

Tribunal fédéral – 4A_162/2020
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 25 juin 2020

Résiliation ; défaut ;
procédure

Restitution à la fin du bail ;
défauts ; avis des défauts ;
procès-verbal d'état des
lieux de sortie ; usure
normale ; remise en état

Art. 260a, 267, 267a CO

En vertu de l'art. 267a al. 1 CO, le **bailleur doit vérifier l'état de la chose louée lors de la restitution et aviser immédiatement le locataire des défauts** dont celui-ci répond. L'avis des défauts doit être **motivé** et de **simples références générales** telles que « désordre dans le jardin » ne suffisent pas. Le procès-verbal d'état des lieux de sortie vaut **avis pour les défauts s'il indique clairement les défauts dont le locataire est responsable et qu'il lui est remis** (consid. 5).

Lorsque la chose présente des défauts, le **locataire ne répond que de l'usure qui excède l'usure normale de la chose conformément à un usage conforme au contrat** (art. 267 CO) (consid. 6-8).

Si le locataire **modifie la chose louée sans l'accord du bailleur, il doit la remettre en état** (art. 260a al. 2 CO). En l'espèce, les locataires ont comblé un biotope dont **les matériaux avaient 25 ans au début du bail**. Les frais de ceux-ci ne peuvent être mis à charge des locataires. Seuls les travaux d'enlèvement et de réaménagement peuvent être mis à leur charge, **pour autant que les bailleuses allèguent et prouvent les frais y relatifs**. Les bailleuses n'ont pas offert de preuve à cet égard (consid. 9).

Besetzung

Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterin Niquille,
Bundesrichter Rüedi,
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte

1. A.A.,
2. B.A.,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Roger Seiler, Beschwerdeführer,

gegen

1. D.D.,
2. E.D.,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Serge Flury, Beschwerdegegner.

Gegenstand

Mietvertrag,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts
des Kantons Aargau, Zivilgericht, 1. Kammer,
vom 28. Januar 2020 (ZVE.2019.32).

Sachverhalt:

A.

A.A. und B.A. (Vermieter, Beschwerdeführer) vermieteten per 1. Juli 2010 das 5 ½-Zimmer-Einfamilienhaus am U.weg in V. an D.D. und E.D. (Mieter, Beschwerdegegner). **Am 19. Juli 2016 kündigten die Mieter den Mietvertrag fristgerecht auf den 31. Oktober 2016.**

B.

Die Vermieter beantragten am 30. Januar 2018 beim Bezirksgericht Bremgarten, die Mieter seien zu verpflichten, ihnen unter **solidarischer Haftung Fr. 29'350.60 samt Zins zu bezahlen.**

Die Mieter beantragten die Abweisung der Klage und **verlangten widerklageweise Fr. 6'143.50 samt Zins. In der Folge zogen sie die Widerklage im Umfang von Fr. 6'000.-- zurück. Die Vermieter anerkannten die Forderung über Fr. 143.50, erklärten aber die Verrechnung.**

B.a. An der bezirksgerichtlichen Hauptverhandlung vom 25. April 2019 wurden der Zeuge F., der Vermieter und die Mieter befragt. **Mit Urteil vom gleichen Tag verpflichtete das Bezirksgericht die Mieter unter solidarischer Haftung, den Vermietern Fr. 19'171.80 nebst Zins zu 5 % seit 13. Juli 2017 zu bezahlen.** Die Widerklage wurde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde; im Übrigen wurde sie abgeschrieben. Die Entscheidgebühr von Fr. 3'965.-- wurde den Vermietern zu einem Drittel und den Mietern zu zwei Dritteln auferlegt. Die Mieter wurden unter solidarischer Haftung verpflichtet, den Vermietern eine Parteientschädigung von Fr. 3'465.30 zu bezahlen.

B.b. **Die dagegen gerichtete Berufung der Mieter hiess das Obergericht des Kantons Aargau am 28. Januar 2020 teilweise gut.** Es hob das bezirksgerichtliche Urteil teilweise auf und **verpflichtete die Mieter, den Vermietern unter solidarischer Haftung Fr. 297.15 nebst Zins zu 5 % seit 13. Juli 2017 zu bezahlen.** Im Übrigen wies es die Klage ab. **Die erstinstanzliche Entscheidgebühr von Fr. 3'965.-- auferlegte es vollumfänglich den Vermietern und verpflichtete diese unter solidarischer Haftung, den Mietern für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 9'661.80 zu bezahlen.** Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr von Fr. 3'000.-- auferlegte es den Vermietern unter solidarischer Haftung. Schliesslich verpflichtete es die Vermieter unter solidarischer Haftung, den Mietern für das zweitinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'161.50 zu bezahlen.

C.

Die Vermieter beantragen mit Beschwerde in Zivilsachen, das Urteil des Obergerichts sei aufzuheben. Die Mieter seien zu verpflichten, den Vermietern unter solidarischer Haftung Fr. 19'171.80 nebst Zins zu 5 % seit 13. Juli 2017 zu bezahlen. Die erstinstanzliche Entscheidgebühr sei zu einem Drittel den Vermietern und zu zwei Dritteln den Mietern aufzuerlegen. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr von Fr. 3'000.-- sei unter solidarischer Haftung den Mietern zu überbinden. Die Mieter seien unter solidarischer Haftung zu verpflichten, den Vermietern eine erstinstanzliche Parteientschädigung von Fr. 3'465.30 und eine zweitinstanzliche Parteientschädigung von Fr. 3'161.50 zu bezahlen. Eventualiter sei die Angelegenheit zu neuer Entscheidung an das Obergericht zurückzuweisen. Es sei der Beschwerde die auf schiebende Wirkung zu erteilen.

Die Mieter beantragen, die Beschwerde und das Gesuch um aufschiebende Wirkung seien abzuweisen. Das Obergericht verzichtet auf eine Stellungnahme.

Erwägungen:

1.

Das vorliegende Urteil wurde am 25. Juni 2020 gefällt. Es ist den Parteien und der Vorinstanz am 29. Juni 2020 im Dispositiv eröffnet worden. Infolge eines Versehens wurde dabei als Entscheidungsdatum der 23. Juni 2020 angegeben. In der vorliegenden vollständigen Ausfertigung des Urteils ist dieses Versehen berichtigt.

2.

Die Beschwerde betrifft eine Zivilsache (Art. 72 BGG) und richtet sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz entschieden hat (Art. 75 BGG); der Streitwert in dieser mietrechtlichen Angelegenheit ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) und die Beschwerdeführer, die mit ihren Begehren zum grössten Teil unterlagen (Art. 76 BGG), sind zur Beschwerde legitimiert und haben diese fristgerecht eingereicht (Art. 100 Abs. 1 BGG i.V.m. Art. 1 der Verordnung vom 20. März 2020 über den Stillstand der Fristen in Zivil- und Verwaltungsverfahren zur Aufrechterhaltung der Justiz im Zusammenhang mit dem Coronavirus [SR 173.110.4]). Auf die Beschwerde ist - unter Vorbehalt hinreichender Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) - einzutreten.

3.

3.1. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Mit Blick auf die allgemeinen Begründungsanforderungen an eine Beschwerde (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist jedenfalls nicht gehalten, wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 f. mit Hinweisen). Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneuern, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116). Erfüllt eine Beschwerde diese Anforderungen nicht, ist darauf nicht einzutreten.

3.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 17 f. mit Hinweisen). **Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei willkürlich (BGE 143 IV 241 E. 2.3.1 S. 244; 140 III 115 E. 2 S. 117, 264 E. 2.3 S. 266).** Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90 mit Hinweisen). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

4.

Die Beschwerdeführer machten mit Klage vom 30. Januar 2018 diverse Forderungen aus dem Mietverhältnis im Gesamtbetrag von Fr. 29'350.60 geltend. Die Beschwerdegegner widersetzten sich sämtlichen Forderungen und beanspruchten widerklageweise Fr. 143.50. **Dieser Betrag entspricht der von den Beschwerdeführern anerkannten und zur Verrechnung gebrachten Forderung von Fr. 145.80 für im Mietobjekt zurückgelassenes Heizöl abzüglich Fr. 2.30 für einen fehlenden Badewannenstöpsel.**

Die Erstinstanz sprach den Beschwerdeführern Fr. 19'171.80 zu. Diesen Betrag reduzierte die Vorinstanz auf Fr. 297.15. Nachfolgend ist nur auf die noch umstrittenen Positionen einzugehen.

5.

Die Beschwerdeführer machen eine Verletzung von Art. 267a OR geltend und rügen, die Vorinstanz habe ihre Forderungen für Mängel am Garten zu Unrecht abgewiesen.

5.1. Die Vorinstanz stellte fest, die Beschwerdeführer hätten den Beschwerdegegnern das Rückgabeprotokoll mit einem Begleitschreiben als Mängelrüge zugestellt. Im Protokoll sei zum Garten einzig vermerkt, dass die Umgebung von einem Fachmann abzuklären sei und dass die Kosten zu Lasten der Beschwerdegegner gingen. Im Begleitschreiben werde ausgeführt, die Reparaturaufträge würden erteilt und den Beschwerdegegnern werde eine Schlussrechnung zugestellt, sobald die Belege vorliegen würden. **Die Vorinstanz erwog, daraus gehe nicht eindeutig und detailliert hervor, welche Mängel gerügt und welche Reparaturen in Auftrag gegeben worden seien.** Klar sei einzig, dass aus Sicht der Beschwerdeführer möglicherweise Mängel bestünden und dass weitere Abklärungen getätigt würden. Es erschliesse sich aber nicht, ob dabei versäumtes Jäten von Unkraut, Schneiden der Hecken, Mähen des Rasens, Rechen des Laubs oder Ähnliches gemeint gewesen sei. Gemäss Vorinstanz wäre eine detaillierte und fristgerechte Rüge problemlos möglich gewesen. So gehe aus der Offerte der G. GmbH vom 2. November 2016 im Einzelnen hervor, welche Arbeiten konkret ausgeführt werden sollten. Trotzdem hätten die Beschwerdeführer diese Offerte den Beschwerdegegnern erst am 13. Juni 2017 zur Kenntnis gebracht. Zudem könne nicht davon ausgegangen werden, bei der Abnahme des Mietobjekts sei eine detaillierte mündliche Rüge erfolgt. Der Zeuge F. habe nicht genau angeben können, was bei der Abgabe des Mietobjekts besprochen worden sei. Er habe sich lediglich daran erinnert, dass die Sträucher nicht geschnitten gewesen seien. Im Vordergrund der Diskussion habe das Biotop gestanden (vgl. dazu E. 9 hiernach). Auch aus der Befragung des Beschwerdeführers ergebe sich kein konkreter Hinweis auf eine mündliche Mängelrüge. Die Beschwerdeführer hätten eine solche auch nie substantiiert behauptet. Damit hätten sie ihre Mängelrechte mit Bezug auf den Garten verwirkt, weshalb die geltend gemachten Ansprüche abzuweisen seien.

5.2. Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden (Art. 267a Abs. 1 OR). Versäumt dies der Vermieter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren (Art. 267a Abs. 2 OR). Entdeckt der Vermieter solche Mängel später, so muss er sie dem Mieter sofort melden (Art. 267a Abs. 3 OR).

Die Mängelrüge **muss substantiiert sein** (vgl. BGE 101 II 83 E. 3 S. 84 f.). Nicht notwendig ist eine bereits ziffernmässige Bestimmung des geforderten Ersatzes. Pauschale Verweise wie etwa "Unordnung im Garten" genügen den Anforderungen einer Mängelrüge grundsätzlich nicht, selbst wenn im Übrigen aus der Anzeige noch so deutlich hervorgeht, dass der Vermieter den Mieter dafür belangen will. **Ein Rückgabeprotokoll, aus dem hervorgeht, für welche Mängel der Mieter haften soll, gilt dann als Mängelrüge, wenn es dem Mieter zum Beispiel im Anschluss an die Rückgabe übergeben oder zugesandt wird. Ein vom Mieter unterzeichnetes Protokoll, welches den Zustand des Mietobjekts wiedergibt, nicht jedoch zugleich angibt, für welche der aufgelisteten Mängel der Mieter nach Auffassung des Vermieters aufzukommen hat, genügt demgegenüber den Anforderungen der Mängelrüge nicht** (Urteil 4A_545/2011 vom 11. Januar 2012 E. 3.2 mit Hinweisen; Higi, Zürcher Kommentar, 4. Auflage 1995, N. 26-30 zu Art. 267a OR; Jürg P. Müller, in: Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 4. Auflage 2018, N. 62 zu Art. 267-267a OR; Roncoroni, in: Mietrecht für die Praxis, Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz [Hrsg.], 9. Auflage, Zürich 2016, S. 873 f. Rz. 31.6.2).

5.3. Die Beschwerdeführer tragen vor, im Rückgabeprotokoll sei zusätzlich das Kästchen "übermässige Abnutzung" angekreuzt gewesen. Damit verfehlen sie die erhöhten Anforderungen an die Begründung einer Sachverhaltsrüge. Auch zeigen sie nicht hinreichend auf, inwiefern dieser Umstand für den

Ausgang des Verfahrens entscheidend sein könnte (vgl. E. 3.2 hiervor). Die Vorinstanz erwog überzeugend, dass das Rückgabeprotokoll und das Begleitschreiben den Anforderungen an eine Mängelrüge nicht genügen. Die Beschwerdeführer zeigen nicht im Ansatz auf, inwiefern Art. 267a OR verletzt sein sollte.

6.

Die Beschwerdeführer beanstanden, die Vorinstanz habe ihre Forderung auf **Ersatz zweier Backbleche von Fr. 39.70 zu Unrecht abgewiesen**.

6.1. Die Vorinstanz stellte fest, bei Mietantritt seien zwei Backbleche und ein Backgitter vorhanden gewesen. Bei der Rückgabe seien die Backbleche unbrauchbar gewesen. Der Mangel sei mit der Zustellung des Rückgabeprotokolls rechtzeitig gerügt worden, sei darin doch vermerkt, dass die Backbleche einen Totalschaden aufwiesen. Zwar hätten die Beschwerdeführer eine Rechnung für zwei Backbleche ins Recht gelegt. **Doch sei unbestritten, dass sie den Backofen nach dem Auszug der Beschwerdegegner ersetzt hätten. Es sei nicht üblich, dass ein neuer Backofen ohne Backbleche geliefert werde. Beim Ersatz eines Backofens handle es sich nicht um kleinen Unterhalt, weshalb die Kosten dafür von den Vermietern zu tragen seien.** Die Backbleche bildeten Zugehör der Neuanschaffung, wofür die Beschwerdegegner nicht haftbar gemacht werden könnten. Die Forderung für den Ersatz zweier Backbleche sei somit abzuweisen.

6.2. Die Beschwerdeführer machen geltend, der Beschwerdeführer habe glaubhaft ausgesagt, der Ofen sei ohne Backbleche geliefert worden. Die Vorinstanz habe es pflichtwidrig unterlassen, dieses Beweismittel in ihre Erwägungen einzubeziehen. Da der Beschwerdeführer von der Erstinstanz als glaubwürdig beurteilt worden sei und die Vorinstanz diesen Befund nicht in Zweifel gezogen habe, komme seinen Aussagen entscheidendes Gewicht zu. Zudem hätten die Beschwerdeführer aufgezeigt, dass sie in Deutschland Backbleche gekauft hätten.

Damit setzen die Beschwerdeführer den Erwägungen der Vorinstanz bloss ihre eigene Sicht der Dinge entgegen, ohne auch nur ansatzweise aufzuzeigen, inwiefern die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen geradezu unhaltbar sein sollten (vgl. E. 3.2 hiervor). Zudem übersehen sie, dass es in erster Linie auf die Glaubhaftigkeit der einzelnen Aussagen ankommt und nicht auf die allgemeine Glaubwürdigkeit der befragten Person (vgl. BGE 133 I 33 E. 4.3 S. 45).

7.

Die Beschwerdeführer wenden sich gegen die vorinstanzliche Abweisung ihrer Forderung für eine Vorrichtung zur Abdeckung eines verrosteten Ablaufs eines Waschbeckens von Fr. 40.--.

7.1. Die Vorinstanz erwog, der Ablauf des Waschbeckens im Badezimmer sei bei Mietantritt **nicht verrostet gewesen. Der Mangel sei rechtzeitig gerügt worden. Allerdings würden die Vermieter nicht bestreiten, dass das Waschbecken im Jahr 1971 eingebaut worden sei. Dessen Lebensdauer betrage gemäss paritätischer Tabelle 35 Jahre und sei somit bei der Übergabe des Mietobjekts verstrichen gewesen.** Es könne daher grundsätzlich kein Ersatz für den nach wie vor funktionstüchtigen Ablauf verlangt werden, zumal von den Vermietern nicht nachgewiesen sei, dass es sich beim Rost um mehr als gewöhnliche Abnutzung handle. Zudem lägen keine Belege zur angeblich angeschafften Abdeckvorrichtung vor, weshalb die Forderung abzuweisen sei.

7.2. Diese Ausführungen werden durch das Vorbringen der Beschwerdeführer nicht ansatzweise angefochten. Die Erwägungen der Vorinstanz sind durchwegs vertretbar. Trotz der relativ kurzen Mietdauer muss aus der Tatsache, dass der schon Jahrzehnte im Einsatz stehende Ablauf bei Mietbeginn keine Schäden aufwies, nicht zwingend auf eine übermässige Abnutzung geschlossen werden. Auch deren Nachweis würde sodann nichts an den mangelnden Belegen für die angeblich angeschaffte Abdeckvorrichtung ändern.

8.

Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe ihre Forderung wegen **Ausbesserung von Farbflecken an den Wänden zu Unrecht von Fr. 238.70 auf Fr. 86.75 reduziert.**

8.1. Die Vorinstanz erwog, die Flecken an den Wänden im Obergeschoss seien höchstwahrscheinlich durch unsachgemässen Gebrauch von den Beschwerdegegnern verursacht worden. Es lägen hinreichende Beweise vor, dass die Vormieter die Wände im Jahr 2010 frisch gestrichen hätten. Bei Mietantritt seien keine Flecken vorhanden gewesen. Allerdings sei unbewiesen, welche Farbe verwendet worden sei. Daher sei von Dispersionsfarbe mit einer Lebensdauer von acht Jahren auszugehen. Während der Mietdauer von 6 Jahren und 4 Monaten seien 79 % dieser Lebensdauer verflossen. **Vom Rechnungsbetrag von Fr. 413.-- seien folglich 79 % abzuziehen, womit die Beschwerdegegner den Beschwerdeführern Fr. 86.75 zu bezahlen hätten.**

8.2. Die Beschwerdeführer bringen vor, die Erstinstanz habe aufgrund der Glaubwürdigkeit des Beschwerdeführers nicht daran gezweifelt, dass die Wände im Juni 2010 mit Acrylfarbe gestrichen worden seien. Demgegenüber habe die Vorinstanz die Beweise einseitig zu ihren Lasten gewürdigt. Auch hier verfehlen die Beschwerdeführer die erhöhten Anforderungen an die Begründung einer Sachverhaltsrüge klar (vgl. E. 3.2 hiervor). Nicht im Ansatz legen sie dar, inwiefern die vorinstanzlichen Erwägungen geradezu unhaltbar sein sollen. Wiederum übersehen sie, dass es in erster Linie auf die Glaubhaftigkeit der einzelnen Aussagen ankommt und nicht auf die allgemeine Glaubwürdigkeit der befragten Person.

9.

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Beschwerdegegner hätten das **zum Mietobjekt gehörende Biotop unrechtmässig zugeschüttet.** Dennoch habe die Vorinstanz ihren Schadenersatzanspruch verneint.

9.1. Die Vorinstanz erwog, **das Biotop sei bei Mietantritt in einem zwecktauglichen Zustand gewesen.** Hätte sich dessen Zustand während der Mietdauer verschlechtert, hätten die Beschwerdegegner die Beschwerdeführer darüber informieren und ihnen Gelegenheit zur Mängelbeseitigung bieten müssen. **Die Beschwerdegegner hätten das Biotop aber kurzerhand zugeschüttet. Dies sei eine Änderung des Mietobjekts, die hätte genehmigt werden müssen. Die Beschwerdegegner hätten es allerdings unterlassen, bei den Beschwerdeführern eine Erlaubnis einzuholen. Daher bestehe ein Anspruch auf die Wiederherstellung eines Biotops.** Das zugeschüttete Biotop sei im Jahr 1991 erstellt worden. Die Lebensdauer eines Biotops hänge wesentlich von der Qualität der verwendeten Folie ab. **Die Teichfolie und der Wasserkreislauf seien beim Auszug der Beschwerdegegner 25 Jahre alt und damit vollständig amortisiert gewesen. Deswegen könnten die Kosten für die Verlegung einer neuen Folie und die Installation einer neuen Pumpe nicht den Beschwerdegegnern auferlegt werden. Hingegen hätten sie die Kosten für die Entfernung des Schüttmaterials und die Neubepflanzung zu übernehmen.** Diese Kosten seien der von den Beschwerdeführern eingereichten Offerte nicht zu entnehmen. Es finde sich bloss ein Pauschalpreis von Fr. 9'000.-- für "Aushub, Folie liefern, Steine liefern und einbringen, Pumpe mit Brunnen installieren, Pflanzen liefern und setzen". Obwohl es möglich gewesen wäre, diese Kosten separat auszuweisen, hätten die Beschwerdeführer keine entsprechenden Belege eingereicht oder Beweisanträge gestellt. Insoweit habe auch keine Beweisnot bestanden. Eine Beweiserhebung von Amtes wegen scheidet aus, auch wenn die soziale Untersuchungsmaxime gelte. Mangels Nachweises der Wiederherstellungskosten sei die Forderung der Beschwerdeführer somit abzuweisen.

9.2. **Die Pflicht des Mieters zur Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustands des Mietobjekts im Sinne von Art. 260a Abs. 2 OR steht in einem direkten Zusammenhang mit den Pflichten des Mieters bei der Rückgabe der Mietsache gemäss Art. 267 OR (Urteil 4A_73/2013 und 4A_81/2013**

vom 16. Juli 2013 E. 6.2.2 mit Hinweisen). Gemäss Art. 267 Abs. 1 OR muss der Mieter die Sache in **dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt.**

Der Zeitpunkt der Rückgabe bestimmt demnach den Zustand, den der Mieter wiederherzustellen hat: Die Sache ist nicht neuwertig, sondern in der Gestalt zurückzugeben, die sie bei Mietantritt hatte, und in dem Zustand, der bei vertragsgemässigem Gebrauch der Sache bei der Rückgabe zu erwarten gewesen wäre. **Dabei hat der Mieter nicht den Neuwert, sondern den Zustandswert der beschädigten Einrichtungen oder Sachen zu entrichten** (zit. Urteil 4A_73/2013 und 4A_81/2013 E. 6.2; Urteile 4A_557/2012 vom 7. Januar 2013 E. 2.2; 4C.261/2006 vom 1. November 2006 E. 3.1; je mit Hinweisen).

9.3. Die Vorinstanz durfte annehmen, dass **die Beschwerdegegner einzig die Kosten für die Entfernung des Schüttmaterials und die Neubepflanzung ersetzen müssen.** Da die Offerte nur einen Pauschalpreis für die Sanierung des Biotops enthält, sind diese Kosten tatsächlich nicht einzeln ausgewiesen. Dass die Vorinstanz die Forderung deswegen abwies, mag streng erscheinen, hält aber vor Bundesrecht stand. **Denn auch in Verfahren, in denen die soziale Untersuchungsmaxime gilt, sind die Parteien gehalten, dem Gericht die nötigen Behauptungen zu unterbreiten. Sie haben die relevanten Fakten vorzubringen und die allenfalls zu erhebenden Beweismittel nach Möglichkeit zu bezeichnen** (BGE 141 III 569 E. 2.3.2 S. 576; Urteil 4A_549/2016 vom 9. Februar 2017 E. 3.2; je mit Hinweisen). Nach dem Willen des Gesetzgebers obliegt dem Gericht bei der sozialen Untersuchungsmaxime einzig eine verstärkte Fragepflicht. Sind die Parteien durch einen Anwalt vertreten, darf und soll sich das Gericht zurückhalten (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; zit. Urteil 4A_549/2016 E. 3.2; Urteil 4A_333/2015 vom 27. Januar 2016 E. 6.1 mit Hinweisen).

Dass die Vorinstanz die Beweislastregeln falsch angewendet hätte, legen die Beschwerdeführer nicht dar. Sie beanstanden, es sei unverhältnismässig, für die Kosten eine weitere Auflistung des Gartenbauers zu verlangen, weil es sich bei den Kosten für die amortisierten Gegenstände um einen im gesamten Verhältnis betrachtet geringen Schadensposten handle. Der angefochtene Entscheid enthält keine entsprechende Feststellung. Auch der Einwand, mit Blick auf den tadellosen Zustand des Biotopes bei Mietantritt dürfe nicht davon ausgegangen werden, die angeblich amortisierten Elemente hätten ohnehin das Ende ihrer Lebensdauer erreicht, basiert auf unzulässiger appellatorischer Kritik. Die Beschwerdeführer tragen einfach ihre eigene Einschätzung vor. Darauf ist nicht einzugehen. Auch ist keine Verletzung der weiteren Bestimmungen ersichtlich, die sie anrufen.

10.

Schliesslich rügen die Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe ihre Forderung von Fr. 450.-- für die Nachreinigung zu Unrecht abgewiesen.

10.1. Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführer hätten zum Beweis ihrer Forderung eine an C.A. adressierte Rechnung der H. GmbH vorgelegt. Darauf sei vermerkt, dass es sich um eine Rechnung betreffend "Arbeiten U.weg, V." handle. Weiter würden verschiedene Reinigungsarbeiten aufgeführt. Bei der H. GmbH handle es sich um das Unternehmen des Beschwerdeführers und bei C.A. um dessen Sohn, welcher die Reinigungsarbeiten ausgeführt haben solle. Der eingereichte Beleg sei nicht geeignet zu beweisen, dass den Beschwerdeführern Reinigungskosten angefallen seien. Bei der H. GmbH handle es sich offensichtlich nicht um ein Reinigungsunternehmen. Die Rechnung enthalte einen Additionsfehler und sei nicht an die Beschwerdeführer adressiert. Ein Zahlungsbeleg fehle. Es sei somit nicht erwiesen, dass die Beschwerdeführer die Rechnung bezahlt hätten und ihnen diese Kosten tatsächlich angefallen seien.

10.2. Die Beschwerdeführer werfen der Vorinstanz vor, sie habe es unterlassen, die bestehenden Beweismittel ausreichend zu würdigen und gegeneinander abzuwägen. Die Vorinstanz gehe mit keinem Wort auf das Abnahmeprotokoll ein, wo mehrfach die Bezeichnung "R" für Nachreinigung angebracht sei. Die auf der Rechnung vermerkten Reinigungsarbeiten fänden so ausreichend eine Grundlage im

Protokoll. Werde die Rechnung in Bezug zum Protokoll gesetzt, ergebe sich ein zureichender Beleg der Reinigungskosten.

Die Ausführungen der Beschwerdeführer vermögen keine Willkür in der Sachverhaltsfeststellung zu belegen. Vielmehr zielen sie am Kern der vorinstanzlichen Begründung vorbei. Die Beschwerdeführer setzen sich nicht damit auseinander, dass die H. GmbH ein Unternehmen des Beschwerdeführers und C.A. dessen Sohn sei. Zudem gehen sie nicht darauf ein, dass die H. GmbH offen sichtlich kein Reinigungsunternehmen ist. Die Sachverhaltsrüge ist offensichtlich ungenügend.

11.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftung kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Mit dem Entscheid in der Sache wird das Gesuch um aufschiebende Wirkung gegenstandslos.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegner für das bundesrichterliche Verfahren unter solidarischer Haftung mit insgesamt Fr. 2'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Aargau, Zivilgericht, 1. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 25. Juni 2020

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Luczak