

[AZA 0/2]
4C.291/2000/rnd

I. ZIVILABTEILUNG

11. April 2001

Es wirken mit: Bundesrichterinnen und Bundesrichter Walter,
Präsident, Klett, Rottenberg Liatowitsch und Gerichtsschreiber
Lanz.

In Sachen

A._____, Klägerin und Berufungsklägerin, vertreten durch Rechtsanwalt Patrick Stutz, Bahnhofstrasse 42,
5401 Baden,

gegen

B._____, Beklagten und Berufungsbeklagten, vertreten durch Rechtsanwalt Lukas Nauer, Zürcherstrasse
15, 5620 Bremgarten,

betreffend

Mietvertrag; fristlose Kündigung, hat sich ergeben:

A.- Mit Vertrag vom 23. April 1997 mietete A._____ (Klägerin) von B._____ (Beklagter) ein Einfamilienhaus in X._____. Der monatliche Mietzins betrug Fr. 2'100.–.

Nachdem die Klägerin anfangs Mai 1997 in die Liegenschaft eingezogen war, liess sie am 6. Mai 1997 ein erstes Mal die Heizung von einem Monteur kontrollieren. Sie rügte in der Folge mehrmals, dass die Heizung defekt und zu laut sei. Am 30. September 1997 verfügte die von der Klägerin angerufene Schlichtungsbehörde für das Mietwesen des Bezirks Bremgarten eine Mietzinsreduktion von 10% für die Monate Mai und September sowie eine solche von 15% ab Oktober 1997 bis zu einer den üblichen Wärmenormen entsprechenden Instandstellung.

Der Beklagte liess in der Folge verschiedene Arbeiten an der Heizung ausführen.

B.-Am 24. November 1997 zog die Klägerin aus der Mietliegenschaft aus und gelangte am 27. November 1997 wiederum an die Schlichtungsstelle für das Mietwesen des Bezirks Bremgarten. Eine gütliche Einigung kam jedoch nicht zustande, worauf die Klägerin am 11. März 1998 beim Bezirksgericht Bremgarten Klage einreichte. Sie beantragte im Wesentlichen, es sei festzustellen, dass das zwischen den Parteien abgeschlossene Mietverhältnis spätestens per 1. Dezember 1997 als fristlos gekündigt gelte, und der Beklagte sei zu verpflichten, ihr Fr. 10'784. 70 nebst Zins zu bezahlen. Am 21. August 1998 erhob der Beklagte Widerklage mit den Anträgen, es sei festzustellen, dass die fristlose Kündigung der Klägerin per 1. Dezember 1997 nichtig sei, und die Klägerin sei zur Zahlung eines Betrages von Fr. 12'390.– nebst Zins zu verurteilen. Mit Urteil vom 19. August 1999 wies das Bezirksgericht Bremgarten die Klage ab und hiess die Widerklage gut. Am 23. Juni 2000 reduzierte das hierauf mit der Sache befasste Obergericht des Kantons Aargau den dem Beklagten aufgrund der Widerklage zugesprochenen Betrag auf Fr. 11'130.– und bestätigte im Übrigen das erstinstanzliche Urteil.

C.-Die Klägerin hat gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau vom 23. Juni 2000 sowohl staatsrechtliche Beschwerde als auch Berufung eingelegt. Die staatsrechtliche Beschwerde wurde mit Urteil vom heutigen Tag abgewiesen, soweit darauf einzutreten war.

Im Hauptantrag der Berufung verlangt die Klägerin die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Gutheissung ihrer Klage. Eventualiter beantragt sie, das angefochtene Urteil sei gemäss Art. 52 OG von Amtes

wegen aufzuheben und die Vorinstanz sei zu verpflichten, eine neue Hauptverhandlung anzuordnen mit erneutem vollständigem Beweisverfahren und ordnungskonformem Verhandlungsprotokoll. Subeventualiter sei die Vorinstanz im Sinne von Art. 52 OG aufzufordern, das fehlende Verhandlungsprotokoll der Gerichtsverhandlung vom 23. Juni 2000 ordnungskonform zu erstellen und nachzuliefern.

Alsdann sei der Berufungsklägerin neu Frist anzusetzen, ihre Berufung entsprechend zu ergänzen. Subsubeventualiter sei ihr Subeventualantrag im Sinne von Art. 35 OG zu behandeln.

Die Klägerin ersucht für das Berufungsverfahren überdies um Gewährung des Rechts auf unentgeltliche Rechtspflege.

Auf die Einholung einer Berufungsantwort wurde verzichtet.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.-Die dem Bundesgericht zur Verfügung stehenden kantonalen Akten sind vollständig. Ein Vorgehen nach Art. 52 OG kommt deshalb nicht in Frage. Die Anwendbarkeit von Art. 35 Abs. 1 OG ist bereits deshalb ausgeschlossen, weil die Klägerin innert 10 Tagen nach Zustellung einer Kopie des Protokolls der Hauptverhandlung vom 23. Juni 2000 vor dem Obergericht des Kantons Aargau keine angeblich versäumte Rechtshandlung nachgeholt hat. Nachdem aus dem angefochtenen Urteil hervorgeht, dass die Vorinstanz die Aussagen der anlässlich der erwähnten Hauptverhandlung einvernommenen Zeugen gewürdigt hat, macht die Klägerin im Übrigen zu Recht keine Aktenwidrigkeit gemäss Art. 63 Abs. 2 OG geltend.

2.- Mit der Berufung kann geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verstosse gegen Bundesrecht; die Verletzung verfassungsmässiger Rechte ist mit staatsrechtlicher Beschwerde zu rügen (Art. 43 Abs. 1 OG). Soweit die Klägerin vorbringt, es sei ihr das rechtliche Gehör verweigert worden, kann auf die Berufung nicht eingetreten werden. Ebenso unzulässig sind die Ausführungen der Klägerin, welche sich gegen die Beweiswürdigung der Vorinstanz richten (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG; BGE 126 III 10 E. 2b S. 12; 120 II 97 E. 2b S. 99; 119 II 84 E. 3 S. 85; 115 II 484 E. 2a S. 485/6 mit Hinweisen).

3.- Die Berufung der Klägerin stimmt über weite Strecken wörtlich mit der gleichzeitig eingereichten staatsrechtlichen Beschwerde überein, wobei die Klägerin den Vorwurf falscher oder willkürlicher Rechtsanwendung mit der Rüge willkürlicher Beweiswürdigung vermengt. Nach der Praxis bleiben bei dieser Sachlage diejenigen Rügen unbeachtet, bei welchen unklar bleibt, ob damit eine Verfassungs- oder eine Bundesrechtsverletzung geltend gemacht wird (BGE 118 IV 293 E. 2a S. 294/5; 116 II 745 E. 2).

4.- Die Vorinstanz stellte fest, dass die Heizung der von der Klägerin gemieteten Liegenschaft störende Geräusche verursachte und Schwierigkeiten mit der Temperaturregulierung bestanden. Gemäss dem angefochtenen Urteil erreichten die Mängel indessen nicht ein Ausmass, welches eine fristlose Kündigung gemäss Art. 259b lit. a OR rechtfertigte. Die Klägerin ficht die Auslegung von Art. 259b lit. a OR als bundesrechtswidrig an.

a) Wie die Klägerin zu Recht anführt, steht dem Sachgericht beim Entscheid darüber, ob ein Mangel der Mietsache eine fristlose Kündigung rechtfertigt, ein gewisser Ermessensspielraum zu (Urteil vom 22. Juli 1999, publiziert in Pra 2000 S. 278, E. 2d). Bei der Überprüfung derartiger Ermessensentscheide übt das Bundesgericht Zurückhaltung und greift nur ein, wenn die Vorinstanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn sie Tatsachen berücksichtigt hat, die für den Entscheid im Einzelfall keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt Umstände ausser Betracht gelassen hat, die hätten beachtet werden müssen. Es hebt Ermessensentscheide ausserdem auf, wenn sie sich im Ergebnis als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 126 III 266 E. 2b S. 273; 123 III 246 E. 6a S. 255, je mit Hinweisen).

b) Soweit auf die Berufung überhaupt einzutreten ist, vermag die Klägerin keine Gründe anzuführen, welche die Ermessensausübung durch die Vorinstanz als bundesrechtswidrig erscheinen liessen. So ergibt sich aus den Feststellungen im angefochtenen Urteil, welche die Vorinstanz aus den wiedergegebenen Zeugenaussagen

ableitet, dass mit der Heizung zwar gewisse Probleme bestanden, diese aber nicht derart schwerwiegend waren, dass der Gebrauch des gemieteten Hauses zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt gewesen wäre.

Dass die Klägerin als Epileptikerin auf unbedingte Nachtruhe angewiesen ist, wie sie in der Berufung geltend macht, vermag daran nichts zu ändern, denn die Klägerin tut nicht dar, dass der Beklagte davon Kenntnis hatte und sich vertraglich zur Vermietung eines überdurchschnittlich ruhigen Objektes verpflichtet hätte.

5.- Die Klägerin wendet sich gegen den Entscheid der Vorinstanz, den Mietzins wegen der festgestellten Mängel um 10% zu reduzieren. Sie führt an, es sei widersprüchlich, auf den Entscheid der Schlichtungsbehörde vom 30. September 1997 zu verweisen, den Mietzins jedoch nicht wie diese um 15% zu reduzieren. Sie übergeht damit die Erwägung im angefochtenen Urteil, wonach der Beklagte nach dem erwähnten Entscheid der Schlichtungsbehörde diverse Arbeiten an der Heizung ausführen liess; sinngemäss aus diesem Grund setzte die Vorinstanz den Mietzins gegenüber dem Urteil der Schlichtungsbehörde nur in reduziertem Umfang herab. Im Übrigen tut die Klägerin nicht dar und ist auch nicht ersichtlich, inwiefern das Obergericht das ihm auch bei der Herabsetzung des Mietzinses zustehende Ermessen bundesrechtswidrig ausgeübt haben sollte.

6.- Soweit auf die Rügen der Klägerin überhaupt eingetreten werden kann, erweisen sich diese als offensichtlich unbegründet. Bei Einreichung des Rechtsmittels waren die Gewinnaussichten als beträchtlich geringer einzuschätzen als die Verlustgefahren, weshalb die Berufung nach bundesgerichtlicher Praxis als aussichtslos zu bezeichnen ist (BGE 125 II 265 E. 4b S. 275 mit Hinweisen). Das Begehren um unentgeltliche Rechtspflege ist deshalb abzuweisen (Art. 152 Abs. 1 OG). Bei diesem Verfahrensausgang wird die Klägerin kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 OG). Bei der Bemessung der Gerichtskosten ist der geringe Aufwand für den Entscheid über die Berufung sowie die ausgewiesene Bedürftigkeit der Klägerin zu berücksichtigen. Diese Umstände rechtfertigen es, bei der Festsetzung der Gerichtsgebühr von demjenigen Ansatz auszugehen, welcher bei Abweisung des Gesuches um unentgeltliche Rechtspflege in einem separaten Beschluss zur Anwendung gelangt wäre. Da keine Berufungsantwort eingeholt wurde, ist auf die Zusprechung einer Parteientschädigung zu verzichten.

Demnach erkennt das Bundesgericht
im Verfahren nach Art. 36a OG:

- 1.- Das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen.
- 2.- Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist, und das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau (1. Zivilkammer) vom 23. Juni 2000 wird bestätigt.
- 3.- Die Gerichtsgebühr von Fr. 500.– wird der Klägerin auferlegt.
- 4.- Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Aargau (1. Zivilkammer) schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 11. April 2001

Im Namen der I. Zivilabteilung
des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber: