

Tribunal fédéral – 4A_477/2018 et
4A_481/2018
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 16 juillet 2019

Défaut ; résiliation

Résiliation en raison de
défaut affectant la chose
louée ; dommages-intérêts ;
montant du dommage ;
réduction de loyer

Art. 259a al. 1 let. c, 259b
let. a, 259d, 259d CO

Un **congé** au sens de l'**art. 259b let. a CO** n'est admissible que si le **bailleur connaît l'existence du défaut** (consid. 3).

Lorsque la chose louée est affectée d'un **défaut non imputable au locataire et auquel il n'est pas tenu de remédier à ses propres frais** et qu'il subit un **dommage**, il peut exiger des **dommages-intérêts du bailleur, sauf si ce dernier prouve qu'aucune faute ne lui est imputable** (art. 259a al. 1 let. c et 259e CO) ; en ce sens, le bailleur peut notamment se libérer **s'il démontre qu'il n'avait pas connaissance du défaut** ; il n'est en effet pas tenu de contrôler que la chose reste dans un état conforme au contrat durant celui-ci ; **il appartient au locataire d'informer le bailleur** ; le bailleur répond également des **actes de ses auxiliaires** (art. 101 CO) ; il ne peut se libérer que s'il prouve qu'on ne pourrait lui imputer une faute s'il avait lui-même agi comme son auxiliaire ; il convient de tenir compte aussi bien des actes que des compétences de l'auxiliaire (consid. 4.2).

Le bailleur **ne peut se prévaloir du fait qu'il ne connaissait pas l'existence du défaut** pour démontrer l'absence de faute de sa part lorsque **lui ou son auxiliaire sont directement responsables du défaut** ; dans le cas d'espèce, le défaut est le fait d'un auxiliaire du bailleur ; ce dernier échoue donc à démontrer son absence de faute (consid. 4.3).

Le **dommage est une diminution involontaire du patrimoine qui peut se traduire par la diminution des actifs, l'augmentation des passifs ou encore par un gain manqué** ; dans le cas d'espèce, le dommage de la locataire correspond à la différence entre la somme qu'elle aurait (fictivement) dépensée pour la chose louée exempte de défaut et la somme, plus élevée, qui a atteint son patrimoine en raison du défaut ; **une réduction de loyer au sens de l'art. 259d CO** ne peut être demandée que pour la période courant **entre** le moment où le bailleur a **connaissance du défaut et le moment où celui-ci est réparé** ; les frais accessoires ne sont pas pertinents dans le calcul de la diminution de loyer, mais sont englobés dans le calcul du dommage (consid. 4.5).

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Hohl, Niquille,
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte
4A_477/2018
A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Claudio Nosetti,
Klägerin und Beschwerdeführerin,

gegen

1. B.B.,
2. C.B.,
beide vertreten durch Rechtsanwälte Cornelio F. Zraggen und Peter Stadelmann,
Beklagte und Beschwerdegegner,

und

4A_481/2018

1. B.B.,

2. C.B.,

beide vertreten durch Rechtsanwälte Cornelio F. Zraggen und Peter Stadelmann,
Beklagte und Beschwerdeführer,

gegen

A.,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Claudio Nosetti,
Klägerin und Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Miete; fristlose Kündigung wegen Mängeln; Bindung an den Rückweisungsentscheid,

Beschwerden gegen das Urteil des Kantonsgerichts Luzern, 1. Abteilung, vom 5. Juli 2018 (1B 18 17).

Sachverhalt:

A.

Mit Mietvertrag vom 10. Juni 2012 mietete A. (Mieterin; Klägerin) von B.B. und C.B. (Vermieter; Beklagte 1 und 2) ein 5 ½-Zimmer-Einfamilienhaus für Fr. 3'200.-- monatlich. Am 23. Januar 2013 **kündigte sie den Mietvertrag fristlos infolge eines behaupteten Mangels** (Probleme mit den elektrischen Anlagen) der Mietsache.

A.a. Nach erfolgloser Schlichtungsverhandlung verlangte die Mieterin vor dem Bezirksgericht Willisau im Wesentlichen, es sei festzustellen, dass der Vertrag per 31. Januar 2013 gekündigt worden und die von den Vermietern eingeleitete Betreibung zu Unrecht erfolgt sei. Sie machte zudem diverse **Geldforderungen** geltend (Fr. 4'000.-- zu viel bezahlter Mietzins, Fr. 11'967.-- Schadenersatz und gemäss der Präzisierung an der zweiten Instruktionsverhandlung Fr. 1'500.-- zu viel bezahlte Nebenkosten, alles nebst Zins) und **verlangte die Auszahlung des Mietkautionsskontos**. Die Beklagten beantragten Klageabweisung und verlangten widerklageweise im Wesentlichen Fr. 19'200.-- nebst Zins sowie die Beseitigung des Rechtsvorschlags in der von ihnen angehobenen Betreibung, wobei sie an der 1. Instruktionsverhandlung beantragten, das Mietzinskonto sei zur Deckung der Forderung an sie herauszugeben. Mit Urteil vom 3. Juni 2016 stellte das Bezirksgericht fest, das Mietverhältnis sei per 1. Februar 2013 rechtsgültig gekündigt worden, und verpflichtete die Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit zur Bezahlung von Fr. 13'306.-- nebst Zins. Im Übrigen wies es die Klage ab, ebenso die Widerklage. Das sich auf dem Mietkautions-Sparkonto befindliche Guthaben sei an die Klägerin auszusahlen.

A.b. Die von den Beklagten gegen dieses Urteil angestrebte Berufung wies das Kantonsgericht Luzern mit Urteil vom 1. Mai 2017 ab, soweit es darauf eintrat, und entschied gleich wie das Bezirksgericht. Es kam unter Hinweis auf das Bezirksgericht zum Schluss, am 18. Dezember 2012 seien Trennfunkstrecken eingebaut worden. Dies habe zur Folge gehabt, dass die Erdung unterbrochen gewesen sei und deshalb zumindest beim Anschluss eines fehlerhaften Geräts eine Gefahr für Personen bestanden habe (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_309/2017 vom 26. März 2018 E. 2.1).

A.c. **Die gegen dieses Urteil von den Vermietern erhobene Beschwerde in Zivilsachen hiess das Bundesgericht am 26. März 2018 mit dem zit. Urteil 4A_309/2017 teilweise gut und wies die Sache zu neuer Entscheidung an das Kantonsgericht zurück. Es erkannte, Art. 259b lit. a OR knüpfe an einen**

Mangel an, der die Tauglichkeit einer unbeweglichen Sache zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliesse oder erheblich beeinträchtige und den der Vermieter trotz Kenntnis nicht innert angemessener Frist beseitige. Soweit das Kantonsgericht die Beeinträchtigung der Tauglichkeit in der Gefährlichkeit der eingebauten Trennfunkstrecken sehe, müsse den Beklagten diese Gefährlichkeit bekannt gewesen sein. Diese Voraussetzung sah das Bundesgericht nicht als gegeben an (zit. Urteil 4A_309/2017 E. 3.3.4 sowie E. 4 am Ende). Es wies die Sache zurück, damit das Kantonsgericht die Frage, inwieweit die in einer dreiseitigen Beilage zu einem Schreiben der Mieterin an die Vermieter vom 27. Dezember 2012 aufgelisteten und damit jedenfalls bekannten Mängel, wie namentlich die Elektrofeldstrahlung, tatsächlich bestanden und die Tauglichkeit des Mietobjekts zum vorausgesetzten Gebrauch allenfalls ausschlossen oder erheblich beeinträchtigten. In diesem Zusammenhang war zu beurteilen, ob der Elektrosensibilität der Klägerin Bedeutung zukommt, was nicht der Fall ist, sofern die Beklagten bei Vertragsschluss keine Kenntnis von der Elektrosensibilität hatten und auch implizit keine Zusicherungen bezüglich der Elektrofeldstrahlung abgegeben haben (zit. Urteil 4A_309/2017 E. 3.3.4). Als nicht stichhaltig erachtete das Bundesgericht die Beschwerde dagegen unter anderem, soweit darin der Klägerin eine ungenügende Substanziierung des Schadens vorgeworfen wurde (zit. Urteil 4A_309/2017 E. 5).

B.

Mit Urteil vom 5. Juli 2018 hiess das Kantonsgericht sowohl die Klage als auch die Widerklage teilweise gut, da keine allgemeine Verrechnung erklärt worden sei. Es verpflichtete die Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit, der Klägerin Fr. 13'306.-- nebst Zins von 5 % auf Fr. 11'967.-- (Schadenersatz) seit 31. März 2013 und auf Fr. 1'339.-- (Nebenkosten) seit 27. Februar 2013 (Ziff. 1) zu bezahlen. Die Klägerin hatte den Beklagten Fr. 10'087.10 nebst 5 % Zins seit 9. Mai 2013 zu bezahlen. Das sich auf dem Mieterkautions-Sparkonto befindliche Guthaben von Fr. 5'900.-- sei samt Zins den Beklagten auszuzahlen, in welchem Umfang sich die Forderung von Fr. 10'087.10 nebst 5 % Zins seit 9. Mai 2013 verringere (Ziff. 2). Die weitergehenden oder anderslautenden Rechtsbegehren der Parteien wies das Kantonsgericht ab (Ziff. 3) und verlegte die Kosten für beide Instanzen mit Blick auf dieses Prozessergebnis (Ziff. 4).

Das Kantonsgericht kam zum Schluss, **das Mietobjekt habe spätestens ab dem 18. Dezember 2012 aufgrund des Einbaus der Trennfunkstrecken nicht den Sicherheitsanforderungen an Elektroinstallationen entsprochen. Durch diesen schweren Mangel sei die Tauglichkeit des Mietobjektes zum vorausgesetzten Gebrauch ausgeschlossen gewesen. Allerdings sei davon auszugehen, dass die Beklagten diesen Mangel im Zeitpunkt der Kündigung (23. Januar 2013) nicht gekannt hätten. Die von der Klägerin geltend gemachten anderen Mängel seien nicht erwiesen und zudem wäre auch die Gefährlichkeit allfälliger anderweitiger Mängel den Beklagten im Kündigungszeitpunkt nicht bekannt gewesen. Daher seien die Voraussetzungen für eine Auflösung des Mietverhältnisses nach Art. 259b Abs. 1 OR nicht erfüllt.**

In Bezug auf die der Klägerin zugesprochene Forderung von Fr. 11'967.-- (Fr. 19'967.55 abzüglich von zweieinhalb zur Verrechnung gebrachter Mietzinse von insgesamt Fr. 8'000.--) hielt das Kantonsgericht fest, die Beklagten seien mit ihren Rügen, wonach sie die Forderung hinreichend bestritten hätten und die Klägerin ihrer Schadenminderungspflicht nicht nachgekommen sei, vor Bundesgericht nicht durchgedrungen (zit. Urteil 4A_309/2017 E. 5). Die Ausführungen des Kantonsgerichts betreffend Kausalität und Verschulden hätten die Beklagten vor Bundesgericht nicht angefochten. Damit bleibe es dabei, dass **das Mietobjekt seit dem 18. Dezember 2012 an einem schweren, den Gebrauch des Mietobjekts ausschliessenden Mangel gelitten habe, wofür die Vermieter nicht nur verantwortlich gewesen seien, sondern den sie auch verschuldet hätten.**

Betreffend die Widerklage ging das Kantonsgericht davon aus, das Mietobjekt sei ab dem 18. März 2013 wieder gebrauchstauglich gewesen. An diesem Tag wurde die Kontrolle durchgeführt, aufgrund derer am 19. März 2013 der Sicherheitsnachweis erstellt wurde. Die Mietzinse von monatlich Fr. 3'200.-- inkl. Fr. 250.-- akonto Nebenkosten sprach es den Beklagten im Umfang von Fr. 2'950.-- (Mietzins abzüglich der Nebenkosten, die es als nicht ausgewiesen erachtete, da die Beklagten nicht aufzeigten, wie sich der von ihnen für die Grundversorgung beanspruchte Betrag von Fr. 500.05

zusammensetze) für die Zeit vom 18. März bis 30. Juni 2013 zu, insgesamt Fr. 10'087.10. Mit Blick darauf gab das Kantonsgericht ihnen die Mieterkaution heraus.

C.

Gegen dieses Urteil führen sowohl die Klägerin als auch die Beklagten Beschwerde in Zivilsachen vor Bundesgericht.

C.a. Die Klägerin beantragt im Verfahren 4A_477/2018 im Wesentlichen, Ziff. 2 des angefochtenen Urteils aufzuheben und festzustellen, dass der Mietvertrag per 31. Januar 2013 rechtsgültig gekündigt worden sei, und der Klägerin das auf dem Mieterkautions-Sparkonto befindliche Guthaben auszubezahlen. Die Beklagten schliessen auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde der Klägerin, soweit darauf einzutreten sei. Auch das Kantonsgericht beantragt, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Klägerin hat unaufgefordert repliziert.

C.b. Im Verfahren 4A_481/2018 beantragen die Beklagten im Wesentlichen, Ziff. 1 des angefochtenen Urteils insoweit aufzuheben, als sie zur Zahlung von Fr. 11'967.-- nebst Zins verpflichtet worden seien. Es seien die Ziff. 2 und 3 des angefochtenen Urteils insoweit abzuändern, als die Klägerin zu verpflichten sei, den Beklagten die Mietzinse für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 30. Juni 2013 von total Fr. 19'200.-- nebst Zins von 5 % seit dem 15. März 2013 (mittlerer Verfall) zu bezahlen. Die Klägerin schliesst auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde der Beklagten. Das Kantonsgericht beantragt, auch diese Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Beklagten haben unaufgefordert repliziert.

C.c. In beiden Beschwerden wird um Gewährung der aufschiebenden Wirkung nachgesucht. Mit Blick darauf erteilte das Bundesgericht diese im Verfahren 4A_481/2018 mit Verfügung vom 15. Oktober 2018.

Erwägungen:

1.

Wenn - wie hier - an den Verfahren dieselben Parteien beteiligt sind, den Beschwerden der gleiche Sachverhalt zugrunde liegt und diese sich gegen dasselbe Urteil richten, behandelt das Bundesgericht die verschiedenen Beschwerden in der Regel in einem einzigen Urteil. Die beiden Beschwerdeverfahren 4A_477/2018 und 4A_481/2018 werden deshalb vereinigt.

2.

Nach einem **Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts sind sowohl dieses selbst als auch die kantonalen Instanzen an die rechtliche Beurteilung, mit der die Rückweisung begründet wurde, gebunden**. Wegen dieser Bindung der Gerichte ist es ihnen wie auch den Parteien, abgesehen von allenfalls zulässigen Noven, verwehrt, der Beurteilung des Rechtsstreits einen anderen als den bisherigen Sachverhalt zu unterstellen oder die Sache unter rechtlichen Gesichtspunkten zu prüfen, die im Rückweisungsentscheid ausdrücklich abgelehnt oder überhaupt nicht in Erwägung gezogen worden waren (BGE 143 IV 214 E. 5.3.3 S. 222 f.; 135 III 334 E. 2 und 2.1 S. 335 mit Hinweisen). **Wird die Sache zur Ergänzung des Sachverhalts zurückgewiesen, so bedeutet dies nicht, dass auf jegliche verbindliche Sachverhaltsfeststellungen zurückgekommen werden könnte** (vgl. BGE 135 III 334 E. 2 und E. 2.1 S. 335 f. mit Hinweisen). Vielmehr beschränkt sich die Neuurteilung auf den Rahmen und **die Elemente des Sachverhalts, zu deren Klärung die Sache im Rückweisungsentscheid zurückgewiesen** wurde (BGE 131 III 91 E. 5.2 S. 94 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 4A_447/2018 vom 20. März 2019 E. 3).

2.1. 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 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).

2.2. 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 die genannten 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). 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). Diese Begründungsanforderungen gelten auch für die Beschwerdeantwort, wenn darin Erwägungen der Vorinstanz beanstandet werden, die sich für die im kantonalen Verfahren obsiegende Partei ungünstig auswirken können (BGE 140 III 115 E. 2 S. 116; Urteile 4A_438/2010 vom 15. November 2010 E. 1.2 in fine, nicht publ. in: BGE 136 III 545; 4A_347/2009 vom 16. November 2009 E. 4.1 in fine, nicht publ. in: BGE 136 III 96).

3.

Die Klägerin stellt sich im Verfahren 4A_477/2018 im Wesentlichen auf den Standpunkt, entgegen der Auffassung der Vorinstanz habe das Bundesgericht in seiner Rückweisungsentscheid nicht verbindlich festgestellt, den Beklagten sei die Gefährlichkeit der eingebauten Trennfunkstrecken nicht bekannt gewesen, sondern lediglich, dass mit der Beilage zum Schreiben vom 27. Dezember 2012 keine entsprechende Kenntnis nachgewiesen werden könne. **Daher hätte die Vorinstanz prüfen müssen, wann die Beklagten vom Mangel Kenntnis erlangten.** Ausserdem hätten die Beklagten ihre Behauptung, der zuständige Verwalter habe die Kündigung akzeptiert, nicht bestritten.

3.1. Die Beklagten hatten sich im Verfahren 4A_309/2017 darauf berufen, das Nachschieben des Kündigungsgrundes der Trennfunkstrecken durch die Klägerin sei missbräuchlich. Das Bundesgericht erkannte, diesen Ausführungen komme keine selbständige Bedeutung zu. Da die Beklagten im **Kündigungszeitpunkt keine Kenntnis vom nachgeschobenen Mangel gehabt hätten, wäre eine Kündigung gestützt auf diesen ohnehin nicht gerechtfertigt, ohne dass sich die Frage eines Missbrauchs stelle** (zit. Urteil 4A_309/2017 E. 4 am Ende). Die Argumentation des Bundesgerichts lässt eindeutig erkennen, dass es die Frage, ob die Beklagten vom Mangel, der in der Gefährlichkeit der Trennfunkstrecken lag, Kenntnis hatten, nicht als offen betrachtete, sondern sie verneinte. Damit war es der Vorinstanz verwehrt, diesbezüglich weitere Abklärungen vorzunehmen.

3.2. Die Vorinstanz selbst hält allerdings fest, sie habe in E. 5 ihres Urteils vom 1. Mai 2017 auf die Erwägungen des Bezirksgerichts verwiesen. **Dieses habe sich eingehend mit der Kenntnisnahme des Mangels durch die Beklagten auseinandergesetzt und aufgezeigt, dass sie spätestens ab 18. Dezember 2012 vom schweren Mangel und der Gefährlichkeit der "Trennfunkstrecken" effektiv Kenntnis gehabt hätten.** Dabei habe es das Schreiben der Klägerin vom 27. Dezember 2012 (samt Beilage) nur beiläufig erwähnt und andere Gründe für seine Beweiswürdigung ins Feld geführt. Die Vorinstanz verweist in diesem Zusammenhang im angefochtenen Entscheid auf die E. 3 des Bezirksgerichts, namentlich E. 3.3.3. Es obliege aber den Parteien, das Bundesgericht mit ihren Vorbringen in die Lage zu versetzen, ein verfahrensabschliessendes Urteil zu fällen. Demnach wäre es

angesichts der Rügen der Beklagten an der Klägerin gewesen, vor Bundesgericht rechtsgenügend darzulegen, inwiefern davon auszugehen sei, dass die Beklagten auch ohne Berücksichtigung des Schreibens vom 27. Dezember 2012 bereits ab dem 18. Dezember 2012 vom schweren Mangel der Trennfunkstrecken Kenntnis gehabt hätten.

3.2.1. Die Rechtsmittelinstanz eröffnet ihren Entscheid mit einer schriftlichen Begründung (Art. 318 Abs. 2 ZPO). Wird der angefochtene Entscheid lediglich bestätigt, kann die Begründung sehr knapp ausfallen (Urteil des Bundesgerichts 4A_434/2013 vom 19. Dezember 2013 E. 1.2; Botschaft vom 28. Juni 2006 zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, BBl 2006 7376 Ziff. 5.23.1 zu Art. 315 E-ZPO). **Nach Art. 112 Abs. 1 lit. b BGG müssen Entscheide, die der Beschwerde an das Bundesgericht unterliegen, die massgebenden Gründe tatsächlicher und rechtlicher Art enthalten. Aus dem Entscheid muss klar hervorgehen, von welchem festgestellten Sachverhalt die Vorinstanz ausgegangen ist und welche rechtlichen Überlegungen sie angestellt hat** (BGE 135 II 145 E. 8.2 S. 153). Es ist zulässig, auf die schriftliche Begründung des erstinstanzlichen Entscheides zu verweisen, sofern vor der zweiten Instanz keine beachtlichen Gründe vorgebracht werden, zu denen die erste Instanz noch nicht Stellung bezogen hat (zit. Urteil 4A_434/2013 E. 1.2; BGE 123 I 31 E. 2c S. 34).

3.2.1.1. Verweist eine Vorinstanz des Bundesgerichts rechtsgenügend auf erstinstanzliche Erwägungen, führt dies dazu, dass das Bundesgericht die Gesetzesanwendung im Lichte der erstinstanzlichen Erwägungen überprüft (BGE 126 III 492 E. 3b S. 494; Urteil des Bundesgerichts 4A_611/2018 vom 5. Juni 2019 E. 3.3.1). **Die erstinstanzlichen Erwägungen werden Teil des vorinstanzlichen Entscheides und binden das Bundesgericht gleich, wie wenn die Erwägungen im vorinstanzlichen Entscheid selbst enthalten wären.** Diese dürfen die Parteien als dem Bundesgericht bekannt voraussetzen gleich wie den angefochtenen Entscheid selbst. **Ein Verweis auf das Urteil der ersten Instanz ist aber nur zulässig, solange klar ersichtlich ist, welche tatsächlichen Feststellungen und Erwägungen der unteren Instanz übernommen werden, damit die Parteien in die Lage versetzt werden, den Entscheid mit dem dafür vorgesehenen Rechtsmittel anzufechten** (BGE 119 II 478 E. 1c S. 480; Urteil des Bundesgerichts 4C.366/2000 vom 19. Juni 2001 E. 2b/cc).

3.2.1.2. Das Bundesgericht hat im Rückweisungsentscheid festgehalten, die Vorinstanz äussere sich zur Frage, ob die Beklagten im Zeitpunkt der Kündigung Kenntnis von der Gefährlichkeit der Trennfunkstrecken gehabt hätten, nur im Rahmen der geltend gemachten Mietzinsreduktion für den Monat Januar 2013. **Sie führe aus, soweit die Beklagten behaupteten, ihnen seien die Mängel erst gegen Ende Januar 2013 zur Kenntnis gelangt, handle es sich dabei um eine neue Behauptung, die als unzulässiges Novum zu qualifizieren sei. Andererseits ergäben sich die Mängel klar aus der dreiseitigen Beilage zum Schreiben der Klägerin vom 27. Dezember 2012. Diese Beilage befinde sich in den edierten Akten der Schlichtungsbehörde und liste die Mängel detailliert auf** (zit. Urteil 4A_309/2017 E. 3.2).

3.2.1.3. In ihrem Urteil vom 1. Mai 2017 verweist die Vorinstanz im Rahmen der Ausführungen, aus denen die soeben zitierte Passage stammt, zwar auch auf den Entscheid des Bezirksgerichts, aber (anders als in ihrer zusammenfassenden E. 5 zur Frage, ab wann das Mietobjekt an einem schweren Mangel gelitten habe) weder auf dessen E. 3 noch (wie im angefochtenen Entscheid) namentlich auf E. 3.3.3, sondern auf die E. 5.3.1 und 8.3 des Bezirksgerichts. Wenn die Vorinstanz aber in ihrem Urteil vom 1. Mai 2017 auf die Frage des Zeitpunkts der Kenntnis betreffend die Gefährlichkeit der Trennfunkstrecken im Rahmen der Zulässigkeit der Kündigung nicht explizit eingeht, diesen Punkt aber im Zusammenhang mit der Mietzinsreduktion ausdrücklich behandelt, dann dürfen und müssen beide Parteien nach Treu und Glauben davon ausgehen, massgebend seien die Ausführungen und Verweise, welche die Vorinstanz an der Stelle macht, an der sie die Frage behandelt. Die Parteien mussten nicht damit rechnen, die Vorinstanz habe die Frage an einem Ort, an dem sie sich nicht explizit damit auseinandergesetzt hat, durch einen Verweis auf den erstinstanzlichen Entscheid behandelt und zwar in der Begründung anders als am Ort, wo sie selbst sich mit der Frage auseinandersetzt. Ein

derartiges Vorgehen widerspräche dem Ziel, die Parteien in die Lage zu versetzen, den Entscheid mit dem dafür vorgesehenen Rechtsmittel anzufechten (vgl. BGE 119 II 478 E. 1c S. 480). Da die Parteien nach Treu und Glauben nicht davon ausgehen durften, beim Verweis in E. 5 des ursprünglichen Entscheides der Vorinstanz auf E. 3 des Urteils des Bezirksgerichts gehe es um die von der Vorinstanz an anderer Stelle und in anderem Zusammenhang explizit behandelte Frage, ab welchem Zeitpunkt die Beklagten von der Gefährlichkeit der Trennfunkstrecken Kenntnis hatten, konnte die Klägerin aus den diesbezüglichen Erwägungen des Bezirksgerichts in E. 3 nichts zu ihren Gunsten ableiten und wäre in der Tat gehalten gewesen, eine Ergänzung des Sachverhalts zu verlangen, wenn sie die Erwägungen des Bezirksgerichts in Bezug auf diese Frage im Urteil 4A_309/2017 berücksichtigt wissen wollte.

3.2.2. Aber auch davon abgesehen und entgegen der Vorinstanz könnte die Klägern aus dem Entscheid des Bezirksgerichts nichts zu ihren Gunsten ableiten. Das Bezirksgericht hält in E. 3.3.2 zwar fest, die Beklagten seien sich bewusst gewesen, dass es sich bei dem Einbau der Trennfunkstrecken um eine unzulässige Änderung an den elektrischen Anlagen handelte. **Eine Abmahnung bezüglich der Zulässigkeit des Einbaus führt aber nicht dazu, dass sie damit hätten rechnen müssen, nach dem Einbau bestehe bei Anschluss eines fehlerhaften Geräts eine Gefahr für Personen** (vgl. zu demselben Punkt aus Sicht der Klägerin: zit. Urteil 4A_309/2017 E. 4). In E. 3.3.3, auf welche die Vorinstanz in ihrem nun angefochtenen Entscheid besonders hinweist, hält das Bezirksgericht zwar fest, gemäss den unbestrittenen Ausführungen der Klägerin habe diese am 23. Dezember 2012 Besuch eines Bekannten (D.) bekommen. Dieser sei schockiert gewesen über den Zustand des Hauses. Bei einer Überprüfung der Steckdosen durch einen Phasenprüfer habe dieser bei über der Hälfte der Steckdosen bei mehr als einem Loch aufgeleuchtet, was nicht sicherheitskonform sei. Die Beklagten hätten nicht bestritten, dass sie durch D. dringend aufgefordert worden seien, aufgrund der von ihm angetroffenen Situation die nötige Sanierung vorzunehmen. Die Beklagten selbst erwähnten ausserdem ein Schreiben von D. vom 28. Dezember 2012, in dem dieser unter anderem ausführe, er habe bei der Hälfte der Elektrostecker den Erdungsleiter unter Strom vorgefunden, was dem Beklagten 1 sofort mitgeteilt worden sei. Unbestritten sei auch geblieben, dass die Klägerin, der Beklagte 1 und E. am 24. Dezember 2012 notfallmässig vor Ort gewesen seien. Die Parteien hätten sich aber nicht über weitere Massnahmen einigen können. Diese letzte Feststellung ist indessen verkürzt:

3.2.2.1. Nach den im Entscheid vom 1. Mai 2017 auf S. 12 wiedergegebenen Feststellungen des Bezirksgerichts hat die Klägerin behauptet, E. habe am 24. Dezember 2012 fünf der Trennfunkstrecken wieder ausgebaut. Der Zustand, den D. am 23. Dezember 2012 angetroffen hat, entsprach somit nicht dem Zustand des Mietobjekts ab dem 24. Dezember 2012. Selbst wenn man zu Gunsten der Klägerin davon ausgeht, in den Ausführungen von D. liege ein verlässlicher Hinweis auf die Mangelhaftigkeit der Mietsache, haben die Beklagten umgehend reagiert und ein Teil der Trennfunkstrecken wurde ausgebaut. Damit ist entscheidend, ob die Beklagten Kenntnis von der Gefährlichkeit der (verbliebenen) Trennfunkstrecken hatten. Diesbezüglich lässt sich aus dem Entscheid des Bezirksgerichts, der in E. 3.3.3 auf die am 24. Dezember 2012 getroffenen Massnahmen nicht eingeht, nichts ableiten.

3.2.2.2. Das Bundesgericht hielt im Rückweisungsentscheid fest, die Klägerin beschreibe in der Beilage zu ihrem Schreiben vom 27. Dezember 2012 zwar, was bisher alles unternommen worden sei, um die Probleme an den elektrischen Anlagen zu beheben. Diese Aufzählung schliesse vor der Zusammenfassung aber damit, am 24. Dezember 2012 sei Herr E. nochmals vor Ort gewesen. Der Besitzer sei präsent gewesen. Die sehr starke Elektrofildstrahlung sei sogar aussen rund um das Haus messbar. Ohne die Ausführung der dritten Sanierungsmassnahme habe Herr E. nichts weiteres machen können. Erst am 24. Dezember 2012 hätten ihr die Besitzer mündlich mitgeteilt, dass sie die riesige Elektrofildstrahlung nicht sanieren würden. Auf Anweisung und Empfehlung von Herr E. sei das Haus seit dem 24. Dezember 2012 ganzheitlich ohne Strom. Für kurze Zeit könne das eine oder andere Gerät

unter Strom gestellt werden. Am besten während einer Abwesenheit (zit. Urteil 4A_309/2017 E. 3.3.3).

Diese Ausführungen können, wie das Bundesgericht bereits festhielt (zit. Urteil 4A_309/2017 E. 3.3.3), nur dahingehend verstanden werden, dass in den Augen der Klägerin die riesige Elektrofildstrahlung das andauernde Problem darstellte, dem mit der dritten Sanierungsmassnahme begegnet werden sollte. Woraus sich aber ergeben sollte, dass die Beklagten daraus die Gefährlichkeit der verbliebenen Trennfunkstrecken hätten erkennen können, erklärt sich auch unter Berücksichtigung der Ausführungen des Bezirksgerichts, auf welche die Vorinstanz verweist, nicht. Dass die Klägerin den Standpunkt vertritt, ohne die Ausführung der dritten Sanierungsmassnahme könne Herr E. nichts weiteres machen, lässt sich nach Treu und Glauben nur so verstehen, dass die verbleibenden Probleme in ihren Augen nichts mit den verbliebenen Trennfunkstrecken zu tun hatten, denn diese hätte E. wie die anderen fünf ohne Ausführung der dritten Sanierungsmassnahme wieder entfernen können. Es gibt zu verstehen, dass die Klägerin die von E. entfaltete Tätigkeit nicht als Problem ansah, sondern sich von ihm vielmehr im Rahmen der Ausführung der dritten Sanierungsmassnahme die Behebung der Probleme versprach.

3.3. Aus der Empfehlung von E. am 24. Dezember 2012, das Haus mit kurzen Unterbrüchen ganzheitlich ohne Strom zu belassen, kann die Klägerin nichts ableiten, da nicht festgestellt ist, das Haus sei mit Blick auf eine Gefahr für Personen stromlos geschaltet worden. Entsprechendes ist den Ausführungen der Klägerin vom 28. Dezember 2012 nicht zu entnehmen und davon ist im Übrigen auch nicht auszugehen, hielt doch E., der die Trennfunkstrecken eingebaut und am 24. Dezember 2012 zum Teil wieder entfernt hat und der die Empfehlung, das Mietobjekt ohne Strom zu belassen, abgab, die Trennfunkstrecken nach eigener Aussage für ungefährlich (zit. Urteil 4A_309/2017 E. 2.3.5).

3.3.1. Die Klägerin behauptet zwar, entgegen den Ausführungen der Vorinstanz sei nicht die riesige Elektrofildstrahlung (deren Sanierung die Klägerin unstreitig verlangt habe), sondern der Umstand, dass nach den sicherheitsrelevanten Feststellungen von Herrn D. ihr empfohlen worden sei, Geräte nur noch kurzfristig und bei Abwesenheit an den Strom zu schliessen, Grund der Kündigung gewesen. Die Vorinstanz hielt jedoch weitere Mängel (ausser den Trennfunkstrecken) an der Elektroanlage, die das Mietobjekt unbrauchbar machen würden, nicht für nachgewiesen. Die Klägerin stellt diese Schlussfolgerung zwar in Abrede. Im Wesentlichen beschränkt sie sich aber darauf, ihre eigene Version der Geschehnisse vorzutragen. Eine rechtsgenüchlich begründete Rüge erhebt sie damit nicht.

3.3.2. Insbesondere kann sie aus der Tatsache, dass gewisse Mängel am Mietobjekt in einem bestimmten Zeitpunkt allenfalls tatsächlich vorhanden waren (zu denken ist etwa an den Strom auf zwei Heizrohren), nichts ableiten, da fortlaufend Massnahmen ergriffen wurden, um die Mängel zu beseitigen. Nur soweit die Beklagten wussten, dass die Massnahmen nichts fruchteten und daher ein objektiv gefährlicher Zustand (und nicht nur ein für die Klägerin als elektrosensible Person störender) gegeben war, den die Beklagten trotz Kenntnis duldeten, hätte die Klägerin daraus etwas ableiten können. Als nach dem 24. Dezember 2012 verbleibende derartige Mängel sind nur die Trennfunkstrecken festgestellt, von denen die Beklagten zwar wussten, dass sie nicht gesetzeskonform waren, um deren Gefährlichkeit die Beklagten aber im Kündigungszeitpunkt nicht wussten. **Damit ist nicht erstellt, dass den Beklagten bewusst war, dass das Mietobjekt objektiv (und nicht nur für die elektrosensible Klägerin) auch nach der Intervention vom 24. Dezember 2012 einen schweren Mangel aufwies. Hätten die Beklagten die Mangelhaftigkeit dagegen erkannt, hätten sie allein aus der Unkenntnis des Grundes des Mangels nichts ableiten können, da sie diesfalls gehalten gewesen wären, die Ursache des Mangels ausfindig zu machen und ihn beseitigen zu lassen.**

3.4. Nicht zu hören ist die Klägerin auch, soweit sie mit Hinweis auf die Akten darzulegen versucht, die Beklagten hätten bei Vertragsschluss um ihre **Elektrosensibilität** gewusst. Denn sie ficht die Feststellung der Vorinstanz, sie habe in ihren erstinstanzlichen Rechtsschriften und auch vor der

Vorinstanz nicht behauptet, die Beklagten hätten bei Vertragsschluss von einer allfälligen Elektrosensibilität der Klägerin gewusst, nicht rechtsgenügend an.

3.4.1. Im vereinfachten Verfahren ist der Sachverhalt im Rahmen der sozialen Untersuchungsmaxime gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c in Verbindung mit Art. 247 Abs. 2 lit. a und Art. 247 Abs. 2 lit. b ZPO zwar von Amtes wegen festzustellen. Dabei geht es aber darum, die wirtschaftlich schwächere Partei zu schützen, die Gleichheit zwischen den Parteien herzustellen sowie das Verfahren zu beschleunigen. Dem Gericht obliegt einzig eine verstärkte Fragepflicht. Wie unter dem Verhandlungsgrundsatz im ordentlichen Verfahren haben die Parteien dem Gericht den Sachverhalt zu unterbreiten. Das Gericht ist, namentlich bei anwaltlich vertretenen Parteien, nicht gehalten, die Akten von sich aus zu durchforsten, um abzuklären, was sich daraus zu Gunsten der Partei, die das Beweismittel angerufen hat, herleiten liesse. Vielmehr hat es sich bei anwaltlich vertretenen Parteien grundsätzlich Zurückhaltung aufzuerlegen wie in einem ordentlichen Verfahren (BGE 141 III 569 E. 2.3.1 S. 575 mit Hinweisen).

3.4.2. Hat die Klägerin nicht behauptet, die Beklagten hätten bei Vertragsschluss von einer allfälligen Elektrosensibilität der Klägerin gewusst, spielt keine Rolle, ob sich dies allenfalls aus den Akten ergeben könnte. Denn die Klägerin, die im kantonalen Verfahren anwaltlich vertreten war, zeigt nicht auf, weshalb die Vorinstanz verpflichtet gewesen sein sollte, die Akten diesbezüglich von sich aus zu durchsuchen (BGE 141 III 569 E. 2.3 S. 575 ff. mit Hinweisen).

3.5. Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit die Klägerin eine Umdeutung ihrer Kündigung in eine Kündigung nach Art. 266g OR fordert. Denn unabhängig davon, ob und wenn ja unter welchen Voraussetzungen eine derartige Umdeutung überhaupt zulässig wäre, ist nicht festgestellt, dass die Voraussetzungen für eine derartige Kündigung gegeben waren. Die Beklagten haben sich, nachdem sie vom Mangel betreffend die Trennfunkstrecken Kenntnis hatten, nicht geweigert, diesen beheben zu lassen, und die Klägerin selbst führt aus, die riesige Elektrofeldstrahlung (deren Sanierung sie unstreitig verlangt habe) sei nicht Grund der Kündigung gewesen.

3.6. Die Klägerin beanstandet, die Vorinstanz habe den Zeitpunkt der Weitervermietung des Mietobjekts nicht korrekt festgestellt. Das Mietobjekt sei schon per 1. Juni 2013 wieder vermietet worden, nicht erst per 1. Juli 2013. Aus dem angefochtenen Entscheid ergibt sich jedoch nicht und die Klägerin zeigt auch nicht rechtsgenügend auf, dass sie dies im kantonalen Verfahren behauptet und sich darauf schon vor der Vorinstanz berufen hätte. Damit ist ihr Vorbringen neu und damit unzulässig (Art. 99 Abs. 1 BGG), wobei ihre Rüge mangels materieller Ausschöpfung des Instanzenzuges ohnehin nicht zu hören wäre (BGE 143 III 290 E. 1.1 S. 293; 134 III 524 E. 1.3 S. 527; je mit Hinweisen). Soweit die Klägerin als Verletzung der Schadenminderungspflicht beanstandet, die Beklagten hätten nach Kenntnis des Mangels diesen nicht sofort beseitigen lassen und das Mietobjekt erst am 18. März 2013 kontrollieren lassen, kommt diesem Einwand nur Bedeutung zu, sofern den Beklagten für diesen Zeitraum eine Forderung gegen die Klägerin zuerkannt wird.

3.7. Die Klägerin macht geltend, ihre Ausführungen in der Widerklageantwort, wonach der zuständige Verwalter F., Bruder der Beklagten 2 und Schwager des Beklagten 1, am 8. und 22. Januar 2013 bestätigt habe, sie müsse keinen Nachmieter suchen und er akzeptiere die per 1. Februar 2013 erfolgte Kündigung, hätten mangels substantzierter Bestreitung als anerkannt zu gelten.

3.7.1. Die Vorinstanz ging davon aus, die Beklagten seien nicht gehalten gewesen, zu den in der Widerklageantwort vom 14. November 2013 enthaltenen Behauptungen (schriftlich oder mündlich) zu replizieren, nachdem das Bezirksgericht keine Replik angeordnet habe. Die Behauptungen der Klägerin hätten daher als bestritten zu gelten. Die Klägerin habe F. zwar als Zeugen angerufen, er habe als Bruder der Beklagten 2 und Schwager des Beklagten 1 aber von seinem Zeugnisverweigerungsrecht nach Art. 165 ZPO Gebrauch gemacht, worauf ihm das Bezirksgericht mitgeteilt habe, dass er der

Vorladung keine Folge leisten müsse. Dies sei den Parteien an der Instruktionsverhandlung vom 18. September 2014 mitgeteilt worden. Die Klägerin habe sich mit dem Vorgehen abgefunden. Ihre Behauptungen seien daher unbewiesen geblieben. Ihre Auffassung, der Zeuge habe die Aussage verweigert, weil ihre Behauptungen wahr seien, sei abwegig. Aus den Akten ergebe sich vielmehr, dass er der Klägerin mit Einschreiben vom 24. Januar 2013 die per 31. Januar 2013 geplante vorzeitige Rückgabe der Mietsache zwar bestätigt habe. Gleichzeitig habe er aber festgehalten, die Kündigung sei grundsätzlich als vertragswidriges Verhalten zu bewerten, weshalb sich die Klägerin nur bei Erfüllung der Voraussetzungen von Art. 264 OR (die Stellung eines Nachmieters, der die Anforderungen gemäss Art. 264 Abs. 1 OR erfüllt) ihrer vertraglichen Verpflichtungen entledigen könne. Somit sei davon auszugehen, dass der Zeuge die Darstellung der Klägerin nicht nur nicht bestätigt, sondern sie sogar verneint hätte. Die Vorinstanz zog auch die Aussagen und weitere Handlungen des Beklagten 1 heran, mit denen die Beklagten klar zu erkennen gegeben hätten, dass sie die Rückgabe ohne Präsentation eines geeigneten Ersatzmieters nicht akzeptierten. Damit sei gleichzeitig erstellt, dass die Beklagten eine einvernehmliche Vertragsauflösung abgelehnt hätten.

3.7.2. Die Klägerin macht geltend, nachdem die Beklagten es unterlassen hätten, die Ausführungen in der Widerklageantwort zu bestreiten, könnten diese nicht als bestritten gelten. Die Beklagten hätten insbesondere anlässlich der Verhandlung vom 12. Juni 2014 die Möglichkeit gehabt, die Ausführungen zu bestreiten. Sie hätten dies in ihren mündlichen Ausführungen anlässlich der Verhandlung unterlassen. Selbst im schriftlichen Schlussvortrag sei keine substantiierte Bestreitung erfolgt. Die Ausführungen der Vorinstanz seien aktenwidrig.

3.7.3. Die Beklagten behaupten in der Beschwerdeantwort zwar, sie hätten die Behauptungen der Klägerin substantiiert bestritten. Sie substantiieren diese Behauptung aber nicht weiter und zeigen nicht mit Aktenhinweis auf, wo eine substantiierte Bestreitung erfolgt sein sollte. Da die Vorinstanz nichts Entsprechendes festgestellt hat, ist dieses Vorbringen nicht hinreichend begründet. Die Beklagten machen aber geltend, die Klägerin habe sich damit abgefunden, dass sich der von ihr angerufene Zeuge auf das Zeugnisverweigerungsrecht berufen habe, und setze sich vor Bundesgericht nicht hinreichend mit den weiteren Ausführungen der Vorinstanz zur Frage, ob ein Nachmieter hätte präsentiert werden müssen, auseinander.

3.7.4. Gegenstand des Beweises sind rechtserhebliche, streitige Tatsachen (Art. 150 Abs. 1 ZPO). Dies setzt (unter Vorbehalt der sich aus der sozialen Untersuchungsmaxime namentlich bei nicht anwaltlich vertretenen Parteien ergebenden verstärkten Fragepflicht; vgl. E. 3.4.1 hiervor; BGE 141 III 569 E. 2.3.1 S. 575) entsprechende, substantiierte Tatsachenbehauptungen voraus, die von der Gegenseite genügend substantiiert bestritten werden können, wobei die Anforderungen an die Substanziierung von Bestreitungen tiefer sind als diejenigen an die Substanziierung von Behauptungen. Fehlt es an hinreichend substantiierten Behauptungen, besteht vorbehaltlich von Art. 153 ZPO kein Raum für eine Beweisabnahme (BGE 144 III 67 E. 2.1 S. 68 f.).

3.7.4.1. Die beklagte Partei kann in der Klageantwort Widerklage erheben, wenn der geltend gemachte Anspruch nach der gleichen Verfahrensart wie die Hauptklage zu beurteilen ist (Art. 224 Abs. 1 ZPO). Wird Widerklage erhoben, so setzt das Gericht der klagenden Partei eine Frist zur schriftlichen Antwort (Art. 224 Abs. 3 ZPO).

Erfordern es die Verhältnisse, so kann das Gericht einen zweiten Schriftenwechsel anordnen (Art. 225 ZPO). Das Gericht kann jederzeit Instruktionsverhandlungen durchführen, die der freien Erörterung des Streitgegenstandes, der Ergänzung des Sachverhaltes, dem Versuch einer Einigung und der Vorbereitung der Hauptverhandlung dienen. Dabei kann das Gericht Beweise abnehmen (Art. 226 ZPO). Nach der Eröffnung der Hauptverhandlung stellen die Parteien ihre Anträge und begründen sie. Das Gericht gibt ihnen Gelegenheit zu Replik und Duplik (Art. 228 ZPO). Nach den Parteivorträgen nimmt das Gericht die Beweise ab (Art. 231 ZPO).

Mit Art. 229 Abs. 2 ZPO, der festhält, neue Tatsachen und Beweismittel könnten zu Beginn der Hauptverhandlung unbeschränkt vorgebracht werden, sofern weder ein zweiter Schriftenwechsel noch eine Instruktionsverhandlung stattgefunden habe, wird sichergestellt, dass sich jede Partei grundsätzlich zweimal unbeschränkt äussern kann, entweder im Rahmen eines doppelten Schriftenwechsels oder eines einfachen Schriftenwechsels mit anschliessender Instruktionsverhandlung oder eines einfachen Schriftenwechsels und den ersten Parteivorträgen an der Hauptverhandlung (BGE 140 III 312 E. 6.3.2.3 S. 314 mit Hinweisen). Die Tatsache, dass das Bezirksgericht keine Replik angeordnet hat, kann mithin nicht zur Folge haben, dass die Beklagten keine Gelegenheit gehabt hätten, zu den Vorbringen der Klägerin in der Klageantwort Stellung zu nehmen.

3.7.4.2. Die Frage braucht nicht weiter vertieft zu werden. Zum einen wäre vorerst zu prüfen, ob die Tatsache, dass ein Zeugnisverweigerungsrecht nach Art. 165 oder 166 ZPO besteht, allenfalls Einfluss auf die Substanziierungsanforderungen einer Bestreitung haben kann. Insbesondere ist aber zu berücksichtigen, dass nach den Feststellungen der Vorinstanz die erste Instanz dem Zeugen, nachdem er vorgeladen worden war und sich auf sein Zeugnisverweigerungsrecht berufen hatte, mitteilte, er müsse der Vorladung keine Folge leisten, und die Parteien darüber anlässlich der Instruktionsverhandlung vom 18. September 2014 informierte, wobei sich die Klägerin mit diesem Vorgehen abgefunden hat. Anlässlich der Instruktionsverhandlung hätten die Beklagten den Sachverhalt noch ergänzen (Art. 226 Abs. 2 ZPO) und sich zu den Äusserungen der Klägerin in der Klageantwort äussern können. Nachdem der Zeuge aber bereits vorgeladen worden war und die Klägerin sich nicht auf eine mangelnde Bestreitung berief, stellt sich die Frage, ob die Beklagten nach Treu und Glauben nicht davon ausgehen durften, sowohl dem Gericht als auch der Klägerin sei bewusst, dass deren Behauptungen, die der Bruder der Beklagten 2 hätte bestätigen sollen, nicht anerkannt waren. Da sich die Klägerin inhaltlich mit den Erwägungen der Vorinstanz, wonach sie sich mit dem Verzicht auf die Zeugenabnahme abgefunden habe, nicht auseinandersetzt, erscheint die Beschwerde nicht hinreichend begründet.

3.7.4.3. Hinzu kommt, dass die Vorinstanz gestützt auf die Aktenstücke, die in ihr die Überzeugung hervorriefen, es sei keine einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses erfolgt, derartige Zweifel an den Behauptungen der Klägerin hegen konnte, dass eine Berücksichtigung der Beweismittel im Rahmen einer Beweisabnahme von Amtes wegen zulässig wäre (Art. 153 Abs. 2 ZPO), selbst wenn keine hinreichende Bestreitung erfolgt sein sollte.

3.8. Damit erweist sich die Beschwerde der Klägerin als unbegründet. Zu behandeln bleibt diejenige der Beklagten. Nur soweit sich diese in Bezug auf den für die Zeit der Mangelbehebung geschuldeten Mietzins als begründet erweisen sollte, bliebe der Vorwurf der Verletzung der Schadenminderungspflicht zu prüfen (vgl. E. 3.6 in fine hiavor).

4.

Im Verfahren 4A_481/2018 beanstanden die Beklagten einerseits, die Vorinstanz habe im Umfang der Fr. 8'000.-- eine Verrechnung angenommen, obwohl die Klägerin keine erklärt habe. Zudem verkenne die Vorinstanz den Schadensbegriff. Aus der Tatsache, dass die Verrechnung im Betrag der vollen Mietzinse angenommen wurde, leiten sie sodann ab, diese seien im vollen Umfang geschuldet (inklusive Nebenkosten). Im Widerspruch dazu habe die Vorinstanz aber an anderer Stelle Abzüge vorgenommen. Zum anderen stellen sie sich im Wesentlichen auf den Standpunkt, das Mietobjekt sei nie mangelhaft gewesen beziehungsweise ein allfälliger Mangel ihnen nicht bekannt. Allfällige Mängel seien nach Kenntnisnahme umgehend beseitigt worden. Daher stehe der Klägerin keine Forderung zu und sei die Forderung der Beklagten auf Bezahlung der Mietzinse ausgewiesen.

4.1. Die Vorinstanz und auch die Klägerin weisen darauf hin, das Bundesgericht habe im Rückweisungsentscheid festgehalten, die Beklagten hätten die Schadenersatzforderung nicht

hinreichend bestritten. Diese Ausführungen des Bundesgerichts erfolgten im Zusammenhang mit der Rüge der Beklagten, die Klägerin habe ihre Forderung nicht hinreichend substantiiert. Die Beklagten hatten der Klägerin vorgeworfen, es sei nicht erkennbar gewesen, weshalb welcher Schaden geltend gemacht worden sei und auch auf die Beweismittel sei nicht konkret verwiesen worden. Auch seien Schadenersatzpositionen aufgeführt worden, die mit keinerlei Datumsangaben versehen gewesen seien. Diese Rügen verwarf das Bundesgericht mit der Begründung, es sei keine hinreichende Bestreitung erfolgt, die diesbezüglich eine weitere Substanziierung notwendig gemacht hätte. Das Bundesgericht ging mithin davon aus, die von der Klägerin aufgelisteten Schadenspositionen seien in ihrem Betrag anerkannt. Umstritten blieb aber, ob die Beträge mit Blick auf die zwischen den Parteien umstrittene Mangelhaftigkeit des Mietobjekts geschuldet waren, denn zur Prüfung der Mangelhaftigkeit wurde die Sache an die Vorinstanz zurückgewiesen.

4.2. Entstehen an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er unter anderem verlangen, dass der Vermieter Schadenersatz leistet (Art. 259a Abs. 1 lit. c OR).

4.2.1. Hat der Mieter durch den Mangel Schaden erlitten, so muss ihm der Vermieter dafür Ersatz leisten, wenn er nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft (Art. 259e OR). Der Vermieter kann sich unter Umständen von der Ersatzpflicht durch den Nachweis der Nichtkenntnis des eingetretenen Mangels befreien, da er nicht gehalten ist, während der Mietzeit den Mietgegenstand dauernd hinsichtlich der Vertragsgemässheit zu überwachen. Es ist vielmehr grundsätzlich Sache des Mieters, dem Vermieter die Mängel zur Kenntnis zu bringen. Erst wenn dieser dann keine Abhilfe schafft, tritt seine Haftbarkeit in Wirkung (so schon BGE 60 II 341 E. 4 S. 346; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 4A_32/2018 vom 11. Juli 2018 E. 2.2). In diesem Zusammenhang kann der Mängelanzeige des Mieters massgebende Bedeutung zukommen (zit. Urteil 4A_32/2018 E. 2.2 und 5.3).

4.2.2. Für das Verschulden seiner Hilfspersonen muss der Vermieter allerdings nach Art. 101 OR eintreten (zit. Urteil 4A_32/2018 E. 2.2 mit Hinweis), **es sei denn, ihm könnte kein Verschulden angelastet werden, sofern er selbst so gehandelt hätte** (BGE 130 III 591 E. 5.5.4 S. 605 mit Hinweis; DAVID LACHAT/XAVIER RUBLI, in: Le bail à loyer, Lachat und andere [Hrsg.], 2019, S. 325 f. Kap. 13 Rz. 4.6; LAURENT BIERI, La réparation du préjudice subi par le locataire en cas de défaut de la chose louée, in: 18e Séminaire sur le droit du bail, François Bohnet/ Blaise Carron [Hrsg.], 2014, S. 59 ff., S. 71 Rz. 44), **wobei ihm nicht nur das Verhalten der Hilfsperson anzurechnen ist, sondern auch deren Sachverstand** (BGE 130 III 591 E. 5.5.4 S. 606 mit Hinweisen; BIERI, a.a.O., S. 71 Rz. 44).

4.3. Nach den Feststellungen der Vorinstanz hatten die Beklagten im Kündigungszeitpunkt zwar keine Kenntnis des Mangels. Die Haftung nach Art. 259e OR knüpft indessen im Gegensatz zur Zulässigkeit der Kündigung nach Art. 259b lit. a OR nicht direkt an die Kenntnis des Mangels an, sondern an das Scheitern des Nachweises, dass die Vermieterschaft kein Verschulden trifft. Die fehlende Kenntnis des Mangels hilft der Vermieterschaft also nur, wenn diese damit das fehlende Verschulden nachweisen kann. Dies ist in der Regel der Fall, soweit nicht die Vermieterschaft selbst oder eine Person, für die sie einzustehen hat, für den Mangel verantwortlich ist. Die Vermieterschaft muss das Mietobjekt nicht permanent überwachen. Daher kann allein aus der Tatsache, dass sie erst Abhilfe schafft, nachdem sie von einem Mangel Kenntnis erhalten hat, nicht auf ein Verschulden geschlossen werden (BGE 60 II 341 E. 4 S. 346; vgl. auch zit. Urteil 4A_32/2018 E. 2.2). Der zu beurteilende Fall liegt aber anders. Mit E. war es eine Hilfsperson der Beklagten, die den Mangel durch den Einbau der Trennfunkstrecken **selbst verursacht hat**. Für ein Verschulden dieser Hilfsperson müssen die Beklagten eintreten. **Dieses ist offensichtlich gegeben und wäre dies auch, wenn die Beklagten selbst gehandelt hätten.** Denn wer nicht sicherstellen kann, dass durch die von ihm an elektrischen Anlagen vorgenommenen Änderungen keine Personengefahr entsteht, hat keine derartigen Änderungen vorzunehmen. Es mag auf den ersten Blick stossend erscheinen, allfällige Unzulänglichkeiten von E.

den Beklagten zuzurechnen, da dieser im Interesse der Klägerin hinzugezogen wurde und mit dieser bereits früher Kontakt gehabt hatte. Dies ändert aber nichts daran, dass er im Auftrag der Beklagten gehandelt hat und er ihnen eine korrekte Vertragserfüllung schuldet, während er zur Klägerin nicht im einem Vertragsverhältnis steht. Wenn die Vermieterschaft einen Spezialisten zur Mängelbeseitigung oder zu Änderungen an der Mietsache (denn der wesentliche Mangel ist ja erst durch den Einbau der Trennfunkstrecken entstanden) bezieht und dieser seine Arbeit mangelhaft ausführt, muss sie sich dieses Verschulden anrechnen lassen, auch wenn sie (und allenfalls auch der Spezialist) keine Kenntnis vom Mangel hatte. In Bezug auf den Spezialisten liegt in der fehlenden Kenntnis selbst ein Verschulden, da die Mangelhaftigkeit (hier also die mögliche Gefahr für Personen) bei für die vorgenommenen Arbeiten hinreichender Qualifikation hätte erkannt werden müssen.

4.4. Damit misslingt den Beklagten der Nachweis, dass sie kein Verschulden trifft. Auf die übrigen von der Vorinstanz unter Hinweis auf ihren ursprünglichen Entscheid als gegeben angesehenen Voraussetzungen für die Zusprechung von Schadenersatz gehen die Beklagten in ihrer Beschwerdeschrift nicht ein. Daher hat auch das Bundesgericht sich nicht mehr damit auseinanderzusetzen und ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz der Klägerin einen Schadenersatzanspruch zuerkannt hat. Dieser Anspruch besteht mindestens bis zur Wiedererlangung der Gebrauchstauglichkeit (nach den Feststellungen der Vorinstanz am 18. März 2013). Nicht zu hören sind die Beklagten, soweit sie behaupten, der Beklagte 1 hätte die Trennfunkstrecken unmittelbar nach Kenntnis des Mangels am 31. Januar 2013 ausgebaut, so dass das Mietobjekt umgehend wieder mängelfrei gewesen sei. Denn es ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz, nachdem gravierende Mängel aufgrund des Einbaus der Trennfunkstrecken festgestellt worden waren, eine Mängelfreiheit erst angenommen hat, nachdem eine Kontrolle vorgenommen worden war. Es war der Klägerin nicht zuzumuten, das Mietobjekt zu benutzen, solange nicht feststand, dass die bestehende Gefahr für Personen gebannt war. Genau besehen besteht der Schadenersatzanspruch allerdings nicht nur bis zur objektiven Wiedererlangung der Gebrauchstauglichkeit, sondern bis zur Kenntnis der Klägerin von derselben. Denn solange die Klägerin nach Treu und Glauben von einem Fortbestand des Mangels ausgehen musste, konnte sie das Mietobjekt nicht nutzen. Da die Klägerin in ihrer Beschwerdeantwort aber die Einschätzung der Vorinstanz, dass den Beklagten für den Zeitraum bis 18. März 2013 keine Forderungen mehr zusteht, als korrekt bezeichnet, erübrigen sich diesbezüglich Weiterungen und ist davon auszugehen, die Klägerin hätte das Mietobjekt ab diesem Datum wieder nutzen können.

4.5. Die Vorinstanz ging davon aus, die Mietzinse vom 1. Januar 2013 bis Mitte März 2013 habe die Klägerin mit ihren unbestrittenen Schadenersatzforderungen von Fr. 19'067.55 verrechnet und daher Fr. 11'976.55 (Fr. 19'067.55 abzüglich 2 ½ Monate Mietzins von Fr. 8'000.--) verlangt. Dieser Betrag sei ihr vollumfänglich zugesprochen worden. Weitere Ausführungen, namentlich zum Mietzins für den Monat Januar 2013, erübrigten sich und hätten auch in ihrem Urteil vom 1. Mai 2017 unterbleiben können.

4.5.1. Die Beklagten bestreiten, dass seitens der Klägerin eine Verrechnungserklärung erfolgt sei. Die Klägerin behauptet in ihrer Vernehmlassung, sie habe in der Klage vom 20. Juni 2013 in Ziffer 15.3 explizit die Verrechnung erklärt. Die Beklagten bezeichnen in ihrer Beschwerdereplik die Verrechnung zwar nach wie vor als frei erfunden. Sie setzen sich aber nicht substantiiert mit der Behauptung der Klägerin auseinander und zeigen nicht auf, inwiefern ihre Behauptung, sie habe an der genannten Stelle Verrechnung erklärt, nicht zutrifft. Wenn die Beklagten Bemerkungen einreichen, aber auf die relevanten Ausführungen der Klägerin nicht eingehen, dann hat sich auch das Bundesgericht nicht weiter damit zu befassen, sondern davon auszugehen, dass die Behauptung zutrifft und von einer frei erfundenen Verrechnung keine Rede sein kann. Die Beklagten machen allerdings geltend, die Vorinstanz verletze die Differenztheorie. Die Klägerin habe im Umfang der abgezogenen Mietzinse keinen Schaden, da diese auch ohne schädigendes Ereignis angefallen wären. Ohne Abzug wäre eine

Überentschädigung erfolgt. Der behauptete Schaden betrage nur Fr. 11'967.--. Nur diesen Betrag hätte die Klägerin zur Verrechnung bringen können, was sie aber nach den zutreffenden Feststellungen der Vorinstanz nicht getan habe.

4.5.2. Schaden ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts die ungewollte Verminderung des Reinvermögens. Er kann in einer Verminderung der Aktiven, einer Vermehrung der Passiven oder in entgangenem Gewinn bestehen und entspricht der Differenz zwischen dem gegenwärtigen Vermögensstand und dem Stand, den das Vermögen ohne das schädigende Ereignis hätte (BGE 144 III 155 E. 2.2 S. 157; 132 III 186 E. 8.1 S. 205, 321 E. 2.2.1 S. 323, 564 E. 6.2 S. 575 f.; je mit Hinweisen). Die Klägerin kann mithin die Differenz zwischen der Summe, die sie ohne Mangel für das Mietobjekt bezahlt hätte (Vermögensentwicklung ohne schädigendes Ereignis), und einer höheren Summe, um die sich ihr Vermögen infolge des Mangels tatsächlich vermindert hat, verlangen.

4.5.2.1. Ohne Mangel hätte die Klägerin in der Zeitspanne, für welche die Vorinstanz Verrechnung angenommen hat, Fr. 3'200.-- pro Monat bezahlen müssen, wenn man davon ausgeht, die vereinbarten Akontozahlungen hätten den tatsächlich anfallenden Nebenkosten entsprochen. Die Beklagten ziehen den Betrag von insgesamt Fr. 8'000.-- nicht in Zweifel, sondern führen selbst aus, er sei im Rahmen der Differenztheorie abgezogen worden. Damit hätte das Vermögen der Klägerin in der relevanten Zeit ohne schädigendes Ereignis um Fr. 8'000.-- abgenommen.

4.5.2.2. Die Klägerin hat sodann nach den Feststellungen der Vorinstanz unbestrittene Schadensposten von Fr. 19'967.55 geltend gemacht. Um diesen Betrag hat sich ihr Vermögen tatsächlich verringert. Dies ergibt einen Differenzbetrag von Fr. 11'967.55, was dem zugesprochenen Schaden entspricht.

4.5.2.3. Die Beklagten machen allerdings geltend, es sei für den massgebenden Zeitraum Mietzins geschuldet. Diese Auffassung trifft an sich für den Zeitraum, in dem die Beklagten vom Mangel keine Kenntnis hatten, zu. **Eine Mietzinsherabsetzung kann nach Art. 259d OR nur vom Zeitpunkt, in dem die Vermieterschaft vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels verlangt werden** (vgl. BGE 130 III 504 E. 3 S. 507), hier also ab 31. Januar 2013 bis 18. März 2013, so dass für die Zeit bis zum 31. Januar 2013 Mietzins geschuldet bleibt. Auf den Schadenersatzanspruch wirkt sich dies aber nicht aus. Es hat zur Folge, dass sich bei der tatsächlichen Vermögensentwicklung das Vermögen zusätzlich und um den geschuldeten Mietzins für Januar 2013 verringert und sich die Differenz zum Vermögensstand ohne schädigendes Ereignis (und damit auch der Schadenersatzanspruch) um exakt diesen Betrag erhöht. Wird nun der Schadenersatzanspruch mit dem Mietzinsanspruch verrechnet (da die Beklagten in der Beschwerdereplik auf den Hinweis, wo die Klägerin Verrechnung erklärt haben will, nicht eingehen, sind sie mit ihrem Einwand, die Verrechnung sei konstruiert, nicht zu hören), ergibt sich ein Nullsummenspiel und erweist sich der zugesprochene Betrag unabhängig von einer allfälligen Mietzinsherabsetzung als korrekt.

4.5.2.4. Damit spielt auch keine Rolle, wie hoch man die Nebenkosten bis 18. März 2013 ansetzt: Soweit sie nicht zufolge Mietzinsherabsetzung gar nicht geschuldet waren, erhöht sich um den tatsächlich geschuldeten Betrag der Schadenersatzanspruch im gleichen Mass, wie der durch Verrechnung getilgte Betrag. Selbst wenn ab 31. Januar 2013 bis 18. März 2013 keine oder zumindest keine volle Herabsetzung zu gewähren wäre, würde sich dies im Ergebnis nicht auswirken. Aus dem Schadensbegriff können die Beklagten nichts ableiten. **Nur eine Mietzins ersparnis ist bei der Schadensberechnung in Abzug zu bringen. Auf den Vorwurf der Klägerin bezüglich einer Verletzung der Schadenminderungspflicht durch eine verspätete Mangelbeseitigung braucht unter diesen Umständen nicht eingegangen zu werden.**

4.6. Erst für die Zeit nach dem 18. März 2013 kann der Höhe der Nebenkosten Bedeutung zukommen. Die Vorinstanz hielt diesbezüglich fest, die Beklagten hätten den tatsächlichen Verbrauch darzulegen.

Für die Mietzeit vom 1. Februar bis 30. Juni 2013 hätten sie eine Grundversorgung von Fr. 500.05 geltend gemacht (also pro Monat rund Fr. 100.--). Sie zeigten jedoch nicht auf, wie sich dieser Betrag zusammensetze, weshalb die bestrittene Forderung mangels Substanziierung abzuweisen sei.

4.6.1. Die Beklagten weisen darauf hin, die erste Instanz habe ihnen sowohl die Gebühr für die Tankkontrolle (pro Monat Fr. 11.70) als auch die Gebühr für den Feuerschauer (Fr. 11.30 pro Monat) als Nebenkosten zugesprochen. Für den Zeitraum vom 1. Februar 2013 bis und mit 30. Juni 2013 hätten sie für das Mietobjekt eine Grundversorgung von Fr. 500.05 (Fr. 100.-- pro Monat statt Fr. 240.35 pro Monat) als Nebenkosten geltend gemacht. Selbstverständlich seien in dieser Grundversorgung auch die Gebühren für die Tankkontrolle und den Feuerschauer von insgesamt Fr. 23.-- pro Monat enthalten. Dies ergebe sich insbesondere aus der Nebenkostenabrechnung, welche die Beklagten ins Recht gelegt hätten. Gemäss dieser Rechnung sei ersichtlich, dass sich die Nebenkosten auf Fr. 240.35 belaufen hätten. Ausgehend von diesem Wert hätten die Beklagten die Nebenkosten für die Dauer vom 1. Juli 2012 bis 1. Februar 2013 (7 Monate) bzw. ab dem 1. Februar 2013 bis und mit 30. Juni 2013 (5 Monate) berechnet. Ab dem 1. Februar seien die Nebenkosten auf rund Fr. 100.-- pro Monat reduziert worden, weil nach Auszug der Klägerin die Heizkosten sowie der Wasserverbrauch zweifelsfrei gesunken seien. Dennoch habe das Haus minimal geheizt werden müssen. Zumindest die Gebühr für die Tankkontrolle und den Feuerschauer von insgesamt Fr. 23.-- pro Monat hätte die Vorinstanz aber zusprechen müssen (insgesamt Fr. 80.50). Die Beklagten hätten im Zusammenhang mit den Nebenkosten ausgeführt, dass der Gasverbrauch erst nach Auszug der Klägerin abgelesen worden sei. Nebst weiterer Beweismittel hätten die Beklagten die Parteibefragung beantragt. Die Vorinstanz habe diesen Beweisantrag übergangen. Der Beklagte 1 hätte darin detailliert darlegen können, wie er die reduzierten Nebenkosten berechnet habe.

4.6.2. Diese Vorbringen gehen an der Sache vorbei. Inwieweit Tatsachen zu behaupten und zu substantizieren sind, ergibt sich einerseits aus den Tatbestandsmerkmalen der angerufenen Norm und andererseits aus dem prozessualen Verhalten der Gegenpartei (BGE 127 III 365 E. 2b S. 368; Urteile des Bundesgerichts 4A_9/2018 vom 31. Oktober 2018 E. 2; 4A_57/2014 vom 8. Mai 2014 E. 1.3.3). Beweis ist nur über rechtserhebliche, streitige Tatsachen abzunehmen, was grundsätzlich voraussetzt, dass sie hinreichend behauptet wurden. Da die Beklagten nicht aufzeigen, dass sie rechtsgenügend behauptet hätten, wie sich der von ihnen geforderte Betrag zusammensetze, ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die entsprechenden Beweismittel nicht abgenommen hat.

4.6.3. Daran ändert sich nichts, selbst wenn offensichtlich wäre, dass gewisse Teilbeträge geschuldet sind. Es ist nicht Sache der Gegenpartei und des Gerichts, Vermutungen darüber anzustellen, wie sich der Betrag zusammensetzen könnte, zumal die Beklagten selbst anführen, der Beklagte 1 hätte die Angaben im Rahmen der Parteibefragung machen können. Das Beweisverfahren soll grundsätzlich nicht dazu dienen, unvollständige Parteivorbringen zu vervollständigen (BGE 108 II 337 E. 3 S. 341 f.; vgl. auch BGE 127 III 365 E. 2c S. 369).

4.6.4. Damit könnte sich nur die Frage stellen, ob die kantonalen Instanzen ihren aus der sozialen Untersuchungsmaxime fliessenden Obliegenheiten hinreichend nachgekommen sind. Davon ist einerseits aber auszugehen, zumal auch die Beklagten anwaltlich vertreten waren (BGE 141 III 569 E. 2.3.1 S. 575 mit Hinweisen; vgl. E. 3.4.1 hiervor). Hinzu kommt, dass sich die Vorinstanz schon in ihrem Urteil vom 1. Mai 2017 in E. 1.3.5 S. 7 mit der Frage beschäftigte, ob im damaligen Verfahren vor Obergericht eine Parteibefragung zum Thema der Nebenkostenabrechnung durchzuführen sei. In diesem Zusammenhang hielt die Vorinstanz unter anderem fest, erstinstanzlich habe keine Pflicht zum Handeln von Amtes wegen bestanden. Wenn die Beklagten den ursprünglichen Entscheid insoweit nicht mit Erfolg anfochten, können sie sich auch im jetzigen Verfahren nicht darauf berufen, die Vorinstanz hätte die entsprechenden Posten von Amtes wegen berücksichtigen müssen - die Beklagten thematisieren denn auch nicht die Frage des Umfangs der sozialen Untersuchungsmaxime, sondern beschränken sich im Wesentlichen darauf darzulegen, wie sich der von ihnen geforderte Betrag

zusammensetzt und welcher Teilbetrag jedenfalls zuzusprechen gewesen wäre. Derartige Vorbringen sind nicht geeignet, den Vorwurf mangelnder Substanziierung zu entkräften.

4.7. Auch die Beschwerde der Beklagten erweist sich insgesamt als unbegründet. Die Vorinstanz vermischt zwar teilweise Überlegungen zum Schadenersatz und zur Mietzinsreduktion. Dem kommt im Ergebnis aber keine Bedeutung zu.

5.

Damit sind beide Beschwerden abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend tragen die Parteien jeweils für das von ihnen eingeleitete Verfahren die Kosten und haben die Gegenpartei für die Aufwendungen in diesem Zusammenhang zu entschädigen. Da die Kosten in beiden Verfahren gleich hoch sind, und gleich hohe Parteientschädigungen geschuldet wären, erscheint es gerechtfertigt, sie den Parteien gesamthaft je zur Hälfte aufzuerlegen und die Parteikosten wettzuschlagen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Verfahren 4A_477/2018 und 4A_481/2018 werden vereinigt.

2.

Beide Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.

Die Gerichtskosten für beide Verfahren von insgesamt Fr. 4'000.-- werden zur Hälfte unter solidarischer Haftbarkeit den Beklagten und zur Hälfte der Klägerin auferlegt.

4.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Luzern, 1. Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 16. Juli 2019

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Luczak