BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 200/07

Verkündet am:
21. Februar 2008
K i e f e r
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 157 D, 313, 536, 581; BJagdG § 11; BayJagdGAV § 8

a) Bei einem als Hochwildrevier verpachteten Jagdrevier muss in Bayern Rotwild als Standwild vorkommen. Fehlt es daran, so stehen dem Jagdpächter wegen eines Sachmangels Gewährleistungsrechte zu.

b) Eine Verkürzung der Pachtzeit zugunsten des Verpächters mit Rücksicht auf die für Niederwildreviere übliche geringere Vertragsdauer ist dann weder wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage noch aus dem Gesichtspunkt ergänzender Vertragsauslegung gerechtfertigt.

BGH, Urteil vom 21. Februar 2008 - III ZR 200/07 - OLG Bamberg
LG Aschaffenburg

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Februar 2008 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Dr. Wurm, Dr. Kapsa, Dr. Herrmann und Wöstmann

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Klägers werden das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Bamberg vom 21. Juni 2007 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Klägers entschieden worden ist, und das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Aschaffenburg vom 4. Oktober 2006 weiter abgeändert.

Die Widerklage wird in vollem Umfang abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen der Kläger 48 % und die Beklagte 52 %. Die Kosten der Rechtsmittelverfahren fallen der Beklagten zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Der Kläger ist Pächter eines Eigenjagdbezirks der beklagten Stadt. In den ab 1. April 1998 für die Dauer von zwölf Jahren geschlossenen Jagdpachtvertrag trat er anstelle des ursprünglichen Pächters mit Wirkung vom 1. April

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

2004 ein. Verpachtet ist der Jagdbezirk "als Hochwildrevier", ohne dass die Beklagte eine Gewähr für die Größe und Ergiebigkeit der Jagd übernahm (§ 1 Abs. 1 des Vertrags). Der Pachtzins sollte jährlich 6.825 DM (35 DM/ha = 17,90 €/ha, insgesamt 3.489,57 €) betragen.

2 Der Kläger hat behauptet, seit 2004 sei in dem gepachteten Jagdrevier Rotwild nicht mehr als Standwild anzutreffen. Es handele sich deshalb nur noch um ein Niederwildrevier, für das im örtlichen Durchschnitt ein Pachtpreis von lediglich 3 €/ha gezahlt werde. Wegen des Differenzbetrags hat er Minderung geltend gemacht und die Beklagte für die Pachtjahre 2004/2005 und 2005/2006 auf Rückzahlung von 5.809,14 € nebst Zinsen in Anspruch genommen. Er hat ferner die Feststellung begehrt, dass der von ihm angepachtete Eigenjagdbezirk ein Niederwildrevier sei, für das der angemessene Pachtzins 3 €/ha betrage. Die Beklagte hat Eventualwiderklage erhoben mit dem Antrag festzustellen, dass der Jagdpachtvertrag zwischen den Parteien zum 31. März 2007 ende. Sie hat die Auffassung vertreten, bei einer etwa berechtigten Minderung wegen Wegfalls der Eigenschaft als Hochwildrevier sei die Geschäftsgrundlage für die vereinbarte Vertragsdauer entfallen. Niederwildreviere würden allgemein nur für die Dauer von neun Jahren verpachtet.

3 Das Landgericht ist, sachverständig beraten, zu der Überzeugung gelangt, dass es sich um ein Niederwildrevier handele, und hat einen Pachtpreis von 11,25 €/ha für angemessen gehalten. Es hat auf dieser Grundlage der Klage teilweise stattgegeben und außerdem auf die Hilfswiderklage die Feststellung getroffen, dass der Jagdpachtvertrag mit dem 31. März 2007 ende. Die Entscheidung zur Widerklage hat der Kläger mit der Berufung angefochten. Das Oberlandesgericht hat unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung ein Ende des Jagdpachtvertrags erst zum 31. März 2008 festgestellt. Dagegen rich-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

tet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers, mit der er die vollständige Abweisung der Eventualwiderklage begehrt.

Entscheidungsgründe

4 Die Revision hat Erfolg. Die Widerklage ist insgesamt unbegründet.

I.

5 Das Berufungsgericht, dessen Urteil in OLG-Report Bamberg 2007, 721 veröffentlicht ist, verneint eine Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB, da die Parteien die Eigenschaft des verpachteten Reviers als "Hochwildrevier" ausdrücklich zum Vertragsinhalt gemacht hätten. Es liege zwar ein Mangel im Sinne von § 536 Abs. 1 BGB vor. Gleichwohl bedürfe die Frage, ob der Kläger hieraus die einem Pächter grundsätzlich zustehenden Rechte geltend machen könne beziehungsweise ob es der Beklagten als Verpächterin angesichts des Mangels verwehrt sei, hieraus eigene Ansprüche zu verfolgen, näherer Prüfung. Vorliegend habe die Beklagte ihre Verpflichtung, dem Kläger oder seinem Rechtsvorgänger die Pachtsache als Hochwildrevier zu überlassen, unstreitig erfüllt, so dass allein über die Frage zu befinden sei, ob sie auch verpflichtet gewesen sei, die Pachtsache während der Pachtzeit als Hochwildrevier zu erhalten. Das sei zu verneinen. Die jagdrechtlichen Pflichten zum Erhalt des Wildbestandes gingen mit dem Abschluss des Jagdpachtvertrags auf den Pächter über. Dessen Aufgabe sei es daher, durch entsprechende Hegemaßnahmen den Erhalt als Hochwildrevier sicherzustellen. Grundsätzlich treffe ihn somit auch das Risiko des Ausbleibens entsprechenden Wildbestandes.

Daraus folge, dass der Pächter die sich aus den §§ 536 ff. BGB ergebenden Rechte nur dann geltend machen könne, wenn der erst im Verlaufe eines Pachtverhältnisses eintretende Verlust der Eigenschaft als "Hochwildrevier" auf eine von der Verpächterin zu vertretende Ursache zurückzuführen sei. Derartiges werde vorliegend aber weder behauptet noch sei es sonst in irgendeiner Weise ersichtlich. Da andererseits auch ein pflichtwidriges Verhalten des Klägers nicht behauptet werde, sei durch ergänzende Vertragsauslegung zu ermitteln, welche Bedeutung und Tragweite einer Verpachtung als Hochwildrevier zukomme. Die Parteien hätten nicht nur die Höhe des Pachtzinses, sondern auch die Vertragslaufzeit eng mit der vertraglich vereinbarten Eigenschaft des Jagdbezirks verknüpft; die vereinbarte Pachtzeit habe sich an der für Hochwildreviere nach Art. 14 Abs. 2 Satz 1 BayJG geltenden Mindestpachtzeit von zwölf Jahren ausgerichtet. Da für Niederwildreviere lediglich eine gesetzliche Mindestpachtdauer von neun Jahren vorgesehen sei, führe dies im Verhältnis der Parteien unter Berücksichtigung des Umstands, dass es sich bei dem vorliegenden Revier während der ersten sechs Jahre der Vertragslaufzeit tatsächlich um ein Hochwildrevier gehandelt habe, zu einer Gesamtlaufzeit des Vertrags von zehn Jahren und somit zu einer Vertragsbeendigung zum 31. März 2008.

II.

6 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung im entscheidenden Punkt nicht stand.

7 1. Auf das Vertragsverhältnis ist gemäß Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB seit dem 1. Januar 2003 das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung des Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) anzuwenden.

8 2. a) Zu Recht hat das Berufungsgericht einen Anspruch der Beklagten auf Anpassung der Vertragsdauer nach § 313 Abs. 1 BGB wegen einer Störung der Geschäftsgrundlage verneint. Eine Heranziehung der Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage ist im Anwendungsbereich der miet- und pachtrechtlichen Gewährleistungsvorschriften nach den §§ 536 ff. BGB (§ 581 Abs. 2 BGB) grundsätzlich ausgeschlossen (BGH, Urteil vom 11. Dezember 1991 - XII ZR 63/90 - NJW-RR 1992, 267; Urteil vom 16. Februar 2000 - XII ZR 279/97 - NJW 2000, 1714, 1716; MünchKomm/Häublein, BGB, 5. Aufl., vor § 536 Rn. 7, 25; Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2006, Vorbem. zu § 536 Rn. 18). Die diesen Bestimmungen zugrunde liegende gesetzliche Risikoverteilung darf nicht über die Annahme einer Störung der Geschäftsgrundlage verändert werden (Staudinger/Emmerich, aaO). Wie das Berufungsgericht gleichfalls zutreffend entschieden hat, handelt es sich aber bei einem Fortfall der Eigenschaft des Jagdreviers als "Hochwildrevier" um einen Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB (i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB), für den der Verpächter gewährleistungspflichtig ist.

9 b) Der Jagdpachtvertrag ist ein privatrechtlicher Vertrag, auf den die Vorschriften über das Pachtverhältnis (§§ 581 ff. BGB) anzuwenden sind, soweit nicht spezielle jagdrechtliche Bestimmungen oder jagdrechtliche Besonderheiten entgegenstehen (Senatsurteil vom 5. Februar 1987 - III ZR 234/85 - NJW-RR 1987, 839). Gegenstand des Pachtvertrags ist das Jagdausübungsrecht; es handelt sich daher um eine Rechtspacht. Die mietrechtlichen Regeln

über die Sachmängelgewährleistung gelten jedoch entsprechend (Staudinger/ Sonnenschein/Veit, BGB, Neubearb. 2005, § 581 Rn. 55, 298). Mangel der Mietsache ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands vom vertraglich geschuldeten, sofern dadurch die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch unmittelbar aufgehoben oder gemindert ist (BGH, Urteil vom 21. September 2005 - XII ZR 66/03 - NJW 2006, 899, 900 Rn. 19; Staudinger/Emmerich, aaO, § 536 Rn. 5 m.w.N.).

10 c) Diese Voraussetzungen liegen im Streitfall vor. Verpachtet ist der Eigenjagdbezirk der Beklagten "als Hochwildrevier". Zum Hochwild gehören Schalenwild (unter anderem Rotwild) außer Rehwild, ferner Auerwild, Steinadler und Seeadler (§ 2 Abs. 3 und Abs. 4 Satz 1 BJagdG). Nach § 8 der Verordnung zur Ausführung des Bayerischen Jagdgesetzes (AVBayJG) vom 1. März 1983 (GVBl. S. 51) muss in Bayern ferner in einem Hochwildrevier zum Hochwild zählendes Schalenwild außer Schwarzwild regelmäßig erlegt werden. Vorkommen von zum Schalenwild zählenden Hochwild, das während der Jagdzeit nicht ständig im Revier steht (Wechselwild), oder die Zugehörigkeit eines Jagdreviers zu einem Rotwildgebiet machen ein Jagdrevier noch nicht zu einem Hochwildrevier. Rotwild muss deswegen dort als Standwild vorkommen (für das niedersächsische Landesrecht offen gelassen im Senatsbeschluss vom 26. September 1985 - III ZR 174/84 - WM 1985, 1408). Auf der Grundlage des vom Landgericht eingeholten Sachverständigengutachtens ist indes zwischen den Parteien unstreitig geworden, dass in dem an den Kläger verpachteten Revier Rotwild nicht als Standwild, sondern lediglich unregelmäßig als Wechselwild anzutreffen ist. Damit fehlt es in einem wesentlichen, auch für die Höhe des Pachtzinses entscheidenden Anteil an der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit. Dass die Beklagte nach § 1 Abs. 1 des Jagdpachtvertrags keine Gewähr für Größe und Ergiebigkeit der Jagd übernommen hat, enthält nach der nicht zu

beanstandenden Auslegung des Berufungsgerichts lediglich einen Ausschluss der Gewährleistung für eine bestimmte Abschussmenge an Hochwild und lässt die Notwendigkeit, dass zum Hochwild zählendes Schalenwild im Revier überhaupt als Standwild vorkommt, nicht entfallen. Das entspricht - unter Berücksichtigung landesrechtlicher Besonderheiten - auch überwiegend vertretener Auffassung (vgl. OLG Koblenz, Urteil vom 26. November 1999 - 10 U 376/99 - juris Rn. 10 ff., in r+s 2000, 439 insoweit nicht abgedruckt; OLG Köln VersR 1992, 193 = Jagdrechtliche Entscheidungen II Nr. 114; LG Amberg Jagdrechtliche Entscheidungen III Nr. 116; LG Marburg Jagdrechtliche Entscheidungen III Nr. 182; AG Lauterbach, Jagdrechtliche Entscheidungen III Nr. 132; Leonhardt, Jagdrecht, Stand 1. August 2007, Erl. zu § 11 BJagdG [Kennzahl 11.11] 2.9 S. 13 ff.; einschränkend für die Rechtslage in Rheinland-Pfalz OLG Koblenz Jagdrechtliche Entscheidungen III Nr. 147; für Hessen AG Rothenburg a. d. Fulda Jagdrechtliche Entscheidungen III Nr. 181; siehe auch MünchKomm/Harke, aaO, § 581 Rn. 37).

11 3. a) Dieselben Gründe, die hiernach zur Unanwendbarkeit der Regeln über eine Störung der Geschäftsgrundlage im Anwendungsbereich der Gewährleistungsvorschriften führen, verbieten aber entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts auch einen Rückgriff auf das Institut der ergänzenden Vertragsauslegung und eine von den §§ 536 ff. BGB nicht gedeckte Anpassung des Vertragsinhalts auf diesem Wege. Die ergänzende Vertragsauslegung setzt eine Regelungslücke im Vertrag - eine planwidrige Unvollständigkeit - voraus (BGHZ 127, 138, 142; Senatsurteil BGHZ 163, 42, 47; BGHZ 170, 311, 322 Rn. 26). Eine Vertragsergänzung nach dem hypothetischen Parteiwillen kommt darum nicht in Betracht, wenn bereits das dispositive Recht diese Lücke schließt (vgl. BGHZ 137, 153, 157; 146, 250, 261; Senatsurteil vom 24. Januar 2008 - III ZR 79/07 - Umdruck S. 7 Rn. 14; z.V.b.). Bei Sachmängeln erfolgt der

Lückenschluss jedoch mangels einer besonderen Parteiabrede durch die gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen. Mit einer zusätzlichen Anwendung der Grundsätze über die ergänzende Vertragsauslegung würde, nicht anders als bei einem Wegfall der Geschäftsgrundlage, nicht nur die gesetzliche Regelung über die Gewährleistung mindestens teilweise beiseite geschoben, sondern dadurch würde auch, insbesondere bei der hier in Rede stehenden Vertragsanpassung zugunsten des Vermieters oder Verpächters, die gesetzliche Risikoverteilung unterlaufen, die das Mängelrisiko grundsätzlich dem Vermieter (Verpächter) zuweist. Das Gesetz gesteht bei Mängeln der Mietsache allein dem Mieter bestimmte Rechte zu (Minderung, Schadensersatz- und Aufwendungsersatzansprüche nach den §§ 536 ff. BGB oder Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 und 4 BGB). Der Vertragsinhalt im Übrigen bleibt davon unberührt, insbesondere findet ein Ausgleich zugunsten des Vermieters - etwa durch Verkürzung der Vertragslaufzeit - nicht statt. Dass sich vorliegend die vereinbarte Vertragsdauer an der gesetzlichen Mindestpachtzeit für Hochwildreviere orientiert hat, ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ohne Belang.

12 b) Davon abgesehen sind die vom Berufungsgericht für seine abweichende Ansicht angeführten Gründe auch in sich nicht stichhaltig. Es trifft zwar zu, dass auf den Jagdpächter die Pflicht zur Hege des Wildes nach § 1 Abs. 1 Satz 2 BJagdG übergeht (Mitzschke/Schäfer, BJagdG, 4. Aufl., § 11 Rn. 59). Das bedeutet indes nicht, dass er den Erhalt des Reviers als Hochwildrevier, wie das Berufungsgericht formuliert, "sicherzustellen" hätte und demnach grundsätzlich ihn das Risiko eines Ausbleibens von Hochwild als Standwild träfe. Dem steht schon entgegen, dass der Wildbestand von zahlreichen anderen Faktoren außerhalb des Einflussbereichs eines Jagdpächters abhängt, die allein der Risikosphäre des nach § 535 Abs. 1 BGB (§ 581 Abs. 2 BGB) zur

Gebrauchsgewährung verpflichteten Verpächters zuzuordnen sind (Lage, Größe, Form und Beschaffenheit des Reviers, Art und Umfang der Nutzung des Waldes sowie angrenzender Flächen durch Dritte), und die nach den Feststellungen des in erster Instanz bestellten Sachverständigen gerade in dem vom Kläger gepachteten Revier Rotwild als Standwild fast ausschließen. Hegemaßnahmen können diesen Tatbestand nur bedingt beeinflussen. Es ist deswegen verfehlt, hieraus eine Einstandspflicht des Jagdpächters für das Vorkommen von Hochwild zu folgern und auf diese Weise den Verpächter von seiner grundsätzlichen Verpflichtung zur Gebrauchsverschaffung zu entlasten. Das Berufungsgericht setzt sich mit seiner Risikoverteilung zu Lasten des Jagdpächters auch in Widerspruch zu seiner - rechtlich zutreffenden (oben 2 c) - Annahme eines Sachmangels nach § 536 BGB. Ein solcher Mangel kann nur gegeben sein, wenn und soweit der Vermieter oder Verpächter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Erfüllung verpflichtet ist. Das bedeutet aber umgekehrt, dass der Vermieter insoweit verschuldensunabhängig auch das Erfüllungsrisiko trägt, falls nicht der Mieter selbst - wofür im Streitfall kein Anhalt besteht - pflichtwidrig den Mangel verursacht hat. Mit der Feststellung eines Mangels ist daher die Folgerung verbunden, dass die Nachteile hieraus nicht den Mieter oder Pächter, sondern den Vermieter (Verpächter) treffen.

III.

13 Das angefochtene Urteil kann nach alledem nicht bestehen bleiben. Der Rechtsstreit ist zur Endentscheidung reif. Eine Reduzierung der Pachtlaufzeit kommt unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt in Betracht. Infolgedessen ist

unter Aufhebung und Abänderung der vorinstanzlichen Entscheidungen die Widerklage in vollem Umfang abzuweisen (§ 563 Abs. 3 ZPO).

Schlick Wurm Kapsa

Herrmann Wöstmann

Vorinstanzen:
LG Aschaffenburg, Entscheidung vom 04.10.2006 - 3 O 566/05 -
OLG Bamberg, Entscheidung vom 21.06.2007 - 1 U 169/06 -