

70. Bedeutung mündlicher Abmachungen zwischen Vermieter und Mieter, welche eine Änderung des schriftlichen Mietvertrages enthalten, und aus denen beide Teile Rechte herleiten.

U. L. R. I. 5 § 156, I. 21 § 269.

VI. Civilsenat. Urtheil v. 4. November 1897 i. S. Sch. (Kl.) w. F. (Ehel. Bekl.). Rep. VI. 193/97.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Aus den Gründen:

„Der mitverklagte Ehemann F. hat laut schriftlichen Mietvertrages vom 25. September 1894 von dem Kläger ein in dessen Hause befindliches Restaurationslokal für den jährlichen Mietzins von 2000 M bis zum 1. April 1900 gemietet. Auf Grund solchen Mietkontraktes bezogen die verklagten Eheleute das gedachte Lokal. Es haben nun während des Laufes der Mietzeit, und zwar zu Anfang des Jahres 1896, unter den Parteien über das Mietverhältnis mündliche Abmachungen stattgefunden. Der Inhalt derselben ist, wie das Berufungsgericht auf Grund vorgenommener Beweisaufnahme festgestellt hat, der folgende gewesen. Auf Bitte des mitverklagten Ehemannes hat der Kläger den Mietzins um 350 M jährlich ermäßigt, wogegen sich die Beklagten bereit erklärt haben, den zu den Mietobjekten gehörigen Keller gegen Gewährung eines kleineren Kellers herauszugeben. Der mitverklagte Ehemann hat dem Kläger die Urkunde über den Mietvertrag aus-

geantwortet, damit dieser darin jene vereinbarten Änderungen eintrage und zugleich das Dokument dahin einrichte, daß die mitverklagte Ehefrau es mitunterschreiben könne. Wie die Vorinstanz ferner feststellt, ist auf Grund jener Vereinbarungen in der Folgezeit nur der ermäßigte Mietzins bezahlt und angenommen; auch hat die Auswechsellung des Kellers stattgefunden. Dagegen ist der Kläger der stipulierten Änderung der Urkunde nicht nachgekommen, hat vielmehr eine neue Urkunde über das Mietverhältnis errichtet. Die Beklagten haben sich geweigert dieselbe zu unterzeichnen, da sie darin noch weitere den ursprünglichen Mietvertrag abändernde Bestimmungen aufgenommen gefunden, welche, wie sie behaupten, nicht vereinbart worden.

Das Berufungsgericht hat diesen Sachverhalt dahin gewürdigt, daß durch die mündlichen Abmachungen eine Änderung des ursprünglichen Vertrages unter Bestehenbleiben desselben im übrigen bewirkt worden, welche Änderung trotz des Mangels der Schriftform insoweit, als eine Erfüllung der neuen vertraglichen Bestimmungen stattgefunden, nach § 156 A.L.R. I. 5 sich als rechtswirksam darstelle. Danach ist, während die erste Instanz unter der Annahme, daß eine Aufhebung des alten Mietverhältnisses vorliege, und der neugeschaffene Mietvertrag wegen Mangels der gesetzlichen Form nach § 269 A.L.R. I. 21 nur für ein Jahr dauere, in Gemäßheit der Klagebitte die Verpflichtung der Beklagten, die gemieteten Lokalitäten am 1. April 1897 zu räumen, ausgesprochen, die Widerklage aber, welche auf Feststellung der Dauer des Mietverhältnisses bis zum 1. April 1900, jedoch unter Ermäßigung des Mietzinses auf 1650 *M* jährlich, gerichtet, zurückgewiesen hatte, dahin unter Stattgebung der seitens der Beklagten eingelegten Berufung entschieden, daß die Klage abzuweisen, dagegen der Widerklage zu entsprechen sei.

Die Beurteilung, wie sie dem Sachverhalte durch die Vorinstanz zu teil geworden, kann als bedenkenfrei nicht bezeichnet werden. Es ist davon auszugehen, daß beide Teile darin einverstanden sind, nicht den ursprünglichen Mietvertrag ausschließlich ihren gegenseitigen Rechten und Verbindlichkeiten zu Grunde zu legen. Beide berufen sich auf die Änderungen, die derselbe durch die späteren mündlichen Abreden erfahren hat; Beklagte wollen jedoch die Dauer des Mietverhältnisses nach dem ursprünglichen schriftlichen Vertrage beurteilt wissen, weil in diesem Punkte durch die mündlichen Abreden nichts geändert sei.

Das Berufungsgericht ist ihnen hierin mit Unrecht beigetreten. Das Mietverhältnis, wie es sich durch die mündlichen Abreden gestaltet hat, entbehrt der Schriftform. Daß die Abmachungen zum Teil noch aus der ursprünglichen schriftlichen Form zu entnehmen sind, genügt nicht, um das Erfordernis der Schriftlichkeit als vorhanden anzusehen. Ein nur teilweise in die Schriftform gebrachter Vertrag kann nur als mündlicher in Betracht kommen. Nun bestimmt der § 269 A.L.R. I. 21, daß mündliche Mietverträge, wo es eines schriftlichen Vertrages bedarf, wenn sie durch die Übergabe schon vollzogen worden, auf ein Jahr gültig sind. Die Voraussetzungen dieser Bestimmung liegen vor. Der § 156 A.L.R. I. 5, auf den sich das Berufungsgericht beruft, modifiziert sich bei Mietverträgen dadurch, daß diese, sobald sie durch die Übergabe vollzogen sind, wegen Mangels der Schriftform nicht unverbindlich, sondern — jedoch nur auf ein Jahr — gültig sind. Es kommt hier also nicht in Frage, was wegen der Unverbindlichkeit des Vertrages rechtens sei, wenn der Vertrag schon ganz oder teilweise erfüllt ist. Die Rechtsfolge davon, daß der Vertrag, auf den beide Teile sich stützen, als nur mündlich geschlossen erscheint, ist vielmehr der, daß er in der durch § 269 a. a. D. beschränkten Weise Geltung hatte. Daraus ergibt sich, daß die Klage begründet, die Widerklage aber unbegründet ist.“ . . .