

3039**Mietvertrag.** Verborgene Mängel (Art. 254 OR).

Werden bei der Übergabe der Mietsache keine Einwendungen erhoben, so darf vermutet werden, der Mieter habe den bestehenden Zustand genehmigt, dies unter Vorbehalt einer absichtlichen Täuschung und unter Vorbehalt verborgener Mängel (Schmid, N. 15 zu Art. 254/55 OR). Der Beklagte kann keine absichtliche Täuschung des Vermieters geltend machen.

Eine verborgene Unzulänglichkeit ist, wie ein später eintretender Mangel, dem Vermieter sofort anzuzeigen; nur dann kann der Mieter eine Herabsetzung des Mietzinses verlangen (Schmid, N. 27 zu Art. 254/55 OR, mit weiteren Hinweisen). Der Beklagte kann nun nicht nachweisen, dass er die von ihm geltend gemachte mangelhafte Heizung wie auch die ungenügende Isolation im ersten Winter 1977/78 beim ersten Bemerkten dem Vermieter sofort angezeigt hätte. Er behauptet zwar, er habe ihm die Mängel schon im ersten Jahr mündlich mitgeteilt. Diese Behauptung wird jedoch vom Kläger bestritten und lässt sich nicht nachweisen.

Bei rechtzeitiger Anzeige hätte der Beklagte Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses erheben können; es wäre dann auch möglich gewesen, die Mängel amtlich festzustellen. Der Beklagte kann sich nun aber nur auf einen Brief aus dem Frühjahr 1979 stützen, also aus einer Zeit, da er bereits zwei Winter im «Stöckli» verbracht hatte. Eine rechtzeitige Anzeige lässt sich nicht nachweisen. Die nachträgliche Herabsetzung des Mietzinses ist daher nicht möglich.

OGer 25.8.1981 (RBer 1981/82, S. 34)

3040**Mietvertrag.** Abgrenzung zum Pachtvertrag (Art. 253, 275 OR).

Wie die Klägerin zu Recht ausführt, handelte es sich bei der entgeltlichen Überlassung der Räumlichkeiten in Z. nicht um einen Pacht-, sondern um einen Mietvertrag. Vertragsverhältnisse, welche die Überlassung von Räumlichkeiten zu geschäftlichen Zwecken gegen Entgelt betreffen, ste-