



Fall-Nr.:	BZ.2006.44
Stelle:	Kantonsgericht
Rubrik:	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
Publikationsdatum:	14.12.2006
Entscheiddatum:	14.12.2006

Entscheid Kantonsgericht, 14.12.2006

**Art. 256 Abs. 1, Art. 258 ff., Art. 259a Abs. 1 lit. a und b, Art. 259d OR.
Mietzinsreduktion wegen angeblicher Mängel der Mietsache weitgehend abgelehnt: Im konkreten Fall durften an den Ausbaustandard der in den 80-er Jahren erbauten Liegenschaft keine gehobenen Ansprüche gestellt werden. Gewisse Immissionen durch Wildtiere hatte der Mieter hinzunehmen, da das Mietobjekt in ländlicher Umgebung lag; denn an einer solchen Wohnlage muss sich ein Mieter bewusst sein, dass er Tür an Tür mit der Fauna lebt und sich der Lebensraum der Wildtiere mitunter auch auf Wohngebäude erstreckt (Kantonsgericht, III. Zivilkammer, 14. Dezember 2006, BZ.2006.44).**

Erwägungen

I.

1. Der Kläger (Mieter) und die Beklagte (Vermieterin) schlossen am 19. März 2001 einen Mietvertrag über eine 3-Zimmer-Dachwohnung in der Liegenschaft XY. Sie vereinbarten einen monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'140.-, der sich wie folgt zusammensetzte: Nettomietzins Fr. 900.-; Heiz- und Nebenkosten akonto Fr. 120.-; Radio- und TV-Gebühren Fr. 20.-; Garagenplatz Fr. 100.- (bekl. act. 1).

2. Mietbeginn war der 1. Juni 2001 (bekl. act. 1). Soweit aus den Akten ersichtlich rügte der Kläger gegenüber der Beklagten erstmals im Sommer 2002 unangenehme, offenbar von Schädlingen ausgehende Gerüche in der Wohnung (bekl. act. 3). In einem Schreiben an die Beklagte vom 10. Mai 2004 (bekl. act. 7) machte er sodann geltend,



ein Raum, der im Mietvertrag als Zimmer deklariert sei, sei - da zu klein - nicht als Wohnraum benutzbar, und rügte er zudem folgende Mängel: Fehlende Isolation im Badezimmer gegenüber dem Badezimmer der Nachbarwohnung; nicht benutzbares Cheminée; Lärm- und Geruchsimmissionen durch Schädlinge (Marder) im Dach; beschädigte Mauer auf der Balkonseite; nicht verwendbare Türe zwischen Halle und Wohnzimmer; Wohnzimmerfenster zwischen der Doppelverglasung verschmutzt. Zugleich machte er in diesem Zusammenhang rückwirkend per Mietbeginn (1. Juni 2001) eine Mietzinsreduktion von monatlich Fr. 460.- geltend, verlangte demgemäss die Rückerstattung bereits bezahlter Mietzinse von Fr. 16'090.- (Fr. 460.- x ca. 35 Monate), forderte die Beklagte auf, die gerügten Mängel bis Ende Mai 2004 zu beheben, und kündigte an, dass er andernfalls künftige Mietzinse hinterlegen werde (bekl. act. 7). In ihrem Antwortschreiben vom 13. Mai 2004 (bekl. act. 9) stellte sich die Beklagte auf den Standpunkt, das Problem mit den Schädlingen auf dem Dach sei bereits behoben; die Bäume auf der Ostseite des Hauses seien gefällt worden und das Dach habe sie instandstellen lassen (vgl. dazu auch bekl. act. 5 und 14). Im Übrigen vertrat sie sinngemäss die Auffassung, der beanstandete Zustand entspreche jenem bei Mietantritt (kleines Zimmer, beschädigte Balkonwand und Isolation Badezimmer) bzw. die Behebung der gerügten Mängel sei Sache des Mieters (insbesondere Cheminéereinigung und Reinigung Wohnzimmerfenster). Eine Einigung kam nicht zustande, worauf der Kläger den Mietzins für die Monate Juni und Juli 2004 von je (brutto) Fr. 1'140.- bei der Hinterlegungsstelle der Gemeinde hinterlegte (vgl. vi/I act. 1).

3. Am 2. Juni 2004 gelangte der Kläger an die zuständige Schlichtungsstelle mit dem sinngemässen Begehren, der Mietzins sei für die Zeit ab Mietantritt bis zur Behebung der mit Schreiben vom 10. Mai 2004 gerügten Mängel angemessen herabzusetzen und es sei über die Verwendung der hinterlegten Mietzinse zu befinden (vi/I-act.1; vgl. auch bekl. act. 10). Eine Einigung kam nicht zustande, worauf die Schlichtungsstelle am 30. Juli 2004 das Herabsetzungsbegehren abwies und die Freigabe der hinterlegten Mietzinse an die Beklagte anordnete. Zugleich wurde der Kläger darauf hingewiesen, er könne innert 30 Tagen beim Präsidenten des Kreisgerichts Klage erheben (vi/I-act. 1).

4. Mit Eingabe vom 29. August 2004 gelangte der Kläger in der Folge an den Präsidenten des Kreisgerichts (vi/I-act. 2). Er hielt im Wesentlichen an den bei der Schlichtungsstelle geltend gemachten Begehren fest und verlangte von der Beklagten



darüber hinaus eine Abdichtung/Isolation der Aussenwände der gesamten Wohnung (wobei er in diesem Zusammenhang dem Sinn nach wohl auch eine Mietzinsreduktion bis zur Erledigung dieser Arbeiten geltend machen wollte) sowie die Berichtigung der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen für die Zeitperioden April 2002 bis März 2003 und April 2003 bis März 2004 (vi/I-act. 2 i.V.m. kläg. act. 1). Mit ihrer Klageantwort vom 11. Oktober 2004 stellte die Beklagte den sinngemässen Antrag, die Klage sei abzuweisen und die Hinterlegungsstelle sei anzuweisen, die hinterlegten Mietzinse vollumfänglich an sie herauszugeben (vi/I-act. 10). Im Anschluss an die Hauptverhandlung vom 5. November 2004 holte der Gerichtspräsident zu den gerügten Mängeln eine Expertise ein (vi/I-act. 15). In seinem Gutachten vom 14. März 2005 kam der Experte unter anderem zum Schluss, der vom Kläger als zu klein beanstandete, im Mietvertrag als Zimmer deklarierte Raum sei für Wohnzwecke nicht verwendbar; tatsächlich handle es sich beim Mietobjekt nicht um eine 3-Zimmerwohnung, sondern um eine 2½-Zimmer-wohnung mit einem Abstellraum, was eine Mietzinsreduktion von Fr. 150.- pro Monat rechtfertige, wobei die "Nebenkosten ... dementsprechend anzupassen" seien (vi/I-act. 20, 2 f.). Am 19. April 2005 wies der Gerichtspräsident ein Gesuch des - ab 7. April 2005 anwaltlich vertretenen (vi/I-act. 24) - Klägers um unentgeltliche Prozessführung und Rechtsvertretung ab (vi/I-act. 27). Ebenfalls am 19. April 2005 erklärte sich die Beklagte für die Zeit ab 1. Juni 2004 mit einer Reduktion des Nettomietzinses von Fr. 900.- um Fr. 150.- auf Fr. 750.- einverstanden (vi/I-act. 29). Im April 2005 liess die Beklagte im Mietobjekt verschiedene Mängelbehebungsarbeiten ausführen (vgl. vi/I-act. 29, vi/I-act. 35 und vi/I-act. 38, mit Beilagen). Unumstrittenermassen nicht behoben wurde dabei der (vom Gutachter bestätigte, vi/I-act. 20, 4 f.) Mangel am Cheminée (vgl. vi/I-act. 29, Beilage zu vi/I-act. 33, vi/I-act. 42 und vi/I-act. 44). Zudem stellte sich der Kläger nach Beendigung der Arbeiten auf den Standpunkt, die (erneuten) Sanierungsarbeiten am Dach seien nicht fachmännisch erfolgt und das Schädlingsproblem bestehe nach wie vor (vgl. vi/I-act. 32, vi/I-act. 33 und vi/I-act. 42). Am 20. und 27. Juni 2005 reichte der - nunmehr wiederum nicht mehr anwaltliche vertretene (vi/I-act. 39) - Kläger zwei nachträgliche Eingaben ein, wobei er insbesondere ein Schreiben seiner früheren Mitmieterin Frau A zur Schädlingsproblematik sowie ein ebenfalls die Schädlingsproblematik betreffendes, vom 16. Juni 2005 datierendes Privatgutachten der B-AG als Beweismittel vorlegte (vi/I-act. 46, vi/I-act. 48, kläg. B/act. 5 und 7).



5. Am 25. Juli 2005 erliess der Gerichtspräsident den Endentscheid. Er behaftete die Beklagte bei der anerkannten Mietzinsreduktion von Fr. 150.- "bei gleichzeitiger Anpassung der Nebenkosten" und wies die Klage im Übrigen ab. Zudem wies er die Hinterlegungsstelle an, die hinterlegten Mietzinse, reduziert "um je Fr. 150.- und gleichzeitiger Anpassung der Nebenkosten", an die Beklagte und im Restbetrag an den Kläger herauszugeben (vi/I-act. 50). Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.- (vgl. zur Berechnung vi/I-act. 50, 3) auferlegte er zu 80% dem Kläger (unter Anrechnung der Einschreibgebühr von Fr. 500.-) und zu 20% der Beklagten (unter Anrechnung des Beweiskostenvorschusses von Fr. 900.-; vi/I-act. 50, 3 f. und Berichtigung vi/I-act. 53). Eine Parteientschädigung sprach er der Beklagten mangels Antrags keine zu (vi/I-act. 50, 3 f.). Unter dem Titel "Rechtsmittelbelehrung" hielt er fest, gegen den Entscheid sei kein ordentliches Rechtsmittel gegeben (vi/I-act. 50, 5).

6. Gegen diesen Entscheid erhob der Kläger am 12. August 2005 beim Kantonsgericht fristgerecht eine Rechtsverweigerungsbeschwerde, wobei er - abgesehen vom Antrag um Berichtigung der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen für die Zeitperioden April 2002 bis März 2003 und April 2003 bis März 2004 - im Wesentlichen an den erstinstanzlichen Rechtsbegehren festhielt (B/I/1 [B/I = Akten Berufungsverfahren BZ. 2005. 121-P3]). Mit Schreiben vom 17. November 2005 teilte der Präsident der III. Zivilkammer dem Kläger mit, dass der erstinstanzliche Entscheid - entgegen der Rechtsmittelbelehrung der Vorinstanz - mit Berufung anfechtbar gewesen wäre, da der erstinstanzliche Streitwert über Fr. 8'000.- liege; zugleich wurde dem Kläger eine Frist angesetzt, um zu erklären, ob die Beschwerdeschrift vom 12. August 2005 als Berufungsschrift entgegenzunehmen sei, und diese Eingabe gegebenenfalls zu ergänzen (B/I/10). Mit Schreiben vom 3. Dezember 2005 teilte der Kläger in der Folge mit, seine Beschwerdeschrift sei als Berufungsschrift zu betrachten, und machte von der Möglichkeit Gebrauch, diese Eingabe zu ergänzen. Zudem brachte er vor, er habe das Mietobjekt inzwischen verlassen, und stellte er den Antrag, die Beklagte sei zu verpflichten, ihm den erstinstanzlichen Gerichtskostenvorschuss von Fr. 500.-, die Kosten der Privatexpertise von Fr. 1'883.- sowie Umzugskosten von Fr. 1'000.- zu ersetzen und ihn für "widrige Wohnumstände" mit Fr. 5'000.- zu entschädigen (B/I/12). Die Beklagte reichte auf entsprechende Aufforderung hin (B/I/14) keine Berufungsantwort ein und erhob auch keine Anschlussberufung.



7. Mit Entscheid vom 18. Januar 2006 hob der Präsident der III. Zivilkammer des Kantonsgerichts den Entscheid des Präsidenten des Kreisgerichts vom 25. Juli 2005 mangels sachlicher Zuständigkeit auf und überwies die Streitsache zur neuen Entscheidung an das Kreisgericht (B/I/16). Denn bei korrekter Auslegung der klägerischen Anträge ergab sich ein Streitwert von über Fr. 20'000.- (nämlich: Mietzinsrückforderung gemäss Schreiben an die Beklagte vom 10. Mai 2004 [bekl. act. 7] von Fr. 16'090.- [Fr. 460.- x ca. 35 Monate] sowie monatliche Mietzinsreduktion von 460.- für die Zeit ab Juni 2004, davon Fr. 100.- für den nicht als Zimmer verwendbaren Raum auf unbestimmte Zeit [was allein einen Streitwertanteil von Fr. 24'000.- ergab, vgl. dazu Art. 73 Abs. 2 lit. a ZPO und LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, Kommentar zur Zivilprozessordnung des Kantons St. Gallen, N 7b zu Art. 73 ZPO] und die restlichen Fr. 360.- bis zur Behebung der gerügten Mängel).

8. Das Kreisgericht führte am 25. April 2006 eine Hauptverhandlung durch und fällte gleichentags den Endentscheid (vi/II [= Akten Verfahren EV.2006.18] act. 5; vi/II-act. 7 = Urteil). Es behaftete die Beklagte "bei der Anerkennung der Mietzinsreduktion um Fr. 150.00 auf Fr. 750.00 bei gleichzeitiger Anpassung der Nebenkosten" und den Kläger (versehentlich als Beklagter bezeichnet) "beim Rückzug der ursprünglichen Klage" und wies die Klage im Übrigen ab (Ziffer 1; die von der Beklagten anerkannte Mietzinsreduktion versteht sich für die Zeit ab 1. Juni 2004, vgl. Urteil, 9). Zudem wies die Vorinstanz die Hinterlegungsstelle an, die hinterlegten Mietzinse von Fr. 2'280.- im "um je Fr. 150.00 und gleichzeitiger Anpassung der Nebenkosten reduzierten" Umfang an die Beklagte und im Restbetrag an den Kläger herauszugeben (Ziffer 2). Die Gerichtskosten von Fr. 4'565.- (Entscheidgebühren von Fr. 3'200.- und Expertisekosten von Fr. 1'365.-) auferlegte sie zu vier Fünfteln (Fr. 3'652.-) dem Kläger (unter Anrechnung der Einschreibgebühren von Fr. 500.-) und zu einem Fünftel (Fr. 913.-) der Beklagten (unter Anrechnung des von ihr geleisteten Beweiskostenvorschusses von Fr. 900.- abzüglich eines bereits zurückerstatteten Betrages von Fr. 500.-; Ziffer 3). Eine Parteientschädigung wurde keine zugesprochen.

9. Gegen diesen Entscheid erhob der Kläger am 22. Mai 2006 (Poststempel) beim Kantonsgericht die vorliegende Berufung mit dem sinngemässen Antrag, der Mietzins sei für die Zeit ab Mietantritt bis zur Behebung der gerügten Mängel um monatlich Fr. 300.- herabzusetzen, es sei über die Verwendung der hinterlegten Mietzinse von Fr.



2'280.- zu entscheiden, sämtliche Gerichtskosten seien der Beklagten aufzuerlegen und diese sei zu verpflichten, ihm seine Anwaltskosten sowie die Kosten für die eingeholte Privatexpertise zu ersetzen (B/1). Zugleich stellte er ein Begehren um unentgeltliche Prozessführung (B/2). Mit Schreiben des Präsidenten der III. Zivilkammer vom 8. Juni 2006 wurde der Kläger von der Zahlung der Einschreibgebühr befreit (B/7). Die Beklagte hat innert Frist keine Berufungsantwort eingereicht und auch keine Anschlussberufung erhoben (vgl. B/8).

II.

Im Rubrum des angefochtenen Entscheides sind die mitwirkenden Richter nicht aufgeführt. Dabei handelt es sich offensichtlich um einen Redaktionsfehler, der die Gültigkeit des Entscheides nicht beeinträchtigt, da aus der Vorladung zur Hauptverhandlung vom 25. April 2006 die Zusammensetzung des Gerichts ersichtlich ist (vi/II-act. 5).

III.

Es ist einleitend zu prüfen, welche Rechtsbegehren der Kläger im Verlauf des Verfahrens im Einzelnen gestellt hat, inwieweit er diese Begehren rechtzeitig in den Prozess eingebracht hat, ob er allenfalls nachträglich Anträge wieder zurückgezogen hat und in welchem Umfang er im vorliegenden Berufungsverfahren an seinen erstinstanzlichen Begehren festhält.

Gegenstand des Schlichtungsverfahrens war eine monatliche Mietzinsreduktion von Fr. 460.- (rückwirkend ab Mietantritt bis zur allfälligen Mängelbehebung) wegen des nicht als Zimmer verwendbaren kleinen Raums sowie folgender angeblicher Mängel: fehlende Isolation im Badezimmer gegenüber dem Badezimmer der Nachbarwohnung, nicht benutzbares Cheminée, Lärm- und Geruchsimmissionen durch Schädlinge (Marder) im Dach, beschädigte Mauer beim Balkon, nicht verwendbare



Wohnzimmertüre, Verschmutzung des Wohnzimmerfensters (vi/I-act. 1; bekl. act. 10 i.V.m. bekl. act 7).

In der Klageschrift hat der Kläger an den im Schlichtungsverfahren gestellten Begehren sinngemäss festgehalten. Soweit er darüber hinaus die Berichtigung der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen für die Zeitperioden April 2002 bis März 2003 sowie April 2003 bis März 2004 verlangt hat, ist die Vorinstanz auf dieses Begehren nicht eingetreten, da es nicht Gegenstand des Schlichtungsverfahrens gewesen war; dies ergibt sich aus den Erwägungen im Beweisbeschluss vom 5. November 2004 (vi/I-act. 15, 5 f.), denen die Vorinstanz offensichtlich folgte, hat sie sich doch mit dem fraglichen Antrag im angefochtenen Entscheid nicht mehr auseinandergesetzt. Dabei hat es sein Bewenden, nachdem der Kläger im vorliegenden Berufungsverfahren (wie im Übrigen schon im ersten Beschwerde-/Berufungsverfahren) am Begehren um Berichtigung der beiden Abrechnungen ohnehin nicht mehr festhält (vgl. unten). Soweit der Kläger in der Klageschrift zudem beantragt hat, die Beklagte sei zu verpflichten, die Aussenwände in der gesamten Wohnung abzudichten bzw. zu isolieren (und in diesem Zusammenhang sinngemäss wohl auch eine Mietzinsreduktion geltend machen wollte), liegen - entgegen den Ausführungen in der Klageschrift - keine Hinweise vor, dass dieses Begehren bereits Gegenstand des Schlichtungsverfahrens gewesen wäre. Ob die Vorinstanz überhaupt darauf hätte eintreten müssen, kann indes letztlich offenbleiben, da die Beklagte den Mangel unumstrittenermassen behoben hat (vgl. vi/I-act. 35 - 38, 41 und 42) und in diesem Zusammenhang - wie im folgenden noch zu zeigen ist (Erw. IV) - ohnehin keine Mietzinsreduktion gerechtfertigt ist.

Im Rahmen des ersten Beschwerde-/Berufungsverfahrens, welches letztlich zur Überweisung des Prozesses an die Vorinstanz führte, hat der Kläger in der Beschwerdeschrift vom 12. August 2005 (B/I/1) zunächst an seinen Rechtsbegehren gemäss Klageschrift - soweit die Vorinstanz darauf eingetreten war - festgehalten. Davon, dass er diese Begehren mit der Eingabe vom 3. Dezember 2005 (B/I/12) wieder zurückgezogen hätte, kann - entgegen der Auffassung der Vorinstanz (Urteil, 3 und 9) - keine Rede sein; denn die Erklärung, wonach die Beschwerdeschrift vom 12. August 2005 als Berufungsschrift entgegenzunehmen sei, kann nach Treu und Glauben nur dahingehend verstanden werden, dass der Kläger (auch) an den in dieser Eingabe gestellten Anträgen vollumfänglich festhalten wollte. Soweit der Kläger in der Eingabe



vom 3. Dezember 2005 - zusätzlich - beantragt hat, die Beklagte sei zu verpflichten, ihm die erstinstanzliche Einschreibgebühr von Fr. 500.- und die Kosten der eingeholten Privatexpertise von Fr. 1'883.- zu erstatten, betreffen diese Anträge die Kosten- und Entschädigungsfolgen für das erstinstanzliche Verfahren; darauf ist im entsprechenden Zusammenhang noch zurückzukommen (unten Erw. VI). Soweit er in der Eingabe vom 3. Dezember 2005 überdies erstmals eine Schadenersatzforderung von Fr. 5'000.- wegen widriger Wohnumstände sowie eine Ersatzforderung für Umzugskosten von Fr. 1'000.- geltend gemacht hat, kann die Zulässigkeit dieser Klageänderungen (vgl. Art. 72 ZPO) vorliegend offenbleiben; denn die Vorinstanz ist zwar auf beide Begehren eingetreten, hat sie aber vollumfänglich abgewiesen (Urteil, 7 - 9 und 11), wobei es sein Bewenden hat, nachdem der Kläger den erstinstanzlichen Entscheid in dieser Hinsicht nicht anfiicht (vgl. unten).

An der erstinstanzlichen Hauptverhandlung vom 25. April 2006 hat der Kläger seine im Zeitpunkt der Prozessüberweisung vorliegenden Rechtsbegehren soweit ersichtlich nicht geändert.

Im vorliegenden Berufungsverfahren schliesslich hält der Kläger an den materiellen Anträgen, die im Zeitpunkt der erstinstanzlichen Entscheidfällung vorlagen, insofern fest, als er - sinngemäss - für den nicht als Zimmer verwendbaren Raum, die fehlende Abdichtung/Isolation in der ganzen Wohnung, das nicht benutzbare Cheminée, die Schädlingsproblematik im Dach, den Mauerschaden auf dem Balkon, die nicht verwendbare Wohnzimmertüre und das verschmutzte Wohnzimmerfenster rückwirkend per Mietantritt bis zur Beendigung des Mietverhältnisses eine monatliche Mietzinsreduktion von insgesamt Fr. 300.- geltend macht (B/1, 1 ff., wobei auf Seite 2 eine um ein Jahr zu lange Mietdauer angenommen wird). Nicht Gegenstand der Berufung sind hingegen das Begehren um Berichtigung von Heiz- und Nebenkostenabrechnungen (auf welches die Vorinstanz wie dargelegt nicht eingetreten ist) sowie die Schadenersatzforderung von Fr. 5'000.- wegen widriger Wohnumstände und die Ersatzforderung von Fr. 1'000.- für Umzugskosten (welche die Vorinstanz abgewiesen hat); denn mit diesen Fragen setzt sich der Kläger in der Berufungsschrift weder ausdrücklich noch sinngemäss auseinander, womit ohne weiteres davon auszugehen ist, dass er die erstinstanzliche Entscheidungsfindung in dieser Hinsicht anerkennt.



IV.

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR). Entstehen an der Mietsache während des Mietverhältnisses Mängel, die der Mieter weder gemäss Art. 259 OR selbst beheben muss (sog. kleiner Unterhalt) noch selbst zu verantworten hat, so kann der Mieter u.a. verlangen, dass der Vermieter den Mangel beseitigt und, sofern die Tauglichkeit der Mietsache zum vorausgesetzten Gebrauch durch den Mangel beeinträchtigt oder vermindert wird, den Mietzins vom Zeitpunkt an, zu dem der Vermieter vom Mangel erfahren hat, bis zur Mängelbehebung angemessen herabsetzt (Art. 259a Abs. 1 lit. a und b, Art. 259d OR). Der Herabsetzungsanspruch setzt keine besondere Schwere des Mangels voraus; Art. 259d OR erfasst auch mittelschwere und leichte Mängel (sofern letztere nicht unter Art. 259 OR fallen). Doch ist die Herabsetzung des Mietzinses ausgeschlossen, wenn der vereinbarte Gebrauch der Mietsache weder beeinträchtigt noch vermindert wird (LACHAT/STOLL/BRUNNER, Mietrecht für die Praxis, 148 f.; ZIHLMANN, Das Mietrecht, 2. Aufl. 76; vgl. auch MARTIN ZÜST, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, 175).

Ein Mangel im Sinne von Art. 258 ff. OR liegt vor, wenn sich die Mietsache nicht im vertraglich geschuldeten Zustand befindet und daher der effektive Gebrauchswert vom vertraglich vorausgesetzten Gebrauchswert abweicht (ZIHLMANN, a.a.O., 70). Welcher Zustand im konkreten Einzelfall geschuldet ist und vom Mieter erwartet werden darf, bestimmt sich - wenn (wie hier) keine besondere vertragliche Abrede vorliegt - nach objektiven Kriterien. Massgebend ist dabei die Beschaffenheit, die der Mieter bei einer Sache wie der konkret gemieteten unter den gegebenen Umständen nach der allgemeinen Verkehrsanschauung vernünftigerweise erwarten darf, was namentlich vom Gebrauchszweck des Mietobjekts und von seinem Alter sowie vom Mietpreis abhängt (vgl. HIGI, a.a.O., N 17 ff., N 29 f. zu Art. 256 OR, N 27 f. zu Art. 258 OR; WEBER, a.a.O., N 3 und 4 zu Art. 256 OR).

2. Soweit der Kläger vorliegend eine Mietzinsreduktion rückwirkend per Mietantritt geltend macht, ist einleitend folgendes festzuhalten:



a) Der nicht als Zimmer verwendbare Raum stellt keinen Mangel im Sinne von Art. 258 ff. OR dar. Denn insoweit kann nicht gesagt werden, die Mietsache befinde sich nicht im vertraglich vereinbarten Zustand, den herzustellen die Beklagte in der Lage wäre; die Problematik liegt vielmehr darin, dass der fragliche Raum - wie der erstinstanzlich beigezogene Experte festgehalten hat (vi/I-act. 20, 2 f.) - im Mietvertrag zu Unrecht als Wohnraum deklariert ist, daher faktisch keine 3- sondern eine 2½-Zimmerwohnung Mietgegenstand ist und der Kläger in diesem Zusammenhang den Standpunkt vertritt, bei Mietantritt hätte ein tieferer Mietzins vereinbart werden müssen. Damit macht nun aber der Kläger kein Herabsetzungsbegehren nach Art. 259d OR geltend; vielmehr ficht er den Anfangsmietzins als übersetzt an. Dies hätte er nach Art. 270 Abs. 1 OR innert 30 Tagen nach Übernahme des Mietobjektes bei der Schlichtungsstelle tun müssen, eine Frist, die im Zeitpunkt, als er das vorliegende Schlichtungsverfahren einleitete, längst abgelaufen war. Unter diesen Umständen steht dem Kläger für den nicht als Zimmer verwendbaren Raum in zeitlicher Hinsicht nur - aber immerhin - insoweit eine Mietzinsreduktion zu, als ihm die Beklagte eine solche zugesteht (ab Juni 2004).

b) Im Übrigen kann - wie sich schon aus dem oben Gesagten ergibt - eine Mietzinsreduktion für Mängel nur ab dem Zeitpunkt geltend gemacht werden, zu dem der Vermieter vom Mangel erfahren hat (Art. 259d OR). Hier hat der Kläger die Beklagte über die heute zur Diskussion stehenden Mängel - mit Ausnahme der Schädlingsproblematik, die er offenbar bereits früher gerügt hat (vgl. bekl. act. 3) - soweit ersichtlich erstmals mit seinem Schreiben vom 10. Mai 2004 (bekl. act. 7) orientiert, wobei er ihr eine Frist zur Mängelbehebung bis Ende Mai 2004 angesetzt hat. Insoweit kann daher zum vornherein nur eine Mietzinsreduktion für die Zeit ab Juni 2004, nicht aber rückwirkend per Mietantritt zur Diskussion stehen.

3. a) Wie dargelegt hängt der Zustand, den der Mieter im Hinblick auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache vernünftigerweise erwarten darf, nebst dem Gebrauchszweck vom Alter des Mietobjektes und vom dafür entrichteten Mietzins ab. Hier fällt in diesem Zusammenhang in Betracht, dass die Liegenschaft Anfang der 80-er Jahre erbaut wurde (vgl. vi/I-act. 20, 4). An den Ausbaustandard und den Zustand des Mietobjektes dürfen daher aus objektiver Sicht keine gehobenen Ansprüche gestellt werden. Gewisse Komforteinbussen - wie etwa bei der Schall- und



Wärmeisolation, aber auch in ästhetischer Hinsicht - sind hinzunehmen; ihnen wird mit dem verhältnismässig tiefen Mietzins Rechnung getragen.

b)aa) Soweit die gerügten Mängel an der Mauer beim Balkon, an der Wohnzimmertüre und am Wohnzimmerfenster betroffen sind, ergibt sich aus der im erstinstanzlichen Verfahren eingeholten Expertise vom 14. März 2005 (vi/I-act. 20) was folgt: Im Bereich des Balkons befanden sich beim Augenschein durch den Experten nicht zugeputzte Bohrlöcher, die von einem entfernten Sonnenstoren stammten. Die Wohnzimmertüre hatte sich leicht gesenkt, weshalb sie nicht geschlossen werden konnte. Das Wohnzimmerfenster war innen teilweise nicht sauber, da die Isolierverglasung aus dem Jahre 1983 nicht mehr ganz dicht war (vi/I-act. 20, 4 f.). Dabei handelt es sich offensichtlich um geringfügige Makel, die der Kläger zwar als störend empfunden haben mag, von denen aber unter den dargelegten Umständen bei objektiver Betrachtung nicht gesagt werden kann, dass sie den vorausgesetzten Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt oder vermindert hätten. Im Hinblick auf diese Unzulänglichkeiten - welche die Beklagte im Verlauf des erstinstanzlichen Verfahrens im Übrigen alle behoben hat (vgl. vi/I-act. 35 - 38 sowie 41 und 42) - ist daher eine Mietzinsreduktion nicht gerechtfertigt.

bb) Die vom Kläger im weiteren gerügte unzureichende Abdichtung bzw. Isolation der Wände (Badezimmer gegenüber Nachbarwohnung sowie Aussenwände in der gesamten Wohnung) sind gemäss der im erstinstanzlichen Verfahren eingeholten Expertise durch Abschwinden des Holzwerks gegenüber der Wand entstanden (vi/I-act. 20, 4). Insoweit lag daher offensichtlich eine alters- und konstruktionsbedingte Erscheinung vor, mit der bei einem Mietobjekt im Alter und von der Bauweise wie dem vorliegenden (Baujahr 1983; teilweise Holzbau, vgl. insbes. vi/I-act. 20, 4 und bekl. act. 14, wo die Liegenschaft als "Rustico" bezeichnet wird) gerechnet werden muss und die jedenfalls dann nicht als gebrauchsvermindernd oder -beeinträchtigend einzustufen ist, wenn sie nur vorübergehend besteht. Letzteres war hier der Fall, hat doch die Beklagte die undichten Stellen - die der Kläger zur Hauptsache [Aussenwände] erstmals in der Klageschrift bemängelt hatte - im Verlauf des erstinstanzlichen Verfahrens unbestrittenermassen abgedichtet (vgl. vi/I-act. 35 - 38 sowie 41 und 42). Auch insoweit ist daher eine Mietzinsreduktion nicht gerechtfertigt.



cc) Im Hinblick auf die angebliche Schädlingsproblematik (der Kläger sprach in diesem Zusammenhang vorprozessual von Lärm- und Geruchsmissionen durch Marder

[bekl. act. 7], im Gerichtsverfahren dann zunächst von "Tieren" im Dachgebälk und davon ausgehenden Gerüchen und Geräuschen [Klage, vi/I-act. 14, vi/I-act. 42] und später von nistenden Vögeln und "Kleintieren" [vi/I-act. 46]), fällt folgendes in Betracht:

Vorauszuschicken ist zunächst, dass das hier in Frage stehende Mietobjekt in ländlicher Umgebung liegt (kläg. B/act. 5, 1; vgl. auch kläg. act. 3 Fotos 4 und 6). An einer solchen Wohnlage muss sich ein Mieter bewusst sein, dass er Tür an Tür mit der Fauna lebt und sich der Lebensraum der Wildtiere mitunter auch auf Wohngebäude erstreckt. Dies gilt in besonderem Mass bei Mietobjekten, in denen - wie hier - viel Holz verarbeitet ist. Dass in geeigneten Nischen zu gegebener Jahreszeit Vögel brüten, sich in Zwischenräumen Mäuse oder Siebenschläfer heimisch machen oder zu nächtlicher Stunde gelegentlich ein Marder unterwegs ist, muss bei einem naturnah gelegenen und rustikal gebauten Wohnobjekt wie dem hier in Frage stehenden grundsätzlich hingenommen werden.

Hinweise, dass der Kläger vorliegend einer übermässigen Immission durch Vögel und/oder andere (Klein-) Tiere ausgesetzt gewesen wäre, ergeben sich weder aus der im erstinstanzlichen Verfahren eingeholten Expertise (vi/I-act. 20) noch aus dem vom Kläger eingereichten Privatgutachten (kläg. B/act. 5): Der Gerichtsexperte hat weder Geräusche noch Gerüche festgestellt, die auf Tiere im Dachgebälk hinweisen würden (vi/I-act. 20, 2 und 8). In der auf einer Besichtigung von Ende April 2005 beruhenden Privatexpertise vom 16. Juni 2005 wird zwar auf den "Vogelreichtum" und eine "rege Aktivität verschiedener Vögel" in der "ländlichen Umgebung" hingewiesen und festgehalten, unter dem Dach sei ein (offenbar verlassenes) Vogelnest entdeckt worden (kläg. B/act. 5, 1 f. i.V.m. Foto 01 - 04). Zudem will der Privatexperte "Knackgeräusche" festgestellt haben, die man als Rennen interpretieren "könnte" (kläg. B/act. 5, 2). Spuren von Tieren wie Mardern oder Siebenschläfern, von denen die "Renngeräusche" herrühren könnten, fand der Experte jedoch nicht. Die von ihm vorgeschlagenen Massnahmen gegen das (theoretisch mögliche) Eindringen von Mardern oder Siebenschläfern ins Unterdach bezeichnet der Privatexperte denn auch ausdrücklich als präventiv (kläg. B/act. 5, 2 f.). Damit liegt nun aber im Ergebnis die Überzeugung



nahe, dass im vorliegenden Fall die Immissionen durch Wildtiere das an einer naturnahen Lage Übliche nicht überschritten haben. Diesen Schluss könnten auch abweichende Aussagen der vom Kläger angerufenen Zeuginnen Frau A (die sich schon schriftlich geäußert hat, kläg. B/act. 7) sowie Frau E und Frau G (B/I/12; Berufung, 3) nicht in Zweifel ziehen: Frau A war früher zusammen mit dem Kläger Mieterin des Mietobjekts (bekl. act. 1 und 3) und ist heute erneut seine Lebenspartnerin (B/2), womit ihrer Aussage kaum weitergehender Beweiswert zukäme als einer Parteiaussage. Aber auch die Objektivität der anderen zwei Zeuginnen ist nicht gewährleistet, sind sie doch - sie haben "eine Nacht unter dem Dach verbracht" (Berufung, 3) - offensichtlich mit dem Kläger befreundet; ihre Aussage könnte jedenfalls die vorliegenden Sachverständigengutachten - die beide objektiv erscheinen und letztlich zum gleichen Schluss führen - ebenfalls nicht in Frage stellen. Daran vermag schliesslich auch der Einwand des Klägers nichts zu ändern, die Schädlinge seien hauptsächlich nachtaktiv (vgl. Berufung, 2); einschlägige Spuren und Gerüche (den Angaben des Klägers zufolge soll in der Wohnung ein geradezu "unerträglicher Gestank" geherrscht haben, vi/I-act. 14) hätten die Experten, so sie denn vorhanden gewesen wären, ohne weiteres auch am Tage feststellen können.

Aus dem Gesagten folgt, dass auch in Zusammenhang mit der angeblichen Schädlingsproblematik eine Mietzinsreduktion nicht gerechtfertigt ist.

dd) Der Mangel am Cheminée (gemäss der erstinstanzlichen Gerichtsexpertise wird der Rauch zurückgedrückt, was konstruktionsbedingte Gründe haben könnte, vgl. vi/I-act. 20, 4 f.) wurde unumstrittenermassen nicht behoben (vi/I-act. 42 und 44). Er beeinträchtigt den vorausgesetzten Gebrauch der Mietsache, womit insoweit eine Mietzinsreduktion grundsätzlich gerechtfertigt ist. In diesem Zusammenhang fällt allerdings in Betracht, dass die Beklagte dem Kläger eine Mietzinsreduktion von Fr. 150.- zugestanden hat (vi/I-act. 29). Der Kläger selbst hatte für den nicht als Zimmer verwendbaren Raum eine Mietzinsreduktion von Fr. 100.- und für das nicht benutzbare Cheminée eine solche von Fr. 27.- geltend gemacht (vi/I-act. 1 und bekl. act. 10 i.V.m. bekl. act. 7), wobei er zu behaften ist. Mit der zugestandenen Mietzinsreduktion von Fr. 150.- ist er daher nicht nur für den Umstand, dass die Wohnung nicht als 3- sondern als 2½-Zimmerwohnung einzustufen ist, sondern auch für das mangelhafte Cheminée hinreichend abgegolten.



c) Demnach bleibt es in Übereinstimmung mit dem erstinstanzlichen Entscheid dabei, dass der Nettomietzins entsprechend dem Zugeständnis der Beklagten für die Zeit ab 1. Juni 2004 Fr. 750.- beträgt.

4. Soweit die Vorinstanz die Beklagte in Ziffer 1 des angefochtenen Entscheides dabei behaftet, sie habe per 1. Juni 2004 neben der Reduktion des Nettomietzinses auch eine "Anpassung der Nebenkosten" anerkannt (Rechtsspruch Ziffer 1 i.V.m. Urteil, 9), ist eine entsprechende Willenserklärung aus den Akten zwar nicht ersichtlich; gleichwohl hat es aber bei dieser Feststellung sein Bewenden, nachdem die Beklagte den erstinstanzlichen Entscheid nicht angefochten hat. Beizufügen bleibt, dass im vorliegenden Zusammenhang mit "Nebenkosten" nicht die Akontozahlungen, sondern nur die effektiven Nebenkosten gemeint sein können. Denn eine Reduktion der Akontozahlungen würde keinen vernünftigen Sinn machen, da dies - bei unveränderten effektiven Nebenkosten - lediglich zu einer entsprechenden Erhöhung der Nachzahlung führen würde. Zum Umfang der anerkannten Reduktion der Nebenkosten äussert sich die Vorinstanz weder im Dispositiv noch in den Erwägungen. Es ist daher naheliegend, dass die Beklagte einer Anpassung der Nebenkosten lediglich grundsätzlich zugestimmt hat, ohne sich jedoch betragsmässig festzulegen, und die Vorinstanz sie nur in diesem Sinne bei ihrem Zugeständnis behaften wollte. Dies deckt sich auch mit dem Umstand, dass die Nebenkostenabrechnungen für die Zeit ab 1. Juni 2004 bis zur Auflösung des Mietverhältnisses nie Prozessgegenstand waren und auch keine einschlägigen Unterlagen bei den Akten liegen.

5. Soweit die Vorinstanz die Hinterlegungsstelle angewiesen hat, die hinterlegten Mietzinse im "um je Fr. 150.- und gleichzeitiger Anpassung der Nebenkosten reduzierten" Umfang an die Beklagte herauszugeben, liegt offensichtlich ein Redaktionsfehler vor. Denn der Hinweis auf das lediglich grundsätzliche - betragsmässig unbestimmte - Zugeständnis der Beklagten zur Anpassung der Nebenkosten macht in diesem Zusammenhang keinen Sinn, zumal es selbstverständlich nicht Sache der Hinterlegungsstelle sein kann, vor der Herausgabe noch Nebenkostenabrechnungen zu bereinigen. Er ist daher ersatzlos aus dem Dispositiv zu streichen.



6. Im Ergebnis ist somit die Beklagte dabei zu behaften, dass sie für die Zeit ab 1. Juni 2004 eine Reduktion des monatlichen Nettomietzinses von Fr. 900.- um Fr. 150.- auf Fr. 750.- unter Anpassung der Nebenkosten anerkannt hat. Im Umfang der anerkannten Reduktion des Nettomietzinses ist das Verfahren als erledigt abzuschreiben; im Übrigen ist die Klage abzuweisen, soweit auf sie eingetreten wird. Zudem ist die Hinterlegungsstelle anzuweisen, die bei ihr hinterlegten Mietzinse von Fr. 2'280.- im Umfang von Fr. 300.- (2 x Fr. 150.-) an den Kläger und im Restbetrag an die Beklagte auszubezahlen.

....