

84. 1. Über Jagdpachtverträge nach der preussischen Jagdordnung vom 15. Juli 1907.
 2. Wann ist bei Verträgen die gesetzlich erforderliche Schriftform erfüllt?

VII. Zivilsenat. Ur. v. 27. November 1923 i. S. R. (Bekl.) w. St. u. Gen. (Kl.). VII 419/22.

I. Landgericht Neuwied. — II. Oberlandesgericht Frankfurt a. M.

Im Sommer 1916 hat der Beklagte durch Vertrag mit dem Bürgermeister und Jagdvorsteher Dr. P. in L. einen Teil des L.'er Jagdbezirks gepachtet. Durch schriftlichen Jagdgesellschaftsvertrag vom 9. November 1916 nahm er den Kläger zu 2 und Th. M. zu gleichen Anteilen und Rechten, aber auch zu gleichen Pflichten als Mitpächter in das Pachtverhältnis auf. Am 27. Dezember 1918 suchte der Kläger zu 2 seine Eintragung als Mitpächter nach. Der Jagdvorsteher war einverstanden und holte die Zustimmung des Kreisaußschusses ein; diese wurde am 5. Februar 1919 erteilt, unter dem 5. April 1919 benachrichtigte der Jagdvorsteher den Kläger zu 2 davon. Mit Schreiben vom 30. Juni 1919 legte der Beklagte Verwahrung gegen die Eintragung ein. Der Jagdvorsteher klärte den Beklagten durch Brief vom 1. August 1919 über das Geschehene auf und ersuchte ihn um eine weitere Äußerung, falls er eine solche noch abzugeben habe. Der Beklagte ist dann auf die Angelegenheit nicht mehr zurückgekommen. Ein Schreiben des Klägers zu 2 an den Jagdvorsteher, betreffend die Regelung von Wildschäden durch die Jagdpächter, hat der Beklagte mitunterzeichnet. Am 10. September 1919 richtete er an den Jagdvorsteher folgendes Schreiben: „Ich bitte Herrn W. St. in D. (Kl. zu 1) als Anpächter der L.'er Jagd eintragen zu lassen. Ich übertrage demselben alle Rechte und Pflichten. . . .“ Ein zweites Schreiben folgenden Inhalts: „Ich bitte Sie, mich aus meinem mit Ihnen geschlossenen Jagdpachtvertrag zu entbinden und an meiner Stelle Herrn W. St. (Kl. zu 1) einzutragen. Ich bitte Sie, für die Folge etwaige Briefe an Herrn M. in B. (Kl. zu 2), der von Obigem unterrichtet ist, zu richten“ sandte der Beklagte am 12. September 1919 durch den Kläger zu 2 an das Bürgermeisteramt in L. Dort erschienen am 13. September 1919 die beiden Kläger, der Kläger zu 2 überreichte den Brief des Beklagten vom 12. und erklärte: „Der bisherige Mitpächter der Jagd im Bezirk L., G. R. (Bekl.) will aus dem Jagdpachtvertrag aussteigen. . . . Ich bin mit dem Austritt des R. aus dem Jagdpachtverhältnis einverstanden, ebenso damit, daß an die Stelle des R. der . . . Kunsthändler St. mit allen Rechten und Pflichten eintritt.“ St. seinerseits erklärte: „Ich beantrage, die bisher aus dem Jagdpachtvertrag

dem Herrn R. zustehenden Rechte und Pflichten auf mich zu übertragen.“ Das Protokoll ist von den beiden Klägern und dem aufnehmenden Beamten unterzeichnet worden. Am Rande vermerkte der Jagdvorsteher unter dem 17. September 1919, daß er mit dem Eintritt St.'s als Mitpächter einverstanden sei. Ausfertigung des Protokolls und des Bemerkts übersandte er dem Kreisaußschuß mit der Bitte um Zustimmung. Diese wurde am 11. Oktober 1919 erteilt und an den Jagdvorsteher mit dem Ersuchen weitergegeben, die Beteiligten zu benachrichtigen. Das geschah am 17. Oktober durch Briefe an den Kläger zu 2 und den Beklagten. Bis zum Frühjahr 1920 haben dann die beiden Kläger allein die Jagd auf dem jetzt streitigen Teil des Jagdbezirks ungestört ausgeübt. Seitdem macht der Beklagte ihnen das Jagdrecht streitig. Die Kläger haben Klage erhoben mit dem Antrage, 1. den Beklagten zu verurteilen, Veröffentlichungen in den Zeitungen zu unterlassen, wonach er der alleinige Anpächter des L.'er Jagdbezirks — linker Teil — ist und insolgedessen unter Ausschluß aller übrigen Personen das alleinige Jagdrecht in diesem Bezirk hat; 2. festzustellen, daß die Kläger die alleinigen Jagdberechtigten sind, und daß der Beklagte kein Recht hat, zu Jagdzwecken den Jagdbezirk und die auf dem M.-Berg gelegene Jagdhütte zu betreten, daß er auch nicht berechtigt ist, von den Klägern die Einräumung des Jagdrechts sowie die Einräumung des Besitzes der Jagdhütte zu verlangen.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Er hat Widerklage erhoben und verlangt, die Kläger sollten anerkennen, daß ihnen eine Jagdberechtigung in dem L.'er Jagdbezirk — linker Teil — nicht zusteht; die Kläger sollten ferner verurteilt werden, sich jeder Jagdausübung in dem Bezirk zu enthalten, den Bezirk zu Jagdzwecken nicht zu betreten, ihm — dem Beklagten — den Besitz des Bezirks und der Hütte einzuräumen, und zwar gegen Zahlung von 7000 M.

Das Angebot der Zahlung von 7000 M beruht darauf, daß der Kläger zu 1 feinerzeit das Jagdpachtrecht des Beklagten gegen die Verpflichtung erworben hat, 7000 M an den Beklagten zu zahlen und daß er diesen Betrag auch wirklich gezahlt hat. Ob der Kläger zu 1 damals noch weitere Verpflichtungen übernommen hat und ob die Erfüllung dieser Verpflichtungen zur Bedingung für das Bestehen des Abkommens gemacht worden ist, darüber herrscht unter den Parteien Streit. Das Abkommen selbst ist nicht schriftlich niedergelegt worden.

Die beiden Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Die Revision des Beklagten hatte Erfolg.

Gründe:

Die rechtlichen Gesichtspunkte, von denen der Berufungsrichter ausgeht, sind an sich zutreffend, rechtsirrig ist nur ihre Anwendung auf den gegenwärtigen Fall.

Die maßgebenden Rechtsätze lassen sich kurz dahin zusammenfassen: Jagdpachtverträge sind schriftlich abzuschließen, § 22 Nr. 1 der preuß. Jagdordn. v. 15. Juli 1907 (J.O.); unter Jagdpachtverträgen sind die schuldrechtlichen Pachtverträge zu verstehen, nicht die dinglichen Verträge, durch welche das Jagdrecht tatsächlich übertragen wird. Zu den Jagdpachtverträgen gehören auch Verträge über „Weiterverpachtungen“ im Sinne des § 22 Nr. 3 J.O.; als Weiterverpachtungen sind nicht nur eigentliche Unter- oder Asterverpachtungen anzusehen, sondern alle Verträge, durch welche der Jagdpächter sich verpflichtet, den Gebrauch oder Genuß der Jagd ganz oder teilweise gegen Entgelt an einen Dritten zu überlassen, mag das durch den Abschluß eines Gesellschaftsvertrags geschehen oder durch die Abrede, daß der Jagdpächter die Rechte aus dem Pachtvertrag abzutreten, der Dritte die Pflichten aus dem Pachtvertrag zu übernehmen hat (vgl. R.G.B. Bd. 63 S. 293). Solche Weiterverpachtungen sind nicht als Neuverpachtungen anzusehen. Zu ihnen ist die Zustimmung des Jagdpächters und die Genehmigung des Kreis- oder Bezirksausschusses, in Stadtkreisen des Bezirksausschusses, erforderlich, § 22 Nr. 3 J.O.; auf die Zahl der beteiligten Personen (vgl. § 22 Nr. 2 J.O.) kommt es bei den Weiterverpachtungen nicht an, die Zustimmung und die Genehmigung des § 22 Nr. 3 a. a. O. sind stets erforderlich. Alle Verträge über Jagdpachtungen — Haupt- oder Weiterverpachtungen —, welche den gesetzlichen Formvorschriften nicht entsprechen, sind nichtig, § 24 Abs. 1 J.O. Gegenüber einem Verufen auf die gesetzlichen Formvorschriften versagt die Einrede der Arglist. Bis zur Genehmigung einer Weiterverpachtung durch den Kreis- oder Bezirksausschuß herrscht ein Schwebezustand; die Beteiligten sind gebunden, sie können nicht beliebig von dem geschlossenen Vertrag zurücktreten, aber jeder Teil kann die Entscheidung des zuständigen Ausschusses herbeiführen. Durch dessen Entscheidung wird der Schwebezustand endgültig beendet, die Entscheidung hat rechtsbegründende oder rechtszerstörende Wirkung, der Ausschuß ist nicht in der Lage, seine einmal getroffene und bekanntgegebene Entscheidung wieder abzuändern; die Bekanntgabe an eine der Parteien genügt dabei schon (vgl. für eine ähnliche Rechtslage R.G.B. Bd. 98 S. 245, Bd. 102 S. 1, Bd. 103 S. 104). Der Streit unter mehreren Personen, welche behaupten, das Jagdrecht gepachtet zu haben, ist im ordentlichen Rechtsweg auszutragen.

Beide Parteien, der Beklagte sowohl als auch die Kläger, leiten ihr Recht aus dem Vertrag ab, welchen der Beklagte am 5. August 1916 mit dem Jagdvorsteher abgeschlossen hat. Die Rechtsgültigkeit dieses Vertrags ist allerdings stillschweigend vorausgesetzt, es ergeben sich dagegen auch keine Bedenken. Eine notarielle Beurkundung des Pachtvertrags, welche nach § 126 Abs. 3 B.G.B. die schriftliche Form er-

setzen würde, hat allerdings nicht stattgefunden. In dem notariellen Protokoll vom 5. August 1916 ist nur beurkundet, daß die Pachtbedingungen bekannt gegeben sind, daß der Pachtbezirk ganz und in Teilen ausgebaut ist, daß verschiedene Personen Gebote abgegeben haben, und daß gewisse Bürgschaften übernommen sind. Irgendeine Erklärung des Jagdvorstehers, also des Verpächters, ist in dem notariellen Protokoll selbst nicht beurkundet. Auf die dem Protokoll beigefügte und nach § 176 Abs. 2 FGG. einen Teil des Protokolls bildende Anlage ist im Protokoll nur hinsichtlich der darin enthaltenen Pachtbedingungen Bezug genommen. Was etwa weiter aus der Anlage noch entnommen werden kann, wird durch das notarielle Protokoll nicht gedeckt. Aber die am 5. August 1916 aufgenommene Urkunde genügt den Anforderungen, welche an einen der gesetzlichen Schriftform unterliegenden Vertrag zu stellen sind. Die Anlage ist ein Formular für einen Jagdpachtvertrag und der Eingang ist dahin ausgefüllt worden: „Zwischen dem Jagdvorsteher, Bürgermeister Dr. P. in L., als Vertreter der Jagdgenossenschaft von L., in folgendem als »Verpächter« bezeichnet und a) Herrn G. R. in W., b) Herrn S. B. in L., in folgendem als »Pächter« bezeichnet, wird nachstehender Jagdpachtvertrag geschlossen.“ Daraus ergibt sich mit zweifelsfreier Sicherheit, daß dem Beklagten und dem S. B. diejenigen Teile des Jagdbezirks, auf welche sie nach dem notariellen Protokoll geboten haben, für die gebotenen Summen auch wirklich verpachtet worden sind. Nimmt man also zu dem notariellen Protokoll den gesamten Inhalt der Anlage hinzu, so liegt ein schriftlicher Pachtvertrag vor. Nun hat zwar der Senat (RGZ. Bd. 105 S. 292) ausgesprochen: „Wenn das Gesetz zur Gültigkeit einer rechtsgeschäftlichen Willenserklärung die schriftliche Erklärung vorschreibt, so muß die von dem Aussteller unterzeichnete Urkunde zum mindesten den wesentlichen rechtlichen Inhalt derjenigen Willenserklärung enthalten, deren schriftliche Niederlegung das Gesetz erfordert. Die Unterzeichnung eines Schriftstückes, aus dessen Inhalt für sich allein nicht ersichtlich ist, welche Erklärung abgegeben werden soll, das erst im Zusammenhalt mit anderen, darin in Bezug genommenen Schriftstücken die abgegebenen Erklärungen erkennen läßt, genügt nicht zur Wahrung der gesetzlich erforderlichen Schriftform“, aber in dem damals entschiedenen Falle war das in Bezug genommene Schriftstück der unterzeichneten Urkunde nicht unmittelbar beigefügt gewesen. Hier ist das aber der Fall, und zwei so verbundene Schriftstücke bilden in der Tat eine Einheit, was ja auch der schon erwähnte § 176 Abs. 2 FGG. anerkennt. Die Unterschrift unter der Haupturkunde deckt auch den gesamten Inhalt der damit verbundenen Anlage. Der Pachtvertrag vom 5. August 1916 ist deshalb als in der gesetzlichen Schriftform abgeschlossen anzusehen. Damit steht fest, daß der Beklagte damals

den jetzt von ihm im Rechtsstreit beanspruchten Teil des L'er Jagdbezirks gültig angepachtet hat.

Der Kläger zu 2 leitet sein Recht von dem Beklagten ab. Er hat mit diesem und mit W. den Gesellschaftsvertrag vom 9. November 1916 abgeschlossen, der nach den oben entwickelten Grundätzen eine Weiterverpachtung darstellt. Dieser Weiterverpachtung hat weder der Jagdvorsteher zugestimmt, noch hat der Kreisausschuß sie genehmigt. Der Vertrag vom 9. November 1916 hat beiden Stellen überhaupt nicht vorgelegen. Was geschehen ist, beschränkt sich auf folgendes: Der Kläger zu 2 hat gebeten, ihn als Mitpächter des Beklagten einzutragen, dem hat der Jagdpächter zugestimmt, das hat der Kreisausschuß genehmigt, darauf ist dann die — rechtlich ganz unerhebliche — Eintragung des Klägers zu 2 in die Pächterliste bewirkt worden. Mit diesen Maßnahmen sind die gesetzlichen Formvorschriften für eine Weiterverpachtung nicht erfüllt worden. Diese Vorschriften zielen darauf ab, daß die nächstbeteiligten und die sachkundigen Stellen den Vertrag über die Weiterverpachtung prüfen und dabei feststellen, ob die getroffenen Abreden eine übermäßige Ausnützung der Jagd, eine zu große Belästigung der Jagdgenossen oder sonstige Unzuträglichkeiten befürchten lassen. Ein Vertrag, den die berufenen Stellen überhaupt nicht gesehen haben, kann von ihnen nicht in rechtsverbindlicher Weise mit Zustimmung oder Genehmigung versehen werden. Wollte man aber selbst anderer Meinung sein, so decken sich doch vorliegend die Zustimmung und die Genehmigung nicht mit den Abreden der Beteiligten. Nach dem Vertrage sollte der Kläger nur zu $\frac{1}{2}$ Mitpächter werden. Davon hat er in seinem Eintragungsantrag nichts erwähnt; dieser geht auf einfache Eintragung als Mitpächter, d. h. also auf Eintragung als Mitpächter zur Hälfte. Nur dieser Antrag hat die Zustimmung des Jagdvorstehers und die Genehmigung des Kreisausschusses gefunden, nicht das, was die Beteiligten wirklich vereinbart hatten. Dieser Unterschied ist im gegenwärtigen Falle um so erheblicher, als der wirklich am 9. November 1916 abgeschlossene Vertrag keine Aussicht hatte, vom Jagdvorsteher und vom Kreisausschuß gebilligt zu werden. W. war Ausländer, Holländer, und an Ausländer durfte nach den vom Jagdvorsteher aufgestellten, vom Landrat genehmigten Bedingungen, wie sie der Verpachtung vom 5. August 1916 zugrunde gelegt und in fortdauernder Geltung geblieben waren, überhaupt nicht verpachtet werden. Bei dieser Sachlage kann keinesfalls angenommen werden, daß die Weiterverpachtung auch an W. die Zustimmung und Genehmigung von Jagdvorsteher und Kreisausschuß gefunden hat. Wenn der Vertrag vom 9. November 1916 aber nicht in seinem vollen Umfang genehmigt worden ist, dann ist er gar nicht genehmigt worden. Für die Genehmigung eines Teils des Vertrags

— die übrigens nach § 4 Satz 2 des Vertrags auch den Absichten der Beteiligten nicht entsprochen hätte — sind zuverlässige Anhaltspunkte nicht gegeben. Damit fallen die Ansprüche des Klägers zu 2.

Auch der Kläger zu 1 leitet seine Rechte von dem Beklagten her. Mit ihm ist aber ein schuldrechtlicher Vertrag über die Weiterverpachtung in schriftlicher Form niemals abgeschlossen worden. In der Verhandlung vor dem Bürgermeisteramt vom 13. September 1919, in welcher der Kläger zu 2 nach der Feststellung des Berufungsrichters als Bevollmächtigter des Beklagten aufgetreten ist, sind nur Erklärungen beurkundet worden, welche die dingliche Übertragung des Jagdrechts durch den Beklagten auf den Kläger zu 1 zum Gegenstand haben. Wenn man das Geschehene mit dem Verkauf und der Auflassung eines Grundstücks vergleicht — entsprechend den dafür geltenden, für die Jagdpacht aber nicht in Frage kommenden, Vorschriften scheint die Übertragung der Jagdrechte tatsächlich gehandhabt worden zu sein —, so ist am 13. September 1919 die Auflassung, aber nicht der Kaufvertrag beurkundet worden. Wie zu einem Kaufvertrag der Verkäufer, der Käufer, der Kaufgegenstand und der Kaufpreis gehören, so gehören zu einem Pachtvertrag, auch zu einem Weiterpachtvertrag, der Verpächter, der Pächter, der Pachtgegenstand und das Entgelt. Als Entgelt für die Übertragung der Pachtrechte vom Beklagten an den Kläger zu 1 sind schriftlich 7000 *M* vereinbart worden. Über diese wesentliche Abrede schweigt das Protokoll vom 13. September 1919 vollständig. Schon deshalb ist darin der schuldrechtliche Weiterpachtvertrag nicht beurkundet worden, es kommt nicht darauf an, ob der Kläger zu 1 damals noch weitere Verpflichtungen übernommen hat, wie der Beklagte behauptet. Es fehlt also an der Schriftlichkeit des vom Beklagten mit dem Kläger zu 1 vereinbarten Weiterpachtvertrags und damit fallen auch die Ansprüche des Klägers zu 1.

Das Ergebnis ist, daß der Beklagte wohl Pächter des streitigen Jagdrechts geworden ist, die Kläger aber keinerlei Rechte daran erworben haben. Danach ist die Klage abzuweisen und der Widerklage stattzugeben. Das allerdings kann der Beklagte nicht verlangen, daß die Kläger ihm den Besitz des Jagdbezirks einräumen. Nach der feststehenden Rechtsprechung des Reichsgerichts ist Gegenstand der Jagdpacht das Jagdrecht, nicht das Grundstück oder der Jagdbezirk. Eine Übergabe der Pändereien wird nicht vorgenommen, der Pächter „besitzt“ sie nicht, *RGZ.* Bd. 70 S. 72, Bd. 98 S. 102. Auch die Kläger haben also nicht den Besitz an dem streitigen Jagdbezirk, sie können ihn dem Beklagten deshalb auch nicht einräumen. Einer besonderen Abweisung des Beklagten bedurfte es insoweit aber nicht. Sachlich unterliegt er auch nicht teilweise. Seine übrigen Widerklaganträge bringen seine Ansprüche schon in genügender und klarer Weise zum

Ausdruck. Zur Zahlung von 7000 *M* hat sich der Beklagte selbst erboten. Insofern hat er seine Anträge freiwillig eingeschränkt. Diesen eingeschränkten Anträgen war ohne weiteres zu entsprechen. Ein Zurückbehaltungsrecht war von den Klägern nicht geltend gemacht worden.