



<b>Fall-Nr.:</b>	BZ.2004.16
<b>Stelle:</b>	Kantonsgericht
<b>Rubrik:</b>	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
<b>Publikationsdatum:</b>	02.06.2004
<b>Entscheiddatum:</b>	02.06.2004

### **Entscheid Kantonsgericht, 02.06.2004**

**Art. 257, 257a, 257b, 267 und 267a OR; Art. 7 lit. a, 72, 73 Abs. 1, 75 ZPO.**

**Forderungen des Vermieters für ausstehende Mietzinse, Nebenkostenentschädigung und Reinigungs- sowie Reparaturkosten nach Auflösung des Mietverhältnisses. Zuständigkeit des Kreisgerichtspräsidenten im besonderen Fall. Nichteintreten auf einen Teil der Begehren wegen unzulässiger Klageänderung. Gutheissung der Forderung für ausstehende Mietzinse für die Zeit bis zur faktischen Rückgabe des Mietobjektes. Abweisung der eingeklagten Nebenkostenentschädigung mangels nachvollziehbarer Nebenkostenabrechnung. Gutheissung der eingeklagten Entschädigung für Reparatur- und Reinigungskosten, soweit eine rechtzeitige Mängelrüge erfolgt war (Kantonsgericht, Präsidentin der III. Zivilkammer, 2. Juni 2004, BZ.2004.16).**

Erwägungen

I.

1. Der Kläger (Vermieter) und die Beklagten (Mieter) schlossen am 28. Juni 2001 einen Mietvertrag über eine 5-Zimmerwohnung im ersten Stockwerk einer Liegenschaft (kläg. act. 1). Sie vereinbarten einen monatlichen Nettomietzins von Fr. 1'200.– zuzüglich Fr. 180.– für Nebenkosten akonto (a.a.O.). Mietbeginn war gemäss Mietvertrag der 1. Oktober 2001, gemäss mündlicher Vereinbarung jedoch schon der 1. September 2001 (a.a.O.; Klage, 1; Klageantwort, 2). Umstritten ist, zu welchem Zeitpunkt die Wohnung von den Beklagten tatsächlich bezogen wurde (Klage, 2; Klageantwort, 4). Mit amtlichem, den Beklagten je separat zugestelltem Formular vom 30. Juli 2002 kündigte



der Kläger das Mietverhältnis per Ende September 2002 (kläg. act. 2). Diese Kündigung blieb seitens der Beklagten unangefochten (Klage, 1; Klageantwort, 3).

2. Nach durchgeführtem Schlichtungsverfahren gelangte der Kläger mit einer an die Gerichtskommission adressierten Eingabe vom 11. Oktober 2002 an das Bezirksgericht (vi-act. 1 = Klage; vi-act. 2). Er ersuchte um Zusprechung von sechs ausstehenden Monatsmietzinsen inklusive Nebenkostenentschädigung von Fr. 8'280.-; zudem stellte er den Antrag, die Beklagten seien zu verpflichten, ihm die Wohnung geräumt, sauber und funktionstüchtig zu übergeben und bis zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe den Mietzins zu bezahlen (Klage, 1). Die Vorinstanz schrieb den Prozess in Übereinstimmung mit dem Schlichtungsprotokoll als Präsidialsache ein (vi-act. 2 und 4). Mit Klageantwort vom 16. Dezember 2002 liessen die Beklagten beantragen, die Klage sei abzuweisen; zugleich erhoben sie Widerklage mit dem Antrag, die geleistete Mietzinskaution von Fr. 3'600.- sei zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu ihren Gunsten freizugeben (vi-act. 14a = Klageantwort/Widerklage). Am 30. Januar 2003 wurde dem Kläger für das Verfahren vor dem Bezirksgerichtspräsidium die unentgeltliche Prozessführung gewährt (vi-act. 20b). In seiner Widerklageantwort/Replik vom 27. Februar 2003 (vi-act. 21) stellte der Kläger einleitend das Begehren, die Widerklage sei abzuweisen und die Beklagten seien zu verpflichten, ihm die "Kosten der Wiederinstandsetzung und Räumung der Wohnung" zu ersetzen. In der Begründung bezifferte er die Instandsetzungs- und Räumungskosten unter Hinweis auf eine Rechnung der Firma X vom 15. Dezember 2002 (kläg. act. 9) mit Fr. 13'350.- (Klage, 4). Zudem machte er in der Begründung neu folgende Forderungen geltend: DM 900.- bzw. Fr. 722.- aus einem den Beklagten gewährten Darlehen für einen Laminatboden, Fr. 300.50 aus der Vermietung eines Zügelwagens an die Beklagten, Fr. 600.- als Ersatz für Beschädigungen an diesem Fahrzeuge sowie Fr. 850.- für die Reparatur einer Waschmaschinen-Münzwehr (Widerklageantwort/Replik, 3 i.V.m. kläg. act. 6-8). In der Duplik/Widerklagereplik vom 17. März 2003 (vi-act. 24) bzw. der Widerklageduplik vom 28. März 2003 (vi-act. 26) hielten beide Parteien im wesentlichen an ihren Anträgen fest; soweit der Kläger in der Begründung der Widerklageantwort/Replik neue Forderungen geltend gemacht hatte, stellten die Beklagten den Antrag, auf diese sei nicht einzutreten (vi-act. 24, 4). An der Hauptverhandlung vom 19. November 2003 ergänzte der Kläger seine bisherigen Begehren insofern, als er Fr. 70.- für frühere Betreuungskosten, Fr. 1'993.30 für die Terrassenreinigung (unter Hinweis auf eine



## St.Galler Gerichte

Rechnung der Firma X vom 7. Mai 2003, kläg. act. 18) sowie Fr. 848.70 für eine neue Wohnungstüre geltend machte (Urteil, 5 und 7).

Mit Entscheid vom 19. November 2003 trat der Präsident des Kreisgerichts auf die Darlehensforderung, die Forderung aus Miete eines Fahrzeuges und dessen Beschädigung, die Forderung wegen Beschädigung der Waschmaschinen-Münzkehr sowie sämtliche erstmals an der Hauptverhandlung gestellten Forderungen (für Betreuungskosten, Kosten Terrassenreinigung und Kosten neue Wohnungstüre) wegen unzulässiger Klageänderung nicht ein (Urteil, 7 ff.). Auf das Begehren des Klägers, die Beklagten hätten ihm Reinigungs- und Wiederherstellungskosten von Fr. 13'350.– zu ersetzen, trat er ein, soweit der Streitwert von Fr. 20'000.– insgesamt nicht überschritten wurde (Urteil, 10 f.). Soweit er auf die Klage eintrat, hiess er sie im Umfang von Fr. 6'000.– (Nettomietzinse für fünf Monate) gut, wobei er den Kläger ermächtigte, diesen Betrag soweit möglich aus der Mieterkaution zu decken. Die Widerklage wies er demgemäss ab. Die Entscheidgebühr auferlegte er zu zwei Dritteln dem Kläger und zu einem Drittel solidarisch den Beklagten. Im Hinblick auf den Kostenanteil des Klägers ordnete er an, dieser werde im Umfang von Fr. 500.– durch die vom Kläger geleistete Einschreibgebühr gedeckt und im Restbetrag aufgrund der dem Kläger gewährten unentgeltlichen Prozessführung einstweilen vom Staat getragen. Zudem verpflichtete er den Kläger, den Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 2'056.35 zu bezahlen.

3. Gegen diesen Entscheid erhob der Kläger am 3. Februar 2004 Berufung mit den eingangs zitierten Rechtsbegehren. Am 12. März 2004 befreite ihn die Präsidentin der III. Zivilkammer auf entsprechendes Gesuch hin von der Bezahlung von Vorschüssen, Sicherheitsleistungen und Gerichtskosten (B/11). Die Beklagten reichten innert Frist keine Berufungsantwort ein.

II.

Der Kläger stellt den Hauptantrag, der angefochtene Entscheid sei mangels Zuständigkeit des Kreisgerichtspräsidenten aufzuheben und zur neuen Entscheidung an ein Kreisgericht zu überweisen (B/1, 1 sowie 2 f.).



1. Soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt, entscheidet der Kreisgerichtspräsident (vormals: Bezirksgerichtspräsident) bis zu einem Streitwert von Fr. 20'000.– (Art. 7 lit. a ZPO). Der Streitwert richtet sich in erster Linie nach dem Rechtsbegehren des Klägers (Art. 73 Abs. 1 ZPO). Enthält das Rechtsbegehren keinen bestimmten Betrag, so richtet er sich nach der übereinstimmenden Wertung der Parteien (Art. 75 Abs. 1 ZPO). Dabei hat der Richter nur dann korrigierend einzugreifen, wenn die übereinstimmende Wertung offensichtlich falsch ist (Art. 75 Abs. 2 ZPO).

2. Im vorliegenden Schlichtungsprotokoll ist das Bezirksgerichtspräsidium als zuständiges Gericht bezeichnet (vi-act. 2); die Schlichtungsstelle ging somit von einem Streitwert von höchstens Fr. 20'000.– aus. Der Kläger seinerseits hat die Klage vom 11. Oktober 2002 zwar an die Gerichtskommission adressiert, die früher generell für die Beurteilung von Streitigkeiten aus Miete oder Pacht unbeweglicher Sachen zuständig gewesen war (vi-act. 1; LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, Kommentar zur Zivilprozessordnung des Kantons St. Gallen, N 1 zu Art. 12 aZPO). Diese bestand indes bereits seit Inkrafttreten des II. Nachtragsgesetzes zur ZPO vom 1. April 1999 nicht mehr. Dass in der Folge in Übereinstimmung mit dem Schlichtungsprotokoll der Präsident des Bezirksgerichts den Prozess an die Hand nahm, ging bereits aus der Aufforderung zur Bezahlung der Einschreibgebühr hervor (vi-act. 4) und war auch aus der gesamten anschliessenden Korrespondenz stets klar ersichtlich. Dagegen hat der Kläger nie opponiert. Stattdessen bezahlte er am 24. Oktober 2002 aufforderungsgemäss die Einschreibgebühr (Urteil, 22) und liess er sich am 30. Januar 2003 – für das Verfahren vor dem Bezirksgerichtspräsidium – die unentgeltliche Prozessführung gewähren (vi-act. 20b), was nur dahingehend gewertet werden kann, dass er die Zuständigkeit des Bezirksgerichtspräsidenten akzeptierte. Die Beklagten ihrerseits erachteten offensichtlich ebenfalls den Präsidenten als zur Beurteilung der Streitsache zuständig (vgl. insbes. Klageantwort/Widerklage, 1). Insoweit lag somit aufgrund des Parteiverhaltens der Schluss nahe, dass der Streitwert Fr. 20'000.– nicht übersteige. Objektive Hinweise, wonach der Streitwert dennoch höher liegen könnte, waren im massgebenden Zeitpunkt (Erstattung von Klage sowie Klageantwort/Widerklage) nicht erkennbar. Insbesondere ergaben sich – wie im angefochtenen Entscheid zutreffend ausgeführt wird (Urteil, 7) – weder aus den Rechtsbegehren des Klägers noch aus seinen übrigen Parteivorbringen und den von ihm bis dahin vorgelegten Urkunden sachliche Gründe, aus denen zu schliessen gewesen wäre, die



Monatsmieten ab Oktober "bis zur Räumung" könnten zusammen mit dem objektiven Wert der (damals noch beantragen) Übergabe der Wohnung in ordnungsgemäsem Zustand den Betrag von Fr. 11'720.– (Fr. 20'000.– abzüglich der daneben eingeklagten Mietzinse für die Zeit bis Ende September 2002 von Fr. 8'280.–) übersteigen. Aus objektiver Sicht bestand daher keine Veranlassung, zur Bestimmung des Streitwertes vorerst noch ein Summarverfahren durchzuführen (vgl. Art. 75 Abs. 2 i.V.m. mit Art. 9 Abs. 1 lit. c und Art. 196 lit. a ZPO). Vielmehr konnte bei Klageeinleitung unter den gegebenen Umständen und namentlich der vorliegenden Parteivorbringen und -akten von einem Streitwert unter Fr. 20'000.– ausgegangen werden. Daran vermag auch nichts zu ändern, dass die Gegenpartei Widerklage erhoben hat; denn im Hinblick auf die sachliche Zuständigkeit sind der Streitwert der Klage und der Streitwert der Widerklage nicht zu addieren (Art. 74 Abs. 2 ZPO). Unerheblich ist auch, ob an der Hauptverhandlung allenfalls noch über den Streitwert gesprochen wurde (vgl. B/1, 4); denn zu jenem Zeitpunkt standen der Streitwert wie auch die Zuständigkeit des Bezirksgerichtspräsidenten bereits fest und war nur noch zu prüfen, ob und allenfalls inwieweit eine unzulässige Klageänderung vorlag (vgl. hierzu unten Erw. III). Der Antrag des Klägers, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Streitsache sei zur neuen Entscheidung an ein Kreisgericht zu überweisen, ist daher abzuweisen.

III.

Der Kläger rügt im weiteren, dass die Vorinstanz auf verschiedene seiner Begehren mit der Begründung nicht eingetreten ist, es liege eine unzulässige Klageänderung vor

(B/1, 5 f. und 8 f.).

1. In zeitlicher Hinsicht ist eine Klageänderung zulässig bis zum Abschluss des Schriftenwechsels, im einfachen Prozess bis zur Hauptverhandlung (Art. 72 Abs. 2, 178 Abs. 2 ZPO; LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, a.a.O., N 9a zu Art. 72 ZPO, N 6 zu Art. 178 ZPO). Voraussetzung ist gemäss Art. 72 Abs. 1 ZPO allerdings, dass der neue Klagegrund bzw. das neue Rechtsbegehren mit dem bisherigen in engem Zusammenhang steht (lit. a), der gleiche Richter zuständig und die gleiche



Verfahrensart vorgesehen ist (lit. b), die Rechtsstellung der Gegenpartei ohne deren Zustimmung nicht beeinträchtigt sowie der Prozess nicht ungebührlich verzögert wird (lit. c) und sich der Anlass der Änderung erst im gerichtlichen Verfahren ergibt (lit. d).

2. Soweit die Darlehensforderung und die Kosten für den Zügelwagen sowie dessen Beschädigung betroffen sind, welche der Kläger erstmals mit der Widerklageantwort/Replik vom 27. Februar 2003 geltend gemacht hat, handelt es sich um Ansprüche, die auf einem anderen Rechtsverhältnis beruhen als die ursprünglich eingeklagten. Es ist daher schon fraglich, ob entsprechende Klageänderungen im Hinblick auf Art. 72 Abs. 1 lit. a ZPO zulässig gewesen wären. Vorallem aber fehlte es bezüglich dieser Positionen an der Voraussetzung von Art. 72 Abs. 1 lit. d ZPO, wonach sich der Anlass für die Klageänderung erst im gerichtlichen Verfahren ergeben haben darf. Denn für den Kredit war die Rückzahlung bis Ende November 2001 vereinbart (vgl. Urteil 9 und kläg. act. 6) und die Benutzung des Zügelwagens war bereits im Hinblick auf den Einzug der Mieter in das Mietobjekt im Herbst 2001 erfolgt (vgl. Urteil, 10 sowie kläg. act. 7 und 8), womit die fraglichen Forderungen dem Kläger bei Klageeinleitung (11. Oktober 2002) längst bekannt waren. Nicht erfüllt war die Voraussetzung von Art. 72 Abs. 1 lit. d ZPO sodann auch bezüglich der – ebenfalls erstmals mit der Widerklageantwort/Replik vom 27. Februar 2003 geltend gemachten –  
Betreibungskosten und Kosten für die Reparatur der Münzwehr zur Waschmaschine (deren Benützung ausdrücklich nicht Gegenstand des Mietvertrages war, vgl. kläg. act. 1 und B/1, 8); denn auch sie waren dem Kläger bei Einleitung der Klage im Oktober 2002 bereits bekannt (Betreibungskosten: seit März 2002, kläg. act. 14; Kosten für die Reparatur der Münzwehr: seit November 2001, kläg. act. 7). Auf all diese Begehren ist daher die Vorinstanz zu Recht nicht eingetreten mit der Begründung, es liege eine unzulässige Klageänderung vor.

Im Hinblick auf die Kosten für die Terrassenreinigung und den Ersatz der Wohnungstüre, welche der Kläger erstmals an der Hauptverhandlung geltend gemacht hat, mag man seiner Auffassung folgen, dass sie sinngemäss vom in der Klageschrift gestellten Rechtsbegehren erfasst waren, die Wohnung sei sauber, geräumt und funktionsfähig zurückzugeben, welches er später durch das Begehren um Ersatz der Kosten für die Instandsetzung und Räumung der Wohnung ersetzt hat. Insoweit lag daher keine Klageänderung vor. Nachdem im einfachen Prozess der Aktenschluss erst



an der Hauptverhandlung erfolgt (Art. 178 Abs. 2 ZPO; LEUENBERGER/ UFFER-TOBLER, a.a.O., N 6 zu Art. 178 ZPO), sind daher die fraglichen Begehren – soweit die Streitwertgrenze von Fr. 20'000.– nicht überschritten wird – im folgenden materiell zu behandeln (eine Rückweisung rechtfertigt sich in diesem Zusammenhang nicht, vgl. LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, a.a.O., N 3c zu Art. 227 ZPO; so auch der Kläger, vgl. B/1, 11) .

Im Übrigen ist die Vorinstanz zu Recht gestützt auf Art. 72 Abs. 1 lit. b ZPO insoweit nicht auf die Begehren des Klägers eingetreten, als damit im Verlauf des Verfahrens, insbesondere mit der Bezifferung der Reparatur- und Reinigungskosten in der Widerklageantwort/Replik, der Streitwert über den Betrag von Fr. 20'000.– angehoben worden war.

#### IV.

1. Die Vorinstanz hat dem Kläger für die Zeit bis zur Beendigung des Mietverhältnisses (Ende September 2002) fünf ausstehende Nettomietzinse – nämlich für die Monate Oktober und November 2001 sowie Juli bis September 2002 – zugesprochen (5 x Fr. 1'200.– = Fr. 6'000.–; Urteil, 13-15 und 24). Auf die diesbezüglichen, zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz – die im Berufungsverfahren zu Recht von keiner Partei bemängelt werden (der Kläger verlangt sechs Monatsmietzinse bis Ende Oktober 2002, womit er für die Zeit bis Ende September 2002 selbst von fünf ausstehenden Mietzinsen ausgeht, B/1, 7) – kann vorliegend vollumfänglich verwiesen werden.

2. Der Kläger rügt, dass ihm die Vorinstanz für die in Erw. 1 aufgeführten Monate keine Nebenkostenentschädigung zugesprochen hat (B/1, 7 f. und 9). Vertraglich haben die Parteien eine monatliche Akontozahlung für die Nebenkosten von Fr. 180.– vereinbart (kläg. act. 1). Eine solche Vereinbarung ist grundsätzlich zulässig; sie enthält jedoch implizit das Versprechen des Vermieters, über die Nebenkosten abzurechnen (HIGI, Zürcher Kommentar, N 20 zu Art. 257a-257b OR, mit Hinweisen). Seiner diesbezüglichen Abrechnungspflicht kommt der Vermieter nur rechtsgenügend nach, wenn er dem Mieter die Abrechnung schriftlich unterbreitet und diese auch klar und



verständlich ist (HIGI, a.a.O., N 36 zu Art. 257a-257b OR). Hier hat der Kläger erstmals im vorliegenden Berufungsverfahren eine als "Nebenkostenabrechnung" bezeichnete Aufstellung eingereicht (kläg. act. 21). Sie ist undatiert, wurde den Beklagten – soweit aus den Akten ersichtlich – nie direkt zugestellt, betrifft nur das Jahr 2002 und weist erhebliche Unklarheiten auf. Vor allem ergeben sich aus ihr – je nach Interpretation – Nebenkosten von bis zu 66% des Nettomietzinses (nämlich Fr. 6'327.75 für die Zeit von Januar bis August 2002), was offensichtlich übersetzt ist. Es bedarf keiner näheren Erörterung, dass auf diese Abrechnung nicht abgestellt werden kann. Soweit der Kläger glaubt, stattdessen die Pauschale von Fr. 180.– geltend machen zu können (B/1, 7 f. und 9), ist ihm entgegenzuhalten, dass ihm die Mieter letztlich nur die effektiven Nebenkosten zu ersetzen haben. Demgemäss besteht denn auch eine Rückzahlungspflicht des Vermieters, wenn sich die Akontozahlungen nachträglich als zu hoch erweisen (vgl. HIGI, a.a.O., N 38 zu Art. 257a-257b OR). Nachdem sich hier die effektiven Nebenkosten inzwischen zweifellos beziffern liessen, es der Kläger aber unterlassen hat, dies in nachvollziehbarer Weise zu tun, ist seine unter diesem Titel geltend gemachte Forderung schon mangels hinreichender Substanziierung abzuweisen.

3. Die Vorinstanz führt im angefochtenen Entscheid aus, der Kläger habe seinen in der Klageschrift gestellten Antrag auf "Zahlung der Monatsmieten bis zur Räumung und Übergabe der funktionsfähigen Mietsache" im Verlauf des Verfahrens fallen gelassen (Urteil, 8). Zur Begründung verweist sie auf die Widerklageantwort/Replik (vi-act. 21) und die Widerklageduplik (vi-act. 26). Diesen beiden Eingaben lässt sich jedoch ein entsprechender Rückzug weder ausdrücklich noch sinngemäss entnehmen. Nachdem der Kläger im Berufungsverfahren an diesem Antrag festhält (B/1, 7), ist im folgenden materiell über ihn zu befinden (eine Rückweisung rechtfertigt sich auch in diesem Zusammenhang nicht, vgl. LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, a.a.O., N 3c zu Art. 227 ZPO; so auch der Kläger, vgl. B/1, 11).

Wird das Mietverhältnis durch Kündigung aufgelöst, ist die Mietsache vom Mieter bis zum letzten Tag der Kündigungsfrist an den Vermieter zurückzugeben (HIGI, a.a.O., N 53 zu Art. 267 OR). Die Rückgabehandlung besteht in einer Besitzverschaffung an den Vermieter, aus welcher der endgültige Verzicht des Mieters auf die weitere Benützung der Mietsache zugunsten des Vermieters hervorgeht (HIGI, a.a.O., N 12 zu



Art. 267 OR). Keine Rückgabe liegt somit grundsätzlich dann vor, wenn der Mieter nicht alle (noch) vorhandenen Schlüssel an den Vermieter zurückgibt (HIGI, a.a.O., N 13 zu Art. 257 OR). Erfolgt die Rückgabe verspätet, hat der Mieter dem Vermieter für die Dauer der Verspätung den Mietzins zu bezahlen (HIGI, a.a.O., N 58 zu Art. 267 OR).

Hier ist seitens der Beklagten unbestritten geblieben, dass sie dem Kläger die Wohnungsschlüssel nie zurückgegeben haben (Klage, 2; B/1, 2). Eine ordentliche Rückgabe der Mietsache per Ende September 2002 erfolgte somit offensichtlich nicht, weshalb die Beklagten dem Kläger grundsätzlich über den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses hinaus den Mietzins zu entrichten haben. Ein entsprechender Anspruch steht dem Kläger allerdings nur für jene Zeitdauer zu, in welcher er tatsächlich nicht über das Mietobjekt verfügen konnte. Die Beklagten äussern sich in ihren Rechtsschriften zu dieser Frage nicht. Hingegen lässt sich den Vorbringen des Klägers entnehmen, dass die Wohnung per Ende November 2002 geräumt, instandgestellt sowie gereinigt und demzufolge zur Wiedervermietung bereit war (B/1, 7 Absätze 1 und 2 i.V.m. kläg. act. 9; in B/1, 7 Absatz 1 liegt – wie sich aus dem Kontext ergibt – bezüglich der Jahreszahl ein offensichtlicher Verschieb vor). Nachdem die (bis dahin noch offene) Reinigung der Terrasse zweifellos kurzfristig möglich gewesen wäre, ist demzufolge davon auszugehen, dass der Kläger per 1. Dezember 2002 wieder über das Mietobjekt verfügen konnte, womit von einer Rückgabe per Ende November 2002 auszugehen ist und dem Kläger über den Kündigungszeitpunkt hinaus noch zwei Monatsmieten (2 x Fr. 1'200.– = Fr. 2'400.–) zuzusprechen sind. Eine entsprechende Nebenkostenentschädigung steht dem Kläger nicht zu; es kann in diesem Zusammenhang auf das unter Erw. 2 Gesagte verwiesen werden.

Das Berufungsbegehren des Klägers, die Beklagten seien zu verpflichten, ihm den Zutritt zur Mietsache zu gestatten und die Wohnung zu übergeben, erweist sich vor diesem Hintergrund als gegenstandslos.

4. Der Kläger beharrt in der Berufungsschrift auf der Forderung über Fr. 13'350.– für Reinigungsarbeiten und verschiedene Reparaturen in der Wohnung wie auch auf der Forderung über Fr. 1'993.30 für die Reinigung der Terrasse (B/1, 6), wobei er sich im Hinblick auf die einzelnen Mängel sinngemäss auf die eingereichten Rechnungen der Firma X vom 15. Dezember 2002 (kläg. act. 9) und 7. Mai 2003 (kläg. act. 18) beruft. Die



Beklagten ihrerseits weisen – nach ihren erstinstanzlichen Vorbringen zu schliessen – jede Haftung für Mängel zurück, wobei sie sich im wesentlichen auf den Standpunkt stellen, die Mängel hätten bereits bei Mietantritt bestanden oder seien auf eine unfachmännische Bauweise bzw. ungenügende Beheizung des Mietobjektes zurückzuführen (vgl. Klageantwort/Widerklage, 3 ff.; Duplik/Widerklage-replik, 3 ff.).

a) Die Vorinstanz ist im angefochtenen Entscheid davon ausgegangen, der Kläger habe im Hinblick auf die geltend gemachten Mängel mit zwei Ausnahmen (Hundeexkremente auf der Terrasse und nicht fachgerechte Reparatur der Wohnungstüre) keine rechtzeitige Mängelrüge erhoben (Urteil, 20). In diesem Zusammenhang fällt im Einzelnen folgendes in Betracht:

aa) Die Haftung des Mieters für eine in ordnungswidrigem Zustand zurückgegebene Sache setzt voraus, dass der Vermieter die Sache bei der Übergabe prüft und allfällige Mängel gegenüber dem Mieter unverzüglich rügt (Art. 267 Abs. 1 und 2 OR; HIGI, a.a.O., N 7 zu Art. 267a OR). Später entdeckte Mängel sind dem Mieter sofort zu melden (Art. 267a Abs. 3 OR). Inhaltlich muss die Mängelrüge hinreichend substantiiert sein. Der Vermieter hat die Mängel einzeln sowie hinreichend erkenn- und unterscheidbar aufzulisten; pauschale Verweise genügen grundsätzlich nicht (HIGI, a.a.O., N 26 und 27 zu Art. 267a OR). Zudem muss der Vermieter klar zum Ausdruck bringen, dass ihm der Mieter für die angezeigten Mängel Ersatz zu leisten hat (HIGI, a.a.O. N 26 und 37 zu Art. 267a OR). In zeitlicher Hinsicht hat die Rüge sofort, d.h. in der Regel innert zwei bis drei Tagen nach der Übergabe der Mietsache bzw. der späteren Entdeckung, zu erfolgen (HIGI, a.a.O., N 33 und 36 zu Art. 267a OR).

bb) Im vorliegenden Fall ergibt sich weder aus den Parteivorbringen noch aus den übrigen Akten, dass der Kläger den Beklagten direkt eine (schriftliche oder mündliche) Mängelrüge hätte zukommen lassen. Es stellt sich indes die Frage, ob allenfalls andere Umstände vorliegen, die gleichwohl auf eine hinreichend substantiierte und

– ausgehend von einer Rückgabe der Mietsache per Ende November 2002 – auch rechtzeitige Mängelrüge schliessen lassen:



## St.Galler Gerichte

Im Ende Juli 2002 gestellten Schlichtungsbegehren machte der Kläger geltend, die Beklagten hätten ihm für die Reparatur der Wohnungstüre sowie die Reinigung der Terrasse von Hundexkrementen einzustehen (vi-act. 2). Insoweit ist daher – in Übereinstimmung mit der Vorinstanz – davon auszugehen, dass der Kläger seiner Rügepflicht gemäss Art. 267a OR nachgekommen ist.

In der Klageschrift vom 11. Oktober 2002 stellte der Kläger lediglich den Antrag, die Wohnung sei von den Beklagten "sauber, geräumt und funktionsfähig" zurückzugeben, wobei er in der nachfolgenden Begründung auf "umfangreiche Müllablagerungen" sowie "zerstörte Möbel" im ganzen Mietobjekt hinwies und geltend machte, "Küche, Bad, Dusche, Türen und Türrahmen" seien von den Beklagten "mutwillig beschädigt bzw. zerstört" worden. Es bedarf keiner näheren Erörterung, dass diese pauschalen Vorbringen für eine hinreichend substantiierte Mängelrüge nicht genügen. – Die Rechnung der Firma X vom 15. Dezember 2002 (kläg. act. 9) und die Fotoaufnahmen kläg. act. 4 hat der Kläger erst mit der Widerklageantwort/Replik vom 27. Februar 2003 eingereicht; die Rechnung für die Terrassenreinigung hat er erst an der Hauptverhandlung vom 19. November 2003 vorgelegt. Darin kann daher zum vornherein keine rechtzeitig vorgebrachte Mängelrüge liegen.

Am 21. Oktober 2002 erstattete der Kläger gegen die Beklagten eine Strafanzeige wegen Sachbeschädigung, in welcher er einzelne von diesen angeblich im Mietobjekt verursachte Schäden aufführte (kläg. act. 3). Die Aufzählung ist zwar in weiten Teilen ebenfalls unzureichend substantiiert ("Zerstörungen am Laminatfussboden": welcher Art und wo?; "zertrümmerte Schrankteile", "zerkratze Schranktüren", "zertrappelte Schubladen", "herausgerissene Schranktüren", "zerstörte Tür- und Fensterschlösser": wo bzw. welche?). Aus den entsprechenden polizeilichen Einvernahmen der Beklagten ergeben sich hiezu aber immerhin gewisse Präzisierungen, nämlich: beschädigter Türrahmen Wohnzimmer, beschädigter Türrahmen Schlafzimmer, beschädigtes Glas Wohnungstür, beschädigte Münzuhr Waschmaschine, beschädigter Garderobenschrank, beschädigte Wohnwand, beschädigte Badezimmertür, beschädigter Wasserhahn Badezimmer, beschädigter Verschluss Balkontür (kläg. act. 20). Zur Wohnungstüre und zur Münzuhr Waschmaschine sei auf das bereits Gesagte verwiesen; im Hinblick auf die übrigen den Beklagten im Strafverfahren vorgehaltenen Mängel kann dem Kläger – vor dem Hintergrund des kurz zuvor anhängig gemachten



Zivilverfahrens, in welchem er die Rückgabe der Wohnung in geräumtem, sauberem und funktionsfähigem Zustand verlangt hatte – zugestanden werden, dass damit eine den Anforderungen von Art. 267a Abs. 1 OR genügende Mängelrüge erfolgte.

Bezüglich aller weiteren in den Rechnungen der Firma X vom 15. Dezember 2002 und 7. Mai 2003 erwähnten Mängel, die den Beklagten weder im Schlichtungs- noch im Strafverfahren vorgehalten wurden, fehlt es hingegen an einer hinreichend substantiierten und auch rechtzeitig erhobenen Mängelrüge.

b) Zu prüfen bleibt, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die Beklagten für die rechtzeitig gerügten Mängel einzustehen haben:

Über eine Reparatur der Badezimmertür, des Wasserhahns im Badezimmer und des Balkontürschlosses lässt sich der Rechnung der Firma X vom 15. Dezember 2002 (kläg. act. 9) nichts entnehmen. In der Rechnung aufgeführt sind zwar Reparaturen an "Dusche und Lavabo" sowie an "3 Balkontüren"; ob und allenfalls inwieweit sie (auch) einen Wasserhahn bzw. ein Balkontürschloss betreffen, ist jedoch nicht ersichtlich. Auch den klägerischen Parteivorbringen lässt sich hiezu nichts entnehmen. Im Hinblick auf diese Mängel hat daher der Kläger schon einen allfälligen Schaden nicht hinreichend substantiiert dargetan; insofern ist daher die Klage bereits aus diesem Grund abzuweisen.

Soweit sich die gerügten Mängel einzelnen Positionen der Rechnung vom 15. Dezember 2002 zuordnen lassen (Beschädigungen an Türrahmen Wohnzimmer, Türrahmen Schlafzimmer, Garderobeschränk, Wohnwand und Eingangstüre), fällt auf, dass sie alle mit runden und auch verhältnismässig hohen Beträgen fakturiert sind (Türrahmen Wohnzimmer, Türrahmen Schlafzimmer und Garderobeschränk mit je Fr. 500.–, Wohnwand mit Fr. 800.–). Es ist daher nicht auszuschliessen, dass die Rechnung fiktive Pauschalbeträge enthält und/oder die betreffenden Positionen neben der Reparatur der gerügten Mängel noch anderes umfassen. Soweit die beiden Türrahmen betroffen sind, legt denn auch der Rechnungstext die Überzeugung nahe, dass die aufgeführten Beträge von je Fr. 500.– auch Kosten für Reparaturarbeiten an den jeweiligen Türen und Absätzen enthalten ("Wz-Türe + Zargen + Staffel"; "Schlafzi.-Türe + Zargen + Staffel"); nachdem diesbezüglich nie eine Mängelrüge erfolgte und



sich zudem über die jeweilige Aufteilung der fakturierten Beträge auf Rahmen, Türe und Absatz weder der Rechnung selbst noch den Vorbringen des Klägers näheres entnehmen lässt, fehlt es daher auch im Hinblick auf die beschädigten Türrahmen schon an einer hinreichenden Substanziierung des angeblichen Schadens, womit die Klage auch in diesem Punkt abzuweisen ist. Im weiteren ist in der Rechnung vom 15. Dezember 2002 ein Reparaturbetrag für die Wohnungstüre von Fr. 800.– eingesetzt (kläg. act. 9). Auf Seite 2 der Widerklageantwort/Replik und Seite 2 der Widerklagereplik führte der Kläger hiezum sinngemäss aus, die von den Beklagten im September 2002 an der Wohnungstüre vorgenommene Reparatur (Ersatz des Glases) sei nicht fachmännisch erfolgt, weshalb er die Türe erneut habe reparieren lassen (vgl. auch Urteil, 21). Zugleich ergibt sich aber aus einem vom Kläger mit der Widerklagereplik eingereichten Schreiben eines Herrn X vom 30. März 2003, dass dieser noch am 20. März 2003 die Wohnungstüre in jenem Zustand besichtigt hat, wie sie sich nach der Reparatur durch die Beklagten präsentierte (kläg. act. 10). Insofern enthält die Rechnung vom 15. Dezember 2002 daher offensichtlich eine fingierte Position, auf die nicht abgestellt werden kann, womit die Klage auch in diesem Punkt abzuweisen ist. Soweit letztlich die Wohnwand und der Garderobeschrank betroffen sind, haben die Beklagten in der polizeilichen Befragung eingeräumt, für die gerügten Beschädigungen verantwortlich zu sein (kläg. act. 20 Blatt 6 und 9). Beweismittel, die geeignet wären, ihre gleichzeitig aufgestellte Behauptung zu stützen, der Kläger habe ihnen die beiden Gegenstände geschenkt (vgl. a.a.O.), haben sie weder in der polizeilichen Befragung noch im vorliegenden Verfahren genannt. Grundsätzlich haben sie daher für diese rechtzeitig gerügten Mängel einzustehen. Die entsprechenden, sich aus der Rechnung vom 15. Dezember 2002 ergebenden Reparaturkosten von Fr. 800.– für die Wohnwand und Fr. 500.– für den Garderobeschrank liegen zwar eher an der oberen Grenze; nachdem sie von den Beklagten nie substantiiert bemängelt wurden, besteht jedoch kein Anlass, nicht auf sie abzustellen. In diesem Zusammenhang ist dem Kläger daher eine Ersatzforderung von Fr. 1'300.– zuzugestehen.

Der Kläger hat sodann an der vorinstanzlichen Hauptverhandlung und in der Berufungsschrift für den Ersatz (und nicht etwa die Reparatur) der Wohnungstüre einen Betrag von Fr. 848.70 geltend gemacht (Urteil, 21; B/1, 6). Entsprechende Kosten hat er jedoch nie belegt; insbesondere ergeben sie sich auch nicht aus dem Schreiben von Herrn X vom 30. März 2003 (kläg. act. 10). Eine diesbezügliche Ersatzforderung des



Klägers ist daher zum vornherein nicht ausgewiesen, was auch in diesem Punkt zur Abweisung der Klage führt.

Den Vorhalt des Klägers, sie hätten die Terrasse von Hundeexkrementen verunreinigt zurückgelassen, haben die Beklagten nie substantiiert bestritten. Auch lässt sich ihren Vorbringen nicht entnehmen, dass sie die Terrasse bereits mit diesen Verschmutzungen übernommen hätten. Damit – und nachdem der Kläger diesen Mangel wie dargelegt auch rechtzeitig gerügt hat – haben die Beklagten die entsprechenden Reinigungskosten zu tragen. Aus der vom Kläger zusammen mit einer Quittung eingereichten Rechnung der Firma X vom 7. Mai 2003 ergeben für eine offensichtlich sehr eingehende, mit einer Demontage der Platten verbundene, generelle Reinigung der Terrasse Kosten von Fr. 800.– (kläg. act. 18; Hochdruckreinigung inklusive Demontage/Montage der Platten und Miete Hochdruckreiniger). Im Hinblick auf die rechtzeitig gerügte Verschmutzung mit Hundeexkrementen erscheint es angemessen, dass die Beklagten dem Kläger die Hälfte dieses Betrages (Fr. 400.–) ersetzen.

c) Insgesamt steht somit dem Kläger ein Ersatzanspruch für Mängel von Fr. 1'700.– zu.

5. Im erstinstanzlichen Verfahren haben die Beklagten der Forderung des Klägers verrechnungsweise Ansprüche aus Mietzinsreduktion sowie angeblich erlittenem Schaden entgegengesetzt. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid eingehend und zutreffend erläutert, dass die Beklagten entsprechende Gegenforderungen nicht rechtsgenügend dargetan haben (Urteil 15-18). Auf diese Erwägungen – die im Berufungsverfahren zu Recht von keiner Partei bemängelt werden – kann vollumfänglich verwiesen werden.

6. Im Ergebnis steht somit dem Kläger ein Restbetrag von Fr. 10'100.– zu (sieben Nettomonatsmietzinse à Fr. 1'200.– sowie Ersatzanspruch für Mängel von Fr. 1'700.–). Die Beklagten sind zu verpflichten, dem Kläger diesen Betrag zu bezahlen, soweit er nicht durch den Saldo des Mieterkautionssparkontos Nr. 244-901691 bei der Bank X, gedeckt ist. Zugleich ist dem Kläger die Verfügungsberechtigung über dieses Konto zu erteilen.