

Anderen beibehalten und erscheint von da an als die Ueberlassung des Besten und Riefes eines fruchttragenden Grundstückes auf längere Zeit oder für immer gegen einen im Vergleich zum Fruchttrag niedrigen Zins (*Canon*, *canon*, *pensio*, *redditus*), welcher, sei es in Geld, sei es in Naturalien, zur Anerkennung des Eigenthums geleistet wird. Die Emphyteuse entsteht meist durch Vertrag, aber auch durch testamentarische Verfügung, durch richterlichen Urtheil und durch Ersetzung. Der emphyteutische Vertrag (*contractus emphyteuticarius*) muß wenigstens bei der kirchlichen Emphyteuse nach der allgemeinen Ansicht schriftlich abgeschlossen werden. Jedoch wird, falls der Canon 40 Jahre lang regelmäßig gezahlt wurde, die Errichtung des schriftlichen Instrumentes präsumirt, wobei freilich Gegenbeweis zulässig ist. Der deutsche Erbpachtvertrag, welcher vielfach nichts Anderes als die recipirte römische Emphyteuse ist, weicht doch zuweilen von dieser ab, indem der Erbzins nach dem Fruchttrage bemessen wird. Von dem Miethvertrage unterscheidet sich die Emphyteuse ebenfalls durch den niedrigen Zins und überdies durch die längere Zeitdauer. Bei dem Cenfusvertrage geht das volle Eigenthum des Grundstückes auf den Cenfualisten über, während der Verleiher der Emphyteuse (*dominus emphyteusos*) das Ober-eigenthum (*dominium directum*) behält, der Emphyteuta dagegen nach römischer Auffassung nur ein *jus in re aliena*, nach der Lehre der Glossatoren das nutzbare Eigenthum (*dominium utile*) hat. Letzteres gilt zwar auch von dem Vasallen. Jedoch ist dieser im Unterschied von dem Emphyteuta verpflichtet, dem Lehnsherrn persönliche Dienste zu leisten. Der Emphyteuta hat den vollen Gebrauch des Grundstückes, den Genoss der Früchte und die Ausübung der an jenem haftenden Befugnisse (z. B. des dinglichen Votationsrechtes). Ferner darf er, sofern das Grundstück nicht verschlechtert oder getheilt wird, die Art der Bebauung ändern und seine Rechte unter Lebenden wie auf den Todesfall veräußern. Beim Verkauf desselben hat jedoch der *dominus emphyteusos* ein zweimonatliches Verkaufsrecht und, falls er hiervon keinen Gebrauch macht, das Recht auf ein von dem neuen Emphyteuta zu zahlendes Lehen oder Handgeld (*laudemium*), welches $\frac{1}{10}$ des Veräußerungspreises beträgt. Der Canon wird bei Verschlechterung des Grundstückes nicht gemindert. Selbstverständlich hat der Emphyteuta alle Lasten des Grundstückes zu tragen. Die Emphyteuse endigt, abgesehen von den allgemeinen Endigungsgründen der *jura in re aliena*, durch Entziehung (*abucitatio* oder *privation*). Diese erfolgt theils *ipso jure*, theils durch richterliches Urtheil: a. wegen dreijähriger und bei kirchlichen Grundstücken wegen zweijähriger Nichtbezahlung des Canon; b. wegen böswilliger oder fahrlässiger Verschlechterung des Grundstückes; c. wegen Verletzung der Nebenverträge über dessen Benutzung, Verbesserung

u. s. w.; d. wegen Veräußerung ohne Erlaubniß des Herrn. Endigt die Emphyteuse ohne Schuld des Inhabers, so kann er, bezw. sein nächster Anverwandter, Erneuerung derselben verlangen, sofern nicht der Herr das Grundstück selbst benutzen will. Ob dieß auch von der kirchlichen Emphyteuse gelte, ist fraglich. Meist bestehen locale Gewohnheiten in dieser Hinsicht. Ueberhaupt unterliegt die kirchliche Emphyteuse (vgl. über dieselbe c. 5. 9, X De reb. eccles. alien. 3, 13; c. 4, X De loc. et cond. 3, 18; c. 2 De reb. eccles. alien. 3, 9 in VI.; c. un., Extrav. com. 3, 4) manchen Abweichungen, welche zur größern Sicherstellung der Kirchengüter angeordnet sind (vgl. Trombetta, *Praxeos regulas de contractibus rerum ecclesiasticarum*, Romae 1865). Hierzu gehört, daß die kirchliche Emphyteuse im Zweifel nur auf die leiblichen Erben übergeht. Ausnahmen bilden: a. specielle Concession, b. die Emphyteuse auf bestimmte Zeit, c. die ewige Emphyteuse. Ferner gilt dieselbe im Zweifel nur bis zur dritten Generation, so zwar, daß nach der gewöhnlichen Ansicht der erste Empfänger die erste Generation bildet. Ueberdies bedarf es zur Einräumung einer kirchlichen Emphyteuse der Zustimmung des heiligen Stuhles (*bonaplacitum apostolicum*), und diese ist nach der neuesten Praxis selbst dann erforderlich, wenn das betreffende Grundstück regelmäßig in Emphyteuse gegeben wurde. Insofern ist also die oben erwähnte Bulle Pauls II. *Ambitionas* (Extrav. com. 3, 4) durch die Praxis abgeändert. Das *bonaplacitum apostolicum*, welches von der Congregatio Episcoporum et Regularium erteilt zu werden pflegt, wird nach 40jährigem unangefochtenem Bestand der Emphyteuse präsumirt, jedoch, falls diese der Kirche nachtheilig ist, erst nach hundert Jahren (*Immemorialverjährung*). In beiden Fällen ist Gegenbeweis zulässig. Ob die Vorschrift Pauls II. auch in Deutschland zu Recht bestehe, ist bestritten. Vor erteiltem *bonaplacitum* hat die betreffende kirchliche Anstalt stets das Neuerecht, und trotz der Zustimmung des heiligen Stuhles ist der Vertrag *ipso jure* nichtig, wenn derselbe sich als nachtheilig für die Kirche herausstellt. Wo das kirchliche Güterrecht in Kraft steht, wie z. B. in Italien, ist bei Einräumung der kirchlichen Emphyteuse ein besonderes, von der Congregatio Episcoporum et Regularium vorgeschriebenes Licitationsverfahren zu beobachten. Die Emphyteuse bietet für den Emphyteuta unbestritten die größten Vortheile, während das Eigenthumsrecht des Verleiher sich fast zu einem leeren Titel verflüchtigt. Diese Umstände, sowie die völlig unberechenbaren Wandlungen, denen die Werthverhältnisse von Grund und Boden heutzutage oft in rascher Folge unterworfen sind, lassen dieses Institut für die Gegenwart kaum zweckmäßig erscheinen. So sehr daher die Kirche dauerhafte und sichere, wenngleich minder erträgliche Rechtsgeschäfte bevorzugt, ist dieselbe schon wegen ihrer materiellen