

73. Kann die Dauer des Mietverhältnisses rechtswirksam durch einen dies incertus an et quando bestimmt werden?

VI. Civilsenat. Urth. v. 12. Dezember 1895 i. S. Stadtgemeinde Bocholt (Kl.) w. preuß. Justiziskus (Bekl.). Rep. VI. 252/95.

I. Landgericht Münster.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Am 23. September 1840 war zwischen dem damaligen Stadt- und Landgerichte zu B. und dem Magistrate der Stadt B. ein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen worden, durch welchen der letztere im Namen der Stadtgemeinde dem ersteren gewisse Teile des Rathhauses vermietet hatte, und zwar „in perpetuum, und zwar so lange ein Königliches Gericht in der Stadt B. residieren wird“. Es wurde nun klageweise beantragt, diesen Mietvertrag für rechtsunverbindlich zu erklären, eventuell die erwähnte Vertragsbestimmung in Ansehung der Dauer des Mietverhältnisses für rechtsunverbindlich und die Klägerin für zur Aufkündigung des Mietvertrages berechtigt zu erklären. Dabei ist zu bemerken, daß seit 1840 beständig ein Königliches Gericht, und zwar seit 1879 ein Amtsgericht, in B. seinen Sitz gehabt hat. Die Klage ist in der ersten wie auch in der Berufungsinstanz abgewiesen, und die hiergegen gerichtete Revision zurückgewiesen worden, letztere aus den folgenden

Gründen:

„Die Entscheidung dieser Sache hängt lediglich von der Frage ab, ob nach preussischem Landrechte eine solche Bestimmung der Dauer eines Mietverhältnisses, wie sie hier vorliegt, . . . Rechtsgültigkeit hat. Von Schriftstellern des preussischen Rechtes ist wohl die Ansicht aufgestellt worden, ein Mietvertrag könne nicht gültig auf ewige Zeiten, mit völligem Ausschlusse des Kündigungsrechtes, eingegangen werden, oder auch: er könne nicht einmal so abgeschlossen werden, daß sich auch nur der Vermieter schlechtweg für ewige Zeiten seines Kündigungsrechtes begäbe, oder gar: die Dauer des Mietvertrages könne nicht rechtswirksam durch einen dies incertus an et quando bestimmt werden.

Vgl. Förster, Preussisches Privatrecht Bb. 2 (2. Aufl.) § 136 S. 192; Dernburg, Preussisches Privatrecht Bb. 2 (4. Aufl.) § 166 S. 462 flg.; Rehbein, Entscheidungen des preussischen Obertribunals Bb. 3 Nr. 292 II. 1 b S. 808 flg.

Hier kommt es nach Lage der Sache nur darauf an, ob die letzte dieser Meinungen als richtig anzuerkennen ist; denn von einem völligen Ausschlusse des Kündigungsrechtes auch nur des Vermieters auf ewige Zeiten kann hier nicht die Rede sein. Zwar ist nach dem Wortlaute des fraglichen Mietvertrages derselbe „in perpetuum“ geschlossen; aber dies wird sofort eingeschränkt durch den Zusatz: „und zwar so lange ein Königlichcs Gericht in der Stadt B. residieren wird“. Das Reichsgericht schließt sich nun, wie das Berufungsgericht, derjenigen Meinung an, nach der die Bindung des Vermieters bis zu einem dies incertus an et quando der Rechtsgültigkeit nicht entbehrt; diese ist auch schon in einem früheren Reichsgerichts-Urteile (Rep. V. 239/84) stillschweigend als die richtige vorausgesetzt worden.

Vgl. ein Erkenntnis des preussischen Obertribunals vom Jahre 1863 in Entsch. des Obertrib. Bd. 51 S. 215 flg., bei Striethorst, Archiv Bd. 49 S. 204 flg., bei Rehbein, a. a. D. S. 810 flg., sowie Förster-Eccius, Preussisches Privatrecht Bd. 2 (6. Aufl.) § 186 S. 188 und 189, insbesondere Anm. 117, und Riendorff, Preussisches Mietrecht (3. Aufl.) § 1 S. 4 flg.

Aus den §§ 336—338 A.L.R. I. 21 läßt sich nach keiner Richtung eine Entscheidung gewinnen; denn gerade der jetzt in Rede stehende Fall wird dort nicht ausdrücklich berührt. Dagegen spricht, wie das Oberlandesgericht mit Recht bemerkt hat, einigermaßen für die hier gebilligte Ansicht einmal das negative Verhalten der §§ 258, 259 des angeführten Titels, insofern dort in den gesetzlichen Begriffsbestimmungen des Miet- und des Pachtvertrages eine zeitliche Beschränkung des zu überlassenden Gebrauches oder der zu überlassenden Nutzung nicht unter den Merkmalen erscheint, und sodann die Analogie der Bestimmung des § 179 ebendasselbst, wonach der Nießbrauch einer Gemeinde, Korporation oder anderen moralischen Person so lange dauert, als sie noch vorhanden ist, insofern hieraus hervorgeht, daß das preussische Landrecht grundsätzlich gegen die Trennung des Gebrauchs- oder Nutzungsrechtes vom Eigentumsrechte auf eine unabsehbar lange Zeit kein Bedenken hat. Bei dieser Sachlage muß den Ausschlag die Betrachtung geben, daß, wo das Gesetz keine ausdrückliche Einschränkung der Vertragsfreiheit enthält, im Zweifel eine solche auch nicht anzunehmen ist.“ . . .