

Art. 259a, 259d OR,
Art. 92 Abs. 2 ZPO

4. Mietzinsherabsetzung wegen Wassereintritts in Keller und Schimmel- bildung

Im vorliegenden Entscheid werden Ausführungen zur Berechnung des Streitwerts bei einer Klage auf Mängelbeseitigung gemacht. Es ist auf die wahrscheinliche Dauer des Gerichtsverfahrens und der anschließenden Mängelbeseitigung abzustellen. Weiter wurden die Voraussetzungen zur Mietzinshinterlegung geprüft und hier bejaht. Die Wassereintritte in zwei Kellerräumen und die Schimmelbildung an den Wänden und Decken dieser Räume wurden vom Gutachter als Baufehler qualifiziert und stellen daher einen Mangel am Mietobjekt dar, welcher zu einer Mietzinsherabsetzung berechtigt. Der Entscheid enthält Ausführungen über die Höhe und den Zeitraum der Herabsetzung.

Sachverhalt

Die Kläger schlossen mit der Beklagten am 5. September 2011 einen Mietvertrag über ein neu erstelltes Einfamilienhaus ab, zu einem monatlichen Nettomietzins von 2900 Franken zzgl. Nebenkosten von 170 Franken.

Mietbeginn war der 1. Oktober 2011; effektiv übernommen haben die Kläger das Mietobjekt bereits im Verlaufe des Septembers 2011. Nach dem Einzug machten die Kläger gegenüber der Beklagten Mängel am Mietobjekt geltend. Unter anderem wurde gerügt, dass in den Kellerräumen Wasser eintrete, was zur Schimmelbildung an Decken und Wänden führe.

Aus den Erwägungen

1.2 Streitwert

Nach Art. 92 Abs. 2 ZPO gilt bei ungewisser oder unbeschränkter Dauer der zwanzigfache Betrag der einjährigen Nutzung oder Leistung als Kapitalwert (Art. 92 Abs. 2 ZPO); diese Rechtsnorm ist auch auf Verfahren um Herabsetzung des Mietzinses anwendbar (SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2008, Art. 274f N 31). Kann die Dauer nicht genau festgelegt werden, gilt sie aber nicht bereits als ungewiss. Denn ist eine Nutzung oder Leistung wahrscheinlich für eine Dauer von weniger als 20 Jahren geschuldet, ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auf den kapitalisierten Wert für die wahrscheinliche Dauer abzustellen (Urteil des Bundesgerichts 4C.387/2004 vom 17. März 2005 E. 1.2.2.). Die Beurteilung, ob die Wassereintritte, die Schimmelbildung und der zu kleine Garten Mängel im Sinne von Art. 259a OR darstellen, ist Gegenstand dieses Verfahrens. Steht bereits das Bestehen der Mängel nicht fest, so ist umso mehr der Zeitpunkt ihrer allfälligen Beseitigung unklar, weshalb auch die Dauer der Mietzinsherabsetzung unklar ist. Die Beseitigung der Mängel bzw. Ersatzvornahme ist indes ebenfalls Gegenstand dieses Verfahrens, daher wird es bei einer allfälligen Bejahung der Beseitigungspflicht kaum 20 Jahre dauern, bis die Mängel behoben sind, womit die Dauer auch nicht als "ungewiss" bezeichnet werden kann. Für die Streitwertschätzung ist demnach auf die wahrscheinliche Dauer des Gerichtsverfahrens und der anschliessenden Mängelbeseitigung abzustellen. Die Dauer des Gerichtsverfahrens (inkl. Beweisverfahren) wird auf drei Jahre (36 Monate) geschätzt. Hinzu kommt die Dauer ab der Geltendmachung der Mängel bis zur Verfahrenseinleitung. Diese beträgt neun Monate. Daraus resultiert eine Dauer von insgesamt 45 Monaten, beginnend ab dem 1. Oktober 2011. Dies ergibt für die Wassereintritte, die Schimmelbildung und den zu kleinen Garten eine Mietzinsherabsetzung von 34 110 Franken (45 Monate x Fr. 758.00 = Fr. 34 110.00).

...

2.1 Zulässigkeit der Hinterlegung des Mietzinses

Das Gericht hat vorfrageweise zu prüfen, ob die Hinterlegung des Mietzinses durch die Kläger zulässig war. Verlangt ein Mieter einer unbeweglichen Sache vom Vermieter die Beseitigung eines Mangels, so muss er ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenutztem Ablauf der Frist Mietzinse, die künftig fällig werden, bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen wird. Er muss die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich ankündigen (Art. 259g Abs. 1 OR). Das Recht zur Mietzinshinterlegung besteht unabhängig von allfälligen weiteren Mängelrechten (HIGI, Züricher Kommentar OR, Zürich 1994, Art. 259g N 9). Voraussetzungen der Hinterlegung sind das Bestehen eines Mangels, die Möglichkeit und Zumutbarkeit der Beseitigung des Mangels, die Aufforderung zur Beseitigung des Mangels und die Androhung der Hinterlegung. Hinterlegungsfähig ist der ganze Mietzins, unabhängig von der Höhe einer etwaigen Mietzinsreduktion (WEBER, Basler Kommentar OR I, Basel 2011, Art. 259g N 11).

Die Kläger haben mit der Beklagten einen Mietvertrag über ein neu erbautes Einfamilienhaus in Z abgeschlossen; offizieller Mietbeginn war der 1. Oktober 2011. Mit E-Mail vom 16. und 30. Januar 2012 sowie Schreiben vom 20. Februar 2012 informierten die Kläger die Beklagte über störende Geräusche durch die Heizung im Erdgeschoss, Wassereintritt mit erheblicher Schimmelbildung in den beiden nicht beheizten Kellerräumen und über die von der zugesicherten Fläche abweichende Grösse des Grundstücks. Mit Schreiben vom 8. März 2012 drohten die Kläger, den Mietzins zu hinterlegen, sollten die Mängel nicht spätestens bis am 12. März 2012 behoben sein. Am 29. März 2015 [recte: 2012] kündigten die Kläger die Hinterlegung der künftigen Mietzinse bei der Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse des Kantons Appenzell Ausserrhoden an. In der Folge hinterlegten sie ab April 2012 den Mietzins in der Höhe von 2900 Franken. Von den geltend gemachten Mängeln ist zumindest der Wassereintritt in die Kellerräume und die Schimmelbildung an den Kellerwänden aktenkundig. Die Kläger haben vorschriftsgemäss der Beklagten schriftlich eine Frist zur Behebung dieser Mängel angesetzt und im Unterlassungsfall die Hinterlegung des Mietzinses angedroht. Nachdem die Beklagte diese Mängel bis zur angesetzten Frist nicht vollständig behoben hatte, haben die Kläger die Mietzinshinterlegung schriftlich angezeigt. Damit haben die Kläger die Voraussetzungen zur Mietzinshinterlegung gemäss Art. 259g Abs. 1 OR erfüllt; die Hinterlegung war demnach zulässig.

...

2.3 Wassereintritt in den Keller und Schimmelbildung an den Kellerwänden

...

Die Einzelrichterin hat bei E.V., dipl. Bauingenieur ETH SIA, ein Gutachten zur Klärung der Ursache für die Wassereintritte und die Schimmelbildung im Keller in Auftrag gegeben. Im Gutachten und den Antworten zu den Ergänzungsfragen stellt der Gutachter fest, das eingetretene Wasser habe nicht den ganzen Kellerboden bedeckt, daher sei von einer Wassershöhe von 1 bis 2 Millimetern und nicht von mehreren Zentimetern auszugehen. Angesichts der Bodenfläche entspreche dies etwa 34 bis 67 Liter Wasser. Eine solche Wassermenge könne unter normalen Bedingungen nicht durch Oberflächenkondensation der Raumluft in nicht künstlich klimatisierten Räumen entstehen. Vielmehr sei das Wasser mit grosser Wahrscheinlichkeit bei der Aussentür eingedrungen, da dort bei einem Gewitter mit Föhnwind leicht Regenwasser ins Innere gelangen konnte. Zur Verhinderung der Wassereintritte sei am 22. März 2012 eine Schwelle eingebaut und die Fugen abgedichtet worden. Die Schwellenhöhe sei zwar tiefer als die Normvorgabe, aber die Sickerfähigkeit des auf dem Vorplatz eingebauten Schotters reiche offenbar zur Versickerung des Regenwassers und der Schneeschmelze aus. Denn nach Angaben der Kläger sei seit dem Schweleneinbau kein Wasser mehr eingedrungen. Auch anlässlich der Begehung am 30. Januar 2014 seien die Kellerräume trocken gewesen. Aus diesem Grund sei auch die Möglichkeit, dass das Wasser aus einem verstopften Ablauf oder einer lecken Leitung der Heizungsanlage stammte, kaum nachvollziehbar; zumal in diesem Zeitraum an der Anlage nichts verändert worden sei. Das Einsickern des Wassers durch eine Fuge oder durch Risse in der Bodenplatte sei ebenfalls sehr unwahrscheinlich, da sich nirgends Spuren von eingesickertem Wasser feststellen lasse. Die Schimmelbildung an den Wänden und Decken der Kellerräume sei auf die Kondensation der Raumluft an der kalten Oberfläche zurückzuführen, d.h. massgebend sei weniger die Luftfeuchtigkeit im Raum, sondern vielmehr die Feuchtigkeit an der Materialoberfläche. Eine solche Feuchtigkeit könne entstehen, wenn Regenwasser als Folge von Schlagregen durch eine undichte Türschwelle oder einen nicht fertig erstellten Kragplatten-Anschluss in das Gebäudeinnere gelangte. Zur Verhinderung der Schimmelbildung seien je zwei Löcher in die Aussenwände der beiden Kellerräume und ein Loch in die Betonwand zwischen den beiden Räumen gebohrt worden. Die ursprüngliche Erstellung der Kellerräume ohne Lüftungslöcher sei ein Planungsfehler, zumal die geschlossene Kellertür nicht als eine Lüftungsöffnung betrachtet werden könne. Die gebohrten Lüftungslöcher erscheinen ausreichend, da es seither zu keiner neuen Schimmelbildung gekommen sei.

Die Wassereintritte in zwei Kellerräumen und die Schimmelbildung an den Wänden und Decken dieser Räume sind durch die eingereichte Fotodokumentation hinreichend belegt und werden von den Parteien grundsätzlich auch nicht bestritten. Strittig ist deren Ursache. Die Kläger nennen als Ursache Baumängel, die Beklagte geht von Kondensationswasser aufgrund ungenügender Lüftung durch die Kläger aus. Im Gutachten kommt der Gutachter zum Schluss, dass der Grund für den Wassereintritt in die Kellerräume und letztlich auch für die Schimmelbildung mit grosser Wahrscheinlichkeit Regenwasser ist, das bei der damals noch fehlenden Schwelle unter der Aussentür eingedrungen ist. Oberflächenkondensationswasser als Ursache schliesst er aus. Auch Wasser aufgrund einer defekten Leitung der Heizungsanlage hält er für unwahrscheinlich, da seit dem Einbau der Türschwelle kein Wasser mehr eingetreten ist und an der Heizanlage nichts geändert wurde. Die Schlussfolgerungen im Gutachten sind nachvollziehbar und schlüssig; es gibt keinen Grund, diese in Frage zu stellen. Demzufolge sind das eingetretene Wasser und die Schimmelbildung auf Regenwasser zurückzuführen, welches aufgrund eines Baufehlers, die anfangs fehlende Türschwelle, in die Kellerräume eingedrungen ist. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der Gutachter diese Variante "nur" mit grosser Wahrscheinlichkeit statt, wie die Beklagte moniert, mit überwiegender Wahrscheinlichkeit für die Ursache hält. Weitere mögliche Ursachen schliesst der Gutachter mit Sicherheit aus, z.B. das von der Beklagten angegebene Kondensationswasser, oder hält sie für sehr unwahrscheinlich. Es ist daher statthaft, auf die mit grosser Wahrscheinlichkeit zutreffende Variante abzustellen; zumal es spitzfindig ist, den Gutachter als juristischen Laien auf dem Unterschied "grosse" und "überwiegende" Wahrscheinlichkeit zu behaften. Und selbst wenn entgegen den Schlussfolgerungen des Gutachtens Kondensationswasser, das sich aufgrund unzureichender Lüftung gebildet hätte, als Ursache für das Wasser und die Schimmelbildung in Betracht gezogen würde, könnte dies nicht den Klägern angelastet werden. Der Gutachter hält diesbezüglich explizit fest, dass die Kellertür — Fenster existieren nicht — nicht zur Lüftung dient und die anfangs fehlenden Lüftungslöcher im Keller als Planungsfehler zu qualifizieren sind. Die Kläger hatten somit gar nicht die Möglichkeit für eine gute Durchlüftung des Kellers zu sorgen. Der Wassereintritt und die Schimmelbildung sind somit als Folge von Mängeln am Mietobjekt der Beklagten anzulasten.

...

2.7 Herabsetzung des Mietzinses

Gemäss Art. 259d OR 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, sofern die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert wird. Voraussetzung für den Herabsetzungsanspruch ist, dass der Mangel weder vom Mieter zu verantworten noch auf dessen Kosten zu beseitigen ist. Hinsichtlich der Schwere des Mangels hat das Bundesgericht festgehalten, dass nicht jede beliebige Unzulänglichkeit und Unvollkommenheit der Mietsache einen Mangel darstellt, der das von den Parteien festgelegte Gleichgewicht ihrer vertraglichen Leistung stört und einen Herabsetzungsanspruch begründet. Der Mangel muss zumindest eine mittlere Schwere aufweisen. Diese liegt vor, wenn der Gebrauch der Mietsache um mindestens 5 % eingeschränkt ist oder ein leichter Mangel über einen langen Zeitraum besteht (Urteil des Bundesgerichts 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003 E. 3.3). Die Höhe des Herabsetzungsanspruchs bestimmt sich nach der relativen Berechnungsmethode, wonach der Wert der mangelhaften Sache ins Verhältnis zum Wert der gebrauchstauglichen Sache zu setzen und der Nettomietzins im gleichen prozentualen Verhältnis herabzusetzen ist (ROY, Rechte der Mieterschaft bei Mängeln an der Mietsache, in: LACHAT et al. (Hrsg.), Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2009, Rz. 11/3.5). Dabei ist auf objektive Kriterien abzustellen, insbesondere auf die Art und Beschaffenheit des Mietobjekts und des Mangels sowie auf den Vertragsinhalt (WEBER, Basler Kommentar OR I, Basel 2011, Art. 259d N 6). Der Herabsetzungsanspruch beginnt mit dem Zeitpunkt der Kenntnisnahme des Mangels durch den Vermieter und erlischt mit der Beseitigung der Beeinträchtigung. Die Beseitigung der Beeinträchtigung kann, muss aber nicht identisch sein mit der Beseitigung des Mangels, welcher die Beeinträchtigung verursacht hat (HIGI, Zürcher Kommentar OR, Zürich 1994, Art. 259d N 19).

...

Zur Höhe der Mietzinsherabsetzung wegen übermässiger Feuchtigkeit bzw. Wassereintritt hat sich die Rechtsprechung verschiedentlich geäußert. Davon sind zwei Entscheide mit dem vorliegenden Fall vergleichbar. In einem Fall drang Wasser in einen Keller ein, wofür eine Mietzinsreduktion von 5 % gewährt wurde; im anderen Fall war ein Keller einer neuen 6-Zimmer-Wohnung undicht und verschiedene dort gelagerte Gegenstände wurden beschädigt, was zu einer Mietzinsreduktion von 10 % führte (ZÜST, Kasuistik zur Mietzinsherabsetzung bei Mängeln, mietrechtspraxis 2004, S. 72). Vorliegend war der Boden zweier Kellerräume grösstenteils mit Wasser bedeckt; umgerechnet auf den ganzen Kellerboden betrug die Wasserhöhe ca. ein bis zwei Millimeter. Hinzu kam eine Schimmelbildung, die sich über Wände und Decken der beiden Kellerräume erstreckte. Als Folge davon war die Nutzung der beiden Kellerräume verunmöglicht. In Beachtung der

genannten Rechtsprechung rechtfertigt sich für das Eindringen des Wassers in die Kellerräume eine Mietzinsreduktion von 5 %. Für die aufgetretene Schimmelbildung ist die Mietzinsreduktion ebenfalls auf 5 % festzulegen. Der Herabsetzungsanspruch bezieht sich auf den Nettomietzins von 2900 Franken, womit sich vorliegend eine Mietzinsherabsetzung von 290 Franken/Monat ergibt.

Hinsichtlich des Zeitraums der Beeinträchtigung sind die Angaben widersprüchlich. Die Parteien geben zwar übereinstimmend an, dass die Kläger kurze Zeit nach der Übernahme des Mietobjektes die Beklagte über Wasser im Keller mündlich informierten; anders als die Kläger ist die Beklagte allerdings der Meinung, dass dies nicht als Mängelrüge gedeutet werden könne, zumal damals nur eine kleine Wasserlache vorgefunden worden sei und die Parteien deshalb nicht von einem Mangel, sondern von einem einmaligen Ereignis ausgegangen seien. Bis zur schriftlichen Rüge im Januar 2012 habe es denn auch keine weiteren Beanstandungen gegeben. Die Kläger schildern diesbezüglich, eine Vertreterin der Beklagten habe damals einen Augenschein genommen und sei selbst für die Reinigungsarbeiten besorgt gewesen. Es kann davon ausgegangen werden, dass damit die Sache zum damaligen Zeitpunkt erledigt war und weitere Massnahmen zur Mängelbehebung kein Thema waren, zumal die Kläger nicht vorbringen, dass sie die Beklagte zu weiteren Mängelbehebungen aufgefordert hätten. Für den Zeitpunkt, ab dem die Beklagte Kenntnis vom Mangel hatte, ist somit auf die schriftliche Mängelrüge der Kläger vom 16. Januar 2012 abzustellen. Hinsichtlich des Endes des Anspruchs auf Mietzinsherabsetzung ist vorliegend der letzte Tag der Nutzungsbeeinträchtigung der Kellerräume massgebend. Mit dem Einbau der Türschwelle am 22. März 2012 wurden weitere Wassereintritte verhindert. Die Beeinträchtigung durch Wassereintritte war somit am 23. März 2012 beseitigt. Zur Verhinderung neuer Schimmelbildung wurden am 30. März 2012 Luftlöcher gebohrt; die entstandenen Schimmelpilze an den Wänden und Decken der Kellerräume wurden am 10. Mai 2012 entfernt. Folglich war die Beeinträchtigung durch die Schimmelbildung am 11. Mai 2012 vollständig beseitigt. Grundsätzlich endete somit der Anspruch auf Mietzinsherabsetzung hinsichtlich der Wassereintritte am 22. März 2012 und hinsichtlich der Schimmelbildung am 10. Mai 2012.

(Entscheid des Kantonsgerichts Appenzell Ausserrhoden vom 12. Mai 2015)