

LG Stendal

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. November 1999 durch die Richter Dr. Wurm, Streck, Schlick, Dr. Kapsa und Galke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 26. Mai 1998 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Parteien streiten um den Fortbestand eines Jagdpachtvertrages, den die beiden Kläger, der Mitpächter R. sowie ein weiterer, kurze Zeit später wieder ausgeschiedener Mitpächter am 30. Juli 1991 mit der beklagten Jagdgemeinschaft für die Zeit vom 1. August 1991 bis zum 31. März 2004 abgeschlossen haben.

Die drei verbliebenen Mitpächter stellten vier entgeltliche Jagderlaubnis-scheine aus. Dabei waren die Jagderlaubnisinhaber aufgrund der mit den Pächtern getroffenen Abreden diesen gegenüber hinsichtlich der Jagdausübung und der sonstigen sich aus der Jagdpacht ergebenden Rechte und Pflichten völlig gleichgestellt.

Am 31. März 1995 vereinbarten die Mitpächter und einer der Jagderlaubnisinhaber, daß diesem der "Pachtanteil" des Klägers zu 1 "übertragen" werde. Am 4. September 1996 beschloß der Vorstand der Beklagten, mit dem "Austritt" des Klägers zu 1 aus dem Jagdpachtvertrag einverstanden zu sein.

Mit Schreiben vom 16. September 1996 mahnte die Beklagte den Kläger zu 2 wegen - bestrittener - Verstöße gegen jagdliche Bestimmungen ab und forderte ihn zur Abgabe einer Unterlassungserklärung auf. Nachdem der Kläger zu 2 diese Erklärung nicht abgegeben hatte, erklärte ihm die Beklagte mit Schreiben vom 30. September 1996 die Kündigung "mit sofortiger Wirkung".



Nach Klageerhebung kündigte die Beklagte mit Schreiben ihres Prozeßbevollmächtigten vom 28. Februar 1997 den Jagdpachtvertrag erneut, und zwar sowohl gegenüber dem Kläger zu 2 und "vorsorglich" auch gegenüber dem Kläger zu 1 als auch gegenüber dem Mitpächter R., mit dem sie bereits am Tage zuvor einen neuen Jagdpachtvertrag abgeschlossen hatte. Als Kündigungsgrund wurde das "völlig zerrüttete Verhältnis" zwischen den Jagdpächtern angegeben, wodurch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Genossenschaftsjagd nicht mehr gewährleistet sei.

Die Kläger haben beantragt festzustellen, daß der zwischen ihnen und der Beklagten geschlossene Jagdpachtvertrag weder durch den Beschluß der Beklagten vom 4. September 1996 (Einverständnis mit dem "Austritt" des Klägers zu 1) bzw. durch die dem Kläger zu 2 mit Schreiben vom 30. September 1996 ausgesprochene Kündigungserklärung noch durch die (auch) gegenüber beiden Klägern erklärte weitere Kündigung vom 28. Februar 1997 aufgehoben sei.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben; das Oberlandesgericht hat sie auf die Berufung der Beklagten abgewiesen. Mit der Revision begehren die Kläger die Zurückweisung der Berufung der Beklagten.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

1. Das Berufungsgericht hat das Begehren der Kläger entsprechend einer von ihrem zweitinstanzlichen Prozeßbevollmächtigten abgegebenen "klarstellenden" Erklärung dahin verstanden, daß diese den Fortbestand des am 30. Juli 1991 mit der Beklagten abgeschlossenen Jagdpachtvertrages festgestellt wissen wollen.

2. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß das zwischen den Parteien bestehende Jagdpachtverhältnis jedenfalls durch die am 28. Februar 1997 gegenüber allen Mitpächtern ausgesprochene Kündigung beendet worden sei. Dabei läßt es offen, ob, wie die Beklagte behauptet hat, aufgrund des tiefgreifenden Zerwürfnisses unter den Jagdpächtern eine ordnungsgemäße Jagdbewirtschaftung nicht mehr gewährleistet gewesen sei. Es meint, ein hinreichender Kündigungsgrund sei schon in der "Struktur" der aus den Klägern, dem Mitpächter R. und den Jagderlaubnisscheininhabern bestehenden "Innengesellschaft" zu erblicken. Hierzu hat es ausgeführt: Nach dem unbestrittenen Vorbringen der Kläger hätten der auf der Pächterseite bestehenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts die Jagderlaubnisinhaber, die im Verhältnis zur Be-

klagen lediglich Jagdgäste gewesen seien, gleichberechtigt angehört. Auf diese Weise hätten vier weitere Personen, die zudem regelmäßig in der Lage gewesen seien, die Pächter zu überstimmen, ein maßgebliches Mitspracherecht besessen. Aufgrund dieser Vertragsgestaltung im Innenverhältnis hätten sich die Pächter der Möglichkeit begeben, unabhängig von den außerhalb des mit der Beklagten bestehenden Pachtverhältnisses stehenden Jagderlaubnisinhabern ihre Pächterpflichten zu erfüllen. Dies habe dem zwischen den Parteien geschlossenen Jagdpachtvertrag widersprochen und Verhältnisse geschaffen, die die Beklagte nicht habe hinnehmen müssen.

Einer Abmahnung der Kläger habe es nicht bedurft; hierauf könne nämlich verzichtet werden, wenn die Abmahnung keinen Erfolg verspreche oder das Vertrauensverhältnis so schwerwiegend gestört sei, daß eine sofortige Beendigung des Vertragsverhältnisses gerechtfertigt sei. Im übrigen möge sich zwar die mit Schreiben vom 16. September 1996 gegenüber dem Kläger zu 2 erklärte Abmahnung, die dem Kläger zu 1 zumindest nicht unbekannt geblieben sei, vordergründig auf konkrete Jagdverstöße bezogen haben; sie habe jedoch, was den Klägern nicht habe verborgen bleiben können, auch auf die innergesellschaftliche Organisation und die damit zusammenhängenden Streitigkeiten abgezielt.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung in entscheidenden Punkten nicht stand.

II.

1. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß die zwischen den Klägern und dem Mitpächter R. einerseits und den Jagderlaubnisinhabern andererseits getroffenen vertraglichen Abreden den zwischen den Parteien bestehenden jagdpachtvertraglichen Vereinbarungen zuwiderliefen und sich hieraus für die Beklagte ein Grund zur außerordentlichen Kündigung des Jagdpachtverhältnisses hätte ergeben können.

a) Der Jagdpachtvertrag ist ein privatrechtlicher Vertrag, auf den die Vorschriften des BGB über das Pachtverhältnis (§§ 581 ff) anzuwenden sind, soweit nicht spezielle jagdrechtliche Bestimmungen oder jagdliche Besonderheiten entgegenstehen (Senatsurteil vom 5. Februar 1987 - III ZR 234/85 - NJW-RR 1987, 839). Daher kommt, soweit vertraglich nichts anderes vereinbart ist, für den Verpächter insbesondere ein außerordentliches Kündigungsrecht nach § 581 Abs. 2 i.V.m. §§ 553, 554 BGB und für den Pächter ein solches nach § 581 Abs. 2 i.V.m. §§ 542, 543 BGB in Betracht (Mitzschke/Schäfer, BJagdG, 4. Aufl., § 11 Rn. 107).

b) Vorliegend beurteilt sich die Frage, ob die vom Berufungsgericht als erheblicher Vertragsverstoß gewertete "Struktur" der aus den Pächtern und den Jagderlaubnisinhabern bestehenden Innengesellschaft die außerordentliche Kündigung des Jagdpachtverhältnisses durch die Beklagte gerechtfertigt hat, nach den gesetzlichen Bestimmungen, da die in dem Formular-Jagdpachtvertrag enthaltene Kündigungsklausel (§ 10 des Vertrages) diesen Fall nicht erfaßt.

Entgegen der Auffassung der Revision ist insoweit auch nicht § 10 Abs. 1 Buchst. b des Pachtvertrages einschlägig. Nach dieser Vertragsbestimmung kann der Verpächter (u.a.) den Pachtvertrag vor Ablauf der Pachtzeit kündigen, wenn der Pächter wiederholt oder gröblich gesetzlichen oder vertraglichen Bestimmungen über die Ausübung der Jagd zuwiderhandelt. Die Jagdausübung im Sinne dieser im ganzen Bundesgebiet gebräuchlichen "Vertragsmuster-Bestimmung" erstreckt sich auf das Aufsuchen, Nachstellen, Erlegen und Fangen jagdbarer Tiere, wobei insbesondere die allgemein anerkannten Grundsätze deutscher Weidgerechtigkeit zu beachten sind (§ 1 Abs. 3 und 4 BJagdG; vgl. BGH, Urteil vom 13. April 1960 - V ZR 7/59 - MDR 1960, 661).

Ob solche Verstöße, die die Beklagte vornehmlich zum Gegenstand ihres Schreibens vom 16. September 1996 gemacht hatte, vorgelegen haben und eine Vertragskündigung gerechtfertigt hätten, hat das Berufungsgericht gerade offengelassen. Der vom Berufungsgericht allein festgestellte Kündigungsgrund, nämlich die "Struktur der Innengesellschaft", betrifft dagegen nicht die Jagdausübung in diesem engen Sinne.

c) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist es vorliegend nicht erforderlich, die Beklagte auf ein Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grunde nach § 242 BGB zu verweisen, das bei Dauerschuldverhältnissen wie hier nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dann gegeben ist, wenn dem Kündigenden die weitere Erfüllung des Vertrages unter Berücksichtigung aller Umstände und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen nicht zugemutet werden kann (vgl. BGHZ 133, 316, 320 m.w.N.). Das

vom Berufungsgericht beanstandete Verhalten der Kläger wird bereits von § 553 BGB erfaßt.

Nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BJagdG, § 581 Abs. 2 i.V.m. § 553 BGB kann der Jagdverpächter dem Jagdpächter ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn der Pächter ungeachtet einer Abmahnung eine vertragswidrige Nutzung oder Behandlung des Jagdbezirks fortsetzt, die die Rechte des Verpächters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten die unbefugt überlassene Jagdausübung beläßt (Mitzschke/Schäfer aaO § 11 Rn. 108). Um eine solche unbefugte Überlassung des Jagdausübungsrechts handelt es sich vorliegend. Nach den vom Berufungsgericht getroffenen und von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen hatten die Kläger und der Mitpächter R. mit den Jagderlaubnisinhabern im Innenverhältnis Vereinbarungen getroffen, wonach den Erlaubnisinhabern eine in bezug auf das Jagdausübungsrecht und die Wahrnehmung der sonstigen Pächterrechte in jeder Hinsicht gleichberechtigte Stellung eingeräumt worden ist. Eine solche Vertragsgestaltung war, wie das Berufungsgericht zu Recht angenommen hat, einer Unterverpachtung gleich zu erachten (RGZ 63, 293, 295 f; Staudinger/Sonnenschein, BGB, 13. Bearb., § 581 Rn. 60). Eine Unterverpachtung war den Pächtern nach § 6 Abs. 2 des Pachtvertrages indes ausdrücklich untersagt.

2. Das Berufungsgericht hat jedoch rechtsfehlerhaft eine Abmahnung der Kläger für entbehrlich bzw. die in dem Schreiben der Beklagten vom 16. September 1996 enthaltene Abmahnung für ausreichend erachtet.

a) Die Kündigung eines Pachtverhältnisses nach § 581 Abs. 2 i.V.m. § 553 BGB setzt grundsätzlich eine Abmahnung voraus. In der Abmahnung

muß das Verhalten, das der Verpächter als vertragswidrig ansieht, so genau bezeichnet werden, daß der Pächter sich danach richten kann (vgl. MünchKomm-BGB/ Voelskow, 3. Aufl., § 550 Rn. 8; Staudinger/Emmerich, BGB, 13. Bearb., § 550 Rn. 12, § 553 Rn. 32). Das Schreiben vom 16. September 1996, das, wie die Revision zu Recht geltend macht, ohnehin nur an den Kläger zu 2 gerichtet war, genügte diesen Anforderungen bezüglich des vom Berufungsgericht allein für durchgreifend erachteten Kündigungsgrundes nicht.

Dieses Schreiben befaßt sich, wie das Berufungsgericht nicht verkannt hat, vorrangig mit (angeblichen) Verstößen des Klägers zu 2 und der Jagderlaubnisinhaber gegen vertragliche bzw. gesetzliche Jagdausübungsbestimmungen (insbesondere Abschub von "Zukunftsböcken"). Mögen dabei, wie das Berufungsgericht gemeint hat, auch Fragen der "innergesellschaftlichen Organisation" angesprochen worden sein, so wäre diesem Schreiben in bezug auf den vom Berufungsgericht angenommenen Kündigungsgrund eine hinreichende Abmahnung nur dann zu entnehmen gewesen, wenn dem Adressaten des Schreibens deutlich hätte vor Augen stehen müssen, daß selbst bei einem Unterlassen jeglicher (angeblicher) Verstöße gegen Jagdausübungsbestimmungen die Beklagte für den Fall, daß die "innergesellschaftliche Organisation" nicht korrigiert und ihres Charakters als "Unterpachtverhältnis" entkleidet werde, die außerordentliche Vertragskündigung aussprechen werde. Von einem dahingehenden Verständnis des Schreibens der Beklagten, wofür auch nach dem tatsächlichen Vorbringen der Beklagten kein Anhalt besteht, geht das Berufungsgericht selbst nicht aus.

b) Eine Abmahnung vor Ausspruch der außerordentlichen Kündigung ist entbehrlich, wenn das Fehlverhalten des Vertragspartners die Vertrauensgrundlage in so schwerwiegender Weise erschüttert hat, daß diese auch durch eine erfolgreiche Abmahnung nicht wieder hergestellt werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 26. Mai 1999 - VIII ZR 123/98 - WM 1999, 1986, 1988 m.w.N.). Des weiteren bedarf es einer Abmahnung nicht, wenn feststeht, daß der andere Vertragsteil diese nicht zum Anlaß genommen hätte, sein Verhalten entsprechend zu ändern (endgültige und ernsthafte Weigerung, sich vertragsgemäß zu verhalten, vgl. BGH, Urteil vom 19. Februar 1975 - VIII ZR 195/73 - WM 1975, 365, 366).

Obwohl das Berufungsgericht im Ausgangspunkt die Voraussetzungen, unter denen im Einzelfall auf eine Abmahnung verzichtet werden kann, richtig sieht, hat es keine hinreichenden Feststellungen getroffen, die den Schluß zuließen, daß diese Voraussetzungen vorliegend erfüllt sind. Insbesondere reicht insoweit die Feststellung nicht aus, daß die Kläger in der Meinung, die "inneren Angelegenheiten der Gesellschaft" gingen die Beklagte nichts an, keinerlei Aktivitäten entfaltet haben, um die Verhältnisse innerhalb der Pächtergemeinschaft zu ändern. Daraus läßt sich nicht ohne weiteres entnehmen, daß sich die Kläger und die Jagderlaubnisinhaber auch dann, wenn ihnen die Vertragswidrigkeit ihrer "internen Abreden" durch eine Abmahnung deutlich vor Augen geführt worden wäre, nicht zu einer Änderung ihrer vertraglichen Beziehungen bereit gefunden hätten.

Das ergibt sich aus folgendem:

aa) Zwar haben die Kläger und der Mitpächter R., die nach § 6 Abs. 1 Satz 1 des Pachtvertrages höchstens vier unentgeltliche Jagderlaubnisscheine hätten ausgeben dürfen, vier Personen eine entgeltliche und wohl auch - im Sinne von § 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Satz 2 des Landesjagdgesetzes für Sachsen-Anhalt (LJagdG LSA) vom 23. Juli 1991 (GVBl. LSA S. 186) - ständige Jagderlaubnis erteilt. Der Umstand, daß die Kläger vertraglich nur zur Erteilung von vier unentgeltlichen Jagderlaubnissen befugt waren, bedeutete indes nur, daß die Pächter gegen den Widerspruch des Verpächters nicht mehr als vier unentgeltliche Jagderlaubnisse bzw. keine entgeltliche Jagderlaubnis erteilen durften. Dagegen folgt hieraus nicht, daß die Erteilung entgeltlicher Jagderlaubnisse selbst dann als eine den Verpächter zur Kündigung des Jagdpachtvertrages berechtigende Vertragsverletzung angesehen werden könnte, wenn der Verpächter mit dieser - im Pachtvertrag nicht vorgesehenen - Verfahrensweise ausdrücklich einverstanden ist (vgl. Mitzschke/Schäfer aaO § 11 Rn. 70). Davon ist vorliegend jedoch auszugehen, da das Berufungsgericht als unstreitig festgestellt hat, daß der Jagdvorstand der Beklagten alle von den Pächtern zur Bestätigung und Unterzeichnung vorgelegten entgeltlichen Jagderlaubnisscheine gegengezeichnet hat.

bb) Die Erteilung einer entgeltlichen und ständigen Jagderlaubnis unterscheidet sich wesentlich von der Jagdpacht selbst; insbesondere gehört der Jagderlaubnisinhaber nicht zu den Jagdausübungsberechtigten im Sinne des Jagdrechts. Gleichwohl kann aufgrund der vertraglichen Abreden zwischen den jagdausübungsberechtigten Pächtern und dem Jagdgast - die, vergleichbar dem Rechtsverhältnis unter mehreren Mitpächtern (siehe hierzu Senatsurteil

BGHZ 115, 116, 121), Züge einer Innengesellschaft tragen können (Mitzschke/Schäfer aaO § 11 Rn. 82) - letzterem eine Rechtsposition eingeräumt werden, die es möglich macht, einerseits den jagdlichen Interessen des Jagdgastes weitgehend Rechnung zu tragen und diesen andererseits im Innenverhältnis angemessen an den Lasten der Jagdpacht zu beteiligen, ohne daß hierdurch im Außenverhältnis zur Jagdgenossenschaft die alleinige Verantwortlichkeit der Pächter für die Geltendmachung der sich aus dem Jagdpachtvertrag ergebenden Rechte und die Erfüllung der aus diesem Verhältnis erwachsenen Pflichten in Frage gestellt wird. Es kann daher - ohne daß insoweit die Frage der Abgrenzung, wann (noch) eine entgeltliche Jagderlaubnis oder (schon) eine Jagd-(Unter-)Pacht vorliegt (vgl. Senatsurteil vom 8. Oktober 1998 - III ZR 278/97 - NJW-RR 1999, 125, 126 m.w.N.), vertieft zu werden braucht - nicht angenommen werden, daß die Pächter und die Jagderlaubnisinhaber sich auch unter dem Eindruck einer eindeutigen Abmahnung nicht auf eine "Herabzoning" ihrer Rechtsbeziehungen verständigt hätten, zumal im Weigerungsfalle bei einer (wirksamen) Kündigung des Pachtvertrages durch den Verpächter auch die Jagderlaubnisinhaber jegliches Recht verloren hätten, im Jagdbezirk der Beklagten der Jagd nachzugehen (vgl. § 19 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 LJagdG LSA).

III.

Das angefochtene Urteil kann nicht aufrechterhalten bleiben. Dem Senat ist eine abschließende sachliche Entscheidung nicht möglich, da das Berufungsgericht, von seinem Standpunkt aus folgerichtig, keine Feststellungen

dazu getroffen hat, ob - wie von der Beklagten behauptet - aufgrund der tiefgreifenden Zerwürfnisse unter den Pächtern eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Jagdpacht nicht mehr gewährleistet war und aus diesem Grunde die Kündigung vom 28. Februar 1997 zu einer Beendigung des Jagdpachtverhältnisses geführt hat. Gegebenenfalls wird das Berufungsgericht auch noch zu prüfen haben, ob der Kläger zu 1 bereits vor diesem Zeitpunkt aus dem Pachtverhältnis ausgeschieden war. Die Sache ist daher zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Wurm

Streck

Schlick

Kapsa

Galke