

Défauts considérés comme faisant partie de l'état de la chose louée selon la volonté effective des parties

Art. 18 al. 1, 256 al. 1 et 2, 259a al. 1 lit. a et b CO

Il y a **défaut de la chose louée** lorsque celle-ci ne convient plus à l'usage approprié : il faut comparer l'état effectif avec l'état convenu, garanti ou attendu en raison du but du contrat. La convention des parties détermine prioritairement l'état auquel les locataires peuvent s'attendre. Pour les locaux d'habitation, toute dérogation au détriment du locataire est nulle. Toutefois, **une restriction de l'usage découlant d'un défaut reste admissible si le locataire obtient une pleine compensation**, par exemple par une réduction de loyer ou d'autres avantages pécuniaires (c. 4.1).

Le **contenu d'un contrat** se détermine en premier lieu sur la base d'une interprétation subjective fondée sur la volonté concordante effective des parties. Ce n'est que si l'on ne peut pas constater une telle volonté qu'il faut recourir à une interprétation objective du contrat (c. 4.4).

**En l'espèce**, l'autorité précédente a constaté la volonté effective des parties de considérer les défauts allégués comme faisant partie de l'état de la chose louée et les recourants ne parviennent pas à démontrer le caractère arbitraire de ces constatations (c. 4.5). Les recourants ne parviennent pas non plus à démontrer qu'ils n'ont pas reçu de compensation suffisante dans le cadre global du contrat, vu qu'ils ont profité d'un loyer modéré et d'une option d'achat garantie pendant cinq ans avec financement intégré (c. 5).

#### Besetzung

Bundesrichterin Klett, Präsidentin,  
Bundesrichterinnen Kiss, Niquille,  
Gerichtsschreiber Th. Widmer.

#### Verfahrensbeteiligte

1. A.A.,

2. B.A.,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Rainer Braun,  
Beschwerdeführer,

gegen

C.,

vertreten durch Rechtsanwalt Stefan Thalhammer,  
Beschwerdegegner.

#### Gegenstand

Mietvertrag,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen, III. Zivilkammer, vom 5. Februar 2014.

Sachverhalt:

A.

Die Liegenschaft U., ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, wurde seit 1997 durch B.A. und A.A. (Kläger; Beschwerdeführer) als Mieter bewohnt. Mit dem damaligen Eigentümer und Vermieter, D., war ab Juni 2004 ein Mietzins von Fr. 1'530.-- (ohne Nebenkosten und Garagen) vereinbart. Die Liegenschaft wies im Jahr 2004 einen amtlichen Verkehrswert von Fr. 397'000.-- und einen Eigenmietwert von Fr. 17'770.-- auf.

A.A. stand ein übertragbares Kaufsrecht an der Liegenschaft zu. Mit Vertrag vom 20. April 2007 übertrug er es an C. (Beklagter; Beschwerdegegner). Dieser verpflichtete sich, das Kaufsrecht auszuüben und nach Grundbucheintrag des Eigentumserwerbs beiden Klägern wiederum ein Kaufsrecht einzuräumen. Mit Kaufvertrag vom 26. April 2007 erwarb der Beklagte das Grundstück. Am 15. Juni 2007 vereinbarten der Beklagte und A.A. ein übertragbares, bis 30. Juni 2012 befristetes Kaufsrecht. Der Kaufpreis wurde auf Fr. 345'000.-- festgesetzt. Dieser sollte sich jährlich um Fr. 5'500.-- vermindern. Der Vertrag verwies auf ein bestehendes Mietverhältnis zwischen den Parteien und wies Grundpfandschulden von Fr. 325'000.-- aus. A.A. übertrug das Kaufsrecht am 8. Juni 2012 unentgeltlich an B.A., diese wiederum am 19. Juni 2012 gegen Einräumung eines Kaufsrechts und der Nutzniessung auf drei Jahre nach Erwerb der Liegenschaft an die E. AG, die das Kaufsrecht in der Folge ausübte.

Trotz Bemühungen kam es während der Zeit, da der Beklagte Eigentümer der von den Klägern bewohnten Liegenschaft war, nicht zur Abfassung eines schriftlichen Mietvertrags. Zu Beginn des Mietverhältnisses leisteten die Kläger unregelmässige Zahlungen an den Beklagten. Im August 2008 schlug der damalige Rechtsvertreter des Beklagten einen Mietzins von Fr. 1'530.-- vor, da man sich bislang nicht habe einigen können und die Kläger einen tieferen Zins als beim Voreigentümer bezahlt hätten. Ab November 2008 erfolgten Zahlungen in dieser Höhe.

Die Kläger behaupten, ab Januar 2010 verschiedene Mängel gerügt zu haben, insbesondere seien die Treppen mangelhaft gewesen. Sie hinterlegten die Mietzinse ab Mai 2011 für drei Monate bei der Gemeinde Quarten. Danach deponierten sie die Mietzinse bei der eigenen Bank, weil gemäss bestrittener Behauptung der Kläger die Gemeinde die weitere Entgegennahme verweigert habe. Am 17. März 2011 rügten die Kläger diverse Mängel schriftlich.

Zwischenzeitlich, am 21. Oktober 2010, war der Beklagte in Konkurs gefallen. Das Konkursamt Surselva genehmigte einzelne Reparaturrechnungen, gab aber nach Rücksprache mit dem Beklagten kein Einverständnis zur Verlängerung des Kaufsrechts und hielt vor dem Entscheid über weitere Renovationen dafür, die weitere Entwicklung der Eigentumsverhältnisse abzuwarten, da an sich eine Gesamtsanierung fällig sei. Das Konkursamt mahnte am 14. Mai 2012 die ausstehenden Mietzinse für die Monate Juni 2011 bis Mai 2012 im Betrag von Fr. 18'360.-- (12 x Fr. 1'530.--) zur Zahlung bis 14. Juni 2012. Der Konkurs über den Beklagten wurde am selben Tag widerrufen.

B.

Bereits am 27. Mai 2011 hatten die Kläger bei der **Schlichtungsstelle** für Miet- und Pachtverhältnisse Werdenberg-Sarganserland ein Schlichtungsbegehren auf Mängelbeseitigung, Reduktion der Mietzinse ab November 2010 um 50 % und Freigabe der hinterlegten Mietzinse zu ihren Gunsten eingereicht. Nach erfolglosem Schlichtungsversuch reichten die Kläger am 28. Juni 2012 beim Kreisgericht Werdenberg-Sarganserland Klage ein mit den Anträgen, der Beklagte sei zu verpflichten, die (restlichen) Mängel am Mietobjekt zu beseitigen. Der Mietzins sei vom 1. November 2010 bis zur Beseitigung der Mängel um 50 % zu reduzieren. Der bei der Gemeinde Quarten hinterlegte Mietzins sei zugunsten der Kläger freizugeben. Der Beklagte beantragte die Abweisung der Klage. Er erhob Widerklage und verlangte die Verpflichtung der Kläger, ihm Fr. 23'429.-- nebst Zins als ausstehendes Entgelt für die Gebrauchsüberlassung am betreffenden Grundstück zu bezahlen. Eventualiter sei die Höhe des Mietzinses für die vollzogene Mietdauer durch den Richter zu bestimmen, wobei der Eventualantrag weiter differenziert wurde. Die Kläger trugen auf Abweisung der Widerklage an.

Am 30. Januar 2013 traf die **Einzelrichterin am Kreisgericht Werdenberg-Sarganserland** folgenden Entscheid:

"1. Die Kläger werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, dem Beklagten CHF 17'827.10

nebst Zins zu 5% seit dem 1. August 2012 zu bezahlen.

2. Die bei der Gemeinde Quarten hinterlegten Mietzinse von total CHF 4'590.00 sind - unter Anrechnung an die Forderung gemäss Ziff. 1 - dem Beklagten herauszugeben.

3. Das klägerische Begehren betreffend Mängelbeseitigung an der Liegenschaft U. wird zufolge Gegenstandslosigkeit als erledigt abgeschlossen.

4. Im weiteren Umfang werden Klage und Widerklage abgewiesen.

[5.-6. Gerichts- und Parteikosten]"

Gegen diesen Entscheid erhoben die Kläger Berufung an das **Kantonsgericht St. Gallen**. Sie beantragten die Aufhebung des erstinstanzlichen Entscheids mit Ausnahme von Ziffer 3 (Gegenstandslosigkeit des klägerischen Begehrens um Mängelbeseitigung), die Reduktion der Mietzinse um 50 % von November 2010 bis zum Ende des Mietverhältnisses, die Herausgabe der hinterlegten Mietzinse sowie die Abweisung der Widerklage. Mit Entscheid vom 5. Februar 2014 wies das Kantonsgericht die Berufung ab.

C.

Die Kläger beantragen dem **Bundesgericht** mit Beschwerde in Zivilsachen, das Urteil des Kantonsgerichts vom 5. Februar 2014 aufzuheben. Die Ziffern 1, 2 sowie 4-6 des Entscheids der Einzelrichterin am Kreisgericht Werdenberg-Sarganserland vom 30. Januar 2013 seien aufzuheben. Der Mietzins für das Einfamilienhaus an der U. sei vom 1. November 2010 bis zur Beendigung des Mietverhältnisses am 30. Juni 2012 um 50 % zu reduzieren. Der bei der Gemeinde Quarten hinterlegte Mietzins sei zugunsten der Beschwerdeführer freizugeben. Die Widerklage sei abzuweisen.

Der Beschwerdegegner beantragt, die Beschwerde abzuweisen. Die Vorinstanz verzichtete auf Vernehmlassung.

Mit Präsidialverfügung vom 12. Mai 2014 wurde das Gesuch der Beschwerdeführer um Gewährung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen.

Erwägungen:

1.

Das angefochtene Urteil des Kantonsgerichts ist ein verfahrensabschliessender Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz im Sinne von Art. 75 Abs. 1 und 2 BGG. Sodann übersteigt der Streitwert die Grenze nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist - unter Vorbehalt einer hinlänglichen Begründung (Erwägung 2) - auf die Beschwerde einzutreten.

2.

2.1. 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 135 III 232 E. 1.2 S. 234; 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).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es 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). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (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\_275/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 2, nicht publ. in: BGE 137 III 539; 4A\_214/2008 vom 9. Juli 2008 E. 1.2, nicht publ. in: BGE 134 III 570). 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).

2.3. Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG), was in der Beschwerde näher darzulegen ist (BGE 134 V 223 E. 2.2.1; 133 III 393 E. 3).

3.

Vor Bundesgericht ist nicht mehr umstritten, dass ein Mietverhältnis vorliegt und dass ein monatlicher Mietzins von Fr. 1'530.-- geschuldet ist. Die **Beschwerdeführer** beharren jedoch auf der angebehrten Mietzinsreduktion wegen angeblicher Mängel. Sie stellen die vorinstanzliche Annahme in Abrede, dass sie - im Gesamtkonstrukt der vertraglichen Abmachungen - auf die Mängelrechte verzichtet hätten. Eventualiter, falls ein Verzicht angenommen werde, machen sie geltend, dass sie gar nicht gültig auf die mietrechtlichen Mängelrechte hätten verzichten können. Die Vorinstanz verletze mit ihrer gegenteiligen Ansicht Art. 259a OR in Verbindung mit Art. 256 Abs. 2 OR. Sie rechnen vor, ihre Forderungen betreffend Ersatz der Kosten für vom Konkursamt bewilligte Reparaturen, für den Ersatz des defekten Kühltanks und der defekten Satellitenanlage sowie aus der Mietzinsreduktion um 50 % überstiegen diejenige des Beschwerdegegners aus ausstehenden Mietzinsen. Diesem verbleibe deshalb kein Guthaben und die hinterlegten Mietzinse seien zu ihren Gunsten frei zu geben.

4.

4.1. **Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR). Entstehen an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er insbesondere verlangen, dass der Vermieter die Mängel beseitigt bzw. den Mietzins verhältnismässig herabsetzt (Art. 259a Abs. 1 lit. a und b OR). Ein Mangel liegt vor, wenn die Mietsache nicht mehr zum vorausgesetzten Gebrauch taugt. Der tatsächliche Zustand der Sache ist zu vergleichen mit dem Zustand, wie er vereinbart, zugesichert oder mit Rücksicht auf den vertraglichen Gebrauchszweck zu erwarten war (vgl. BGE 135 III 345 E. 3.2). Mangelhaft ist ein Mietobjekt, wenn ihm eine vertraglich zugesicherte oder sich aus dem vertraglichen Gebrauchszweck ergebende Eigenschaft fehlt. Worin der vorausgesetzte Gebrauch besteht und**

welchen Zustand der Mietsache die Mieter erwarten dürfen, ergibt sich primär aus der Parteivereinbarung (Higi, Zürcher Kommentar, 3. Aufl. 1994, N. 28 zu Art. 258 OR).

Bei der Miete von Wohnraum sind Vereinbarungen nichtig, mit denen zum Nachteil des Mieters von den Pflichten des Vermieters abgewichen wird, die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und zu erhalten (vgl. Art. 256 Abs. 2 OR). Eine zulässige Abweichung liegt hingegen vor, wenn der Mieter in Kompensation für die vereinbarte Schmälerung seiner Mängelrechte voll entschädigt wird, vorab durch einen tieferen Mietzins oder anderweitige geldwerte Leistungen des Vermieters. Denn in einem solchen Fall besteht kein Nachteil des Mieters im Sinne des Gesetzes (Higi, a.a.O., N. 70 ff. zu Art. 256 OR; Lachat, Le bail à loyer, 2008, S. 250; SVIT-Kommentar, Raymond Bisang und andere, Das schweizerische Mietrecht, 3. Aufl. 2008, N. 27 zu Art. 256 OR).

4.2. Die **Vorinstanz** stellte zunächst fest, dass im erstinstanzlichen Verfahren einzig die Mängel an der Innen- und Aussentreppe (Verbindung zum Parkplatz) genügend substantiiert worden seien. Die übrigen Beanstandungen waren nicht rechtsgenügend substantiiert vorgebracht worden, weshalb die Vorinstanz sie nicht berücksichtigte. Die Beschwerdeführer fechten dies nicht an. Demzufolge ist einzig von Mängeln an der Innen- und Aussentreppe auszugehen.

4.3. Die Vorinstanz hielt sodann fest, die Beschwerdeführer seien spätestens seit 1997 Mieter der Liegenschaft. Sie hätten daher die Entwicklung des Zustands der Treppen beobachten können. Auch hätten ihnen im Zeitpunkt, als der Beschwerdegegner die Liegenschaft erworben habe und ihr Vermieter geworden sei, zwei Expertisen über den mangelhaften Zustand der Treppen vorgelegen. Trotzdem sei ein Hinweis auf die Mangelhaftigkeit anlässlich des Vertragsabschlusses oder des Eigentumsantritts im Jahr 2007 weder behauptet noch belegt. Erst im Jahr 2010 hätten die Beschwerdeführer begonnen, einen mangelhaften Zustand der Treppen zu monieren. Diese Mängel gehörten aufgrund des Mieterverhaltens zum vereinbarten Zustand der Mietsache. Dies ergebe sich auch daraus, dass die Liegenschaft nicht nur Mietsache, sondern auch Objekt des Kaufrechtsvertrags gewesen sei. Dieser habe eine klare Wegbedingung der Gewährleistung enthalten. Bei einer (jederzeit möglichen) Ausübung des Kaufrechts wären die Schäden der Liegenschaft ohne weiteres zum vereinbarten Zustand der Kaufsache geworden. In Anbetracht dessen, dass die Ausübung des Kaufrechts resp. deren Zeitpunkt einseitig durch die Beschwerdeführer habe bestimmt werden können, wirke sich die Gewährleistungswegbedingung im Kaufrechtsvertrag direkt auf die Mängelrechte resp. den vereinbarten Zustand desselben Objekts als Mietsache aus. Aufgrund des gesamten Verhaltens der Parteien gehe der übereinstimmende Parteiwillen dahin, dass die vertraglichen Bestimmungen insgesamt den Zweck verfolgt hätten, den Beschwerdeführern die Liegenschaft im Hinblick auf einen möglichen Erwerb greifbar zu halten. **Gemäss dem übereinstimmenden Parteiwillen hätten die Mängel an den Treppen zum vertraglich vereinbarten Zustand der Mietsache gehört.** Somit habe bezüglich dieser kein Anspruch auf Beseitigung bestanden. Als Gegengewicht zugunsten der Beschwerdeführer als Mieter wirke der im Vordergrund stehende Vertragszweck (einschliesslich der dargelegten Unterasspekte), der auf die Ermöglichung einer Finanzierung des Eigentumserwerbs gerichtet gewesen sei. Die Vorinstanz hielt eventualiter dafür, dass sich dasselbe Ergebnis auch aufgrund einer normativen Auslegung nach dem Vertrauensprinzip ergäbe.

Die **Vorinstanz** nahm **aufgrund der Vereinbarung eines schadhafte[n] Zustandes der Mietsache als vertragskonformen Zustand einen Verzicht auf Mängelrechte bezüglich dieser Schäden an.** Der Verzicht sei im umfassend verstandenen Vertragsverhältnis nicht eine einseitige Benachteiligung der Mieterschaft, sondern füge sich als ein Element in ein eigentliches Gesamtpaket ein, in dessen Rahmen den Beschwerdeführern als Mieter angemessene Kompensationen zukämen, so insbesondere ein tiefer Mietzins und eine auf fünf Jahre gesicherte Kaufoption mit integriertem Vorauszahlungs- also Finanzierungseffekt. Der Verzicht sei demnach zulässig, weshalb den Beschwerdeführern kein Anspruch auf Reduktion des Mietzinses zustehe.

4.4. Der Inhalt eines Vertrags bestimmt sich in erster Linie durch subjektive Auslegung, das heisst nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen (Art. 18 Abs. 1 OR). Erst wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien im Rahmen der objektivierten Vertragsauslegung aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (BGE 140 III 86 E. 4.1 S. 90; 138 III 659 E. 4.2.1 S. 666; 137 III 145 E. 3.2.1). Während das Bundesgericht die objektivierte Vertragsauslegung als Rechtsfrage prüfen kann, beruht die subjektive Vertragsauslegung auf Beweiswürdigung, die vorbehältlich der Ausnahmen von Art. 97 und 105 BGG der bundesgerichtlichen Überprüfung entzogen ist. Dasselbe gilt für die Feststellungen des kantonalen Richters über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten im Rahmen der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip (BGE 140 III 86 E. 4.1 S. 91; 138 III 659 E. 4.2.1 S. 666 f.; 135 III 410 E. 3.2). Für die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses massgeblich. Nachträgliches Parteiverhalten ist dafür nicht von Bedeutung; es kann aber - im Rahmen der Beweiswürdigung - auf einen tatsächlichen Willen der Parteien schliessen lassen und damit für die subjektive Auslegung relevant sein (BGE 133 III 61 E. 2.2.2.2 S. 69; 129 III 675 E. 2.3 S. 680).

4.5. Die **Beschwerdeführer** rügen den festgestellten tatsächlichen Konsens als offensichtlich unrichtig. Sie beanstanden eine Reihe angeblich offensichtlich unrichtiger Feststellungen, wollen im Grunde aber die Beweiswürdigung der Vorinstanz als willkürlich ausgeben, wie dies gegenüber der Feststellung eines tatsächlichen Konsenses einzig zulässig ist (vgl. Erwägung 4.4).

4.5.1. So meinen sie, die Vorinstanz nehme offensichtlich unzutreffend ein einheitliches Vertragskonstrukt betreffend den Mietvertrag und den Kaufrechtsvertrag an. Denn an diesen beiden Verträgen seien nicht die gleichen Parteien beteiligt gewesen. Das Kaufrecht sei nur A.A. eingeräumt worden, während der Mietvertrag mit A.A. und B.A. bestanden habe.

Der genannte Umstand macht die vorinstanzliche Gesamtschau der Verträge bzw. ihre Würdigung derselben nicht offensichtlich unrichtig oder willkürlich. Das Kaufrecht hatte A.A. schon vor dem Eigentumserwerb durch den Beschwerdegegner alleine inne. Zudem profitierte seine Ehefrau und Mitbewohnerin der Liegenschaft auch dann vom Kaufrecht, wenn dieses nur dem Ehemann und nicht auch ihr selbst eingeräumt worden war. Kommt hinzu, dass das Kaufrecht übertragbar war, und A.A. das Kaufrecht denn auch am 8. Juni 2012 unentgeltlich an B.A. übertrug. **Angesichts dieser Umstände hat die Vorinstanz keineswegs in unhaltbarer Weise eine Gesamtschau der vertraglichen Bestimmungen vorgenommen.**

4.5.2. Weiter ist es nach der Meinung der Beschwerdeführer offensichtlich unrichtig, dass der Beschwerdegegner keinen Ertrag erzielt habe. Die Vorinstanz würdigte die Mietzinse einerseits und die aus dem Vertragskonstrukt fliessenden finanziellen Verpflichtungen des Beschwerdegegners andererseits und schloss, dass ein Liegenschaftsertrag, wie er bei klassischen Mietobjekten erzielt werde, nicht erstes Motiv des Beklagten gewesen sei. Weshalb dieser Schluss willkürlich sein soll, legen die Beschwerdeführer nicht dar, indem sie vorbringen, der Beschwerdegegner habe für den Fall, dass sie nicht in der Lage gewesen wären, das eingeräumte Kaufrecht auszuüben, von einem äusserst günstigen Kaufpreis für das Objekt profitieren können, und er hätte auch im Fall der Ausübung des Kaufrechts einen Gewinn von Fr. 20'000.-- erzielen können, so dass ihm bei weitem keine ungedeckten Kosten entstanden seien. Die Überlegung der Vorinstanz, dass es dem Beschwerdegegner nicht in erster Linie um die Erzielung eines bei Mietobjekten üblichen Ertrags gegangen sei, wird dadurch nicht als unhaltbar umgestossen. **Die Vorinstanz durfte sie demnach als Element für ihre Folgerung heranziehen, dass nach dem übereinstimmenden tatsächlichen Parteiwillen die vertraglichen Bestimmungen insgesamt bezweckten, den Beschwerdeführern die Liegenschaft im Hinblick auf einen möglichen Erwerb greifbar zu erhalten.**

4.5.3. Die Vorinstanz zog weiter in ihre Würdigung ein, dass die Beschwerdeführer mit dem nunmehrigen Eigentümer ein Vertragskonstrukt vereinbart hätten, das - wirtschaftlich betrachtet - exakt dem Modell entspreche, das der Beschwerdegegner darlege, wenn auch in einem anderen rechtlichen Gewand (Nutzniessung statt Miete). Die Beschwerdeführer behaupten, dies sei offensichtlich unrichtig, begründen aber diese Behauptung nicht, jedenfalls nicht hinreichend. Darauf ist nicht einzutreten (vgl. Erwägung 2.2).

4.5.4. Schliesslich bestreiten die Beschwerdeführer, dass die Mängel ihnen als langjährige Mieter längst bekannt gewesen seien. Sie stellen dazu die neue Behauptung auf, dass B.A. erst seit ihrer Heirat mit A.A. im Dezember 2006 in der Schweiz wohne, und reichen hierzu eine Wohnsitzbestätigung der Gemeinde Quarten vom 11. März 2014 ein.

Auf diese unzulässigen Noven kann nicht abgestellt werden (Art. 99 Abs. 1 BGG; vgl. Erwägung 2.3). Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb sie nicht schon im kantonalen Verfahren hätten vorgebracht werden können und müssen, stellte doch schon die erste Instanz gestützt auf die klägerischen Angaben fest, dass die Beschwerdeführer die Liegenschaft seit 1997 bewohnt hätten. Die Kritik der Beschwerdeführer entbehrt daher bereits der tatsächlichen Grundlage.

**4.5.5. Nach dem Gesagten gelingt es den Beschwerdeführern nicht, den von der Vorinstanz festgestellten tatsächlichen Parteiwillen, dass die gerügten Mängel an der Innen- und Aussentreppe zum vertraglich vereinbarten Zustand der Mietsache gehörten, als willkürlich umzustossen.**

Somit bleibt es bei dieser Feststellung der Vorinstanz, und es erübrigt sich, auf die Vorbringen der Beschwerdeführer gegen den - subsidiär - von der Vorinstanz auch aufgrund des Vertrauensprinzips gleich erkannten Vertragsinhalt einzugehen.

5.

Die **Beschwerdeführer** stellen in Abrede, dass ein Verzicht der Beschwerdeführer auf die Mängelrechte zulässig sei. Die gegenteilige Annahme der Vorinstanz verletze Art. 256 Abs. 2 OR.

**Mit diesem Vorbringen verkennen die Beschwerdeführer, dass ein Verzicht des Mieters auf die Mängelrechte nur dann unstatthaft ist, wenn ihm keine angemessene Kompensation, insbesondere ein entsprechend tieferer Mietzins geboten wird** (vgl. Erwägung 4.1). Sodann ist entgegen ihrer Behauptung nicht erforderlich, dass der Verzicht ausdrücklich erklärt wird. **Die Vorinstanz hat überzeugend aufgezeigt, dass die Mängel an den Treppen zum vereinbarten Zustand der Mietsache gehörten. Demnach gelangte der Verzicht auf die Mängelrechte genügend klar zum Ausdruck.**

**Die Beschwerdeführer vermögen auch nicht zu widerlegen, dass sie im umfassend verstandenen Vertragsverhältnis für ihren Verzicht auf die Mängelrechte hinreichende Kompensationen erhalten haben, insbesondere einen tiefen Mietzins und eine auf fünf Jahre gesicherte Kaufoption mit integriertem Finanzierungseffekt.** Ihre gegenteilige Meinung begründen sie im Wesentlichen mit Behauptungen, die vom vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt abweichen und sich schon bei der Überprüfung des tatsächlichen Parteiwillens nicht erhärtet haben (vgl. Erwägung 4.5). Namentlich bringen sie nichts dagegen vor, dass sie von einem tiefen Mietzins und einem Kaufrecht profitierten. Es ist demnach bundesrechtlich nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz einen Verzicht auf die Mängelrechte bezüglich der mangelhaften Innen- und Aussentreppe annahm und den Beschwerdeführern keinen Anspruch auf Mietzinsreduktion zugestand.

6.

Schliesslich beharren die Beschwerdeführer auf dem Standpunkt, sie könnten von den offenen Mietzinsforderungen zumindest die Kosten für den Ersatz des defekten Kühlschranks von Fr. 2'308.60 und der defekten Satellitenanlage von Fr. 814.20 abziehen.

Die Vorinstanz lehnte das ab, weil für diese Reparaturen keine Bewilligung des Konkursamtes vorlag und dafür überhaupt kein Niederschlag in den klägerischen Beweisurkunden zu finden war. Sie ging

mithin von Beweislosigkeit aus, was die Beschwerdeführer nicht anfechten. Ihr Standpunkt vermag daher nicht durchzudringen.

7.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend werden die Beschwerdeführer in solidarischer Haftbarkeit kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 sowie Art. 68 Abs. 2 und 4 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt, in solidarischer Haftbarkeit.

3.

Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'500.-- zu entschädigen, in solidarischer Haftbarkeit.

4.

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

Lausanne, 18. Juni 2014

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Klett

Der Gerichtsschreiber: Widmer