

Art. 257g OR

3. Meldepflicht bei Mängeln

Erfolgt nach Austrocknung eines Wasserschadens und Ersatz der Bodenbeläge keine Meldung der Mieterschaft betreffend Mängel, wird bei späteren Feuchtigkeitsschäden davon ausgegangen, dass diese nicht Folge der Überschwemmung sind, sondern durch unsachgemässe Benutzung seitens der Mieterschaft entstanden sind.

Sachverhalt

Die Beklagten waren vom 1. März 1998 bis Ende Oktober 2000 Mieter einer Wohnung im Parterre des dem Kläger gehörenden Blockes in H. Bei der Übernahme zu Beginn des Mietverhältnisses war die Wohnung in Ordnung. Anlässlich der Wohnungsabgabe am 20. Oktober 2000 befand sie sich in einem schlechten Zustand. Die Wände waren gelblich gefärbt und zum Teil mit Schimmel befallen. Nach dem Auszug der Beklagten liess der Kläger die Wohnung renovieren. Ein Teil der Renovationskosten wurde von der Haftpflichtversicherung der Mieter übernommen. Die Malerrechnung im Betrage von Fr. 6'605.05 wurde von der Versicherung hingegen nicht bezahlt. Der Kläger ist der Ansicht, dass die Beklagten nach einer Mietdauer von lediglich gut 2 ½ Jahren 60% der Malerrechnung, d.h. Fr. 3'963.05 zu übernehmen haben. Der Kläger hat den Beklagten zudem die Kosten für die Nachreinigung der Wohnung im Betrage von Fr. 250.-- in Rechnung gestellt. Diese beiden Beträge zusammen ergeben die eingeklagte Summe von Fr. 4'213.05.

Am 3./4. Juli 1998 kam es in H. nach starken Regenfällen zu Überschwemmungen. Davon war auch die damals von den Beklagten bewohn-

te Wohnung betroffen. Die Wohnung wurde teilweise überflutet. Nach dieser Überschwemmung liess der Kläger Entfeuchtungsmaschinen zur Austrocknung der Wohnung montieren. Während der Zeit, als diese Maschinen in Betrieb waren, wohnten die Beklagten teilweise bei Bekannten. Ab Ende August/Anfang September 1998 haben die Beklagten bis zum Ende des Mietverhältnisses per Ende Oktober 2000 weiter in der gemieteten Wohnung gewohnt und regelmässig den vertraglichen Mietzins von Fr. 1'530.-- brutto bezahlt.

Zwischen den Parteien ist umstritten, ob die bei der Wohnungsübergabe Ende Oktober 2000 festgestellten Mängel auf die Überschwemmung von Juli 1998 zurückzuführen oder durch die Beklagten verursacht worden sind.

Der Vermieter macht geltend, die Mieter hätten ihm bis zum gerichtlichen Verfahren nie mitgeteilt, dass die Wohnung seinerzeit zu wenig ausgetrocknet worden sei. Hätten die Beklagten die mangelhafte Austrocknung rechtzeitig gerügt, hätte der Kläger auf die Firma K. Rückgriff nehmen können. Es sei allerdings davon auszugehen, dass die Wohnung einwandfrei ausgetrocknet worden sei.

Aus den Erwägungen

1. Am Ende eines Mietverhältnisses muss der Mieter die Sache nach Art. 267 Abs. 1 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR, SR 220) in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Im vorliegenden Falle ist es unbestritten, dass das Mietverhältnis der Parteien auf den 31. Oktober 2000 aufgelöst worden war, dass am 20. Oktober 2000 die Wohnungsabnahme unter Beizug eines Vertreters des Hauseigentümerverbandes stattgefunden hat, dass anlässlich der Wohnungsabgabe festgestellt worden war, dass sich die Wohnung in einem sehr schlechten Zustand befunden hatte und dass die Wohnung gut zwei Jahre vorher am 3./4. Juli 1998 überschwemmt worden war. Die Parteien sind sich sodann einig, dass die Wohnung nach dem Auszug der Beklagten neu gestrichen werden musste. Das haben die Beklagten insbesondere in Ziff. III/1 der Appellationsantwort ausdrücklich anerkannt. Eingeklagt hat der Kläger einzig 60% dieser Malerarbeiten zuzüglich Fr. 250.-- für die not-

wendige Nachreinigung. Die übrigen Renovationskosten sind nicht Gegenstand dieses Prozesses. Nicht umstritten ist sodann das Ausmass einer allfälligen Haftbarkeit der Beklagten von 60%. Umstritten ist einzig die Frage, ob die Ursache der in der damaligen Wohnung der Beklagten festgestellten Feuchtigkeitsschäden in der Überschwemmung vom 3./4. Juli 1998 oder in der unsachgemässen Behandlung der Mietsache durch die Beklagten zu suchen ist.

2. Die Vorinstanz hat zu Recht entschieden, dass die Beklagten für allfällige Überschwemmungsschäden nicht haften würden. Sie hat weiter zu Recht erwogen, dass die Beweislast für den Nachweis für das Vorhandensein von Mängeln, die die Beklagten zu vertreten hätten, den Kläger trifft. Die Vorinstanz hat zur Beweislage ein umfangreiches Beweisverfahren durchgeführt. Bei der Würdigung der entsprechenden Zeugenaussagen ist sie zum Schlusse gelangt, dass dem Kläger der Beweis, dass die Mängel von den Beklagten durch unsachgemässen Gebrauch der Mietsache verursacht worden sind, nicht gelungen sei. Der Kläger rügte in seiner Appellationschrift, die Vorinstanz habe die von ihr selbst erhobenen Beweise willkürlich gewürdigt. Wie es sich damit verhält, kann, wie weiter unten darzulegen ist, offen bleiben.
3. In tatsächlicher Hinsicht steht fest, dass die ehemalige Wohnung der Beklagten schwer von den Überschwemmungen in H. vom 3./4. Juli 1998 betroffen war. Es steht überdies fest, dass nach der Überschwemmung die Böden ersetzt und die Wohnung mit Trocknungsmaschinen ausgetrocknet werden mussten. Nach diesen Vorkehren haben die Beklagten auf Ende August 1998 bis zum Ende des Mietverhältnisses im Oktober 2000 wieder in der Wohnung gewohnt und regelmässig den vertraglichen Mietzins bezahlt. Aus diesen Tatsachen folgert der Kläger, dass die Beklagten ihre Meldepflicht verletzt haben, wenn sie heute behaupten, die im Oktober 2000 festgestellten Feuchtigkeitsschäden seien durch die Überschwemmung 1998 verursacht worden. Nach Art. 257g OR muss der Mieter Mängel, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter melden. Diese Meldepflicht bezieht sich auf während des Mietverhältnisses entstehende Mängel. Die Unterlassung der Mängelmeldung stellt eine Vertragsverletzung dar (Peter Higi, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Zürich 1994, Art. 257g N. 19, 32). Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er nach Art. 257g Abs. 2 OR für den Schaden, der dem Vermieter daraus entsteht.

Bezüglich einer allfälligen Verletzung der Meldepflicht gemäss Art. 257g OR durch die Beklagten wird deren Vertragstreue vermutet. Das bedeutet, dass davon auszugehen ist, dass die Beklagten ihrer Meldepflicht korrekt

nachgekommen wären, wenn ein nach Art. 257g OR meldepflichtiger Schaden während der Mietdauer entstanden wäre. Nach dem Wasserschaden vom 3./4. Juli 1998 wurden die Bodenbeläge ersetzt und die Wohnung mit Austrocknungsgeräten getrocknet. Nach Abschluss dieser Arbeiten und nachdem die Beklagten aus ihren Ferien zurückgekehrt waren, sind sie, wie die Vorinstanz in Übereinstimmung mit den Parteien angenommen hat, Ende August in die Wohnung zurückgekehrt. Wären damals die Folgen des Wasserschadens nicht behoben gewesen, wären die Beklagten verpflichtet gewesen, die noch zu behebenden Schäden dem Vermieter zu melden. Eine solche Meldung hätte zudem die Mängelrechte der Beklagten gemäss Art. 259a – i OR ausgelöst. Dass und wann die Beklagten die gravierenden Schäden dem Kläger mitgeteilt hätten, wurde von den Beklagten nie behauptet. In der Klageantwort vom 26. November 2001 wurde lediglich ausgeführt, dass die Vermieter Feuchtigkeitsschäden den Mietern anzulasten pflegen mit der Begründung, es würde zu wenig gelüftet. Erst in der Appellationsantwort haben die Beklagten behauptet, sie seien ihrer Meldepflicht nachgekommen. Sie führten dazu aus, dass die Mängelmeldung an keine Form gebunden sei und auch mündlich erfolgen könne. Der Zeuge D. R. habe klar erwähnt, dass der Kläger mehrmals darauf aufmerksam gemacht worden sei, dass in der Wohnung Schimmel auftrete, dass Feuchtigkeitsprobleme bestünden und dass der Vermieter sich dies sogar selbst angeschaut habe.

Die Mängelmeldung ist eine empfangsbedürftige Mitteilung, die an keine Form gebunden ist. Es genügt die mündliche Meldung, ausser der Mieter beabsichtigte eine Hinterlegung der Mietzinse (Higi, a.a.O. Art. 257g N. 28). Vorliegend haben die Beklagten erstmals in der Appellationsantwort behauptet, sie hätten ihre Meldepflicht durch mündliche Mitteilung dem Kläger gegenüber erfüllt. Einziges Beweismittel für diese Behauptung ist die Zeugenaussage des Sohnes der Beklagten bei der Vorinstanz. Nachdem es sich beim Zeugen um den Sohn der Beklagten handelt, ist bei der Würdigung seiner Aussage Zurückhaltung am Platze. Zurückhaltung scheint auch deshalb als geboten, weil die Aussagen von D. R. recht vage sind und er verschiedene Fragen gar nicht beantworten konnte. Insbesondere die Aussagen auf die Frage des Gerichts, ob der Vermieter informiert worden sei, sind unpräzise. Es geht aus der Antwort des Zeugen nicht hervor, ob die Information des Vermieters unmittelbar nach dem Wassereintritt oder nach der Austrocknung der Wohnung erfolgt sein soll. Wären nach der Austrocknung der Wohnung und der Rückkehr der Beklagten aus den Ferien gravierende Feuchtigkeitsprobleme in der Wohnung der Beklagten aufgetreten, für die der Vermieter Abhilfe hätte schaffen sollen, wären die als vertragstreue vermuteten Beklagten gehörig

an den Kläger gelangt und hätten ihn auf die Missstände aufmerksam gemacht. Nach Einleitung der vorliegenden Klage hätten sie sodann von Anfang an geltend gemacht, wann und über was sie den Vermieter (mündlich) orientiert hatten. Das haben sie nicht getan. Nachdem die Beklagten bis zur Appellationsantwort nichts über eine Mängelmeldung an den Vermieter geltend gemacht hatten, können sie nachträglich auch nichts aus den vagen Angaben ihres Sohnes ableiten. Der Zeuge erscheint aufgrund des eigenen Prozessverhaltens der Beklagten als nicht glaubwürdig. Es ist somit davon auszugehen, dass die Wohnung nach der Austrocknung des Wasserschadens wieder instand gestellt war, ansonst die Beklagten die fortdauernde Mangelhaftigkeit gemeldet hätten. Die im Oktober 2000 festgestellten Feuchtigkeitsschäden sind deshalb durch unsachgemässe Benutzung der Wohnung durch die Beklagten entstanden, weshalb sie für die Kosten der Malerarbeiten im nicht angefochtenen Ausmass von 60% aufzukommen haben.

Dieses Ergebnis deckt sich auch mit dem Augenschein vom 15. August 2002. Die Wohnung wurde nach dem Auszug der Beklagten frisch gestrichen und ist seither wieder bewohnt. Nirgends in der Wohnung sind heute Feuchtigkeitssymptome sichtbar. Das stimmt mit dem (zwar zu Prozesszwecken erstellten) Schreiben der heutigen Mieter der Wohnung an den Anwalt des Klägers vom 13. Februar 2002 überein. Wäre die Isolation mangelhaft, würden die Wände in der ehemaligen Wohnung der Beklagten heute wieder Feuchtigkeitsspuren aufgewiesen haben.

(Entscheid des Obergerichtspräsidenten des Kantons Appenzell A.Rh. vom 16. August 2002 in S. C.W. c/ M. und D.R.)