

Art. 267a Abs. 1 und 2 OR

4. Mängelrüge

Eine Mängelrüge muss inhaltlich hinreichend substantiiert sein. Pauschale Verweise genügen nicht. Sind die Mängel im gleichzeitig geführten Strafverfahren präzisiert, so liegt eine den Anforderungen von Art. 267a Abs. 1 OR genügende Mängelrüge vor. Auch die vorgelegten Rechnungen müssen hinreichend substantiiert sein.

Sachverhalt

Der Kläger (der Vermieter) und die Beklagten (Mieter) schlossen am 28. Juni 2001 einen Mietvertrag über eine 5-Zimmerwohnung ab. Sie vereinbarten einen monatlichen Nettomietzins von Fr. 1'200.–, zuzüglich Fr. 180.– für Nebenkosten akonto. Mit Formular vom 30. Juli 2002 kündigte der Kläger das Mietverhältnis per September 2002.

Nach durchgeführter Schlichtungsverhandlung gelangte der Kläger an den Präsidenten des Kreisgerichts Obertoggenburg-Neutoggenburg und verlangte ausstehende Mietzinse inkl. Nebenkostenentschädigung sowie Reinigungs- und Wiederherstellungskosten von insgesamt Fr. 13'300.–. Das Gericht hiess die Klage im Umfang von Fr. 6'000.– (Nettomietzinse für fünf Monate) gut. Gegen diesen Entscheid erhob der Kläger am 3. Februar 2004 Berufung ans Kantonsgericht St. Gallen.

Aus den Erwägungen

- 4.) Der Kläger beharrt in der Berufungsschrift auf der Forderung über Fr. 13'300.– für Reinigungsarbeiten und verschiedene Reparaturen in der Wohnung wie auch auf der Forderung über Fr. 1'993.30 für die Reinigung der Terrasse, wobei er sich im Hinblick auf die einzelnen Mängel sinngemäss auf die eingereichten Rechnungen der „Hausrenovation S.“ vom 15. Dezember 2002 und 7. Mai 2003 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.
- a) Die Vorinstanz ist im angefochtenen Entscheid davon ausgegangen, der Kläger habe im Hinblick auf die geltend gemachten Mängel mit zwei Ausnahmen (Hundeexkremate auf der Terrasse und nicht fachgerechte Reparatur der Wohnungstüre) keine rechtzeitige Mängelrüge erhoben. 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, Zürcher Kommentar, 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). 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:

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. 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 hinreichende substantiierte Mängelrüge nicht genügen. – Die Rechnung der „Hausrenovation S.“ vom 15. Dezember 2002 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. Die Aufzählung ist zwar in weiten Teilen ebenfalls unzureichend substantiiert („Zerstörung am Laminatfussboden“: welcher Art und wo?; „zertrümmerte Schrankteile“, „zerkratzte 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. 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 „Hausrenovation S.“ 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 „Hausrenovation S.“ vom 15. Dezember 2002 nichts entnehmen. In der Rechnung aufgeführt sind zwar Reparaturen an „Dusche und Lavabo“ sowie an „3 Balkontüren“; ob und allenfalls in wieweit sie (auch) einen Wasserhahn bzw. ein Balkontürschloss betreffen, ist jedoch nicht ersichtlich. Auch den klägerischen Parteivorbringen lässt sich hierzu 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.

(...)

(Urteil des Kantonsgerichts St. Gallen vom 2. Juni 2004 i.S. H.M. c/ P. und S.E.)