

42. Unter welchen Voraussetzungen macht ein Verstoß gegen die Preisbildungsvorschriften ein Rechtsgeschäft, insbesondere die Verpachtung eines Eigenjagdbezirkes, nichtig?

BGB. § 134. Gesetz zur Durchführung des Vierjahresplanes (Preisbildungsgesetz) vom 29. Oktober 1936 (RGBl. I S. 927) §§ 2, 6. Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen (Preisstopverordnung) vom 26. November 1936 (RGBl. I S. 955). Reichs-

Jagdgesetz vom 3. Juli 1934/23. April 1938 (RGBl. 1934 I S. 549, 1938 I S. 410) — NJagdG. — § 11, § 12 Abs. 3 Satz 2, §§ 37, 42.

VII. Zivilsenat. Ur. v. 3. Februar 1942 i. S. B. (Nl.) w. L. (Befl.).
VII 37/41.

I. Amtsgericht Stettin.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Klägerin und ihr am 19. Mai 1939 verstorbener und von ihr allein beerbter Ehemann Adolf B. waren je zur Hälfte Miteigentümer des Gutes S. Am 6. Mai 1939 hatte Adolf B. im Einvernehmen mit der Klägerin zwei Verträge über die Verpachtung der Gutsjagd mit dem Beklagten abgeschlossen. Dem Kreisjägermeister wurde nur der Hauptvertrag zur Genehmigung vorgelegt und von ihm — mit einigen Einschränkungen und unter Herabsetzung des Pachtbetrages von 3000 RM. auf 1000 RM. jährlich — am 3. August 1939 genehmigt. Durch Vertrag vom 17. August/6. September 1939 verkaufte die Klägerin das Gut an den Tiefbauunternehmer D., der auch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurde. Die Klägerin verpflichtete sich dabei, die Richtigkeit des Jagdpachtvertrages im Klagewege feststellen zu lassen; im Fall ihres Unterliegens sollte sich der Kaufpreis um 6000 RM. ermäßigen.

Über den Abschluß des Jagdpachtvertrags hatten die Eheleute B. und der Beklagte an drei Tagen verhandelt. Bei der ersten Vorbesprechung in S. war nur ein Vertrag in Aussicht genommen worden, worin nach der Absicht der Beteiligten alle Abreden aufzunehmen waren, aus denen sich plangemäß ihre Rechte und Pflichten zusammensekten. Der Beklagte hatte hiernach die Vertragsurkunde entworfen und beim Kreisjägermeister anfragen lassen, welche Bedingungen keine Aussicht auf Genehmigung hätten. Etwa eine Woche später hatte dann eine zweite Zusammenkunft der Vertragsparteien stattgefunden; dabei war ein neuer Vertragsentwurf angefertigt und dieser demnächst dem Kreisjägermeister vorgelegt worden. Es hatte sich danach ergeben, daß immer noch Bestimmungen darin enthalten waren, deren Genehmigung abgelehnt werden würde. Der Entwurf wurde mit entsprechenden Hinweisen versehen und sodann bei einer dritten Zusammenkunft beim Beklagten erneut besprochen. Die Beteiligten kamen überein, den Vertragsinhalt in zwei

Urkunden abzufassen; in den Hauptvertrag sollten die Abreden, die der Kreisjägermeister genehmigen würde, in den Zusatzvertrag die nicht genehmigungsfähigen aufgenommen werden. Dementsprechend wurde die endgültige Fassung beider Schriftstücke festgestellt und der Hauptvertrag dem Kreisjägermeister eingereicht.

Nach dem Verkaufe des Gutes weigerte sich der Beklagte, den unter Nr. 1 des Zusatzvertrags verabredeten Rücktritt von der Jagdpacht zu erklären. Er hat den Standpunkt vertreten, daß wohl der Zusatzvertrag vom 6. Mai 1939 nichtig sei, daß aber der Hauptvertrag von der Nichtigkeit nicht berührt werde. Die Klägerin begehrt die Feststellung der Nichtigkeit des Jagdpachtvertrags und die Verurteilung des Beklagten zur Unterlassung der Jagdausübung.

Während das Amtsgericht der Klage entsprochen hat, ist vom Oberlandesgericht auf Klageabweisung erkannt worden.

Die Revision der Klägerin führte zur Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Gründe:

Während das Amtsgericht die Zusatzvereinbarung vom 6. Mai 1939 mangels Genehmigung des Kreisjägermeisters für nichtig erklärt und daraus nach § 139 BGB. die Nichtigkeit des gesamten Pachtvertrags vom gleichen Tag abgeleitet hatte, meint das Oberlandesgericht, eine Abhängigkeit des Hauptvertrags von dem Bestehen der Zusatzvereinbarung, insbesondere des darin vereinbarten Vorkaufsrechts, verneinen zu sollen; es erklärt, es sei anzunehmen, daß der Hauptvertrag auch ohne den nichtigen Teil (die Zusatzvereinbarung) vorgenommen sein würde und deshalb von der Nichtigkeit der Zusatzvereinbarung nicht berührt werde (§ 139 Halbsatz 2 BGB.). Ob diese Auffassung rechtlich haltbar oder, wie die Revision in erster Reihe geltend gemacht hat, von Verfahrensverstößen beeinflusst ist, kann auf sich beruhen. Denn das ganze Abkommen ist, weil es gegen die Preisregelungsvorschriften verstößt, nichtig (§ 134 BGB.) und deshalb für beide Teile unverbindlich.

Auf Grund des Gesetzes zur Durchführung des Vierjahresplans (Preisbildungsgesetzes) vom 29. Oktober 1936 in Verb. mit der Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen (Preisstopverordnung) vom 26. November 1936 und dem Kundenerlaß Nr. 95/37 des Reichskommissars für die Preisbildung vom 22. Mai 1937 —

II 134 — 1218 — (DZ. 1937 S. 800) über die Zuständigkeit bei der Preisbildung für landwirtschaftliche Pachtungen und Fischereien hat der Landrat des Kreises R., Kommunalverband, als Preisbehörde für Mieten und Pachten am 28. Juli 1939 den Jahrespachtzins für die Jagdnutzung des rund 860 ha großen Eigenjagdbezirks S. mit Rückwirkung vom 1. April 1939 an Stelle des im Vertrage vom 6. Mai 1939 vereinbarten Pachtpreises von 3000 RM. auf 1000 RM. festgesetzt und zugleich weiter angeordnet, der Verpächter sei nicht berechtigt, lediglich deswegen von dem Pachtvertrage zurückzutreten oder diesen zu kündigen, weil der vereinbarte Pachtzins herabgesetzt worden ist. Die Preisbehörde hat sich demnach nicht darauf beschränkt, die Höhe des vereinbarten Pachtzinses zu beanstanden, sondern darüber hinaus auch für sich die Befugnis in Anspruch genommen, über die bürgerlichrechtlichen Folgen zu entscheiden, die entstehen, wenn sie die Höhe des vereinbarten Preises (Pachtzinses) für wirtschaftlich nicht gerechtfertigt erklärt und deshalb eine Herabsetzung verlangt.

Im Anschluß an die Entscheidung des V. Zivilsenats des Reichsgerichts V 99/40 vom 30. Januar 1941 (RGZ. Bd. 166 S. 89) hat der VIII. Zivilsenat in seinem Urteil VIII 89/41 vom 29. November 1941 (S. 91 d. B.) in einem auf dem Boden des ostmärktischen Rechts erwachsenen Streitfalle für einen Grundstücksverkauf die Rechtslage erörtert, die sich ergibt, wenn die Preisbehörde den von den Vertragsparteien vereinbarten Kaufpreis beanstandet und einen geringeren Preis festsetzt, darüber hinaus aber anordnet, daß das Verkaufsgeschäft zu dem von ihr festgesetzten, geringeren Preis aufrecht zu bleiben habe. Das Erkenntnis vom 29. November 1941 verweist auf die beiden Erlasse des Reichskommissars für die Preisbildung vom 16. März 1938 (ZW. 1938 S. 1084) und vom 17. März 1941 — Runderlaß Nr. 30/41 — (DR. Ausg. A 1941 S. 1144), worin betont ist, ausnahmsweise könne es vorkommen, daß öffentliche Rücksichten die Herabsetzung des Kaufpreises und trotzdem die Durchführung des Eigentumsübergangs erforderten; in einem solchen Falle könne die Preisbehörde den Kaufpreis unmittelbar auf das volkswirtschaftlich gerechtfertigte Maß herabsetzen; eine solche Anordnung beeinträchtige die Gültigkeit des Vertrags nicht und gebe dem Verkäufer kein Rücktrittsrecht; sie komme aber, wie ausdrücklich noch einmal zu betonen sei, nur in besonderen Ausnahmefällen in Betracht. Es

hebt jedoch weiter hervor, daß diese beiden Erlasse des Reichskommissars für die Preisbildung innerdienstliche Verfügungen darstellten, die nicht das Wesen einer Rechtsquelle hätten; sie könnten, zumal da sie ohne Mitwirkung der übrigen Zentralbehörden geäußert seien, demgemäß nicht als Anordnungen angesehen werden, die eine gesetzliche Regelung ersetzen und für die Gerichte bindend seien.

Der VIII. Zivilsenat hat sich alsdann der im Schrifttum überwiegenden Meinung angeschlossen, daß die Preisüberwachungsstelle nicht die Befugnis gehabt habe, eine Anordnung über die Aufrechterhaltung des Kaufvertrages zu dem von ihr herabgesetzten Preise zu treffen. Dabei hat er erwogen: Aus den maßgebenden (auch in der Ostmark geltenden) Vorschriften des Preisbildungsgesetzes ergebe sich insbesondere die Befugnis der Preisbildungsbehörden, Kaufverträge, in denen volkswirtschaftlich ungerechtfertigte Preise vereinbart seien, zu beanstanden und deren Durchführung zu verbieten. Soweit sich die Anordnung der Preisbehörde auf die Ausübung dieser Befugnis beschränke, seien die getroffenen Anordnungen nach § 6 des Preisbildungsgesetzes für die Verwaltungsbehörden und für die Gerichte bindend. Eine Anordnung, die über das gesetzliche Beanstandungs- und Verbotsrecht hinaus umgekehrt die Durchführung des Kaufvertrags zu dem von der Preisbehörde herabgesetzten Kaufpreise gebiete, könne nicht als eine bloße Preisicherungsmaßnahme i. S. des § 2 des Preisbildungsgesetzes angesehen werden. Die Anordnung eines solchen Zwangsvertrags würde nicht als eine Maßnahme zur Sicherung der Preise angesehen werden können, sondern müßte als eine Maßnahme zur Sicherung des Güterverkehrs bezeichnet werden. Daß der Reichskommissar und die ihm nachgeordneten Stellen so weitgehende Befugnisse haben sollten, sei dem Gesetze nicht zu entnehmen. Bindend im Sinne des § 6 des Preisbildungsgesetzes könnten nur solche Anordnungen der Preisbehörden sein, die im Rahmen des § 2 zulässig vorgenommen werden könnten. Nur ausnahmsweise gebe es in der Gesetzgebung des Dritten Reichs Fälle, in denen einer Behörde das Recht eingeräumt sei, in einem Kaufvertrag Änderungen vorzunehmen, die dann Bestandteile des Vertrages würden und die Bindung der Parteien an den Vertrag bestehen ließen (vgl. § 6 des Ergänzungsgesetzes zum Reichsriedlungsgesetz vom 4. Januar 1935 [RGBl. I S. 1] und Art. II § 2 der Zweiten Verordnung zur Durchführung der Verordnung über den Einsatz des jüdischen

Vermögens vom 18. Januar 1940 [RGBl. I S. 188]). Es bedürfe also einer besonderen gesetzlichen Grundlage, um der Behörde dieses Recht zu verschaffen; dieses Recht ergebe sich nicht schon aus allgemeinen Gesichtspunkten, wie sie den Preisbildungsbehörden vorschwebten.

Schließlich hat sich der VIII. Zivilsenat im Urteil vom 29. November 1941 noch, wie folgt, ausgesprochen:

Der von der Preisüberwachungsstelle erhobene Anspruch, aus Gründen des öffentlichen Wohls auf den Beklagten einen Zwang zum Verkaufe seines Grundstücks ausüben zu dürfen, enthalte in Wirklichkeit die Inanspruchnahme einer Enteignungsbefugnis. Die Grenzen zwischen Preispolitik und Enteignung, die auch heute noch gesetzgebungsmäßig streng getrennt seien, dürften mit Rücksicht auf die Rechtsicherheit in der Praxis der Verwaltungsbehörden nicht verwischt werden. Dadurch würde nicht nur eine bedeutende behördliche Zuständigkeitsverschiebung eintreten, sondern dem Eigentümer würde auch der sonst gegebene Rechtsweg völlig abgeschnitten werden.

Der erkennende Senat trägt kein Bedenken, den grundsätzlichen Erwägungen des VIII. Zivilsenats im Urteil vom 29. November 1941 und den daraus gezogenen Folgerungen beizutreten. Zwar betrifft dieses Urteil nur die Rechtslage in der Ostmark, die aber keinen wesentlichen Unterschied begründet, und es behandelt auch nur den Fall einer Grundstücksveräußerung. Indessen ergibt sich für die vorliegende Streitsache aus den zutreffenden Gründen des Urteils vom 29. November 1941, daß die Entschließung des Landrats vom 28. Juli 1939 insoweit keine Geltung beanspruchen kann, als sie sich auf die zusätzliche Anordnung bezieht, der Verpächter dürfe nicht lediglich deswegen von dem Pachtvertrage zurücktreten oder diesen kündigen, weil der vereinbarte Pachtzins von 3000 RM. jährlich herabgesetzt worden sei. Eine derartige Anordnung zu treffen und so den Verpächter zu zwingen, die Jagd auf seinem Gutsgelände dem Vertragsgegner zu einem billigeren Pachtpreise zu überlassen, als es seinem Vertragswillen entspricht, lag nicht in der Befugnis der Preisbehörde. Die Rechtslage ist deshalb so zu betrachten, als wäre der bezeichnete Zusatz in der Anordnung vom 28. Juli 1939 nicht vorhanden. Für diesen Fall gilt die Regel, daß der Vertrag (Pachtvertrag) wegen des in der Vereinbarung enthaltenen Verstoßes gegen die Preis-

vorschriften nichtig ist, es sei denn, daß sich aus dem Gesetz ein anderes ergebe (§ 134 BGB.). Eine solche Ausnahme anzuerkennen, besteht aber für den vorliegenden Fall kein Anlaß. Offenbar hat auch die Preisbehörde einen derartigen Ausnahmefall nicht angenommen. Sonst hätte sie sich der bezeichneten Anordnung schon deswegen enthalten, weil dann die Wirkung der fortdauernden Geltung des Pachtvertrags zu dem zulässigen, niedrigeren Pachtpreise von selbst hätte eintreten müssen, es einer besonderen Anordnung der Preisbehörde jedenfalls nicht bedurft hätte. In dieser Richtung besteht kein grundsätzlicher Unterschied zwischen dem Fall einer Grundstücksveräußerung und dem einer Eigenjagdverpachtung. In beiden Fällen hat vielmehr die Regel der Nichtigkeit des Veräußerungs- (Überlassungs-) Vertrags wegen der darin enthaltenen und behördlich festgestellten unzulässigen Preisüberschreitung einzutreten. Nur wenn Sinn und Zweck des Verbotsgesetzes trotz des Verstoßes gegen die Preisvorschriften die Aufrechterhaltung des verbotenen Geschäfts in Höhe des zulässigen Pachtzinses geböten, wie es nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung bei den in den Warenhandel fallenden Güterumsatzgeschäften, also bei der Veräußerung von Waren, die Gegenstand des regelmäßigen Handelsverkehrs sind, der Fall ist, dann müßte eine Ausnahme von dem Grundsatz der Nichtigkeit anerkannt werden. Bei derartigen Umsatzgeschäften hat die Rechtsprechung eine Ausnahme von der als Folge der Verbotsverletzung grundsätzlich eintretenden Nichtigkeit nur deshalb zugelassen, weil die Nichtigkeit keinesfalls weiter reichen könne als der Verstoß gegen das Verbot der Preiserhöhung selbst, und weil es nach dem Sinne der ganzen Regelung, zumal bei dem Umsatz lebenswichtiger Gegenstände, doch wohl mehr auf die Wahrung eines volkswirtschaftlich berechtigten Preises als auf eine Vernichtung von Geschäften ankomme (vgl. RRKomm. z. BGB. Bem. 1 Abs. 4, Bem. 2 Abs. 1 zu § 134). Mit derartigen Umsatzgeschäften des täglichen Warenverkehrs läßt sich ein — sich auf die gesamte Jagdnutzung auf einer zu einem Landgute gehörigen Eigenjagdfläche von über 800 ha beziehender — Jagdpachtvertrag, der zudem auf die lange Frist von neun Jahren erstreckt ist, nicht vergleichen. Die Gesichtspunkte, die für die Durchbrechung der Regel bei den bezeichneten Umsatzgeschäften den Ausschlag gaben, treffen hier nicht zu.

Die Verpachtung einer Gutsjagd ist ebenso wie ein Gutsverkauf — das hebt die Revision mit Recht hervor — eine Maßnahme von

erheblicher wirtschaftlicher (und auch ideeller) Bedeutung, eine für geraume Zeit sich einmalig auswirkende und für den Verpächter außergewöhnlich einschneidende Verfügung, welche der Veräußerung von Waren, die bestimmungsgemäß dem täglichen Umsatz zugeführt zu werden pflegen, nicht gleichgeachtet und allgemein nicht einmal der Verpachtung von Gemeindejagden gleichgestellt werden kann. Denn während die Jagdgenossenschaft die Jagd in der Regel durch Verpachtung nutzt (§ 11 NJagdG. in der Fassung vom 23. April 1938), bildet die Verpachtung eines Eigenjagdbezirks eine Ausnahme. Die Eigenjagden werden in der Regel vom Besitzer selbst bejagt werden, gegebenenfalls unter Mithilfe jagdlicher oder forstlicher Angestellter oder von Jagdgästen, soweit nicht die Vergebung einzelner Abschüsse, insbesondere von Hochwild, gegen Entgelt des zahlenden Jagdgastes stattfindet. Bei der Verpachtung von Niederwildjagden beschränkt sich das Gesetz auf die Zwangsbestimmung des § 12 Abs. 3 Satz 2 NJagdG., welche die Langfristigkeit der Vertragsrechte und -pflichten zum Besten der Allgemeinheit sicherstellt. Darüber hinaus einen Zwang auf den Verpächter, noch dazu bei der Verpachtung einer Eigenjagd, auszuüben oder auf dem Umweg über preisregelnde Anordnungen zuzulassen, hat der Gesetzgeber sich offenbar nicht durch öffentliche Rücksichten veranlaßt gesehen. Die Gesichtspunkte, unter denen er die langfristige Begründung des Jagdrechts bei der regelmäßigen Verpachtung ins Auge gefaßt und verordnet hat, sind im Vorpruch zum Reichsjagdgesetz hervorgehoben („Edele Kunst des deutschen Waidwerks“, „Vertiefung der Liebe des Deutschen zur heimatlischen Scholle“, „Pflicht des rechten Jägers, das Wild nicht nur zu jagen, sondern auch zu hegen und zu pflegen“, „Unlöslliche Verbundenheit des Jagdrechts mit dem Recht an der Scholle“). Die allgemeinen Belange, welche bei der Vergebung der Jagdpachten und bei der Ausübung des Jagdrechts zu beachten und zu wahren sind, hat das Gesetz durch Sondervorschriften, insbesondere in § 11 Abs. 1 Satz 1 (Jagdnutzung), ferner § 37 (Abschufregelung), § 42 (Verminderung übermäßigen Wildstandes) im einzelnen berücksichtigt. Ein mit der Vergebung verbundener Zwang, der dem Verpächter als ein unerwarteter und ungerechtfertigter Eingriff in die Freiheit seiner Entschließung erscheinen würde, wenn er zu einem unworhergesehenen, niedrigeren Preise an der Verpachtung festgehalten werden sollte, wäre durch alle diese Rücksichten nicht gerechtfertigt und ist

auch in der Tat im Gesetze nirgends vorgesehen. Daß allgemeine Wohl verlangt nichts weiter als die Überwachung der Preise (Pachten) und deren Regelung im Rahmen der allgemeinen Staatspolitik; das insoweit bestehende Staatsinteresse ist also ein verneinendes, das über die Mißbilligung und die Beanstandung des zu hoch vereinbarten Pachtzinses nicht hinausgeht, und es bedarf zu seiner Wahrung keines Zwangs zur Vertragsdurchführung auf Grund der bei der staatlichen Preisüberwachung gefundenen Norm. Damit lassen sich insbesondere nicht die ganz anders gearteten allgemeinen Belange in Vergleich ziehen, die es bei Mieträumen an der Beschaffung und Erhaltung angemessenen und ausreichenden Wohnraums, besonders für die minderbemittelten Volksschichten, zu wahren galt und noch gilt. Eine Entscheidung über einen Pachtstreit im Sinne der Pachtchutzordnung (Bekanntmachung vom 23. Juli 1925 [RGBl. 1925 I S. 152, 1926 I S. 523, 1927 I S. 179, 1929 I S. 133, 1930 I S. 107, 1931 I S. 133, 1932 I S. 284, 1934 I S. 913, 1936 I S. 851, 1937 I S. 1051]), die unter den Parteien (nach § 3 Abs. 5, § 5 das.) als Vertragsinhalt hätte gelten können, liegt förmlich und inhaltlich nicht vor (vgl. auch die jetzt [seit dem 15. August 1940] geltende Neuregelung durch die Reichspachtchutzordnung vom 30. Juli 1940 § 7, § 8 Abs. 1, §§ 20 flg. [RGBl. I S. 1065, 1369, 1606]).

Nach alledem bemendet es dabei, daß der Verstoß gegen die Preisregelungsvorschriften gemäß § 134 BGB. die grundsätzliche Nichtigkeit der Vertragsabmachung zur Folge hat. Der Beklagte kann sich somit auf die Fortdauer des Jagdpachtvertrages vom 6. Mai 1939 nicht berufen. Daß die Klägerin den danach nichtigen Vertrag, nachdem sie sich der Nichtigkeitsmöglichkeit bewußt geworden war, bestätigt hätte, wozu die Einhaltung der Formen des § 12 Abs. 3 NJagdG. erforderlich gewesen wäre, dafür bietet das Vorbringen des Beklagten keinen Anhalt. Da der Beklagte die Jagd auf Grund eines gegen ein gesetzliches Verbot verstoßenden und deshalb nichtigen Vertrags ausübt, ist unter Aufhebung des angefochtenen Urteils das verurteilende Erkenntnis des Amtsgerichts wegen der dem Jagdpachtvertrag im ganzen anhaftenden Nichtigkeit wiederherzustellen (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO.).