Art. 258 ff., 259d OR

2. Mietzinsreduktion wegen zu kleiner Mietfläche und anderer Mängel?

In diesem Entscheid werden einerseits Ausführungen darüber gemacht, ob die in einem Zeitungsinserat genannte Fläche Vertragsbestandteil geworden ist und wie sich diese berechnen könnte. Andererseits wurde entschieden, dass die defekte Sonnenstore als Schönheitsmangel und mithin als leichter Mangel zu qualifizieren sei, der zu einer Mietzinsreduktion berechtigt.

Sachverhalt

Die Mieterin schloss am 2. Dezember 2010 mit der Rechtsvorgängerin der Vermieterin einen Mietvertrag über ein Ladenlokal. Die Mieterin betreibt darin eine Kunstgalerie. Einige Zeit nach Bezug des Mietobjektes kam es unter den Parteien zu Meinungsverschiedenheiten über die Ladenfläche, die Sonnenstore und über andere Punkte. Die Schlichtungsverhandlung blieb ohne Ergebnis, worauf die Mieterin am 20. November 2012 an das Bezirksgericht gelangte. Dieses führte am 10. April 2013 einen Augenschein durch.

Aus den Erwägungen

5. a) Die Mieterin hat im Zusammenhang mit der Fläche der Mietsache behauptet, die Vermieterin habe in ihrem Inserat eine Fläche des Ladenlokals von „ca. 39 m^2“ versprochen. Diese versprochene Anzahl m^2 sei für sie zwingende Voraussetzung für den Abschluss des Mietvertrages gewesen. Die Vermieterin habe im Inserat mit der Fläche geworben, weshalb es sich dabei um einen Antrag handle. Die Fläche sei als wesentlicher Vertragsbestandteil zu qualifizieren. Daran ändere auch nichts, dass diese im Mietvertrag nicht ausdrücklich erwähnt sei. Der Mietvertrag sei auch aufgrund der Materialien auszulegen, und das Vertrauen auf eine bestimmte Fläche sei bereits mit dem Inserat geweckt worden. Massgebend sei die sogenannte Hauptnutzfläche gemäss der SIA-Norm 416/2003. Im Sinne von BGE 135 III 542 würden Geschäftslokale in Funktion des Quadratmeterpreises ausgewählt. Des Weiteren hänge gemäss Art. 11 Abs. 2 VMWG bei Geschäftsräumen der übliche Mietzins im Sinne von Art. 269a lit. a OR vom quartierüblichen Quadratmeterpreis ab. Diesen Ausführungen hat die Vermieterin entgegen gehalten, dass eine Zusicherung der Ladenfläche weder im Inserat noch im Mietvertrag enthalten sei. Eine solche Fläche sei auch nie im Rahmen der Vertragsverhandlungen versprochen worden.

b) aa) Voraussetzung für eine Auseinandersetzung um die Mietfläche ist, dass das Flächenmass zum Vertragsinhalt geworden ist. Wurde die Fläche nur im Inserat, nicht aber im Vertrag erwähnt, muss der Mieter, welcher sich darauf beruft, nachweisen, dass die Flächenangabe im Inserat auch ohne ausdrückliche Erwähnung im Vertrag, dennoch zu dessen Bestandteil geworden ist. Wird die Fläche nur ungefähr angegeben, etwa „ungefähr x m^2“ oder „ca. x m^2“, so ist dies bei der Bewertung zu berücksichtigen. Gemäss der bundesgerichtlichen Praxis ist im Einzelfall eine Abweichung von bis 10% zu tolerieren. Für Mieter und Vermieter ist es unmöglich, sich vertraglich übereinstimmend auf die Fläche des Mietobjektes zu einigen, wenn sie lediglich eine Anzahl Quadratmeter und nicht gleichzeitig auch die Messmethode vereinbart haben. Wenn die Fläche überhaupt zum Vertragsinhalt werden soll, genügt eine Definition nach Quadratmetern nicht. Ist zum Beispiel das Mietobjekt durch die Angabe der Zimmer genügend bestimmt, dann bedarf es einer genauen Bestimmung der Fläche nicht. In diesem Fall ist die Flächenangabe kein notwendiger Vertragsbestandteil. Falls die Fläche wesentlich ist, wie vor allem bei Geschäftsmieten, wo der Mietpreis in aller Regel pro Quadratmeter bezahlt wird, muss der Vertrag, nebst der Angabe zur Grösse der Fläche in Quadratmetern,

auch einen Hinweis auf die Messmethode enthalten. Wenn der Mieter die Mietsache trotz des Mangels übernimmt, also sich weder auf die Unverbindlichkeit der Vertrages beruft, noch von ihm zurücktritt, kann er eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses verlangen. Wurde die Mietfläche im Vertrag mit dem Zusatz „ungefähr“ angegeben, dann wird die Herabsetzung so berechnet, dass die Differenz zwischen der effektiven und der vertraglich vereinbarten Mietfläche in Prozenten bestimmt und davon 3% abgezogen werden (vgl. GASCHE, Die Mietfläche von Wohn- und Geschäftsräumen, in: mp 2001, S. 2 ff., mit zahlreichen Hinweisen).

bb) Das von der Beklagten geschaltete Zeitungsinserat lautete wie folgt: „Ladenlokal ca. 39 m^2 ab sofort“. Unter den Parteien unbestritten ist, dass der Mietvertrag keine Angaben zur Fläche enthielt. Die Mieterin hat auch weder behauptet, noch bewiesen, dass die Vermieterin ihr während den Verhandlungen besagte Fläche zugesichert hat. Fest steht, dass die Mieterin mit E-Mail vom 12. Oktober 2013 (recte: 2010) auf das Inserat in der NZZ reagiert hat. Darin hat sie die Vermieterin gebeten, ihr „aussagekräftige Fotos von Innen- und Aussenaufnahmen mit Grundrisszeichnung, in der die Raumhöhe angegeben“ sei, zu schicken. Demnach war der Mieterin zum einen das Aussehen des Rauminneren und des Gebäudeäusseren wichtig. Dies ist bei einer Galerie für „hochkarätige Ausstellungen“ auch verständlich. Zum anderen waren für sie der Grundriss sowie die Raumhöhe von Bedeutung. Auch dies ist nachvollziehbar, zumal davon die Art der auszustellenden Kunstobjekte abhängt. Ein Grundriss ist ein Horizontalschnitt durch ein Geschoss (vgl. Anhang C3 der SIA-Norm 400). Gemäss Duden wird darunter im Bauwesen eine massstabgerechte Zeichnung bzw. eine Darstellung des waagerechten Schnittes eines Bauwerks verstanden (vgl. www.duden.de). Mit dem Grundriss soll die Komposition der Räume eines Gebäudes dargestellt werden. (vgl. Themenblatt Nr. 3 des Instituts für Raumentwicklung IRAP HSR „Gebäudegrundriss – Fachausdrücke und ihre unterschiedliche Verwendung“, www.irap.hsr.ch). Es ist weder behauptet noch bewiesen, dass die Mieterin nach ihrer Anfrage vom 12. Oktober 2010 bzw. nach der Besichtigung der Lokalitäten bis zu der am 2. Dezember 2010 erfolgten Vertragsunterzeichnung weitere Informationen zur Fläche des Ladenlokals verlangt hat. Dies bedeutet, dass die Fläche des Mietobjektes kein Thema der Vertragsverhandlung bzw. dass die Fläche des Mietlokals von untergeordneter Bedeutung war. Am 7. Dezember 2010 hat die Mieterin den Grundrissplan mit den Massen erhalten. Auch diesbezüglich ist weder behauptet noch bewiesen, dass sich die Mieterin in der Folge wegen der Fläche beschwert hat. Erst am 21. April 2011 hat sie bei der Beklagten interveniert und behauptet, dass

die von Letzterer „mit 39 qm angegebene Mietfläche nicht den Tatsachen“ entspreche.

cc) Entgegen den Ausführungen der Mieterin steht somit fest, dass für sie die Fläche nicht ein wesentlicher Vertragsbestandteil war. Für sie waren vielmehr andere Merkmale des Ladenlokals wichtig, wie Lage, Grundriss und Raumhöhe. Demzufolge ergibt sich, dass die Vermieterin der Mieterin keine Ladenfläche zugesichert hat.

c) aa) Selbst wenn die Vermieterin der Mieterin eine bestimmte Anzahl Quadratmeter zugesichert hätte, ist nicht klar, welche Fläche gemeint war. Der Ortsgebrauch kann eine präzise Definition der Fläche liefern, die an einem bestimmten Ort gemeint ist. Besteht kein Ortsgebrauch, ist nach den allgemeinen Regeln der Vertragsauslegung zu ermitteln, was unter einer Flächenangabe zu verstehen ist. An und in Gebäuden können verschiedene Flächen gemessen werden. Die Fläche eines Geschosses unter Einschuss sämtlicher Wände, Einbauschränke usw. ergibt eine deutlich grössere Anzahl Quadratmeter als die Fläche, welche als Fussboden betreten werden kann. Weitere Unklarheiten können sich bezüglich der Fläche von Keller und Estrichabteilen, Balkonen usw. ergeben. Haben beide Parteien dieselbe Fläche gemeint, so beeinflusst eine unpräzise Ausdruckweise den Vertragsinhalt nicht, denn in erster Linie ist der übereinstimmende wirkliche Wille ausschlaggebend. Haben die Parteien unterschiedliche Flächen gemeint, wie z.B. mit oder ohne nicht tragende Innenwände, ist ausschlaggebend, ob der Mietvertrag nach dem Vertrauensprinzip im einen oder anderen Sinn verstanden werden darf und muss. Die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip kann aber auch ergeben, dass kein normativer Konsens über die Fläche zustande gekommen ist, weil sich dem Vertrag auch unter Würdigung aller Umstände nicht entnehmen lässt, was mit einer Flächenangabe gemeint ist (vgl. ZR 107/2008, S. 93 f., mit Hinweisen).

bb) Wie dargelegt, ist vorliegend unbestritten, dass der Mietvertrag keine Angaben über die Mietfläche enthält (vgl. Ziff. 5 lit. b bb). Der Vertrag gibt auch keine Angaben zur Messmethode an. Diesbezüglich hat die Mieterin weder behauptet noch bewiesen, dass die Messmethode bzw. die Flächendefinition überhaupt zur Sprache gekommen ist. Erst ein halbes Jahr, nachdem sie sich über die Mietfläche bei der Vermieterin beschwert hatte, hat sie behauptet, massgebend sei die sogenannte Hauptnutzfläche im Sinne der SIA-Norm 416/2003. Dass dies nicht glaubwürdig ist, zeigt sich bereits daran, dass die Mieterin in ihrer Klage die Fläche nicht gestützt auf besagte SIA-Norm errechnet hat. Wie bereits ausgeführt, waren für die Mieterin andere Merkmale des Ladenlokals wie Lage, Grundriss

und Raumhöhe von Bedeutung. Nachdem sich weder dem Inserat noch dem Vertrag und auch nicht den Materialien entnehmen lässt, was mit der Angabe „Ladenlokal ca. 39 m^2“ gemeint war, ist im Sinne der vorstehenden Erwägungen kein normativer Konsens über die Fläche bzw. Flächenangabe zustande gekommen.

d) aa) Die Mieterin hat in ihrem mündlichen Vortrag mit Hinweis auf die Rechtsprechung ausgeführt, dass insbesondere Geschäftslokale aufgrund des Quadratmeterpreises ausgewählt würden. Für sie sei die im NZZ-Inserat versprochene Anzahl m^2 zwingende Voraussetzung für den Abschluss des Mietvertrages über das streitgegenständliche Lokal gewesen. Sie habe den Quadratmeterpreis des Mietobjektes mit demjenigen anderer Objekte verglichen. Die Vermieterin hielt diesbezüglich fest, dass der Mietzins nicht aufgrund der Fläche berechnet worden sei, sondern für das angebotene Lokal.

bb) Wie bereits hiervor dargelegt, enthält der Vertrag weder Angaben über die Fläche noch über die Messmethode. Die Mieterin hat zudem weder behauptet noch bewiesen, dass über den Quadratmeterpreis überhaupt verhandelt worden ist. Des Weiteren ist ihre Behauptung, sie habe den Quadratmeterpreis des streitgegenständlichen Lokals mit demjenigen anderer Objekte verglichen, unbewiesen geblieben. So liegen weder andere Inserate noch Schreiben, mit welchen sie ihr Interesse über bestimmte Mietobjekte bekundet hat, bei den Akten. Die Mieterin hat nicht einmal die Örtlichkeiten der angeblichen Vergleichsobjekte angegeben. Diese Umstände lassen den Schluss zu, dass die Fläche nicht als Berechnungsgrundlage für den Mietzins massgebend war. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass der Mietzins für das angebotene Lokal festgesetzt worden ist.

e) Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Vermieterin der Mieterin keine bestimmte Fläche zugesichert hat. Aus diesem Grund kann auch darauf verzichtet werden, den von der Vermieterin offerierten Zeugen einzuvernehmen. Demzufolge ist die Klage in diesem Punkt abzuweisen.

6. a) aa) Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten (vgl. Art. 256 Abs. 1 OR). Übergibt der Vermieter die Sache nicht zum vereinbarten Zeitpunkt oder mit Mängeln, welche die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliessen oder erheblich beeinträchtigen, so kann der Mieter nach den Art. 107 – 109 OR über die Nichterfüllung von Verträgen vorgehen (vgl. Art. 258 Abs. 1 OR). Der Mieter kann die Ansprüche nach den

Art. 259a – 259i OR auch geltend machen, wenn die Sache bei der Übergabe Mängel hat, welche die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch zwar vermindern, aber weder ausschliessen noch erheblich beeinträchtigen (lit. a) und die der Mieter während der Mietdauer auf eigene Kosten beseitigen müsste (lit. b) (vgl. Art. 258 Abs. 3 OR). Wird die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert, so kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er den Mietzins vom Zeitpunkt, in dem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabsetzt (vgl. Art. 259d OR).

bb) Unterhaltsarbeiten bzw. Reparaturen dienen dazu, die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten. Sie beinhalten die Behebung von Mängeln oder von Folgen der Abnutzung. Unterhaltsarbeiten fallen nicht in den Anwendungsbereich von Art. 260 OR (vgl. LACHAT/WYTTENBACH, Mietrecht für die Praxis, 8. A, Nachdruck 2011, Zürich, Rz. 12/1.1). Bei den Mängeln wird zwischen leichten, mittleren und schweren Mängel unterschieden. Unter die erste Kategorie fallen solche Mängel, die den vertragsgemässen Gebrauch gesamthaft gesehen überhaupt nicht oder nur unwesentlich (z.B. Schönheitsmangel) beeinträchtigen. Mittlere Mängel sind Mängel, welche den vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache (insgesamt) derart schmälern, dass sie nicht mehr durch Reinigung oder kleine Ausbesserung behoben werden können, jedoch den vertragsgemässen Gebrauch der Sache weder ausschliessen noch derart erheblich beeinträchtigen, dass dem Mieter die Benutzung der Mietsache objektiv nicht mehr zugemutet werden kann. Unter die dritte Kategorie fallen alle Sachverhalte, die den vertraglich festgelegten Gebrauch der Mietsache ausschliessen oder derart schmälern, dass dem Mieter der Gebrauch der Sache objektiv nicht zugemutet werden kann (vgl. HIGI, Zürcher Kommentar, Obligationenrecht, Die Miete, Art. 253 – 265 OR, Zürich 1994, N. 39 ff. zu Art. 258 OR). Das Gesetz verlangt keine besondere Schwere des Mangels als Voraussetzung für das Entstehen des Herabsetzungsanspruches. Erfasst sind mit anderen Worten sowohl die schweren als auch die mittleren und leichten Mängel (vgl. HIGI, a.a.O., N. 8 zu Art. 259d OR). Zur Beseitigung des Mangels ist dem Vermieter eine angemessene Frist einzuräumen. Die Dauer dieser Frist ist daher unter anderem vom Charakter des Mangels und der Schwere seiner Auswirkungen sowie dem Umfang der zur Mängelbeseitigung notwendigen Arbeiten abhängig. Bei leichten und mittleren Mängeln steht dem Vermieter mehr Zeit als bei schweren zur Verfügung. Bei leichten Mängeln erscheint eine Frist von 1 – 2 Monaten angemessen (vgl. BISANG et al., Das Schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3. A., Zü-

rich/Basel/Genf 2008, N. 11 ff. zu Art. 259b OR, nachfolgend SVIT-Kommentar).

b) aa) Die Mieterin hat beantragt, die Vermieterin sei zu verpflichten, die Aussentüre mit einer vor innen verschraubten Rosette zu versehen bzw. falls dies technisch nicht möglich sei, die bestehende Eingangstüre mit einer neuen, von innen verschraubten und mit dem Zylinder bündig verschraubten Rosette zu ersetzen. Gemäss ihrer Versicherung seien eine einbruchshemmende Eingangstüre, eine Aussentüre mit Sicherheitsschloss sowie mit einem auf der Innenseite mit dem Sicherheitsbeschlag bündigen und verschraubten Schliesszylinder Mindestanforderungen für das Versichern von Inhalten von Ladengeschäften. In Anhang zum Mietvertrag habe sich die Vermieterin verpflichtet, die Eingangstüre zu reparieren und bündig zu machen. Die übrigen Voraussetzungen der Versicherung seien erfüllt gewesen. Wegen fehlender Sicherheit habe die Mieterin das Lokal nicht richtig nutzen können, da der Versicherungsschutz gefehlt habe. Gewisse Ausstellungen hätten aus diesem Grund nicht durchgeführt werden können. Die beantragte Reduktion von 7% sei im Vergleich mit den in der Praxis zugesprochenen Reduktionen bescheiden. Diesen Ausführungen hielt die Vermieterin entgegen, sie habe nicht zugesichert, es würde ein Zylinder mit innen verschraubter Rosette angebracht. Es sei Sache der Mieterin, die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen vorzunehmen, wenn sie im Mietlokal Kunstausstellungen durchzuführen beabsichtige. Die Vermieterin habe der Mieterin nur gesagt, sie werde eine Rosette montieren lassen, wenn dies technisch möglich sei. Dies sei jedoch nicht der Fall gewesen. Ein Auswechseln der Türe hätte ein Auswechseln der ganzen Fensterfront zur Folge. Zudem sei die Türe vorbestehend gewesen und beim Vertragsabschluss sei dies von der Mieterin nicht beanstandet worden. Gemäss den Ausführungen der Mieterin würde die Versicherung vorschreiben, dass die Türe einbruchshemmend sei. Dies wäre auch nicht der Fall, wenn die Rosette angebracht wäre. Es handle sich um eine normale Glastüre.

bb) Im Anhang zum Mietvertrag hat sich die Vermieterin verpflichtet, die Eingangstüre zu reparieren und bündig zu machen. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass die Einbruchs-Anlage Sache des Mieters sei. Im Abnahmeprotokoll vom 20. Januar 2011 wurde Folgendes festgehalten: „Sicherheitsrosette ist zu verschrauben von der Innenseite.“ Die Mieterin hat in diesem Zusammenhang anerkannt, dass die Vermieterin die Behebung dieses Mangels in Auftrag gegeben hat. Sie hat ebenfalls anerkannt, dass die entsprechenden Abklärungen ergeben haben, dass aufgrund der Hohlräume die Sicherheit der Türe durch eine Verschraubung

der Rosette von innen nicht wesentlich verbessert werde. Zu mehr, insbesondere zum Ersatz der ganzen Türe, hatte sich die Vermieterin nicht verpflichtet. In diesem Zusammenhang ist noch Folgendes festzuhalten: die Mieterin hat behauptet, wegen der fehlenden bündigen Rosette bestehe kein Versicherungsschutz. Deswegen habe sie diverse hochkarätige Ausstellungen nicht durchführen können. Sie habe das Lokal nie richtig nutzen können. Unbestritten ist – was auch anlässlich des Augenscheins festgestellt werden konnte –, dass die Mieterin im streitgegenständlichen Lokal Ausstellungen durchgeführt hat und weiterhin durchführt. Im Übrigen sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, wonach sie überhaupt hochkarätige Ausstellungen durchführen wollte bzw. dass ihre Galerie für derartige Ausstellungen überhaupt in Frage kam.

cc) Die Vermieterin hat die Einvernahme eines Zeugen zum Thema Rosette beantragt. Dieser soll sich zu seinen Abklärungen betreffend die Verschraubung der Rosette von innen äussern. Wie hiervor dargelegt, hat die Mieterin das Resultat der entsprechenden Abklärungen des Zeugen anerkannt, wonach aufgrund der Hohlräume die Sicherheit der Türe durch eine Verschraubung der Rosette von innen nicht wesentlich verbessert werde. Unter diesen Umständen kann auf die beantragte Einvernahme sowie auf die beantragte Expertise verzichtet werden.

c) aa) Schliesslich führte die Mieterin aus, dass das Ladenlokal nicht von Mietbeginn weg über eine gebrauchsfähige Sonnenstore verfügt habe. Die defekte Store habe ein miserables Erscheinungsbild für ein Ladengeschäft in X abgegeben. Die Mieterin habe beinahe 12 Monate seit Mietbeginn den Mangel hinnehmen müssen, bis dieser schliesslich im November 2011 behoben worden sei. Es treffe nicht zu, dass der Mangel nur bei ganz ausgefahrener Store sichtbar gewesen sei. Auf diese Behauptungen entgegnete die Vermieterin, dass der Mieterin kein Zeitpunkt für den Ersatz der Sonnenstore zugesichert worden sei. Das Ladenlokal habe von Anfang an über eine gebrauchsfähige Sonnenstore verfügt. Der Riss in der Sonnenstore sei nur wahrnehmbar gewesen, wenn die Store ganz ausgefahren worden sei. Dies sei aufgrund der Örtlichkeiten gar nicht möglich, sodass der Riss nicht sichtbar gewesen sei. Im Herbst 2011 sei das Gebäude umfassend saniert worden. Vor der Sanierung der Sonnenstore sei das Gebäude teilweise eingerüstet gewesen. Die Mieterin habe in dieser Zeit eine Mietzinsreduktion erhalten. Sie habe nicht bewiesen, dass die Sonnenstore nicht gebrauchsfähig gewesen sei.

bb) Vorliegend ist unter den Parteien unbestritten, dass die Sonnenstore defekt war und dass sich die Vermieterin vertraglich verpflichtet hatte, diese zu ersetzen. Ebenfalls unbestritten ist, dass die Vermieterin keinen

genauen Zeitpunkt für den Ersatz der Store zugesichert, sondern festgehalten hatte, dies erfolge je nach Lieferfrist derselben. Aufgrund der bei den Akten liegenden Aufnahmen steht fest, dass die Store links und rechts zwei Risse hatte. Auf der rechten Seite, vom Laden aus gesehen, reichte der Riss von unten bis oben, während derjenige auf der linken Seite im unteren Bereich eine Länge von 30 – 40 cm aufwies. Aufgrund dieser Umstände steht fest, dass die Risse nicht erst dann wahrzunehmen waren, wenn die Store ganz ausgefahren war. Die defekte Store ist als Schönheitsmangel und mithin als leichter Mangel zu qualifizieren (vgl. ZÜST, Kasuistik zur Mietzinsherabsetzung bei Mängeln, in; mp 2/04, S. 75). Im Sinne der vorstehenden Ausführungen erscheint eine Frist für die Mängelbeseitigung von 1 – 2 Monaten als angemessen. Die Sonnenstore ist gemäss den unwidersprochen gebliebenen Ausführungen der Mieterin im November (recte: Februar) 2011 montiert und am 21. November 2011 gebrauchsbereit gestellt worden. Der von der Vermieterin eingebrachte Einwand, das Gebäude sei im Herbst 2011 eingerüstet und umfassend saniert worden, ist vorliegend nicht zu hören. Denn die Mieterin verlangt eine Reduktion nur bis zum 21. November 2011. Demzufolge steht der Mieterin für die Zeit vom 1. Februar 2011 bis 21. November 2011 ein Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses zu.

cc) Die Höhe des Herabsetzungsanspruches des Mieters ist grundsätzlich nach der relativen Methode zu bestimmen. Wenn sich der objektive Wert der mangelbehafteten Sache nicht genau bestimmen lässt, so ist eine Schätzung nach Billigkeitsregeln, allgemeiner Lebenserfahrung, gesundem Menschenverstand und anhand der Kasuistik aus der Rechtsprechung zulässig (vgl. SVIT-Kommentar, a.a.O., N. 14 zu 259d OR). In der Praxis ist eine verschmutzte Sonnenstore ausserhalb eines Kleidergeschäfts als Schönheitsmangel und somit als leichter Mangel qualifiziert und eine Herabsetzung des Mietzinses von 3% als angemessen erachtet worden (vgl. ZÜST, a.a.O., S. 75). Wie dargelegt, war im vorliegenden Fall die Sonnenstore an den beiden Rändern zerrissen, weshalb von einem Schönheitsmangel resp. leichten Mangel auszugehen ist. Unter diesen Umständen rechtfertigt es sich die Reduktion des Mietzinses auf 3% festzusetzen.

dd) Aufgrund des Gesagten hat die Mieterin Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses um 3% für die Zeit vom 1. Februar bis 21. November 2011 (9⅔ Monate). Ausgehend vom vertraglich vereinbarten Mietzins von Fr. 3750.–, bedeutet dies, dass die Reduktion Fr. 1087.50 beträgt (Fr. 3750.– x 9⅔ Mt. x 3%). Die Klage ist deshalb in diesem Umfang gutzuheissen.

(Entscheid des Bezirksgerichts Maloja vom 10. April 2013)