

22. Tritt bei Verpachtung einer Gutsjagd — Eigenjagdbezirks — der spätere Käufer des Gutes in den laufenden Pachtvertrag gemäß §§ 571, 581 B.G.B. ein?

VII. Zivilsenat. Ur. v. 1. Dezember 1908 i. S. F. (N.) w. v. M.
(Befl.). Rep. VII. 337/08.

I. Landgericht Münster.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Der Beklagte hatte als Eigentümer des Gutes M. dem Kläger durch Vertrag vom 15. Juni 1906 die Jagd auf dem Gute für sechs Jahre verpachtet. Durch Vertrag vom 25. September 1906 verkaufte der Beklagte das Gut an den Kaufmann F., worauf die Auflassung an F. erfolgte. Der Kläger behauptete, daß er infolge Verbots des Gutserwerbers F. die ihm verpachtete Jagd nicht haben können; er erhob deshalb Schadensersatzansprüche gegen den Beklagten als Verpächter. In den Vorinstanzen war die Klage abgewiesen, auf die Revision des Klägers aber wurde das Berufungsurteil aufgehoben aus folgenden

Gründen:

... „Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der Gutserwerber F. mit der Auflassung des Gutes M. an ihn in den Jagdpachtvertrag vom 15. Juni 1906 eingetreten sei, daß vom Tage der Auflassung, dem 3. Oktober 1906, der Pachtvertrag für ihn mit dem gleichen Inhalte, wie dem Beklagten gegenüber gelte, und daß der Beklagte nur, insofern F. die Verpflichtungen des Vertrages nicht erfüllte, für den von diesem zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat, hafte. Die Haftung aber sei hier zu verneinen. Zu diesem Ergebnisse gelangt das Urteil, indem es annimmt, daß auf den Vertrag §§ 571, 581 B.G.B. zur Anwendung kämen. Die Jagdpacht sei — so wird ausgeführt — an sich als eine Verpachtung von Grundstücken zum Zwecke der Verfolgung und Gewinnung des Wildes aufzufassen; im vorliegenden Falle aber sei diese Auffassung um so mehr geboten, weil nicht nur die Jagd selbst, sondern auch ein Jagdhaus und die Nutzung von Wildäckern zur Bestellung mit Wildfutter dem Pächter überlassen seien.

Nach beiden Richtungen ist diesen Ausführungen nicht beizutreten.

Der erkennende Senat hat bereits in dem Urteile vom 5. Mai 1908, Rep. VII. 509/07, die gegenteilige Auffassung des damaligen Berufungsgerichts gebilligt und ist demselben darin beigetreten, daß Gegenstand des Jagdpachtvertrages das Jagdrecht, und nicht die zu jagenden Grundstücke sind. An dieser rechtlichen Beurteilung wird

nach nochmaliger Prüfung auch gegenüber den in der Literatur vertretenen gegenteiligen Ansichten festgehalten.

Miet- und Pachtverträge erzeugen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch keine dinglichen Rechte, sondern nur ein persönliches Schuldverhältnis zwischen den Vertragsteilen. In § 571 B.G.B. ist jedoch aus wirtschaftlichen Rücksichten die Rechtsstellung des Mieters eines Grundstücks nach besonderen Grundsätzen geregelt, und bestimmt, daß, wenn das vermietete Grundstück nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert wird, der Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnisse ergebenden Rechte und Verpflichtungen eintritt. Diese Bestimmung findet nach § 581 B.G.B. auf die Pacht von Grundstücken entsprechende Anwendung. Die zur Entscheidung stehende Frage ist danach, ob auch der Jagdpächter sich auf sie berufen kann. Diese Frage ist zu bejahen, wenn die Grundstücke, auf denen die Jagd pachtweise auszuüben ist, Gegenstand des Vertrages sind, wenn sie dem Jagdpächter zur Jagdausübung überlassen sind. Zu verneinen ist sie, wenn der Jagdpächter durch den Vertrag nur die Befugnis zur Ausübung eines persönlichen Rechts erlangt, zu den zu bejagenden Grundstücken aber in kein als Pacht anzusehendes rechtliches Verhältnis tritt.

Überwiegende Gründe sprechen für die letztere Auffassung.

Gegenstand des Mietvertrages kann nur eine körperliche Sache sein (§ 535 B.G.B.); Pachtverträge sind aber nach § 581 a. a. D. auch über Rechte zulässig; die Verpachtung des Jagdrechts wird in § 835 Abs. 2 Satz 2 ausdrücklich erwähnt, und in Art. 71 Nr. 6 des Einführungsgesetzes wird vom Jagdpächter gesprochen. Der schon im Urteile des Senats vom 9. Mai 1902 (Entsch. in Zivilf. Bd. 51 S. 279) enthaltene Hinweis auf diese Gesetzesstellen wird in der Literatur (Dallke, Preussisches Jagdrecht 4. Aufl. S. 50) als für die Natur des Jagdpachtvertrages nicht entscheidend bezeichnet. Es mag zugegeben werden, daß aus diesen bei den Bestimmungen über Wildschäden gebrauchten Gesetzesworten allein sich noch nicht folgern läßt, daß Gegenstand des Jagdpachtvertrages nicht die Grundstücke sind. Immerhin aber wird daraus, daß das Gesetzbuch von der Verpachtung des Jagdrechts spricht, ein gewisser Anhalt für seine rechtliche Auffassung des Jagdpachtvertrages herzuleiten sein, obschon die landes-

gesetzlichen Vorschriften über Jagd mit den in Art. 69 des Einführungsgesetzes enthaltenen Ausnahmen unberührt geblieben sind.

Für das preussische Recht hat sich Eccius, Preussisches Privatrecht 6. Aufl. Bd. 2 S. 232 ff., schon vor 1900 dagegen ausgesprochen, daß die Jagdpacht in einer Verpachtung der Grundstücke bestehe, die dem Jagdpächter zum wirklichen körperlichen Besitze gar nicht übertragen würden; er verneint, daß die landrechtlichen Bestimmungen über Miet- und Pachtverträge ergänzende Anwendung finden.

Die gegenteilige Ansicht macht dagegen geltend, daß die Jagdbefugnis, wenn auch an sich ein persönliches Recht, ohne die engsten Beziehungen zu den Grundstücken, auf denen sie ausgeübt wird, nicht gedacht werden könne, und daß deshalb die Jagdpacht nichts anderes sei, als Pachtung der Grundstücke zum Zwecke der Jagdausübung.

Diese Ausführungen sind indessen nicht überzeugend. Auszugehen ist davon, daß die Ausübung der Jagd auf dem eigenen Grund und Boden nach dem Stande der preussischen Gesetzgebung dem Eigentümer als Eigentumsbefugnis zusteht und nur dann aus jagdpolizeilichen Gründen beschränkt ist, wenn der Grund und Boden nicht die in den Jagdpolizeigesetzen vorgesehene Größe hat. Dieses Jagdrecht stellt nicht ein mit dem Eigentum am Grundstücke verbundenes selbständiges Recht dar und ist deshalb kein Bestandteil des Grundstücks im Sinne des § 96 B.G.B. Es ist überhaupt kein für sich allein bestehendes, vom Eigentum loszulösendes Recht, sondern es fällt lediglich unter die Nutzungen, die aus dem Eigentum an Grundstücken zu ziehen sind. In der Jagdnutzung hat der Eigentümer das gesetzlich geschützte, nur jagdpolizeilich beschränkte ausschließliche Aneignungsrecht an den auf seinen Grundstücken angetroffenen jagdbaren Tieren. Dieses Nutzungsrechts entäußert er sich durch die Verpachtung der Jagd; das Aneignungsrecht steht nun dem Jagdpächter zu. Dadurch tritt der Pächter aber noch nicht in ein als Pacht der Grundstücke selbst aufzufassendes rechtliches Verhältnis zu diesen. Er ist nur eine der aus dem Eigentume herzuleitenden Nutzungsbefugnisse des Verpächters aus. Außer der Jagd kann der Eigentümer noch weitere Einzelnutzungen der Grundstücke an andere vergeben; Pächter in dem Sinne, daß ihm die Grundstücke überlassen sind, und diese Überlassung dem neuen Erwerber gegenüber bestehen

bleibt, wird aber immer nur derjenige sein, dessen Nutzung unmittelbaren Besitz zur Voraussetzung hat. Das trifft für das dem Jagdpächter übertragene Aneignungsrecht nicht zu. Er betritt die Grundstücke; aber er besitzt sie nicht; Besitzer bleibt der Verpächter. Das Anzeigen der Grenzen kann nicht, wie dies bei der Vertretung der gegenteiligen Auffassung geschieht, als Übergabe angesehen werden, sondern es wird damit nur die Orientierung über den räumlichen Umfang des Aneignungsrechts bezweckt.

Diese Erwägungen schließen die entsprechende Anwendung des § 571 B.G.B. auf die Jagdpacht aus. Es bestehen bei ihr zwischen dem Verpächter und dem Pächter nur obligatorische Beziehungen, die für den Erwerb der Grundstücke nicht ohne weiteres, sondern erst dadurch, daß er in den Vertrag eintritt, bindend werden.

Die vorstehende Auffassung schließt es auch schon aus, einen dem neuen Erwerb entgegenzustellenden Besitz am Jagdrecht anzunehmen, und es bedarf deshalb keines Eingehens auf die weiteren Bedenken, welche gegen diese in der Literatur vertretene Rechtsansicht geltend gemacht werden könnten.

Auch daraus, daß die Benutzung des Jagdhauses dem Kläger mit überlassen ist, und ihm — was übrigens im Vertrage nicht steht — Wildbacher zur Verfügung gestellt sind, ist die Auffassung des Berufungsgerichts nicht zu rechtfertigen. Diese Umstände vermögen, da es sich nur um Nebenleistungen handelt, die rechtliche Natur des Vertrages nicht zu ändern und machen ihn weder zum Miet- noch zum Grundstückspachtvertrage. Hinsichtlich der Wildbacher ist überdies auch noch zweifelhaft, ob, wenn der Pächter sie zu bestellen hat, das nicht als eine ihm neben dem Pachtzins auferlegte Leistungspflicht anzusehen ist.

Damit ist der Entscheidung des Berufungsgerichts seine bisherige Grundlage genommen.“ . . .