

44. Bedürfen nach preussischem Rechte Vorverträge zu Jagdpachtverträgen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform?

Preuß. JagdD. vom 15. Juli 1907 § 22.

VI. Zivilsenat. Urf. v. 8. Dezember 1925 i. S. L. (Bekl.) w. Jagdgenossenschaft der Gemeinde B. (Kl.). VI 350/25.

I. Landgericht Cleve.

Bei einer am 29. April 1924 stattgehabten Jagdverpachtung gab der Beklagte auf eine Parzelle das Höchstgebot mit 6100  $\text{GM}$ . ab und unterzeichnete im Versteigerungsprotokoll das Höchstgebot mit seinem Namen. Laut den Pachtbedingungen stand es dem Jagdvorsteher frei, innerhalb 28 Tagen einem der drei Meistbietenden den Zuschlag zu erteilen, bis dahin waren sie an ihr Gebot gebunden. Am 13. Mai 1924 erteilte der Jagdvorsteher dem Beklagten den Zuschlag, trug dies in das Versteigerungsprotokoll ein und unterschrieb den Vermerk. Am 20. Mai 1924 wurde die Zuschlagserteilung dem Beklagten schriftlich mitgeteilt unter gleichzeitiger Übersendung des schriftlichen Pachtvertrags in zwei Ausfertigungen zur Vollziehung der Unterschrift. Der Beklagte verweigerte diese. Der Pachtbezirk wurde daher von neuem ausgeschrieben. In der Versteigerung war das Meistgebot nur 2330  $\text{MM}$ . Die Klägerin verlangt vom Beklagten Schadensersatz, weil durch die schriftliche Abgabe des Höchstgebots und den schriftlichen Zuschlag ein formgerechter Vorvertrag auf Abschluß des Jagdpachtvertrags zustande gekommen sei. Sollte aber auch der Vorvertrag dem Formerfordernis für Jagdpachtverträge nicht genügt haben, so sei er nach der Meinung der Klägerin dennoch rechtswirksam, weil der Vorvertrag der für den Hauptvertrag erforderlichen Form nicht bedürfe.

Das Landgericht hat nach dem Klageantrag erlannt. Auf die mit Einwilligung der Klägerin unter Übergehung der Berufungsinstanz unmittelbar eingelegte Revision des Beklagten ist das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen worden.

Gründe:

Die Zulässigkeit der unmittelbaren Revisionseinlegung gegen das landgerichtliche Urteil ist nicht zu beanstanden; die Voraussetzungen des § 566a  $\text{P}D$ . liegen vor.

Auch gegen die Zulässigkeit des Rechtswegs für den mit der Klage verfolgten Schadensersatzanspruch bestehen keine Rechtsbedenken.

Zur Sache selbst hat das Landgericht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts angenommen, daß durch die schriftliche Abgabe des Meistgebots einerseits und den schriftlichen, vom Jagdvorsteher unterzeichneten Zuschlagsvermerk auf dem Versteigerungsprotokolle andererseits, die nach § 22 der Preussischen Jagdordnung vom 15. Juli 1907 für Jagdpachtverträge vorgeschriebene Schriftform nicht gewahrt worden ist. Die gesetzlich vorgeschriebene Schriftform für Verträge verlangt nach § 126 Abs. 2 BGB., daß entweder beide Parteien dieselbe, den Vertrag enthaltende Urkunde unterzeichnen, oder, wenn über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen werden, jede Partei die für die andere bestimmte Urkunde unterzeichnet (RGZ. Bd. 87 S. 198; vgl. auch RGZ. Bd. 105 S. 62). Weder das eine noch das andere Erfordernis ist hier erfüllt. Daß sich die Einzelerklärungen beider Parteien auf dem Versteigerungsprotokoll befinden, genügt noch nicht zur Wahrung der Schriftform (RGZ. Bd. 87 S. 199).

Das Landgericht nimmt nun aber an, es sei ein Jagdpachtvorvertrag geschlossen worden und dieser bedürfe zu seiner Gültigkeit nicht der für den Hauptvertrag vorgeschriebenen Form. Es beruft sich für seine Ansicht auf das in der JW. 1924 S. 2049 Nr. 8 veröffentlichte Urteil des Kammergerichts und macht dessen Begründung zu der seinigen. Dieser Rechtsauffassung kann aber nicht beigetreten werden. Nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ. Bd. 43 S. 139, Bd. 48 S. 186, Bd. 50 S. 48, Bd. 53 S. 239, Bd. 66 S. 120) bedürfen Vorverträge grundsätzlich derselben Form für ihre Gültigkeit, welche für den Hauptvertrag gesetzlich vorgeschrieben ist. Das hat auch das Landgericht nicht verkannt; es meint nur, für Vorverträge zu Jagdpachtverträgen sei eine Ausnahme zu machen. Die Begründung ist aber nicht überzeugend. Aus § 21 der Preussischen Jagdordnung kann die Formfreiheit für Vorverträge nicht hergeleitet werden. Diese Vorschrift bezieht sich überhaupt nicht auf den Vertragsabschluß, sondern schreibt nur vor, wer die Jagdverpachtung vorzunehmen hat und wie sie vorzubereiten ist. Ebensovienig kann aus dem Zwecke der Formvorschrift des § 22 Nr. 1 Preuß. J.O. eine

Ausnahme von der allgemeinen Regel gefolgert werden. Der Zweck der Schriftform erschöpft sich keineswegs darin, daß nach § 23 Preuß. J.D. der Vertrag offenzulegen ist, um den Jagdgenossen Gelegenheit zu geben, ihre Rechte wahrzunehmen, wenn überhaupt die Schriftform auch zu diesem Zwecke vorgeschrieben sein sollte. Erforderlich wäre sie jedenfalls für die Offenlegung des Vertrags nicht; denn dazu könnte auch schon die Offenlegung des Versteigerungsprotokolls zusammen mit den Pachtbedingungen genügen. Der wesentliche Zweck der Schriftform ist vielmehr der, Unklarheiten über den Vertragsinhalt zu vermeiden (so Bauer, Preuß. J.D., Anm. 2 zu § 22), vor allem aber, wie in den meisten Fällen, in denen Schriftlichkeit gesetzlich vorgeschrieben ist, die Parteien vor übereilem Abschluß des Vertrags zu schützen. Dieser Zweck würde vereitelt, wenn ein formloser Vorvertrag gültig wäre und auf Grund desselben der formgerechte Abschluß des Hauptvertrags verlangt und durch Klage und Zwangsvollstreckung erzwungen, auch ein Schadenersatzanspruch bei Verweigerung geltend gemacht werden könnte. Es kann ferner dem Landgericht nicht zugegeben werden, daß die Rechtsicherheit die Verbindlichkeit eines Vorvertrags verlange; gerade das Gegenteil ist richtig; im Interesse der Rechtsicherheit hat das Gesetz die Schriftform vorgeschrieben. Wäre ein Vorvertrag schon bindend, so würde die Vorschrift des § 22 Nr. 1 ihre Bedeutung verlieren und ihr Zweck verfehlt sein. Es gibt keinen Anspruch auf Vollziehung der Form, wenn das Gesetz dem rechtsgeschäftlichen Willen nur in der gehörigen Form Beachtung schenkt (RGZ. Bb. 43 S. 139). Nun hat zwar das Reichsgericht (RGZ. Bb. 86 S. 30) einen Vorvertrag zu einem mehrjährigen Grundstücksmietvertrag auch mangels schriftlicher Form für gültig erklärt. Aber diese Ausnahme rechtfertigt sich daraus, daß der Grundstückserwerber, zu dessen Sicherheit wesentlich das Formerfordernis für mehrjährige Grundstücksmietverträge vorgeschrieben ist, an einen formlosen Vorvertrag dieses Inhalts nicht gebunden ist. Aber auch für den Hauptmietvertrag hat der Mangel der Form nicht, wie nach § 24 Preuß. J.D. beim Jagdpachtvertrage, die Nichtigkeit des Vertrags zur Folge. Die für Mietvorverträge des gedachten Inhalts zugelassene Ausnahme von der Regel hat also in besonderen Umständen ihren Grund, die für Jagdpachtvorverträge nicht in Betracht kommen. Die letzteren bedürfen der Schriftform.

Will man daher mit dem Landgericht annehmen, daß ein Vorvertrag geschlossen worden ist, so wäre er mangels Form ungültig.