

77. 1. Inwieweit ist der Jagdverpächter mangels besonderer vertraglicher Bestimmungen dem Pächter gegenüber zur Gewährleistung verpflichtet?

2. Ist die Gesamtheit der Grundbesitzer des gemeinschaftlichen Jagdbezirkes als Verpächterin berechtigt, der Klage des Jagdpächters, welcher wegen nachteiliger Veränderungen in der Benutzung eines Theiles des Jagdterrains entsprechende Minderung des Pachtpreises fordert, den Einwand, daß sie für die Handlungen einzelner Grundbesitzer nicht hafte und deshalb zu Unrecht belangt sei, entgegenzusetzen?

Preuß. Jagdpolizeigesetz vom 7. März 1850 §§. 4. 9—11.

II. Civilsenat. Urth. v. 10. Januar 1890 i. S. Stadt D. (Bekl.) w. G. u. M. (Kl.) Rep. II. 290/89.

- I. Landgericht Düsseldorf.
- II. Oberlandesgericht Köln.

Über die vorstehenden Fragen hat sich in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den Vorinstanzen das Reichsgericht ausgesprochen in folgenden

Gründen:

„Für die vorliegende Frage, inwieweit dem Jagdverpächter gegenüber dem Pächter eine Gewährleistungspflicht obliegt, kommen die Vorschriften des Jagdpolizeigesetzes vom 7. März 1850 nicht in Betracht, vielmehr ist dieselbe mangels einer vertraglichen Bestimmung lediglich nach den maßgebenden Grundsätzen des bürgerlichen Rechtes zu beurteilen. Es greifen daher zunächst die allgemeinen Regeln des Code civil über die Verträge Platz, und kommen weiter, wie das Oberlandesgericht zutreffend annimmt, die von der Miete und Pacht handelnden Artt. 1714 flg. a. a. O., soweit es die besondere Natur des Jagdpachtvertrages zuläßt, analog zur Anwendung.

1. Das Oberlandesgericht geht nun bei seiner Beurteilung davon aus, daß die Gewährleistungspflicht des Jagdverpächters sich grundsätzlich nur auf die unbehinderte Ausübung der Jagd erstreckt, derselbe aber für Ertrag bezw. Ergiebigkeit der Jagd nicht hafte, daß der Pächter ferner sich Veränderungen in der Benutzung der Grundstücke des Jagdterrains, auch wenn diese auf die Art der Be-

jagung oder den Ertrag Einfluß hätten, gefallen lassen müsse. Dasselbe nimmt dann weiter an, daß daraus jedoch eine unbedingte Befugnis des Verpächters zu Veränderungen jeder Art nicht zu folgern, vielmehr die Frage, ob eine solche im einzelnen Falle als zulässig anzusehen, mit Rücksicht auf die vorliegenden Umstände, namentlich auch auf die Erheblichkeit der eingetretenen Veränderung, nach den Grundsätzen der Billigkeit und des guten Glaubens, welche die Erfüllung der Verträge gesetzlich beherrschen, zu beurteilen sei.

Diese Ausführung des Oberlandesgerichtes, welche in den analog anzuwendenden Artt. 1719 Abs. 3. 1723 a. a. O. in Verbindung mit den Artt. 1134. 1135 ihre Stütze findet, erscheint rechtlich zutreffend, und wenn dagegen die Revision wieder geltend macht, daß der Jagdverpächter immer nur dafür, daß ihm das verpachtete Jagdrecht zustehende Gewähr zu leisten habe, so entbehrt zunächst dieser Satz einer näheren Motivierung, und ist dabei auch namentlich übersehen, daß im gegenwärtigen Falle die Haftung für solche Handlungen, welche von dem Verpächter zu vertreten sind, in Frage steht. Von der hervorgehobenen Rechtsauffassung ausgehend, hat nun das Oberlandesgericht thatsächlich festgestellt, daß hier eine außergewöhnliche, beim Abschlusse des Vertrages nicht vorauszusehende Veränderung der Benutzungsart vorliege, daß durch dieselbe eine dauernde Verminderung des Ertrages der Jagd um  $\frac{2}{5}$  herbeigeführt worden, auch anzunehmen sei, daß wenn die Veränderung früher eingetreten wäre, ein mindestens um  $\frac{2}{5}$  niedrigerer Pachtpreis erzielt sein würde. Wenn daher auf dieser Grundlage das Oberlandesgericht zu dem Ergebnisse gelangt ist, daß die in Rede stehende Veränderung sich als eine Vertragsverletzung darstelle und der Verpächter für die Folgen derselben, welche vorauszusehen gewesen, zu haften verpflichtet sei, so ist damit gegen kein Gesetz verstoßen, und der Angriff der Revision, daß die Annahme des Oberlandesgerichtes der erforderlichen rechtlichen Grundlage ermangele, namentlich auch aus dem hervorgehobenen Begriffe der Vertragstreue eine Gewährleistungspflicht nicht hergeleitet werden könne, erscheint nach dem vorstehend Entwickelten verfehlt.

2. Unhaltbar ist sodann die weitere Rüge, daß jedenfalls den Klägern ein Anspruch auf Minderung des Pachtpreises nicht zustehende, vielmehr nur auf Auflösung des Vertrages und eventuell auf Schadensersatz habe geklagt werden können. Nach allgemeinen Grund-

sägen (Artt. 1142. 1145. 1147 a. a. D.) wird ein Kontrahent dadurch, daß er seine Vertragspflicht verletzt, dem anderen Teile zur Schadloshaltung, d. h. zur Ausgleichung des diesem entstandenen Vermögensnachteiles verpflichtet. Läßt sich letztere nun im gegebenen Falle in einer Herabminderung der vertraglichen Gegenleistung finden, so steht einem darauf gerichteten Ansprüche des anderen Kontrahenten grundsätzlich nichts entgegen. Im vorliegenden Falle hat der erhobene Anspruch überdies auch in der Vorschrift des Art. 1722 a. a. D., welche unbedenklich auf einen Fall der vorliegenden Art analoge Anwendung findet, einen speziellen wesentlichen Anhalt. Damit erledigt sich der hier erhobene Angriff.

3. Was endlich den Einwand der mangelnden Passivlegitimation betrifft, so ist derselbe vom Oberlandesgerichte ohne Rechtsirrtum zurückgewiesen worden.

Nach den in Betracht kommenden Bestimmungen des Jagdpolizeigesetzes vom 7. März 1850 §§. 4. 9—11 ist hier die Gesamtheit der Grundbesitzer des Jagdbezirkes, welche eine durch die Gemeindebehörde vertretene Rechtsgemeinschaft bilden, als Verpächter anzusehen. Diese so vertretene Gemeinschaft ist die Kontrahentin des Pächters, und ihm gegenüber, der mit den einzelnen Grundbesitzern in keinem direkten Verhältnisse steht, aus dem Vertrage berechtigt und verpflichtet. Wie daher die Gemeinschaft durch die genannte Behörde ihre vertraglichen Rechte dem Pächter gegenüber geltend macht und namentlich auch die den einzelnen Grundbesitzern zustehenden Pachtgelder einzieht, so ist dieselbe andererseits auch die richtige Beklagte, wenn der Pächter Ansprüche wegen vertragswidriger Beeinträchtigung der Jagd erhebt, und letztere von sich abzulehnen nicht berechtigt. Bei der entgegengesetzten Auffassung würde der Pächter in die ungünstige Rechtslage kommen, daß er der erlittenen Schmälerung des Jagdvertrages ungeachtet auf Anfordern der Gemeindebehörde den vollen Pachtpreis zu zahlen hätte, und es ihm dann überlassen bliebe, gegen die einzelnen Grundbesitzer, durch deren Handlungen die Schmälerung bewirkt worden, seinen Ersatzanspruch geltend zu machen. Ist hiernach mit dem Oberlandesgerichte anzunehmen, daß die Folgen der vertragswidrigen Handlungen der letzteren dem Pächter gegenüber von der Gesamtheit der Grundbesitzer zu vertreten sind, so stellt sich die Frage, daß eine solche Haftung nur dann habe angenommen werden können,

wenn, was nicht der Fall, hier ein Korrealverhältnis oder eine unteilbare Verbindlichkeit vorliege, als verfehlt dar, weil dabei eben die besondere Natur des hier in Betracht kommenden Rechtsverhältnisses außer acht gelassen worden ist.“