

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}  
4A\_333/2015

4A\_337/2015

Urteil vom 27. Januar 2016

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,  
Bundesrichterinnen Klett, Hohl,  
Gerichtsschreiber Brugger.

Verfahrensbeteiligte  
4A\_333/2015

A. \_\_\_\_\_,  
Mieterin und Beschwerdeführerin,

gegen

B. \_\_\_\_\_ AG,  
handelnd durch C. \_\_\_\_\_ AG,  
und diese vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Kurt Brunner,  
Vermieterin und Beschwerdegegnerin,

---

4A\_337/2015

B. \_\_\_\_\_ AG,  
handelnd durch C. \_\_\_\_\_ AG,  
und diese vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Kurt Brunner,  
Vermieterin und Beschwerdeführerin,

gegen

A. \_\_\_\_\_,  
Mieterin und Beschwerdegegnerin,

Gegenstand  
Ansprüche aus Mietvertrag,

Beschwerden gegen den Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen, III. Zivilkammer, vom 15. Mai 2015.

Sachverhalt:

A.  
A. \_\_\_\_\_ (Mieterin) und die B. \_\_\_\_\_ AG (Vermieterin), letztere vertreten durch die C. \_\_\_\_\_ AG, schlossen einen Mietvertrag für ein 5½-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus in Weesen mit Mietbeginn 1. November 2011 ab. Sie vereinbarten einen monatlichen Nettomietzins von Fr. 3'400.-- zuzüglich Nebenkosten akonto von Fr. 350.--.  
Nach ihrem Einzug machte die Mieterin bzw. ihr Ehemann, die Vermieterin bzw. deren Vertreterin auf diverse Mängel am Mietobjekt aufmerksam. Nachdem die gerügten Mängel in der Folge nur teilweise behoben worden waren, reduzierte die Mieterin ihre Mietzinszahlungen für Dezember 2011 und Januar 2012 um je Fr. 400.-- und forderte die Vermieterin bzw. deren Vertreterin mit Schreiben vom 27. Februar 2012 auf, die noch bestehenden bekannten Mängel bis zum 31. März 2012 zu beheben,

ansonsten künftige Mietzinse auf ein Sperrkonto hinterlegt werden würden. Zudem forderte sie von der Vermieterin Schadenersatz von monatlich Fr. 400.--.

B.

Am 27. Juli 2012 erhob die Mieterin nach einem unvermittelt gebliebenen Schlichtungsversuch beim Kreisgericht See-Gaster Klage gegen die Vermieterin und beantragte, diese sei zu verpflichten, die in Ziffer 1 ihres Rechtsbegehrens einzeln aufgezählten Instandstellungsarbeiten durchzuführen und die entsprechenden Mängel schnellstmöglich zu beseitigen. Sodann sei der monatliche Mietzins um Fr. 1'185.-- zu reduzieren und ihr ein Schadenersatz von Fr. 800.-- zu zahlen.

Mit Entscheid vom 7. November 2013 verpflichtete der Einzelrichter des Kreisgerichts die Vermieterin, den Schimmelpilz bei den Wandanschlüssen an die Fenstertüre im Untergeschoss auf ihre Kosten fachgerecht beseitigen zu lassen. Im Übrigen wies er die Klage der Mieterin ab und wies die politische Gemeinde Weesen an, die bei ihr von der Mieterin hinterlegten Mietzinse an die Vermieterin auszuzahlen.

Eine gegen dieses Urteil erhobene Berufung der Mieterin hiess das Kantonsgericht des Kantons St. Gallen nach Durchführung eines Augenscheins am 15. Mai 2015 teilweise gut und fällte folgenden Entscheid:

"1. In teilweiser Gutheissung der Berufung

a) wird die [Vermieterin] verpflichtet,

aa) den Schimmelpilz bei den Wandanschlüssen an die [sic] Fenstertüre im Untergeschoss und im Bereich der Sockelleiste im Schlafzimmer im Obergeschoss fachgerecht beseitigen zu lassen,

bb) die Sockelleiste im Schlafzimmer im Obergeschoss fachgerecht instand stellen zu lassen,

cc) die Farb- und Verputzabplatzungen in der Küche und im Essbereich im Erdgeschoss sowie im Gäste- und Schlafzimmer im Obergeschoss fachgerecht ausbessern zu lassen,

dd) die Fensterabschlüsse im Ober- und Erdgeschoss sowie den Fussboden im Büroraum im Untergeschoss fachgerecht abdichten zu lassen;

b) wird der Nettomietzins von Fr. 3'400.-- ab 1. April 2014 bis zur vollständigen Behebung der aufgeführten Mängel auf Fr. 2'800.-- herabgesetzt.

Im Übrigen wird die Berufung abgewiesen.

2. - 4."

C.

Gegen diesen Entscheid haben beide Parteien Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht erhoben.

C.a. Im Verfahren 4A\_333/2015 beantragen die Mieterin und ihr Ehemann, die Vermieterin sei zu verpflichten, die nachfolgend aufgeführten Mängel an der Liegenschaft zu beheben und alle hierzu erforderlichen Instandstellungsarbeiten fachmännisch durchzuführen, und zwar die Verhinderung des Eindringens von Feuchtigkeit in die Wohnräume, indem die Dichtheit der Fenster und Storenkästen sichergestellt werde, die Verhinderung des Eindringens von aufsteigender Feuchtigkeit im Untergeschoss durch Abdichtung des Fussbodens im Vor- und Saunaraum und die Beseitigung der Mängel, die den Wassereintritt an der Wand zum Saunaraum und die dunkle Plattenverfärbung im WC im Erdgeschoss verursachen. Sodann sei die zugesprochene Mietzinsherabsetzung von Fr. 600.-- ab dem 1. November 2011 und ab diesem Termin eine weitere Mietzinsherabsetzung von Fr. 400.-- zu gewähren.

Die Vermieterin beantragt die Abweisung der Beschwerde. Die Vorinstanz verzichtete auf eine Vernehmlassung zur Beschwerde. Die Mieterin reichte am 5. Oktober 2015 eine weitere Eingabe ein.

C.b. Im Verfahren 4A\_337/2015 beantragt die Vermieterin, der Entscheid des Kantonsgerichts sei aufzuheben und die Sache zur vollständigen Klärung des Sachverhalts und Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Mieterin schliesst auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Parteien reichten Replik und Duplik ein. Die Vorinstanz verzichtete auf eine Vernehmlassung zur Beschwerde.

C.c. Mit Präsidialverfügung vom 24. September 2015 wurde der Beschwerde im Verfahren 4A\_337/2015 die aufschiebende Wirkung erteilt.

Erwägungen:

1.

Die Beschwerden in den Verfahren 4A\_333/2015 und 4A\_337/2015 richten sich gegen den gleichen Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen vom 15. Mai 2015 und betreffen dasselbe Rechtsverhältnis. Es rechtfertigt sich demnach, die Verfahren zu vereinigen und die beiden Beschwerden in einem einzigen Entscheid zu beurteilen.

## 2.

2.1. Im Verfahren 4A\_333/2015 ist die Beschwerde von der Mieterin und ihrem Ehemann unterschrieben. Im vorinstanzlichen Verfahren war die Mieterin als Berufungsklägerin und die Vermieterin als Berufungsbeklagte beteiligt. Der Ehemann der Mieterin war im vorinstanzlichen Verfahren nicht als Partei beteiligt, sondern lediglich als Vertreter seiner Ehefrau und Berufungsklägerin. Im Verfahren vor dem Bundesgericht fehlt ihm die Beschwerdebefugnis (Art. 76 BGG) und die Vertretungsbefugnis (Art. 40 BGG). Als Beschwerdeführerin ist demnach einzig die Mieterin aufzuführen.

2.2. Im Übrigen sind die Sachurteilsvoraussetzungen in beiden Beschwerden erfüllt und geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Allerdings steht das Eintreten unter dem Vorbehalt zulässiger und rechtsgenügend begründeter Rügen (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG; vgl. Erwägung 3).

## 3.

3.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116).

Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht kann das Bundesgericht nur insofern prüfen, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 138 I 171 E. 1.4; 136 I 65 E. 1.3.1; 134 II 244 E. 2.1/2.2; 133 III 439 E. 3.2 S. 444). Macht die beschwerdeführende Partei eine Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Sie hat vielmehr anhand der Erwägungen des angefochtenen Urteils im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieses offensichtlich unhaltbar ist (BGE 137 V 57 E. 1.3 S. 60; 134 II 349 E. 3 S. 352). Auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 136 II 489 E. 2.8; 134 V 138 E. 2.1; 133 II 396 E. 3.1. S. 399).

3.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, der dem Streitgegenstand zugrunde liegt, als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1). Das Bundesgericht kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5). Entsprechende Rügen sind überdies bloss zulässig, wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90; Urteile 4A\_387/2013 vom 17. Februar 2014 E. 2.2, nicht publ. in: BGE 140 III 70; 4A\_275/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 2, nicht publ. in: BGE 137 III 539). Überdies hat sie darzutun, inwiefern die Behebung des gerügten Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 135 I 19 E. 2.2.2). Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

## 4.

Vor der Vorinstanz war strittig, ob die von der Mieterin gemietete Liegenschaft durch eindringende Zugluft sowie durch Feuchtigkeit Mängel im Sinne von Art. 258 ff. OR aufweise, die durch die Vermieterin zu beheben seien, und ob die Mieterin Anspruch auf eine Mietzinsherabsetzung und Schadenersatz habe.

Die Vorinstanz kam bezüglich dem Eindringen von Zugluft zum Schluss, dass diese die Nutzung der Liegenschaft zu Wohnzwecken nicht beeinträchtigte und daher keinen Mangel im Sinne von Art. 258 ff. OR darstelle. Mit Bezug auf die Feuchtigkeit habe die Erstinstanz erwogen, dass kein Mangel vorliege. Dieser Qualifikation der Erstinstanz könne nicht beigeplichtet werden. Die Liegenschaft sei zwar nach wie vor bewohnbar und werde von der Mieterin auch bewohnt. Bei einem rund 20-jährigen Haus sei auch damit zu rechnen, dass bei einer aussergewöhnlichen Wetterlage durch eine Fenstertüre etwas Wasser eindringen könne oder sich zeitweise bei einem einzelnen Fenster Kondenswasser bilde, weshalb beide keine Mängel im mietrechtlichen Sinn darstellen würden. Ebenfalls kein Mangel sei die Luftfeuchtigkeit im Vorraum und im Saunaraum. Auch die erhöhte Oberflächenfeuchtigkeit an einzelnen Orten stelle alleine noch keinen Mangel dar, doch würden die durch die Feuchtigkeit in den Aussenwänden bedingten ästhetischen Beeinträchtigungen nicht nur schon längere Zeit andauern, sondern hätten inzwischen ein Ausmass angenommen, das die Mieterin - jedenfalls im Wohnbereich (Erd- und Obergeschoss) - nicht mehr hinnehmen müsse. Mängel im Sinne von Art. 258

ff. OR würden auch die Wasseransammlungen um die ehemalige Bodenöffnung im Vorraum des Untergeschosses und vor dem Aussenaufgang im Büro darstellen. Ohne Weiteres als Mangel zu qualifizieren sei schliesslich der an weiteren Stellen des Mietobjekts vorgefundene Schimmelbefall, dessen Beseitigung an den Wandanschlüssen an die Fenstertüre im Untergeschoss bereits die Erstinstanz angeordnet habe.

Entsprechend sei für die Behebung der Mängel zu differenzieren: Gutzuheissen sei das Begehren der Mieterin um Abdichtung der Fensteranschlüsse in den Wohnräumen sowie um Behebung der durch die eingedrungene Feuchtigkeit entstandenen Mängel. Auf eine weitergehende Sicherstellung der Dichtheit der Fenster und Storenkästen oder auf die Beseitigung von Feuchtigkeit an sich habe die Mieterin jedoch keinen Anspruch. Was die Begehren um Abdichtung des Fussbodens im Untergeschoss zwecks Verhinderung des Eindringens von aufsteigender Feuchtigkeit betreffe, so sei dieses insoweit begründet, als dies zur Verbesserung der Situation in jenem Kellerraum diene, der mit Einwilligung und Kostenbeteiligung der Vermieterin in einen Büroraum umgenutzt worden sei und der zu diesem vorausgesetzten Gebrauch nicht tauglich sei, wenn Wasser durch die Bodenplatte eintrete bzw. weil die Mieterin einen solchen Zustand nicht erwarten müsse. Die Feuchtigkeit in den übrigen Kellerräumen mit den damit verbundenen optischen Beeinträchtigungen sei von der Mieterin dagegen hinzunehmen. Abzuweisen sei schliesslich das Begehren um Beseitigung der Mängel, die den Wassereintritt an der Wand zum Saunaraum und die dunkle Plattenverfärbung im WC im Erdgeschoss

verursachen. Bei der Wasserlaufspur im Untergeschoss und der Verfärbung entlang der Kittfuge beim Fensterrahmen im WC handle es sich lediglich um kleine ästhetische Mängel, die bei einem nicht mehr neuen Haus zu erwarten und hinzunehmen seien. Folglich könne auch die Beseitigung der Mängelursachen nicht verlangt werden, jedenfalls soweit diese über das Abdichten der Fensterabschlüsse [recte: Fensteranschlüsse] und des Fussbodens im Untergeschoss hinausgehen würden.

Aufgrund des Zustands der Liegenschaft sei der Mieterin zudem eine Herabsetzung des vertraglichen Nettomietzinses von Fr. 3'400.-- um Fr. 600.-- ab dem 1. April 2014 zu gewähren. Schliesslich sei der von der Mieterin geltend gemachte Schadenersatz von Fr. 800.-- für "massive Aufwände und Unannehmlichkeiten" mangels Substantiierung abzuweisen.

5.

Vor Bundesgericht verlangt die Mieterin im Verfahren 4A\_333/2015 neben den bereits von der Vorinstanz zugesprochenen Instandstellungsarbeiten die Behebung von drei weiteren angeblichen Mängeln am Mietobjekt und weitere Mietzinsherabsetzungen (dazu Erwägung 7). Demgegenüber richtet sich die Beschwerde der Vermieterin im Verfahren 4A\_337/2015 einzig gegen einen Teil der Verpflichtung nach Dispositiv-Ziffer 1a) dd des vorinstanzlichen Entscheids, nämlich dass sie verpflichtet werde, den Fussboden im Büroraum im Untergeschoss fachgerecht abdichten zu lassen (dazu Erwägung 6).

6.

6.1. Die Vermieterin rügt in ihrer Beschwerde einzig den Schluss der Vorinstanz, dass der strittige Kellerraum als Büro genutzt werden könne. Die Nutzung als Büroraum sei baurechtlich unzulässig. Da die Vorinstanz nicht von sich aus die baurechtlichen Voraussetzungen abgeklärt habe, ob dieser

Kellerraum als zu den Wohnräumlichkeiten zu zählender Raum genutzt werden könne, habe sie den Untersuchungsgrundsatz nach "Art. 274d Abs. 3 OR" [recte: Art. 247 Abs. 2 ZPO] verletzt.

In mietrechtlichen Streitigkeiten nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO und solchen nach Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO hat das Gericht den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen (Art. 247 Abs. 2 ZPO). Es handelt sich dabei um die beschränkte bzw. abgeschwächte Untersuchungsmaxime (la maxime inquisitoire simple), die von Lehre und Rechtsprechung auch als soziale Untersuchungsmaxime bezeichnet wird (Urteil 4A\_179/2015 vom 16. Dezember 2015 [zur Publikation vorgesehen] E. 2.3.1; BGE 139 III 457 E. 4.4.3.2). Sie bezweckt die schwächere Partei zu schützen, die Gleichheit zwischen den Parteien zu garantieren und das Verfahren zu beschleunigen (Urteil 4A\_179/2015 vom 16. Dezember 2015 [zur Publikation vorgesehen] E. 2.3.1; BGE 125 III 231 E. 4a S. 238).

Nach dem Willen des Gesetzgebers obliegt dem Gericht bei der sozialen Untersuchungsmaxime einzig eine verstärkte Fragepflicht. Wie im Rahmen der Verhandlungsmaxime, die im ordentlichen Verfahren anwendbar ist, haben die Parteien dem Gericht den Sachverhalt zu unterbreiten. Das Gericht hilft ihnen lediglich durch sachgemässe Fragen damit die notwendigen Behauptungen gemacht und die dazugehörigen Beweismittel bezeichnet werden. Es stellt aber keine eigenen Ermittlungen an. Wenn die Parteien durch einen Anwalt vertreten sind, darf und soll sich das Gericht, wie im ordentlichen Verfahren, zurückhalten (Urteil 4A\_179/2015 vom 16. Dezember 2015 [zur Publikation vorgesehen] E. 2.3.1 mit Hinweisen).

Dass die Vermieterin, die im Verfahren von Anfang an anwaltlich vertreten war, den Sachverhalt betreffend der behaupteten Verletzung der baurechtlichen Vorschriften der Vorinstanz unterbreitete und damit ihrer Mitwirkungspflicht nachkam, geht aus dem vorinstanzlichen Entscheid nicht hervor und wird von ihr in ihrer Beschwerdeschrift auch nicht dargelegt. Es geht damit nicht an, die Problematik der baurechtlichen Vorschriften mit den entsprechenden Beweismitteln erstmals vor Bundesgericht vorzubringen und der Vorinstanz im Nachgang eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes vorzuwerfen, weil diese die genannte Problematik nicht von sich aus berücksichtigt habe. Vor diesem Hintergrund erweist sich die Rüge der Verletzung der Untersuchungsmaxime als unbegründet.

6.2. Die Vermieterin bringt weiter vor, der Schluss der Vorinstanz, der strittige Kellerraum könne als Büroraum genutzt werden, sei unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften aus drei Gründen unzulässig, nämlich weil der fragliche Raum im Baubewilligungsverfahren als Kellerraum bezeichnet worden sei und die Nutzung als Büro eine baurechtliche Umnutzung darstelle, für die eine Baubewilligung hätte beantragt werden müssen, welche nicht vorliege. Weiter müsse das Lichtmass der Fensterfläche nach dem Baureglement der Gemeinde Weesen mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen, was für den Kellerraum nicht vorliege. Schliesslich übersteige die Umnutzung des Kellerraums die verfügbare Ausnützungsfläche.

Das Bundesgericht wendet das Recht im Rahmen des festgestellten Sachverhalts von Amtes wegen an (Art. 105 Abs. 1 und Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist dabei zulässig, vor Bundesgericht eine neue rechtliche Argumentation vorzubringen, soweit dieser die Sachverhaltsfeststellungen im angefochtenen Urteil zugrundegelegt werden (BGE 136 V 362 E. 4.1 S. 366; 4A\_28/2007 vom 30. Mai 2007 E. 1.3, nicht publ. in: BGE 133 III 421; BGE 130 III 28 E. 4.4 S. 34; je mit Hinweisen).

Soweit die Vermieterin geltend macht, die vorinstanzliche Annahme, der strittige Kellerraum könne als Büroraum genutzt werden, verstosse gegen baurechtliche Vorschriften, bringt sie eine an sich vor Bundesgericht zulässige neue rechtliche Argumentation vor. Sie beruft sich zur Stützung ihrer neuen rechtlichen Argumentation aber lediglich auf Tatsachen, die in den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz keine Stützen finden. Sachverhaltsrügen, die dem Bundesgericht eine Ergänzung des vorinstanzlichen Sachverhalts erlauben würden, erhebt die Vermieterin keine, zumindest keine hinreichend begründeten. So legt sie insbesondere nicht dar, diese Tatsachen bereits im vorinstanzlichen Verfahren prozesskonform eingebracht zu haben (dazu vorne Erwägung 3.2). Ihre Argumentation, dass die Nutzung des Kellerraums als Büro gegen baurechtliche Vorschriften verstosse, kann somit im bundesgerichtlichen Verfahren nicht gehört werden.

6.3. Die Vermieterin beantragt schliesslich eine andere Verteilung der vorinstanzlichen Gerichtskosten und der Parteientschädigung. Sie begründet dies aber nur für den Fall der Gutheissung ihrer Beschwerde. Da die Beschwerde nach dem vorstehend Gesagten nicht gutgeheissen werden kann, entfällt auch eine abweichende Verteilung der Gerichtskosten und der Parteientschädigung.

6.4. Die Beschwerde der Vermieterin ist damit abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

7.

Die Mieterin verlangt in ihrer Beschwerde neben den bereits von der Vorinstanz angeordneten Instandstellungsarbeiten von der Vermieterin die Behebung von drei weiteren Mängeln am Mietobjekt,

namentlich die Sicherstellung der Dichtigkeit der Fenster und Storenkästen (dazu Erwägung 7.2), die Abdichtung des Fussbodens im Vor- und Saunaraum im Untergeschoss (dazu Erwägung 7.3) sowie die Beseitigung der Mängel, welche die Wasserlaufspur im Saunaraum und die Plattenverfärbungen im WC verursachen (dazu Erwägung 7.4). Zudem verlangt sie weitere Mietzinsherabsetzungen (dazu Erwägung 7.6).

7.1. Die Mieterin rügt in ihrer weitschweifigen Beschwerdeschrift in zahlreicher Hinsicht, dass die Vorinstanz den Sachverhalt unrichtig festgestellt habe. Von vornherein kann die Mieterin nicht gehört werden, soweit sie den Sachverhalt ergänzt haben möchte, ohne im Einzelnen hinreichend begründete Sachverhaltsrügen gemäss den vorstehend genannten Grundsätzen zu erheben (dazu oben Erwägung 3.2). Insbesondere genügt die Beschwerdeschrift diesen Anforderungen nicht, soweit darin verschiedene Sachverhaltselemente aufgeführt werden und lediglich erklärt wird, dass die Vorinstanz ihre erstinstanzlichen Parteivorbringen ignoriert habe, ohne hinreichend darzulegen, dass sie diese Vorbringen bei der Vorinstanz prozesskonform vorgebracht hat, oder soweit sie nicht darlegt, inwiefern die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht.

Auf die Sachverhaltsrügen der Mieterin ist deshalb nur insoweit einzugehen, als klare Rügen erhoben wurden, die den genannten Begründungsanforderungen genügen.

7.2.

7.2.1. Bezüglich dem ersten behaupteten Mangel der ungenügenden Dichtigkeit der Fenster und Storenkästen rügt die Mieterin zunächst, die Vorinstanz habe ihre Behauptung, dass ihr beim Einzug ins Mietobjekt zugesichert worden sei, das Haus sei trocken und es keinerlei Feuchtigkeit im Haus hätte, zu Unrecht als Novum aus dem Recht gewiesen und damit Art. 317 ZPO verletzt. Bei rechtskonformer Sachverhaltsermittlung hätte die Vorinstanz festgestellt, dass die Zusicherung der Trockenheit und fehlenden Feuchtigkeit für den Mietentschluss entscheidend gewesen sei und sie das Haus ohne diese Zusicherung nicht gemietet hätte.

Die Vorinstanz hielt fest, dass die Mieterin die von der Vermieterin bestrittene Behauptung, dass ihr beim Einzug ins Mietobjekt mitgeteilt worden sei, "dass das Haus trocken ist und dass wir keinerlei Feuchtigkeit in dem Haus haben", erstmals im zweiten Vortrag zur Beweiswürdigung erhoben habe. Damit sei diese Behauptung neu und unbeachtlich. Die Mieterin widerspricht diesen Erwägungen der Vorinstanz mit dem Hinweis, dass sie diese Behauptung nicht erst im zweiten Vortrag zur Beweiswürdigung, sondern bereits in ihrer Berufungsschrift, in ihren erstinstanzlichen Plädoyernotizen und im Schlichtungsgesuch vorgetragen habe.

Ohne dass entschieden werden müsste, ob die Ausführungen in den genannten Akten als rechtzeitige Vorbringen genügen, gehen diese Aktenhinweise fehl. Aus den Plädoyernotizen und dem Schlichtungsgesuch geht die Behauptung einer eigentlichen Zusicherung nicht hervor. Die Mieterin beanstandet in den von ihr zitierten Stellen lediglich, dass ihr beim Einzug ins Mietobjekt erklärt wurde, dass es Feuchtigkeit im Haus gegeben habe, die Ursache aber beseitigt worden sei und "keine Feuchtigkeitsschäden bestünden". Dass keine Feuchtigkeitsschäden bestünden, treffe nicht zu, so die Mieterin weiter, denn das "Schadensbild aufsteigender Feuchtigkeit [sei] nach wie vor vorhanden". Eine Behauptung, dass ihr zugesichert worden wäre, das Haus sei trocken, lässt sich diesen Ausführungen nicht entnehmen. Die Mieterin behauptet dort lediglich, dass ihr beim Einzug ins Haus erklärt worden sei, dass die Ursache früherer Feuchtigkeit beseitigt worden sei und es keine "Feuchtigkeitsschäden" im Haus gebe, nicht aber, dass die Vermieterin ihr zugesichert habe, dass es keinerlei Feuchtigkeit im Haus habe.

Die Behauptung der Mieterin, wonach ihr beim Einzug eine solche "Zusicherung" gegeben worden sei, kann zwar allenfalls der von ihr genannten Stelle in ihrer Berufungsschrift entnommen werden. Das Bundesgericht hat jedoch entschieden, dass Art. 317 Abs. 1 ZPO im Berufungsverfahren die Möglichkeit der Parteien, Noven vorzubringen, abschliessend regelt und eine analoge Anwendung von Art. 229 Abs. 3 ZPO ausgeschlossen ist (Urteil 4A\_179/2015 vom 16. Dezember 2015 [zur Publikation vorgesehen] E. 2.3.3; BGE 138 III 625 E. 2.1 und 2.2). Nach Art. 317 Abs. 1 ZPO werden neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Inwiefern diese Voraussetzungen für die genannte Zusicherung erfüllt sein sollen, legt die Mieterin in ihrer Beschwerdeschrift nicht dar und ist auch nicht ersichtlich.

Die Vorinstanz verletzte daher Art. 317 ZPO nicht, als sie die Behauptung der Mieterin, "dass das Haus trocken ist und dass wir keinerlei Feuchtigkeit in dem Haus haben", als neue Behauptung aus dem Recht wies.

7.2.2. Weiter rügt die Mieterin, die Vorinstanz habe den Sachverhalt auch in Verletzung von Art. 152

Abs. 1 ZPO, Art. 8 ZGB und ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör unvollständig festgestellt, da die Vorinstanz mehrere ihrer Beweisofferten nicht abgenommen habe.

Der Beweisführungsanspruch nach Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 8 ZGB bzw. Art. 152 ZPO verschafft der beweispflichtigen Partei in allen bundesrechtlichen Zivilrechtsstreitigkeiten einen Anspruch darauf, für rechtserhebliche Vorbringen zum Beweis zugelassen zu werden, soweit entsprechende Anträge im kantonalen Verfahren form- und fristgerecht gestellt worden sind (vgl. BGE 133 III 295 E. 7.1 mit Hinweisen). Diese Bestimmungen schreiben jedoch dem Gericht nicht vor, mit welchen Mitteln es den Sachverhalt abzuklären hat (vgl. BGE 114 II 289 E. 2a S. 291) und sie schliessen namentlich die antizipierte Beweiswürdigung nicht aus. Wenn ein Gericht darauf verzichtet, beantragte Beweise abzunehmen, weil es aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde, ist der Beweisführungsanspruch nicht verletzt (BGE 136 I 229 E. 5.3; 134 I 140 E. 5.3; 130 II 425 E. 2.1 mit Hinweisen). Das Bundesgericht greift in eine antizipierte Beweiswürdigung nur ein, wenn sie willkürlich und damit offensichtlich unhaltbar ist (BGE 136 I 229 E. 5.3; 134 I 140 E. 5.3; 124 I 208 E. 4a), namentlich wenn sie eine prozessuale Vorschrift oder einen unumstrittenen Grundsatz des Beweisrechts krass verletzt oder sonst wie in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 132 III 209 E. 2.1; 131 I 57 E. 2; 129 I 8 E. 2.1; je mit Hinweisen).

Der Vorwurf der Verletzung des Beweisführungsanspruchs erweist sich als unbegründet: Die Vorinstanz hat die Beweisanträge der Mieterin keineswegs ignoriert, sondern vielmehr in Erwägung III.6a Seite 23 f. ihres Entscheids ausdrücklich erwähnt. Sie nahm sie deshalb nicht ab, weil sie sich in der Beweiswürdigung bezüglich der angeblichen Undichtheit der Fenster und Storenkästen auf das Gutachten des gerichtlich eingesetzten Gutachters abstützte und zum Schluss kam, dass das Wasser und damit die Feuchtigkeit nicht über die Fenster selbst, sondern über die Fensteranschlüsse und/oder Anschlüsse der Fenster an die Fensterbänke eintrete. Sie hiess deshalb das Begehren der Mieterin um Abdichtung der Fensteranschlüsse in den Wohnräumen sowie um Behebung der durch die eingedrungene Feuchtigkeit entstandenen Mängel gut. Die Mieterin habe aber auf eine weitergehende Sicherstellung der Dichtheit der Fenster und Storenkästen keinen Anspruch. Gestützt auf diese Erkenntnis hatte sie keine Veranlassung, auch noch Beweise zur angeblichen Undichtheit der Fenster bzw. Storenkästen abzunehmen. Eine Verletzung des Beweisführungsanspruchs ist nicht dargetan.

7.2.3. Weiter bringt die Mieterin vor, die Vorinstanz habe den Sachverhalt falsch festgestellt, als diese erwo, der Experte sei zum Schluss gekommen, dass das Wasser über die Fensteranschlüsse und/oder Anschlüsse der Fensterbänke eindringe, nicht über die Fenster selber. Diese Sachverhaltsfeststellung sei von der Aktenlage nicht belegt, da der Gutachter nicht zum Schluss gekommen sei, dass das Wasser nicht über die Fenster selbst eintrete.

Der Gutachter stellte im Gutachten fest, als Eindringstellen der Feuchtigkeit stünden die Ausführungen der Fensterbänke, die Fensteranschlüsse und die verputzte Aussenwärmedämmung im Vordergrund. Die Fenster und Storenkästen hätten bei der BlowerDoor-Messung keine auffälligen, übermässigen Luftleckstellen gezeigt. Sie seien als luftdicht zu bezeichnen. Die Untersuchungen hätten deutliche Anzeichen für Wassereintritte bei den Fensteranschlüssen und/oder Anschlüssen der Fensterbänke gezeigt. Diese seien als wasserundicht zu bezeichnen. Die Vorinstanz schloss gestützt auf diese Aussagen des Gutachters, dass das Wasser nicht über die Fenster selbst, sondern über die Fensteranschlüsse und/oder Anschlüsse der Fenster an die Fensterbänke eintrete. Der Schluss der Vorinstanz, dass die Feuchtigkeit durch eindringendes Wasser nicht über die Fenster selbst eintrete, ergibt sich implizit aus den genannten Ausführungen im Gutachten, wonach die Fenster als luftdicht bezeichnet werden können. Dass diese Folgerung der Vorinstanz, dass bei einem luftdichten Fenster auch kein Wasser eindringen könne, offensichtlich unrichtig und damit willkürlich wäre, wird durch die Mieterin nicht geltend gemacht.

7.2.4. Die Mieterin rügt alsdann eine fehlerhafte Sachverhaltsfeststellung im Zusammenhang mit dem vorinstanzlichen Augenschein und Gutachten.

7.2.4.1. Die Vorinstanz habe während ihres Augenscheins den Gutachter, der bereits vor der Erstinstanz ein Gutachten verfasste, aufgefordert, sich nur zu Art und Umfang allfälliger Veränderungen an der Liegenschaft im Vergleich zu seinen früheren Befunden zu äussern, wobei die eigentlichen Untersuchungen nicht zu wiederholen seien. In diesem Zusammenhang habe die Vorinstanz zudem Fragen an den Gutachter während des Augenscheins nicht zugelassen. Durch diese Einschränkungen sei ihr Anspruch auf rechtliches Gehör, ihr Beweisführungsanspruch und Art. 181 ZPO verletzt worden.

Auch diese Rüge der Mieterin geht fehl. Zunächst zeigt die Mieterin in ihrer Beschwerdeschrift nicht

hinlänglich auf, dass sie einen formgültigen Beweisantrag für eine Wiederholung des gesamten Gutachtens gestellt hätte. Solange keine berechtigte Kritik am erstinstanzlich eingeholten Gutachten bestand, hatte die Vorinstanz keine Veranlassung, die genannte Untersuchung zu wiederholen und weitere Fragen dazu zuzulassen. Es genügte, den Gutachter im Rahmen des vorinstanzlichen Augenscheins aufzufordern, sich zu Art und Umfang von allfälligen Veränderungen im Vergleich zu seinen früheren Befunden im erstinstanzlichen Gutachten zu äussern. Inwiefern damit Art. 181 ZPO verletzt wäre, wird von der Mieterin nicht aufgezeigt und ist auch nicht ersichtlich.

7.2.4.2. Sodann rügt die Mieterin, die Erstinstanz habe den Gutachter nicht richtig instruiert und Art. 185 Abs. 1 ZPO verletzt.

Das Gericht instruiert die sachverständige Person und stellt ihr die abzuklärenden Fragen schriftlich oder mündlich in der Verhandlung (Art. 185 Abs. 1 ZPO). Neben den Ermahnungen und Hinweisen nach Art. 184 ZPO geht es bei der Instruktion vor allem um die Erläuterung der im Gutachten durch die sachverständige Person zu beantwortenden Fragen (Sven Rüetschi, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, N. 2 zu Art. 185 ZPO).

Die Vorinstanz kam zum Schluss, die Erstinstanz habe den Gutachter hinreichend instruiert, indem ihm ein detaillierter Fragenkatalog unterbreitet worden sei, bei dessen Erstellung beide Parteien mitgewirkt hätten. Die Mieterin bringt dagegen bloss vor, die Erstinstanz hätte den Gutachter in der Instruktion ausdrücklich über ihre Behauptungen und Beweisanträge im Zusammenhang mit den Fenstern und Storenkästen informieren müssen. Mit dieser Entgegnung weist sie die Beurteilung der Vorinstanz, dass die Erstinstanz den Gutachter für die von ihm im vorliegenden Gutachten konkret zu beantwortenden Fragen hinreichend instruiert habe, nicht als bundesrechtswidrig aus. Eine Verletzung von Art. 185 Abs. 1 ZPO ist damit nicht dargetan.

7.2.4.3. Weiter bringt die Mieterin vor, die Erstinstanz habe in Verletzung von Art. 185 Abs. 3 ZPO dem Gutachter bei der Instruktion Verfahrensakten nicht ausgehändigt.

Nach Art. 185 Abs. 3 ZPO stellt das Gericht der sachverständigen Person die notwendigen Akten zur Verfügung. Welche Verfahrensakten dem Gutachter durch das Gericht ausgehändigt werden, bestimmt das Gericht und hängt insbesondere von der jeweiligen konkreten Fragestellung an den Gutachter ab (Thomas Weibel, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], 2. Aufl. 2013, N. 13 zu Art. 185 ZPO).

Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass die Aushändigung der Verfahrensakten an den Gutachter für dessen Instruktion nicht erforderlich gewesen sei. Namentlich hätte die Aushändigung von Parteigutachten zu denselben Fragen unter Umständen die Vermutung einer unerwünschten Beeinflussung der sachverständigen Person bewirken können. Die Mieterin hätte denn auch nicht ausgeführt, welche konkreten Unterlagen für eine sachgerechte Vorbereitung des Gutachters notwendig gewesen wären. Sodann sei der Gutachter durch die Erstinstanz nach Art. 186 Abs. 1 ZPO ausdrücklich ermächtigt worden, Auskünfte und Unterlagen, sofern dies für eine ordnungsgemässe Erfüllung seines Auftrages erforderlich sei, bei den Parteien und Dritten einzuholen.

Mit ihren Ausführungen, wonach die Sichtung ihres Parteivortrags und ihrer Beweisofferten den Gutachter in Kenntnis der von ihr behaupteten Undichtheit der Fenster und Storenkästen gesetzt hätte, vermag die Mieterin die genannten vorinstanzlichen Erwägungen, wonach es aufgrund der konkreten Fragestellung im vorliegenden Gutachten nicht notwendig gewesen sei, dem Gutachter bei der Instruktion die Verfahrensakten auszuhändigen, nicht als bundesrechtswidrig auszuweisen. Eine Verletzung von Art. 185 Abs. 3 ZPO ist damit nicht dargelegt.

7.2.5. Nach dem Gesagten können die vom vorinstanzlichen Sachverhalt abweichenden Sachverhaltsdarstellungen der Mieterin bezüglich der Dichtheit der Fenster und Storenkästen nicht gehört werden. Dass die Vorinstanz Bundesrecht verletzt hätte, als sie gestützt auf den von ihr festgestellten Sachverhalt erwog, dass die Mieterin, abgesehen von den Abdichtungen der Fensteranschlüsse in den Wohnräumen bzw. der Behebung der durch die eingedrungene Feuchtigkeit entstandenen Mängel, auf eine weitergehende Sicherstellung der Dichtheit der Fenster und Storenkästen keinen Anspruch habe, wird von der Mieterin nicht vorgebracht.

7.3.

7.3.1. Bezüglich des zweiten behaupteten Mangels der aufsteigenden Feuchtigkeit im Vor- und Saunaraum im Untergeschoss rügt die Mieterin zunächst, dass die beiden Räume nicht zum üblichen bzw. vereinbarten Zweck verwendet werden könnten. Sie stützt sich jedoch für ihre Argumentation lediglich auf Tatsachen ab, die vom vorinstanzlichen Sachverhalt abweichen, ohne dabei hinreichend begründete Sachverhaltsrügen zu erheben (dazu oben Erwägung 7.1). Inwiefern die Vorinstanz unter Zugrundelegung des vorinstanzlich festgestellten Sachverhalts nicht davon ausgehen konnte, dass

der Vor- bzw. Saunaraum zum vorausgesetzten Gebrauch tauglich wäre, wird durch die Mieterin nicht dargelegt.

7.3.2. Die Mieterin rügt weiter, dass der Schluss der Vorinstanz, die Feuchtigkeit im Saunaraum im Untergeschoss sei mit den damit verbundenen optischen Beeinträchtigungen von der Mieterin hinzunehmen, nicht begründet werde, womit gegen Art. 318 Abs. 2 ZPO und Art. 112 BGG verstossen werde.

Die Rechtsmittelinstanz eröffnet ihren Entscheid mit einer schriftlichen Begründung (Art. 318 Abs. 2 ZPO). Wird der angefochtene Entscheid lediglich bestätigt, kann die Begründung sehr knapp ausfallen (Urteile 4A\_538/2013 vom 19. März 2014 E. 3.1; 4A\_434/2013 vom 19. Dezember 2013 E. 1.2). Nach Art. 112 Abs. 1 lit. b BGG müssen Entscheide, die der Beschwerde an das Bundesgericht unterliegen, die massgebenden Gründe tatsächlicher und rechtlicher Art enthalten. Aus dem Entscheid muss klar hervorgehen, von welchem festgestellten Sachverhalt die Vorinstanz ausgegangen ist und welche rechtlichen Überlegungen sie angestellt hat (BGE 138 IV 81 E. 2.2; 135 II 145 E. 8.2). Das Bundesgericht hat dabei anerkannt, dass es zulässig ist, ohne neue Motive auf die schriftliche Begründung des erstinstanzlichen Entscheides zu verweisen, sofern vor der zweiten Instanz keine beachtlichen Gründe vorgebracht werden, zu denen die erste Instanz noch nicht Stellung bezogen hat (Urteile 2C\_20/2015 vom 21. Juli 2015 E. 4.3; 4A\_434/2013 vom 19. Dezember 2013 E. 1.2; je mit Hinweisen).

Beruft sich die beschwerdeführende Partei auf eine mangelnde Begründung des angefochtenen Entscheides, ist es ihre Aufgabe, dem Bundesgericht darzutun, welche erheblichen Argumente ohne die erforderliche Begründung abgetan wurden. Da das Bundesgericht seinem Entscheid grundsätzlich den Sachverhalt zugrunde legt, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG), ist zudem mit Aktenhinweis aufzuzeigen, wo die erheblichen Argumente im kantonalen Rechtsmittelverfahren prozesskonform eingebracht worden sind (Urteil 4A\_434/2013 vom 19. Dezember 2013 E. 1.3 mit Hinweisen).

Die Vorinstanz erwog, dass die Feuchtigkeit in den Kellerräumen, abgesehen vom Büroraum, mit den damit verbundenen optischen Beeinträchtigungen von der Mieterin hinzunehmen sei. Sie verwies hierfür auf den erstinstanzlichen Entscheid, Erwägung 4e Seite 9, den sie insoweit bestätigte. Die Erstinstanz erwog dort, dass bei den Feuchtigkeiterscheinungen im Untergeschoss nicht derselbe Massstab wie bei den für Wohnzwecke vorgesehenen Räumen im Erd- und Obergeschoss angelegt werden könne. Natur- und erfahrungsgemäss würden Kellerräumlichkeiten älterer Liegenschaften, insbesondere solche an Seelagen, eine erhöhte Feuchtigkeit aufweisen. Die Beeinträchtigungen im Untergeschoss seien rein optischer Natur und angesichts des Umstands, dass sie lediglich in den Kellerräumlichkeiten auftreten, von der Mieterin hinzunehmen.

Art. 318 Abs. 2 ZPO oder Art. 112 BGG sind nicht verletzt, geht doch aus dem Entscheid der Vorinstanz in Verbindung mit dem zulässigen Verweis auf den erstinstanzlichen Entscheid klar hervor, von welchem festgestellten Sachverhalt sie ausgegangen ist und welche rechtlichen Überlegungen sie angestellt hat. Dass sie vor der Vorinstanz erhebliche Argumente vorgebracht hätte, die allein durch den Verweis auf den erstinstanzlichen Entscheid nicht rechtsgenügend behandelt worden wären, zeigt die Mieterin nicht auf.

7.3.3. Die Mieterin rügt schliesslich, dass die Vorinstanz angenommen habe, dass die Wasseransammlungen um die ehemalige Bodenöffnung im Vorraum des Untergeschosses Mängel im Sinne von Art. 258 ff. OR darstellen würden. Es bestehe also ein Mangel. Das Begehren, dass der Fussboden im Vorraum abgedichtet werde, sei damit begründet, und der abweisende Entscheid der Vorinstanz stehe dazu im Widerspruch.

Die Vorinstanz erwog, wie die Mieterin zu Recht vorbringt, dass die Wasseransammlungen um die ehemalige Bodenöffnung im Vorraum des Untergeschosses einen Mangel im Sinne von Art. 258 ff. OR darstellen würden, woran der Umstand nichts ändere, dass die darauf gelegten Teppiche mit Gummirücken ein Verdunsten behindern dürften. Als Mangel wurden demnach die Wasseransammlungen um die ehemalige Bodenöffnung im Vorraum des Untergeschosses erkannt. Ergo könnte dessen Beseitigung verlangt werden (Art. 259a Abs. 1 lit. a OR). Das Begehren, dass der Fussboden im Vorraum abgedichtet werden soll, lässt sich jedoch darauf nicht abstützen, zumal die Vorinstanz ausdrücklich erwog, dass die Mieterin, abgesehen vom Büroraum, keinen Anspruch auf Abdichtung des Fussbodens im Untergeschoss habe und sie vielmehr diese Feuchtigkeit hinzunehmen habe (dazu gerade Erwägung 7.3.2). Die Rüge der Mieterin geht insoweit fehl.

Sodann verpflichtete die Vorinstanz die Vermieterin nicht, die Wasseransammlung um die ehemalige Bodenöffnung im Vorraum des Untergeschosses zu beseitigen, obschon die Mieterin in ihrem Rechtsbegehren Ziffer 2c im vorinstanzlichen Verfahren, neben der Verhinderung des Eindringens von aufsteigender Feuchtigkeit im Untergeschoss durch Abdichtung des Fussbodens auch die "Beseitigung der Feuchtigkeit" beantragte. Im Gegensatz zu ihrem vorinstanzlichen Rechtsbegehren

verlangt die Mieterin vor Bundesgericht in ihrem Rechtsbegehren Ziffer 1b lediglich die "Verhinderung des Eindringens von aufsteigender Feuchtigkeit im Untergeschoss durch Abdichtung des Fussbodens im Vor- und Saunaraum". Die "Beseitigung der Feuchtigkeit" im Untergeschoss wird vor Bundesgericht weder im Rechtsbegehren beantragt noch in der Beschwerdeschrift begründet. Da es dem Bundesgericht verwehrt ist, über die Begehren der Parteien hinauszugehen (Art. 107 Abs. 1 BGG; BGE 133 III 545 E. 2.4), kann die Vermieterin nicht verpflichtet werden, die Wasseransammlung um die ehemalige Bodenöffnung im Vorraum des Untergeschosses zu beseitigen.

#### 7.4.

7.4.1. Bezüglich dem dritten behaupteten Mangel, der Wasserlaufspur im Saunaraum und der Plattenverfärbungen im WC, rügt die Mieterin einerseits, dass es sich dabei nicht um rein ästhetische Mängel handle, wie die Vorinstanz irrtümlich erwogen habe, und andererseits, dass auch diese ästhetischen Mängel zu beseitigen seien bzw. zur Mietzinsherabsetzung berechtigen.

7.4.2. Soweit die Mieterin bestreitet, dass es sich bei diesen Mängel um rein ästhetische Mängel handelt, beruft sie sich auf Tatsachen, die sich nicht auf den vorinstanzlichen Sachverhalt abstützen lassen, ohne dabei hinreichend begründete Sachverhaltsrügen zu erheben, sodass sie damit nicht gehört werden kann (dazu oben Erwägung 7.1).

7.4.3. Auch die geltend gemachte Verletzung von Art. 258 ff. OR liegt nicht vor: Der Vermieter ist nach Art. 256 Abs. 1 OR verpflichtet, die Mietsache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. Mangels gesetzlicher Definition muss der Begriff des Mangels aus dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand der Mietsache nach Art. 256 Abs. 1 OR abgeleitet werden (BGE 135 III 345 E. 3.2). Ein Mangel liegt dementsprechend vor, wenn die Mietsache nicht mehr zum vorausgesetzten Gebrauch taugt (Urteil 4A\_159/2014 vom 18. Juni 2014 E. 4.1). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann der Mangel an der Mietsache ästhetischer Natur sein, da der Mieter damit rechnen darf, dass das äussere Erscheinungsbild der Mietsache einem normalen Standard entspricht (Urteile 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003 E. 3.1; 4C.527/1996 vom 29. Mai 1997 E. 3a publ. in: SJ 1997 S. 661 ff.). Vorausgesetzt ist jedoch, dass ein solcher Mangel den Gebrauch der gemieteten Sache einschränkt oder beeinträchtigt (4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003 E. 3.3; Thomas Wetzler, Herabsetzung des Mietzinses; ästhetische Mängel, MRA 2004, S. 75).

Die Vorinstanz erwog, dass es sich bei der Wasserlaufspur im Untergeschoss und der Verfärbung entlang der Kittfuge beim Fensterrahmen im WC im Erdgeschoss lediglich um kleine ästhetische Mängel handle, die bei einem nicht mehr neuen Haus zu erwarten und hinzunehmen seien. Folglich könne auch die Beseitigung der Mängelursachen nicht verlangt werden. Die Vorinstanz erwog damit, dass diese kleinen ästhetischen Mängel die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch des gemieteten Reiheneinfamilienhauses durch die Mieterin nicht vermindern oder beeinträchtigen und hinzunehmen sind. Die Mieterin bringt dagegen bloss vor, sie habe in diesem Verfahren die Vermieterin bereits vor der Schlichtungsstelle auf diese Mängel aufmerksam gemacht und diese habe seither keine Massnahmen zur Mängelbehebung ergriffen. Mit dieser Entgegnung weist sie die Beurteilung der Vorinstanz nicht als bundesrechtswidrig aus. Die Verletzung von Art. 258 ff. OR ist damit nicht dargetan.

7.5. Nach dem Gesagten gelingt es der Mieterin nicht, eine Verletzung von Bundesrecht bezüglich der drei gerügten Mängel an der Mietsache aufzuzeigen.

#### 7.6.

7.6.1. Die Mieterin wendet sich weiter gegen den Beginn der Mietzinsherabsetzung. Der Beginn der Mietzinsherabsetzung sei auf den Zeitpunkt des Bezugs des Mietobjekts am 1. November 2011 anzusetzen, da die Vermieterin bereits dann Kenntnis von den Ursachen der wesentlichen Mängel gehabt habe.

Damit eine Mietzinsreduktion nach Art. 259d OR gerechtfertigt ist, muss die vermietete Sache zumindest einen Mangel von mittlerer Schwere aufweisen (Urteile 4A\_490/2010 vom 25. Januar 2011 E. 2.2; 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003 E. 3.3). In diesem Sinne ist die Vorinstanz zum Schluss gekommen, dass die Mängel im Zeitpunkt der Expertise des Gutachters am 1. März 2013 noch nicht die Schwere angenommen hätten, dass sich bereits zu diesem Zeitpunkt eine Mietzinsherabsetzung nach Art. 259d OR rechtfertigen würde. Andererseits sei, so die Vorinstanz weiter, ein Herabsetzungsanspruch aufgrund des anlässlich des kantonsgerichtlichen Augenscheins am 28.

November 2014 festgestellten Befunds ausgewiesen. Unter Annahme einer linearen Entwicklung des mangelhaften Zustands während der Zeit von rund zwei Jahren bis zum Entscheid, sei der Mieterin die Mietzinsherabsetzung ab 1. April 2014 zu gewähren.

Mit diesen entscheidenden Erwägungen der Vorinstanz setzt sich die Mieterin nicht hinreichend auseinander, sondern schildert vielmehr ihre Sicht der Dinge, wonach die Vermieterin schon im November 2011 von den Mängeln Kenntnis gehabt habe. Inwiefern schon vor dem 1. April 2014 Mängel im obgenannten Sinn vorgelegen hätten, die zu einer Mietzinsreduktion berechtigen würden, legt die Mieterin damit nicht dar. Eine Verletzung von Art. 259d OR ist nicht dargetan.

7.6.2. Schliesslich wendet sich die Mieterin gegen die Höhe der von der Vorinstanz gewährten Mietzinsherabsetzung. Sie begründet das Herabsetzungsbegehren von zusätzlichen Fr. 400.-- lediglich damit, dass die in der Beschwerde vor Bundesgericht vorgebrachten Mängel im derzeitigen Herabsetzungsbetrag von Fr. 600.-- noch nicht enthalten seien. Nachdem die weiteren geltend gemachten Mängel nach dem Vorgesagten nicht begründet sind (Erwägung 7.2 - 7.5), entfällt von vornherein auch eine weitere Mietzinsherabsetzung.

Soweit sich die Mieterin gegen die Höhe des bereits zugesprochenen Herabsetzungsbetrags wendet, ist zu beachten, dass der Vorinstanz bei der Beurteilung des Betrages, um den der Mietzins herabgesetzt wird, ein Ermessensspielraum zukommt, in den das Bundesgericht nur mit Zurückhaltung eingreift (BGE 130 III 504 E. 4.1 S. 508). Es schreitet nur ein, wenn die Vorinstanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn Tatsachen berücksichtigt wurden, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn umgekehrt Umstände ausser Betracht geblieben sind, die zwingend hätten beachtet werden müssen. In derartige Ermessensentscheide wird ferner eingegriffen, wenn sich diese als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 141 III 97 E. 11.2 mit Hinweisen).

Dass die Vorinstanz bei der Festlegung der Mietzinsherabsetzung ihr Ermessen in genannten Sinne fehlerhaft ausgeübt hätte, legt die Mieterin nicht hinreichend dar, sodass darauf nicht einzutreten ist.

7.7. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde der Mieterin abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

8.

Die Beschwerde der Vermieterin und die Beschwerde der Mieterin sind damit abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Entsprechend werden die Parteien je für die von ihnen angestrebten Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Mieterin hat überdies die Vermieterin für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 und Abs. 2 BGG). Die Mieterin, die nicht durch einen Anwalt vertreten ist, hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG; BGE 133 III 439 E. 4).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Verfahren 4A\_333/2015 und 4A\_337/2015 werden vereinigt.

2.

Die Beschwerde der Vermieterin wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.

Die Beschwerde der Mieterin wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

4.

Die Gerichtskosten im Verfahren 4A\_333/2015 von Fr. 4'000.-- werden der Mieterin auferlegt.

Die Gerichtskosten im Verfahren 4A\_337/2015 von Fr. 5'000.-- werden der Vermieterin auferlegt.

5.

Die Mieterin hat die Vermieterin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 5'000.-- zu entschädigen.

6.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht St. Gallen, III. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 27. Januar 2016

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Brugger