

Siebenter Titel.

Vom Tauschvertrage*).

Art. 1702. Der Tausch ist ein Vertrag, wodurch die Theile sich gegenseitig eine Sache gegen eine andere geben.

1703. Wie der Kaufcontract, so kommt auch der Tauschvertrag durch die bloße Einwilligung zu Stande.

1704. Wenn einer von beiden Theilen, die einen Tausch getroffen, die ihm vertauschte Sache bereits erhalten hat, nachher aber beweiset, daß sie seinem Mitcontrahenten nicht gehört: so kann er nicht gezwungen werden, die Sache, die er dagegen versprochen hat, zu übergeben, wohl aber, diejenige zurück zu geben, die er erhalten hat.

1705. Verliert einer von den tauschenden Theilen die Sache, die er eingetauscht hat, durch Eviction: so hat er die Wahl, ob er Schadloshaltung begehren, oder ob er seine Sache zurückfordern wolle.

1706. Aus dem Grunde der Verletzung oder Verfürgung kann ein Tauschvertrag nie aufgehoben oder umgestoßen werden.

1707. Alle andern Regeln, die für den Kaufcontract festgesetzt sind, finden übrigens auch ihre Anwendung beim Tauschvertrag.

Achter Titel.

Von dem Miethvertrage**).

Erstes Capitel.

Allgemeine Verfügungen.

Art. 1708. Es gibt zwei Arten der Miethverträge, einer Sache nämlich, und einer Dienstleistung.

*) Gesetz vom 16. Ventose 12. Jahrs (7. März 1804), promulgiert den 26. (17. März 1804).

**) Gesetz vom 16. Ventose 12. J. (7. März 1804), prom. den 26. (17. März 1804).

1709. Ersterer ist ein Vertrag, wodurch sich ein Theil verbindet, dem andern den Genuß einer Sache während einer gewissen Zeit zu überlassen, gegen einen gewissen Preis, den dieser sich anheischig macht, ihm zu bezahlen.

1710. Miethvertrag unter Dienstleistung ist ein Vertrag, wodurch sich ein Theil verbindet, für den andern etwas gegen Zahlung eines Preises zu thun, den sie verabredet haben.

1711. Diese beiden Gattungen des Miethvertrages theilen sich wieder in verschiedene besondere Arten.

So nennt man ihn Miethvertrag im engeren Sinne, wenn er Häuser oder bewegliche Sachen betrifft;

Pacht und Pachtcontract, wenn er Landgüter betrifft.

Miethe, wenn er eine Arbeit oder Dienstleistung zum Gegenstand hat.

Vieh-pacht nennt man die Miethe von Thieren, wovon der Nutzen unter den Eigenthümer, und denjenigen, dem er sie anvertraut, getheilt wird.

Verabredete Ueberschläge, zufolge deren ein Werk gegen einen gewissen, ein für allemal bestimmten Preis unternommen wird, sind ebenfalls Miethverträge, wenn dabei derjenige die Materialien liefert, für den das Werk gemacht wird.

Diese drei letzten Arten haben ihre besondern Regeln.

1712. Miethverträge über Güter des Staates, der Gemeinden oder öffentlichen Anstalten sind besondern Verordnungen unterworfen.

Z w e i t e s C a p i t e l.

V o n V e r m i e t h u n g d e r S a c h e n .

Art. 1713. Alle Arten von Gütern, sowohl bewegliche als unbewegliche, kann man vermietthen.

E r s t e r A b s c h n i t t.

Von den Regeln die den Mieth- und Pachtverträgen
der Häuser und Landgüter gemein sind.

Art. 1714. Mieth- und Pachtverträge kann man schriftlich schließen.

1715. Hat ein solcher Vertrag, im Falle, wo er nicht schriftlich gemacht ist, noch gar keinen Vollzug erhalten, und ein Theil leugnet ihn ab: so kann er durch Zeugen nicht bewiesen werden, so gering auch der Pacht- oder Miethzins seyn mag, und ungeachtet vorgegeben wird, daß eine Darauflage sey bezahlt worden.

Nur der Eid kann demjenigen zugeschoben werden, der den Vertrag in Abrede stellt.

1716. Wenn nach einem mündlichen Pacht- oder Miethvertrage, wovon die Vollziehung angefangen hat, Streit über den Betrag des Pacht- oder Miethzinses entsteht, und keine Quittung vorhanden ist: so muß dem Eigenthümer auf seinen Eid geglaubt werden, es sey denn, daß der Pächter oder Miethsmann eine Schätzung durch Sachverständige vorziehe. In diesem letztern Falle trägt er auch die Kosten der Schätzung allein, wenn sie den Preis übersteigt, den er angegeben hat.

1717. Der erste Pächter hat das Recht, wieder zu verpachten, selbst seine Pacht einem andern zu übertragen, in so fern ihm diese Befugniß nicht ist untersagt worden.

Sie kann ihm ganz oder zum Theil untersagt werden.

Die Clausel ist in dieser Hinsicht allezeit strenge.

1718. Die Artikel unter dem Titel von dem Ehecontrakte und den gegenseitigen Rechten der Eheleute, die Pacht- und Miethverträge über Güter der verheiratheten Weiber betreffend, sind ebenfalls auf dergleichen Verträge über Güter der Minderjährigen anzuwenden.

1719. Vermöge des Vertrags allein, und ohne daß es deswegen einer besondern Verabredung bedürfe, ist der

Verpachter gehalten, 1stens dem Beständer oder Miethsmann die vermietete Sache zu übergeben, 2tens, die Sache in solchem Stande zu unterhalten, daß sie den Gebrauch gewähren könne, wozu sie vermietet worden, 3tens, dafür zu sorgen, daß der Miethsmann während der Miethzeit den ruhigen Genuß derselben haben könne.

1720. Der Verpachter muß die Sache in gutem Stande überliefern, worin sie keiner Art von Reparaturen vorläufig bedarf. Er ist verbunden, so lange die Pachtzeit währt, alle nöthig werdenden Reparaturen daran vorzunehmen, jene Reparaturen ausgenommen, die ihrer Unbedeutendheit wegen der Pächter selbst, dem Gebrauche gemäß, übernehmen muß.

1721. Er haftet dem Pächter für alle Fehler oder Mängel der vermieteten Sache, die ihren Gebrauch verhindern, obschon er solche Fehler oder Mängel bei Abschließung des Vertrags selbst nicht gekannt hat.

Leidet der Pächter dadurch irgend einen Verlust, so muß der Verpachter ihn entschädigen.

1722. Ereignet es sich während der Pachtzeit, daß die verpachtete Sache durch ungefähren Zufall ganz zu Grunde geht: so hebt sich der Pachtcontract von selbst auf. Geht dieselbe aber nur zum Theil zu Grunde, so steht es dem Beständer frei, den Umständen nach entweder eine Herabsetzung des Preises zu fordern, oder die völlige Aufhebung des Contractes. In dem einen wie dem andern Falle aber kann er keine Entschädigung verlangen.

1723. Der Miethsmann ist nicht befugt, während der Miethzeit die Gestalt der vermieteten oder verpachteten Sache zu verändern.

1724. Werden während der Pachtzeit an der vermieteten oder verpachteten Sache solche Reparaturen dringend nöthig, die bis zu ihrem Ablaufe nicht verschoben werden können: so muß der Pächter leiden, daß man dieselben vornehme, wenn sie ihm auch noch so ungemächlich fallen, und ungeachtet er sich dadurch, während man damit beschäftigt ist, der vermieteten Sache zum Theil beraubt findet.

Dauern indessen solche Reparaturen länger als vierzig Tage: so wird der Miethzins nach Verhältniß der

Zeit und des Theils der vermietheten Sache, deren er dadurch beraubt war, vermindert.

Sind die Reparaturen von der Art, daß der Miethsmann für sich und seine Familie die nöthige Wohnung nicht hat: so kann dieser den Miethvertrag aufheben lassen.

1725. Wird der Pächter in seinem Genusse gewaltthätiger Weise von einem Dritten gestört, ohne daß dieser übrigens auf die vermiethete Sache selbst einen Anspruch macht: so braucht ihm der Vermiether für eine solche Störung keine Gewähr zu leisten. Dem Pächter ist es aber unbenommen, den Störer in seinem persönlichen Namen zu verfolgen.

1726. Betraf hingegen die Klage des Dritten das Eigenthum des Grundes, und ist dadurch der Miethsmann oder Pächter in seinem Genusse gestört worden: so ist er zu einer verhältnißmäßigen Verminderung des Mieths oder Pachtzinses berechtigt, vorausgesetzt aber, daß er die Störung oder Hinderung dem Eigenthümer angezeigt habe.

1727. Machen die Urheber der Störung und gewaltthätigen Anmaßung Ansprüche auf die vermiethete oder verpachtete Sache selbst, oder, wird der Pächter selbst gerichtlich belangt, um zufolge Urtheils eine solche Sache ganz oder zum Theil zu räumen, oder um die Ausübung irgend einer Grundgerechtigkeit daran zu leiden: so muß er den Verpachter vorbezeichnen lassen, daß er ihn vertrete. Er muß in diesem Falle selbst, so fern er es fordert, aus dem Prozeß gesetzt werden, wenn er sich auf den Verpachter beruft, für den er besitzt.

1728. Der Pächter oder Miethsmann hat zwei Hauptverbindlichkeiten: er muß nemlich

1stens, die vermiethete Sache wie ein guter Hausvater und der Bestimmung gemäß, die sie durch den Miethcontract erhalten hat, gebrauchen, oder der Bestimmung gemäß, die sich aus den Umständen, in Ermangelung einer Abrede, vermuthen läßt;

2tens, muß er den Pacht- oder Miethzins in den ausbedungenen Terminen entrichten.

1729. Gebraucht der Pächter die vermiethete oder verpachtete Sache zu einem andern Zwecke, als zu demje-

nigen, wozu sie bestimmt worden, oder zu einem Zwecke, woraus für den Vermiether ein Schaden erwachsen könnte: so kann letzterer, je nachdem die Umstände sind, den Vertrag aufheben lassen.

1730. Ist unter dem Vermiether und Pächter eine Verzeichnung oder Beschreibung der in Pacht fallenden Plätze angefertigt worden: so muß letzterer die Sache in dem Zustande zurück liefern, worin er sie angetreten hat, und zwar nach dem Inhalt jener Beschreibung, mit Ausnahme dessen, was sich durch Alter oder äussere Gewalt, die man nicht abwehren konnte, zu Grunde gerichtet oder verschlimmert findet.

1731. Hat man über den Zustand der in die Pacht fallenden Plätze keine Beschreibung gemacht: so tritt die Vermuthung ein, daß der Miethsman sie in einem solchen guten Zustande angetreten habe, daß sie von seiner Seite keiner Reparaturen bedurften, und er muß sie daher im nämlichen Zustande wieder liefern, wenn er nicht das Gegentheil beweiset.

1732. Er ist für jede Verschlimmerung und für jeden Verlust verantwortlich, den die Sache leidet, während er sie besitzt, wofern er nicht darthut, daß er keine Schuld daran hat.

1733. Er haftet ferner selbst für Brandschaden, wenn er nicht beweisen kann, daß derselbe in einem unfähren Zufall oder in einer äussern Gewalt, die er nicht abwehren konnte, oder in einem Fehler in der Anlage seinen Ursprung hatte, oder auch, daß das Feuer dem Miethshause von einem Nachbarshause mitgetheilt worden.

1734. Sind mehrere Miethsleute da: so haften sie alle ohne Theilung für den Brandschaden, wenn sie nicht beweisen, daß der Brand in der Wohnung eines von ihnen angefangen habe, in welchem Falle dieser allein dafür haftet: oder, wenn einige unter ihnen nicht beweisen, daß der Brand bei ihnen nicht anfangen konnte, in welchem Falle die, welche einen solchen Beweis liefern, nicht für den Schaden haften.

1735. Der Miethsman haftet für jede Verschlimmerung und für jeden Verlust, der durch Personen seines Hauses, oder durch seine Afterpächter verursacht wird.

1736. Ist der Pacht- oder Miethvertrag nicht schriftlich gemacht: so kann ein Theil dem andern nicht aufkündigen, als mit Beobachtung der Fristen, die in dieser Hinsicht der Ortsgebrauch bestimmt hat.

1737. Ist aber der Pacht- oder Miethvertrag schriftlich abgefaßt: so hört bei Ablauf des darin ausbedungenen Termins die Pacht von selbst auf, ohne daß es alsdann einer Aufkündigung bedarf.

1738. Wenn, bei Ablauf der schriftlich bedungenen Pachtzeit, der Pächter im Besitze bleibt und zugelassen wird: so bewirkt dies eine neue Pacht, deren Wirkungen sich nach dem Artikel, die nicht schriftlichen Pachtungen betreffend, bestimmen.

1739. Ist dem Pächter gehörig aufgekündigt worden: so kann er keine stillschweigende Wiederverpachtung geltend machen, obschon er im Besitze geblieben ist.

1740. In dem Falle der beiden vorhergehenden Artikel ist der Bürge entledigt, den man etwa für die Pacht oder Miethe gestellt hat, und er haftet nicht für die neuen Verbindlichkeiten, die aus der Verlängerung derselben entstehen.

1741. Der Pacht- oder Miethcontract löst sich auf zweierlei Art auf, oder fällt weg, nämlich dadurch, daß die verpachtete Sache zu Grunde geht, oder dadurch, daß entweder der Verpächter oder der Pächter gegenseitig seinen Verbindlichkeiten kein Genüge leistet.

1742. Dadurch, daß der Verpächter oder der Pächter stirbt, wird der Pachtcontract nicht aufgelöst.

1743. Verkauft der Verpächter die verpachtete Sache: so kann der Ankäufer den Pächter oder Miethsmann, wenn dieser einen authentischen Pachtcontract hat, oder einen Pachtcontract, dessen Datum sicher ist, nicht daraus setzen. Ausgenommen ist der Fall, wo der Verpächter sich in dem Pachtcontracte dieses Recht vorbehalten hat *).

*) Also gilt heut zu Tage bei uns die Regel nicht mehr: Kauf bricht Miethe. Es ist übrigens wohl zu bemerken, daß in diesem ganzen Abschnitte sowohl von Pacht- als Miethcontracten die Rede ist.

1744. Wenn bei dem Pacht- oder Miethcontrakte ausbedungen ist, daß im Falle, wo die verpachtete oder vermietete Sache verkauft würde, der Ankäufer die Freiheit haben solle, den Pächter oder Miethsmanu daraus zu setzen, ohne daß dabei über die Schadloshaltung, die der Pächter fordern könnte, etwas verabredet wäre: so muß der Vermiether oder Verpächter den Miethsmanu oder Pächter entschädigen, wie folgt:

1745. Ist nämlich die Rede von einem Hause, Zimmer oder Kramladen: so bezahlt der Vermiether dem herausgesetzten Miethsmanne eine Summe, welche eben so groß ist, als der Miethzins während der Zeit, die dem Ortsgebrauche gemäß gestattet werden muß von der Aufkündigung an bis zur Räumung.

1746. Ist die Rede von Landgütern: so besteht die Entschädigung, die der Verpächter dem Pächter leisten muß, in einem Drittel des Pachtzinses von der Zeit, die noch auszuhalten wäre.

1747. Ist endlich die Rede von Manufakturen, Hammerwerken oder andern Anstalten, die große Vorschüsse erfordern: so wird die Entschädigung durch Sachverständige ausgemittelt.

1748. Ueberdies muß der Ankäufer, wenn er sich des im Pacht- oder Miethkontrakte ausbedungenen Rechtes bedienen will, den Pächter oder Miethsmanu im Falle eines Verkaufs auszuweisen, letztern zuvor gehörig erinnern, und zwar muß er ihm nach der Erinnerung die Zeit lassen, worin dem Ortsgebrauche gemäß die Aufkündigung geschehen kann.

Den Pächter eines Land- oder Bauerngutes muß er wenigstens ein Jahr vorher erinnern.

1749. Ehe und bevor der Pächter oder Miethsmanu die hieroben festgesetzte Entschädigung erhalten hat, entweder von seinem Vermiether oder Verpächter, oder in dessen Ermangelung von dem neuen Ankäufer, kann er nicht aus dem Besitze gesetzt werden.

1750. Wenn der Pacht- oder Miethkontrakt nicht authentisch ist, oder kein sicheres Datum hat: so ist der Ankäufer zu keiner Schadloshaltung verbunden.

1751. Der Ankäufer, wenn er unter dem Vorbehalt des Wiederkaufs gekauft hat, kann sich der Befugniß, den Pächter auszuweisen, erst dann bedienen, wenn die für den Wiederkauf bestimmte Frist verstrichen, und er mithin unveränderlicher Eigenthümer geworden ist.

Z w e i t e r A b s c h n i t t.

Von den Regeln, welche den Miethcontract besonders betreffen *)

Art. 1752. Versteht der Miethmann sein Miethhaus nicht mit hinreichenden Möbeln: so kann er daraus gewiesen werden, es sey denn, daß er für die richtige Zahlung des Miethzinses völlige Sicherheit leiste.

1753. In dem Falle, wo der Eigenthümer gegen den Miether einen Arrest anlegt, haftet der Unter-, oder Astermiether, wenn ein solcher vorhanden ist, ihm mit demjenigen, was er dem Hauptmiether alsdann noch schuldig ist. Der Untermiether kann sich in einem solchen Falle keineswegs mit der Ausrede schützen, daß er dem Hauptmiether Zahlungen zum Voraus geleistet habe.

Als Zahlungen zum Voraus können nicht angesehen werden solche Zahlungen, die der Untermiether verfügt hat, entweder zufolge einer in seinem Miethcontracte getroffenen Verabredung, oder dem Ortsgebrauche gemäß.

1754. Als Miethreparaturen von geringem Belang, welche der Miether zu tragen hat, sind zu betrachten, wenn nicht das Gegentheil verabredet worden, solche Reparaturen, die nach dem Ortsherkommen dazu gehören, und unter andern die Reparaturen, die zu machen sind:

an den Feuerheerden, Hinterwänden, Einfassungen und Einlegplättchen daran;

an der äussern Verputzung oder Ueberünchung der untern Mauern in Zimmern und andern Wohnsörtern, einen Meter hoch;

an dem Pflaster und den Platten der Zimmer, in so fern nur einiges davon zerbrochen ist;

*) Miethcontracte haben, wie schon mehrmal gesagt worden, bloß Wohnungen und Häuser zum Gegenstande; Pachtcontracte hingegen Landgüter, Bauerngüter, Ländereien.

an den Gläsern oder Glasscheiben, wenn sie nicht vom Hagel zerschlagen, oder sonst durch ungewöhnliche Zufälle und höhere Gewalt zerbrochen werden, wofür der Miether nicht zu haften braucht;
an Thüren, Fenstern, Scheide- oder Verschlagsdielen der Kramläden, Thürangeln, Schiebriegeln und Schöffern.

1755. Keine dergleichen Reparaturen, obschon sie übrigens zu den Miethreparaturen gehören, hat indessen der Miether zu tragen, wenn sie bloß durch Alter oder höhere Gewalt nöthig werden.

1756. Die Ausreinigungskosten der Brunnen und heimlichen Gemächer hat der Vermiether allein zu tragen, wenn nicht eine Verabredung für's Gegentheil vorhanden ist.

1757. Was die Miethe von Möbeln betrifft, die jemand hergibt, um damit ein ganzes Haus, ein ganzes Hauptgebäude, einen Kramladen oder auch sonstige Zimmer und Gemächer auszustaffiren: so wird vermuthet, daß sie für die gewöhnliche Zeit eingegangen sey, während welcher nach dem Ortsgebrauche die Miethe von Häusern, Hauptgebäuden, Buden und sonstigen Gemächern bestehen muß.

1758. Die Miethe eines möblirten Zimmers ist der rechtlichen Vermuthung nach als auf ein Jahr geschlossen anzusehen, wenn es im Contrakt heißt: so viel für's Jahr;

sie ist als auf Monate geschlossen anzusehen, wenn es darin heißt: so viel für den Monat;

und auf Tage, wenn es heißt: so viel für den Tag.

Ist aber nichts vorhanden, woraus sich abnehmen ließe, daß die Miethe zu so viel für's Jahr, für den Monat oder Tag gemacht worden: so wird, um ihre Dauer zu bestimmen, auf den Ortsgebrauch Rücksicht genommen.

1759. Bleibt der Miether eines Hauses oder Zimmers, nach Ablauf der in einem schriftlichen Miethcontrakte bestimmten Zeit, im Genuße, ohne Widerspruch von Seiten des Vermiethers: so wird angenommen, daß er unter den nämlichen Bedingungen, und für die durch den Ortsgebrauch bestimmte Zeit, darin bleibe; und er kann in einem solchen Falle weder selbst abgehen, noch ausge-

wiesen werden, als nach einer gehörigen und in der herkömmlichen Frist geschehenen Aufkündigung.

1760. In dem Falle, wo die Mieth durch Verschulden des Miethers aufgehoben wird, muß dieser den Miethzins für die Zeit entrichten, die zur Wiedervermuthung nöthig ist, und noch dazu allen Schadenersatz, den der Mißbrauch, den er etwa von der Sache gemacht, nach sich ziehen kann.

1761. Es steht dem Vermiether nicht frei, den Miethcontract aufzulösen, oder davon abzugehen, obschon er erklärt, daß er das vermuthete Haus selbst beziehen wolle, es sey denn, daß die Verabredung ein Anderes enthalte.

1762. Ist in dem Miethcontract ausbedungen worden, daß es dem Vermiether frei stehen solle, das Haus selbst zu beziehen, und in diesem Falle vom Contract abzugehen: so muß er dennoch vorher aufkündigen, und zwar in den Fristen, welche der Ortsgebrauch bestimmt.

D r i t t e r A b s c h n i t t .

Von den besondern Regeln der Pachtcontracte.

Art. 1763. Wer unter dem Bedinge baut, daß er die Früchte mit dem Verpachter theilen solle, kann nicht unterverpachten, noch seine Pacht einem andern übertragen, es sey denn, daß ihm solches im Pachtcontracte erlaubt worden sey.

1764. Handelt der Pachter gegen diese Verfügung: so ist der Eigenthümer berechtigt, in den Genuß zurück zu treten, und der Pachter wird zu der Schadloshaltung verurtheilt, welche aus der Nichterfüllung des Contractes folgt.

1765. Wird bei einem Pachtcontracte mehr oder weniger angegeben, als die Grundstücke wirklich enthalten: so ist der Eigenthümer anders nicht berechtigt einen Zusatz, oder der Pachter eine Verminderung des Preises zu fordern, als in den Fällen und nach den Regeln, die in dieser Rücksicht der Titel vom Kauf und Verkauf enthält.

1766. Wenn der Pachter eines Landgutes den zu dessen Benützung nöthigen Viehstand und die nöthigen Geräthschaften nicht dahin bringt, wenn er es nicht in gehö-

rigem Bau hält, wenn er nicht wie ein guter Hausvater baut, wenn er das verpachtete Gut zu etwas anderm braucht, als wozu es bestimmt worden, und überhaupt, wenn er die Bedingungen des Pachtcontractes nicht hält, und für den Verpachter ein Nachtheil daher entsteht: so kann dieser, den Umständen nach, die Pacht aufheben lassen.

Und, in dem Falle, wo der Pächter die Aufhebung des Contractes veranlaßt hat, haftet er für Schadloshaltung, wie im Art. 1764 gesagt ist.

1767. Jeder Pächter eines Landgutes muß in die hiezu im Pachtcontracte bestimmten Plätze einscheunern.

1768. Er ist gehalten, dem Eigenthümer alle Eingriffe auf seinen Grund anzuzeigen, unter Strafe von Schaden und Kosten.

Er muß bei der eben gedachten Anzeige die nämliche Frist beobachten, die bei gerichtlichen Ladungen nach der verschiedenen Entfernung der Dörfer beobachtet wird.

1769. Ist die Pacht auf mehrere Jahre geschlossen, und während derselben eine Erndte ganz oder wenigstens halb durch ungesägten Zufall zu Grunde gegangen: so kann der Pächter verhältnißmäßigen Erlaß am Zinse fordern, insofern er nicht durch die vorherigen Erndten schon dafür entschädigt ist.

Findet sich dieses nicht, so kann doch die Schätzung des zu gebenden Nachlasses erst bei Beendigung der Pacht geschehen, damit alsdann alle Jahre des Genusses in Anschlag kommen können.

Das Richteramt kann indessen erlauben, daß vorläufig der Pächter einen dem erlittenen Schaden angemessenen Theil des Pachtzinses zurückhalten solle.

1770. Wenn die Pacht bloß für ein Jahr geschlossen ist, und entweder alle Früchte, oder wenigstens die Hälfte davon, zu Grunde gegangen sind: so ist der Pächter zu einem verhältnißmäßigen Nachlaß am Pachtzinse berechtigt.

Er kann aber gar keinen Nachlaß fordern, wenn der Verlust weniger als die Hälfte beträgt.

1771. Auch dann hat er auf Nachlaß keinen Anspruch, wenn die Beschädigung an den Früchten eintritt,

nachdem sie von der Erde getrennt sind, es sey denn, daß zufolge des Pachtvertrags der Eigenthümer einen gewissen, nur im Verhältnisse gegen das Ganze bestimmten Antheil von der Erndte in Natur erhalte *); in welchem Falle der Eigenthümer ebenfalls seinen Theil am Verlust tragen muß, vorausgesetzt übrigens, daß der Pächter nicht im Verzug war, ihm seinen Antheil an der Erndte abzuliefern.

Ferner kann der Pächter keinen Nachlaß verlangen, wenn die Ursache des Schadens schon zur Zeit des geschlossenen Pachtcontractes vorhanden und bekannt war.

1772. Durch eine ausdrückliche Verabredung kann der Pächter jeden ungefähren Zufall über sich nehmen.

1773. Eine solche Verabredung ist aber alsdann nur von gewöhnlichen Zufällen zu verstehen, wie vom Hagel, Bliß, Frost oder Abfallen der Trauben.

Dagegen sind nicht darunter zu verstehen alle ungewöhnliche ungefähre Zufälle, wie Kriegsverheerungen, Ueberschwemmungen, denen das Land gewöhnlich nicht unterworfen ist, es sey denn, daß der Pächter alle vorgesehene sowohl, als unvorgesehene ungefähre Zufälle übernommen habe.

1774. So viel die Dauer einer nicht schriftlich gemachten Pacht eines Landgutes betrifft, so wird vermuthet, daß sie die ganze Zeit hindurch dauern solle, die nöthig ist, damit der Pächter alle Früchte des verpachteten Gutes genießen könne.

So ist der Regel nach die Pachtung einer Wiese, eines Weinberges, und jedes andern Grundstückes, wovon die Früchte ganz im Laufe eines Jahres eingeerndtet werden, als auf ein Jahr geschehen zu betrachten.

Und ist von verpachtetem Ackerland die Rede, das in gewisse Felder getheilt ist: so wird die Pacht als auf so viel Jahre eingegangen angesehen, als dergleichen Felder sind.

1775. Pachtungen von Ackerland, obschon sie nicht schriftlich sind, endigen von selbst beim Ablauf der Zeit, worauf sie dem vorhergehenden Artikel gemäß als geschlossen betrachtet werden.

*) Z. B. eine Hälfte, ein Drittel, Viertel u. s. w.

1776. Wenn beim Ablauf schriftlicher Pachtungen von Landgütern der Pächter im Besitze bleibt und gelassen wird: so entsteht eine neue Pacht, deren Wirkung sich nach dem Artikel 1774 regulirt.

1777. Der abgehende Pächter ist gehalten, seinem Nachfolger in der Landwirthschaft die gehörigen Gebäude und jede sonstige Bequemlichkeit für die Arbeiten des folgenden Jahres zu lassen, und wechselseitig muß der eintretende Pächter dem abgehenden Pächter die gehörigen Gebäude und jede sonstige Bequemlichkeit verschaffen, deren er zur Verbringung seines Futters und für die noch einzunehmende Erndte bedarf.

In einem wie in dem andern Falle hat man sich hier, in nach dem Ortsgebrauch zu richten.

1778. Auch muß der abgehende Pächter das Stroh und den Dünger vom letzten Jahre lassen, wenn er solches ebenfalls bei seinem Antritte gefunden hat. Aber wenn er solches auch nicht bei seinem Antritte gefunden hat: so ist dennoch der Eigenthümer berechtigt, es nach der Schätzung zurück zu halten.

D r i t t e s C a p i t e l.

Vom Miethvertrage einer Dienstleistung.

Art. 1779. Dieser Miethvertrag begreift unter sich hauptsächlich drei Arten:

- 1stens, die Mieth von Arbeitsleuten, die bei jemand in Dienst treten;
- 2stens, die Mieth der Fuhrleute, sowohl zu Wasser als zu Lande, die sich mit Uebermachung von Personen und Waaren abgeben;
- 3stens, die Mieth von Werksunternehmern durch verabredete Ueberschläge *).

*) Par suite de devis ou marchés. Ein solcher Ueberschlag ist nichts anders, als ein Handel, welcher die Clauseln und Bedingungen enthält, worüber der Eigenthümer und Unternehmer übereingekommen sind, um irgend ein Werk zu errichten oder auszubessern. Ein solcher Handel, wobei gewöhnlich Plan und Ueberschlag der Kosten sind, enthält ausführlich,

Erster Abschnitt.

Von der Miethen der Hausbedienten und gebungenen Arbeiter.

Art. 1780. Man kann seine Dienste nur auf eine Zeit, oder für eine bestimmte Unternehmung verdingen.

1781. Dem Herrn muß auf sein Wort geglaubt werden, so oft es ankömmt,
auf den Betrag des Lohns;

auf Bezahlung der Miethen für das verlaufene Jahr;
und auf die auf das laufende Jahr abschläglichen gemachten Zahlungen.

Zweiter Abschnitt.

Von den Fuhrleuten zu Wasser und zu Lande.

Art. 1782. Fuhrleute zu Wasser und zu Lande haben, was die Bewahrung und Erhaltung der ihnen anvertrauten Sachen betrifft, die nämlichen Verbindlichkeiten, wie die Wirthe, wovon im Titel von dem Verwahrungsvertrage und dem Sequester (Art. 1915 u. f.) die Rede ist.

1783. Sie haften nicht nur für das, was sie wirklich in ihr Schiff oder Fuhrwerk aufgenommen haben, sondern auch für das, was ihnen im Hafen oder Magazin übergeben worden ist, damit es daraus in ihre Schiffe oder auf ihre Fuhren gebracht werde.

1784. Sie haften für den Verlust und die Beschädigungen der ihnen anvertrauten Sachen, wenn sie nicht darthun, daß der Verlust oder die Beschädigung von einem ungefähren Zufall oder einer höhern Gewalt herrührt.

1785. Alle Unternehmer öffentlicher Fuhren zu Wasser und zu Lande müssen ein Register halten, worin sie alles ihnen übergebene Geld, Effekten und Pakete verzeichnen.

1786. Ueberdies sind alle Unternehmer und Direktoren von Fuhren und Transporten, so wie die Eigenthü-

wie das Werk eingerichtet und geordnet werden solle, welche Materialien man dazu brauchen müsse, ihren Werth, Betrag, Kosten u. s. w.

mer von Rähnen und Schiffen, noch besondern Verordnungen unterworfen, die unter ihnen und den andern Bürgern an Gesetzes Statt sind.

D r i t t e r A b s c h n i t t .

Von verabredeten Ueberschlägen.

Art. 1787. Bei jeder Bedingung irgend eines Werkes kann die Verabredung entweder dahin getroffen werden, daß der Unternehmer seine Arbeit und seinen Kunstfleiß allein hergeben, oder auch dahin, daß er zugleich das Material liefern soll.

1788. Liefert der Werksmann das Material, und die Sache geht vor der Ablieferung zu Grunde, es geschehe dies nun auf was immer für Art: so trägt der Werksmann allein den Verlust, es sey denn, daß der Herr in Verzug oder säumig ist, die Sache zu übernehmen.

1789. Gibt aber der Werksmann bloß seine Arbeit oder seinen Kunstfleiß her, und die Sache geht zu Grunde: so haftet derselbe allein für sein Versehen.

1790. Geht in dem Falle des vorhergehenden Artikels die Sache zu Grunde, obschon ohne irgend ein Versehen des Werksmanns, vor der Uebernehmung des Werkes, und ohne daß der Herr oder Besteller in Verzug war, es besichtigen zu lassen: so kann der Werkmeister keinen Lohn fordern, wenn nicht die Sache durch einen Fehler des Materials zu Grunde gegangen ist.

1791. Ist die Rede von einer Arbeit, die stückweise oder nach sonst einem Maaße, geliefert werden soll: so kann die Besichtigung oder das Nachsehen, oder die Ausnahme ebenfalls stückweise geschehen; und sie wird als in Rücksicht aller bezahlten Stücke geschehen geachtet, wenn der Besteller den Werkmeister nach Verhältniß der gelieferten Arbeit bezahlt.

1792. Geht ein Gebäude, das für einen einmal regulirten Preis errichtet worden, ganz oder zum Theil zu Grunde, und liegt in diesem Falle der Fehler an der Bauart, oder auch selbst an dem Boden: so haften Baumeister und Unternehmer dafür zehn Jahre hindurch.

1793. In allen Fällen, wo ein Baumeister oder Unternehmer einen Bau in Bausch und Bogen, nach einem mit dem Eigenthümer des Bodens festgesetzten und verabredeten Plane, übernommen hat, kann derselbe keine Erhöhung des ausbedungenen Preises fordern, und dies weder unter dem Vorwande, daß der Taglohn oder die Materialien gestiegen, noch unter dem Vorwande, daß man an dem Plane Veränderungen oder Erweiterungen vorgenommen habe, wenn nicht dergleichen vorgeschützte Veränderungen und Erweiterungen schriftlich bewilligt, und der Preis dafür mit dem Eigenthümer verabredet worden.

1794. Es steht dem Eigenthümer frei, von einem solchen Handel in Bausch und Bogen, wenn er will, und von seiner Seite allein, abzugehen, obgleich das Werk schon angefangen worden; nur muß er in diesem Falle dem Unternehmer alle seine Auslagen erstatten, und ihn für seine Arbeit, und für alles, was er bei der Unternehmung hätte gewinnen können, entschädigen.

1795. Der Miethcontract einer solchen Dienstleistung wird aufgelöst oder zerfällt durch den Tod des Werkmeisters, des Baumeisters oder Unternehmers.

1796. Aber der Besteller ist gehalten, ihren Erben den Werth der geschenehen Arbeit und der zubereiteten Materialien zu bezahlen, und zwar nach Verhältniß des im Contract verabredeten Preises. Jedoch ist er auch hiezu nur in so weit gehalten, als ihm solche Arbeiten und Materialien nützlich seyn können.

1797. Der Unternehmer haftet für die Personen, die er anstellt.

1798. Maurer, Zimmerleute und sonstige Handwerker, die bei Ausführung eines unternehmungsweise gemachten Gebäudes oder sonstigen Werkes angestellt waren, haben gegen den Besteller keine Klage, als bis auf den Betrag dessen, was er im Augenblicke, wo sie ihre Klage anheben, dem Unternehmer etwa noch schuldig ist.

1799. Maurer, Zimmerleute, Schlosser und andere Handwerker, wenn sie für sich, und unabhängig von einem Unternehmer, Arbeiten für einen regulirten Preis übernehmen, sind in ihrem Fache als Unternehmer anzusehen, und als solche den Vorschriften des gegenwärtigen Abschnittes unterworfen.

V i e r t e s C a p i t e l .

Von der Viehpacht.

E r s t e r A b s c h n i t t .

Allgemeine Verfügungen.

Art. 1800. Die Viehpacht *) ist ein Vertrag, wodurch ein Theil dem andern einen gewissen Viehstand übergibt, um ihn zu bewahren, ihn zu nähren und zu verpflegen, unter den verabredeten Bedingungen.

1801. Es gibt mehrere Arten der Viehpacht: nämlich die simple oder gewöhnliche Viehpacht, die Viehpacht zur Hälfte, die Viehpacht, auf den Pächter oder Halbbauer bestellt, es gibt noch eine vierte Art Verträge, die uneigentlich Viehpacht genannt wird.

1802. Man kann in Viehpacht alle Arten von Vieh geben, das sich anzieht, oder der Landwirthschaft oder dem Handel Nutzen gewähren kann.

1803. Beim Abgang besonderer Verabredungen darüber, sind auf diese Contrakte folgende Grundsätze anzuwenden.

Z w e i t e r A b s c h n i t t .

Von der simplen Viehpacht.

Art. 1804. Die simple Viehpacht ist ein Vertrag, wodurch jemand einem andern einen Viehstand übergibt, um ihn zu bewahren, zu nähren und zu verpflegen, unter dem Beding, daß der Uebernehmer die Hälfte des Anzuges gewinne, und dagegen den halben Verlust trage.

1805. Wird in dem Vertrage der Viehstand geschätzt: so erlangt darum der Pächter kein Eigenthum daran. Eine solche Schätzung geschieht bloß darum, damit man beim Ablauf der Pacht den Verlust oder Gewinn bestimmen könne.

*) Bail à Chaptel.

1806. Der Pächter muß für die Erhaltung des übernommenen Viehstandes Sorge tragen wie ein guter Hausvater.

1807. Er haftet für ungefähre Zufälle nur dann, wenn von seiner Seite irgend ein Versehen vorhergegangen ist, ohne welches der Verlust nicht entstanden wäre.

1808. Entsteht Zweifel darüber: so muß der Pächter den ungefähren Zufall beweisen, so wie der Verpächter das Versehen beweisen muß, daß er dem Pächter Schuld gibt.

1809. Findet sich der Pächter in Gefolg eines ungefähren Zufalls außer Verantwortlichkeit: so muß er sich dennoch über die Häute berechnen.

1810. Geht der Viehstand ganz und ohne Verschulden des Pächters zu Grunde: so trägt der Verpächter den Verlust.

Geht aber nur ein Theil davon zu Grunde: so muß der Verlust gemeinschaftlich getragen werden, und zwar nach Maßgabe des Preises der ursprünglichen Schätzung, und nach dem Preise der Schätzung beim Ablauf der Pacht.

1811. Es ist ausdrücklich verboten, bei der Viepacht auszubedingen,

daß der Pächter den ganzen Verlust des Viehstandes tragen solle, obschon er eine Folge eines ungefähren Zufalls und keineswegs seines Versehens wäre,

oder, daß er in dem Verluste einen stärkeren Antheil tragen solle, als im Gewinn,

oder, daß der Pächter berechtigt seyn solle, bei Ablauf der Pacht etwas mehr vorab zu nehmen, als den Viehstand, den er hergegeben hat.

Jede ähnliche Verabredung ist nichtig.

Milch, Dünger und Dienste des Viehstandes kommen dem Pächter allein zu gute.

Die Wolle und der Anzug werden getheilt.

1812. Ohne Bewilligung des Verpächters kann der Pächter über kein Stück der Heerde verfügen, es gehöre nun zum Stamme, oder zum Anzuge. Eben so wenig

kann der Verpachter darüber ohne Bewilligung des Pächters verfügen.

1813. In dem Falle, wo ein Viehstand dem Pächter eines Andern in Pacht gegeben wird, muß die Pacht dem Eigenthümer, wovon er gepachtet hat, gehörig kund gemacht werden. Geschieht dies nicht: so kann der Eigenthümer einen solchen Viehstand angreifen und verkaufen lassen, um sich daraus für das bezahlt zu machen, was ihm sein Pächter schuldig ist.

1814. Der Pächter eines Viehstandes kann nicht scheeren, ohne es dem Verpachter angezeigt zu haben.

1815. Ist in dem Vertrage nichts über die Dauer der Viehpacht ausgemacht: so ist sie als auf drei Jahre geschlossen anzusehen.

1816. Es steht aber dem Verpachter frei, die Aufhebung derselben früher zu fordern, wenn der Pächter seine Verbindlichkeiten nicht erfüllt.

1817. Bei Beendigung der Pacht, oder bei ihrer Auflösung wird der Viehstand aufs neue geschätzt.

Der Verpachter kann Stücke jeder Art bis zum Betrag der beim Antritt gemachten Schätzung vorabnehmen; der Ueberschuß wird getheilt.

Sind nicht so viel Stücke vorhanden, als ihrer nach der ersten Schätzung seyn müssen: so nimmt der Verpachter was übrig ist, und beide Theile berechnen sich über den Verlust.

D r i t t e r A b s c h n i t t .

V o n d e r V i e h p a c h t z u r H ä l f t e .

Art. 1818. Viehpacht zur Hälfte ist eine Gesellschaft, worin jeder contrahirende Theil die Hälfte des Viehes hergibt, das alsdann in Hinsicht auf Verlust und Gewinn gemeinschaftlich bleibt.

1819. Wie bei der simplen Viehpacht, so kommen auch hier Milch, Dünger und Dienste dem Annehmer oder Pächter allein zu Gute.

Der Verpachter ist zu weiter nichts berechtigt, als zur Hälfte der Wolle und des Anzuges.

Jede Verabredung, worin anders verfügt wird, ist nichtig; es sey denn, daß der Verpachter Eigenthümer der Meierei wäre, worauf sein Mitcontrahent Pächter oder Halbbauer ist.

1820. Alle andern Regeln der simplen Viehpacht sind auch auf die Viehpacht zur Hälfte anzuwenden.

V i e r t e r A b s c h n i t t.

Von der vom Eigenthümer auf seinen Pächter oder Halbbauer bestellten Viehpacht.

§. I.

Von der dem Pächter oder Meier bestellten Viehpacht.

Art. 1821. Man versteht unter dieser Viehpacht, die man auch eiserne Viehpacht nennt *), eine Pacht, wodurch der Eigenthümer jemanden seine Meierei verpachtet, unter dem Beding, daß der Meier oder Pächter, bei Ablauf der Pachtzeit, auf dem Gute so viel Vieh lassen soll, als nach der desfalls gemachten Schätzung dasjenige werth ist, das er bekommen hat.

1822. Die Schätzung des Viehstandes, der dem Pächter gegeben wird, überträgt ihm das Eigenthum daran nicht; jedoch kommt er dadurch auf seine Gefahr.

1823. Aller Gewinn und Nutzen gehört während der Pachtzeit dem Pächter, wenn nicht ein Anderes verabredet ist.

1824. Der Dünger aber von einem, dem Meier gegebenen Viehstande kommt diesem nicht persönlich zu, sondern er gehört der Meierei, und muß zu ihrer Benutzung einzig verwendet werden.

1825. In Ermangelung einer anderweitigen Verabredung fällt der Verlust, selbst wenn der Viehstand ganz und durch ungefähren Zufall zu Grunde geht, auf den Pächter allein.

*) Weil der darunter gehörige Viehstand, so zu sagen, an das Bauerngut, worauf man ihn gegeben, gefesselt ist.

1826. Bei geendigter Pacht steht es dem Pächter nicht frei, den Viehstand zu behalten, und den Preis der ursprünglichen Schätzung zu entrichten; sondern er muß nothwendig einen Viehstand zurücklassen, der eben so viel werth ist, als derjenige, den er anfangs übernommen hat.

Ergibt sich ein Abgang: so muß er ihn bezahlen, und nur der Ueberschuß gehört ihm.

§. II.

Von der dem Halbbauer bestellten Viehpacht.

Art. 1827. Kommt der Viehstand ganz um, ohne Verschulden des Halbbauers: so fällt der Schaden auf den Verpächter.

1828. Man kann bei dieser Pacht ausbedingen, daß der Pächter dem Verpächter seinen Antheil an der Wolle zu einem geringern Preise überlassen solle, als der gewöhnliche ist;

daß der Verpächter einen stärkern Antheil am Gewinn haben,

daß er die Hälfte der Milch haben solle. Die Verabredung hingegen, daß der Halbbauer allen Verlust allein tragen soll, ist nicht erlaubt.

1829. Diese Viehpacht hört zugleich mit der Guts-
pacht auf.

1830. Uebrigens ist sie allen Regeln der simplen Viehpacht unterworfen.

F ü n f t e r A b s c h n i t t .

Von der uneigentlich also genannten Viehpacht.

Art. 1831. Wer jemanden eine oder mehrere Kühe gibt, um sie in seinen Stall aufzunehmen und zu nähren, behält das Eigenthum, und hat weiter keinen Nutzen davon, als die Kälber.
