

**Tribunal fédéral - 4A\_150/2011**  
**Ire Cour de droit civil**  
**Arrêt du 24 juin 2011**

**Elimination des défauts ;  
réduction du loyer**

Devoir de collaboration  
active des parties à  
l'établissement de l'état de  
fait malgré la maxime  
inquisitoire sociale ;  
arbitraire dans la libre  
appréciation des preuves

**Art. 8 CC ; art. 274d al. 3  
aCO ; art. 105 al. 2 LTF**

Etant donné la maxime inquisitoire sociale applicable en droit du bail (art. 274d al. 3 aCO), les parties doivent **collaborer activement à l'établissement de l'état de fait**. Une violation de ce devoir peut conduire une autorité à admettre qu'un fait soit non prouvé (c. 2.1.2).

**Une appréciation arbitraire des preuves ou un établissement arbitraire des faits doivent être suffisamment établis** par le recourant dans le cadre d'un recours en matière civile (art. 105 al. 2 LTF) (c. 2.2.2, 4.2, 5.2 et 6).

Besetzung  
Bundesrichterin Klett, Präsidentin,  
Bundesrichterrinnen Rottenberg Liatowitsch, Kiss,  
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte  
A.,  
vertreten durch Rechtsanwalt Mahendra Williams,  
Beschwerdeführer,

gegen

B.,  
vertreten durch Fürsprecher Marcel Aebi,  
Beschwerdegegner.

Gegenstand  
Mängelbehebung; Mietzinsreduktion,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau, Zivilgericht, 4. Kammer, vom 6. Januar 2011.

Sachverhalt:

A.  
A. (Beschwerdeführer) mietete ab dem 1. Januar 2002 verschiedene Räume im 1. und 2. Obergeschoss in der Liegenschaft X.strasse in Z., die zuvor lange Jahre in seinem Eigentum gestanden hatte, von B. (Beschwerdegegner). In einem Zusatz zum Mietvertrag vom 11. Dezember 2001 vereinbarten die Parteien, dass der Beschwerdeführer die Liegenschaft im damaligen Zustand übernehme und auf die Ausübung sämtlicher Mängelrechte, auch für die Zukunft, verzichte. Als Ausnahme davon wurde eine fallweise Kostenteilung bei Dachreparaturen vereinbart.

B.

Eine vom Beschwerdegegner ausgesprochene Kündigung wegen Zahlungsverzugs sowie vom Beschwerdeführer zufolge behaupteter Mängel hinterlegte Mietzinse führten zu einem Verfahren vor dem Bezirksamt Lenzburg als Schlichtungsbehörde für das Mietwesen. Die Schlichtungsbehörde erklärte am 27. April 2009 die vom Beschwerdegegner per 31. Januar 2009 ausgesprochene Kündigung für nichtig und gewährte eine Mietzinsreduktion von Fr. 30.-- wegen eines defekten Geschirrspülers. Sie verpflichtete den Beschwerdegegner in Ziff. 4 des Dispositivs zur Behebung diverser Mängel und bewilligte bezüglich dieser Mängel die Hinterlegung des Mietzinses (Ziff. 3).

C.

Mit Klage vom 16. Juli 2009 stellte der Beschwerdeführer beim Gerichtspräsidium Lenzburg folgende Rechtsbegehren:

"1. Der Beklagte sei in Abänderung und Ergänzung von Ziff. 4 des Dispositivs des Entscheids des Bezirksamts Lenzburg (Schlichtungsbehörde für das Mietwesen) vom 27.04.2009 - wonach der Beklagte die Mängel am Dach, Kamin, Kanalisation und Geschirrspüler fachmännisch zu beheben hat - zu verpflichten, folgende Mängel sofort fachmännisch zu beheben:

a) zu geringe Wärmeabgabe der Elektrospeicherheizung.

Diesbezüglich habe das angerufene Gericht die erforderlichen vor- sorglichen Massnahmen zu treffen, damit die Wohnung des Klägers in der kommenden Heizperiode angemessen beheizt werden kann

b) ungenügende Dichtigkeit und nicht gesetzeskonformer Schallschutz der Fenster

c) Unebenheiten/Verwerfungen des Bodens im Badezimmer

d) Dach Nordseite, da Wasser ins Mietobjekt eindringt.

Diesbezüglich habe das angerufene Gericht die erforderlichen vor- sorglichen Massnahmen zu treffen, damit kein weiterer Wassereintritt durch das Dach erfolgen kann.

e) Wasserschäden im Treppenhaus EG/1. OG, wofür der Beklagte vom Wasserschadenversicherer bereits entschädigt wurde

f) Risse/Verwerfungen und Ablösung des Bodens im Büromateriallager

2.

Die Hinterlegung des Mietzinses (insbesondere auch für künftig fällig werdende Mietzinsbetreffnisse) sei - unter ausdrücklicher Aufhebung von Ziff. 7 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids - zusätzlich zu dem - wofür sie im angefochtenen Entscheid der Schlichtungsbehörde vom 27.04.2009 (Ziff. 3 des Dispositivs) gewährt wurde - für alle im gerichtlichen Verfahren geltend gemachten Mängel gutzuheissen.

3.

Die Miete sei (in Abänderung von Ziff. 5 und unter sinngemässer Aufhebung von Ziff. 6, zweiter Satz und Ziff. 7 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids)

- ab Mai 2008 um 10% (inkl. CHF 30.00 pro Monat, die im angefochtenen Entscheid bis zum Ersatz des Geschirrspülers gewährt wurden)

- ab November 2008 bis und mit März 2009 um weitere 40%, total also 50%

- danach jeweils um 50% in der Heizperiode (Oktober bis April) und 10% in der übrigen Zeit bis zur vollständigen und fachmännischen Behebung aller Mängel herabzusetzen.

4.

UKEF zu Lasten des Beklagten."

Mit Urteil vom 21. Juni 2010 erachtete die Präsidentin II des Bezirksgerichts Lenzburg den vereinbarten Ausschluss der Mängelrechte für teilnichtig, soweit er sich auf sämtliche in der Zukunft

auftretenden Mängel erstreckte. Sie verpflichtete den Beschwerdegegner, den defekten Geschirrspüler und die defekten Heizkörper zu ersetzen (Ziff. 1), stellte fest, dass der Beschwerdeführer berechtigt ist, für den Zeitraum Mai 2008 bis zum Ersatz des defekten Geschirrspülers monatlich Fr. 30.-- vom Mietzins in Abzug zu bringen (Ziff. 2.1), und während den Monaten Dezember 2008 bis März 2009 sowie bis zum Ersatz der mangelhaften Heizung durch den Beschwerdegegner jeweils während der Zeitspanne Oktober bis April monatlich Fr. 86.70 vom Mietzins abzuziehen (Ziff. 2.2) und dass der Beschwerdeführer dementsprechend zur Hinterlegung der Mietzinse von Fr. 1'300.-- abzüglich des jeweiligen Reduktionsbetrages berechtigt ist. Im Übrigen wurden die Begehren der Parteien abgewiesen bzw. das Begehren des Beschwerdeführers um Erlass vorsorglicher Massnahmen als gegenstandslos abgeschrieben.

D.

Mit kantonaler Beschwerde stellte der Beschwerdeführer dem Obergericht des Kantons Aargau in der Sache folgende Begehren:

"1.

Der Beklagte sei in Ergänzung von Ziff. 1 des Dispositivs zum Urteil der Gerichtspräsidentin II vom 20.06.2010 (und unter Androhung der Ungehorsamsstrafe nach StGB 292 im Widerhandlungsfall) zu verpflichten, folgende Mängel am Mietobjekt/der Liegenschaft X.strasse fachmännisch zu beheben:

- a) Dach Nordseite, da Wasser ins Mietobjekt eindringt;
- b) ungenügende Dichtigkeit und nicht gesetzeskonformer Schallschutz der Fenster;
- c) Unebenheiten/Verwerfungen des Bodens im Badezimmer;
- d) Wasserschäden im Treppenhaus EG/1. OG, wofür der Beklagte vom Wasserschadenversicherer bereits entschädigt wurde;
- e) Ungenügende Warmwasserversorgung in der Küche;
- f) Risse/Verwerfungen und Ablösung des Bodens im Büromateriallager.

2.

Es sei in Abänderung von Ziff. 2.2 des Dispositivs des Urteils der Gerichtspräsidentin II vom 20.06.2010 festzustellen, dass der Kläger berechtigt ist, während den Monaten Dezember 2008 bis März 2009 sowie bis zum Ersatz der mangelhaften Heizung (durch den Beklagten) jeweils während der Zeitspanne von Oktober bis April monatlich CHF 130.-- vom Mietzins in Abzug zu bringen.

3.

Es sei in Ergänzung von Ziff. 2.2 des Dispositivs des Urteils der Gerichtspräsidentin II vom 20.06.2010 festzustellen, dass der Kläger berechtigt ist, bis zur Behebung der in Ziff. 1 genannten Mängel (zusätzlich) monatlich CHF 100.-- vom Mietzins in Abzug zu bringen.

4.

Es sei in Ergänzung von Ziff. 3 des Dispositivs des Urteils der Gerichtspräsidentin II vom 20.06.2010 festzustellen, dass der Kläger für den Zeitraum von Februar 2009 bis zum Ersatz der defekten Heizkörper und des defekten Geschirrspülers sowie bis zur Behebung der in Ziff. 1 genannten Mängel durch den Beklagten über einen Anspruch auf Hinterlegung der Mietzinse (CHF 1'300.-- abzüglich der jeweiligen Reduktionsbeträge gemäss Ziff. 2.1 des Urteilsdispositivs der Gerichtspräsidentin II zu Lenzburg sowie gemäss Ziff. 2. und 3. des vorliegenden Begehrens) verfügt."

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde hob das Obergericht Ziff. 2.2 des Urteils der Präsidentin II des Bezirksgerichts Lenzburg vom 21. Juni 2010 auf und stellte statt dessen fest, der Kläger sei berechtigt, während den Monaten Dezember 2008 bis März 2009 sowie bis zum Ersatz der mangelhaften Heizung durch den Beschwerdegegner jeweils während der Zeitspanne von Oktober bis April monatlich Fr. 100.-- vom Mietzins in Abzug zu bringen. Im Übrigen wies es die Beschwerde ab.

E.

Der Beschwerdeführer hat gegen dieses Urteil "Beschwerde in Zivilsachen und subsidiäre Verfassungsbeschwerde" eingelegt. Er beantragt dem Bundesgericht, Ziff. 1.2 des Dispositivs des obergerichtlichen Urteils aufzuheben und den Beschwerdegegner zu verpflichten, folgende Mängel am Mietobjekt fachmännisch zu beheben:

- a) ungenügende Dichtigkeit und nicht gesetzeskonformer Schallschutz der Fenster;
- b) Unebenheiten/Verwerfungen des Bodens im Badezimmer;
- c) ungenügende Warmwasserversorgung in der Küche.

Bis zur Behebung dieser Mängel sei der Beschwerdeführer für berechtigt zu erklären, monatlich zusätzlich Fr. 50.-- vom Mietzins in Abzug zu bringen. Zudem sei der ihm in Ziff. 1.1 des angefochtenen Urteils zugestandene Abzug von Fr. 100.-- auf Fr. 130.-- zu erhöhen. Eventuell sei das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz, eventuell an die erste Instanz, zurückzuweisen mit der Auflage, zwecks Abklärung der Mängel entsprechende Fachexperten beizuziehen.

Der Beschwerde wurde am 21. März 2011 die aufschiebende Wirkung erteilt. Das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren samt Verbeiständung wurde dagegen mit Verfügung vom 15. April 2011 abgewiesen. Hierauf hat der Beschwerdeführer den einverlangten Prozesskostenvorschuss fristgerecht geleistet. Vernehmlassungen wurden ausser mit Bezug auf das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung nicht eingeholt.

Erwägungen:

1.

Der Streitwert vor Vorinstanz betrug gemäss den Angaben im angefochtenen Urteil, an denen zu zweifeln kein Anlass besteht, Fr. 17'290.--. Damit ist in der vorliegenden mietrechtlichen Streitsache die Beschwerde in Zivilsachen zulässig (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG), weshalb auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde nicht einzutreten ist (Art. 113 BGG).

1.1 Im Rahmen der Beschwerde in Zivilsachen wendet das Bundesgericht das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist folglich weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen und es kann eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. Immerhin prüft das Bundesgericht, unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungspflicht der Beschwerde (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG), grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 135 III 397 E. 1.4 S. 400). Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 136 I 49 E. 1.4.1 S. 53). Im Anwendungsbereich dieser Bestimmung ist die Praxis zum Rügeprinzip gemäss Art. 90 Abs. 1 lit. b aOG (vgl. dazu BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 261 f.) weiterzuführen (BGE 133 III 393 E. 6 S. 397; 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen).

1.2 Nach Art. 105 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Abs. 1). Es kann diese Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Abs. 2). **Die Voraussetzungen für eine Sachverhaltsrüge nach Art. 97 Abs. 1 BGG und für eine Berichtigung des Sachverhalts von Amtes wegen nach Art. 105 Abs. 2 BGG**

**stimmen im Wesentlichen überein. Soweit es um die Frage geht, ob der Sachverhalt willkürlich oder unter verfassungswidriger Verletzung einer kantonalen Verfahrensregel ermittelt worden ist, sind strenge Anforderungen an die Begründungspflicht der Beschwerde gerechtfertigt.** Entsprechende Beanstandungen sind nach Massgabe von Art. 106 Abs. 2 BGG zu begründen. Demzufolge genügt es nicht, einen von den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz abweichenden Sachverhalt zu behaupten. Vielmehr ist in der Beschwerdeschrift nach den erwähnten gesetzlichen Erfordernissen darzulegen, inwiefern diese Feststellungen willkürlich bzw. unter Verletzung einer verfahrensrechtlichen Verfassungsvorschrift zustande gekommen sind. Andernfalls können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der von den Feststellungen im angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden. Vorbehalten bleiben offensichtliche Sachverhaltsmängel im Sinne von Art. 105 Abs. 2 BGG, die dem Richter geradezu in die Augen springen (BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 254 f. mit Hinweisen).

1.3 Neue Vorbringen sind nur zulässig, soweit erst der angefochtene Entscheid dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG; BGE 136 III 123 E. 4.4.3 S. 129 mit Hinweisen), was wiederum näher darzulegen ist (BGE 134 V 223 E. 2.2.1 S. 226; 133 III 393 E. 3 S. 395).

2.

Der Beschwerdeführer macht geltend, der angefochtene Entscheid verletze Bundesrecht, insbesondere Art. 8 ZGB und aArt. 274d Abs. 3 OR sowie die Beweismassregeln. Zudem habe die Vorinstanz die Beweiswürdigungsregeln nicht richtig angewendet und dem Beschwerdeführer teilweise den Beweis verweigert, so dass zugleich willkürliche Beweiswürdigung und eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliege.

2.1 Im kantonalen Verfahren war unter anderem umstritten, **ob die im Jahre 2002 eingesetzten Fenster eine hinreichende Wärmeisolation boten**, was der Beschwerdeführer bestritten hatte. Dazu erwog die **Vorinstanz**, indem der Beschwerdeführer bereits im erstinstanzlichen Verfahren die fehlende Wärmeisolation mit gestiegenen Heizkosten begründet habe, sei ersichtlich gewesen, dass er mit der Dichtigkeit der Fenster neben der Schallisolation auch die Wärmeisolation gemeint habe. Er habe es jedoch unterlassen, seine Behauptung gesteigener Heizkosten zu belegen, sei insoweit seiner Mitwirkungspflicht gemäss aArt. 274d Abs. 3 OR nicht nachgekommen und habe daher die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen. Dem Antrag auf Einholung eines Expertengutachtens gab die Vorinstanz nicht statt, denn die fehlende Mitwirkung im Beweisverfahren könne nicht durch den Antrag auf Beizug eines Gutachters geheilt werden. Das erstinstanzliche Gericht habe daher im Ergebnis zu Recht die Undichtigkeit der Fenster als ungenügend substantiiert behauptet erachtet und zu Lasten des Beschwerdeführers auf Beweislosigkeit geschlossen. Darüber hinaus erblickte die Vorinstanz in dem vom Beschwerdegegner angeführten Umstand, wonach der Beschwerdeführer die Fenster während sieben Jahren beanstandungslos akzeptiert und die entsprechende Rüge erst nach einer Kündigungsandrohung erhoben habe, ein Indiz dafür, dass sich die Wärmeisolation vor dem Einbau der neuen Fenster nicht wesentlich von derjenigen nach dem Einbau unterschieden habe, da die Rüge andernfalls wohl bereits zu einem früheren Zeitpunkt erhoben worden wäre.

2.1.1 Der **Beschwerdeführer** erblickt in dieser Argumentation eine Verletzung von Art. 8 ZGB und von aArt. 274d Abs. 3 OR. Er bringt vor, es sei ihm gar nicht möglich gewesen, detailliertere Angaben zu machen, zumal eine Heizkostenabrechnung nicht existiere, denn es sei eine Elektrospeicherheizung installiert. Wenn er in der Klage von erhöhten Heizkosten gesprochen habe, sei dies als Hinweis auf die allgemeine Erfahrungstatsache gemeint gewesen, dass mehr geheizt werden müsse, wenn die Fenster undicht seien. Er habe alles vorgebracht, was sinnvollerweise von ihm verlangt werden können. Damit sei er seinen Mitwirkungspflichten nachgekommen, und die urteilenden Gerichte hätten die soziale Untersuchungsmaxime nach aArt. 274d Abs. 3 OR verletzt, da sie ihn nicht darauf hingewiesen hätten, was er zusätzlich noch hätte beibringen müssen. Indem die Vorinstanz unter diesen Umständen seinem Antrag auf Expertise nicht stattgegeben habe, habe sie sein Recht auf Beweis nach Art. 8 ZGB verletzt.

2.1.2 **Der Beschwerdeführer argumentiert widersprüchlich**, wenn er sich zum einen auf gestiegene Heizkosten beruft, zum andern aber darlegt, diese liessen sich nicht hinreichend ausscheiden und belegen. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, weshalb ihm nicht zumindest möglich gewesen sein sollte, ein sprunghaftes Ansteigen der Elektrizitätsrechnung für das Jahr nach dem Einbau der neuen Fenster substantiiert zu behaupten und zu beweisen. **Bei dieser Sachlage nahm die Vorinstanz bundesrechtskonform an, dem Beschwerdeführer wäre zuzumuten gewesen, den behaupteten Anstieg der Heizkosten zu belegen, weshalb die betreffende Unterlassung als Verletzung der Mitwirkungspflicht nach aArt. 274d Abs. 3 OR zu werten sei. Er verkennt, dass aArt. 274d Abs. 3 OR den Schlichtungsbehörden und Gerichten zwar vorschreibt, den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen und die Beweise nach freiem Ermessen zu würdigen, die Parteien aber alle für die Beurteilung des Streitfalls notwendigen Unterlagen vorzulegen haben und nicht davon befreit sind, bei der Feststellung des entscheidungswesentlichen Sachverhalts aktiv mitzuwirken und die allenfalls zu erhebenden Beweise zu bezeichnen. Sie tragen auch im Bereich der Untersuchungsmaxime die Verantwortung für die Sachverhaltsermittlung** (BGE 125 III 231 E. 4a S. 238 f.). Diese soziale Untersuchungsmaxime ist auch nicht dadurch verletzt, dass die Vorinstanz den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer nicht spezifisch darauf hinwies, dass auch die bestrittene Behauptung gesteigener Heizkosten des Beweises bedurfte. blieb aber ein erhöhter Heizkostenbedarf unbewiesen, durfte die Vorinstanz willkürfrei in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen, ein Gutachten könne nichts zur Klärung des Sachverhalts beitragen, war doch nicht die Qualität der Fenster als solche umstritten, sondern deren Verschlechterung bezüglich Isolation gegenüber den Fenstern, die früher eingebaut waren.

2.2 Der Beschwerdeführer hat die im Jahre 2002 neu installierten Fenster auch deshalb beanstandet, weil sie einen schlechteren **Schallschutz** geboten haben sollen als die bei Mietantritt vorhandenen Fenster.

2.2.1 Die **Vorinstanz** erachtet diesen Beweis für gescheitert. Die pauschale Behauptung, normale Fenster mit Vorfenstern würden deutlich bessere Schallisolationeigenschaften aufweisen als Fenster mit normalem Isolierglas, vermochte die Vorinstanz in dieser Allgemeinheit nicht zu überzeugen, zumal der Beschwerdeführer keine näheren Angaben zu den Eigenschaften der alten Fenster geliefert habe. Selbst wenn ein Gutachten das Ungenügen der Isolation ergäbe, wäre damit nicht bewiesen, dass die bei Mietantritt vorhandenen Fenster über bessere Schallisolationeigenschaften verfügt hätten.

2.2.2 **Inwiefern diese vorweggenommene Beweiswürdigung willkürlich sein soll, zeigt der Beschwerdeführer nicht hinreichend auf.** Auch mit Bezug auf die Frage der Verschlechterung des Schallschutzes durch die im Jahre 2002 neu eingesetzten Fenster gilt, dass das Verhalten des Beschwerdeführers, der jahrelang den nunmehr behaupteten verschlechterten Schallschutz anstandslos hingenommen hat, darauf hindeutet, dass sich auch die Schallisolation vor dem Einbau der neuen Fenster nicht wesentlich von jener nach dem Einbau unterschieden hat. Willkür bei der vorweggenommenen Beweiswürdigung ist somit nicht dargetan. Demnach konnte die Einholung des Gutachtens auch diesbezüglich ohne Verletzung von Art. 8 ZGB unterbleiben. Inwiefern aArt. 274d Abs. 3 OR verletzt worden sein soll, zeigt der Beschwerdeführer nicht auf und ist nicht ersichtlich.

3.

Was die beanstandeten Verwerfungen im **Novilonbelag** des Badezimmers betrifft, erwog die **Vorinstanz**, dabei handle es sich lediglich um ästhetische Mängel, welche den bestimmungsgemässen Gebrauch der Mietsache nicht einzuschränken vermöchten. Inwiefern die leichten Erhebungen der auf dem Boden angebrachten Novilonfolie bei objektiver Betrachtung eine gefährliche Stolperfalle darstellen sollten, sei nicht ersichtlich. Da es sich lediglich um einen ästhetischen Mangel handle und nicht geltend gemacht werde, dass sich dieser seit seiner Entstehung verschlimmert oder ausgedehnt habe, konnte nach Auffassung der Vorinstanz offen bleiben, ob als Ursache dieses Mangels ein Wasserschaden in Betracht falle und die Einholung eines Gutachtens unterbleiben.

3.1 Wiederum erblickt der **Beschwerdeführer** in der Abweisung seines Antrags auf Einholung einer Expertise eine Verletzung von Art. 8 ZGB bzw. aArt. 274d Abs. 3 OR. Seiner Ansicht nach hätte die Vorinstanz bei richtiger Würdigung der Beweise nach dieser Bestimmung sogar ohne Expertise zum Schluss kommen müssen, der Boden müsse gerichtet werden. Der Beschwerdeführer beurteilt die Wölbungen nicht bloss als leichte Erhebungen. Vielmehr hätten sie zum Teil einen unsanften Verlauf und wiesen mehrere Zentimeter Höhe auf, weshalb sie zweifellos gefährliche Stolperfallen und nicht nur ein ästhetisches Problem darstellten.

3.2 In welchem Ausmass Unebenheiten im Boden noch als rein ästhetische Mängel aufzufassen sind bzw. ab welchem Ausmass sie die Gebrauchstauglichkeit einer Mietsache beeinträchtigen, hängt von der Würdigung der tatsächlichen Gegebenheiten ab. **Inwiefern die Vorinstanz im Rahmen der betreffenden Einschätzung ihren Ermessensspielraum überschritten haben soll, zeigt der Beschwerdeführer nicht auf und ist nicht ersichtlich. Die Rüge ist damit unbegründet.**

4.

Als weiteren Mangel hatte der **Beschwerdeführer** gerügt, dass es mit einer bis drei Minuten zu lange dauere, bis richtig **heisses Wasser in der Küche aus dem Hahn** fliesse. Dies sei auch in einer Altliegenschaft unzumutbar. Der Beschwerdegegner wandte **demgegenüber** ein, die Heisswasserzufuhr sei vor der Reparatur im Jahre 2008 genau gleich verzögert gewesen wie danach. Die **Vorinstanz** hielt dafür, der Beschwerdeführer habe nicht zu beweisen vermocht, dass die Heisswasserzufuhr in der Küche bei Mietantritt schneller erfolgt sei als nach der Reparatur der Leitung im Jahr 2008. Gemäss der Zusatzvereinbarung habe der Beschwerdeführer das Mietobjekt samt den zum Zeitpunkt der Übernahme bestehenden Mängeln angetreten. Gegen die Behauptung des Beschwerdeführers spreche auch, dass er die mangelhafte Heisswasserzufuhr nicht unmittelbar nach der Reparatur dem Vermieter gemeldet habe, wie dies bei einer wesentlichen Veränderung gegenüber dem vorherigen Zustand zu erwarten gewesen wäre. Ob ein Zeitraum von 1-3 Minuten bis zur Erhitzung des ausfliessenden Wassers zu lange sei und einen zu behebenden Mangel darstelle, könne demgemäss offen bleiben. Ohnehin hätte ihn nicht der Beschwerdegegner zu beheben.

4.1 Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz stelle diesbezüglich unzumutbare Beweisanforderungen. Wenn man dem Beschwerdeführer nicht unterstelle, er lüge, müsste aufgrund seiner Angaben davon ausgegangen werden, die Warmwasserzufuhr habe am 1. Januar 2002 deutlich besser funktioniert als nach dem Frühjahr 2008.

4.2 Der Beschwerdeführer erläutert nicht, weshalb er diesen behaupteten Mangel nicht früher beanstandet hat. **Wenn die Vorinstanz unter diesen Umständen die blosser Behauptung, der Zustand sei vor 2008 besser gewesen, angesichts der Bestreitung der Gegenpartei nicht als bewiesen erachtete, verfiel sie keineswegs in Willkür.** Ebenso wenig ist als Verletzung des Beweisführungsanspruchs, sei es gemäss Art. 8 ZGB oder unter dem Titel der Verletzung des Gehörsanspruchs, zu beanstanden, dass kein Gutachten eingeholt wurde, hätte sich doch dieses nicht zum Zustand der Wasserleitung im Jahre 2002 aussprechen können. Auch in diesem Punkte bleibt die Beschwerde erfolglos.

5.

Bezüglich der **mangelhaften Heizung** ging die **erste Instanz** davon aus, von insgesamt 7.5 Räumen seien 2.5 nicht genügend beheizbar und gewährte eine Mietzinsreduktion auf dem auf die nicht hinreichend beheizbaren Räume entfallenden Mietzinsanteil. Die **Vorinstanz** rechnete dagegen insgesamt nur mit 6.5 Räumen, von denen 2.5 über eine ungenügende Wärmezufuhr verfügten. Die Vorinstanz nahm zunächst, wie vom Beschwerdeführer verlangt, das erstinstanzlich als halben Raum gezählte Büromateriallager aus der Berechnung heraus, da es unbestritten gar nicht beheizbar sei. Sodann erwog sie bezüglich des Kinderzimmers, dieses sei vom Beschwerdeführer nicht als solches,

sondern als Abstellraum benutzt worden, und es weise eine geringe Grösse auf. Zwar sei es nicht mit voller Kraft beheizbar, immerhin seien aber im Dezember 2009 am Heizkörper 19° bis 24° C gemessen worden. Der Beschwerdeführer lege nicht dar, inwiefern ihm zum Nachteil gereiche, dass dieses Zimmer nicht mit voller Kraft beheizbar sei. Aus diesen Gründen scheine es angemessen, das Kinderzimmer bei der Berechnung der beheizbaren Räume als halben Raum einzusetzen. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers seien jedoch die Büros im 1. OG nicht nur als 1.5, sondern als zwei beheizbare Zimmer zu betrachten, zumal der Beschwerdeführer selbst angegeben habe, in den Wintermonaten aufgrund der mangelnden Wärme in der Wohnung in diese Büros flüchten zu müssen. Auf dieser Grundlage berechnete die Vorinstanz die dem Beschwerdeführer zugestandene Mietzinsreduktion für die Heizperiode von Dezember 2008 bis März 2009 und bis zum Ersatz der defekten Heizkörper für die Monate Oktober bis April auf je Fr. 100.--.

5.1 Der **Beschwerdeführer** wehrt sich dagegen, dass das Kinderzimmer wegen der fehlenden Nutzung als genügend beheizbar erachtet wurde. Vielmehr sei das Kinderzimmer seit Ausfall der Heizung, das heisst seit Spätherbst 2008, als Wohnraum gar nicht nutzbar, obwohl es ihm als solcher vermietet sei. Werde dem Beschwerdeführer die Aufnahme des Kinderzimmers in die Liste der ungenügend geheizten Räume verweigert, werde er dazu gezwungen, dieses Zimmer weiterhin nicht als Wohnraum zu nutzen. Dies stelle einen unzulässigen Eingriff der Vorinstanz in den Mietvertrag und damit eine Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG dar, welche auf einer willkürlich falschen Tatsachenfeststellung beruhe. Zudem hält er daran fest, die Vorinstanz hätte die beiden Büros im ersten Obergeschoss nicht als zwei, sondern bloss als 1.5 beheizbare Räume bewerten dürfen. Er beruft sich auf als Klagebeilagen eingereichte Grundrisse der Wohnung und macht geltend, das kleinere der beiden Büros habe etwa die Grösse des Kinderzimmers, weshalb es sich für die Vorinstanz aufgedrängt hätte, das kleinere Büro als halben Raum zu bewerten.

5.2 Der Beschwerdeführer verkennt, dass die Vorinstanz das Kinderzimmer insbesondere auch wegen der mangelhaften Heizleistung nur als halben beheizbaren Raum wertete. Diesbezüglich besteht ein Unterschied zu den Büroräumen. Wird das Kinderzimmer nur als halber beheizbarer Raum gezählt, erhöht sich der prozentuale Anteil des Mietzinses, der auf die mangelhaft beheizten Räume entfällt und einer Reduktion unterliegt. Dies trägt einerseits der objektiv ungenügenden Heizleistung Rechnung und andererseits der Tatsache, dass sich der Mangel bei der gegenwärtigen Nutzung nicht störend auswirkt. Für die Beurteilung, ob das Mietobjekt Mängel aufweist, ist grundsätzlich zwar massgebend, ob objektiv die vertragsgemässe Nutzung des Mietobjekts eingeschränkt wird (vgl. BGE 135 III 345 E. 3.2 S. 347). Entsprechend den Grundsätzen über die Preisminderung im Kaufrecht wird die Reduktion des Mietzinses ermittelt, indem der Wert des mangelhaften Mietobjekts dessen Wert in mängelfreiem Zustand gegenübergestellt wird. Wo diese Differenz nicht konkret berechnet werden kann, ist nach Billigkeitsregeln zu entscheiden (BGE 130 III 504 E. 4.1 S. 507 f.). Dabei kann aber ohne Verletzung von Bundesrecht berücksichtigt werden, in welchem Mass der Mieter im Gebrauch des Mietobjekts aufgrund der konkreten Umstände tatsächlich eingeschränkt ist (vgl. BGE 130 III 504 E. 4.2 S. 509). Ob eine höhere Reduktion zu gewähren wäre, wenn sich der Beschwerdeführer entschliessen sollte, den Raum anders zu nutzen, war nicht zu entscheiden. **Eine Bundesrechtsverletzung ist nicht ersichtlich.** Überdies wirkt sich die Nichtberücksichtigung des Büromateriallagers zu Gunsten des Beschwerdeführers aus, da an sich auch auf nicht heizbare Räume ein Anteil des Gesamtmietzinses entfällt, auf welchem keine Reduktion geschuldet ist. Mit Bezug auf die Büroräume geht der Beschwerdeführer zudem über die Feststellungen im angefochtenen Entscheid hinaus, ohne eine hinreichend begründete Sachverhaltsrüge zu erheben, die eine Berücksichtigung dieser Vorbringen erlauben würde. **Die Rüge erweist sich mithin auch in formeller Hinsicht als mangelhaft begründet.**

6.

**Die Kritik des Beschwerdeführers am angefochtenen Urteil, die richtig besehen weitestgehend auf Rügen willkürlicher Beweiswürdigung hinausläuft, erweist sich insgesamt als unbegründet.** Die

Beschwerde ist daher abzuweisen, soweit darauf überhaupt einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang wird der Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren kostenpflichtig. Hingegen entfällt die Zusprechung einer Entschädigung an die Gegenpartei. In der Sache wurde diese nicht zur Vernehmlassung eingeladen und in der Vernehmlassung zum Gesuch um aufschiebende Wirkung teilte sie lediglich mit, dass gegen das Gesuch keine Einwände bestünden. Angesichts dieses minimalen Aufwands rechtfertigt es sich nicht, dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zuzusprechen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.  
Auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde wird nicht eingetreten.
2.  
Die Beschwerde in Zivilsachen wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
3.  
Die Gerichtskosten von Fr. 1'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4.  
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Aargau, Zivilgericht, 4. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 24. Juni 2011

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Klett

Der Gerichtsschreiber: Luczak