde festgehalten, dass die Tür im Korridor zwei "Hicke" aufgewiesen habe, die Schlafzimmertür unten sowie die Türkante im Badezimmer beschädigt gewesen seien, im Schlafzimmer geradeaus die Türrosette gefehlt habe und diese Türen hätten repariert werden müssen. Diese Mängel seien im Übergabeprotokoll nicht festgehalten, weshalb davon auszugehen sei, dass sie bei Mietantritt nicht bestanden hätten und somit von den Beklagten verursacht worden seien. Die von der Klägerin ins Recht gelegten Fotos würden aufzeigen, dass drei Türen unten beim Band bzw. Scharnier gebrochen seien, die Türrosette und Schlüssel gefehlt hätten, der Türdrücker verbogen sowie der Rahmen beim Fenster in der Küche gebrochen bzw. gerissen gewesen sei. Solche Beschädigungen würden nicht unter die normale Abnutzung fallen, sondern eine übermässige Abnutzung darstellen. Bei diesem Ergebnis könne auf eine Parteibefragung zu diesem Thema verzichtet werden. Für die Kosten der Reparatur der Türen und Fenster habe die Klägerin die Rechnung von L. \_\_\_\_\_ AG vom 11. November 2022 ins Recht gelegt. Daraus sei ersichtlich, dass die Kosten unter anderem die Reparatur der streitgegenständlichen Türen und des gebrochenen Fensterrahmens betroffen hätten. Vom Gesamtbetrag von CHF 1'651.45 mache die Klägerin einen Betrag von CHF 1'037.15 geltend. Es handle sich hier um Reparaturkosten, die grundsätzlich im vollen Umfang von den Beklagten zu ersetzen seien. Die Beklagten würden zwar ausführen, die Türen müssten mehr als 20 Jahre alt sein. Die Höhe der geltend gemachten Reparaturkosten würden sie jedoch nicht substantiiert bestreiten. Insbesondere würden die Beklagten nicht vorbringen, sie hätten für die Behebung dieser Mängel nicht einzustehen, weil die Reparaturkosten in keinem vernünftigen Verhältnis zu den Kosten einer Neuanschaffung stehen oder diese sogar übersteigen würden. Die Forderung der Klägerin in Höhe von CHF 1'037.15 sei damit begründet (act. 25 E. 6.6.3).

### **E. 10.2**

Die Beklagte entgegnet, der Zustand der Türen und Fenster sei auf die jahrelange Abnutzung der Vormieter und der Beklagten zurückzuführen. Die Türen und Fenster seien bereits um die zwanzig Jahre alt. Die Beklagten hätten die Türen und Fenster vertragsgemäss gebraucht und normal abgenutzt. Die vorgebrachten Schäden müssten demnach schon vor Mietantritt bestanden haben, seien aber im Übergabeprotokoll nicht sachgemäss aufgeführt worden. Ausserdem habe die Klägerin keinen Beweis zum Alter der Türen und Fenster geliefert. Sodann seien Kosten von über CHF 1'000.00 unverhältnismässig (act. 26 Rz 40 ff.).

### **E. 10.3**

Das Argument der unsachgemässen Protokollierung ist unbegründet (vgl. hierzu bereits vorne E. 4 und 6.2). Die Vorinstanz hat es sodann zu Recht als bewiesen erachtet, dass die geltend gemachten Mängel nicht vorbestehend waren. Auf die zutreffende Erwägung der Vorinstanz, wonach die geltend gemachten Schäden (Bruch dreier Türen unten beim Band

bzw. Scharnier, Fehlen von Türrosette und Schlüssel, Verbiegung des Türdrückers sowie Bruch bzw.

Seite 15/23 Riss des Rahmens beim Fenster in der Küche) nicht unter die normale Abnutzung fallen, gehen die Beklagten in der Berufung nicht ein. Wie die Vorinstanz ebenso zutreffend ausführte (act. 25 E. 4.2), bedeutet eine abgelaufene Lebensdauer nicht, dass der Mieter die Sache folgenlos beschädigen oder zerstören kann, wenn diese noch voll funktionstüchtig und zum vertragsgemässen Gebrauch geeignet ist. In diesem Fall weist die Sache noch immer einen gewissen wirtschaftlichen Wert auf, der vom Mieter zu ersetzen ist (vgl. Müller, SVIT-Kommentar, 4. A. 2018, Art. 267-267a OR N 36–38). Müssen die beschädigten Einrichtungen nicht ersetzt, sondern bloss repariert werden, hat der Mieter grundsätzlich für die vollen Reparaturkosten aufzukommen. Ein aus reinen Reparaturarbeiten allenfalls resultierender "Mehrwert" ist zu vernachlässigen (Müller, a.a.O., Art. 267–267a OR N 39; Higi/Wildisen, Zürcher Kommentar, 5. A. 2020, Art. 267 OR N 103, 110). Die Beklagten können aus dem Verweis auf die Lebensdauertabelle folglich nichts zu ihren Gunsten ableiten. Schliesslich haben die Beklagten nicht aufgezeigt, dass sie die Reparaturkosten bereits im vorinstanzlichen Verfahren als "unverhältnismässig" gerügt haben; damit erweist sich der Einwand als verspätet und darauf ist nicht einzutreten (vgl. vorne E. 1.4 und 4.2).

#### **E. 10.4**

Was die Beklagten aus den ins Recht gelegten Fotos (act. 9/8) ableiten wollen, ist unklar. In der Berufung führen sie bloss aus, sie hätten diese Fotos beigelegt. Sie begründen aber mit keinem Wort, aus welchen Gründen aus diesen Fotos andere Schlüsse hätten gezogen werden müssen. Die entsprechenden Vorbringen sind allesamt zu unsubstanziert und zu unbestimmt, als dass darauf weiter einzugehen wäre (vgl. vorne E. 1.1).

#### **E. 10.5**

Unter diesen Umständen ist nicht zu bemängeln, dass die Vorinstanz die Beklagten zum vollen Ersatz der auf ihren unsorgfältigen Gebrauch entfallenden Teil der Reparaturkosten von CHF 1'037.15 verpflichtet hat.

#### **E. 11**

Betreffend Nachreinigungskosten wenden die Beklagten ein, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unrichtig festgestellt, da die Wohnung geputzt und gereinigt zurückgegeben worden sei. Ausserdem habe sie das Recht unrichtig angewendet, da den Beklagten "keine Nachfrist zur Besserung" gegeben worden und ein Arbeitsaufwand von 23 Stunden unverhältnismässig sei.

#### **E. 11.1**

Die Vorinstanz erwog, die unsachgemässe Reinigung der Wohnung bei der Rückgabe ergebe sich einerseits aus dem Abnahmeprotokoll, worin der Zustand der Reinigung als mangelhaft protokolliert und festgehalten worden sei, dass eine komplette Nachreinigung der Küche, des Wohnzimmers, beider Badezimmer, aller Schlafzimmer, der Balkonmarkise und der Jalousien gemacht werden müsse. Andererseits habe auch der Gemeindeweibel im amtlichen Protokoll an mehreren Stellen festgehalten, dass die Wohnung nicht sauber und somit nicht in genügend gereinigtem Zustand übergeben worden sei ("Küche: Bei allen Fensterinnenseiten ist die Kittfuge schmutzig, die Oberseite des Dampfabzugs ist schmutzig; Gäste WC: Der Boden der Duschwanne ist schmutzig, das Waschbecken ist

schmutzig, das Wasserhahnsieb ist stark verkalkt, der LüftungsfILTER ist staubig; Wohnzimmer: Hinter und unter den zwei Elektro- radiatoren ist es schmutzig und staubig; Badezimmer: Der LüftungsfILTER ist staubig; Zimmer 2: Der Boden ist nicht sauber und die Innen- und Aussenseite der Kittfugen ist schmutzig; Zimmer 3: Der Boden ist schmutzig und die Kittfugen der Fenster sind ebenfalls schmutzig; Fensterläden: Sind alle schmutzig; Kellerabteil: Ist schmutzig"). Dass keine ordnungsgemäße Reinigung vorgenommen worden sei, sei ebenfalls auf der Fotodokumentation zu erkennen.

Seite 16/23 Auf den Fotos sei etwa ersichtlich, dass der Duscheinstieg, die Balkonmarkise, der Backofen, der Dampfabzug und das Lavabo nicht gereinigt worden seien. Die mangelhafte Reinigung der Wohnung sei mit Urkunden dokumentiert, wobei für die Angaben im amtlichen Protokoll die Vermutung der Richtigkeit gelte (Art. 9 ZGB). Die Beklagten würden den Vorwurf der mangelhaften Reinigung der Wohnung nicht substantiiert bestreiten. Vor diesem Hintergrund könne die Parteibefragung der Beklagten unterbleiben. Zum einen fehle es bereits an substantiierten Bestreitungen; zum anderen sei nicht ersichtlich, wie die in diesem Zusammenhang beantragte Parteibefragung die sich bereits aus dem im Recht liegenden Urkundenbeweis ergebenden Schlüsse und Überzeugungen des Gerichts noch erschüttern könnte. Die Anzahl der Reinigungsstunden (23 Stunden) seien für die Endreinigung einer 4,5-Zimmer-Wohnung angemessen. Die Höhe der Kosten für die Nachreinigung werde von den Beklagten denn auch nicht bestritten (act. 25 E. 6.8.3).

### **E. 11.2**

Die Beklagten wenden ein, sie hätten die Wohnung "in tadellosem, sprich besenreinem Zustand übergeben". "Vor der Übergabe" sei die Wohnung von ihnen gründlich gereinigt und geputzt worden. Im Bericht des Gemeindefrau sei dies auch ausdrücklich festgehalten (act. 26 Rz 47). Diese Einwände sind offensichtlich unbehelflich. Zunächst einmal gehen die Beklagten nicht auf die Erwägung ein, wonach sie im erstinstanzlichen Verfahren die mangelnde Reinigung nicht bestritten haben. Dies führt zu einem Nichteintreten. Davon abgesehen ist aber auch unklar, ob die Beklagten die Wohnung nun in "besenreinem" Zustand oder in "gründlich gereinigt[em]" Zustand zurückgegeben haben wollen. Angeblich haben sie die Wohnung "vor der Übergabe" gereinigt. Wann dies war und ob die Wohnung auch noch bei der Übergabe gründlich rein bzw. gereinigt war, lässt sich diesen Ausführungen nicht entnehmen. Sodann legen die Beklagten auch nicht dar, wo genau im Bericht des Gemeindefrau stehen soll, dass die Wohnung vor der Übergabe gründlich gereinigt wurde. Der pauschale Verweis auf eine fünfseitige Beilage, ohne die genaue Aktenfundstelle anzugeben, ist ungenügend (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.2.2). Davon abgesehen enthält das Protokoll des Gemeindefrau nirgends eine solche Bemerkung. Eingangs steht bloss: "Die Wohnung wurde von Frau C. \_\_\_\_\_ geräumt und gereinigt". Dass aber das, was die Beklagte 1 unter Reinigen versteht, nicht dem entspricht, was der Gemeindefrau vor Ort antraf oder seiner Vorstellung von Reinigung entspricht, ergibt sich ohne Weiteres aus den weiteren Stellen im Protokoll ("Das Ofenblech ist schmutzig", "Küche Allgemein: Diese ist nach meiner Vorstellung nicht sauber", "Hinter und unter den zwei Elektroradiatoren ist es schmutzig und staubig" usw.). Ob schliesslich "vom Schmutz oder von der Unsauberkeit" Fotos in Anwesenheit der Beklagten gemacht wurden oder nicht, ist aufgrund der Feststellungen in den Protokollen offensichtlich unerheblich.

### **E. 11.3**

Dass die Klägerin den Beklagten keine Nachfrist zur Reinigung angesetzt habe (act. 26 Rz 48), behaupten die Beklagten erstmals in der Berufung und damit verspätet. Mithin ist darauf nicht weiter einzugehen (vgl. vorne E. 1.4). Dasselbe gilt für die Behauptung, ein Reinigungsaufwand von 23 Stunden sei nicht angemessen (act. 26 Rz 49), sowie die weiteren in diesem Zusammenhang erfolgten Vorbringen (Kosten betreffen Reinigung nach Grund- sanierung; act. 26 Rz 50).

Seite 17/23

#### **E. 11.4**

Mithin ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz die Beklagten verpflichtete, der Klägerin für die Kosten der Nachreinigung CHF 1'150.00 zu bezahlen.

#### **E. 12**

Eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung und Rechtsanwendung behaupten die Beklagten auch mit Bezug auf den Küchenschrank.

#### **E. 12.1**

Die Vorinstanz begründete ihren Entscheid diesbezüglich wie folgt: Die Klägerin habe ausgeführt, dass der Küchenschrank vor Mietantritt neu eingebaut worden, bei Rückgabe der Wohnung aber beschädigt gewesen sei. Die Beklagten würden den Mangel am Küchenschrank nicht bestreiten, aber geltend machen, dass sie sich nicht erklären könnten, wie es zu diesem Schaden gekommen sei. Mit dieser Behauptung kämen die Beklagten ihrer Substanziierungslast nicht nach, weshalb die Parteibefragung unterbleiben könne. Das Beweisverfahren diene nicht dazu, fehlende (substanzierte) Behauptungen zu ersetzen oder zu ergänzen, sondern setze solche vielmehr voraus. Die Klägerin fordere unter Berücksichtigung der Mieterlast einen Betrag von CHF 686.98 für die Reparaturarbeiten am Küchenschrank. Die vorgelegte Offerte der M. \_\_\_\_\_ AG vom 25. Januar 2023 sei selbsterklärend und enthalte die notwendigen Informationen, damit sich die Beklagten dazu äussern könnten. Es wäre an den Beklagten gelegen, zu beweisen, dass sie am entstandenen Schaden kein Verschulden treffen würden, was sie vorliegend nicht getan hätten. Die Beklagten würden zudem nicht bestreiten, dass der Küchenschrank vor Mietantritt neu eingebaut worden und der Schaden damit während der Mietdauer der Beklagten entstanden sei. Sowohl Bestand als auch Höhe der Reparaturkosten würden von den Beklagten nicht bestritten. Entsprechend sei die Forderung von CHF 686.98 begründet und es seien der Klägerin gerundet CHF 687.00 zuzusprechen (act. 25 E. 6.11.3).

#### **E. 12.2**

Die Beklagten wenden im Berufungsverfahren ein, sie hätten den Küchenschrank immer vertragsmässig genutzt. Dieser sei demnach weder absichtlich noch fahrlässig von ihnen beschädigt worden. Sie treffe kein Verschulden, sodass die Klägerin als Vermieterin für den Schaden aufkommen müsse. Da der Küchenschrank noch voll funktionstüchtig sei, sei der geforderte Reparaturersatz ohnehin zu hoch und auch die Anlastung von 75 % sei zu hoch, da keine Belege eingereicht worden seien und somit nicht klar sei, wie alt der Küchenschrank sei und wie viele Monate von der Lebensdauertabelle angerechnet würden (act. 26 Rz 54 f.).

#### **E. 12.3**

Diese Einwände gehen an den Erwägungen der Vorinstanz vorbei. Die Beklagten versuchen nicht zu widerlegen, dass sie im vorinstanzlichen Verfahren ihrer Substanziierungslast (oder Bestreitungslast) nicht oder nicht hinreichend nachgekommen sind. Hinzu kommt, dass die Behauptungen, der Schrank sei noch voll funktionstüchtig und der Anteil von 75 % wegen des unklaren Alters des Schanks zu hoch, erstmals im Berufungsverfahren und damit offensichtlich verspätet vorgebracht wurden. Die Beklagten sind damit nicht mehr zu hören (vgl. vorne E. 1.4). Mithin ist auf die Berufung diesbezüglich nicht einzutreten. Im Übrigen ist anzumerken, dass die Beklagten auch mit ihren oberflächlichen (neuen) Ausführungen im Berufungsverfahren ihrer Substanziierungs- bzw. Bestreitungslast nicht nachkommen. Mit dem pauschalen Einwand, sie könnten sich den Schaden, der unbestrittenermassen während der Mietdauer eintrat, nicht erklären, können sie sich selbstverständlich nicht exkulpieren.

#### **E. 12.4**

Der zugesprochene Betrag von gerundet CHF 687.00 für die Reparatur des Küchenschanks ist somit ebenfalls gerechtfertigt.

Seite 18/23

#### **E. 13**

Unter der Position "sonstige Mängel" ist umstritten, ob die Vorinstanz den Sachverhalt richtig festgestellt hat.

##### **E. 13.1**

Die Vorinstanz führte – soweit im Berufungsverfahren noch strittig – aus, im Abnahmeprotokoll seien der fehlende Handtuchhalter im Bad und der Ersatz des Küchenblechs erwähnt. Dieselben Mängel seien auch im amtlichen Protokoll vermerkt. Damit seien diese erstellt und ein Vergleich mit dem Übergabeprotokoll zeige, dass diese Mängel beim Einzug der Beklagten nicht dokumentiert gewesen seien. Mithin sei davon auszugehen, dass die Mängel während der Mietdauer entstanden seien. Beim fehlenden Handtuchhalter liege klarerweise ein von den Beklagten zu vertretender Schaden vor. Bezüglich des Küchenblechs werde von den Beklagten nicht eingewendet, es handle sich um normale Abnutzung. Kosten von CHF 50.00 für einen Handtuchhalter mit Wandmontage sowie von CHF 40.00 für ein V-Zug-Küchenblech seien angemessen. Folglich seien der Klägerin unter diesem Titel CHF 90.00 zuzusprechen (act. 25 E. 6.12.3).

##### **E. 13.2**

Die Beklagten wenden ein, die Klägerin mache Mängel geltend, für welche sie nicht verantwortlich seien. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt unrichtig festgestellt, da keine Rechnungen vorhanden seien und pauschal Mängel geltend gemacht würden. Die Forderungen seien in der Klageantwort und Duplik bestritten worden. Da keine stichhaltigen Beweise von der Klägerin vorgebracht worden seien, sei die Forderung offensichtlich unbegründet. Der Sachverhalt sei demnach unrichtig festgestellt worden (act. 26 Rz 57).

##### **E. 13.3**

Weshalb die Beklagten für diese Mängel nicht verantwortlich sein sollen, legen sie nicht dar. Die Berufung ist daher offensichtlich nicht bzw. nicht hinreichend begründet. Inwiefern die Vorinstanz sodann den Sachverhalt unrichtig festgestellt haben soll, bloss

weil keine Rechnungen vorhanden sind, legen die Beklagten ebenso wenig dar. Ein Schaden im Sinne der Rechtsprechung (d.h. eine unfreiwillige Vermögensverminderung; BGE 144 III 155 E. 2.2) durch Entwendung des Handtuchhalters und Küchenblechs liegt nicht erst vor, wenn eine Rechnung für den Ersatz dieser Gegenstände gestellt worden ist. Inwiefern die Beträge von CHF 50.00 und CHF 90.00 zu hoch sind, begründen die Beklagten in der Berufung nirgends. Dies taten sie im Übrigen auch im erstinstanzlichen Verfahren nicht, weshalb sie mit diesen Einwänden ohnehin nicht mehr zu hören sind.

#### **E. 13.4**

Mithin ist am vorinstanzlichen Entscheid auch mit Bezug auf die zugesprochenen CHF 90.00 für den Ersatz des Handtuchhalters und des Küchenblechs nichts auszusetzen.

#### **E. 14**

Bezüglich des Küchenablaufs monieren die Beklagten ebenfalls eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung und eine unrichtige Rechtsanwendung durch die Vorinstanz.

##### **E. 14.1**

Die Vorinstanz hielt fest, es sei unbestritten, dass im Abnahmeprotokoll kein Vermerk zu einem verstopften Küchenablauf enthalten sei. Gemäss der Darstellung der Klägerin handle es sich auch nicht um einen Mangel bei Rückgabe der Wohnung, sondern um einen Mangel während der Mietdauer, für den die Beklagten aufzukommen hätten. Die Beklagten würden ihre Verantwortlichkeit für die Verstopfung des Küchenablaufs nicht bzw. nicht substantiiert bestreiten. Sie würden lediglich vorbringen, im Abnahmeprotokoll könne nichts zu einem verstopften Abfluss entnommen werden, würden allerdings nicht bestreiten, dass Anfang 2022 ihr Küchenablauf verstopft war und von der N. \_\_\_\_\_ AG entstopft werden musste. Mit an-

Seite 19/23 deren Worten habe es sich um einen Mangel während der Mietdauer gehandelt. Letzteres ergebe sich auch aus der ins Recht gelegten Korrespondenz vom Februar/März 2022. Die Beklagten würden auch nicht bestreiten, dass sich die Arbeiten der N. \_\_\_\_\_ AG nur auf das Entstopfen der Abwasserleitung bis zur Hauptleitung bezogen hätten und keine Hauptleitung betroffen gewesen sei. Ebenfalls unbestritten geblieben sei die Darstellung der Klägerin, wonach die betroffene Leitung bereits beim Einzug der Beklagten gespült worden sei. Die Klägerin habe in ihrer Replik detailliert ausgeführt, warum die Beklagten für die von der Klägerin bezahlten Kosten der Entstopfung der Leitung aufzukommen haben. Es hätte demnach an den Beklagten gelegen, zum von der Klägerin behaupteten Sachverhalt Stellung zu nehmen und diesen substantiiert zu bestreiten. Mangels substantiiertester Bestreitung bestehe für die Parteibefragung kein Raum. Das Beweisverfahren diene nicht dazu, fehlende (unsubstantiierte) Behauptungen zu ersetzen oder zu ergänzen, sondern setze solche vielmehr voraus. Die Klägerin mache gestützt auf die Rechnung der N. \_\_\_\_\_ AG vom 22. Januar 2022 Kosten für die Entstopfung der Leitung in Höhe von CHF 843.60 geltend. Bestand und Höhe der Kosten für die Mängelbehebung seien von den Beklagten nicht bestritten worden, ebenso wenig die Bezahlung der Rechnung durch die Klägerin. Damit seien die Kosten bzw. der Schaden ausgewiesen und die Forderung der Klägerin in Höhe von CHF 843.60 begründet (act. 25 E. 6.13.4).

##### **E. 14.2**

Die Beklagten behaupten, sie hätten den Ablauf immer vertragsgemäss genutzt. Die Klägerin habe keinen Beweis geliefert, inwiefern der Küchenablauf "unvertragsgemäss" genutzt worden sei. Die Verstopfung [gemeint wohl: die Kosten der Entstopfung], die während der Mietdauer stattgefunden habe, müsse [müssten] demnach von der Vermieterin getragen werden. Die Tatsache, dass die Rechnung von der Klägerin bezahlt worden sei, bekräftige die Tatsache, dass die Beklagten nicht für den Mangel verantwortlich gewesen seien (act. 26 Rz 59 ff.).

#### **E. 14.3**

Erneut gehen die Beklagten mit diesen Ausführungen nicht auf den entscheidenden Punkt in der Erwägung der Vorinstanz ein, wonach die Beklagten nicht (substanziiert) bestritten haben, für die Verstopfung des Küchenablaufs verantwortlich zu sein. Die Beklagten legen in der Berufung nirgends dar, dass und wo sie substanziert bestritten haben, weshalb nicht sie für diese Kosten aufzukommen haben. Mithin ist auf die Berufung in diesem Punkt nicht einzutreten. Abgesehen davon ist es offenkundig, dass die Verstopfung auf einen unsachgemässen Gebrauch durch die Beklagten zurückzuführen ist. So blieb nämlich unbestritten, dass die Verstopfung ausschliesslich das Abwasser der Mietwohnung der Beklagten betraf und keine Hauptleitung verstopft war (act. 13 Rz 45).

#### **E. 14.4**

Zu Recht hat die Vorinstanz daher die Beklagten verpflichtet, der Klägerin den während der Mietdauer entstandenen und behobenen Schaden in Höhe von CHF 843.60 für die Entstopfung des Küchenablaufs zu ersetzen.

#### **E. 15**

Auch in Bezug auf den Nebenkostensaldo soll die Vorinstanz den Sachverhalt falsch festgestellt und das Recht falsch angewendet haben.

#### **E. 15.1**

Die Vorinstanz führte aus, die Klägerin habe den Bestand und die Höhe ihrer Forderung aus dem Nebenkostensaldo mit der eingereichten Nebenkostenabrechnung vom 14. September 2022, welche die einzelnen Nebenkostenpositionen und deren Verlegung auf die Beklagten ausweise, substanziert dargelegt. Deshalb hätte es an den Beklagten gelegen, die behauptete Seite 20/23 te Forderung substanziert zu bestreiten, was sie vorliegend nicht getan hätten. Auf die Parteibefragung könne mangels substanziierter Bestreitungen verzichtet werden (act. 25 E. 7.2).

#### **E. 15.2**

Die Beklagten entgegnen, sie hätten bei der Wohnungsabgabe alle Nebenkosten vollumfänglich bezahlt. Wenn darüber hinaus Nebenkosten geltend gemacht würden, müssten diese de-tailliert ausgewiesen werden. Dieser Beweis sei der Klägerin misslungen (act. 26 Rz 66).

#### **E. 15.3**

Mit diesen Vorbringen setzen sich die Beklagten mit den Erwägungen der Vorinstanz abermals nicht auseinander. Weder legen sie dar, dass die Nebenkosten aufgrund der von der Klägerin eingereichten Abrechnung ungenügend behauptet worden sind, noch legen sie dar, dass sie (die Beklagten) die Nebenkosten substanziert bestritten haben. Mangels einer (hinreichenden) Bestreitung stellt sich auch die Frage nach dem Beweis nicht, da grundsätzlich

nur bewiesen werden muss, was überhaupt umstritten ist (vgl. Art. 150 Abs. 1 ZPO; Urteil des Bundesgerichts 4A\_446/2020 vom 8. März 2021 E. 2.3).

#### **E. 15.4**

Die Beklagten schulden der Klägerin daher noch ausstehende Nebenkosten von CHF 783.80.

#### **E. 16**

Indem die Vorinstanz die Beklagten verpflichtet hat, für den Mietzinsausfall von eineinhalb Monaten aufzukommen, soll sie – so die Beklagten – den Sachverhalt unrichtig festgestellt und das Recht unrichtig angewendet haben.

##### **E. 16.1**

Die Vorinstanz führte zusammengefasst Folgendes aus: Die Klägerin habe ihr Rechtsbegehren gegenüber dem Schlichtungsgesuch um die Position Mietzinsausfälle ergänzt. Das Begehren beruhe auf dem gleichen Lebensvorgang und ergebe sich unmittelbar aus der nicht ordnungsgemäss zurückgegebenen Mietsache. Mithin stelle dieses Begehren eine zulässige Klageänderung gemäss Art. 227 Abs. 1 ZPO dar (act. 25 E. 9.1). Nach Rückgabe des Mietobjekts seien umfangreiche Instandstellungsarbeiten erforderlich gewesen. Namentlich hätten fast sämtliche Wände und Decken neu gestrichen und die Wohnung nachgereinigt werden müssen. Es handle sich hierbei um Arbeiten, die nicht ohne Nachteil in Anwesenheit der Mietergemeinschaft hätten ausgeführt werden können. Aufgrund der Rechnungen des Malergeschäfts und der Nachreinigung sei davon auszugehen, dass diese Arbeiten im August und September 2022 ausgeführt worden seien, weshalb eine Vermietung erst ab Oktober 2022 wieder möglich gewesen sei. Es bestünden keine Hinweise, dass die Klägerin die Reparaturen verzögert habe oder die Arbeiten nur schleppend vorangegangen seien. Nachdem die Klägerin lediglich einen Mietzinsausfall bis Ende September 2022 geltend mache, sei auch nicht zu beanstanden, dass sie die Wohnung erst ab Oktober 2022 und nicht schon früher ausgeschrieben habe. Aufgrund der tiefen Leerwohnungsziffer im Kanton Zug sei zudem davon auszugehen, dass die Klägerin die Wohnung, wäre diese am 16. August 2022 ordnungsgemäss retourniert worden, umgehend hätte weitervermieten können. Die Wohnungsmiete habe brutto CHF 2'360.00 betragen und die Miete für die beiden Einstellplätze CHF 260.00, total CHF 2'620.00, was für eineinhalb Monate CHF 3'930.00 ergebe (act. 25 E. 9.5.1).

##### **E. 16.2**

Soweit die Beklagten einwenden, es sei kein Ersatz für den Mietzinsausfall geschuldet, weil sie die Wohnung ordnungsgemäss retourniert bzw. keinen Schaden zu verantworten hätten (act. 26 Rz 68), kann ihr nach dem Gesagten (vgl. insbesondere vorne E. 5) von vornherein nicht gefolgt werden.

Seite 21/23

##### **E. 16.3**

Der weitere Einwand, es fehle an einem Kausalzusammenhang zwischen den Beklagten [rec- te: der Vertragsverletzung] und dem Mietzinsausfall (act. 26 Rz 68), ist offensichtlich zu pauschal, um überhaupt darauf einzutreten; es fehlt jegliche Begründung dafür, weshalb es am Kausalzusammenhang fehlen soll (vgl. vorne E. 1.1).

##### **E. 16.4**

Dass der Parkplatz auch bei Sanierung der Wohnung ohne Weiteres schon hätte am 17. August 2024 vermietet werden können (act. 26 Rz 69), ist eine Behauptung, welche die Beklagten erstmals in der Berufung – und damit verspätet – vorbringen. Damit sind sie nicht zu hören (vgl. vorne E. 1.4).

#### **E. 16.5**

Zu pauschal ist auch der Einwand, dass es "offensichtlich nicht zutreffend" sei, dass die Klägerin zweifelsfrei sämtliche Handlungen vorgenommen habe, um die Wohnung rasch wieder ausschreiben zu können (act. 26 Rz 70). Weshalb es "offensichtlich nicht zutreffend" sein soll, legen die Beklagten mit keinem Wort dar. Ausserdem geht der Einwand an den Erwägungen der Vorinstanz vorbei, legte diese doch dar, dass die Bauarbeiten bis Ende September 2022 gedauert hätten und die Klägerin einen Mietzinsausfall nur bis zu diesem Zeitpunkt geltend mache. Entsprechend war gemäss Vorinstanz das Datum des Ausschreibens (zu Recht) un- erheblich.

#### **E. 16.6**

Den Begründungsanforderungen genügt offensichtlich auch der pauschale Einwand der Beklagten nicht, wonach "die Klageerweiterung unzulässig [sei], da es sich um einen anderen Lebenssachverhalt handelt und somit der sachliche Zusammenhang nicht gegeben ist" (act. 26 Rz 71). Die Beklagte legt mit keinem Wort dar, weshalb es ein anderer Lebenssachverhalt sein soll.

#### **E. 16.7**

Mithin ist auch nicht zu bemängeln, wenn die Vorinstanz die Beklagten verpflichtete, der Klägerin für den Mietzinsausfall CHF 3'930.00 zu bezahlen.

#### **E. 17**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sämtliche Einwände der Beklagten nicht oder nicht hinreichend begründet sind und die Vorinstanz die Beklagten zu Recht verpflichtete, der Klägerin die vorgenannten Beträge über insgesamt CHF 15'534.05 zu bezahlen. Den von der Vorinstanz zugesprochenen Schadens- und Verzugszins sowie ihre solidarische Haftbarkeit haben die Beklagten nicht angefochten. Dementsprechend sind auch die Anträge der Beklagten auf Auszahlung des Mietzinsdepots an sie sowie auf Aufrechterhaltung des Rechtsvorschlages abzuweisen. Demnach ist die Berufung vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und der vorinstanzliche Entscheid ist zu bestätigen.

#### **E. 18**

Bei diesem Verfahrensausgang haben die Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit die Gerichtskosten zu bezahlen und der Klägerin eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 106 Abs. 1 und aAbs. 3 ZPO [s. Art. 407f ZPO]).

#### **E. 18.1**

Bei der Festsetzung der Gerichtskosten für das Berufungsverfahren gilt als Streitwert das vor der Vorinstanz zuletzt aufrecht erhaltene Rechtsbegehren (§ 15 Abs. 1 KoV OG). Für die Berechnung ist demnach derselbe Streitwert wie vor der Vorinstanz, nämlich CHF 19'947.90,

Seite 22/23 massgebend (act. 25 E. 13.1; vorne E. 2). Die Entscheidgebühr ist folglich auf CHF 2'400.00 festzusetzen (§ 11 Abs. 1 KoV OG).

### **E. 18.2**

Bei der Festsetzung der Parteientschädigung ist der im Berufungsverfahren noch in Betracht kommende Streitwert massgebend (§ 8 Abs. 1 AnwT). Dieser beträgt CHF 14'583.35 (vorne E. 2). Das Grundhonorar der Rechtsanwälte beträgt somit CHF 3'087.50 (§ 3 Abs. 1 AnwT). Praxisgemäss sind davon im Rechtsmittelverfahren zwei Drittel zu berechnen (§ 8 Abs. 1 AnwT), ergebend CHF 2'058.35. Unter Hinzurechnung der Auslagenpauschale von 3 % (§ 25 Abs. 2 AnwT) und der Mehrwertsteuer von 8,1 % (§ 25a AnwT) resultiert eine angemessene Parteientschädigung von gerundet CHF 2'290.00.

### **E. 19**

Der für eine Beschwerde an das Bundesgericht massgebende Streitwert beträgt vorliegend CHF 14'583.35 (Art. 74 i.V.m. Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG). Urteilsspruch

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