

Werk

Titel: Versuchte Erklärung der L. 13. § 11. et. L. 14. Dig. locati conducti

Autor: Herrestorff

Ort: Heidelberg

Jahr: 1820

PURL: https://resolver.sub.uni-goettingen.de/purl?345574613_1820_0003|log7

Kontakt/Contact

Digizeitschriften e.V.
SUB Göttingen
Platz der Göttinger Sieben 1
37073 Göttingen

✉ info@digizeitschriften.de

III.

Versuchte Erklärung der L. 13. §. 11. et L. 14. Dig. locati conducti.

Von dem
Präsidenten des Tribunals zu Coblenz, v. Herrestorff.

Der Contractus locationis et conductionis gehört in die Zahl derjenigen Contracte, welche durch Einwilligung gedollkommen werden.¹⁾ Da er durch Gebrauch oder Genuß der Sachen zum Nutzen beider Theile, ohne Veränderung des Eigenthums, sich auszeichnet, oder durch Dienste, so eignet er sich nach seiner Natur, mehr als andere Contracte, zu jeder Wiederholung oder Erneuerung. Hängt die Wiederholung von ausdrücklich erklärtem Willen der Contrahenten ab, so leidet sie keine Schwierigkeit. Eben so leicht schmiegt sie sich unter den Lehrsatz: eadem est vis taciti, quae expressi²⁾. Mit diesem Rechtsgrunde stimmt überein, daß dem Verbleiben in der Pachtung, oder in der Mietbung, nach erfüllter Zeit, auf welche sie eingegangen war, die Kraft stiller Einwilligung in Wiederpachtung oder Wiedermietbung zugeschrieben wird³⁾. Natürlich kann die Wiederpachtung, oder die Wiedermietbung, keine Wirkung hervorbringen wider einen Anderen, welchem weder ausgedrückte, noch aus dem Verbleiben in der Pachtung oder in der Mietbung hergeleitete stille, Einwilligung sich entgegen

1) Pr. Inst. de obl. ex cons. L. 1. D. loc. cond. L. 2. pr. et §. 1. D. de obl. et act.

2) L. 2. pr. Dig. de pactis. Sed etiam tacite consensu convenire intelligitur.

3) Qui impleto tempore conductionis remansit in conductione, non solum reconduxisse videbitur, sed etiam pignora videntur durare obligata. L. 13. §. 11. Dig. loc. cond.

setzen läßt 4). Dasselbe Rechtsverhältniß tritt ebenfalls ein, wenn Grundstücke eines gemeinen Wesens verpachtet gewesen 5).

Insbesondere ist Grundstücken, welche Früchte tragen, und Wohnhäusern gemein, daß deren Pachtung oder Mietzung gewöhnlich mehrere wiederholte Pachtungen oder Mietzungen begreift, zuweilen aber auch eine einzige und untheilbare darbietet; je nachdem der Pachlohn, oder der Mietzins, (*pensio*, *merces*) für einzelne Zeitabschnitte, z. B. jedes Jahres, bedungen worden, oder für eine gewisse Zeit der Pachtung oder der Mietzung zusammengekommen — in welchen Fristen übrigens die Zahlung unterschieden und getheilt seyn mag. Fene Verschiedenheit hat ihren Grund in dem Wesen des *Contractus* selbst. Drei wesentliche Stücke bilden ihn. a) Einwilligung der Contractanten. b) Gewisser, durch Zeit oder durch andere Art der Vollenbung bestimmter, Gebrauch oder Genuß der Sachen. c) Dafür gegenseitig bedungener Pachlohn oder Mietzins.

L. 13. §. 11. cit. hat Grundstücke, welche Früchte tragen, und Wohnhäuser, zu Gegenständen. Wenn aber in Ansehung dieser die Dauer stiller Wiederpachtung, oder Wiedermietzung, entwickelt ist, so erkennt man zugleich die Dauer, welche stiller Wiedermietzung anderer Sachen zukommt, so wie der stillen Wiederdingung der Dienste. Denn der Begriff des Gesetzes (*sententia legis*) verbreitet sich sowohl über Dienste, als andere Sachen, außer fruchttragenden Grundstücken, und außer Wohnhäusern 6).

Weder die Art, Grundstücke durch gleiche Saaten aller Jahre zu benutzen, oder durch Abwechslung, je nach der Abtheilung des Felds in verschiedene Gewinnungen, noch die Betrachtung, daß Wohnhäuser jeden Augenblick gleichmäßigen Nutzen gewähren, haben eigene Kraft, die Dauer der Wiederpachtung oder der Wiedermietzung zu bestimmen. Sie kommen als zufällige Verhältnisse stiller Wiederpachtung oder Wiedermietzung hinzu, wie der ausgedrückten Pachtung oder Mietzung. Die Bestimmung der Dauer, welche die stille Wiederpachtung oder Wiedermietzung annimmt, ist nothwendig aus der vorhergehenden Pachtung oder Mietzung zu schöpfen, wegen stillschweigender Erneuerung derselben. Fene Erneuerung darf aber nicht

4) Daher führt der L. all. 13. §. 11. fort: *Sed hoc ita verum est, si non alius pro eo in priore conductione res obligaverat; hujus enim novus consensus erit necessarius.*

5) Eadem causa erit, et si reipublicae praedia locata fuerint. L. all.

6) L. 12. Dig. de legibus. L. 6. D. de verbor. significat.

über das Maaß stiller Einwilligung erstreckt werden, welche durch das Verbleiben in der Pachtung, oder in der Mithung, nach geendigter Zeit an Tag gelegt wird; denn weiterhin ist sie von ihrem eigenen Grunde verlassen.

1) Des Genusses wegen, welcher den Raum eines Jahres erfordert, damit er wiederkehre, werden Grundstücke, welche Früchte tragen, am häufigsten so verpachtet, daß die Contractanten über den Pachtlohn für die Zeit eines Jahres übereinkommen, und zugleich die Pachtung auf mehrere folgende Jahre verlängern. Ist auf diese Weise der Pachtlohn für jedes besondere Jahr bedungen worden, so ist ein Pachtjahr als einfache und besondere Pachtung anzusehen, welche in jedem folgenden Jahre wiederholt wird. Die Pachtung empfängt daher durch das Verbleiben in derselben nach erfüllter Zeit stillschweigende Erneuerung in einem Jahre; nicht aber die verlängerte Pachtung, wie sie durch ausgedrückte Uebereinkunft in den folgenden Jahren fortgesetzt worden; indem das Verbleiben in der Pachtung in einem Jahre eine stille Einwilligung nicht kauft für die folgenden Jahre, in Ansehung deren die vorübergehende Pachtung die ausgedrückte Einwilligung darbot⁷⁾. Die auf uns gekommenen Werke römischer Schriftsteller über die Landwirtschaft belehren uns, daß die verschiedene Art, Grundstücke als Brachfeld nach Abwechselung der Jahre oder der Fruchtgattungen zu benutzen⁸⁾, oder alle Jahre ohne solchen Wechsel zu besäen⁹⁾, den Römern nicht unbekannt, sondern ebenfalls gebräuchlich war. Welche Eintheilung des Feldes, welche Abwechselung der Saaten der Pachtung nach eigener Bestimmung, oder nach dem Gebrauche der Gegend, zur Richtschnur dienen mag, sie ändert nicht das Wesen einfacher Pachtung, welcher jene zufälligen, von beiden Contractanten gekannten, Verhältnisse nicht widerstreben, mithin angepaßt werden müssen. Die überschrittene Eintheilung des Feldes, oder die hintangesetzte Abwechselung der Saaten zum Nachtheile des Verpächters, entgeht demnach nicht dem Loose, welches L. 25. §. 3. Dig. loc. cond. ihr vorbehalten hat. Auf wie viele Jahre aber immer die Fortsetzung vorhergehender Pachtung beliebt worden, die Jahre, in welche jene

7) Quod autem diximus, taciturnitate utriusque partis colonum reconduxisse videri, ita accipiendum est, ut in ipso anno, quo tacuerint, videantur locationem renovasse, non etiam in sequentibus annis. L. all. 13. §. 11. D. 19. 2.

8) Vervatum (rus,) ager novalis.

9) Terra restibilis.

Archiv f. d. Civ. Prax. III. B. I. 9.

Pachtung sich ausbreitet, unterscheiden sich in eben so viele einfache und besondere Pachtungen¹⁰⁾. Die Folgerung stiller Einwilligung aus dem Verbleiben in der Pachtung läßt keine andere und weitere Dauer der Wiederpachtung zu in dem zweiten Jahre¹¹⁾. Es gilt auch gleich, ob das Verbleiben in der Pachtung die Zeit erloschener ersten Pachtung übersteigt.

2) Dem Verbleiben in der Mietung der Wohnhäuser und anderer Gebäude nach erfüllter Zeit wird im Eingange der L. 13. §. 11. loc. cond. gleiche Kraft stiller Einwilligung in Wiedermietung zuerkannt. Wohnhäuser gewähren aber den Nutzen eines Gebrauchs, welcher sich in jedem Augenblicke gleich ist. Dadurch erleichtern sie die einfache Mietung zu jedem beliebigen längern oder kürzern Zeitabschnitte eines Jahres, eines halben Jahres, eines viertel Jahres, eines Monates, einer Woche, ohne daß sie ausgedrückter Wiederholung der Mietung durch mehrere gleiche Zeitabschnitte widerstehen. Wie die einfache Mietung der Wohnhäuser die Zeit ihrer Dauer nach jenen verschiedenen Zeitabschnitten zu bestimmen pflegt, so nimmt notwendig die stille Wiedermietung dieselbe Dauer, aus Kraft erneuerter einfachen Mietung an. Die Wiedermietung der Wohnhäuser weicht mithin in Ansehung ihrer Dauer ab von der Wiederpachtung der Grundstücke, welche Früchte tragen. Je nachdem die einfache Mietung zu verschiedenem Zeitabschnitte eines ganzen oder eines halben Jahres, eines Monats oder einer Woche, vorher bestanden hat, eben so wird jeder durch stille Wiedermietung verbunden — oder, was dasselbe ist, je nachdem er gewohnt hat vermöge vorübergehender Mietung, welche durch die stille Wiedermietung wieder auflebt¹²⁾. Die je nach verschiedenem Zeitabschnitte gehabte Wohnung, unter welcher die vorübergehende einfache Mietung verstanden wird, bezeichnet demnach das Maaß der Dauer, welche auf die Wiedermietung übergeht. Warum sollte der bei Landgütern durchgeführte Grund: „hoc enim ipso, quo tacuerunt, consensisse videntur,“ in Ansehung der Wohnhäuser eine andere

10) Et si lustrum forte ab initio fuerat conductioni praestitutum.

11) Sed et si secundo quoque anno post finitum lustrum nihil fuerit contrarium actum, eandem videri locationem in illo anno permansisse; hoc enim ipso, quo tacuerunt, consensisse videntur. Et hoc deinceps in unoquoque anno observandum est. L. all. 13. §. 11. Dig. 19. 2.

12) In urbanis autem praediis alio jure utimur, ut, prout quisque habitaverit (conduxerit aedes,) ita et obligatur. L. all. 11. §. 13. in f. Dig. 19. 2.

und verschiedene, nicht aber eine gleichartige, zu vorübergehender einfacher Mietung passende, Dauer stiller Wiedermietung zur Folge haben? Jede andere Auslegung verstößt gegen alle Grundsätze des Rechts und die Bedeutung der Worte. Anerkanntem Rechtsverhältnisse stiller Uebereinkunft, auf welche die Wiedermietung sich stützt, ist zuwider, daß sie willkürlicher Auflösung überlassen werde; denn dadurch wird sie ja verlängert. Darf die ausgedrückte einfache Mietung nicht zu jeder Zeit verlassen werden, so muß dasselbe gelten von stiller Wiedermietung, welche ihr bloß nachahmt. Insbesondere ist die Deutung irrig und sich widersprechend, welche die Thatsache fortgesetzter Wohnung als Grund der Wiedermietung und zugleich als Maaß der die Wiedermietung endigenden Dauer annimmt, und durch die angeführte Stelle das Verhältnis der Zeit ausgedrückt wissen will, nach welchem der Mietzins zu zahlen sei. Der Mietzins, wie die Uebereinkunft ihn zusammengefügt hat, und der gegenseitig zu gewissem Zeitabschnitte bestimmte Gebrauch der Wohnung, gehören zu dem Inbegriffe vorübergehender einfacher Mietung. Man stört und zerreißt jenen Inbegriff, wenn man den sich auf den Zins beziehenden Theil vorübergehender Mietung als Maaßstab schuldiger Zahlung für die etwa fortgesetzte Wohnung nach geendigter Zeit beibehält, und auf die Wiedermietung überträgt, und dagegen den gegenseitigen zu gewissem Zeitabschnitte bestimmten Gebrauch der Wohnung als andern Theil von der Wiedermietung trennt. Will man den Mietzins bloß verbinden, je nachdem er die Wohnung fernerhin nach erfüllter Zeit der Mietung fortsetzt, so mangelt aller gültige Grund wie die Bestimmung eines Gesetzes, wodurch der vorüberige Mietzins zur Richtschnur künftiger Zahlung erhoben wird. So wenig aber die Worte: *ut, prout quisque habitaverit, ita et obligetur*, eine schwankende und unbestimmte Verbindlichkeit andeuten, welche aus der Thatsache fortgesetzter Wohnung, ohne alle Erneuerung hervorgehender einfacher Mietung entspringt, eben so sehr weicht von deren eigentümlichem Verstande die andere Deutung ab, welche die Verbindlichkeit der Wiedermietung nach dem Maaße, wie jeder gewohnt habe, mit der gleichsam gegenseitigen Erklärung vertauschen will, „den Mietzins nach Verhältnis der Zeit zu zahlen.“ Jene kündigt die Entstehung neuer Verbindlichkeit durch Wiedermietung an. — Diese stützt sich auf Endianua der Mietung vor der Zeit. Die Verschiedenheit beider Verbindlichkeiten leuchtet aus den Stellen ein, welche sich auf geendigte Pachtung oder Mietung vor der Zeit beziehen. Im dem Falle, in welchem die Pachtung wegen des erloschenen Nießbrauchs, und die Mietung wegen des abgebrannten Wohnhauses geündigt

wird, drückt ein Gesetz so sich aus: Sed an ex locato teneatur conductor, ut pro rata temporis, quo fructus est, mercedem praestet, Marcellus quaerit. — Et magis admittit, teneri eum rel.: in exustis quoque aedibus ejus temporis, quo aedificium stetit, mercedem praestandam rescripserunt¹³⁾. Ein anderes Gesetz bedient sich ähnlicher Ausdrücke¹⁴⁾. In L. 33. Dig. loc. cond. kommt der Fall vor, in welchem das Grundstück, welches verpachtet gewesen, zu öffentlichem Bedürfnisse des Staats eingezogen worden. Gleichwie der Verkäufer genug thut, daß er dem Käufer den Preis ersetzt, welchen er von dem Staate annehmen mußte, eben so wird die Pachtung geendigt, und der Verpächter erhält den Pachtlohn der Zeit, in Ansehung welcher der Pächter den Genuß gehabt hat. Wie in beiden vorübergehenden Gesetzen, so wird auch hier dieselbe Sprache beibehalten, welche die Endigung der Pachtung verkündigt¹⁵⁾.

Bleibe noch der mindeste Zweifel übrig über die sich nach dem Maße vorübergehender einfachen Mietbung erneuernde stille Wiedermietbung, so muß ihn der Beweisgrund lösen — genommen von stiller Wiederverpachtung oder Wiedermietbung, welcher die Dauer der um einen einzigen Pachtlohn oder Mietzins für die Zeit mehrerer Jahre zusammen eingegangenen Pachtung oder Mietbung zugeeignet wird¹⁶⁾.

Hier ist übrigens zu ziehen, was vorher von stiller Wiederverpachtung gesagt worden, welche für ein Jahr gilt, wenn der Pachtlohn für ein Jahr bedungen, und die Pachtung in mehreren folgenden Jahre verlängert worden. Dasselbe hat Statt in

13) L. 9. §. 1. Dig. locati conducti.

14) Aedilis in municipio balneas conduxerat, ut eo anno municipes gratis laverentur: post tres menses incendio facto respondit, posse agi cum balneatore ex conducto, ut pro portione temporis, quo lavationem non praestitisset, pecuniae contributio fieret. L. 30. §. 1. Dig. 19. 2.

15) Nam et si vendideris mihi fundum, isque prius, quam vacuus traderetur, publicatus fenerit, teneris ex empto. Quod hactenus verum erit, ut pretium restituas, non ut etiam id praestes, si quid pluris mea intersit, eum vacuum mihi tradi. Similiter igitur et circa conductionem servandum puto, ut mercedem, quam praestiterim, restituas, ejus scilicet temporis, quo fructus non fuerim: nec ultra actione ex conducto praestare cogaris. L. all. 33. Dig. 19. 2.

16) In eo, quod plus est, semper inest et minus. L. 110. pr. Dig. de regulis juris.

stiller Wiedermietung, welche der sich auf gleiche Weise in mehrere Jahre oder andere Zeitabschnitte verbreitenden Mietung nachfolgt. Sie schränkt sich ein auf ein Jahr, oder einen andern Zeitabschnitt — wiederholt sich in dem zweiten durch fortgesetztes Verbleiben in der Wohnung und eben so weiter — sey es schon, daß sie die Zeit erster Mietung überschreitet ¹⁷⁾. Denn überflüssig wäre gewesen, dasselbe zum zweiten Male zu sagen ¹⁸⁾.

3) Bei einzelnen Grundstücken ist der Fall nicht selten, daß die Brache deren Genuß in abwechselnden Jahren unterbricht. Es gibt andere Grundstücke, welche den Verlauf mehrerer Jahre erfordern, damit sie den hauptsächlichsten Genuß, wegen dessen sie gepachtet werden, wieder hervorbringen. Oft endlich setzen die Contrahenten in der zusammengefaßten Zeit der Pachtung, oder der Mietung, einen besondern Nutzen. Zu jenen Rücksichten paßt die Pachtung, oder die Mietung, welche auf gewisse Zeit mehrerer Jahre zusammengenommen um einen einzigen Pachtlohn oder Miethzins eingegangen wird. Sie erscheint unter jener Gestalt als einzige und untheilbare Pachtung oder Mietung. Der Forderung stiller Uebereinkunft sagt aber nicht weniger zu, daß die Wiederpachtung oder die Wiedermietung alsdann derselben Dauer theilhaftig werde, in welche die vorhergehende Pachtung, oder die Mietung, verlängert gewesen, mag von Landgütern oder von Wohnhäusern und andern Gebäuden die Frage seyn. Die Ausnahme zu Ende L. all. 13. §. 11. loc. cond., welche sich auf beide, sowohl auf die Wiederpachtung fruchttragender Grundstücke, als auf die Wiedermietung der Wohnhäuser und anderer Gebäude bezieht, gehört hieher, und deutet vorläufig jene Dauer stiller Wiederpachtung oder Wiedermietung an, wenn eine gewisse Zeit der Pachtung oder der Mietung zusammengefaßt u. dafür ein einziger Pachtlohn oder Miethzins beliebt worden. Nisi in (supra) scriptis (quae spectant praedia tam rustica quam urbana) certum tempus conductionis comprehensum est. Nichts hindert, sich jene Verschlingung hinzu zu denken. Die folgende, L. 14. Dig. loc. cond., aber spricht die voraus durch die Ausnahme angekündigte Dauer bestimmt aus, welche die Pachtung auf gewisse Zeit stiller Wiederpachtung mittheilt, und nach ihr wird von dem Verpachter dafür gehalten, daß derselbe, da er den Pächter nach vollbrachter Zeit der Pachtung in dem Hofgute läßt, wie vor-

17) L. 26. Dig. de legibus.

18) L. 27. Dig. ejus tit.