

keiten. Der Vermieter beruft sich darauf, daß es nicht im Vertrag steht, während unser Uhrmacher sagt: Das haben wir doch mündlich abgesprochen. Es ist deshalb notwendig, noch etwas über diese Nebenabreden zu sagen.

Ist der Vertrag nur mündlich geschlossen, so gilt natürlich Alles was mündlich vereinbart wurde. Ich muß nur dafür sorgen, daß Zeugen dabei gewesen sind (Frau, Tochter, Bekannter). Aber auch hier zeigt sich wieder, daß der schriftliche Vertrag besser ist, wenn ich nicht etwa die mündlichen Abreden gleich hinterher schriftlich bestätige und der Vermieter dem nicht schriftlich widerspricht. Habe ich nun aber einen schriftlichen Vertrag abgeschlossen, so gilt im Streitfalle in der Regel dieser allein als maßgebend; ich werde deshalb in ihn alle Nebenabreden aufnehmen, und dann kann auch kein Streit entstehen.

Aber selbst da ist z. B. folgender Fall recht häufig. Unser Uhrmacher mietet in einem Hause und möchte, der gegenüberliegenden Fenster wegen, Jalousien vor den seinigen haben, die sonst im Hause nicht vorhanden sind. Der Vermieter verspricht ihm dies, will es aber nicht gern in den Vertrag aufnehmen, weil er fürchtet, daß ihm sonst alle anderen Mieter mit demselben Wunsche kommen. Es gilt solche Abrede, ich werde aber als vorsichtiger Mann trotzdem dem Vermieter das schriftlich bestätigen bzw. es mir von ihm schriftlich geben lassen. In den meisten Mietsvertragsformularen steht heute ausdrücklich darin, daß alle mündlichen Nebenabreden ungültig sind, daß allein der Vertrag maßgebend sein soll, und daß die Vertragschließenden vor Unterzeichnung ihn eingehend geprüft haben. Wenn man sich also bei Nebenabreden nicht wie in dem oben erwähnten Falle genau schriftlich sichert, so hat man keinerlei Anspruch, wenn man auf solchem Formular den Vertrag abgeschlossen hat.

Wir erwähnten oben, daß Scheinverträge und Verträge mit Geschäftsunfähigen nichtig sind. Es gibt nun noch eine Reihe von Fällen, die für den Geschäftsmann bedeutsam sind, wo Mietsverträge anfechtbar sind. Solche anfechtbaren Verträge gelten bis zum Zeitpunkte der Anfechtbarkeit. Wenn sie aber nicht angefochten werden, so sind sie überhaupt gültig. Denken wir uns den Fall: Unser Uhrmacher entdeckt, daß Laden und Wohnung im höchsten Maße den Schwamm haben. Hat der Uhrmacher ausdrücklich den Vermieter gefragt, ob die Wohnung gesund ist und hat dieser gewußt, daß der Schwamm darin ist, es aber verschwiegen, so liegt, wie der Jurist sagt „arglistige Täuschung“ vor. Ich kann den Vertrag anfechten, das konnte ich z. B. auch, wenn übermäßige gesundheitsschädliche Feuchtigkeit vorliegt. Nebenbei sei erwähnt, daß der Hausschwamm gesundheitsschädlich ist, so daß ich in diesem Falle überhaupt ausziehen könnte, auch wenn es mir nicht arglistig verschwiegen war. Ich könnte ohne weiteres ausziehen, indem ich dem Vermieter den Grund schriftlich mitteile. Ich könnte mir auch den Fall denken, daß der Mieter arglistig handelt, indem er den Hausbesitzer in den Glauben versetzt, seine kostbare Wohnungseinrichtung gehöre ihm, er treibe ein solides Geschäft und hinterher stellt sich heraus, daß der Mieter ein überschuldeter Schwindler ist, dem auch die Einrichtung nicht gehört, der Miete auch nicht zahlen kann und auch nicht zahlen wollen wird. Hier könnte der Hauseigentümer den Vertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten. Der Nachweis der Arglist ist aber nicht immer leicht. Wenn z. B. der Hausverwalter ohne Wissen und Willen des Wirts nur die Gesundheitsschädlichkeit der Wohnung verschwiegen, so hat der Wirt nicht arglistig gehandelt und ich könnte den Vertrag aus diesem Grunde nicht anfechten.

Der Vollständigkeit halber (denn in der Praxis wird

es selten vorkommen) sei auch erwähnt, daß ein Vertrag, der unter Drohung zustande gekommen ist, anfechtbar ist. Im Falle der arglistigen Täuschung muß die Anfechtung innerhalb eines Jahres, nachdem ich Kenntnis davon erhalten, stattfinden. Durch die erfolgreiche Anfechtung wird der Vertrag aufgehoben und der Arglistige ist zu Schadenersatz verpflichtet.

Endlich kann der Vertrag auch wegen Irrtums angefochten werden. Das Bürgerliche Gesetzbuch sagt: „Wer bei der Abgabe einer Willenserklärung (eine solche ist der Mietsvertrag) über deren Inhalt im Irrtum war oder eine Erklärung dieses Inhalts überhaupt nicht abgeben wollte, kann die Erklärung anfechten, wenn anzunehmen ist, daß er sie bei Kenntnis der Sachlage und verständiger Würdigung des Falles nicht abgegeben haben würde. Als Irrtum über den Inhalt der Erklärung gilt auch der Irrtum über solche Eigenschaften der Personen oder der Sache die im Verkehr als wesentlich angesehen werden.“ Wenn also der Uhrmacher als Wirt eine Wohnung vermietet und entdeckt hinterher, daß er einen unter Polizeiaufsicht stehenden Zuchthäusler aufgenommen hat, dessen Erwerb dunkel ist, so wird hier Irrtum geltend gemacht werden können. Im allgemeinen sei gesagt, daß die Feststellung des Irrtums im Sinne dieser Gesetzesvorschrift nicht immer einfach ist, sodaß man sich in solchen Fällen zweckmäßig an einen Rechtsanwalt wendet. Einem möglichen Mißverständnis sei aber ausdrücklich hier vorgebeugt: Irrtum liegt nicht etwa vor, wenn der Mieter nachher behauptet, ich hätte diesen Mietsvertrag garnicht unterschrieben, wenn ich ihn mir vorher durchgelesen hätte, er ist mir viel zu scharf. Hierauf nimmt das Gesetz keine Rücksicht, denn man muß sich eben etwas sorgfältig durchlesen, ehe man es unterschreibt. Hat man aus Irrtum einen Vertrag erfolgreich angefochten, so ist der, welcher sich geirrt hat, verpflichtet, dem anderen den Schaden zu ersetzen, aber nur, wenn der andere in gutem Glauben war, das würde also bei dem erwähnten Zuchthäusler nicht der Fall sein.

Wenn man nun wegen Mietsstreitigkeiten die Entscheidung des Gerichts anruft, so wird nach den bestehenden Rechtsgrundsätzen das Gericht immer bemüht sein, den wirklichen Willen der Vertragschließenden zu erforschen und nicht etwa den Vertrag nach dem Buchstaben auslegen. Das Gericht wird vielmehr den Vertrag so auslegen, wie es Treu und Glauben und die herrschenden Sitten und Gewohnheiten verlangen. Ein wichtiger Punkt aus dem viel Streitigkeiten sich entwickeln, ist noch zu erwähnen, nämlich die Hausordnung, welche besonders in größeren Städten die Hauswirte eingeführt haben und die häufig auch in den Mietsvertrag aufgenommen ist. Die Hausordnung soll zur Aufrechterhaltung von Ordnung im Interesse aller Mieter des Hauses dienen. Habe ich mich also durch Unterschrift des Mietsvertrages der Hausordnung unterworfen, so gilt sie genau so wie der Mietsvertrag selbst. Aber auch wenn ich sie nicht unterschrieben habe, und es besteht eine Hausordnung, von der ich Kenntnis genommen habe, so werde ich mich nach derselben richten müssen. Nur wenn der Vermieter die Hausordnung nachträglich ändern will, so brauche ich mich nach diesen Änderungen nur zu richten, wenn ich mich damit einverstanden erklärt habe. Manchmal sind die Hausordnungen sehr scharf im Interesse der Hausbesitzer gehalten, hier wird aber im Streitfalle nicht alles so heiß gegessen, wie es gekocht wird. Das Gericht wird auch hier im gegebenen Falle nach Treu und Glauben prüfen, und ich werde keine Nachteile haben, wenn mich als Mieter kein Verschulden trifft. Selbstverständlich sind alle Bestimmungen der Hausordnung, die im Sinne des Gesetzes gegen die guten Sitten verstoßen, von vornherein rechtsungültig.

