

Namen trägt, auf welchen die Firma lautet. Denn aus dieser Bestimmung muß a contrario geschlossen werden, daß der dritte Träger eines bürgerlichen Namens, welcher bereits als Firma im Handelsregister eingetragen ist, seinen Namen an einem andern Orte, d. h. in einem andern Registerbezirk, gleichwohl als Firma benutzen darf, und daß also insoweit das Prinzip der universellen Ausschließlichkeit der eingetragenen Firma durchbrochen ist. Allein andererseits folgt hieraus, nach der Regel von der strikten Auslegung des Ausnahmerechts, auch, daß nur gegenüber dem starren Persönlichkeitsrechte eines Dritten auf seinen bürgerlichen Namen das Firmenrecht des eingetragenen Inhabers im angegebenen Umfange, d. h. außerhalb des Ortes bzw. des Registerbezirks der Firmeneintragung, zurücktreten muß, daß also im übrigen, d. h. soweit nicht ein ziviles Namensrecht in Frage kommt, das Prinzip der Firmenausschließlichkeit im Sinne des Art. 876 Abs. 1 OR ungeschwächt zur Geltung kommt. Diese Rechtsauffassung hat das Bundesgericht schon in seinem Urteile vom 29. Dezember 1898 in Sachen: Schweiz. Hypothekbank in Solothurn gegen Schweiz. Hypothekbank in Bern (II S 24 II Nr. 104, spez. Erw. 3 S. 894 ff) entwickelt und seither nicht mehr verlassen. Danach hat der Beklagte kein Recht darauf, seinen bürgerlichen Namen mit einem Zusatz als Firma zu verwenden, welcher mit der Firma der Klägerin kollidiert, da die Priorität der Eintragung dieser Firma in Zürich gegenüber der Eintragung des streitigen Zusatzes des Beklagten („Globus“) überhaupt außer Frage steht und übrigens speziell gegenüber der eingeklagten gegenwärtigen Einkleidung dieses Zusatzes („Magazin z. „Globus“) ja auch für die Eintragung der Klägerin in St. Gallen gegeben ist. Daß aber der fragliche Zusatz mit der Firma der Klägerin kollidiert, indem er Verwechslungen zwischen ihr und der Firma des Beklagten herbeizuführen geeignet ist, bedarf keiner weiteren Erörterung, hat doch der Beklagte den Zusatz in seiner heutigen Form zugestandenemmaßen gerade zu diesem Kollisionszwecke gewählt, um auf Grund seiner vermeintlichen Priorität auf dem Platze St. Gallen die dortige Verwendung der Firma der Klägerin auszuschließen. Die Klage ist daher schon in Anwendung des Art. 876 OR gutzuheissen, und es braucht unter diesen Umständen das von der Vorinstanz ebenfalls gebilligte Argument der Klägerin aus Art. 865 Abs.

3 und 4, welches dahingeht, daß ihre zürcherische Firmeneintragung auch deswegen entscheidend sei, weil sie für ihre Zweigniederlassung in St. Gallen nach Vorschrift jener Bestimmungen die gleiche Firma führen müsse, wie für ihr Hauptgeschäft in Zürich, nicht mehr erdortet zu werden.

Der Anspruch der Klägerin auf Löschung des ihr Firmenrecht verletzenden Zusatzes der Firma des Beklagten erscheint, obschon in Art. 876 Abs. 2 nicht ausdrücklich vorgesehen, als zulässig, da er sachlich in dem dort erwähnten Recht, „den Unberechtigten auf Unterlassung der weitem Führung der Firma zu belangen“, enthalten ist. So sieht denn auch die bundesrätliche Verordnung über das Handelsregister vom 6. Juni 1890 in Art. 28 Ziff. 4 die amtliche Löschung einer eingetragenen Firma ausdrücklich vor, für den Fall, daß ein gerichtliches Urteil auf Begehren eines Dritten sie ausgesprochen hat. (Siehe im gleichen Sinne für die deutsche Praxis: Staub, a. a. O., S. 202); —

erkannt:

Die Berufung des Beklagten wird abgewiesen und damit das Urteil des st. gallischen Kantonsgerichts vom 6. November 1909 in allen Teilen bestätigt.

7. Urteil vom 25. Februar 1910

in Sachen **Studer u. Studer-Roth**, Bess. u. Ver.-Kl., gegen **Greter & Mülshi**, Kl. u. Ver.-Bess.

Selbständiger Vertragsabschluss einer Ehefrau als Handelsfrau im Sinne des Art. 35 OR (Vertrag über die „käufliche“ Erwerbung eines Hotelnamens nebst damit bereits erteiltem Hotelpatent). Auslegung dieses Vertrages. Rechtlich unmögliche Leitung (Art. 17 OR)? Dahinfall des Vertrages wegen tatsächlicher Nichtverwirklichung der für das Entgelt („Kaufpreis“) vereinbarten Gegenleistung? Anfechtbarkeit des Vertrages wegen Irrtums und Betrugs?

Das Bundesgericht hat auf Grund folgender Prozeßlage:

A. — Durch Urteil vom 29. September 1909 hat das Obergericht des Kantons Luzern erkannt:

„1. Die Beklagten haben anzuerkennen, daß der Vertrag vom „13. Januar 1908 mit den Klägern (sc. Frauen Greter & „Mülchi) zu Recht bestehe.

„2. Die Beklagten haben anzuerkennen und zu gestatten, daß „die zwei zu Gunsten der Kläger auf das Haus Morgartenstraße „4 in Luzern angeschriebenen GüUten von je 4000 Fr., zusammen „8000 Fr., angeg. den 1. und 2. Januar 1908 zu 4 1/2 % mit „einem Kapitalvorgang von 130,000 Fr., errichtet und auf den „1. Juni 1908 den Klägern kostenlos ausgehändigt werden.

„3. Eventuell haben die Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit „den Klägern 8000 Fr. in bar nebst Zins zu 4 1/2 % seit dem „1. Januar 1908 zu bezahlen.“

B. — Gegen dieses Urteil haben die Beklagten rechtzeitig und formrichtig die Berufung an das Bundesgericht erklärt, mit dem Begehren, es sei das obergerichtliche Urteil in dem Sinne umzuändern, daß die Klage ganz abgewiesen werde, eventuell in dem Sinne, daß die Leistung der Beklagten an die Klägerschaft auf die Hälfte reduziert werde.

C. — In der heutigen Verhandlung hat der Vertreter der Beklagten dieses Berufsungsbegehren wiederholt; der Vertreter der Klägerin hat auf Abweisung der Berufung und Bestätigung des kantonalen Urteils angetragen; —

in Erwägung:

1. — Mit Zuschrift vom 30. Dezember 1907 — angeblich zugestellt am 2. Januar 1908 — machte die luzernische Staatskanzlei der klägerischen Firma Greter & Mülchi, welche auf der Liegenschaft Halbenstraße Nr. 7 in Luzern ein Hotel, „Germania“, betrieb, die Anzeige, daß ihr der Regierungsrat am 14. Dezember 1907 das Gasthauspatent bis zum 31. Dezember 1911 — für eine neue, am 1. Januar 1908 beginnende vierjährige Periode — gegen eine jährliche Patentgebühr und Erwerbsteuer von zusammen 872 Fr. erteilt habe. Dieser Anzeige war die Bemerkung beige druckt, daß wenn das Patent nicht innert 14 Tagen nach ihrem Empfang gegen Bezahlung der Gebühren für das erste Jahr bei der Staatskassaverwaltung eingelöst werde, diese letztere hievon dem Departement der Staatswirtschaft behufs Erlöschenerklärung des Patentbesitzes Kenntnis zu geben habe. Am 13. Januar 1908 schloß

die Klägerin mit den beiden Beklagten Leopold Studer, zum Hotel „Berner Hof“, in Luzern, und seiner Schwägerin, Frau Elise Studer-Roth, von denen der erstere im Laufe des Jahres 1907 zweimal mit seinem Gesuch um Erteilung eines weiteren Hotelpatentes für das zusammen mit der Schwägerin erworbene Haus Morgartenstraße Nr. 4 in Luzern vom Regierungsrat abgewiesen worden war, eine als „Kaufvertrag“ betitelte Vereinbarung wesentlich folgenden Inhalts: Die Beklagten „übernehmen käuflich“ von der Klägerin „den Namen „„Germania““ inklusive unbezahltes Hotelpatent und Mobilien laut Spezialverzeichnis“ um den Betrag von 8000 Fr., zahlbar durch zwei sofort anzuschreibende und der Klägerin per 1. Juni 1908 kostenlos zuzustellende, mit 4 1/2 % verzinssliche GüUten von je 4000 Fr. zu Gunsten der Klägerin, haftend — bei 130,000 Fr. Kapitalvorgang — auf dem Hause Morgartenstraße Nr. 4, „wohin auch der Name „„Germania““ verlegt wird“. Die Vereinbarung tritt in Kraft, sobald der Regierungsrat das „Germania-Hotelpatent“ von der Klägerin auf die Beklagten übertragen haben wird; sie fällt „mit allen diesbezüglichen Verpflichtungen“ dahin, sofern der Regierungsrat die besagte Patentübertragung nicht sollte ausführen wollen. — Die Beklagten ließen die beiden GüUten sofort anschreiben und stellten ferner, mit Eingabe vom 13. Januar 1908, beim Regierungsrat des Kantons Luzern das Gesuch, es möchte das von ihm auf das Haus Halbenstraße Nr. 7 in Luzern erteilte Hotelpatent, welches den Gesuchstellern von seinen Inhabern, Frauen Mülchi und Greter, mit Kundschaft und Firma „Hotel Germania“ abgetreten werde, unter dieser gleichen Firma auf ihr Haus Morgartenstraße Nr. 4 in Luzern übertragen werden; das Patent wäre auf beide Namen, Leopold Studer und Frau Elise Studer-Roth, oder, wenn die Erteilung nicht auf beide Namen zulässig sein sollte, allein auf den Namen Frau Luise Studer-Roth zu erteilen. Am gleichen Tage schrieb die Klägerin ihrerseits an den Regierungsrat unter Bezugnahme auf den Vertragsabschluß mit den Beklagten, sie sei geneigt, auf das ihr ausgestellte Hotelpatent zu verzichten, sofern der Regierungsrat dasselbe mit dem Namen „Hotel Germania“ für das Haus Morgartenstraße 4 in Luzern „an Herrn Leopold Studer und Frau Elise Studer-Roth (oder wenn nicht auf beide

tunlich, nur auf Frau Elise Studer-Roth)“ so rasch als möglich übertragen wolle. Und in einer weiteren Zuschrift an den Regierungsrat, vom 22. Januar 1908, hob die Klägerin ausdrücklich hervor, ihr Patentverzicht erfolge lebiglich zu dem Zwecke, damit die Beklagten das für ihr Haus nachgesuchte Hotelpatent auf den Namen „Germania“ erhielten; falls der Regierungsrat den Beklagten diese Hotellkonzession überhaupt nicht erteilen wolle, so ersuche sie, ihr eigenes Hotelrecht gütigst aufrecht zu erhalten. Mit Beschluß vom 28. Februar 1908 erteilte der Regierungsrat der Beklagten Elise Studer-Roth das Hotelpatent für das Haus Morgartenstraße Nr. 4 mit der Firma „Hotel Continental“, welche die Beklagten selbst, mit Zuschrift vom 14. Februar 1908, in Abänderung ihres ursprünglichen Gesuchs an Stelle der Firma „Hotel Germania“ gewünscht hatten. Gleichzeitig nahm der Regierungsrat in einem besonderen Beschlusse, in welchem er auf diese Patenterteilung verwies, Vormerkung vom Patentverzicht der Klägerin und erklärte das Patent für das „Hotel Germania“ auf das Haus Haldenstraße Nr. 7 in Luzern auf den 1. März 1908 als erloschen.

Die Beklagten verweigerten nun aber die Erfüllung des Vertrages vom 13. Januar 1908, weil die vertragsgemäße Übertragung des Hotelpatentes nicht stattgefunden habe und überhaupt nicht zulässig sei. Die Klägerin erhob deshalb im September 1908, nachdem sie die Beklagten in Verzug gesetzt und das von ihnen zurückgewiesene Mobiliar deponiert hatte, Klage mit dem von beiden kantonalen Instanzen, gemäß den obergerichtlichen Urteilsdispositiven in Fakt. A oben, gutgeheißenen Rechtsbegehren.

2. — Die Beklagten halten dieser Vertragserfüllungsklage wesentlich folgende Einreden entgegen: Der Vertrag sei speziell für die Beklagte Elise Studer-Roth schon deswegen nicht verbindlich zustande gekommen, weil es an der zu deren rechtsgültiger Verpflichtung als Ehefrau erforderlichen Zustimmung ihres Mannes fehle. Ferner sei der Vertrag überhaupt unwirksam, weil er in der Hauptsache eine rechtlich unmögliche Leistung zum Gegenstande habe (Art. 17 OR); die darin vorgesehene Übertragung des Hotelpatentes sei nämlich gesetzlich nicht zulässig und habe auch nicht stattgefunden, vielmehr habe der Regierungsrat der Beklagten

Studer-Roth ein neues selbständiges Patent erteilt; übrigens habe die Klägerin das Hotelpatent, für dessen Übertragung sie sich ein Entgelt habe versprochen lassen, nie eingelöst und es also tatsächlich selbst gar nicht besessen. Die Beklagten hätten sich beim Vertragsabschluß über diese Verhältnisse geirrt: sie hätten irrtümlich angenommen, das fragliche Patent bestehe und sei übertragbar (Art. 19 OR), und seien von der Klägerin hierüber getäuscht worden (Art. 24 OR). Es liege in dieser Hinsicht gar keine, der von ihnen zugesagten Gegenleistung entsprechende Leistung der Klägerin zur Vertragserfüllung vor, so daß die Klägerin durch den vollen Bezug jener Gegenleistung ungerechtfertigt bereichert würde (Art. 70 ff OR). Endlich sei der Vertrag nach seinem ausdrücklichen Vorbehalt dahingefallen, weil die Patentübertragung eben nicht verwirklicht worden sei.

3. — Die Einrede, daß der Vertrag für die Beklagte Elise Studer-Roth wegen ihrer mangelnden Verpflichtungsfähigkeit als Ehefrau unverbindlich sei, untersteht insoweit der Nachprüfung des Berufungsrichters, als die Klägerin ihr die Replik entgeghält, Frau Studer-Roth sei mit Bezug auf den fraglichen Vertragsabschluß als selbständige Handelsfrau im Sinne des Art. 35 OR zu betrachten. Und dieser Rechtsauffassung der Klägerin ist, mit den kantonalen Instanzen, ohne weiteres beizupflichten auf Grund der nicht aktenwidrigen tatsächlichen Feststellung des kantonalen Richters, daß Frau Studer-Roth das Hotel Morgartenstraße Nr. 4 im Einverständnis ihres Ehemannes zusammen mit dem Beklagten Leopold Studer unter ihrem Namen und auf eigene Rechnung betreibe. Denn daraus darf in der Tat geschlossen werden, daß Frau Studer-Roth schon die Vorbereitungs-handlungen zum Betriebe des Hotels, insbesondere den Vertragsabschluß mit der Klägerin, mit mindestens stillschweigender Einwilligung des Mannes getroffen habe.

4. — Das Schicksal der weiteren Einwendungen der Beklagten, betreffend die sachliche Unwirksamkeit und Anfechtbarkeit des Vertrages, hängt von der Auslegung des Vertragsinhaltes ab. Es fragt sich, ob der Vertrag, nach der Behauptung der Beklagten, die direkte Übertragung, als solche, des Hotelpatentes der Klägerin auf die Beklagten bezweckte, die allerdings nicht erfolgte und auch

nicht möglich war, oder ob er nicht vielmehr, wie die Klägerin annimmt, einfach die Meinung hatte, daß die Klägerin auf ihr Patent zu verzichten habe, um dadurch die Erteilung des entsprechenden Patentees an die Beklagten zu ermöglichen. Diese letztere Vertragsauslegung nun drängt sich geradezu auf, sobald man nicht lediglich auf den Wortlaut, sondern auf den vernünftigen Sinn des Vertrages abstellt; für sie spricht auch das Verhalten der Parteien nach dem Vertragsabschlusse. Die Klägerin hat sich dem Regierungsrate gegenüber bereit erklärt, auf ihr Hotelpatent zu verzichten, wenn der Regierungsrat dafür den Beklagten das von ihnen nachgesuchte Hotelpatent erteile. Und die Beklagten selbst haben in ihrer Eingabe an den Regierungsrat vom Tage des Vertragsabschlusses die Übertragung des Patentees unter Hinweis auf den Vertrag mit der Klägerin lediglich in dem Sinne gewünscht, daß ihnen mit Rücksicht auf die „Patentabtretung“ der Klägerin ein entsprechendes Patent erteilt werde. Übrigens ist ohne weiteres klar, daß es den Beklagten nur darauf ankam, das gewünschte Hotelpatent zufolge des Verzichts der Klägerin auf das ihr erteilte Patent überhaupt zu erhalten, während es ihnen durchaus gleichgültig sein konnte, in welcher Form der Regierungsrat ihrem Wunsche entsprach: ob durch einfache Überweisung des Patentees der Klägerin auf sie oder durch Ausstellung eines neuen Patentees auf ihren Namen. So aufgefaßt aber enthält der Vertrag keine rechtlich unmögliche Verpflichtung der Klägerin hinsichtlich der „Patentübertragung“. Der Verzicht der Klägerin auf das ihr erteilte Patent, zu dem Zwecke, dadurch die Erteilung des von den Beklagten nachgesuchten Patentees zu erreichen, stellt zweifellos keine rechtlich unmögliche Leistung dar. Er vermochte allerdings die Verwirklichung des angegebenen Zweckes nicht ohne weiteres herbeizuführen, indem der Regierungsrat dadurch nicht etwa gezwungen wurde, die fragliche „Patentübertragung“ vorzunehmen, sondern in seinem Entschlusse über die Patenterteilung an die Beklagten trotz dem Patentverzicht der Klägerin durchaus frei blieb. Allein sofern der Regierungsrat den Beklagten das nachgesuchte Patent tatsächlich mit Rücksicht auf den Patentverzicht der Klägerin erteilt hat, so kommt diesem Verzicht doch die Bedeutung einer rechtswirksamen Leistung zu, welche einer Gegenleistung der Be-

klagen wert und fähig ist. Es fragt sich somit nur, ob diese Bedingung der Rechtswirksamkeit der klägerischen Verpflichtung, die in der Vertragsklausel betreffend den Dahinfall des Vertrages bei Nichtbewilligung der „Patentübertragung“ seitens des Regierungsrates ihren Ausdruck gefunden hat, in Erfüllung gegangen sei. Dies aber ist unbedenklich zu bejahen. Das Hotelpatent der Klägerin für die Zeit vom 1. Januar 1908 an bestand, wie die Vorinstanz auf Grund der einschlägigen kantonalen Gesetzesrechts für das Bundesgericht verbindlich festgestellt hat und wie sich übrigens aus dem Beschlusse des Regierungsrates vom 28. Februar 1908 direkt ergibt, trotz Nichtbezahlung der ersten Jahresgebühr innert der vorgeschriebenen Frist, bis zum 1. März 1908, zu Recht und konnte deshalb, entgegen der Bestreitung der Beklagten, Gegenstand des vor dem 1. März erfolgten Verzichts der Klägerin bilden. Und dieser Verzicht war nach der zutreffenden Feststellung des kantonalen Richters, die sowohl dem Inhalte des erwähnten regierungsrätlichen Beschlusses, als auch den Zeugenaussagen der dabei beteiligten Personen entspricht, für den Regierungsrat tatsächlich ausschlaggebend für die gleichzeitige Erteilung des von den Beklagten nachgesuchten Patentees. Daß aber der Regierungsrat das Patent nur auf den Namen der Frau Studer-Roth, statt auf den Namen der beiden Beklagten, ausgestellt hat, erscheint vom Standpunkte der streitigen Vertragspflicht der Klägerin aus als unerheblich; denn die Beklagten selbst hatten in ihrem Patentgesuche eventuell, falls die Ausstellung nicht auf die beiden Namen zulässig sein sollte (weil der Beklagte Leopold Studer bereits ein Hotelpatent besaß), die Patenterteilung nur an Frau Studer-Roth verlangt, mit der auch offenbar ihren Interessen in gleicher Weise gebient war. Ferner berührt natürlich auch die von den Beklagten selbst nachträglich gewünschte Änderung des Hotelnamens die vertragliche Rechtsstellung der Klägerin nicht. Demnach erweisen sich auch die Einwendungen der Beklagten betreffend den Dahinfall des Vertrages (wegen Nichtverwirklichung der darin vorgesehenen Patentübertragung) und betreffend die Anfechtbarkeit des Vertragschlusses (wegen Irrtums und Betrugs) als durchaus unbegründet. Die Beklagten haben den durch ihren Vertrag mit der Klägerin bezweckten Erfolg — die Erlangung des Hotelpatentes gegen den

Verzicht der Klägerin auf das ihrige — tatsächlich erreicht und sind deshalb mit den Vorinstanzen, durch Bestätigung des die Klage gutheißenden kantonalen Urteils, auch ihrerseits zur Vertragserfüllung anzuhalten; —

erkannt:

Die Berufung der Beklagten wird abgewiesen und damit das Urteil des luzernischen Obergerichts vom 29. September 1909 in allen Teilen bestätigt.

8. Urteil vom 4. März 1910 in Sachen
Schwyzer-Honegger, Bekl. u. Hauptber.=Kl., gegen
Widmer, Kl. u. Anschl.=Ber.=Kl.

Auflösung des Mietvertrages wegen Rückstandes der Mietzinszahlung (Art. 287 OR)? — wegen vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache (Art. 283 Abs. 2 OR)? Ein gegen Vorschriften öffentlich-rechtlicher Natur — insbesondere polizeiliche Ordnungsvorschriften — verstossender und in diesem Sinne rechtswidriger Gebrauch erscheint deswegen nicht schlechthin, sondern nur dann auch als vertragswidrig, wenn er der speziellen Zweckbestimmung des Mietvertrages zuwiderläuft, insbesondere die ökonomischen Interessen des Vermieters als solchen, d. h. Bestand und Wert der Mietsache, beeinträchtigt. (Vermietung der Brandmauer eines Hauses zu Reklamezwecken, wobei die darauf angebrachten Reklamen polizeilich beanstandet werden.) — Entschädigungsanspruch wegen Verunnögligung des Gebrauchs der Mietsache (Art. 277 OR)? Mangelndes Verschulden des Vermieters.

Das Bundesgericht hat

auf Grund folgender Prozeßlage:

A. — Durch Urteil vom 6. Oktober 1909 hat die I. Appellationskammer des Obergerichts des Kantons Zürich über die gänzlich bestrittenen Rechtsbegehren des Klägers:

1. Es sei gerichtlich zu erkennen, daß der Mietvertrag der Parteien vom 16. März 1901 in Rechtskraft und die Auflösung desselben laut Erklärung des Beklagten vom 19. August 1908 nicht zulässig sei.

2. Der Beklagte sei pflichtig zu erklären, dem Kläger eine jährliche Entschädigung von 1500 Fr. zu bezahlen, beginnend mit dem 17. Oktober 1908 und dauernd bis zur endgültigen Auflösung des Vertrages vom 16. März 1901, solange dem Kläger die Übermalung der Brandmauer des Hauses Theaterstraße Nr. 20 in Zürich mit Reklamebildern auf Grund des Verbotes der Stadt Zürich vom 30. Juli 1908 nicht gestattet sei;

erkannt:

„Der Mietvertrag vom 16. März 1901 wird als in Rechtskraft bestehend erklärt; im übrigen wird die Klage abgewiesen.“

B. — Gegen dieses Urteil hat der Beklagte rechtzeitig und formrichtig die Berufung an das Bundesgericht erklärt und beantragt: Es sei die Klage in Aufhebung des angefochtenen Urteiles gänzlich abzuweisen.

C. — Dieser Berufung des Beklagten hat sich der Kläger innert nützlicher Frist angeschlossen, mit dem Abänderungsantrage, es sei auch das vorstehend unter Ziffer 2 aufgeführte Klagebegehren gutzuheißern.

D. — In der heutigen Verhandlung haben die Parteivertreter je auf Gutheißung der eigenen und Abweisung der gegnerischen Berufung angetragen; der Vertreter des Klägers hat seine Berufungsbegehren dahin präzisiert, es sei der Schadenersatzanspruch nur grundsätzlich gutzuheißern und die Sache zur Festsetzung des Quantitativen der Entschädigung an den kantonalen Richter zurückzuweisen:

in Erwägung:

1. — Mit Vertrag vom 16. März 1901 mietete der Kläger Widmer, Dekorationsmaler und Inhaber eines Reklameinstitutes, in Zürich, von der Rechtsvorgängerin des Beklagten Schwyzer-Honegger, einer Frau Schwyzer-Körner, eine Brandmauer an deren Haus, Theaterstraße Nr. 20, in Zürich, „für Reklamezwecke“ gegen einen vorausbezahlbaren jährlichen Mietzins von 200 Fr. Der Vertrag trat auf den 15. April 1901 in Kraft, zunächst für vier Jahre, mit Vorbehalt der Fortsetzung „bis zur späteren Überbauung der Brandmauer“. In einer Zuschrift vom 24. Juli 1901 bestätigte der Kläger der Frau Schwyzer-Körner ihr gültig erklärtes Einverständnis damit, daß er die Zahlung des Mietzinses jeweils