

## BGE 37 II 202

Bundesgericht (BGE), 1911-01-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_37\\_II\\_202](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_37_II_202)

FR: ATF 37 II 202

IT: DTF 37 II 202

### Volltext

30. Arteil vom 23. Juni 1911 in Sachen Knecht, Bekl. u. Ber.=Kl., gegen Kieser, Kl. u. Ber.=Bekl. Art. 308 OR. Der Anspruch auf verhältnismässigen Nachlass vom Pachtzinse besteht nur bei «landwirtschaftlichen Grundstücken» im eigentlichen Sinne (die dem Ackerbau oder der Viehzucht dienen); er gilt nicht bei der Pacht eines Seegrundstücks zum Zwecke der Eisgewinnung. A. — Durch Urteil vom 28. Januar 1911 hat die I. Appellationskammer des zürcherischen Obergerichts in vorliegender Streitsache erkannt: „Das Urteil des Bezirksgerichts Zürich I. Abteilung vom 11. Oktober 1910 wird in allen Punkten bestätigt. B. — Gegen dieses Urteil hat der Beklagte gültig die Berufung an das Bundesgericht ergriffen mit den Anträgen: Es sei die Klage gänzlich abzuweisen; eventuell sei sie nur in einem reduzierten Betrage gutzuheissen. 203 Berufungsinstanz: 1. Allgemeines Obligationenrecht. No 30. C. — In der heutigen Verhandlung hat der Vertreter des Beklagten diese Berufungsanträge erneuert und der Vertreter des Klägers auf Abweisung der Berufung angetragen. Das Bundesgericht zieht in Erwägung: 1. — Der Kläger Kieser ist Eigentümer eines Gutes bei Regensdorf, zu dem ein kleiner See, der Katzensee, gehört. An diesem hat er dem Beklagten Knecht durch Vertrag vom 10. Oktober 1906 pachtweise das Recht zur Eisausbeutung eingeräumt. Mit der vorliegenden Klage fordert der Kläger Bezahlung zweier rückständiger vierteljährlicher Pachtzinsraten von je 2312 Fr. 50 Cts. samt 5% Verzugszins seit dem 21. April und 15. Mai 1910, sowie die Rückvergütung der Kosten zweier Zahlungsbefehle von je 1 Fr. 50 Cts. und der dem Kläger im Verfahren betreffend Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung erwachsenen Gerichtskosten von 7 Fr. 80 Cts. und Streichung einer in diesem Verfahren gesprochenen Parteientschädigung von 8 Fr. Der Beklagte hat auf Abweisung der Klage angetragen, mit der Begründung, daß er im Winter 1909/10 wegen der milden Temperatur auf dem Pachtobjekt nur ganz geringe Quantitäten Eis habe „ernten“ können, dadurch eine Einbuße von wenigstens 10,000 Fr. am Ertrage erlitten habe und unter diesen Umständen nach Art. 308 OR Herabsetzung des jährlichen Pachtzinses um einen Viertel beanspruchen könne. Die beiden kantonalen Instanzen haben diesen Standpunkt des Beklagten verworfen und die Klage voll geschützt. 2. — Der Art. 308 OR gewährt den Anspruch auf verhältnismässigen Nachlass vom Pachtzinse nicht schlechthin jedem Pächter, sondern nur „dem Pächter eines landwirtschaftlichen Grundstückes“ Er enthält also keinen allgemeinen Grundsatz des Pachtrechtes und ist im besondern kein Ausfluß eines Satzes, daß der Verpächter als Eigentümer des nutzbaren Objektes vor der Trennung der Früchte den Zufall zu tragen habe (welche Auffassung freilich für das gemeine und das französische Recht teilweise vertreten wird). Vielmehr stellt der Artikel eine für die Besonderheiten der landwirtschaftlichen Verhältnisse berechnete, aus Billigkeitserwägungen hervorgegangene Ausnahme von der dem Gesetze zu Grunde liegenden allgemeinen Regel auf, daß der Verpächter nur den Gebrauch und die Beschaffenheit der Pachtsache als vertragsgemäß zu prä-

tieren habe, nicht aber auch für einen wirklichen Ertrag eintreten müsse und daß daher bei der Fruchtziehung der Zufall in vollem Umfange auf dem Pächter lastet. Als eine solche Sonderbestimmung ist aber der Artikel nur auf die Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke im eigentlichen Sinne anwendbar, also wesentlich auf Grundstücke, die für den Ackerbau und die Viehzucht bestimmt sind (vergl. Hafner, Kommentar zum OR, Note 1 zu Art. 308); und sie darf nicht auf Grundstücke mit ökonomisch anderer Ausnützung ausgedehnt werden; das auch dann nicht, wenn bei solchen die Benützbarkeit mit der landwirtschaftlichen gewisse Analogieen aufweist, wenn etwa, wie heute für die hier in Frage stehende Eisgewinnung geltend gemacht wurde, das auf dem Grundstück gewonnene Produkt sich durch das Wirken von Naturkräften nach und nach bildet. Die Klage ist hienach mit den Vorinstanzen zu schützen und die Berufung abzuweisen, ohne daß noch zu prüfen wäre, ob dem Beklagten überhaupt ein Schaden erwachsen und ob dieser die Folge eines „außerordentlichen Unglücksfalles“ nach Art. 308 sei. Demnach hat das Bundesgericht erkannt: Die Berufung wird abgewiesen und damit das Urteil der I. Appellationskammer des zürcherischen Obergerichts vom 28. Januar 1911 in allen Teilen bestätigt.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.