

Visky, Károly

Die Miet- und Pachtverträge in der Wirtschaftskrise des dritten Jahrhunderts

The Journal of Juristic Papyrology 19, 27-40

1983

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez **Muzeum Historii Polski** w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

DIE MIET- UND PACTHVERTRÄGE IN DER WIRTSCHAFTSKRISE DES DRITTEN JAHRHUNDERTS

1. Es ist wohl bekannt, dass die Wirtschaftskrise und die damit verbundene Währungskrise, die im Laufe des III. Jahrhunderts im römischen Reich abliefen, ihre Wirkungen auch im Rechtsleben fühlen liessen.¹ Wenn man diese Wirkungen untersucht, kann man — unter anderen — auch diejenigen nicht ausser acht lassen, die sich in den Miet- und Pachtverhältnissen zeigten. In dieser Beziehung kommen viele Probleme vor, die beachtenswert sind, z.B. der Miet- oder Pachtzins, seine Fälligkeit, die Miet- oder Pachtzeit, der Nachlass am Miet- oder Pachtgeld, seine Vorbedingungen. Durch die Untersuchung dieser Fragen kann man sich vorstellen, wie der Inhalt der Miet- und Pachtverträge sich gestaltete und wie überhaupt die Miet- und Pachtverhältnisse unter den Umständen der Krise sich entfalteten.

Käufer und Verkäufer konnten eine Ware, die mehr wert ist, billiger, oder eine, die weniger wert ist, zu einem höheren Preis verschaffen bzw. verwerten, wie es in der Römerwelt beim Miet- oder Pachtvertrag auch ähnlich war. Eine Sache vom grösseren Wert konnte man gegen minderen Zins, eine andere Sache von minderen Wert gegen höheren Zins vermieten, einen ertragreicheren Boden gegen niedrigeren Pachtzins, einen anderen magereren gegen höheren Pachtzins verpachten. Es war gar nicht von Belang, ob der ausbedungene Zins der Qualität des verpachteten Bodens entsprach, im Verhältnis zur Qualität stand.² Dies war die Folge der Ver-

¹ Die Frage hat eine umfangreiche Literatur. Es sind zu erwähnen M. Rostowtzeff, *Gesellschaft und Wirtschaft im römischen Kaiserreich*, Leipzig, 1929, Bd II. S. 126 ff; F. M. Heichelheim, *Zur Währungskrise des römischen Imperiums im 3. Jahrhundert*, *Klio* 26, 1933, S. 97 ff. *id.* *Wirtschaftsgeschichte des Altertums*, Leiden, 1938, Bd I. S. 774 ff; T. Frank, *An Economic History of Rome*², New York, 1962, S. 482 u. 489 ff; A. H. M. Jones, *The Later Roman Empire* Bd I. Oxford 1961, S. 20 ff; P. Oliva, *Zur Problem der Finanzkrise im 2. u. 3. Jahrhundert im römischen Reich*, *Das Altertum* 9, 1963, S. 45 ff; G. Mickwitz, *Geld und Wirtschaft im römischen Reich des vierten Jahrhunderts n. Chr.*, Amsterdam, 1965, S. 33 ff; M. Crawford, *Money and Exchange in the Roman World*, *JRS* 60, 1970, S. 40 ff; usw.

² D.19.2.22.3. (Paulus libro XXXIV ad edictum) *Quemadmodum in emendo et venendo naturaliter concessum est quod pluris sit minoris emere, quod minoris sit pluris vendere et ita invicem se circumscribere, ita in locationibus quoque et conductionibus iuris est.*

D.19.2.23. (Hermogenianus libro II iuris epitomarum) *et ideo praetextu minoris pensionis, locatione facta, si nullus dolus adversarii probari possit, rescindi locatio non potest.*

Die Regel, die die Hermogenianstelle enthält, bezweckte die noch im III. Jahrhundert vorgekommene Klausel auszuschliessen laut welcher der Verpächter auch nach dem Abschluss des

tragsfreiheit, in der der Miet- oder Pachtzins genau so wie der Preis beim Kaufvertrag — Gegenstand von freien Verhandlungen der vertragschliessenden Parteien war. Falls die Parteien einmal im Zins übereinstimmten, wurde der Miet- oder Pachtvertrag unanfechtbar, sofern sich keine Arglist (*dolus*) herausstellte.

2. Der Miet- oder Pachtzins wurde in der Römerwelt zumeist in Geld bezahlt.³ Dennoch war die Entrichtung des Miet- oder Pachtzinses in Geld nicht verbindlich. Es kam auch vor, dass dieser Zins im ganzen oder zum Teil nicht in Geld, sondern in Naturalleistungen ausbedungen wurde. Der in Naturalien zu leistende Miet- oder Pachtzins konnte in einer bestimmten Menge irgendeiner Sache, im Falle einer Bodenpacht gewöhnlich von irgendeinem Produkt des verpachteten Bodens (z. B. Korn, Wein, Öl) bestehen. Von einem solchen Fall spricht die folgende Quelle.

D. 19.2.19.3. (Ulpianus libro XXXII ad edictum)

Si dominus exceperit in locatione, ut frumenti certum modum certo pretio acciperet, et dominus nolit frumentum accipere neque pecuniam ex mercede deducere, potest quidem totam summam ex locato petere, sed utique consequens est existimare officio iudicis hoc convenire, haberi rationem, quanto conductori intererat in frumento potius quam in pecunia solvere pensionis exceptam portionem simili modo et si ex conducto agatur, idem erit dicendum.

Es ist die Rede von einem Pachtvertrag, in dem der Pachtzins so ausbedungen wurde, dass der Eigentümer als Vermieter eine bestimmte Quantität Korn in dem abgemachten Preis vom Mieter annehmen wird. Es bedeutete im wesentlichen, dass der Pächter den Pachtzins zum Teil in Naturalien — mit der Leistung von Korn — bezahlen konnte. Der Verpächter verweigerte aber das Korn anzunehmen, wie auch seinen Preis von dem ausbedungenen Pachtzins in Abzug zu bringen. Deshalb wurde die Frage aufgeworfen, ob der Verpächter den ganzen Pachtzins in Geld verlangen kann. Die Antwort des Rechtsgelehrten ist positiv, jedoch wird es hinzugefügt, dass der Richter von Amtswegen auch das zu prüfen und zu berücksichtigen hat, wiefern der Pächter daran Interesse hatte, dass er den im Vertrag bestimmten Teil des Pachtzinses in Natur oder in Geld bezahle. Dies gilt auch für den Fall, dass der Pächter eine Klage auf Grund des Vertrages erhebt.

In der Stellungnahme des Rechtsgelehrten ist es wichtig, dass die Klarlegung, inwiefern der Verpächter oder der Pächter Interesse daran hatte, einen Teil des Pachtzinses in Natur zu bekommen bzw. zu geben. Zur Zeit Ulpians konnten sich schon einige Zeichen der Geldwertschwankungen — wenn auch in minderem Aus-

Pachtvertrages zurücktreten konnte. (Siehe dazu den CPR I 39 vom J. 266) — Über die Interpolationen des Hermogenianstext d. L i e b s, *Hermogenians iuris epitomae*, Göttingen, 1964, S. 99 u. 111.

³ In der Rechtsliteratur entstand eine Diskussion, ob die Gegenleistung des Mieters oder Pächters immer in Geld bestehen sollte, oder nicht. G. Ferrini, *Über die colonia partiaria*, *Archiv für die civilistische Praxis* 81, 1893, S. 1 ff; C. Longo, *Questioni esegetiche, Studi in onore di E. Albertario*, Bd I, Milano, 1953, S. 687 ff.

mass — bemerklich machen und eine Veränderung konnte sich auch im Preis der Getreide zeigen. Unter solchen Umständen konnte es in einem Streitfall nicht gleichgültig sein, wozu eine solche Abmachung der Parteien diene, dass sie eine bestimmte Quantität von Produkten mit einem bestimmten Preis übergeben bzw. übernehmen sollen. Eine solche Abmachung konnte den Charakter einer Garantie haben, da sie geeignet war, die aus den Preisschwankungen herrührenden Verluste zu vermeiden oder wenigstens zu verringern. Im konkreten Fall erforderte die Preisgestaltung der Getreides jedoch so etwas nicht und deshalb konnte es möglich sein, dass der Verpächter sich weigerte, des angebotene Korn zu übernehmen, da der Transport, die Lagerung und die Verwertung dieses Produktes ihm eine weitere Last bedeutete.

Die Papyri des III. Jahrhunderts weisen darauf hin, dass in solchen Fällen, wo der Gegenstand der Pacht ein zum Anbau geeigneter Boden (z.B. eine Ackererde oder ein Palmengarten) war, wurde der Pachtzins meistens in Naturalien ausbedungen⁴. Zuweilen sollte der Pächter über den in Geld ausbedungenen Pachtzins noch etwas in Naturalien leisten⁵. Die Einrichtung des Pachtzinses in Geld wurde hauptsächlich in solchen Fällen ausbedungen, wenn das Pachtgut ein Brachfeld war, das der Pächter in Weide verwandeln und deswegen eventuell auch mit Futterpflanzen besäen durfte⁶. So ähnlich sprechen die Papyri auch in solchen Fällen, wenn Tiere gemietet wurden⁷. Zu dem sind auch andere Arten der Abmachung von Mietzinsen zu finden⁸.

Übrigens scheint es, dass man Miet- oder Pachtzins, wenn er nicht in Geld zu leisten war — gewöhnlich in den Produkten der verpachteten Ackererde, in den auf dem Mietobjekt gehaltenen Tieren oder — im Falle von Tiermiete — vom Zuwachs der vermieteten Tiere leisten durfte⁹.

Eine fortgesetzte Steigerung der Pachtzinsen geht aus den folgenden Beispielen hervor.

⁴ BGU 1018, P. Oslo 137, CPR 43 (alle aus dem III. Jahrh.), SB 7474 (vom Jahre 254), CPR 37 (vom Jahre 251), CPR 38 (vom Jahre 263).

⁵ CPR 45 (vom Jahre 214), SB 5216 (vom Jahre 261).

⁶ CPR 40 (vom Jahre 301).

⁷ Z. B. der Mietzins von Ziegen war 800 silberne Drachmen, aber so, dass der Bestand der vermieteten Tiere vom Zuwachs zu ergänzen war (SB 8086 vom Jahre 268); der Mietzins der Esel wurde in Geld ausbedungen, aber der Mieter sollte ausserdem auch eine bestimmte Quantität von Gerste und Weizen leisten.

⁸ Z. B. der Mietzins einer Scheune wurde in Weizen (BGU 1646 vom III. Jahrh.), eines Kellers in Geld (SB 8086, vom Jahre 268) ausbedungen; in einem Falle von Vermietung des Taubenschlages wurde der Mietzins in bestimmten Paaren von dort erzeugten Tauben ausbedungen, jedoch unter den Klausel, dass der Vermieter dem Mieter eine bestimmte Quantität von Weizen leisten darf (SB 7814, vom Jahre 256).

⁹ Siehe darüber S. Bolla, *Pacht*, RE 36. Halbband, Stuttgart 1949, 2349 ff; R. Taubenschlag, *The Law of the Greco-Roman Egypt in the Light of Papyri*², Warszawa 1955, S. 358; *id.* *Afterpacht und Aftermiete im Recht der Papyri*, ZSS 53, 1933, S. 234 ff; E. Seidl, *Miszellen*, ZSS 52, 1932, S. 437.

Ein Papyrus, der aus dem Anfang des III. Jahrhunderts stammt, zeigt dass der Verpächter für denselben Ackerboden einen mit 200 Drachmen höheren Pachtzins verlangt hat, als er früher bekam¹⁰. In der Mitte des III. Jahrhunderts hat man noch für eine Arura Boden jährlich nur 20 Drachmen als Pachtzins verlangt¹¹ demgegenüber wurden 250 silberne Drachmen als Jahreszins im Jahre 301 für eine Arura Brachfeld ausbedungen¹². Die Steigerung der Zinsen macht sich auch den Tagelöhnen bemerklich, die für die Leistungen zu bezahlen waren. Es sind zwei Papyri, die aus Fayum herrühren, die bescheinigen, dass drei Tänzer am Beginn des Jahrhunderts nur 28 Drachmen als Tagesgeld bekamen¹³; demgegenüber der Lohn für zwei Tänzerinnen im Jahre 237 schon täglich 230 Drachmen ausmachte¹⁴.

Diese Papyrusangaben sind um so interessanter, da das Material der Rechtsquellen in dieser Beziehung nur wenige Angaben darbietet und die Beispiele, die in diesem zu finden sind, nur die Umstände der früheren Kaiserzeit widerspiegeln. Die Stellungnahmen der Rechtsgelehrten des III. Jahrhunderts nehmen ihre Beispiele überwiegend von der früheren Kaiserzeit und bezwecken meistens nur, die Rechtsgrundsätze zu fixieren und zu erörtern. Bei ihnen findet man die Spuren der von der Geldentwertung aufgeworfenen Probleme fast gar nicht¹⁵.

3. Ein eigenartiger Typ der Pacht bedeutet die Teilpacht (Anteilpacht), die bei der Verpachtung von Ackerfeldern gebräuchlich ist. Das Wesen der Teilpacht besteht darin, dass eine bestimmte Quote (die Hälfte, ein Drittel, ein Viertel) des Fruchtertrages, als Pachtzins ausbedungen wird. Die Teilpacht war in der Römerwelt längst bekannt; Cato hat schon Ratschläge gegeben, wie der Ackerboden und der Weingarten dem Anteilbauer zu verpachten sei¹⁶. Diese Art der Pacht kam wahrscheinlich oft vor, ihre Spuren sind auch in den Rechtsquellen zu finden.

Der Anteilbauer (*colonus partarius*) wurde in mehreren Beziehungen unter andere Behandlung gestellt, als der Pächter, der den Zins in Geld bezahlen durfte. Man sieht es in einer Gaius-Stelle.

D. 19.2.25.6. (Gaius libro X ad edictum provinciale)

Si vis maior, quam Graeci θεοῦ βλάτν appellant, non debet conductori damnosa esse, si plus quam tolerabile est, laesi fuerint fructus: alioquin modicum damnum aequo animo ferre debet colonus, cui immodicum lucrum non aufertur. apparet autem de eo nos colono dicere, qui ad pecuniam numeratam conduxit: alioquin partarius colonus quasi societatis iure et damnum et lucrum cum domino fundi partitur.

¹⁰ P. Oxy. 1630. — Die Herkunft dieser Papyrusurkunde wird vom Jahre 222, von der Regierung des Kaisers Elagabal datiert. (B. P. Grenfell - A. S. Hunt, *The Oxyrhynchus Papyri* XIV, London 1920, S. 111).

¹¹ PSI 1069 (vom Jahre 247-248).

¹² CPR 40.

¹³ P. Gen. 73.

¹⁴ P. Grenf. II 67.

¹⁵ Siehe hierzu S. Mrozek, *Zur Geldfrage in den Digesten*, *Acta Antiqua Academiae Scientiarum Hungaricae* 18, 1970, S. 356-360.

Es ist offenbar, dass die Frage, die im Text erörtert wird, im Bezug auf einen Provinzialboden auftauchte. Gaius' Ansicht war, dass der durch höhere Gewalt verursachte Schaden nicht auf den Pächterübertragen werden kann; jedoch soll der Pächter die Gefahrtragung übernehmen, falls er den Nutzen, der den gewöhnlichen übersteigt, für sich behalten kann und die Rede nur von einem kleineren Schaden sei. Anders steht es aber mit dem Anteilbauer, der mit dem Eigentümer am Nutzen und Schaden des verpachteten Immobiliargutes ebenso Anteil genommen hat, wie die Gesellschafter beim Gesellschaftsvertrag.

Der letzte Satz dieser Quelle lässt keinen Zweifel daran, dass die Teilpacht als Pacht anerkannt und nicht als Gesellschaft betrachtet wurde¹⁷. Jedoch gibt es eine Ansicht, nach welcher der sich auf die Gesellschaft beziehende Teil des Textes nicht von Gaius stamme, sondern ein postklassischer Einschub sei. Die Interpolation ist damit erklärt, dass die Lage der Anteilbauer infolge des sinkenden gesellschaftlichen Rechtslebens in den späteren Jahrhunderten der Kaiserzeit immer ungünstiger wurde¹⁸. Diese Erklärung scheint aber unbegründet zu sein. In einer Periode, wo der Wert und die Kaufkraft des Geldes sank, war die Teilung des Fruchttrages viel günstiger, als die in Geld bezahlten Pachtzinsen. Dies änderte die Lage des Teilbauers gar nicht.

Hundert Jahre nach Gaius' Zeit gibt es noch ein Reskript des Kaisers Alexander vom Jahre 231. Dies scheint sich ebenfalls auf einen mit dem Teilbau verbundenen Rechtsfall zu beziehen¹⁹. Im Reskript wurde ein Rechtsfall erörtert, der mit dem Teilbau eines zum östlichen Teil des Reiches gehörenden Provinzialbodens in Verbindung stand²⁰.

Die Teilpacht kommt im Papyri aus dem III. Jahrhundert auch vor. Gegenstände der Teilpacht konnten Ackerböden oder andere Sache sein²¹.

¹⁶ Cato, *De agri cultura* 136–137. — Laut Ferrini kann man aus Cato's Texten nicht recht ersehen, ob dabei ein Teilbau gedacht wird, jedoch eine solche Behandlung keineswegs als unmöglich zu betrachten ist (A.a.O. S. 13)

¹⁷ Der Text ist aber klar. „Die Stelle stellt ... Beweis für den ... Pachtcharakter des Teilbaues dar.“ Th Mayer-Maly, *Locatiocoductio*, Wien-München 1956, S. 137. — Siehe noch Bolla, a.a.O. 2481 und auch Ferrini, a.a.O. S.3, 11 ff; M. Kaser, *Das römische Privatrecht*, I. Abschnitt², München 1971, S. 566.

¹⁸ Vom Wort „*apparet*“ wird der Text im Interpolationsverdacht gebracht. Vgl. Bolla, a.a.O. 2481–2482; Mayer-Maly, a.a.O. S. 136.

¹⁹ CJ 4.65.8.

²⁰ Über dem kaiserlichen Reskript siehe unter dem Abschnitt 6. — Der Ausdruck „*certis annis quantitibus fundum conduxeris*“ lässt keinen Zweifel, dass die Rede hier nur von einem Teilbau sein kann. (Vgl. Ferrini, a.a.O. S. 13).

²¹ Ein aus Fayum vom Jahre 254 herrührender Papyrus enthält ein Pachtangebot, in dem es sich um einer fünfjährigen Halbpacht von Weizenböden und Brachfelder handelt (SB 7474). Ein anderer Papyrus, der aus Oxyrhynchus vom Jahre 256 herrührt, spricht über einer fünfjährigen Halbmiete (ἀγρὶ φόρον τὸ ἡμισοὶ μέρος) eines Taubenhauses. Die Mieter werden Tauben züchten und den Mietzins in bestimmter Anzahl von Taubenpaaren leisten. Die Monate der Erfüllung sind für jedes Jahr präzis festgestellt (SB 7814). Hierzu siehe noch Taubenschlag, a.a.O. S. 359 u. 370.

4. In der Römerwelt wurde die Miet- oder Pachtdauer im allgemeinen für fünf Jahre ausbedungen. Das war die Dauer besonders für die Pacht von Landgütern und für die Miete von Häusern²². Es kamen aber Mieten und Pachten von kürzerer — ein- oder zweijähriger Dauer auch vor²³. So war es vor allem am Beginn des III. Jahrhunderts.

Aus den Papyri des III. Jahrhunderts ist zu folgern, dass die Ackerböden, die zum Bau geeignet waren, mindestens bis zur Mitte des Jahrhunderts zumeist für fünfjährige Dauer verpachtet wurden²⁴; seit dieser Zeit kamen Pachten häufig vor, deren Dauer kürzer war²⁵. Die Dauer der Mietverhältnisse konnte verschieden sein. Es finden sich Mieten, deren ausbedungene Dauer fünfjährig oder kürzer war²⁶.

Die verhältnismässig kurze Dauer der Miete oder der Pacht hat es dem Vermieter oder dem Verpächter ermöglicht, dass er den Miet- bzw. den Pachtzins nach dem Ablauf des Vertrages änderte²⁷. Wenn der Miet- oder Pachtzins in Geld zahlbar war, konnte der Eigentümer, als Vermieter oder Verpächter bei der Erneuerung des Vertrages oder — falls der Vertrag erlischt — beim Abschluss des neuen Vertrages mit dem neuen Mieter oder Pächter den Miet- oder Pachtzins — mit Berücksichtigung der Verringerung der Kaufkraft des Geldes — erhöhen oder statt Geld in Natur ausbedingen. Es war also eine Möglichkeit, die Gegenleistungen in einer verhältnismässig kurzen Zwischenzeit zu steigern.

²² D. 19.2.24.2. (Paulus libro XXXIV ad edictum) *Si domus vel fundus in quinquennium pensionibus locatus sit, potest dominus, si deseruerit habitationem vel fundi culturam colonus vel inquilinus, cum eis statim agere.*

D. 19.2.24.4. (*ibidem*)

Colonus si ei frui non liceat, totius quinquennii nomine statim recte aget, et si reliquis annis dominus fundi frui patiatur: ...

²³ D. 19.2.19.6. (Ulpianus libri XXXII ad edictum) *Si quis cum in annum habitationem conduxisset, pensionem totius anni dederit, deinde insula post sex menses ruerit vel incendio consumpta sit, pensionem residui tempore rectissime Mela scripsit ex conducto actione repetiturum. ... inter eum, qui per errorem solvit et eum, qui pensionem integram prorogavit, multum interest.*

D. 19.2.57 (56). (Paulus libro singulari de officio praefecti vigilum) *... tempus autem in huius modi re bienni debet observari.*

²⁴ Fünfjährige Verpachtung von Weingarten und Ackerboden in CPR 244 (vom II. oder III. Jahrh.) und in SB 7474 (vom Jahre 254).

²⁵ Einjährige Verpachtung von Kornfeld und Palmenhain in CPR ... (vom Jahre 214), PSI 1069 (vom Jahre 247–248), zweijährige Verpachtung von Ackerboden in BGU 1018 und 1646 (beide vom III. Jahrh.), dreijährige Verpachtung von Ackerboden in SB 5216 (vom Jahre 261), CPR 34 (vom III. Jahrh.) und CPR 40 (vom Jahre 301), vierjährige Verpachtung von Ackerboden in CPR 38 (vom Jahre 263), P. Tebt. 378 (vom Jahre 265).

²⁶ Z.B. fünfjährige Vermietung von Taubenschlag in SB 7814 (vom Jahre 256), einjährige Vermietung von Keller in P. Oxy. 912 (vom Jahre 235), fünfjährige Vermietung von Ziegen in SB 8086 (vom Jahre 265), einjährige Vermietung von Eseln in P. Oslo 135 (zwischen 286 u. 293).

²⁷ „... rents could be adjusted at frequent intervals“ — hat A. H. M. Jones auf Grund der Prüfung der Wirkungen der im III. Jahrh. auslaufenden Inflation festgestellt (a.a.O. Bd.I. S. 28).

Solange, bis der Miet- oder Pachtvertrag in Geltung war, sollten die Parteien sich an diesen halten. Die ausbedungene Gegenleistung blieb unverändert, bis die Miete oder die Pacht abgelaufen war. Die allgemeine Erhöhung oder Senkung der Miet- oder Pachtzinsen bietet keinen Grund für die Parteien vom Vertrag zurückzutreten. Das ist im folgenden Reskript dargestellt.

CJ. 4.65.21. (*Imp. Diocletianus et Maximianus Antoniae*)

Si olei certa ponderatione fructus anni locasti, de contractu bonae fidei habito propter hoc solum, quod alter maiorem obtulit ponderationem, recedi non oportet.

Das Reskript der Kaiser Diokletian und Maximian ist an eine Frau — Antonia — gerichtet, die offenbar die Verpächterin war und ihren Olivenwald gegen eine bestimmte und jährlich zu entrichtende Quantität Öl verpachtete. Später hatte offenbar jemand eine höhere Quantität Öl als Zins angeboten und deshalb wollte sie vom Vertrag abgehen. Dies war der Grund ihres Ansuchens, das sie bei der kaiserlichen Kanzlei vorgebracht hatte. Die Stellungnahme der Kaiser war kategorisch: das Abgehen vom Vertrag, falls dieser einmal abgeschlossen wurde, kann nur wegen eines günstigeren Angebots für niemanden erlaubt sein. Da der Vertrag ein „*contractus bonae fidei*“ war, erlaubte die Redlichkeit (*fides*) keinen Rücktritt davon²⁸.

Nach dem Ablauf der Pacht stand natürlich der Steigerung des Pachtzinses, nichts im Wege falls die Parteien einen neuen Vertrag abschließen wollten. Es kam auch vor, dass der Verpächter den Pachtzins eines Landgutes nach Ablauf des Vertrags bedeutend steigerte.²⁹

5. Es hing von der Vereinbarung der Parteien ab, wann der Miet- oder der Pachtzins zu zahlen war. In dieser Beziehung war es entscheidend, welche der Parteien sich in der wirtschaftlich günstigeren, stärkeren Lage befand, d.h. wer derjenige war, der die Bedingungen diktieren konnte.³⁰

Wie aus den Quellen gefolgert werden kann, war der Miet- oder Pachtzins in früheren Zeiten im Voraus zu bezahlen.³¹ Im Laufe des III. Jahrhunderts scheint die nachträgliche Miet- oder Pachtzinszahlung bevorzugt gewesen zu sein.³² Die

²⁸ Vgl. mit der Hermogenianstelle D. 19.2.23. Siehe hierzu noch Ferrini, a.a.O. S. 2; Liebs, a.a.O. S. 99.

²⁹ P. Oxy. 1630 (vom Jahre 222)

³⁰ Es ist treffend die diesbezügliche Bemerkung Mayer-Malys: „Die Bestimmung der Zahlungszeit war vielmehr eine wirtschaftliche Machtfrage ...“ (a.a.O. S. 14).

³¹ D. 19.2.19.6. Siehe vorher die Anmerkung 23.

³² D. 19.2.19.1. (Ulpianus libro XXXII ad edictum) Papinianus libro quarto responsorum scripsit diem functo legato Caesaris salarium comitibus residui temporis praestandum, modo si non postea comites cum aliis eodem tempore fuerunt.

D. 19.2.33. (Africanus libro VIII quaestionum) ... similiter igitur et circa conductionem servandum puto, ut mercedem quam praestiterim restituas, eius scilicet temporis, quo fructus non fuerim, nec ultra actione ex conducto praestare cogaris ...

Papyri bestätigen das. Jedoch gibt es auch einen Papyrus, in dem die Rede über solche Mietzinsen ist, die teilweise im Voraus zu bezahlen waren.³³

Falls die Dauer der Miete oder der Pacht länger wäre, sollte man die Zahlungsperioden und die Termine der Gegenleistungen auch festlegen.³⁴ Von diesem Gesichtspunkt aus enthalten die Papyri interessante Angaben. Im Falle mehrjähriger Miete und Pacht wurde ausgemacht, in welchem Monat der Miet- oder Pachtzins zu zahlen sei³⁵. Es kam auch vor, dass die Teilzahlung des Mietzinses auch bei einjähriger Miete ausbedungen wurde³⁶.

6. Da der Miet- oder der Pachtzins Gegenstand der freien Unterhandlung der Parteien war, konnte ein Vertrag unter dem Titel nicht aufgehoben werden, dass der ausbedungene Zins ungenügend ist³⁷. Die Tatsache, dass der Miet- oder Pachtzins im Verhältnis zu dem wirtschaftlichen Erfolg, der beim Vertragsabschluss bezweckt wurde, hoch oder minder war, konnte die Aufhebung des Rechtsverhältnisses nicht begründen. Der Miet- oder Pachtzins war bis zum Ablauf der Vertragsdauer zu bezahlen und eine Änderung der Gegenleistung konnte nur dann stattfinden.

Es war anders, falls der Gebrauch, das Bebauen, das Urbarmachen des Miet- bzw. Pachtobjektes ganz oder teilweise unmöglich, oder es dem Mieter bzw. Pächter verhindert oder er dabei beschränkt wurde. In solchen Fällen war ein proportionaler Teil des vorausgezählten Zinses zurückzubezahlen, bzw. konnte der Miet- oder Pachtzins vermindert werden.³⁸ Unter ausserordentlichen Umständen, wenn die Miete oder die Pacht auf eine längere Zeitdauer zustande kam, war die Herabsetzung des Miet- oder Pachtzinses bzw. der Zinsraten, ja sogar der Nachlass am Miet- oder Pachtzins (*remissio mercedis*) zulässig. So war es besonders beim Pachtverhältnis.

Solche Probleme tauchten schon in früheren Zeiten auf. In Beziehung auf eine solche Angelegenheit hat schon der Rechtsgelehrte Servius Sulpicius Rufus am Ende der Zeit der Republik Stellung genommen; auf ihn bezugnehmend hat Ulpian sich über einen ähnlichen Rechtsfall geäußert.

D.19.2.15.2. (Ulpianus *libro XXXII ad edictum*)

Si vis tempestatis calamitosae contigerit, an locator conductori aliquid praestare debeat, videamus. Servius omnem vim, cui resisti non potest, dominum colono praestare debere ait, ... si vero nihil extra consuetudinem acciderit, damnum coloni esse ...

Aus dem Text stellt ist ersichtlich, dass der Verpächter für jeden durch höhere Gewalt verursachten unabwendbaren, wie einen durch Sturm herbeigeführten,

³³ P. Oslo 135. — Siehe hierzu S. Bolla, *Untersuchungen zur Tiermiete und Viehpacht, Münchener Beiträge zur Papyrusforschung* 30, 1940, S. 8.

³⁴ Siehe Mayer-Maly, a.a.O. S. 139.

³⁵ Siehe z.B. PSI 1069 (vom Jahre 247–248), SB 5216 (vom Jahre 261), BGU 1018 (vom III. Jahrh.).

³⁶ P. Oxy. 912 (vom Jahre 235).

³⁷ Vgl. D. 19.2.22.3, D. 19.2.23.

³⁸ Vgl. D. 19.2.19.6, D. 19.2.25.2, D. 19.12.27 pr.

Schaden eintreten mußte. Dementgegen ging die Gefahrhaftung auf den Pächter über, falls nichts Aussergewöhnliches geschah³⁹.

Deshalb änderten sich die Verpflichtungen des Pächters und des Verpächters keineswegs, wenn der Ertrag des verpachteten Bodens geringer war, als man erwartet hatte.

D.19.2.15.5 (Ulpianus libro XXXII ad edictum)

Cum quidem de fructuum exiguitate quaderetur, non esse rationem eius habendam rescripto divi Antonini continetur: „Novam rem desideras, ut propter vetustatem vinearum remissio tibi detur.“

Der Rechtsgelehrte beruft sich auf ein Reskript des Kaisers Antoninus Pius (138–161), um die Streitfrage zu lösen. Es erhellt sich aus dem Reskript, dass jemand sich an den Herrscher in Zusammenhang einer solchen Streitsache wandte, die sich auf Herabsetzung des Pachtzinses richtete. Grund der Herabsetzung wäre die Tatsache, dass der Fruchtertrag des gepachteten Weingartens nicht genügend war. Der Gesuchsteller brachte vor, dass eine Herabsetzung infolge des Veraltens der Reben möglich sei. Das bedeutete aber — (laut der kaiserlichen Stellungnahme — die Errichtung eines neuen Rechtsgrundsatzes (*nova res*)⁴⁰. Die abweisende kaiserliche Entscheidung scheint desto mehr begründet zu sein, da der Pächter schon zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bemerken konnte, in welchem Zustand der Weingarten sich befand und welcher Fruchtertrag demzufolge zu erwarten sei.

Spätere Quellen sprechen aber anders für die Fälle, in denen der erwartete Frucht-ertrag infolge ungünstiger Witterung weglieb.

Ein Ausspruch auf Herabsetzung des Pachtzinses wird im folgenden kaiserlichen Reskript betrachtet, den ein auf die schlechten Witterungsbedingungen beziehender Gesuchsteller vorbrachte.

CJ. 4.65.8. (Imp. Alexander A. Sabiniani Hygino)

Licet certis annuis quantitibus fundum conduxeris, si tamen expressum non est in locatione aut mos regionis postulat, ut, si qua labe tempestatis vel alia coeli vitio damna accidissent, ad onus tuum pertinerant, et quae evenerunt sterilitates ubertate aliorum annorum repensatae probabuntur, rationem tui iuxta bonam fidem haberi recte postalabis, eamque formam qui ex appellatione cognoscet sequetur.

Der Gesuchsteller A. Sabinianus Hyginus stammte wahrscheinlich aus einer orientalischen Provinz des Reiches. Dies ist auch durch den Inhalt des Reskriptes bestätigt, der unter anderen auf den in der betreffenden Gegend üblichen Gebrauch

³⁹ Vgl. Mayer-Maly, a.a.O.S. 142. — Eine im wesentlichen gleiche Stellungnahme befindet sich noch in der Gaiusstelle D. 12.2.25. 6. — In der zitierten Stelle wurde der Text-teil „cui resisti non potest“ von der Interpolationenkritik verdächtigt. (A. De Madio, *Caso fortuito e forza maggiore in diritto romano*, BIDR 20, 1908, S. 180; G. I. Luzzato, *Caso fortuito e forza maggiore come limite alla responsabilità contrattuale in diritto romano*, Milano, 1938, S. 221). Es kann aber gezweifelt sein, ob der Verdacht stichhaltig sei. — Siehe noch Kaser, a.a.O. S. 566.

⁴⁰ Siehe Mayer-Maly a.a.O. S. 143.

hinweist. Der Pächter kann — laut des kaiserlichen Reskriptes — fordern, dass ein Teil des Pachtzinses erlassen wird, falls er verpflichtet ist, den Pachtzins in einer bestimmten Quantität des Ertrages zu zahlen und es im Pachtvertrag nicht ausbedungen wurde oder ortsüblich wäre, dass der Schaden, der infolge der schlechten Witterungsbedingungen oder ähnlichen Gründen erfolgte, den Pächter belastet. Es soll aber der Beweis dafür erbracht werden, dass der durch die Unfruchtbarkeit verursachte Schaden durch den Ertrag besserer Jahre nicht ausgeglichen werden kann. Das war auch für die Richter massgebend, die in solchen Angelegenheiten als Berufungsrichter fungierten.

Die kaiserliche Stellungnahme weist so den Weg für die Erlassung des Pachtzinses wie für die Ergänzung seiner erlassenen Teile. So hat der Pächter den ausgebliebenen Pachtzins aus den guten Erträgen der folgenden günstigeren Jahre zu ergänzen⁴¹.

Die Auswirkung des schlechten Ertrages von einigen Jahren wird in den folgenden Ulpianstellen erörtert.

D.50.8.3.2. (Ulpianus libro III opinionum)

Sed si in locatione fundorum pro sterilitate temporis boni viri arbitrato in solvenda pensione cuiusque anni pacto comprehensum est, explorata lege conductionis fides bona sequenda est.

Falls die zeitweilige Unfruchtbarkeit im ausbedungenen jährlichen Pachtzins schon auf Grund des Schiedsgutachtens eines sachverständigen und glaubwürdigen Mannes (*boni viri arbitrato*) berücksichtigt wurde, sollen die Vertragspartner sich nach der diesbezüglichen Vertragsbedingung richten, wie es auch vom guten Glauben (*bona fides*) erfordert würde. Ulpian's Meinung nach gibt es also eine Möglichkeit, dass die zeitweilige Unfruchtbarkeit des Bodens bei der Ausmachung des Pachtzinses in Rechnung gezogen und die bezügliche Klausel im Vertrag fixiert wurde. Die Auswirkung einer solchen Klausel soll man durch die entsprechende Auslegung der Vertragsbedingung feststellen. Die Erlassung oder die Herabsetzung des ausbedungenen Pachtzinses folgt also aus der Gutgläubigkeit, die ein wichtiges Erfordernis des alltäglichen Verkehrs war⁴².

D.19.2.15.4. (Ulpianus libro XXXII ad edictum)

Papinianus libro quarto responsorum ait, si uno anno remissionem quis colono dederit ob sterilitatem, deinde sequentibus annis contigit uberitas, nihil obesse domino remissionem, sed integram pensionem etiam eius anni, quo remisit exigendam. hoc idem et in vectigalis damno respondit. sed et si verbo donationis dominus ob sterilitatem anni remiserit, idem erit dicendum, quasi non sit donatio, sed transactio. quid tamen, si novissimus erat annus sterilis, in quo ei remiserit? verius dicit et si superiores uberes fuerunt et sic locator, non debere eum ad computationem. vocari.

⁴¹ Ferrini, a.a.O. S. 2; Bolla, *Pacht*, a.a.O. 2481.

⁴² „... Grundlage der Remission die *bona fides*, als Verkehrssitte.“ — Mayer-Maly, a.a.O. S. 147.

In dieser Stelle nimmt Ulpian Bezug darauf, was Papinian für eine solche Angelegenheit gesagt hat, in der der Verpächter den Pachtzins infolge der Unfruchtbarkeit des verpachteten Bodens erlassen hat. In solchen Fällen konnte der Verpächter den erlassenen Pachtzins gänzlich eintreiben, wenn der Ertrag der folgenden Jahre reichlich war. So war es auch im Kreise der Vectigalböden, falls eine ähnliche Lage sich darbotete. Diese Regel galt auch in solchen Fällen, in den der Pachtzins in Form einer Schenkung oder eines Vergleichs erlassen wurde⁴³. Die Forderung an den Pächter, den erlassenen Pachtzins zu bezahlen, konnte nur dann ausbleiben, wenn das letzte Pachtjahr unfruchtbar war und deshalb die Pachtzinserslassung trotz des günstigen Ernteertrages der vorigen Pachtjahre stattfand; — unter der Annahme, dass der Verpächter davon Kenntnis gehabt hat.

Derselbe Grundsatz widerspiegelt sich gegen Ende des Jahrhunderts in einem Reskript der Kaiser Diokletian und Maximian vom Jahre 290.

CJ. 4.65.18 (*Imp. Diocletianus et Maximianus AA. Anno Ursino*).

Excepto tempore, quo edaci lucustarum pernicie sterilitatis vicium incessit, sequentis temporis fructus, quos tibi iuxta praeteritam consuetudinem deberi constiterit, reddi tibi praeses provinciae iubebit.

Der Verpächter hat die Frage gestellt, was er als Pachtzins verlangen kann, falls der verpachtete Boden in einem Pachtzeitabschnitt keinen Fruchtertrag brachte. Laut der kaiserlichen Stellungnahme soll der Provinzialstatthalter dem Verpächter vom Fruchtertrag der folgenden Perioden alles zusprechen, was ihm nach Ortsüblichkeit gebührt, mit Ausnahme des Zeitabschnittes, in dem der Ertrag infolge einer Heuschreckenplage vernichtet wurde⁴⁴. Die Heuschreckenplage ist übrigens ein Ereignis, das als unabwendbare Gewalt betrachtet wurde.

Es ist interessant noch das folgende Reskript.

CJ.4.65.19. (*Imp. Diocletianus et Maximianus AA. et CC. Iulio Valentino*).

Circa locationes atque conductiones maxime fides contractus servanda est, si nihil specialiter exprimatur contra consuetudinem regionis. quod si alii remiserunt contra legem contractus atque regionis consuetudinem pensiones, hoc aliis praeiudicium non possit adferre.

Das Reskript gibt Antwort auf die Frage des Verpächters, ob er den Pachtzins erlassen sollte, wenn dieser von anderen Verpächtern in ähnlichen Fällen erlassen wurde. Die Antwort betont, dass man sich nach den Bedingungen des Vertrags richten soll, wenn nichts anderes zum Ausdruck kommt, das den ortsüblichen Gewohnheiten widerspricht (*contra consuetudinem regionis*). Deshalb kann sich

⁴³ Vgl. Mayer-Maly, a.a.O. S. 144; F. Lafranchi, *Studi sull'ager vectigalis*, Faenza, 1938, S. 77 ff; vgl. noch Kaser, a.a.O. S. 567.

⁴⁴ Dieser Grundsatz ist schon früher in einem Reskript von Kaiser Alexander (CJ 4.65.8) zum Ausdruck gebracht.

niemand nach einzelnen Verpächtern richten, die den Pachtzins gegen die Vertragsbedingungen und die ortsüblichen gewohnheiten erlassen haben⁴⁵.

7. Die Quellen gestatten es den Schluss zu ziehen, dass der in Naturalien an leistende Miet- oder Pachtzins — neben dem Geldzins — im III. Jahrhundert immer mehr in den Vordergrund trat. Bei der Verpachtung der Ackerländer wird die Abmachung der in Naturalien zu leistenden Pachtzinse immer allgemeiner. Es wird fortwährend häufiger, dass der Pachtzins teils in Naturalien, teils in Geld bezahlt werden darf. Der in Naturalien ausbedungene Pachtzins besteht meistens aus einer bestimmten Quantität vom Fruchtertrag des verpachteten Landes⁴⁶. Es kann kaum bezweifelt werden, dass es in einer Periode, in der die Kaufkraft des Geldes sich im fortgesetzten Rückgang befand, für den Verpächter vorteilhafter war, den Pachtzins in Naturalien zu bekommen, damit er den aus der Geldentwertung herrührenden Wertverlust vermeiden konnte. Es ist anzunehmen, dass die Verpächter diese Umstände im Laufe des Jahrhunderts immer mehr in Betracht zogen und demzufolge ihr Bestreben dahin die Pachtzinse statt Geldteilweise oder gänzlich in Naturalien auszubedingen. Dies kann man zumindest in den Papyri konstatieren.

Die Gestaltung der wirtschaftlichen Verhältnisse bot einen Grund auch dazu, dass die Bedeutung der Teilbaues zugenommen hat. Unabhängig davon, dass die materielle Interessiertheit im sorgfältigen Bebauen und im umso grösseren Ertrag gesteigert wurde, stand die Teilung des Fruchtertrages auch eher im eigenen Interesse des Verpächters, als der in sich entwertenden Geld bezahlte Pachtzins. Falls es standhalten könnte, dass die Teilbau in die klassischen Quellentexte durch Interpolation eingefügt wurde, sollte die Änderung der Texte auf man erklären, warum das Thema des Teilbaues als Gegenstand kaiserlicher Stellungnahmen vorkommt.

Die Zeitdauer der Miet- und Pachtverträge zeigt im Laufe des III. Jahrhunderts eine Tendenz, immer kürzer zu werden. Das kann auch durch das Vergleichen der in den Papyri befindlichen Verträge festgestellt werden. Dies schein dadurch zu erklären: dass das Niveau der Miet- und Pachtzinse sich in der wirtschaftlichen Krise schnell änderte und der Miet- oder Pachtzins, der zur Zeit des Vertragsabschlusses festgelegt wurde, sich schnell als ungenügend erwies. An die Stelle der in

⁴⁵ Mayer-Malys Meinung nach ist der Text unverständlich, da die „*lex contractus*“ und die besondere Vereinbarung der Parteien (*specialiter exprimatur*) dieselbe Bedeutung haben. Er hält den Text nur in solchen Fällen verständlich, wenn die Vertragsbedingung eine allgemeine Bedeutung hat (a.a.O. S. 144). Jedoch bezieht sich der erste Satz darauf, dass eine Vertragsbedingung nicht als massgebend zu betrachten ist, falls sie den Lokalgewohnheiten widerspricht, d.h. dieser Satz scheint die allgemeine Geltung des Gewohnheitsrechts herauszuheben. Der andere Satz spricht demgegenüber davon, dass es keineswegs einmassgebendes Beispiel ist, das den Vertragsbedingungen oder den Lokalgewohnheiten nicht entspricht. Übrigens ist ein Pachtzinserrlass nur dann gültig, wenn er nach den Lokalgewohnheiten im allgemeinen erlaubt ist; die Lokalgewohnheit konnte aber selbstverständlich in jedem Land verschieden sein. — Hierzu noch K a s e r, a.a.O. S. 567.

⁴⁶ Z.B. ausgeschnittene Bäume (CPR 45, SB 5216) Getreide (CPR 37, 38, 43, SB 7474, P. Tebt. 378, BGU 1018, 1646).

den früheren Zeiten im allgemeine fünfjährigen Mieten und Pachten⁴⁷ traten — besonders von der Mitte des Jahrhunderts — die für kürzere Zeiten abgeschlossenen Miet- oder Pachtverträge, durch die es eine Möglichkeit für den Vermieter oder Verpächter gab, den Miet- bzw. Pachtzins in kürzeren Zeiten zu steigern. Ein solches Bestreben der Vermieter und der Verpächter kann man auch in den Rechtsquellen wahrnehmen⁴⁸.

Für den Verpächter war die Vorauszahlung des Pachtzinses günstig. So musste es besonders im III. Jahrhundert sein. Der in Geld vorausbezahlte Pachtzins bedeutete als Wert gewiss mehr, als der nachträglich bezahlte Pachtzins, der in der Zwischenzeit an seinem Wert verlieren konnte. Darum enthält ein vom Ende des Jahrhunderts herrührender Vertrag eine solche Bedingung, laut welcher der Mietzins im Voraus zu bezahlen ist⁴⁹. Die wirtschaftliche Lage verlangte besonders im Falle einer längeren Miete oder Pacht, dass die Zeitpunkte, zu denen der Miet- oder Pachtzins bezahlt werden sollten, sowie auch die Fälligkeit der Raten genau festgesetzt seien⁵⁰.

Vom III. Jahrhundert stammt der grössere Teil der Rechtsquellen, die die Erlassung oder die Herabsetzung des Miet- und Pachtzinses oder die Bedingungen der Erlassung bzw. der Herabsetzung erörtern. Das Aufwerfen der dies bezüglichen Fragen scheint die Folge des wirtschaftlichen Rückgangs zu sein, der im Laufe des Jahrhunderts immer mehr zunahm.

In den früheren Quellen werden solche Probleme erörtert, die im Zusammenhang mit der Gefahrtragung in den Fällen der „vis maior“ aufgeworfen sind. Im III. Jahrhundert wird die Frage im allgemeinen aufgeworfen, ob eine gänzliche oder teilweise Erlassung des Miet- oder Pachtzinses stattfinden kann. Die Frage der Erlassung oder der Ermässigung wird nur in diesen Quellen erörtert. Dies kann damit erklärt werden, dass ein öffentliches Interesse bestand, die Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Produktion zu sichern und den Rückgang zu verhindern. Die Jahre, die keinen oder ausserordentlich schlechte Erträge brachten, konnten den Pächter von der Fortsetzung der Pacht zurückhalten, falls die zum Ackerbau nötigen Gelder — eben infolge der vollkommenen Bezahlung der ausbedungenen Pachtzinse — ihm nicht zur Verfügung standen⁵¹. Die Erlassung oder die Herabsetzung des Pachtzinses wurde früher folgerichtig abgewiesen. Später hat sich aber die Ansicht entwickelt, nach der diese beiden infolge eines schlechten Ertrages oder eines Elementarunglücks doch erlaubt sein sollten.

Der Rückgang der wirtschaftlichen Lage hat die immer häufigere Anwendung derjenigen Grundsätze mit sich gebracht, die die Bedingungen der Erlassung oder der Herabsetzung des Pachtzinses bestimmten. Das Ziel war in dieser Beziehung

⁴⁷ D. 19.2.25.6, CJ 4.65.8.

⁴⁸ CJ 4.65.21.

⁴⁹ P. Oslo 135

⁵⁰ Z.B. im Monat Pauni (PSI 1069, BGU 1018), im Monat Hathyr (SB 5216).

⁵¹ Vgl. Mayer-Maly, a.a.O. S. 143.

nicht die Unterstützung der Pächter, die grösstenteils zu niedrigeren Gesellschaftsklassen und nicht zu den Wohlhabenden gehörten, sondern die Bewahrung der landwirtschaftlichen Produktion gegen den Fall, dass die für die öffentliche Versorgung unentbehrlichen Produkte gesichert sind und zur Verfügung stehen⁵².

Die kaiserlichen Reskripte beweisen, dass die Rechtsquellen eine vollständige Befreiung von der Pachtzinszahlungspflicht keine Möglichkeit boten. Solche Ansprüche der Pächter wurden folgerichtig abgelehnt. Die infolge unfruchtbarer Jahre gegebene Begünstigung — die Erlassung oder die Herabsetzung des Pachtzinses — war nur zeitweilig und bedeutete nichts anderes, als eine Frist der Pachtzinszahlung.

Dies konnte aber auch durch die Minderung der Kaufkraft des Geldes begründet werden. Es wäre nämlich unbillig, dass der jährliche Pachtzins dem Verpächter in einigen Jahren entginge, dementgegen der Pächter einen bedeutenden Nutzen bezieht und den Pachtzins nur für diejenigen Jahre zahlte, in welchen sein Wirtschaften auf dem gepachteten Boden erfolgreich war. Der Verpächter konnte einen Verlust schon dadurch erleiden, dass der Wert des in Geld gezahlten Pachtzinses in den späteren Jahren weniger, seine Kaufkraft minderer wurde, als sie zur Zeit des Vertragsabschlusses war. Der Verpächter hätte sowieso einen Verlust; dieser Verlust könnte höchstens nur verringert werden, falls er den schon früher fälligen Pachtzins nach Verlauf einer bestimmten Zeit und vielleicht in Geld minderen Wertes bekommen hätte. Die Geldentwertung hat folglich die Entwicklung der Regel begünstigt, nach der Pächter die Erlassung oder die Herabsetzung des Pachtzinses, die er wegen des schlechten Fruchtertrages bekommen hat, in den folgenden Pachtjahren ersetzen musste falls der Ackerbau in den folgenden Jahren bessere Ernten zur Folge hatte.

Der rechtliche Schutz der zu den höheren gesellschaftlichen Schichten gehörenden Verpächter wurde natürlich auch nicht unbeachtet gelassen. Die Erlassung des Pachtzinses bedeutete ihm manchmal einen wesentlichen Einkunftsausfall. Das kaiserliche Recht war wahrscheinlich eben darum dem institutionellen Ermöglichen der Herabsetzung des Pachtzinses abgeneigt und trachtete danach, in den Fällen, wo es unvermeidbar war, Bedingungen zu stellen. Die wichtigste Bedingung war, dass der erlassene Pachtzins dem Verpächter nachträglich, wenn der Fruchtertrag reichlich war, bezahlt werden soll. Diese Folgerichtigkeit ist auch zur Zeit Diokletians geblieben.

Er hatte sich dagegen verwahrt, die Erlassung oder die Herabsetzung des Miet- oder Pachtzinses als allgemeine Regel zu erkennen und zur Geltung kommen zu lassen. Jedoch liegt es auf der Hand, dass die Ausarbeitung der diesbezüglichen detaillierten Regeln der wirtschaftlichen und finanziellen Krise des III. Jahrhunderts zuzuschreiben ist.

[Budapest]

Károly Visky

⁵² Hierzu F. Schwind, *Römisches Privatrecht*, Bd.I, Wien 1950, S. 71 ff.