

comme c'est le cas dans l'espèce, à indiquer le contenu de leurs ouvrages respectifs d'une manière générale, en se servant dans le titre uniquement de mots usuels, dans leur signification ordinaire. Le danger de confusion cesse dès le moment où l'acheteur indique, lors de son achat, le nom de l'auteur de l'ouvrage qu'il se propose d'acquérir; si par contre il se contente de demander un ouvrage sur la matière dont il s'agit, sans indiquer de nom d'auteur, c'est qu'il lui est indifférent de faire l'acquisition de l'une ou de l'autre des publications concurrentes, l'une aussi bien que l'autre pouvant lui rendre les services qu'il en attend. Le seul fait de la coexistence, sous un titre identique ou très semblable, mais non susceptible d'appropriation privative, de deux ouvrages traitant le même objet, ne saurait être considéré comme impliquant, à la charge de l'un des auteurs et au préjudice de l'autre, un acte de concurrence déloyale, un quasi-délit tombant sous le coup des art. 50 et suiv. CO. Comme les titres génériques de « Pandectes » ou de « Grammaire allemande à l'usage des écoles, » par exemple, ne constituent évidemment pas, par eux-mêmes, un privilège exclusif en faveur de celui qui en a fait usage le premier, mais doivent apparaître comme étant du domaine public, le titre des deux ouvrages en litige ne saurait pas non plus fonder un monopole, un privilège au bénéfice exclusif de l'un ou de l'autre de leurs auteurs.

Dans cette situation, les conclusions de la demande ne peuvent être accueillies, et le recours doit être admis.

Par ces motifs,

Le Tribunal fédéral
prononce :

Le recours est admis, et l'arrêt rendu entre parties, le 18 novembre 1899, par la Cour de Justice civile de Genève est réformé en ce sens que les conclusions prises par les sieurs Correvon et Klincksieck dans leur demande sont repoussées, et celles libératoires formulées par le défendeur et recourant Burkhardt, admises.

11. Urteil vom 16. Februar 1900 in Sachen
Eisibach gegen Heini.

Pachtvertrag, Art. 296 ff. O.-R. — Pflicht des Pächters zu ordentlicher Bewirtschaftung, Art. 303 eod.; Schadenersatz für vermeidbare Verschlechterungen, Art. 317 Abs. 2 eod. Beweislast, Art. 110 O.-R. Thatbestandfeststellung, Art. 81 Abs. 1 Org.-Ges. — Nachlass vom Pachtzins, Art. 308 O.-R.; « ausserordentlicher Unglücksfall » (Engerlingschaden); « beträchtlicher Abbruch vom gewöhnlichen Ertrag ». — Fälligkeit der Pachtzinsen, Art. 307 O.-R.; Verzugszinse, Art. 119 eod.

A. Durch Urteil vom 24. Oktober 1899 hat das Obergericht des Kantons Luzern erkannt:

1. Der Kläger habe anzuerkennen, daß er dem Beklagten 2786 Fr. 32 Cts. schulde und habe zu gestatten, daß der Beklagte die beim Betreibungsamt Littau deponierten 2550 Fr. auf Rechnung dieser Ansprache unbeschwert zur Hand nehme.

2. Der Kläger habe den Mehrbetrag über das Depositum mit 236 Fr. 32 Cts. bar an den Beklagten zu bezahlen nebst Verzugszins seit dem Tage der Zustellung der Rechtsantwort.

3. Mit den gegenteiligen weitergehenden Begehren seien die Parteien abgewiesen.

B. Gegen dieses Urteil hat der Kläger die Berufung an das Bundesgericht erklärt und beantragt, es sei zu erkennen:

1. Der Beklagte schulde dem Kläger eine rückständige Pachtzinsforderung von 2550 Fr. nebst Verzugszins zu 5 % von den Pachtzinsraten von 850 Fr. seit Verfall (12. Juni, 12. September und 12. Dezember 1896) und habe auf Rechnung die unbeschwerte Ausshändigung der beim Betreibungsamte Littau deponierten Pachtzinsraten zu gestatten.

2. Der Beklagte schulde dem Kläger 7000 Fr. Entschädigung wegen Mißwirtschaft auf dem Pachtgut nebst Verzugszins à 5 % seit 11. März 1897.

3. Der Beklagte schulde dem Kläger 152 Fr. für beim Verlassen der Pacht zu wenig zurückgelassenes Heu, samt Verzugszins à 5 % seit 11. März 1897.

4. Der Beklagte sei mit seinen Gegenforderungen gänzlich abzuweisen, ausgenommen die teils vom Kläger anerkannten, teils gerichtlich zugesprochenen Rechnungsposten von zusammen 438 Fr. 50 Cts. (Antwortziffer XV und Urteil des Bezirksgerichts Kriens und Walters, Ziffer VI, IV, 1—4).

C. In der heutigen Hauptverhandlung erneuert der Anwalt des Klägers diese Berufungsanträge. Der Anwalt des Beklagten trägt auf Abweisung der Berufung und Bestätigung des angefochtenen Urteils an.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Der Kläger hatte durch Vertrag vom 10. Mai 1890 dem Beklagten sein Hofgut Staffeln in Littau auf die Zeit vom 10. Mai 1890 bis 10. März 1896 verpachtet. Bevor dieser Pachtvertrag abgelaufen war, am 18. März 1895, schlossen die Parteien einen neuen Pachtvertrag für die Zeit vom 10. März 1896 bis 12. März 1902 ab. Der Pachtzins wurde auf 3400 Fr. festgesetzt, zahlbar jährlich auf 12. März in vier Vierteljahrstraten von 850 Fr. Für den Fall vorzeitiger Kündigung sollte die kündigende Partei der andern einen „Ursatz“ von 1000 Fr. bezahlen. Am 11. September 1896 kündigte der Kläger dem Beklagten die Pacht auf 12. März 1897. Nach Empfang dieser Kündigung verweigerte der Beklagte die Zahlung der Pachtzinsraten für die Zeit vom 12. Juni 1896 bis 12. März 1897, da ihm Gegenforderungen zustehen, und deponierte den Betrag von zusammen 2550 Fr. beim Betreibungsamt Littau. Mit Klageschrift vom 11. März 1897 stellte nun der Kläger beim Bezirksgericht Kriens und Walters die Anträge: 1. Der Beklagte habe die rückständige Pachtzinsforderung des Klägers von 2550 Fr. nebst Verzugszins zu 5% von den Pachtzinsraten von 850 Fr. seit Verfall (12. Juni, 12. September und 12. Dezember 1896) anzuerkennen und zu bezahlen und auf Rechnung die unbeschwerte Ausshändigung der beim Betreibungsamte Littau deponierten Pachtzinsraten an den Kläger zu gestatten. 2. Der Beklagte sei pflichtig, dem Kläger 7000 Fr. Entschädigung nebst Verzugszins seit 11. März 1897 zu bezahlen. Der Beklagte stellte dagegen folgende Begehren: 1. Die Klage sei abzuweisen. 2. Der Kläger habe anzuerkennen, daß er dem Beklagten 5370 Fr. 40 Cts.

schulde, und er habe zu gestatten, daß der Beklagte die beim Betreibungsamt Littau deponierten 2550 Fr. auf Rechnung dieser Ansprache unbeschwert zur Hand nehme. 3. Der Kläger habe den Mehrbetrag über das Depositum mit 2820 Fr. 40 Cts. bar an den Beklagten zu zahlen, nebst Verzugszins seit dem Tage der Zustellung der Rechtsantwort.

Die erste Instanz hat die klägerische Forderung von 7000 Fr. gänzlich abgewiesen und von den vom Beklagten geltend gemachten Gegenforderungen folgende gutgeheißen:

| | |
|---|-------------|
| 1. Entschädigung für Engerlingschaden . . . | Fr. 2300 — |
| 2. Ursatz | „ 1000 — |
| 3. Für zurückgelassenes Stroh und Streu zc. 438 Fr. 32 Cts. unter Abzug von 152 Fr. für zu wenig zurückgelassenes Heu | „ 286 32 |
| | Fr. 3586 32 |

Die Vorinstanz hat dieses Urteil dahin abgeändert, daß sie die Entschädigung für Engerlingschaden auf 1500 Fr. ermäßigte und danach die beklagliche Forderung auf 2786 Fr. 32 Cts. ansetzte.

Nach der Gestaltung der Parteianträge vor Bundesgericht sind heute nur noch die klägerische Forderung von 7000 Fr. und die Forderung des Beklagten wegen Engerlingschaden streitig. Zur Begründung seiner Forderung hat der Kläger geltend gemacht: Der Beklagte habe nicht für nachhaltige Ertragsfähigkeit des Pachtgutes gesorgt, sondern nur auf seinen eigenen Profit gesehen und dabei den Hof ruiniert; er habe fremdes Vieh auf der Piegenschaft weiden und ägen lassen, die Jauche nicht abgeführt und überhaupt eine gehörige Düngung unterlassen. Der durch diese Mißwirtschaft verursachte Schaden sei auf 8000 Fr. anzuschlagen. Der Kläger sei bereit, sich den im Vertrag für vorzeitige Kündigung vereinbarten „Ursatz“ von 1000 Fr. an dieser Forderung abziehen zu lassen, obwohl er denselben wegen des vertragswidrigen Verhaltens des Beklagten nicht leisten müßte. Der Beklagte bestritt, Mißwirtschaft betrieben zu haben; allerdings habe er 16 Stück Vieh auf einige Tage auf den Hof genommen, um die Herbstweide abägen zu lassen; dies sei ihm aber nach dem Vertrage nicht verboten gewesen. Zur Begründung seiner

Forderung wegen Engerlingschaden führte der Beklagte im wesentlichen an: Er habe Ende Juli oder Anfang August 1895 wegen des Auftretens von Engerlingen auf dem Pachtgut beim Kläger reklamiert, und die Parteien hätten sich geeinigt, den Schaden durch Experten feststellen zu lassen. Der Kläger habe ausdrücklich, sowie durch die Bestellung von Experten anerkannt, den Engerlingschaden vergüten zu müssen; er sei hiezu auch nach Art. 308 D.-R. gesetzlich verpflichtet. Der Schaden sei im Jahre 1895 und 1896 ein außerordentlicher gewesen, was schon der Umstand beweise, daß die Experten denselben pro 1895 auf 1100 Fr., also auf $\frac{1}{3}$ des Pachtzinses tariert hätten. Im zweiten Jahre, da die Engerlinge noch früher kommen, sei der Schaden noch größer gewesen und habe mindestens 1200 Fr. betragen. Hätte der Kläger seine Haftung ausschließen wollen, so würde er dies im zweiten Vertrage vom 18. März 1895 jedenfalls gethan haben; da dies nicht geschehen sei, so müsse angenommen werden, daß er die Verpflichtung nach Art. 308 D.-R. habe übernehmen wollen. Der Kläger bestritt in der Replik, daß es sich bei dem Engerlingschaden um ein außerordentliches Naturereignis im Sinne des Art. 308 D.-R. handle, und machte geltend, der Beklagte habe diesen Schaden überdies, durch mangelhafte Wirtschaft, selbst verschuldet. Die erste Instanz hat hierüber im wesentlichen ausgeführt: Eine Mischwirtschaft, wie sie der Kläger behauptet und die überhaupt eine Entschädigung rechtfertigen würde, sei nicht bewiesen. Die Wirtschaft des Beklagten müsse im Gegenteil, wie aus den Zeugenaussagen und dem Expertengutachten hervorgehe, als eine ordentlich mittelmäßige, landläufige angesehen werden. Daß der Beklagte je Dünger ab der Siegenschaft abgeführt habe, sei nicht bewiesen, ebenso fehle der Beweis für die übrigen Behauptungen des Klägers, die allfällig die Annahme einer Miß- oder Raubwirtschaft begründen könnten. Die daherige Forderung sei danach abzuweisen. Andererseits sei durch den Zeugen- und Expertenbeweis festgestellt, daß die Engerlinge auf der Pachtliegenschaft in den Jahren 1895 und 1896 einen erheblichen Schaden angerichtet haben; es müsse dieser Schaden als ein außerordentlicher Unglücksfall im Sinne von Art. 308 D.-R. angesehen werden, für den der Verpächter grundsätzlich entschädi-

gungspflichtig sei, dies um so mehr, als laut dem Expertengutachten die Pachtliegenschaft seit Jahren nie von den Engerlingen in dem Maße wie 1895 heimgesucht worden sei. Bei Abschluß des Pachtvertrages vom 18. März 1895 habe sich somit der hernach entstandene Engerlingschaden nicht voraussehen lassen, speziell nicht in dem Maße, wie er sich geltend gemacht habe. Auch sei an Hand der Akten und namentlich der Pachtverträge nicht anzunehmen, daß der Kläger beim Vertragsabschluß eine daherige Entschädigungspflicht habe wegbedingen wollen, und daß das mögliche Eintreten dieses Unglücksfalles bei Festsetzung des Lehenszinses berücksichtigt worden sei. Mit Hinsicht auf das Expertengutachten könne auch die Einrede des Selbstverschuldens wegen mangelhafter Bewirtschaftung u. s. w. nicht gehört werden. Ebenso liege nichts für die Annahme eines Verzichtes auf die daherigen Ansprüche des Beklagten vor. Nach dem Expertengutachten betrage der Schaden des Beklagten für das Jahr 1895 Fr. 1100, für das Jahr 1896 Fr. 1200, und sei danach der Beklagte mit diesen Summen zu vergüten. Die zweite Instanz begründet ihr abweichendes Urteil mit Bezug auf die Höhe dieses dem Beklagten nach Art. 308 D.-R. gewährten Nachlasses mit dem Hinweis darauf, daß Art. 308 Abs. 1 D.-R. nur von einem verhältnismäßigen Nachlaß vom Pachtzins spreche, so daß dem Beklagten nicht der volle von den Experten ermittelte Schaden, sondern nur eine dem Minderertrag entsprechende Quote zuzusprechen sei.

2. Wird in erster Linie die Entschädigungsforderung von 7000 Fr. geprüft, welche der Kläger gegen den Beklagten wegen Verschlechterung der Pachtliegenschaft durch vom Beklagten getriebene Mischwirtschaft erhebt, so ist zu bemerken: Nach Art. 303 D.-R. ist der Pächter verpflichtet, den gepachteten Gegenstand seiner Bestimmung gemäß ordentlich zu bewirtschaften, insbesondere für nachhaltige Ertragsfähigkeit desselben zu sorgen, und nach Art. 317 hat er bei Beendigung der Pacht für solche Verschlechterungen des Pachtgegenstandes Ersatz zu leisten, welche bei gehöriger Bewirtschaftung zu vermeiden waren. Der Verpächter nun, welcher einen derartigen Entschädigungsanspruch erhebt, hat seinerseits die Verschlechterungen, durch welche er geschädigt zu sein behauptet, anzuführen und zu beweisen, während, sofern dieser

Beweis erbracht ist, der Pächter schadenersatzpflichtig ist, sofern er nicht darthut, daß ihn an denselben kein Verschulden trifft, d. h. daß die Verschlechterungen auch bei gehöriger Bewirtschaftung nicht zu vermeiden waren. Diese Verteilung der Beweislast folgt aus dem allgemeinen, in Art. 110 D.-R. niedergelegten Grundsatz über die Haftung des Schuldners bei Nichterfüllung oder nicht gehöriger Erfüllung vertraglicher Verbindlichkeiten. Dabei ist aber zu bemerken, daß der Beweis dafür, daß der Pachtgegenstand, so wie er zurückgegeben wird, Verschlechterungen erlitten habe, dadurch allein noch nicht erbracht wird, daß bewiesen wird, der Pächter habe im Laufe der Pachtzeit einzelne Fehler in der Bewirtschaftung begangen; denn soweit diese Fehler eine dauernde, über das Ende der Pachtzeit hinausreichende Schädigung nicht verursachen, schädigen sie einzig den Pächter und nicht den Verpächter, und berechtigen daher diesen natürlich nicht zu einer Entschädigungsforderung. Es muß vielmehr, wie gesagt, bewiesen werden, daß die Pacht Sache, so wie sie zurückgegeben wird, Verschlechterungen erlitten habe.

3. Nun hat der Kläger allerdings behauptet, daß die Pacht Sache vom Beklagten durch Raubbau in ihrer Ertragsfähigkeit erheblich verschlechtert worden sei, und hiefür eine Reihe von Momenten angeführt, aus denen sich ergeben soll, daß der Beklagte seiner vertraglichen und gesetzlichen Pflicht zu sorgfältiger Bewirtschaftung zuwidergehandelt habe. Allein einen Beweis dafür, daß der Pachtgegenstand eine Verschlechterung erlitten habe, hat er nach den thatfächlichen Feststellungen der Vorinstanz nicht erbracht. Diese Feststellungen sind, wenn sie auch mit den Aussagen einzelner Zeugen im Widerspruch stehen, keineswegs aktenwidrig, denn sie stützen sich auf die Aussagen anderer Zeugen und dann insbesondere auf die erhobenen Sachverständigengutachten. Der Befund der Sachverständigen, welche sich beim Abzug des Pächters am 10. März 1897 über den Zustand der Pacht liegenschaft ausgesprochen haben, läßt nicht erkennen, daß das Pachtgut damals irgend erhebliche, wesentliche Mängel der Bestellung oder des Unterhaltes aufgewiesen habe, und die im Prozesse erhobenen Gutachten sprechen sich übereinstimmend dahin aus, es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, um anzunehmen, daß der Pächter das

Gut heruntergebracht habe, der Zeugenbeweis gebe hierüber keinen hinlänglichen Anhalt. Wenn unter diesen Umständen die Vorinstanzen ausgesprochen haben, der Kläger habe den ihm obliegenden Beweis nicht erbracht, so ist diese Entscheidung nicht aktenwidrig, und es kann auch nicht etwa gesagt werden, daß dieselbe auf unrichtiger Auffassung oder Anwendung von Rechtsbegriffen oder Rechtsätzen beruhe. Die speziellen Vorwürfe, welche der Kläger gegen den Beklagten noch deshalb erhoben hat, weil er Dünger vom Gute weggebracht habe u. s. w., sind ohne Beweis geblieben. Fest steht in dieser Richtung einzig, daß der Beklagte fremdes Vieh auf die Herbstweide genommen hat. Allein dies verstößt nicht gegen ein spezielles Verbot des Pachtvertrages, da doch von einer, allerdings verbotenen, Unterpacht bei solchen Ausnahmen fremden Viehes zur Herbstweide nicht gesprochen werden kann, und sodann ist nach dem Expertengutachten durchaus nicht dargethan, daß in der Ausnutzung der Herbstweide, so wie dieselbe geschah, eine unsorgfältige Wirtschaft liege, und daß daraus dem Kläger ein Schaden entstanden sei. Die klägerische Entschädigungsforderung ist demnach in Übereinstimmung mit der Vorinstanz als unbegründet abzuweisen.

4. In Bezug auf die zweite streitige Frage, den Nachlaß am Pachtzins betreffend, ist zunächst zu bemerken, daß nicht etwa darauf abgestellt werden kann, daß der Kläger die Berechtigung eines solchen Nachlasses anerkannt habe. Denn eine ausdrückliche Anerkennung ist nicht nachgewiesen, und aus dem bloßen Umstand, daß der Kläger im Jahre 1895 sich mit der Bestellung von Sachverständigen zur Schätzung des vom Beklagten behaupteten Engerlingschadens einverstanden erklärte, kann eine solche nicht abgeleitet werden; viel näher liegt vielmehr, anzunehmen, der Kläger habe in diese Schätzung eingewilligt, um je nach dem Ergebnis derselben sich schlüssig machen zu können, ob er einen Nachlaß gewähren wolle oder nicht. Daß sodann sowohl die Parteien, als die kantonalen Gerichte von dem Anspruch des Pächters auf verhältnismäßigen Nachlaß vom Pachtzinse gemäß Art. 308 D.-R. als von einem Entschädigungsanspruch reden, ist durchaus unrichtig. Der Pächter hat gemäß Art. 308 D.-R. nicht Anspruch darauf, daß ihn der Verpächter für den durch außerordent-

liche Unglücksfälle entstandenen Schaden entschädige, sondern lediglich darauf, daß er ihm mit Rücksicht auf den entstandenen Schaden einen verhältnismäßigen Nachlaß vom Pachtzins gewähre. Der Anspruch aus Art. 308 D.-R. ist auch von dem Gewährleistungsanspruch auf Reduktion des Pachtzinses wegen tatsächlicher Mängel der Pachtsache, wie er in Art. 277 (297) D.-R. normiert ist, seiner rechtlichen Natur nach verschieden; er basiert nicht darauf, daß der Verpächter die Verpflichtung übernommen hätte, für irgend ein Ertragsergebnis der Pachtsache einzustehen, sondern vielmehr darauf, daß die Rechtsordnung aus Gründen der Billigkeit eine zu große und von den Parteien nicht vorauszufehende Ungleichheit des Wertes von Leistung und Gegenleistung ausschließen will.

5. Fragt es sich, ob die Voraussetzungen, unter welchen nach Art. 308 D.-R. der Pächter einen Nachlaß vom Pachtzins fordern kann, in concreto überhaupt gegeben seien, d. h. ob der gewöhnliche Ertrag des Pachtobjektes infolge außerordentlicher Unglücksfälle einen beträchtlichen Abbruch erlitten habe und ob nicht etwa anzunehmen sei, daß das mögliche Eintreten des Unglücksfalles schon bei der Bestimmung des Pachtzinses berücksichtigt sei, so ist seitens des Klägers zunächst behauptet worden, der Engerlingfraß könne überhaupt seiner Art nach nicht als außerordentlicher Unglücksfall betrachtet werden. Dieser Ansicht kann indessen in dieser Allgemeinheit nicht beigetreten werden. Die Frage, ob ein Schadensereignis sich als außerordentlicher Unglücksfall qualifiziere, kann nicht abstrakt, sondern nur mit Rücksicht auf die Verhältnisse einer bestimmten Gegend beantwortet werden; sodann ist klar, daß einem Ereignis, welches außergewöhnlicher Weise Schaden gestiftet hat, die Natur eines außergewöhnlichen Unglücksfalles nicht deshalb abgesprochen werden kann, weil gleichartige Ereignisse häufig oder regelmäßig vorzukommen pflegen, ohne in gleicher Weise Schaden zu stiften. Nun stellen im vorliegenden Falle die kantonalen Instanzen an Hand des Expertengutachtens fest, daß in der Gegend des Pachtgrundstückes Engerlingfraß, der die Kulturen stark und offenkundig schädige, allerdings zu den außerordentlichen Ereignissen gehöre, und es kann deshalb der Remissionsanspruch des Pächters nicht

schon deshalb abgewiesen werden, weil der Engerlingfraß überhaupt, im allgemeinen nicht als außerordentlicher Unglücksfall zu betrachten sei. Dagegen muß sich fragen, ob aus der angegebenen Ursache der gewöhnliche Ertrag des Pachtobjektes einen beträchtlichen Abbruch erlitten habe. In dieser Hinsicht nun ist tatsächlich, gemäß den Feststellungen der Vorinstanz, davon auszugehen, daß der Ertrag des Pachtobjektes durch den Engerlingfraß im Jahre 1895 um 1100 Fr. und im Jahre 1896 um 1200 Fr. vermindert worden ist. Den gewöhnlichen, mittleren Ertrag des Pachtobjektes taxieren die Experten auf 7475 Fr., wobei sie jedoch nur den Gelberlös, nicht aber den Wert der vom Pächter in seiner Haushaltung verwendeten Produkte berücksichtigen. Wird auch dieser Wert in Anschlag gebracht, so dürfte der gewöhnliche Ertrag des Pachtobjektes wohl auf 8000 Fr. anzusetzen sein. Dieser gewöhnliche Ertrag ist also durch die in Rede stehende Schädigung nach der Feststellung der Vorinstanz für das Jahr 1895 um etwas weniger, für das Jahr 1896 um etwas mehr als $\frac{1}{7}$ vermindert worden. Nun macht das eidg. Obligationenrecht den Remissionsanspruch des Pächters nicht (wie andere Gesetze, z. B. der franzöf. code civ. 1769—73) davon abhängig, daß durch den außerordentlichen Unglücksfall ein bestimmter Prozentsatz der Ernte vernichtet worden sei, sondern es stellt dem richterlichen Ermessen anheim, mit Rücksicht auf die Umstände des konkreten Falles zu entscheiden, ob der Ertragsausfall als ein beträchtlicher zu erachten sei. Dabei ist indessen immerhin festzuhalten, daß, um von einem beträchtlichen Abbruche von dem gewöhnlichen Ertrag sprechen zu können, welcher einen Remissionsanspruch begründet, die Ertragsverminderung eine größere sein muß, als diejenige, welche sich ordentlicherweise auch ohne jedes Dazwischentreten eines außerordentlichen Unglücksfalles durch die gewöhnlichen Schwankungen des Ertrages zwischen guten, mittleren und ungünstigen Jahren ergeben kann. Ist dies nicht der Fall, bewegt sich die Ertragsverminderung in den angegebenen Grenzen, so liegt kein außergewöhnliches, der Berechnung sich entziehendes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vor, und ist daher ein Remissionsanspruch nicht begründet. Hieran ist um so eher festzuhalten, als die Erträgnisse ausnahmsweise

günstiger Jahre dem Pächter verbleiben, ohne daß der Verpächter einen Pachtzinszuschlag fordern könnte. Im vorliegenden Falle nun kann in der Verminderung des gewöhnlichen Ertrages um $\frac{1}{7}$ ein beträchtlicher Abbruch an demselben in dem angegebenen Sinne nicht erblickt werden; denn nach dem Expertengutachten ist für ungünstige Jahre, ohne alle Einwirkung außerordentlicher Unglücksfälle, ein Sinken des Gutertrages bis auf 6450 Fr. anzunehmen, und nun ist in den Jahren 1895 und 1896 der Ertrag trotz dem Engerlingschaden nicht unter diesen Betrag gesunken.

6. Ist demgemäß ein Anspruch auf Nachlaß am Pachtzinse nicht begründet, so hat dies zur Folge, daß die Klage, soweit sie auf Bezahlung der rückständigen Pachtzinsraten gerichtet ist, zuzusprechen ist. Dagegen ist hinsichtlich des für diese Pachtzinsraten geforderten Verzugszinses zu bemerken, daß in dem Pachtvertrage vom 25. März 1895 im Unterschied zu demjenigen vom 10. Mai 1890 die Vorausbezahlung der Pachtzinsraten jedenfalls nicht unzweideutig stipuliert ist und auch keine schlüssigen Handlungen vorliegen, aus denen sich ergäbe, daß der Beklagte die Pflicht zur Vorausbezahlung anerkannt hätte. Es muß daher der gesetzlichen Regel gemäß dabei sein Bewenden haben, daß die Pachtzinsquoten postnumerando zu bezahlen sind, und sind daher Verzugszinsen, statt wie gefordert, vom 12. Juni, 12. September, 12. Dezember 1896 und 12. März 1897 zuzusprechen. Dem Beklagten seinerseits ist seine unbestrittene Ursachforderung von 1000 Fr., sowie seine Forderung für zurückgelassenes Stroh und Streu von 438 Fr. 32 Cts. (nach Abzug der anerkannten Gegenforderung von 152 Fr. von 286 Fr. 32 Cts.) zuzusprechen, nebst Verzugszins seit dem Ende der Pacht (12. März 1897).

Demnach hat das Bundesgericht
erkannt:

Die Berufung des Klägers wird dahin als begründet erklärt, daß erkannt wird: Der Beklagte schulde dem Kläger einen rückständigen Pachtzins von 2550 Fr. nebst Verzugszins zu 5% von den rückständigen Pachtzinsraten seit Verfall (12. September, 12. Dezember 1896 und 12. März 1897); der Beklagte sei dagegen berechtigt, auf dieser Summe seine Gegenforderung von

1286 Fr. 32 Cts. samt Verzugszins zu 5% seit 12. März 1897 aufzurechnen; der Kläger sei zum Bezuge des beim Be-
treibungsamt Littau vom Beklagten geleisteten Depositums bis zu demjenigen Betrag seiner Forderung berechtigt, welcher nicht durch die Verrechnung mit der beklaglichen Gegenforderung ge-
tilgt ist.

12. Urteil vom 23. Februar 1900 in Sachen Lewiz gegen Gebrüder Gubler.

Schadenersatzklage des Eigentümers eines Hauses gegen die Baumeister dieses und der angrenzenden Häuser wegen nicht genügender Fundamentierung eines benachbarten Hauses, gestützt auf Art. 50 O.-R. Kausalzusammenhang. Widerrechtlichkeit.

A. Durch Urteil vom 24. Oktober 1899 hat die Appellationskammer des Obergerichts des Kantons Zürich die Klage abgewiesen.

B. Gegen dieses Urteil hat der Kläger die Berufung an das Bundesgericht erklärt, mit dem Antrag, es seien in Aufhebung desselben die Beklagten zu verpflichten, dem Kläger 13,584 Fr. 10 Cts. nebst 5% Zins seit 1. September 1896 zu bezahlen.

In der heutigen Hauptverhandlung vor Bundesgericht erneuert der Anwalt des Klägers diesen Berufungsantrag. Der Anwalt des Beklagten beantragt Abweisung der Berufung und Bestätigung des angefochtenen Urteils.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Im Jahre 1895 ließ der Bauunternehmer J. Blumer an der Sonneggstraße in Zürich IV vier zusammenhängende Wohnhäuser, Nr. 23, 25, 27 und 29, nach Plänen des Architekten Helm-Räch erstellen. Durch Vertrag vom 29. Dezember 1894 übertrug er die Maurerarbeiten zu den vier Häusern den Beklagten, Gebrüder Gubler, Baumeister in Zürich. In diesem Vertrag ist gesagt, daß die Bauleitung durch den Bauherrn oder dessen Bevollmächtigte ausgeübt werde, und sodann bestimmt, der Unternehmer habe den Anordnungen der Bauleitung genau nach-