

39. Kann der Erbverpächter die Herausgabe der in Erbpacht gegebenen Grundstücke von dem Erbpächter verlangen, wenn derselbe mit der Zahlung der Erbpacht im Rückstande ist?

III. Civilsenat. Urth. v. 2. April 1886 i. S. Gr. (Bekl.) w. F. (N.)
Rep. III. 63/86.

I. Landgericht Osnabrück.

II. Oberlandesgericht Celle.

Der freie Kolon M. B. zu Hasbergen, der Rechtsvorgänger des Klägers, schloß im Jahre 1826 mit den Eheleuten Töpfer Gr., den Eltern und Erblassern des jetzigen Beklagten, einen „Erbpachtvertrag“, wonach er diesen, ihren Erben und Descendenten von seinem aus der Ohrbecker Mark erworbenen Heidegrund ein Malterfaat in

„Erbpacht“ gab, wogegen der Erbpächter Gr. sich verpflichtete, dem „Erbverpächter“ 40 Thaler pro laudemio und jährlich zwei Pistolen in Golde an „Erbpacht“ zu bezahlen. Ferner wurde bestimmt, daß jeder neue „Erbpächter“ männlichen Geschlechtes 5 Thaler Münze als Weinkauf an den „Erbverpächter“ zahlen solle, und daß der „Erbpächter“ alle auf besagten Grund gelegten Lasten und Abgaben übernehme. Da der jetzige Erbpächter, der Beklagte, während einer Reihe von Jahren die Erbpacht nicht bezahlt hat, erhob der Kläger Klage mit dem Antrage, den Beklagten zur Zahlung der für vier Jahre rückständigen Erbpachtgelder, sowie zur Räumung des seinem Vater in Erbpacht gegebenen Grundstückes zu verurteilen. Beklagter beantragte Abweisung der Klage und verlangte eventuell Erstattung der sehr erheblichen Verbesserungen des Grundstückes.

Das Landgericht verurteilte den Beklagten nach dem Klageantrage und wies den Gegenanspruch des Beklagten als nicht substantiiert ab.

Das Berufungsgericht verwarf die vom Beklagten erhobene Berufung. Auf Revision des Beklagten wurde das Urteil des Oberlandesgerichtes aufgehoben, und die Klage, soweit sie auf Räumung der Erbpachtgrundstücke gerichtet ist, zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„... Die Revision des Beklagten erscheint begründet, soweit sie seine Verurteilung zur Räumung der in der Klage näher bezeichneten, durch Vertrag vom 26. Oktober 1826 in Erbpacht gegebenen Grundstücke angreift.

Das Berufungsgericht läßt die Frage, ob der Vertrag vom 26. Oktober 1826 als ein römisch rechtlicher contractus emphyteuticarius anzusehen sei, wie das Landgericht angenommen hat, dahingestellt, und geht davon aus, daß „auch wenn dadurch eine deutschrechtliche Erbpacht begründet sei, der Antrag des Klägers auf Verurteilung des Beklagten zur Räumung der ihm, bezw. seinem Vater in Erbpacht gegebenen Grundstücke gerechtfertigt sei, weil der Beklagte mit der Zahlung des jährlichen Zinses von 34 *M* seit dem Jahre 1876 ungerechtfertigterweise im Rückstand geblieben sei, und verwirft auch die Forderung des Beklagten auf Ersatz der Verbesserungen der Erbpachtgrundstücke, bezw. die hierauf gestützte Retentionseinrede, weil der Erbpächter im Falle seiner Entsetzung Ersatz für die von ihm gemachten Aufwendungen vom Eigentümer nicht verlangen könne. Das Berufungs-

gericht gelangt zu dieser Entscheidung durch die Erwägung: da ein gemeines Recht, wodurch die Rechte und Pflichten des Erbpächters im einzelnen bestimmt wären, sich nicht ausgebildet habe, das Erbpachtverhältnis im allgemeinen sich nur als eine besondere Art des Kolonatrechtes bezeichnen lasse, so werde man auf ein bestimmtes einzelnes Erbpachtgut, insbesondere bezüglich der Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen dem Eigentümer das sog. Privationsrecht, das Recht auf Entsetzung des Erbpächters, zustehen, diejenigen Rechtsätze anzuwenden haben, welche für die in der betreffenden Gegend bestehenden Kolonate gelten. Im vorliegenden Falle müsse daher — selbstverständlich mit Ausnahme derjenigen Bestimmungen, welche eine Konsequenz der persönlichen Unfreiheit der Eigenbehörigen seien — die osnabrücksche Eigentumsordnung von 1722, insbesondere also auch die Vorschrift im Kap. XVIII §. 7 zur Anwendung kommen, wonach schon dann eine *causa discussionis* vorhanden sei, wenn der Kolonus mit soviel rückständig bleibe, als dreijährige Pächte eintragen.

Diese Entscheidung beruht nicht, wie der Revisionsbeklagte geltend macht, lediglich auf der Anwendung des osnabrückschen und daher nicht revidiblen Partikularrechtes, sondern zunächst auf der allgemeinen Erwägung, daß in Ermangelung gemeinrechtlicher Normen über die Rechtsverhältnisse der Erbpächter, insbesondere über die Befugnis des Erbpächters zur Entsetzung des Erbpächters, in jedem einzelnen Falle die Rechtsätze maßgebend und anzuwenden seien, welche für die in der betreffenden Gegend bestehenden Kolonate gelten, und erst folgerweise auf der Anwendung der Bestimmungen der osnabrückschen Eigentumsordnung. Diese allgemeine Erwägung erscheint aber nicht gerechtfertigt und wird mit Recht von dem Revisionskläger angefochten.

Unter der Bezeichnung „Erbpacht“ werden in den verschiedenen deutschen Territorien sehr verschiedene Rechtsverhältnisse an Grund und Boden verstanden, und es haben die Rechtsverhältnisse der Erbpächter sich ganz verschieden gestaltet und entwickelt. Wenn nun auch vielfach Bauergüter, an denen dem Besitzer ein erbliches Nutzungsrecht von der Gutsherrschaft verliehen worden ist, als Erbpachtgüter bezeichnet werden, so darf doch nicht der allgemeine Grundsatz aufgestellt werden, daß die für derartige Bauergüter in der betreffenden Gegend geltenden Rechtsnormen ohne weiteres auch für die Rechtsverhältnisse der Erbpächter dieser Gegend maßgebend seien, daß nach ihnen ihre Rechte und

Pflichten, insbesondere auch die Befugnis des Erbverpächters zur Entsetzung des Erbpächters sich richte; es würde dieses vielmehr nur dann zulässig sein, wenn entweder unter der Bezeichnung „Erbpacht“ gerade das in der betreffenden Gegend für die bäuerlichen Besitzungen geltende Rechtsverhältnis, z. B. das Meierverhältnis, verstanden würde, oder wenn gewohnheitsrechtlich die für diese Art von bäuerlichen Grundbesitzungen bestehenden Rechtsnormen für die Erbpachtverhältnisse Geltung erlangt hätten. Insbesondere erscheint es aber nicht gerechtfertigt, auf die Erbpachten, welche, wie im vorliegenden Falle, von dem Besitzer eines freien Bauerhofes verliehen sind, die Rechtsnormen zu übertragen und für die gegenseitigen Rechtsverhältnisse des Erbpächters und Erbverpächters für maßgebend zu erklären, welche für die eigenbehörigen Bauern bestehen, wenn auch mit der Einschränkung, daß die aus der persönlichen Unfreiheit entspringenden Sätze nicht zur Anwendung zu bringen seien, da die gesamten Rechtsverhältnisse durch das Verhältnis der Bauern zum Gutsherrn beeinflusst sind. Dem Erbverpächter steht das Recht, den Erbpächter zu entsetzen, nur dann zu, wenn es ihm im Vertrage verliehen oder durch das in der betreffenden Gegend geltende Recht, durch Gesetz oder Gewohnheit beigelegt ist. Im Vertrage ist im vorliegenden Falle dem Erbverpächter ein Privationsrecht nicht gewährt; daß gesetzlich oder gewohnheitsrechtlich für das Fürstentum Osnabrück das Recht des Erbverpächters bestehe, den Erbpächter wegen mehrjähriger Nichtzahlung des Pachtzinses zu entsetzen, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt, seine Folgerung aber, daß, weil nach der osnabrückischen Eigentumsordnung der Kolon abgemeiert werden könne, wenn er drei Jahre mit der Zahlung des Pachtes im Rückstande sei, auch dem Erbverpächter gegenüber dem Erbpächter ein solches Recht zustehe, ist eine unrichtige.

Es war daher die angefochtene Entscheidung aufzuheben und der Antrag des Klägers, den Beklagten wegen mehrjähriger Nichtzahlung des Pachtzinses zur Räumung der Erbpachtgrundstücke zu verurteilen als unbegründet zurückzuweisen. Denn die jetzt zu entscheidende Frage, ob durch den Vertrag vom 26. Oktober 1826 eine römischrechtliche Emphyteuse begründet sei, ist zu verneinen. Der Inhalt der Vertragsurkunde bietet dafür keinen Anhalt, daß die Kontrahenten eine Emphyteuse nach den Grundsätzen des römischen Rechtes haben begründen wollen. Der Vertrag wird ausdrücklich als „Erbpachtvertrag“ und

daß dem Vater des Beklagten und seinen Erben an den ihm überlassenen Grundstücken verliehene Recht als „Erbpacht“ bezeichnet. Wenn nun auch durch den Gebrauch dieser Ausdrücke die Annahme nicht unbedingt ausgeschlossen wird, daß die Kontrahenten eine Emphyteuse nach den Normen des römischen Rechtes haben begründen wollen, da auch für diese der Ausdruck „Erbpacht“ gebraucht wird, so ist doch im Zweifel da, wo deutschrechtliche Erbpachtverhältnisse bestehen, davon auszugehen, daß die Kontrahenten, wenn sie einen „Erbpachtvertrag“ schließen, diese deutschrechtlichen Erbpachtverhältnisse und nicht eine römischrechtliche Emphyteuse haben begründen wollen.“ . . .