

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-

hen vielfach an der Grenze zwischen Miete und Pacht (BGE 93 II 460 E. 4). Dass der Unternehmer mit und in diesen Räumlichkeiten zu Erträgen gelangen will, führt indessen so lange nicht zur Annahme eines Pachtverhältnisses, als diese Erträge vor allem auf seine Tätigkeit und nicht auf den blossen Gebrauch der Sache zurückzuführen sind. Büroräume, Ladenlokale, Werkstätten und dergleichen sind daher in aller Regel Gegenstand von Mietverträgen und zwar selbst dann, wenn auch die Einrichtungen der fraglichen Räumlichkeiten mitvermietet werden (BGE 103 II 253, mit zahlreichen Verweisungen).

Die Beklagte hat in den überlassenen Räumlichkeiten nicht einfach eine Sägerei oder Zimmerei mit fester Kundschaft von der Vorgängerin übernommen, sondern sie benützte die Werkstätten für verschiedene Arbeiten in ihrem eigenen, vielseitigen Betrieb. Es ist daher Mietvertrag anzunehmen.

OGer 6.6.1978 (RBer 1978/79, S. 30)

3041

Mietvertrag. Bei vertragswidriger Untervermietung hat der Vermieter keinen Anspruch auf die von den Untermietern bezahlten Mietzinsen (Art. 62, 264 OR).

Es ist unerheblich, ob hier Mietvertrag oder (unentgeltliche) Gebrauchsüberlassung anzunehmen ist. In jedem Fall hat der Beklagte das Verbot der Untermiete in krasser Weise verletzt. Die Vertragsverletzung ist ausgewiesen und nicht zu entschuldigen.

Es fragt sich, welche Rechte die Vermieterin aus dieser Vertragsverletzung ableiten kann. Sie kann Ersatz des ihr entstandenen Schadens verlangen. Ein Schaden ist ihr aber nicht entstanden. Die Klägerin hat durch die verbotene Untermiete keine Vermögenseinbusse erlitten.

Der Versuch, den Vermögensvorteil nach den Bestimmungen über die Geschäftsführung ohne Auftrag zurückzuverlangen, ist unbehelflich. Die Mieter haben den Vertrag in eigenem Interesse verletzt und in eigenem Interesse gehandelt; sie haben kein Geschäft für die Klägerin besorgt. Wie das Kantonsgericht zu Recht ausführte, ist diese Rechtsform in der Regel nur anzunehmen, wenn der Geschäftsherr aus irgendwelchen Gründen nicht erreichbar ist. Frau Z. wohnte jedoch in nächster Nähe.