

49. Über die Bedeutung der Genehmigung des Gemeindefkirchenrates zu einem vom Pfarrer auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Pachtvertrage über den Pfarracker. Bedarf der Pfarrer zur Ausübung des im Vertrage vorbehaltenen Rechtes, den Vertrag bei nicht pünktlicher Pachtzahlung aufzuheben, der Genehmigung des Gemeindefkirchenrates?

A. L. R. II. 11 §§ 800—803.

Kirchengemeinde- und Synodalordnung vom 10. September 1873

§§ 22. 31.

VI. Civilsenat. Ur. v. 18. März 1895 i. S. Pfarre (richtiger Kirchengemeinde) C. (Kl.) w. Baron v. R. (Bekl.) Rep. VI. 7/95.

- I. Landgericht Köslin.
- II. Oberlandesgericht Stettin.

Aus den Gründen:

„Der Beklagte hat durch Vertrag vom 1. Juli 1884 den Pfarracker zu C. gepachtet. Im Eingange des Vertrages heißt es:

„Zwischen der Pfarre zu C., vertreten durch den derzeitigen Pastor G. St., als Verpächter einerseits und dem Herrn Baron v. R. auf C. als Pächter andererseits ist heute unter Zustimmung des Gemeindefkirchenrats und der Gemeindevertretung unter Vorbehalt der Genehmigung des Königlich-konfistorii zu Stettin als Aufsichtsbehörde folgender Pachtvertrag geschlossen.“

Laut § 1 verpachtet „die genannte Pfarre“ dem Baron v. R. das der ersteren gehörige Grundstück von ca. 200 Morgen auf achtzehn Jahre vom 1. April 1884 bis zum 1. April 1902 für 2100 *M* Jahrespacht. Im § 2 ist bestimmt, daß die Pacht halbjährlich am 1. April und 1. Oktober „an den Verpächter“ zu zahlen ist, und daß, wenn Pächter mit der Zahlung einer Rate länger als vierzehn Tage im Rückstande bleibt, „Verpächter“ die sofortige Räumung der Pacht fordern kann. Im § 6 verpflichtet sich der Pächter zu verschiedenen Nebenleistungen an „den Verpächter“ (Leistung von Fuhrn, Lieferung von Kartoffeln, Milch und Butter an den Pfarrer *z.*). Nach § 8 hat der Pächter für Meliorationen einen Anspruch auf Vergütung nur dann, wenn „der Verpächter“ dieselben vor der Ausführung schriftlich genehmigt. Endlich entsagt der Pächter in § 9 allen Ansprüchen aus der Gewährleistung an „den Verpächter“. Unterschieden ist der Vertrag von „Adolph Baron v. R. als Pächter“ und von „St., Pastor, als Verpächter“. Ferner befinden sich unter dem Vertrage die Unterschrift der Patronin und die Mitunterschriften der Gemeindevertretung und des Gemeindefkirchenrates, diese in folgender Form: „Die Gemeindevertretung“ (folgen acht Namensunterschriften); „Der Gemeindefkirchenrat“ (folgen drei Namensunterschriften). Die Genehmigung des Konfistoriums zum Vertrage ist gleichfalls erteilt worden.

Wegen eines Pachtrückstandes vom 1. April 1893 verlangte der gegenwärtige Pastor zu C., v. Sz., auf Grund des § 2 des Pachtvertrages vom Beklagten die Räumung der Pacht, und der Beklagte ist demnächst auf die von „der Pfarre zu C., vertreten durch den Pastor G. v. Sz. zu C.“, angestellte Klage vom Landgerichte zu Köslin durch Urteil vom 17. April 1894 zur Räumung des Grundstückes (abgesehen von einer im besonderen Rechtsstreite befangenen Scheune) verurteilt worden. Auf die Berufung des Beklagten ist vom Oberlandesgerichte in dem jetzt mit der Revision angefochtenen Urteile die Räumungsklage — welche in der Berufungsinstanz von dem der Pfarre und Kirchengemeinde durch das königliche Konsistorium auf Grund der §§ 659 flg. A.L.R. II. 11 zum Vertreter bestellten Rechtsanwalt J. verfolgt wurde — abgewiesen worden.

Die Revision erscheint begründet. Das Berufungsurteil beruht wesentlich auf der Annahme, daß der Pastor v. Sz. nicht ohne Zustimmung des Gemeindefkirchenrates von dem Rechte, aus § 2 des Pachtvertrages wegen rückständiger Pacht die Räumung zu verlangen, habe Gebrauch machen können. Hierin kann dem Berufungsgerichte nicht beigetreten werden.

Auszugehen ist von der Thatsache, daß der vorliegende Pachtvertrag vom Pfarrer als Nutznießer und Verwalter des Pfarrackers mit Zustimmung des Gemeindefkirchenrates und der Gemeindevertretung geschlossen ist. Es liegt kein von den Organen der Kirchengemeinde abgeschlossener Pachtvertrag vor. Diese Thatsache ist auch vom Berufungsgerichte nicht in Abrede gestellt worden, wie es denn einem Zweifel nicht unterliegen kann, daß unter der „Pfarre, vertreten durch den derzeitigen Pastor,“ im Eingange des Vertrages der Pfarrer in seiner Eigenschaft als Verwalter und Nutznießer des Pfarrvermögens zu verstehen ist. Wenn im Vertrage weiterhin überall von „dem Verpächter“ gesprochen wird, so kann hierbei nur an den Pfarrer gedacht sein, der sodann auch den Vertrag ausdrücklich „als Verpächter“ unterschrieben hat. Das Berufungsgerichte mißt aber der Zustimmung der kirchlichen Organe zu dem vom Pfarrer geschlossenen Vertrage die Bedeutung bei, daß dadurch die Kirchengemeinde Mitkontrahentin geworden sei. Es erwägt: inhaltlich bilde die Verpachtung des Pfarrackers auf achtzehn Jahre den Gegenstand des Vertrages. Nach §§ 800, 803 A.L.R. II. 11 sei der Pfarrer nur für die

Dauer seiner Amtszeit zur Verpachtung des Pfarraders ohne Rückfrage bei den Organen der Kirchengemeinde berechtigt, während es der Zuziehung derselben bedürfe, wenn der Vertrag über die Amtsdauer des Pfarrers hinaus auch für den Amtsnachfolger verbindlich sein soll. Danach gehe die ohne Rücksicht auf einen Wechsel in der Person des Pfarrers erfolgende, für eine bestimmte Zeitdauer unbedingt verbindliche Verpachtung über die Befugnisse des Nutznießers hinaus und sei im Geſetze als ein der Zustimmung des Eigentümers unterliegender Verwaltungsakt aufgefaßt, welche Auffassung auch den §§ 22, 31 Ziff. 1 der Kirchengemeinde- und Synodalordnung zu Grunde liege. Somit habe die zustimmende Kirchengemeinde die Eigenschaft einer Mitkontrahentin. Dafür, daß der Pfarrer nicht ohne Zustimmung der Gemeinde den Pachtvertrag aufheben könne, spreche auch, daß die Kündigung einen dispositiven Rechtsakt bildete, der effektiv für den Fall eines Ausscheidens des Pfarrers vor Ablauf der vertraglichen Pachtzeit über die zeitlichen Grenzen seines Nießbrauches hinausgehen, also die ihm als Nießbraucher gezogenen zeitlichen Grenzen seines Rechtes überschreiten würde.

Diese Begründung erscheint rechtsirrtümlich: Die §§ 800—803 A. O. R. II. 11 lauten:

- § 800. Pfarrader kann der Pfarrer ohne weitere Rückfrage verpachten; sein Amtsfolger ist aber an den von ihm geschlossenen Vertrag nicht gebunden.
- § 801. Doch muß der Amtsfolger, wenn die Acker in gewisse Felber geteilt sind, den Pächter so lange dulden, bis derselbe mit der Nutzung wenigstens einmal von Anfang der Pacht an durch alle Felber herumgekommen ist.
- § 802. Trifft die Anstellung des Nachfolgers in eine Zeit, da der Pächter die Benutzung der Felber nach der Reihe bereits von neuem wieder angefangen hat: so muß der Nachfolger sich die Fortsetzung der Pacht so lange, bis die Reihe wieder herum ist, gefallen lassen.
- § 803. Ist der Pachtvertrag mit Zuziehung des Patrons und der Vorsteher, und unter ausdrücklicher Bestätigung der geistlichen Oberen geschlossen worden, so ist auch der Amtsfolger daran gebunden.

Folgt man dem Wortlaute dieser Bestimmungen, so ist es dem

Pfarrer keineswegs verwehrt, Pachtverträge über den Pfarracker auf bestimmte Zeit und ohne Rücksicht auf einen möglichen Wechsel in der Person des Pfarrers zu schließen. Der § 800 sagt das Gegenteil. Nur muß sich der Pächter bei einem Wechsel des Pfarrers die — übrigens in gewisser Weise beschränkte — Kündigung des Amtsfolgers gefallen lassen, es sei denn, daß der Vertrag unter Zuziehung des Patronen und der Vorsteher und unter Bestätigung der geistlichen Oberen geschlossen worden. Daß diese Zuziehung und Bestätigung noch einen anderen Zweck habe, als die Kündigung des Amtsfolgers auszuschließen, daß insbesondere dadurch die Kirchengemeinde zur Mitkontrahentin des Vertrages werde, läßt sich aus den Bestimmungen nicht entnehmen.

Von dieser durch den Wortlaut gegebenen Auffassung abzuweichen, liegt keine Veranlassung vor. Die Verpachtung eines Grundstückes ist eine Art der Ausübung des Nießbrauches. Die Kirchengemeinde ist aber nicht Nießbraucherin und kann es auch durch das Ausschneiden des bisherigen Pfarrers nicht werden. Das Gesetz unterscheidet von Grund aus das Pfarrvermögen vom Kirchenvermögen (§§ 772 flg. A.L.R. II. 11); ersteres steht zwar im Eigentume der Kirchengemeinde, ist aber dauernd dem Zwecke der Unterhaltung des Pfarrers gewidmet;

vgl. Urteil des Reichsgerichtes vom 24. September 1892, Juristische Wochenschrift von 1892 S. 433 Riff. 29;

Verwaltung und Nießbrauch gebühren nach § 778 daselbst dem jederzeitigen Inhaber des Pfarramtes. Den Organen der Kirchengemeinde steht nur ein Aufsichtsrecht zu. Nun ist zwar zuzugeben, daß der Nießbraucher als solcher über die Dauer seines Nießbrauches hinaus nicht verpachten kann (§§ 388, 389 A.L.R. I. 21), und daß also der Nachfolger im Nießbrauche, wenn er an den Pachtvertrag gebunden sein soll, den Vertrag mit abschließen muß. Allein die Kirchengemeinde ist nicht die Nachfolgerin des Pfarrers im Nießbrauche, und ihre Zustimmung zum Vertrage könnte daher nur dann als Genehmigung eines Mitkontrahenten aufgefaßt werden, wenn man den noch unbekanntem Amtsnachfolger als den Mitkontrahenten und diesen als durch die Gemeindeorgane vertreten ansieht. Ein solches Vertretungsverhältnis ist im § 803 a. a. O. aber nicht zum Ausdrucke gebracht. Es liegt auch dazu kein Bedürfnis vor. Zwar ist es möglich, daß der Pachtvertrag auch für den Amtsfolger vorteilhaft

erscheint, und daß der Pächter sich auf den Vertrag nur einlassen will, wenn er gegen die Kündigung des Amtsfolgers gesichert ist. Aber im allgemeinen enthält ein Pachtvertrag, den der Amtsfolger respektieren muß, ohne ihn abgeschlossen zu haben, eine Beschränkung des Amtsfolgers in der Verfügungsfreiheit über die Pfarrgüter; der Amtsfolger steht nicht ungünstiger da, wenn er die Pfarrgüter im unverpachteten Zustande vorfindet. Wohl aber liegt es im Interesse des zeitigen Pfarrers, daß ihm ein Mittel gewährt werde, einen Pachtvertrag auf längere Dauer mit bindender Wirkung für den etwaigen Amtsfolger zu schließen, da ein Pächter sich nicht leicht finden lassen würde, wenn er beim Wechsel des Pfarrers der Kündigung ausgesetzt wäre. Diese Möglichkeit ist dem Pfarrer in § 803 a. a. D. gegeben unter Bedingungen, die Gewähr dafür bieten sollen, daß der Amtsfolger nicht in einen ihm nachteiligen Pachtvertrag einzutreten gezwungen wird. Damit erledigt sich das Bedenken des Berufungsgerichtes, daß die Geltung des Pachtvertrages über die Dauer des Nießbrauches des Verpächters hinaus die Grenzen seines Nießbrauches überschreiten würde. Eben aus diesem Grunde knüpft das Gesetz die Befugnis des Pfarrers zur Abschließung eines Pachtvertrages, wenn er für den Amtsfolger verbindlich sein soll, an die Zustimmung des Patronen, der Kirchenvorsteher und der geistlichen Oberen. Wenn trotzdem darin immer noch eine Ausdehnung der Rechte des Pfarrers über die sonstigen Befugnisse eines Nießbrauchers hinaus zu finden ist, so konnte doch das Gesetz zu dieser Ausdehnung um so eher gelangen, als nach §§ 801. 802 a. a. D. der Amtsfolger ohnehin schon aus einem vom Pfarrer ohne Rückfrage abgeschlossenen Pachtvertrage nicht unerhebliche Verpflichtungen übernimmt. Der Amtsfolger muß, wenn er in den Pachtvertrag nicht eintreten will, nicht nur, wie ein anderer Nießbraucher, dem vom Vorgänger angenommenen Pächter die gesetzliche Kündigungsfrist gestatten,

vgl. Entsch. des Obertribunals Bd. 35 S. 74,

sondern den Pachtvertrag auch bis zum Ende der Nutzungsperiode, in welche seine Anstellung trifft, aushalten.

An die Stelle der im § 803 a. a. D. genannten Kirchenvorsteher ist nach § 22 der Kirchengemeinde- und Synodalordnung vom 10. September 1873 (Gesetz vom 25. Mai 1874, Art. 2 Ziff. 3) der Ge-

meindkirchenrat getreten, dem dort u. a. die Verwaltung des Pfarrvermögens, „soweit das Recht jeweiliger Inhaber nicht entgegensteht“, übertragen ist. Nach § 31 Ziff. 1 der Kirchengemeinde- und Synodalordnung (Art. 3 des Gesetzes) gehören Verpachtungen des Pfarrackers über die Dienstzeit des jeweiligen Pfarrers hinaus zu denjenigen Verfügungen, bei welchen der Gemeindefkirchenrat der beschließenden Mitwirkung der Gemeindevertretung bedarf. In diesen Bestimmungen ist weder eine Änderung der bisherigen Rechtsstellung des Pfarrers zum Pfarrvermögen, noch eine von der oben vertretenen Auffassung abweichende Rechtsanschauung über die Bedeutung des § 803 a. a. D. zu erblicken. Im § 22 der Kirchengemeinde- und Synodalordnung wird bezüglich des Verwaltungs- und Nießbrauchsrechtes des Pfarrers lediglich auf die bestehenden Gesetze verwiesen, und der § 31 Ziff. 1 daselbst besagt nicht, daß Verpachtungen der den kirchlichen Beamten zur Nutzung oder zum Gebrauche überwiesenen Grundstücke über die Dienstzeit des jeweiligen Inhabers hinaus allemal vom Gemeindefkirchenrat (unter Mitwirkung der Gemeindevertretung) vorzunehmen seien, sondern bestimmt, daß der Gemeindefkirchenrat, insofern er — nach § 22 — bei Verpachtungen dieser Art mitzuwirken hat, des Beschlusses der Gemeindevertretung bedarf.

Durch die Zustimmung der kirchlichen Organe war sonach der zeitige Pfarrer nicht gehindert, die Rechte aus dem von ihm geschlossenen Pachtvertrage allein auszuüben. Inwiefern die Zustimmung an Vorbehalte geknüpft werden konnte, die den Pfarrer in der Ausübung der Rechte als Verpächter beschränken, ist hier nicht zu entscheiden. Auch ist hier nicht eine Vertragsbestimmung in Frage, die ihrem Inhalte nach als eine solche erscheint, daß die darin enthaltene Befugnis vom Pfarrer nur mit Zuziehung der kirchlichen Organe ausgeübt werden konnte. Es handelt sich um die im § 2 des Vertrages „dem Verpächter“, d. h. im Sinne des Vertrages dem Pfarrer, eingeräumte Kündigungsbefugnis bei nicht pünktlicher Pachtzahlung. Jede Auslegung, welche den Pfarrer hierbei von der Mitwirkung Anderer abhängig machte, würde dem klaren Wortlaute zuwiderlaufen und zugleich — wie der vorliegende Rechtsstreit zeigt — den Zweck der Bestimmung vereiteln, der nur dahin gehen kann, dem Pfarrer den pünktlichen Eingang der zu seinem Unterhalte bestimmten Pachtgelder zu sichern.“ . . .