

Sachen im engeren Sinne, und mit Gebrauch, Paßt. So nennt das österreichische Allg. Bürgerl. Gesetzbuch (§ 1090) den Vertrag, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, „Bestandvertrag“, der Bestandvertrag heißt aber (§ 1091) Mietvertrag, wenn sich die in Bestand gegebene Sache ohne weitere Verarbeitung gebrauchen läßt, und Pachtvertrag, wenn sie nur durch Fluß und Mühle benutzt werden kann. Auch das bairische Landrecht (Art. 1078 ff) kennt Bestandvertrag, Miete und Pacht. Das preussische Allgemeine Landrecht (I. Teil, 21. Titel, §§ 258 ff) unterscheidet zwischen Miete und Pacht, ohne aber einen gemeinsamen Namen für beide Verträge zu haben. Ebenso das bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich (B.G.B.). Nach dem B.G.B. (§§ 535, 581) ist der Mietvertrag auf Überlassung des bloßen „Gebrauchs“ der vermieteten „Sache“, die Pacht dagegen auf Überlassung des „Gebrauchs“ des verpachteten „Gegenstands“ und des „Gewinns der Frucht“ desselben gerichtet. Der wesentliche Unterschied von Miete und Pacht geht also dahin, daß die Miete nur eine Sache, d. h. also im Sinne des B.G.B. (§ 90) nur einen körperlichen Gegenstand, die Pacht dagegen auch andere Gegenstände, z. B. Rechte, betreffen kann und daß die Miete nur den Gebrauch, die Pacht dagegen auch den Genus der Früchte des Gegenstands gemüßt. Wie z. B. ein Grundstück bloß als Lagerplatz gegen Entgelt überlassen, so ist das Rechtserbtheil eines demnach Miete; wird es dagegen zur landwirtschaftlichen Bebauung und Benutzung überlassen, so liegt Pacht vor. Außer einzelnen Grundstücken und ganzen Landgütern kann daher z. B. der Betrieb eines Gewerbetriebs, eines Bergwerkseigentums, einer Fabrik, eines Erwerbsgeschäfts (vgl. dazu § 22 des Handelsgesetzbuchs), einer Restauration, einer Eisenbahn, eines Fischereier oder Jagdrechts, oder das Recht auf Erhebung der Staatsabgaben Gegenstand einer Pacht sein. Das B.G.B. behandelt die Pacht gewissermaßen als Unterart der Miete, diese also als den allgemeineren Begriff, indem es zunächst Vorschriften über die Miete gibt und dann diese Vorschriften auf die Pacht entsprechende Anwendung finden läßt, soweit es nicht ausdrücklich ein anderes vorseht (§§ 535/597).

2. In betreff der geschichtlichen Entwicklung der Pacht ist, soweit es sich um Landpacht handelt, im allgemeinen auf die Artikel „Agrarverleibung“ und „Bauernpacht“ zu verweisen. Hier mag nur folgendes erwähnt sein. Im Altertum und namentlich im römischen Reich hat sich wegen der Hindernisse, welche die bekannten wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse, vor allem die Sklaverei, bereiteten, ein eigener freier Pächterstand nie recht bilden können. Auch während des Mittelalters hat er nicht aufkommen vermocht; zuerst, und zwar gegen das Ende des Mittelalters, bildet sich

ein solcher in England. Bei den meisten romanischen Völkern hat das Pächterwesen erst viel später sich entwickelt, dazu auch in bedeutend geringerem Maß. In Deutschland gewinnt die Pacht, zum Unterschied von den übrigen bis dahin hauptsächlich gebräuchlichen Formen der Überlassung von Land gegen eine Abgabe, erst sehr spät, seit dem Ende des 17. Jahrh., größere Bedeutung. Am diese Zeit begann man auch in Norddeutschland mit der Verpachtung der landbesitzenden Domänen.

Als erwähnenswerte Formen der Pacht kommen in Betracht einmal Erbpacht und Zeitpacht, sodann Leispacht und Geldpacht. Die Verpachtung größerer Landgüter auf Zeit gegen eine feste, zumal Geldrente, sagt Rother, pflegt eine bedeutende Rolle nur in höher kultivierten Volkswirtschaften zu spielen; nur in solchen ist die Grundrente bedeutend, welche doch regelmäßig den Kern des Pachtzinses bildet; nur hier ist der Unternehmersinn recht ausgebildet, also das wirtschaftliche Hauptziel des Pächters. Zurecht ist die Zeitpacht und Geldpacht die weitest vorkommende Form (vgl. unter V, 2).

Die Miete zwischen vollem Eigentum und Zeitpacht hält die unter den mannigfaltigen Namen vorkommende Erbpacht. Den unter diesem Namen zusammengefaßten, unter sich vielfach voneinander abweichenden Formen der Verleibung von Land ist der Grundzug gemeinsam, daß dem Verleiher nur das nackte Eigentum zusteht, dem Leihner dagegen das persönliche und äußerliche Nutzungsrecht. In Ansehung der Eingekung dieses Verhältnisses gilt nichts Besonderes. Für die Erlangung des Rechts hat der Erbpächter ein für allemal das Erbfindungsrecht, auch im Fall eingetretener Erbgangs als Anerkennung des grundherrlichen Rechts eine mit bestimmtem Namen besetzte Abgabe zu zahlen; während der Dauer des Verhältnisses hatte er periodisch einen Kanon zu entrichten. Durchgängig ist dem Erbpächter verboten, das Gut ohne Genehmigung des Grundherrn zu teilen oder zu verpfänden. Dem letzteren steht meistens ein Verkaufsvorrecht zu. Beim Aussterben der Erbpächterfamilie fällt das Gut an den Grundherrn zurück, der auch sonst für gewisse Fälle, z. B. bei fortgeschrittener schlechter Wirtschaft, das Recht hat, den Erbpächter zu entlassen. — Von manchen wird das Verhältnis als eine Fortbildung der römisch-rechtlichen Emphyteuse angesehen, von andern als deutsch-rechtlichen Leihpacht, wenigstens dem römischen Institut durchaus verwandt, bezeichnet. Im Mittelalter, namentlich seit dem 13. Jahrh., sehr verbreitet, hat es eine Reihe von Entwicklungsstufen durchgemacht. In neuerer Zeit hat es eine mehrfach wechselnde Gestalt der Gesetzgebung erfahren, so besonders in Preußen. Bezugs sowohl mit dem Wesen des Instituts zusammenhängende als auch davon unabhängige Umstände, wie die Beschränkung in Ansehung der Erldung, Belastung, Veräußerung,