

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 89/76

URTEIL

Verkündet am

13. April 1978
Schorm,
Justizamtsinspektor

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

des Rechtsanwalts Kurt J [REDACTED] ,
W[REDACTED]straße [REDACTED], F[REDACTED] (Brsg.),

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Gemeinde T [REDACTED] ,
vertreten durch den Bürgermeister,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr.h.c.[REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. April 1978 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz, Lohmann und Kröner

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 4. Zivilsenats in Freiburg des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 29. April 1976 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger und der Grundstücksmakler Leo Sch[REDACTED] pachteten mit schriftlichem Vertrag vom 13. März 1971 den Jagdbezirk Nr. ■ (929 ha) der Gemeinde N[REDACTED], die inzwischen in der beklagten Gemeinde aufgegangen ist, zum jährlichen Pachtzins von 5.574 DM für die Zeit vom 1. April 1971 bis 31. März 1980.

Im Rahmen der vorausgegangenen Verhandlungen mit der Gemeinde, der mehrere andere Angebote zu höheren Preisen vorlagen, bot der Kläger eine kostenlose Rechtsberatungs-tätigkeit an. Nachdem ein anderer Mitbewerber um die Jagdpacht der Gemeinde gegenüber zum Ausdruck gebracht hatte, daß die Vereinbarung unentgeltlicher Anwaltsdienste unzu-

lässig sei, gab der Kläger der Gemeinde am 6. März 1971 eine schriftliche Erklärung, mit der er sich verpflichtete, ihr ab 1. April 1971 monatlich "einen Tag (bis zu 8 Stunden) rechtsberatend zur Verfügung zu stehen"; die Gemeinde sei berechtigt, "von den auf Grund dieser Bemühung zu berechnenden Gebühren 50 % - nicht auch Auslagen u.ä. - . . . einzubehalten und als zusätzlichen Jagdpachtzins zu behandeln". Die Wirksamkeit der Verpflichtung sollte vom Abschluß des Jagdpachtvertrags und der Erhaltung der dadurch begründeten Jagdbeteiligung abhängig sein. Die Gemeinde nahm das Anerbieten an. Von dem Mitpächter Sch. erwartete die Gemeinde eine kostenlose Maklertätigkeit.

Der Jagdpachtvertrag sah in § 9 Abs. 1 b vor, daß der Verpächter den Vertrag u.a. dann fristlos kündigen könne, wenn "der Pächter wiederholt oder gröblich gesetzlichen oder vertraglichen Bestimmungen über die Ausübung der Jagd zuwiderhandelt".

Das Verhältnis zwischen den beiden Jagdpächtern verschlechterte sich seit Pfingsten 1972, nachdem der Mitpächter Sch. ein von einem Jagdgast in an sich zulässiger Weise erlegtes Stück Rehwild aus dem Revier verbracht hatte, ohne es wie vorgeschrieben und vereinbart zuvor zur Anbringung einer Wildursprungsmarke und Verwiegung dem Jagdaufseher vorzulegen. Nach diesem Vorfall jagten die beiden Pächter nicht mehr gemeinsam. Die Einladung von Jagdgästen und die Abhaltung von Treibjagden unterblieben, weil die Mitpächter sich nicht mehr über die Gewährung von Jagderlaubnisscheinen einigen konnten. Der Gemeinderat versuchte in seiner Sitzung vom 11. Dezember 1972 zwischen ihnen zu vermitteln. Die Beteiligten kamen grundsätzlich überein, daß jeder Pächter noch im selben Jahr eine Treibjagd abhalten solle. Die Pächter konnten sich aber nicht abschließend einig werden, weil der Kläger -



wie in Einzelfällen auch schon vorher - die Freistellung von seiner möglichen Haftung zur Voraussetzung für die Abhaltung einer Treibjagd durch den Mitpächter und für dessen Bevollmächtigung zur Erteilung der Jagderlaubnis-scheine machte. Der Kläger versuchte eine ohne seine Zustimmung vom Mitpächter am 23. Dezember 1972 durchgeführte Treibjagd polizeilich zu unterbinden.

Mit Schreiben vom 8. Februar 1973 kündigte die Gemeinde N[REDACTED] den Pachtvertrag gegenüber beiden Mitpächtern fristlos. Die Jagd wurde im März 1973 an einen anderen Interessenten verpachtet.

Der Kläger hat vorgetragen, die Gemeinde habe keinen Grund gehabt, den Pachtvertrag mit ihm fristlos zu kündigen.

Er hat die Feststellung begehrt, daß der zwischen der Gemeinde und ihm geschlossene Jagdpachtvertrag durch die Kündigung im Verhältnis zu ihm nicht beendet worden sei.

Die Rechtsvorgängerin der Beklagten hat Klageabweisung beantragt.

Sie hat vorgetragen:

Der Pachtvertrag sei nicht wirksam zustande gekommen. Denn er sei mit der Honorarvereinbarung verknüpft gewesen, mit der der Kläger zur Erreichung persönlicher wirtschaftlicher Vorteile in sittenwidriger Weise gegen anwaltschaftliches Standesrecht verstoßen habe. Zudem sei selbst diese Vereinbarung nur zum Schein erfolgt, um die tatsächliche Unentgeltlichkeit der Leistungen des Klägers zu bemänteln. Im übrigen sei aber auch die fristlose Kündigung des Vertrags wegen des Verhaltens des Klägers gerechtfertigt.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Feststellungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision des Klägers bleibt ohne Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Der Jagdpachtvertrag sei sittenwidrig und daher nichtig.

Der Kläger habe der Gemeinde die Berechnung geringerer als der gesetzlichen Anwaltsgebühren für seine Rechtsberatung zugesagt und damit erheblich gegen seine anwaltlichen Standespflichten verstoßen. Es habe die Gefahr bestanden, daß die Gemeinde künftig allein deshalb den Rat des Klägers in Rechtsfragen in Anspruch nehmen werde, weil sie an ihn weniger zahlen müsse. Der Kläger habe diesen tatsächlichen Wettbewerbsvorsprung vor anderen Anwälten als Folge seiner Zusage auch gesehen. Seine anwaltliche Tätigkeit habe er zudem gegenüber anderen Mitbewerbern um die Jagdpacht ausgespielt, um durch eine standesrechtlich unzulässige Gebührenvereinbarung die Jagdpacht und damit persönliche Vorteile zu erhalten. Die Gemeinde habe das sittenwidrige Verhalten des Klägers ausgenützt; die Umstände, die sein Verhalten als sittenwid-

rig erscheinen ließen, habe sie gekannt oder sich zumindest der Kenntnis - trotz des Hinweises eines Mitbewerbers um die Jagdpacht - grob fahrlässig verschlossen.

Die Vereinbarungen über die Jagdpacht und die Gebührenvereinbarung seien Bestandteile eines einheitlichen Rechtsgeschäfts. Die Vertragspartner hätten den Jagdpachtvertrag nicht, jedenfalls nicht zu den tatsächlich vereinbarten Bedingungen, ohne das Entgegenkommen des Klägers in der Honorarfrage abgeschlossen. Deshalb sei auch der Jagdpachtvertrag sittenwidrig.

II.

Die von der Revision erhobenen Rügen greifen jedenfalls im Ergebnis nicht durch. Entgegen der Auffassung der Revision haben der Kläger und die Gemeinde einen wirksamen Jagdpachtvertrag nicht geschlossen.

1. Nach dem vom Berufungsgericht rechtsfehlerfrei festgestellten Sachverhalt ist der Jagdpachtvertrag schon wegen Formmangels nichtig (§ 11 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 5 BJagdG a.F. = § 11 Abs. 4 und Abs. 6 Satz 1 idF der Bekanntmachung vom 29. September 1976, BGBl I S. 2849). Der gesamte Jagdpachtvertrag ist schriftlich abzufassen. Die Vertragsurkunde über den Jagdpachtvertrag enthält die Vereinbarungen der Vertragspartner aber nicht vollständig. Der Jagdpachtvertrag bildet nach den Feststellungen des Berufungsgerichts mit der Beratungs- und Gebührenvereinbarung eine rechtliche Einheit. Beide Bestandteile eines einheitlichen Rechtsgeschäfts hätten daher in eine einheitliche Urkunde aufgenommen oder zu einer einheitlichen Urkunde verbunden werden müssen (Grundsatz der Urkundeneinheit). Die (aus einem Blatt oder mehreren körperlich

verbundenen Blättern bestehende) Vertragsurkunde muß alle Einzelabreden und sonstigen Einzelpunkte enthalten, aus denen sich das Rechtsgeschäft nach dem Willen der Vertragsschließenden zusammensetzen soll. Enthalten verschiedene Schriftstücke in sich selbständige Erklärungen als Bestandteile eines einheitlichen Rechtsgeschäfts, so muß die eine auf die andere Bezug nehmen. Selbst die Bezugnahme auf eine andere Urkunde genügt jedenfalls dann nicht, wenn sich der Geschäftsinhalt erst aus dieser anderen Urkunde ergibt (vgl. BGHZ 50, 39, 41 ff; 40, 255, 261; 26, 142, 146; BGB-RGRK 12. Aufl. § 126 Rdn. 7). Es muß vielmehr die körperliche Zusammenfassung zu einer Urkunde hinzutreten.

In der zur Entscheidung stehenden Sache nimmt der Text der Vertragsurkunde über die Jagdpacht nicht einmal auf die zuvor getroffene Beratungs- und Gebührenvereinbarung Bezug.

a) Der gesetzliche Formzwang für den Abschluß eines Jagdpachtvertrages dient sowohl Allgemeininteressen als auch den schutzwürdigen Belangen der Vertragsbeteiligten.

Der Regelungszweck der Formvorschrift besteht nicht bloß darin, ein wirksames behördliches Beanstandungsverfahren zu ermöglichen und das Beanstandungsrecht der Behörde zu sichern (Kontrollfunktion). Zwar ist der Formzwang geeignet, der Behörde zuverlässigen Aufschluß über den Inhalt des Jagdpachtvertrages zu geben. Das ist aber nicht der wesentliche oder gar ausschließliche Regelungszweck. Vielmehr soll die gesetzlich vorgeschriebene Form wesentlich auch die Vertragspartner vor der Eingehung einer übereilten langfristigen Bindung schützen (Warnfunk-

tion der Form). Die Pachtdauer soll mindestens neun Jahre betragen (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BJagdG a.F. = § 11 Abs. 4 Satz 2 der Neufassung). Wenn der Landesgesetzgeber die Sollvorschrift über die Pachtdauer nicht in zulässiger Weise zur zwingenden Vorschrift ausgestaltet hat, so ist die Behörde wenigstens befugt, den für eine kürzere Dauer vorgesehenen Vertrag zu beanstanden. Denn im jagdwirtschaftlichen Interesse ist eine lange Pachtdauer erforderlich (vgl. das Senatsurteil vom 25. Juni 1973 - III ZR 71/71 = BGHZ 61, 48 m.w.Nachw.). Die Formvorschrift für Jagdpachtverträge soll wie die entsprechenden Bestimmungen für andere Rechtsgeschäfte (vgl. BGHZ 29, 6, 11; BGH NJW 1974, 271; BGB-RGRK aaO § 125 Rdn. 1 m.w.Nachw.) zugleich der Sicherheit des Rechtsverkehrs dienen und insbesondere den Beweis über Abschluß und Inhalt der getroffenen Vereinbarungen erleichtern.

Bei diesen umfassenden Zwecken der jagdpachtrechtlichen Formvorschrift gelten die allgemeinen Regeln über den gesetzlichen Formzwang und seinen Umfang.

b) Dem gesetzlichen Formzwang unterliegt nach gefestigter Rechtsprechung, von der abzugehen kein Anlaß besteht, jede mit dem Vertrag im Zusammenhang stehende Abrede oder Vereinbarung, wenn sie nach dem Willen der Parteien Bestandteil eines einheitlichen Geschäfts sein soll (vgl. BGHZ 40, 255, 262; BGH NJW 1974, 271; WM 1966, 1304, 1306; 1968, 402; 1970, 1319, 1320; BGB-RGRK aaO § 125 Rdn. 14). Das ist der Fall, wenn die Parteien die Vereinbarung, auch wenn sie an sich nicht formbedürftig ist, als wesentlich für den Abschluß des formbedürftigen Vertrags angesehen haben.

Bei zusammengesetzten Verträgen erstreckt sich der Formzwang, dem ein Vertrag unterworfen ist, auf den anderen, wenn beide eine rechtliche Einheit bilden. Eine

solche Einheit des gesamten Geschäfts ist bei einem entsprechenden "Einheitlichkeitswillen" der Vertragspartner (oder bei dem vom anderen Vertragspartner hingenommenen Willen nur eines Partners) zu bejahen (vgl. BGH LM BGB § 139 Nr. 46 = MDR 1971, 468; BGH WM 1971, 618, 619; 1974, 720; BGB-RGRK aaO § 125 Rdn. 20). Der Formzwang für den einen Vertrag ergreift auch dann den anderen als Bestandteil eines einheitlichen Rechtsgeschäfts, wenn beide Verträge in einem wechselseitigen Bedingungsverhältnis stehen (RG JW 1934, 3265 Nr. 1), so daß sie nach dem Willen der Parteien miteinander "stehen oder fallen" sollen (BGH WM 1974, 720, 722; 1971, 618, 619).

c) Die Vereinbarung zwischen dem Kläger und der Gemeinde über die Rechtsberatung durch den Kläger und seine Vergütung bildet, wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei festgestellt hat, mit dem Jagdpachtvertrag eine rechtliche Einheit in dem in II 1 b) dargelegten Sinne.

Die Vertragspartner machten die Gebührenvereinbarung ausdrücklich vom Zustandekommen des Jagdpachtvertrages und vom Fortbestand des Jagdausübungsrechts des Klägers abhängig. Die Hälfte der Anwaltsgebühren sollte die Gemeinde nach dem von ihr angenommenen Angebot des Klägers - so der Wortlaut dieses Angebots - als zusätzlichen Jagdpachtzins einbehalten dürfen. Die Vertragspartner bezeichneten die Einräumung dieses Rechts somit als weitere Gegenleistung für die Verpachtung des Jagdausübungsrechts. Diese Vereinbarung macht nach ihrem Wortlaut und Sinn die von den Parteien gewollte rechtliche Einheit mit dem Jagdpachtvertrag deutlich.

Die Gebührenvereinbarung stellt danach eine Abrede im Rahmen des Jagdpachtvertrages dar. Im Ergebnis sollte sie die Gemeinde als Verpächterin besser stellen als die

bloße Pachtzinsvereinbarung nach dem Text der Pachtvertragsurkunde. Die Gemeinde wurde nicht verpflichtet, den Rechtsrat des Klägers in Anspruch zu nehmen. Wenn sie sich aber des Rats des Klägers in der vereinbarten Weise bediente, so sollte sie mit Rücksicht auf die Verpachtung der Jagd an den Kläger während der Pachtzeit nur die Hälfte der sonst für die Beratung geschuldeten gesetzlichen Anwaltsgebühren an ihn zahlen müssen.

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts und dem Vorbringen der Parteien wollten die Vertragspartner diese Abrede im Rahmen des Pachtvertrags nicht - was ausnahmsweise möglich ist (vgl. Palandt/Heinrichs, BGB 37. Aufl. § 125 Anm. 3) - als selbständiges, vom Hauptgeschäft unabhängiges Rechtsgeschäft (vgl. auch BGB-RGRK aaO § 125 Rdn. 14).

Auch die Revision zieht die von den Parteien gewollte rechtliche Einheit zwischen Jagdpacht-, Beratungs- und Gebührenvereinbarung nicht in Zweifel. Sie beruft sich darauf, daß die Vertragspartner mit der Beratungs- und Gebührenvereinbarung entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts einen zusätzlichen Pachtzins in Höhe der einzubehaltenden Beträge, also der Hälfte der in Rechnung zu stellenden Anwaltsgebühren, als echte Gegenleistung für die Verpachtung der Jagd vereinbart hätten. Träfe dies zu, so wäre ein Wille, die Vereinbarungen rechtlich zu verselbständigen, gleichfalls ausgeschlossen.

d) Die Formnichtigkeit der mit dem Jagdpachtvertrag zu einer rechtlichen Einheit verbundenen Abrede führt zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts (vgl. RGZ 65, 390, 393).

Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht die Voraussetzungen einer Ausnahme von der Regel des § 139 BGB in der zur Entscheidung stehenden Sache verneint. Insoweit erhebt auch die Revision keine Beanstandungen. Der Kläger und die Gemeinde hätten den formgültigen Teil des Vertrags nicht ohne die Honorarabrede geschlossen. Der Kläger hatte keine Veranlassung, der Gemeinde die Hälfte der Anwaltsgebühren für seine Beratungstätigkeit zu belassen, wenn die Gemeinde die Jagd auch ohne diese Zusage an ihn als Mitpächter verpachtet hätte; die Gemeinde hatte keine Veranlassung, die Jagd ohne die ihr zugesagten zusätzlichen Leistungen zu verpachten, denn andere Pachtbewerber hatten einen höheren Pachtzins geboten, als die Vertragsschließenden im Text der Pachtvertragsurkunde - ohne die Gebührenvereinbarung - vorsahen.

2. In der mündlichen Verhandlung vor dem Senat hat der Prozeßbevollmächtigte des Klägers erörtert, daß entgegen den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht die Gemeinde, sondern eine Jagdgenossenschaft Jagdverpächterin gewesen sei. Selbst wenn dieses Vorbringen, für das der Text der Pachtvertragsurkunde Anhaltspunkte liefert, trotz der entgegenstehenden Feststellungen des Berufungsgerichts revisionsrechtlich noch berücksichtigt werden dürfte, müßte dem Feststellungsbegehren des Klägers der erstrebte Erfolg versagt bleiben. Denn wäre nicht die Gemeinde, sondern eine Jagdgenossenschaft Jagdverpächterin und damit Partnerin des Jagdpachtvertrags gewesen, so wäre die beantragte Feststellung nicht gerechtfertigt, daß der zwischen der Gemeinde und den Mitpächtern geschlossene Vertrag trotz der Kündigung im Verhältnis zum Kläger noch fortbestehe.

3. Bei dieser Rechtslage kommt es nicht mehr darauf an, ob der Jagdpachtvertrag wegen Sittenwidrigkeit der Gebührenabrede nichtig ist.

Die Revision ist auf Kosten des Klägers (§ 97 ZPO) zurückzuweisen.

Krohn

Tidow

Peetz

Lohmann

Kröner