Mietgericht des Bezirkes Horgen

Geschäfts-Nr.: MH240004-F/UB/SB/MB

Mitwirkend: Mietgerichtspräsidentin lic. iur. L. Stünzi als Vorsitzende,
Mietrichterin lic. iur. U. Winkler Angulo Ortiz, Mietrichter R. Schärer
sowie Gerichtsschreiber MLaw M. Bertolini

Beschluss und Urteil vom 25. September 2025
(begründeter Entscheid)

in Sachen

1. **A._____**,
2. **B._____**,

Kläger

1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X._____,

gegen

C._____,

Beklagte

vertreten durch D._____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____

betreffend **Depot / Mängel**

Rechtsbegehren der Kläger:
(act. 1; act. 16; Prot. S. 5)

1. Es sei die Beklagte zu verpflichten, das nicht richtig hinterlegte Depot von CHF 37'500.– plus aufgelaufenem Zins sowie Verzugszinsen von 5 % ab 31. Juli 2024 an die Mieterschaft auszuzahlen.

2. Es seien die Beklage [*recte: sei die Beklagte*] zu verpflichten, den Kläger den Betrag von CHF 35'000.00 plus 5 % Zins ab 23.5.24 zu bezahlen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (+ MWST) zu Lasten der Beklagten

Rechtsbegehren der Beklagten:
(act. 11; Prot. S. 17)

Die Kläger seien widerklageweise zu verpflichten, der Beklagten den Mietzins für Juli 2024 (CHF 12'500.00) sowie wegen Mängeln an der Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Betrag von CHF 2'694.00 zuzüglich der noch zu beziffernden Instandstellungskosten für den Garten, zu bezahlen.

Erwägungen:

A. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Die Kläger und Widerbeklagten (fortan: Kläger) waren vom 1. Juli 2022 bis 31. Juli 2024 Mieter des Einfamilienhauses mit Garten und einer Garagenbox an der E._____-str. 1 in F._____ zu einem monatlichen Nettomietzins von Fr. 12'500.– (act. 1 S. 2). Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet ein undatierter Mietvertrag zwischen den Klägern und der Beklagten bzw. Widerklägerin (fortan: Beklagte) als Vermieterin über das genannte Objekt.

2. Die Kläger machten am 2. Juli 2024 aufgrund angeblicher Mängel am vorgenannten Mietobjekt sowie einer angeblich ausstehenden Rückzahlung des Mietzinsdepots ein Verfahren bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirkes Horgen anhängig (vgl. act. 3 S. 3). Zwischen den Parteien konnte keine Einigung erzielt werden, weshalb mit Beschluss vom 2. Oktober 2024 die Klagebewilligung ausgestellt wurde (act. 3). Mit Eingabe vom 29. November 2024 (act. 1) machten die Kläger unter Beilage der Klagebewilligung (act. 3) sowie weiterer Belege (act. 2 und act. 4/2–3, 5–41) die obengenannten Rechtsbegehren beim Mietgericht des Bezirkes Horgen anhängig (act. 1).

3. Mit Beschluss vom 19. Dezember 2024 (act. 5) wurde den Klägern Frist angesetzt, um einen Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 7'350.– zu leisten. Ausserdem wurde der Beklagten Frist angesetzt, eine freigestellte schriftliche Stellungnahme einzureichen. Zudem wurden die Parteien zur Hauptverhandlung auf den 25. März 2025 vorgeladen. Die Kläger leisteten den Kostenvorschuss innert Frist (act. 7) und die Beklagte nahm mit Eingabe vom 28. Februar 2025 (act. 11) samt Beilagen (act. 12/1–13) fristgerecht Stellung.

4. Am 25. März 2025 fand die Hauptverhandlung statt, zu welcher Rechtsanwältin lic. iur. X._____ in Vertretung der Kläger sowie Rechtsanwalt lic. iur. Y._____ in Begleitung von G._____ und H._____ für die Beklagte erschienen (Prot. S. 5). Anlässlich der Hauptverhandlung erstatteten die Parteien hinsichtlich der Klage sowie Widerklage ihre beiden Parteivorträge (vgl. Prot. S. 5 ff. und act. 18). Sodann wurde

den Parteien im Anschluss an die Parteivorträge die Möglichkeit eingeräumt, zu allfälligen Noven Stellung zu nehmen (Prot. S. 21).

5. In der Folge erging der Entscheid in unbegründeter Form mit Beschluss und Urteil vom 25. September 2025 (act. 24). Daraufhin wurde seitens der Kläger innert Frist mit Eingabe vom 16. Oktober 2025 eine Begründung des Beschlusses und Urteils vom 25. September 2025 verlangt (act. 27).

B. Prozessuales

1. Die Beklagte fordert von den Klägern widerklageweise einen noch zu beziffernden Betrag für die Instandstellungskosten des Gartens des Mietobjekts (vgl. act. 11 S. 2).

2. Eine Klage enthält ein Rechtsbegehren (Art. 221 Abs. 1 lit. b ZPO). Wird die Bezahlung eines Geldbetrags verlangt, so ist dieser zu beziffern (Art. 84 Abs. 2 ZPO). Ist es der klagenden Partei unmöglich oder unzumutbar, ihre Forderung bereits zu Beginn des Prozesses zu beziffern, so kann sie eine unbezifferte Forderungsklage erheben. Sie muss jedoch einen Mindestwert angeben, der als vorläufiger Streitwert gilt (Art. 85 Abs. 1 ZPO). Die Erhebung einer unbezifferten Forderungsklage ist insbesondere in Fällen denkbar, in denen erst das Beweisverfahren die Grundlage der Bezifferung der Forderung ergibt. Nach der Rechtsprechung genügt es dabei nicht, wenn die klagende Partei einzig unter Hinweis auf die fehlenden Informationen auf die an sich erforderliche Bezifferung verzichtet. Vielmehr obliegt ihr der Nachweis, dass und inwieweit eine Bezifferung unmöglich oder unzumutbar ist. Mit anderen Worten ist es bei Einreichung einer unbezifferten Forderungsklage Aufgabe der klagenden Partei, ihr Begehren soweit wie möglich zu beziffern und wo dies nicht möglich ist, aufzuzeigen, dass die erwähnten Bedingungen für eine unbezifferte Forderungsklage erfüllt sind (BGE 148 III 322 E. 2.2). Die klagende Partei muss bereits in der Klageschrift konkret darlegen, weshalb es ihr aus objektiven Gründen unmöglich oder wenigstens unzumutbar ist, die Klageforderung zu beziffern. Ansonsten ist der diesbezüglichen Darlegungspflicht nicht Genüge getan und auf die nicht bezifferte Klage nicht einzutreten (vgl. BGE 148 III 322 E. 3.8 und E. 4).

3. Weder der Widerklage (bzw. Klageantwort [vgl. act. 11]) noch den beklagtischen Parteivorträgen anlässlich der Hauptverhandlung sind Ausführungen zur Begründetheit der unbezifferten Forderungsklage hinsichtlich der zusätzlichen Instandstellungskosten des Gartens zu entnehmen (vgl. act. 11 und Prot. S. 14 und S. 20). Es wäre jedoch an der Beklagten gewesen, bereits in der Widerklageschrift konkret darzulegen, aus welchen objektiven Gründen es ihr unmöglich oder unzumutbar gewesen sein soll, die Instandstellungskosten des Gartens betragsmässig zu beziffern. Stattdessen begnügt sie sich mit der blossen Formulierung des Rechtsbegehrens, ohne eine entsprechende Begründung nachzuliefern. Mit Verweis auf die obigen Ausführungen ist auf das Widerklagebegehren betreffend zusätzliche Instandstellungskosten für den Garten folglich nicht einzutreten.

C. Herausgabe Mietzinsdepot

1. Die Kläger fordern von der Beklagten die Rückzahlung des Mietzinsdepots im Betrag von Fr. 37'500.– zuzüglich Verzugszins von 5 % ab 31. Juli 2024 (vgl. act. 1 S. 2).

2. Zur Begründung führen die Kläger aus, sie seien in ihrem Mietvertrag zur Leistung einer Sicherheit von Fr. 37'500.– verpflichtet worden, weshalb sie dieser Aufforderung mit Überweisung vom 28. Juni 2022 des ebengenannten Betrages nachgekommen seien. Entgegen der gesetzlichen Vorschrift habe es die Beklagte jedoch unterlassen, ein Mietzinsdepot auf die Namen der Kläger zu eröffnen (act. 1 S. 4). Die Beklagte stimmt den klägerischen Ausführungen insofern zu, als dass die Kläger der Beklagten einen Betrag von Fr. 37'500.– überwiesen hätten, jedoch kein auf die Kläger lautendes Mietzinsdepot habe eröffnet werden können. Dies sei jedoch einzig und allein auf die – trotz mehrfacher Aufforderung – fehlende Mitwirkung der Kläger bei der Eröffnung eines Mietzinskautionskontos zurückzuführen (act. 11 Rz. 10 ff.; Prot. S. 6 f.).

3. Nach Art. 257e OR können die Parteien die Leistung einer Sicherheit vereinbaren. Sie dient dazu, die Risiken der Vermieterin zu vermindern, die ihr aus der Gebrauchsüberlassung der Sache an die Mieter entstehen. Die von den Mietern in Form von Geld geleistete Sicherheit für Wohn- oder Geschäftsräume muss von der

Vermieterin nach Art. 257e Abs. 1 OR bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf die Namen der Mieter lautet, hinterlegt werden. Art. 257e OR ist absolut zwingender Natur (SVIT-Komm.-Reudt, 5. Aufl., Art. 257e OR N 3; Mietrecht für die Praxis, Wyttenbach, 10. Aufl., S. 425; ZK OR-Higi/Bühlmann, 5. Aufl., Art. 257e OR N 4 f.; Roncorni, mp 2/90 S. 85; BSK OR I-Weber, 8. Aufl., Art. 257e OR N 1 und 2a). Der Anspruch der Mieter auf gesetzeskonforme Hinterlegung der Sicherheit entsteht im Zeitpunkt von deren Aushändigung (BGE 127 III 273 E. 4.c.bb) und kann gemäss herrschender Lehre gerichtlich durchgesetzt werden (SVIT Komm.-Reudt, 5. Aufl., Art. 257e OR N 14; ZK OR Higi/Bühlmann, 5. Aufl., Art. 257e OR N 30). Nach Beendigung des Mietverhältnisses geht die vertragliche Nebenpflicht der Vermieterin auf Hinterlegung unter. An ihre Stelle tritt die Herausgabe- bzw. Rückerstattungspflicht der Vermieterin. Die Mieter sind folglich berechtigt, die geleistete Sicherheit zurückzufordern. Gemäss Rechtsprechung ist das Hinterlegungsvertragsrecht anzuwenden, wenn die Vermieterin die Kaution einfach in ihrem Vermögen belässt (BGE 127 III 273 E. 3.b; vgl. ZMP 2020 Nr. 1). Dies hat zur Folge, dass das Verrechnungsverbot nach Art. 125 Ziff. 1 OR greift. Fordert der Mieter die nicht korrekt hinterlegte Sicherheitsleistung zurück, kann der Vermieter demnach nach herrschender Lehre und Rechtsprechung keine Gegenforderung in Verrechnung bringen (vgl. ZMP 2020 Nr. 1 E. III.2.2. ff.; CHK OR-Hulliger, 4. Aufl., Art. 257e OR N 5; ZK OR-Higi/Bühlmann, 5. Aufl., Art. 257e OR N 30; Mietrecht für die Praxis, Wyttenbach, 10. Aufl., S. 431).

4. Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass die Beklagte die von den Klägern geleistete Sicherheit im Betrag von Fr. 37'500.– nicht auf ein auf die Namen der Kläger lautendes Bankkonto überwiesen hat. Indem die Beklagte das ihr übergebene Geld nicht ordnungsgemäss hinterlegte, verletzte die Beklagte ihre Hinterlegungspflicht. Da das Mietverhältnis unbestrittenermassen per 31. Juli 2024 endete, ging die vertragliche Nebenpflicht der Beklagten auf Hinterlegung unter. An ihre Stelle trat vielmehr die Herausgabe- bzw. Rückerstattungspflicht. Die Kläger sind folglich berechtigt, die geleistete Sicherheit zurückzufordern und die Beklagte ist zu verpflichten, den Klägern die geleisteten Fr. 37'500.– ungeschmälert zurückzuer-

statten. Aufgrund des Verrechnungsverbots nach Art. 125 Ziff. 1 OR ist es der Beklagten zudem verwehrt, eine Gegenforderungen in Verrechnung bringen.

5. Weiter fordern die Kläger einen Verzugszins ab 31. Juli 2024. Ist der Schuldner mit der Zahlung einer Geldschuld in Verzug, hat er einen Verzugszins von 5 % zu bezahlen (Art. 104 Abs. 1 OR). In Verzug kommt der Schuldner durch die Mahnung des Gläubigers, sofern nicht eine Verfalltagsabrede vorliegt (Art. 102 OR). Bei der Mahnung handelt es sich um eine unmissverständliche Aufforderung zur Zahlung der Geldsumme. Sie ist eine empfangsbedürftige Erklärung (BSK OR I-Widmer/Lüchinger/Wiegand, 8. Aufl., Art. 102 N 5 ff.).

6. Den klägerischen Ausführungen lässt sich keine Begründung dafür entnehmen, weshalb der Verzugszins bereits ab 31. Juli 2024 geschuldet sein sollte. Die Kläger machen geltend, die Beklagte sei spätestens anlässlich der ersten Aufforderung zur Rückzahlung im Rahmen der Schlichtungsverhandlung vom 2. Oktober 2024 über ihre Rückgabepflicht in Kenntnis gesetzt worden (vgl. act. 1 S. 4). Den Klägern ist beizupflichten, dass die Beklagte spätestens anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 2. Oktober 2024 von den Klägern unmissverständlich zur Herausgabe des Mietzinsdepots über Fr. 37'500.– und damit zur Zahlung einer bestimmten Geldsumme aufgefordert wurde. Den Klägern ist daher ein Verzugszins von 5 % auf den Betrag von Fr. 37'500.– seit dem 3. Oktober 2024 zuzusprechen.

D. Mietzinsreduktion

1. Weiter machen die Kläger geltend, aufgrund zahlreicher Mängel am Mietobjekt sei die Beklagte zu verpflichten, ihnen einen Betrag von Fr. 35'000.– zuzüglich Zins von 5 % seit dem 23. Mai 2024 zu bezahlen (vgl. act. 1 S. 5 ff.).

2. Entstehen an der Sache Mängel, die die Mieter weder zu verantworten, noch auf eigene Kosten zu beseitigen haben oder werden die Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, können sie unter anderem verlangen, dass die Vermieterin den Mangel beseitigt, den Mietzins verhältnismässig herabsetzt und Schadenersatz leistet (Art. 259a Abs. 1 OR). Wird die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch durch einen Mangel beeinträchtigt oder vermindert, so

können die Mieter von der Vermieterin verlangen, dass sie den Mietzins vom Zeitpunkt, in dem sie vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabsetzt (Art. 259d OR). Weist die Mietsache einen Mangel auf, so sinkt ihr objektiver Wert. Durch die Mietzinsminderung soll dem geminderten Wert des Mietobjekts infolge eines Mangels mit einem tieferen Mietzins Rechnung getragen werden (BGE 142 III 557 E. 8.3.4). Selbst Mängel, auf die die Vermieterin keinen Einfluss nehmen kann, führen zu einer Mietzinsminderung (BGer 4C.219/2005 vom 24. Oktober 2005 E. 2.3).

3. Die Beweislast für die tatsächlichen Grundlagen eines Mangels tragen nach Art. 8 ZGB die Mieter, denn sie leiten aus der Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache die vorgenannten Rechte ab (BSK OR I-Weber, 8. Aufl., Art. 259a N 4). D.h. die Mieter haben zu beweisen, dass der Mietsache eine Eigenschaft fehlt, die sie nach der Parteivereinbarung eigentlich haben sollte. Sodann sind die Mieter beweispflichtig für die Dauer des Herabsetzungsanspruchs, mithin für den Zeitraum zwischen Kenntnisnahme des Mangels durch die Vermieterin und der vollständigen Mängelbehebung (BGer 4A_647/2015 und BGer 4A_649/2015 vom 1. August 2015, E. 5.1). Wer die Herabsetzung des Mietzinses nach Art. 259d OR verlangt, hat somit darzutun, welche Mängel während welcher Dauer und in welchem Ausmass die Nutzung des Mietobjekts beeinträchtigt haben (BGer 4C.11/2006 vom 1. Mai 2006, E. 3.1 f.).

4. Die Behauptungslast, welche der Beweislast folgt und demnach nur derjenigen Partei überbunden werden darf, welche für die entsprechende Tatsache beweisbelastet ist (BGer 4A_709/2011 vom 31. Mai 2012 E. 3.1; BGer 4C.166/2006 vom 25. August 2006 E. 3), verlangt, dass eine Partei diejenigen Tatsachen angibt, auf die sie ihre Begehren stützt (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Die Behauptungslast beinhaltet insbesondere auch die Obliegenheit eines schlüssigen Tatsachenvortrages. Die Substantiierungslast verlangt, dass die erforderlichen Tatsachenbehauptungen überdies konkret und bestimmt vorgebracht werden (BSK ZPO-Willisegger, 4. Aufl., Art. 221 N 29 mit weiteren Hinweisen). Dabei bestimmt das materielle Bundesrecht, wie weit ein Sachverhalt inhaltlich zu substantiieren ist, damit er unter die massgeblichen Bestimmungen des materiellen Rechts subsumiert werden kann. Bestreitet

der Prozessgegner das an sich schlüssige Vorbringen der behauptungsbelasteten Partei, kann diese gezwungen sein, die rechtserheblichen Tatsachen nicht (mehr) nur in den Grundzügen, sondern so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen werden kann. Mit anderen Worten trifft sie in diesem Fall eine über die Behauptungslast hinausgehende Substantiierungslast (BGE 127 III 365 E. 2.b; BGer 4A_410/2011 vom 11. Juli 2012 E. 6.1; BGer 4A_438/2010 vom 15. November 2010 E. 3.4.2.1; je mit weiteren Hinweisen).

5. Raumtemperatur und Warmwasser

5.1. Die Kläger machen geltend, praktisch während der gesamten Mietdauer nicht über Warmwasser verfügt zu haben und dass die Raumtemperatur in den Wintermonaten ab Mitte Oktober 2022 bis Ende Februar 2023 lediglich 14° Celsius betragen habe. Erstmals hätten sie das Fehlen von Warmwasser mit Mitteilung vom 17. Juli 2022 gerügt. Am 22. Oktober 2022 habe der Kläger die Hilfsperson der Verwaltung darüber informiert, dass das Warmwasser gänzlich ausgefallen sei. Am 10. November 2022 habe die Firma I._____ AG gemeldet, dass die Wärmepumpe nicht laufe. Am 12. Dezember 2022 habe der Kläger erneut die extreme Kälte in der Liegenschaft angezeigt. Am 30. Mai 2023 habe sodann der Notbetrieb aktiviert werden müssen. Die Firma I._____ AG habe am 6. Juni 2023 die Mitteilung gemacht, die Wärmepumpe sei nach wie vor nicht funktionsfähig. Der Kläger habe am 30. November 2023 abermals gemeldet, in der Mietliegenschaft über kein warmes Wasser zu verfügen. Am 23. Mai 2024 habe der Kläger nochmals die Mängel gemeldet. Insgesamt machen die Kläger eine Mietzinsherabsetzung vom 17. Juli 2022 bis zum 31. Juli 2024 von mindestens 10 % des Nettomietzinses wegen mangelnder Versorgung mit Warmwasser und 15 % aufgrund der unzureichenden Raumtemperatur vom 15. Oktober 2022 bis zum 28. Februar 2023 geltend (act. 1 S. 5 ff.; act. 16 S. 6 ff.).

5.2. Die Beklagte bestreitet die fehlende Versorgung mit Warmwasser als auch die Behauptung, dass während der Wintermonate ab Mitte Oktober 2022 bis Ende Februar 2023 Raumtemperaturen von nur 14° Celsius geherrscht haben sollten. Den Klägern sei durch die Firma I._____ AG bereits im Juli 2022 erklärt worden, wie die Heizung und damit das Warmwasser auf den Notbetrieb umgestellt werden könne.

Die Warmwasserversorgung und Beheizung der Liegenschaft sei somit mithilfe des Notbetriebs zu jedem Zeitpunkt sichergestellt gewesen. Korrekt sei lediglich, dass die installierte Wärmepumpe nicht gehörig funktioniert habe. Dies ändere jedoch nichts daran, dass auch im Notbetrieb jederzeit Warmwasser und ausreichende Heizungsleistung gewährleistet gewesen seien (act. 11 Rz. 14 ff.).

5.3 Die von den Klägerin ins Recht gelegten Belege zeigen nachvollziehbar auf, dass es im Mietobjekt wiederholt zu Schwierigkeiten hinsichtlich der Raumtemperatur sowie der Aufbereitung des Warmwassers gekommen ist. Ausserdem belegen sie, dass die Liegenschaft zumindest zeitweise mit Notstrom hat versorgt werden müssen (vgl. act. 4/8; act. 4/9; act. 4/10; act. 4/11; act. 4/13; act. 4/14; act. 17/4–8). Damit ist grundsätzlich nachgewiesen, dass entsprechende Funktionsstörungen vorlagen. Es gelingt den Klägern jedoch nicht, substantiiert darzulegen geschweige denn den Nachweis zu erbringen, dass während eines konkret bestimmbaren Zeitraums tatsächlich unzureichende Raumtemperaturen herrschten oder kein Warmwasser zur Verfügung stand. Aus den eingereichten Unterlagen ist kein konkret bestimmbarer Zeitpunkt ersichtlich, sondern lediglich einzelne Tage – z.B. 31. Oktober 2022 (act. 4/8), 12. Dezember 2022 (act. 4/10), 30. November 2023 (act. 4/13) – an denen entsprechende Auffälligkeiten vermerkt wurden. Daraus lässt sich nicht ohne Weiteres ableiten, dass während längerer Zeiträume tatsächlich unzureichende Temperaturen herrschten oder das Warmwasser nicht verfügbar war. Die Belege weisen somit zwar auf einzelne Betriebsstörungen hin, belegen jedoch weder den dauerhaften Mangel noch eine fortbestehende Beeinträchtigung der Mietsache. Der Beweis eines fortdauernden oder zeitlich eindeutig einzugrenzenden Mangels ist somit nicht erbracht, was für die erfolgreiche Geltendmachung des Herabsetzungsanspruchs jedoch zwingend erforderlich gewesen wäre.

6. Baulärm

6.1. Weiter machen die Kläger geltend, die Nutzung des Mietobjekts sei durch die laufenden Bauarbeiten am Nachbargebäude an der E._____-str. 2 in einer Entfernung von 150 Metern stark beeinträchtigt gewesen. Auf die Meldung der Kläger hätte die Beklagte lediglich dahingehend reagiert, als dass sie kundgegeben habe,

auf die Bauarbeiten keinen Einfluss zu haben und habe die Kläger in diesem Zusammenhang über das nachbarschaftliche Bauvorhaben informiert. Der Abbruch des bestehenden Wohnhauses und der darauffolgende Neubau habe vom 6. Juni 2023 bis zum 23. Mai 2024 gedauert. Die Bauarbeiten hätten zu übermässigem Lärm, Erschütterungen, Staub und Schutt auf der Terrassenfläche der Kläger geführt, weshalb nur noch deren eingeschränkte Nutzung möglich gewesen sei. In diesem Zusammenhang werde eine Mietzinsherabsetzung von 5 % verlangt (act. 1 S. 9 f.; act. 16 S. 10 f.).

6.2. Die Beklagte führt hingegen aus, zu keinem Zeitpunkt erklärt zu haben, auf das Bauprogramm keinen Einfluss nehmen zu können. Sodann sei es auch nicht sie gewesen, welche die Kläger über das Bauprogramm informiert habe. Vielmehr hätten die Nachbarn selbst die Kläger über das Bauvorhaben und deren Umsetzung in Kenntnis gesetzt. Sodann befinde sich die Baustelle auf der Rückseite der beklagtischen Liegenschaft. Auf der Rückseite seien gerade keine Terrassen vorhanden, sondern lediglich der Eingang und die Zugangsbereiche, die über keine zu öffnenden Fenster verfügen würden (act. 11 Rz. 25 f.; Prot. S. 9).

6.3. Festzuhalten ist, dass das von den Klägern ins Recht gelegte Bauprogramm an sich noch keinen Rückschluss auf einen Mangel am streitgegenständlichen Mietobjekt erlaubt (vgl. act. 4/17). Es belegt lediglich, dass die Liegenschaft an der E._____-str. 2 von Bauarbeiten betroffen war. Auch das eingereichte Bild von der Baustelle zeigt einzig das Vorhandensein des Bauvorhabens, ohne den von den Klägern geltend gemachten Mangel in irgendeiner Weise zu untermauern (vgl. act. 4/18). Ferner erhellt aus den Ausführungen der Parteien nicht, ab wann die Beklagte über die Baustelle in der Nähe der streitgegenständlichen Liegenschaft Kenntnis hatte bzw. darüber in Kenntnis gesetzt wurde. Es genügt für den Beginn des Herabsetzungsanspruchs nicht allein die Tatsche, dass die Beklagte vom benachbarten Bauvorhaben Kenntnis hatte (vgl. BGE 142 III 557). Die Kläger wären vorliegend vielmehr verpflichtet gewesen, der Beklagten anzuzeigen, dass das Mietobjekt infolge der Bauimmissionen an einem Mangel leide. Eine solche Anzeige bringen sie jedoch nicht vor. Kommt hinzu, dass die Kläger sich zur beklagtischen Darstellung, wonach auf der der Baustelle zugewandten Rückseite der Liegen-

schaft keine Terrassenflächen bestünden, nicht vernehmen liessen. Es erscheint damit unklar, inwiefern die behaupteten Beeinträchtigungen effektiv vorgelegen haben. Die Herabsetzungsforderung der Kläger ist somit in mehrfacher Hinsicht nicht rechtsgenügend dargelegt, weshalb sie abzuweisen ist.

7. Gebrauchseinschränkungen wegen Reparaturarbeiten

7.1. Im Laufe des Mietverhältnisses ist es gemäss den Klägern unverhältnismässig oft vorgekommen, dass die Liegenschaft werktags für Reparaturarbeiten habe betreten werden müssen. Bis zum 23. Mai 2024 hätten Handwerker bzw. Techniker mehr als 46 Mal versucht, die Probleme in der streitgegenständlichen Liegenschaft zu beheben. Diese Störungen hätten zu einem erheblichen Produktivitätsverlust des Klägers geführt (act. 1 S. 10). Der Kläger habe während 46 Halbtagen wegen der Reparaturarbeiten zu Hause bleiben müssen, was eine Mietzinsherabsetzung von 15 % während 0.77 Monaten rechtfertige und einem Betrag von Fr. 1'437.50 entspreche (act. 1 S. 12; act. 16 S. 11 ff.).

7.2. Die Beklagte hält dem entgegen, dass die zahlreichen Handwerkerbesuche auf die häufigen Reklamationen der Kläger zurückzuführen gewesen seien. Sodann sei nicht nachvollziehbar, weshalb das Aufsuchen der Handwerker zu Produktionsverlusten seitens des Klägers geführt haben sollte. Das Haus verfüge über zahlreiche Räumlichkeiten, so dass der Kläger einen anderen Raum hätte aufsuchen können, um ungestört seiner Arbeit nachzugehen (act. 11 Rz. 27 ff.; Prot. S. 9 f.).

7.3. Fraglich erscheint zunächst, ob die von den Klägern beanstandete Betreuung resp. Anwesenheit der Handwerker im Mietobjekt als Mangel der Mietsache gewertet werden kann. Zu den Pflichten der Vermieterin gehört es unter anderem, vorhandene Mängel der Mietsache zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen. Die Beanstandung einer solchen Betreuung durch die Kläger kann daher regelmässig nicht als eigenständiger Mangel der Mietsache qualifiziert werden, solange sie im Rahmen der gesetzlichen Pflichten der Beklagten erfolgt und keine übermässige oder unzumutbare Belästigung darstellt. Selbst wenn davon ausgegangen würde, dass die Kläger eine übermässige bzw. unzumutbare Belästigung durch die Be-

treuung der Handwerker geltend machen, ist eine solche Behauptung nicht genügend substantiiert. Es wurde nicht ausgeführt, welcher Handwerker sich wann jeweils wie lange im Mietobjekt aufhielt. Darüber hinaus vermag auch die als Beweis eingereichte E-Mail-Korrespondenz nicht zu belegen, wann welcher Handwerker angeblich vor Ort gewesen sein soll (vgl. act. 4/19; act. 17/12–18). Eine derart vage und unsubstantiierte Darstellung erlaubt keinen zwingenden Schluss auf eine tatsächliche, übermässige Belastung der Kläger resp. einen damit einhergehenden Mangel der Mietsache.

8. Gebrauchseinschränkungen wegen fehlender Brüstung am Balkon

8.1. Gemäss klägerischen Ausführungen sei das Glasgeländer des Balkons vom 1. Juli 2022 bis zum 28. März 2024 nicht montiert worden. Vielmehr sei beim Balkon des Elternschlafzimmers ein Stück Pappe installiert worden, damit die Kläger den Balkon haben nutzen können. Das Stück Pappe sei jedoch sowohl unansehnlich als auch unsicher gewesen (act. 1 S. 12 f.). Den Klägern sei eine "atemberaubende" Aussicht angepriesen worden. Von einer solchen Aussicht habe aufgrund des fehlenden Glasgeländers nicht die Rede sein können, da die Pappe bzw. das Holz den Blick auf den See versperrt hätten (act. 16 S. 14). Das eigentliche Glasgeländer sei erst Ende März 2024 eingebaut worden. In diesem Zusammenhang machen die Kläger eine Mietzinsherabsetzung vom 1. Juli 2022 bis zum 28. März 2024 im Betrag von Fr. 1'050.– (2 %) geltend (act. 1 S. 12 f.).

8.2. Dem hält die Beklagte entgegen, dass ein Teil der gläsernen Balkonbrüstung bei der Montage zu Schaden gekommen sei, weshalb diese durch stabile, hölzerne Schalltafeln ersetzt worden sei. Der Balkon sei dadurch jederzeit zur Benutzung zur Verfügung gestanden und die Beklagte bestreitet die geltend gemachte Unansehnlichkeit, zumal es sich nicht um montierte Pappe, sondern um eine hölzerne Tafel gehandelt habe (act. 11 Rz. 36 f.; Prot. S. 11).

8.3. Die Kläger führen selber aus, dass sie den Balkon uneingeschränkt haben nutzen können. Es ist somit bereits unklar, worin der geltend gemachte Mangel am Mietobjekt überhaupt bestanden haben soll. Wollten sich die Kläger auf den Standpunkt stellen, der Mangel habe aufgrund der Unansehnlichkeit bzw. der einge-

schränkten Seesicht bestanden, hätten sie dies substantiiert vorzubringen gehabt. Zur Untermauerung ihrer Forderung reichen die Kläger diverse Bilder der Glasgeländer ein, welche jedoch lediglich das Glasgeländer zeigen und keinen Mangel belegen (vgl. act. 4/20, act. 4/21, act. 4/22, act. 17/18a). Darüber hinaus tragen die Kläger in keiner Weise vor, die Beklagte über den angeblichen Mangel in Kenntnis gesetzt zu haben, was für einen Herabsetzungsanspruch zwingend notwendig gewesen wäre. Mangels Substantiierung sowie fehlender Belege ist das Herabsetzungsbegehren entsprechend abzuweisen.

9. Erhöhte Luftfeuchtigkeit

9.1. Weiter sei am 4. März 2024 festgestellt worden, dass in der Liegenschaft eine zu hohe Luftfeuchtigkeit herrschte. Ein von den Klägern aufgebotener Sachverständiger sei zum Schluss gekommen, dass die hohe Feuchtigkeit durch die Liegenschaft selbst verursacht werde und es sich dabei um einen Baumangel handle. Ferner habe der Sachverständige festgestellt, dass das Lüftungssystem des Mietobjekts defekt sei. Die übermässige Feuchtigkeit im Mietobjekt habe zu Schäden an den Kleidern, Schuhen und Taschen der Kläger in einem Gesamtbetrag von Fr. 10'000.– geführt und würde eine Mietzinsherabsetzung von 15 % während dreier Wochen rechtfertigen (act. 1 S. 15; act. 16 S. 17 f.).

9.2. Die Beklagte bestreitet, dass die Lüftung der Liegenschaft defekt gewesen sei. Mithin hätten es die Kläger unterlassen, gehörig zu lüften sowie die Filter abzusaugen, so dass die Lüftung nicht mehr richtig habe funktionieren können. Sodann habe die Beklagte die Lüftung im März 2024 überprüfen lassen, weshalb es nicht vorstellbar sei, dass der von den Klägern beigezogene Sachverständige im Mai 2024 einen Defekt der Lüftung habe feststellen können (act. 11 Rz. 45 ff.; Prot. S. 12 f.).

9.3. Zur Geltendmachung des Mangels legen die Kläger ein Schreiben ihres beauftragen Sachverständigen ins Recht, welchem zu entnehmen ist, dass das Obergeschoss der Liegenschaft von Problemen der Komfortlüftung betroffen sei. Aus dem fensterlosen Badezimmer dringe feuchte Luft ins Schlafzimmer, welche zur Schimmelbildung beitragen könne (vgl. act. 4/30). Die klägerischen Ausführungen

lassen zwar darauf schliessen, dass durchaus ein Mangel der Lüftungsanlage bestanden haben könnte. Die Kläger haben jedoch nicht belegt, den allfälligen Mangel gehörig gerügt zu haben und behaupten dies auch nicht. Überdies fehlt den klägerischen Ausführungen eine nachvollziehbare Begründung dafür, weshalb die Herabsetzung des Mietzinses für einen Zeitraum von drei Wochen gerechtfertigt sei. Entsprechend kann seitens der Kläger an dieser Stelle mangels Substantiierung kein Anspruch geltend gemacht werden, weshalb offen gelassen werden kann, ob die Kläger den Mangel im Selbstverschulden herbeigeführt haben.

10. Unbenutzbarer Hinterhof sowie fehlender Rasen

10.1. Ferner führen die Kläger aus, die Nutzung des Umschwungs oberhalb der Garage sei ihnen vom 1. Juli 2022 bis zum 26. April 2023 aufgrund einer Abschrankung verwehrt geblieben. Statt eines Geländers sei während dieser Zeit eine provisorische Abschrankung aufgestellt worden, welche den Hinterhof für den zweijährigen Sohn der Parteien aufgrund der Absturzgefahr ausserordentlich gefährlich gestaltet habe. Zudem sei weder vor noch hinter dem Haus – wie dies den Klägern zu Mitbeginn angepriesen worden sei – ein Rasen angelegt worden und das Grundstück seit dem Einzug am 1. Juli 2022 bis zum Frühjahr 2023 mit Erde und später Unkraut bedeckt gewesen. Dies habe dazu geführt, dass der Aussenbereich nicht für Besuche geeignet gewesen und ausserdem sehr unansehnlich gewesen sei. Ein Gärtner habe festgestellt, dass der Garten mithin nicht richtig angelegt worden sei. Gestützt auf diese Ausführungen machen die Kläger eine Mietzinsherabsetzung von 7 % für den Zeitraum vom Juli 2022 bis März 2023 geltend (vgl. act. 1 S. 13 ff.; act. 16 S. 15).

10.2. Den klägerischen Ausführungen hält die Beklagte entgegen, die Kläger hätten den Umschwung der Mietliegenschaft entgegen derer Ausführungen durchaus nutzen können. Die erwähnte Abschrankung habe lediglich ein vorgelagertes Steinbeet abgegrenzt. Unzutreffend sei sodann die Behauptung, dass ein Rasen hätte angelegt werden müssen. Eine solche vertragliche Pflicht sei nie vereinbart worden. Hingegen sei es vielmehr an den Klägern gewesen, den Garten zu pflegen, was diese jedoch unterlassen hätten (act. 11 Rz. 39 ff.; Prot. S. 11 f.).

10.3. Die Kläger machen zunächst geltend, im Garten habe aufgrund einer ungenügenden Abschrankung eine Absturzgefahr bestanden, was grundsätzlich einen Mangel an der Mietsache darstellen könnte. Die eingereichten Belege vermögen einen solchen Mangel indessen nicht aufzuzeigen. Die Fotografien zeigen ein Geländer sowie rot-weisse Bretter, welche jedoch keine eigentliche Absturzgefahr erkennen lassen, sondern lediglich die Abschrankung dokumentieren (vgl. act. 4/22; act. 4/23; act. 17/20). Aus act. 4/24 ergibt sich, dass sich die Bretter im Einfahrtsbereich und nicht im eigentlichen Garten befanden. Nicht ersichtlich ist ferner, auf welcher Grundlage die Kläger geltend machen, der Garten habe mit Rasen versehen sein müssen. Aus dem Mietvertrag ergibt sich keine entsprechende Vereinbarung oder Zusicherung seitens der Beklagten. Ebenso wenig bestehen Anhaltspunkte dafür, dass ein bestimmter Zustand des Gartens – namentlich das Vorhandensein einer Rasenfläche – aufgrund konkludenter Abreden oder einer gefestigten bisherigen Nutzung geschuldet gewesen wäre. Die von den Klägern eingereichten Fotografien vermögen einen Mangel ebenfalls nicht zu belegen (vgl. act. 4/25; act. 4/26; act. 4/27; act. 4/28; act. 17/19). Sie zeigen im Wesentlichen Bodendecker und Heckenbepflanzungen im Gartenbereich, lassen jedoch keinen Schluss darauf zu, dass ein Rasen geschuldet gewesen wäre (vgl. act. 4/23; act. 4/25; act. 4/27; act. 4/28). Auch die von den Klägern eingereichte Gärtnerrechnung beweist keinen Mangel. Aus ihr ergibt sich lediglich, dass gärtnerische Arbeiten ausgeführt und in Rechnung gestellt wurden (act. 4/26). Insgesamt vermögen die von den Klägern eingereichten Unterlagen keinen Mangel der Mietsache zu belegen. Die Belege dokumentieren zwar die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort, lassen jedoch keinen Schluss darauf zu, dass die Beklagte einen darüber hinausgehenden Zustand – etwa eine bestimmte Gartengestaltung oder eine andere Sicherungsvorrichtung – geschuldet hätte. Mangels Nachweises einer vertraglichen Grundlage oder einer konkreten Gefährdungslage ist somit kein Mangel im mietrechtlichen Sinn erstellt.

11. Garage unbrauchbar für Lagerung oder Zugang

11.1. Abschliessend stellen sich die Kläger auf den Standpunkt, vom Juli 2022 bis im Mai 2024 sei die Garage nur eingeschränkt nutzbar gewesen, da immer wieder Fahrzeuge vor der Garage parkiert worden oder Baumaterialien vor der Garage

gelagert worden seien. Ausserdem sei die Garage von Schwarzschimmel befallen gewesen. Vom 9. November 2022 bis zum 3. Dezember 2022 hätte die Garage sodann gänzlich nicht genutzt werden können, da das Garagentor defekt gewesen sei. Das klägerische Fahrzeug sei während des gesamten Zeitraums in der Garage eingesperrt gewesen. Die Kläger hätten wiederholt gemeldet, dass sich die Garage in einem ungeeigneten Zustand befinde. In diesem Zusammenhang machen die Kläger eine Mietzinsherabsetzung von Fr. 400.– geltend (act. 1 S. 16; act. 16 S. 19).

11.2. Die Beklagte bestreitet wiederum den von den Klägern geltend gemachten Mangel und führt aus, die Garage sei uneingeschränkt nutzbar gewesen. Zudem habe das Garagentor entgegen der klägerischen Ausführungen keinen Defekt aufgewiesen (act. 11 Rz. 49 f.; Prot. S. 13).

11.3. Hinsichtlich der Fahrzeuge bzw. Baumaterialen vor der Garage erscheint zweifelhaft, ob überhaupt von einem mietrechtlich relevanten Mangel am Mietobjekt gesprochen werden kann. Das Abstellen von Fahrzeugen resp. Gegenständen vor dem Mietobjekt stellt grundsätzlich eine äussere Beeinträchtigung dar, die nicht unmittelbar die Gebrauchstauglichkeit der gemieteten Räumlichkeiten betrifft. Eine tatsächliche Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit der Garage ist nicht nachgewiesen. Das behauptete defekte Garagentor und die Schimmelbildung innerhalb der Garage könnten zwar theoretisch eine Beeinträchtigung des vertragsgemässen Gebrauchs darstellen, bleiben jedoch unsubstantiiert. Die von den Klägern eingereichten Beweismitteln belegen weder einen Defekt des Garagentors noch einen Schimmelbefall der Garage (vgl. act. 12/13; act. 17/26a; act. 27/27). Dem von den Klägern mit act. 12/13 eingereichten E-Mail-Verlauf ist zu entnehmen, dass ein Techniker zur Begutachtung des Garagentors aufgeboten wurde. Im selben E-Mail vom 9. November 2023 ist jedoch die Aussage des Klägers zu lesen, dass der angeblich am Tor bestehende Defekt habe behoben werden können (vgl. act. 12/13). Mangels substantiierter Darlegung eines erheblichen, gebrauchseinschränkenden Mangels besteht somit keine Grundlage für die geltend gemachte Mietzinsreduktion.

E. Ausstehender Mietzins

1. Die Beklagte stellt sich auf den Standpunkt, dass die Kläger den Mietzins für den Monat Juli 2024 nicht bezahlt hätten, woraus ein Mietzinsausstand in Höhe von Fr. 12'500.– resultierte (Prot. S. 14). Anlässlich der Hauptverhandlung vom 25. März 2025 bestätigten die Kläger, die Mietzinszahlung für den Monat Juli 2024 eingestellt zu haben (Prot. S. 17).

2. Hauptpflicht der Mieter ist die Leistung des Mietzinses (Art. 257 OR). Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass der Mietzins für den Monat Juli 2025 in Höhe von total Fr. 12'500.– ausstehend ist, weshalb die Widerklage in dieser Höhe gutzuheissen ist.

F. Schadenersatz

1. Schadenersatzbegehren der Kläger

1.1. Die Kläger machen geltend, ihnen seien aufgrund zahlreicher Mängel am Mietobjekt diverse Schäden entstanden, für die sie von der Beklagten Schadenersatz verlangen (act. 1 S. 17 ff.). Sie fordern Entschädigung für das infolge des Ausfalls der Heizung bezogene Brennholz für den Ofen von Fr. 2'956.50. Aufgrund des Heizungsdefekts seien die Kläger während der Wintermonate auf zusätzliche Stromöfen angewiesen gewesen, welche den Stromverbrauch um 20 % erhöht hätten. Es seien in diesem Zusammenhang Mehrkosten von Fr. 510.18 entstanden. Durch die tiefen Temperaturen und die hohe Luftfeuchtigkeit hätte sich Schimmel an den Kleidern und Schuhen gebildet. Es sei deren Zeitwert von Fr. 2'625.– zu ersetzen. Schliesslich seien im Zusammenhang mit der Baustelle an der E._____-str. 2 die Baustromleitungen vorübergehend im Hinterhof auf dem Boden der Kläger errichtet worden. Dies habe zu Bauschutt in der Einfahrt der Mietliegenschaft der Kläger geführt. Wegen am Boden liegender Nägel sei es an den Autoreifen der Kläger zu Schäden gekommen. Sie hätten deshalb einen neuen Satz Reifen kaufen müssen. Unter Berücksichtigung des Zeitwerts würden sie Schadenersatz für den neuen Satz Autoreifen von Fr. 200.– fordern (act. 1 S. 17 f.).

1.2. Die Beklagte bestreitet sämtliche Schadenersatzforderungen der Kläger. Die Beweislast für Bestand und Umfang des Schadens sowie für die Kausalität zwischen der angeblich mangelhaften Mietsache und dem geltend gemachten Schaden liege bei den Klägern. Erforderlich sei ein konkreter Schadensnachweis, die Kläger müssten darlegen, dass ihnen tatsächlich ein Schaden entstanden sei und dessen Umfang belegen. Dieser Nachweis gelinge nicht (vgl. Prot. S. 8, S. 9, S. 14).

1.3. Entstehen an der Sache Mängel, die die Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen haben, oder werden die Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so können sie verlangen, dass die Vermieterin Schadenersatz leistet (Art. 259a Abs. 1 lit. c OR). Haben die Mieter durch den Mangel Schaden erlitten, so muss ihnen die Vermieterin dafür Ersatz leisten, wenn sie nicht beweist, dass sie kein Verschulden trifft (Art. 259e OR). Das Recht auf Schadenersatz steht den Mietern zusätzlich zum Recht auf Mängelbeseitigung zu. Es soll die Schäden beseitigen, die den Mietern als Folge des Mangels am Mietobjekt entstanden sind. Der Schadenersatzanspruch setzt kumulativ einen *Mangel am Mietobjekt*, einen Schaden, Kausalität sowie Verschulden bzw. fehlende Exkulpation voraus. Der Schadensbegriff entspricht demjenigen von Art. 97 OR. Wer Schadenersatz beansprucht, hat den Schaden zu beweisen (BGer 4A_218/2021 vom 1. September 2022 E. 3.1.1.).

1.4. Wie den obigen Erwägungen zu entnehmen ist (vgl. vorstehend Erwägungen D.), gelingt den Klägern die Geltendmachung eines Mangels bzw. mehrerer Mängel am Mietobjekt nicht. Infolge des fehlenden Nachweises eines Mangels scheidet ein Schadenersatzanspruch somit von Vornherein aus.

1.5. Der Vollständigkeit halber ist auszuführen, dass selbst bei tatsächlichem Vorliegen von Mängeln an der Mietsache einem Schadenersatzbegehren mangels Substantiierung ebenfalls kein Erfolg beschert wäre. Aus den in den Akten befindlichen Unterlagen lässt sich die Höhe eines allfälligen Schadens nicht nachvollziehbar eruieren. Die geltend gemachte Entschädigung für das Brennholz von Fr. 2'956.50 wird in keiner Weise belegt. Es liegen weder Rechnungen, Zahlungsbelege noch Angaben zu Art, Menge oder Beschaffungszeitpunkt vor, aus denen sich die Notwendigkeit oder Angemessenheit dieser Anschaffung hätte ermitteln

lassen. Ebenso wenig wurde die Entschädigung für den neuen Satz Autoreifen durch geeignete Nachweise untermauert. Hinsichtlich der geltend gemachten Kosten des Stromverbrauchs wurden zwar Belege in Form von Stromrechnungen eingereicht. Aus diesen Rechnungen lässt sich jedoch nicht schliessen, dass sich der Stromverbrauch infolge eines Mangels an der Mietsache erhöht hat. Es fehlt somit am Nachweis der Kausalität zwischen den behaupteten Mängeln und dem zusätzlichen Stromverbrauch (vgl. act. 4/31–35). Zuletzt ist bezüglich der geltend gemachten Schäden an den Kleidern und Schuhen der Kläger zu erwähnen, dass die eingereichten Bilder zwar Gegenstände zeigen, an denen Schimmel tatsächlich vermutet werden kann (vgl. act. 4/36–41). Nichtsdestotrotz wurde auch an dieser Stelle kein Beleg über die Höhe des daraus resultierenden Schadens geliefert. Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die Kläger mit ihrem Schadenersatzbegehren nicht durchdringen.

2. Schadenersatzbegehren der Beklagten

2.1 Die Beklagte fordert widerklageweise den Betrag von Fr. 2'694.– für einen angeblich verursachten Schaden seitens der Kläger. Die Kläger hätten einen Kehrrichteimer in der Mietliegenschaft ausgerissen, vor dem Obergeschosszimmer eine Bodenplatte beschädigt, ca. 20 Dübellöcher, einen defekten Wasserhahn sowie ein nicht mehr überdeckbares Wandtattoo hinterlassen (Prot. S. 14).

2.2 Die Kläger bestreiten die von der Beklagten geltend gemachten Mängel. Ausserdem sei keine Mängelrüge erfolgt bzw. deren Frist nicht eingehalten worden (Prot. S. 17, S. 21).

2.3 Die Mieter müssen die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR). Als Schadenersatz haben die Mieter der Vermieterin die wirtschaftlichen Einbussen zu ersetzen, die diese durch die Abweichung der zurückgegebenen Sache vom ordnungsgemässen Zustand i.S.v. Art. 267 Abs. 1 OR erlitten hat. Die Beweislast für den Schaden richtet sich nach Art. 8 ZGB. Damit hat die Vermieterin neben dem Kausalzusammenhang den Bestand und den konkreten, ziffernmässigen Umfang des Schadens nachzu-

weisen (Art. 97 i.V.m. Art. 42 Abs. 1 OR; BSK OR I-Weber, 8. Aufl., Art. 267 N 5; vgl. auch BSK OR I-Weber, 8. Aufl. Art. 259a N 4).

2.4 Die Beklagte legt das (von den Klägern nicht unterschriebene) Abnahmeprotokoll ins Recht, welchem die von ihr geltend gemachten Schäden zu entnehmen sind (vgl. act. 18/24/3; act. 20). Im vorgelegten Abnahmeprotokoll sind die von der Beklagten geltend gemachten Schadenspositionen zwar aufgeführt, indes bringt sie keinen Nachweis bei, aus denen sich der Umfang des Schadens ziffernmässig ergibt. Bezüglich der Höhe des Schadens von angeblich Fr. 2'694.– fehlt jegliche Substantiierung. Mangels Substantiierung und fehlender Beweise ist das Schadenersatzbegehren bereits aus diesem Grund abzuweisen.

2.5 Lediglich der Vollständigkeit halber ist anzufügen, dass das Begehren auch bei genügender Substantiierung hätte abgewiesen werden müssen. Bei der Rückgabe muss die Vermieterin den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für welche die Mietenden einzustehen haben, dieser sofort melden (Art. 267a Abs. 1 OR). Versäumt sie dies, verliert sie ihre Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren (Art. 267a Abs. 1 und Abs. 2 OR). Die Mängelrüge hat sofort zu erfolgen. Rügen, die innerhalb einer Woche nach der Rückgabe der Mietsache erfolgen, sind in der Regel noch rechtzeitig (SVIT-Kommentar-Müller, Art. 267–267a OR N 54 mit Hinweisen). Auch für die rechtzeitige Mängelrüge ist die Vermieterin beweispflichtig (Lachat et al., Mietrecht für die Praxis, 9. A. 2016, S. 883). Die Beklagte hat vorliegend zwar behauptet, dass sie die Kläger auf die behaupteten Mängel hingewiesen habe (vgl. Prot. S. 14), jedoch trotz Bestreiten durch die Kläger (Prot. S. 17) nicht weiter substantiiert oder belegt, dass sie die geltend gemachten Mängel innert nützlicher Frist nach der Rückgabe des Mietobjekts gerügt hat. Dieser Nachweis würde ihr daher nicht gelingen. Damit wären allfällig bestehende Schadenersatzansprüche gegenüber den Klägern verwirkt (zur Verwirkung vgl. SVIT-Kommentar-Müller, Art. 267–267a OR N 64; BSK OR I-Weber, 8. Aufl., Art. 267a N 5), womit das Schadenersatzbegehren auch unter diesem Aspekt abzuweisen ist.

G. Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Abschliessend ist über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorliegenden Verfahrens zu befinden. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 87'694.– (Rechtsbegehren in der Hauptsache sowie Widerklagerechtsbegehren) ist die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 2 Abs. 1 lit. a, c und d i.V.m. § 4 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 8'250.– festzusetzen. Der Aufwand des vorliegenden Verfahrens ist zu 75 % dem Klageverfahren zuzuschreiben, die weiteren 25 % dem Widerklageverfahren. Da die Kläger mit ihrer Klage rund zur Hälfte durchdringen, rechtfertigt sich hinsichtlich der Klage mit Verweis auf Art. 106 ZPO eine hälftige Kostenauflage an die Parteien. Die Beklagte dringt mit ihrer Widerklage zu 6/7 durch, weshalb die diesbezüglich anfallenden Kosten im Umfang von 6/7 den Klägern zu tragen sind. Zusammengefasst rechtfertigt sich somit eine Verteilung der Gerichtskosten im Verhältnis von 60 % auf die Kläger und 40 % auf die Beklagte.

2. Die Gerichtskosten sind mit dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 7'350.– (vgl. act. 7) zu verrechnen (vgl. Art. 111 Abs. 1 ZPO). Den Klägern ist gegenüber der Beklagten ein Rückgriffsrecht in Höhe von 40% des Kostenvorschusses einzuräumen.

3. Schliesslich sind die Kläger ausgangsgemäss zu verpflichten, der Beklagten eine in Anwendung von § 4 Abs. 1 i.V.m. 11 Abs. 1 AnwGebV auf einen Fünftel reduzierte Parteientschädigung von Fr. 2'200.– (inkl. MwSt) zu bezahlen.

H. Rechtsmittel

Dieser Entscheid ist mit Berufung innert 30 Tagen von der Zustellung an anfechtbar (Art. 308 Abs. 2 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Auf das Widerklagebegehren betreffend zusätzlichen Instandstellungskosten für den Garten wird nicht eingetreten.

2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. In Gutheissung des Klagebegehren Ziff. 1 wird die Beklagte verpflichtet, den Klägern Fr. 37'500.– zzgl. Verzugszinsen von 5 % seit dem 3. Oktober 2024 zu bezahlen.

2. Das Klagebegehren Ziff. 2 wird abgewiesen.

3. In Teilgutheissung der Widerklage werden die Kläger verpflichtet, der Beklagten Fr. 12'500.– zu bezahlen.

4. Die übrigen Widerklagebegehren der Beklagten werden abgewiesen, sofern darauf eingetreten wird.

5. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 8'250.– festgesetzt.

6. Die Gerichtskosten werden zu 60% den Klägern und zu 40% der Beklagten auferlegt und mit dem von den Klägern geleisteten Vorschuss verrechnet. Es wird festgestellt, dass die Kläger einen Vorschuss in der Höhe von Fr. 7'350.– geleistet haben. Der nicht beanspruchte Teil des Vorschusses wird den Klägern zurückerstattet.

   Ein allfälliger Fehlbetrag wird zu 60% von den Klägern und zu 40% von der Beklagten nachgefordert.

7. Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern 40% des beanspruchten Kostenvorschusses zu ersetzen.

8. Die Kläger werden verpflichtet, der Beklagten eine auf einen Fünftel reduzierte Parteientschädigung von Fr. 2'200.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.

9. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage des Doppels von act. 27, je gegen Empfangsschein.

10. Eine **Berufung** gegen diesen Entscheid kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Berufungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

Horgen, 25. September 2025

BEZIRKSGERICHT HORGEN
Mietgericht

Die Vorsitzende:	Der Gerichtsschreiber:
lic. iur. L. Stünzi	MLaw M. Bertolini