

# **Landesbibliothek Oldenburg**

**Digitalisierung von Drucken**

**Oldenburgisches Gemeinde-Blatt. 1854-1903  
8 (1861)**

19 (7.5.1861)

[urn:nbn:de:gbv:45:1-523383](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:gbv:45:1-523383)

Oldenburgisches  
**Gemeinde-Blatt.**

Er scheint wöchentlich: Dienstags. Vierteljähr. Pränumer.-Preis: 3 $\frac{3}{4}$  gr.

**1861.**      Dienstag, 7. Mai.      **N<sup>o</sup>. 19.**

**Bekanntmachungen.**

1) Die Wege in der Stadt und im Stadtgebiet (ungepflasterte Fahrwege und Fußwege) sind bis zum 16. d. M., wo mit der Schauung derselben verfahren werden soll, gehörig zu ebnen, zu spuren, von Unkraut und Gestrüpp zu reinigen, überhaupt in einen schaufreien Stand zu setzen. Insbesondere sind die eingefallenen Grabenufer wieder aufzusetzen und soweit nöthig zu besoden, überhängende Bäume und Gesträuche aufzuschneiden, die Weggräben von Unkraut und Schlamm zu reinigen, die Fußwege gehörig zu übersanden. Alles zur Vermeidung von Brüchen und Ausführung des Erforderlichen auf Kosten der Säumigen.

(1861 Mai 2.)

2) Als Bürger aufgenommen: Klempnermeister Christian Friedrich August Meyer.

3) Gefundene Sachen: 1 Frauenrock, 1 Taschentuch, 1 Kinderschürze, 1 Paar Handschuhe, 1 Portemonnai mit Geld.

**Ein Rechtsfall.**

(Eingesandt.)

Folgender Rechtsfall ist vor Kurzem vom hiesigen Amtsgerichte Abth. I. und vom Obergerichte in den Acten P. 761, F. 23 entschieden worden:

A. vermiethet seine in hiesiger Stadt belegene Wohnung auf den 1. November an B. Vor Abschluß des Miethkontrakts fragt B., wie theuer die Wohnung sei. A. erwiedert: 36  $\text{gr}$  Gold jährlich, und B. miethet nun die Wohnung ohne weitere Verabredung über die Dauer der Miethzeit. Vor dem 1. Februar des folgenden Jahres kündigt B. die Wohnung zum 1. Mai, A. verlangt aber trotz dieser Kündigung den Miethzins für das volle Jahr von November zu November.

Das Amtsgericht hat dem Kläger A. das Recht auf den vollen Miethzins aus folgenden Gründen zuerkannt:

Eine Mieth auf ganz unbestimmte Zeit ist rechtlich wie praktisch nicht denkbar, irgend eine Zeitdauer hindurch muß das Verhältniß bestehen, es fragt sich nur welche Zeitdauer. Das Gesetz (die Reg.-Bef. vom 13. März 1846) enthält hierüber keine Bestimmungen, als daß es halbjährliche Wechselzeiten mit vierteljährlicher Kündigungsfrist festsetzt für den Fall, daß ein auf bestimmte Zeit geschlossener Miethcontract stillschweigend verlängert wird; es geht also davon aus, daß ein Vertrag zunächst auf eine bestimmte Zeit festgesetzt werde. Es supplirt für den Anfang den unausgesprochenen Willen nicht, wir müssen ihn also aus den Handlungen der Parteien zu entnehmen suchen.

Für den Willen des Beklagten, nur auf ein halbes Jahr zu miethen, spricht Nichts. Für den Willen des Klägers, auf ein Jahr zu vermieten, spricht der Umstand, daß er bei Angabe des Miethpreises ein Jahr als Maßstab, als Einheit, nach welcher sich die Leistungen des Beklagten richten sollten, nannte, selbstverständlich wenn und indem er selbst für eine gleiche Einheit leistete. Indem Beklagter ohne Widerspruch hierauf einging, erkannte auch er ein Jahr als die gewöhnliche oder doch hier zutreffende Einheit an. Beide Theile waren also darin einig, daß im Zweifel, wie dies auch nach hiesigen Verhältnissen für unmöblirte oder Familienwohnungen sicherlich gebräuchlich und angemessen ist, jahrweise gemiethet wird, daß auch sie jahrweise d. i. vorläufig auf ein Jahr kontrahiren wollten. Wollte Beklagter sich gegen diesen Schluß verwahren, so war es an ihm, zu reden; er mußte sagen: aber ich mieth nur auf ein halbes Jahr. Des Vermiethers Nennung des jährlichen Miethpreises lautet umschrieben: Wenn du mir 36 <sup>ap</sup> gibst, gebe ich dir die Wohnung auf ein Jahr. Wollte der Miether weniger oder mehr als ein Jahr, so mußte er dies aussprechen, durch seine bloße Erklärung: gut, ich mieth die Wohnung, ging er den Vertrag ein, der ihm auf ein Jahr proponirt war.

Wenn es aber auch nach unsern Gesetzen eine Mieth auf unbestimmte Zeit mit dem Minimum eines halben Jahres gäbe, wie Beklagter annimmt, so widerspräche der Anwendung auf den vorliegenden Fall doch die vorgekommene, so eben erläuterte Verhandlung, welche die Mieth auf ein Jahr so deutlich, wie es ohne ausdrückliche Bestimmung möglich ist, feststellt.

Diese Entscheidung ist vom Obergerichte bestätigt worden; in den Entscheidungsgründen wird ausgeführt:

Der Satz, von welchem das Gericht erster Instanz ausgeht, daß eine Mieth auf ganz unbestimmte Zeit rechtlich wie praktisch nicht denkbar sei, wird einerseits durch die tägliche Erfahrung, welche zahlreiche Fälle des Gegentheils aufweist — es braucht nur an die Beherbergung der Fremden in den Gasthöfen erinnert zu

werden —, andrerseits durch die Aussprüche des römischen Rechts z. B. l. 14. D. loc. cond. 19, 2. und der hier zur Anwendung kommenden Regierungsbekanntmachung vom 13. März 1846 unter b., welche die Mieth auf bestimmte Zeit als eine besondere Art der Mieth herausheben, widerlegt. Aus diesem Grunde braucht nach einem Anhaltspunkte für eine feste Begrenzung der Miethzeit nicht gesucht zu werden.

Der unter den Parteien bestehende Miethvertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden, der Ausdruck „36  $\mathfrak{g}$  Gold jährliche Mieth“ bedeutet: die Mieth beträgt für je ein Jahr 36  $\mathfrak{g}$  Gold, nicht: für das bevorstehende oder für ein bestimmtes Jahr.

Das Miethverhältniß muß allerdings irgend eine Zeit hindurch dauern, die Erfüllung des Vertrages ist nur in einem Zeitraume möglich. Dieses Minimum der Zeitdauer ist aber weder nach gesetzlicher Vorschrift noch nach stillschweigender Uebereinkunft der Kontrahenten zugleich eine Beschränkung der Dauer des Miethverhältnisses.

Ueber dieses Minimum ist ein Einverständniß der Parteien in jedem einzelnen Falle nicht erforderlich, ist darüber nichts festgesetzt worden, so besteht es in der kürzest möglichen Zeit, während welcher sich ein wirklicher Nutzen des Miethgegenstandes denken läßt.

Eine stillschweigende Verabredung über die mindeste Dauer der Miethzeit liegt nach

Mühlenbruch Lehrbuch §. 413. Anm. 1. darin, daß nur die Größe des Miethpreises für eine bestimmte Zeit festgesetzt ist. Diese Regel wird da unbedenklich sein, wo die Zeitdauer nicht einen einheitlichen Charakter hat, wo also von vornherein ersichtlich ist, daß die angegebene Zeitdauer nicht lediglich die Bedeutung eines Maastabes, des Ausdrucks des bloßen Verhältnisses zwischen Miethzeit und Miethzins haben soll. Zweifelhafte ist ihre Anwendung, wenn die in derartigen Verhältnissen regelmäßig gebräuchlichen Zeiteinheiten wie 1 Tag, 1 Woche, 1 Monat, 1 Jahr zu Grunde gelegt worden sind. Hier kann allerdings das Bedenken entstehen, ob dieser Zeitdauer nicht lediglich die Bedeutung eines Maastabes hat beigelegt werden sollen. Man könnte hier die Analogie des Versprechens jährlicher Zinsen geltend machen, welches, wenn der Kündigungs- und Rückzahlungstermin nicht ausdrücklich stipulirt ist, nicht die Bedeutung haben wird, daß die Erfüllung der Verbindlichkeit nicht früher als am Jahrestage der Darleihe geschehen darf. Auf beide Fälle läßt sich die vom Amtsgerichte in den Entscheidungsgründen gegebene Auseinanderlegung der Vertragsworte gleichmäßig zur Anwendung bringen. Der Unterschied ist aber darin zu finden, daß bei dem

Darlehen der Zins als sich auf den ganzen Zeitraum gleichmäßig vertheilend gedacht wird, während der Miethzins den ganzen Zeitraum als eine Einheit befaßt. Der Wille je für ein Jahr 12  $\text{fl}$  Miethe zu zahlen ist nicht gleichbedeutend mit dem Willen je für einen Monat 1  $\text{fl}$  zu entrichten, die Dauer der Zeit, die Jahreszeit u. s. w. sind von Einfluß auf die Höhe des Miethzinses, namentlich werden sich innerhalb eines ganzen Jahres mancherlei Ungleichheiten im Miethwerthe ausgleichen, wie z. B. bei der jahrweisen Vermietung einer Sommerwohnung. Eine gleichmäßige Repartition des Miethpreises über die Miethzeit kann in besondern nach gesetzlicher Vorschrift oder nach Lage der Sache dazu geeigneten Fällen gleichsam als Durchschnittsberechnung eintreten, man darf aber nicht von vornherein annehmen, daß eine solche in der Absicht der Kontrahenten gelegen habe.

Erscheint somit ein Jahr als die unter den Parteien vereinbarte mindeste Dauer der Miethzeit, so kommen die partikularrechtlichen Vorschriften über Kündigungstermin und Umziehezeit nicht weiter zur Anwendung. Nach

l. 55 D. loc. cond.

ist der Beklagte zur Leistung des vollen Miethpreises verpflichtet. Daß das Interesse des Vermiethers den Betrag dieses Miethpreises nicht vollständig erreiche, wie dies z. B. bei einer andern Vermietung der Wohnung der Fall sein würde, ergibt sich aus den Verhandlungen nicht. Dem Beklagten hätte es obgelegen dieserhalb die erforderlichen Thatsachen zu behaupten, auch ist in dieser Beziehung eine Beschwerde nicht aufgestellt worden. \*)

M.

\*) Die Wichtigkeit der in Rede stehenden Entscheidung scheint trotz der Uebereinstimmung der beiden gerichtlichen Instanzen nicht ohne Zweifel zu sein; es wäre deshalb wünschenswerth, wenn die urpirtre Frage auch von anderer Seite geprüft und beleuchtet wird.

Anm. d. Red.

---

Verantwortlicher Redacteur: W. Ph. von Schrenck.

Druck und Verlag von Gerhard Stalling in Oldenburg.

