
Datum: 26.08.2009
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 30. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 30 U 217/08
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2009:0826.30U217.08.00

Vorinstanz: Landgericht Münster, 4 O 338/08

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 11.11.2008 verkündete Urteil des Einzelrichters der 4. Zivilkammer des Landgerichts Münster abgeändert und unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung wie folgt neu gefasst:

Die Beklagten werden verurteilt, als Gesamtschuldner an die Klägerin 3.127,83 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins-satz aus 1.567,78 € seit dem 20.06.2008 und aus weiteren 1.560,05 € seit dem 01.04.2009 zu zahlen.

Es wird festgestellt, dass die Beklagten verpflichtet sind, als Gesamtschuldner den weiteren Schaden zu ersetzen, der der Klägerin aus der vorzeitigen Be-~~en~~digung des Jagdpachtvertrags vom 16.12.2001 in Verbindung mit dem Ver-~~tr~~ag vom 10.11.2004 entstanden ist.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Klägerin 50 % und die Beklagten als Gesamtschuldner 50 %.

Von den Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Klägerin 40 % und die Beklagten als Gesamtschuldner 60 %.

Gründe	1
I.	2
Die Parteien schlossen am 16.01.2001 einen schriftlichen Jagdpachtvertrag über den Jagdbezirk B I P1 mit einer Laufzeit vom 01.04.2002 bis zum 31.03.2012, den sie durch einen ebenfalls schriftlichen Änderungsvertrag vom 10.11.2004 bis zum 31.03.2015 verlängerten. Der jährliche Pachtzins betrug zuletzt unstreitig 7.356,46 € bzw. vor der Erhöhung der Umsatzsteuer auf 19 % 7.171 €. Gem. Ziff. 3.1 des Vertrags enthielt die Pacht Mehrwertsteuer und war jährlich am 01.04. im Voraus zu entrichten.	3
Die am 01.04.2006 fällige Pacht zahlten die Beklagten wegen behaupteter Mängel des Reviers nur zu 75 %. Einer auf das ausstehende Viertel des Pachtzinses in Höhe von 1.792,75 € gerichteten Klage der hiesigen Klägerin gab das Amtsgericht Lüdinghausen (Aktenzeichen 11 C 175/06) vollumfänglich statt. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten wurde vom Landgericht Münster (Aktenzeichen 9 C 220/06) mit Beschluss vom 04.06.2007 zurückgewiesen. Mit einem an die Klägerin gerichteten Schreiben vom 25.06.2007 teilten die Beklagten mit, sie hätten die restliche Pacht für 2006 überwiesen.	4
Auch von der am 01.04.2007 fälligen Pacht hielten die Beklagten 25 %, das entspricht 1.839,11 €, zurück. Diese Kürzung hielten sie in dem an die Klägerin gerichteten Schreiben vom 25.06.2007 ausdrücklich aufrecht. Nachdem die Klägerin die anteilig ausstehende Pacht für 2007 mit Schreiben vom 30.01.2008 und vom 26.02.2008 angemahnt hatte, vertraten die Beklagten mit Schreiben vom 22.02.2008 die Auffassung, sie hätten wegen der Verwehrung der Jagdausübung durch die Klägerin gegen diese einen Zahlungsanspruch, und erklärten hiermit die "Aufrechnung hinsichtlich Ihrer Forderungen". Eine weitere Zahlung in Höhe von 1.839,11 € für das Pachtjahr 2007/2008 ist Gegenstand der vorliegenden Klage.	5
Mit Schreiben vom 26.04.2007 kündigte die Klägerin das Pachtverhältnis "wegen wiederholten Zahlungsverzugs" fristlos. Sie forderte die Beklagten auf, das Revier ab sofort zur Jagdausübung weder zu betreten noch zu befahren, sämtliche Schrankenschlüssel bis zum 30.04.2007 auszuhändigen und die jagdlichen Einrichtungen bis Ende Mai 2007 zu entfernen. Andernfalls würden noch brauchbare Einrichtungen entschädigungslos in das Eigentum der Klägerin übergehen.	6
In einem von der hiesigen Klägerin angestregten Rechtsstreit verurteilte das Landgericht Münster (Aktenzeichen: 4 O 406/07) die hiesigen Beklagten am 19.12.2007, "das Jagdrevier I P1 in O ab sofort zur Jagdausübung im weitesten Sinne nicht mehr zu betreten bzw. zu befahren und sämtliche Schrankenschlüssel sofort an die Klägerin oder den für das Forstrevier zuständigen Beamten des Forstamtes N auszuhändigen". Entgegen der ursprünglichen Ankündigung, gegen dieses Urteil Berufung einzulegen, teilten die Beklagten der Klägerin mit Schreiben vom 22.02.2008 mit, das Urteil werde nicht angefochten.	7
Am 18.03.2008 erhielt der Prozessbevollmächtigte der Klägerin einen der beiden an die Beklagten überlassenen Schrankenschlüssel zurück. Der weitere Schlüssel wurde von den Beklagten an den Nachpächter weitergeleitet. Unbestritten existiert eine Vielzahl von Schrankenschlüsseln. Einen ursprünglich in diesem Rechtsstreit gestellten Antrag auf	8

Herausgabe dieses zweiten Schrankenschlüssels haben die Parteien noch in erster Instanz übereinstimmend für erledigt erklärt. Die jagdlichen Einrichtungen wurden von den Beklagten nicht entfernt.

Mit Schreiben vom 19.03.2008 forderte der Kreis D von der Klägerin die Entrichtung von anteiliger Jagdsteuer für den Zeitraum "27.04.07-31.08.2008" in Höhe von 656,78 €. Wegen der hierauf erfolgten Zahlung begehrt die Klägerin mit der Klage Ersatz von den Beklagten. 9

Die Klägerin bemühte sich frühestens ab dem 23.02.2008 nach Kenntnis von der Rechtskraft des Urteils des Landgerichts Münster im Verfahren zum Aktenzeichen 4 O 406/07 um die Neuverpachtung des Reviers. Bereits vor diesem Zeitpunkt hatte sie Anfragen erhalten zur Anpachtung einer Jagd, und zwar von einem Herrn F am 10.01.2006 und von einem Herrn L "einige Zeit" vor dem 17.03.2008. Unter dem 21.02.2008 bot der Sohn der Beklagten, T P2, für die Neuverpachtung einen Höchstpreis von 5.517,35 €. Die Klägerin verpachtete die Jagd mit Wirkung vom 01.04.2008 an einen anderen Interessenten, Herrn H, zu einem jährlichen Bruttopachtzins von 5.500 €. Nach dem unbestrittenen Vortrag der Beklagten hätten sowohl ihr Sohn T P2 als auch der Nachpächter H1 das Revier auch bereits ab dem 01.05.2007 angepachtet. 10

Teile der zum Revier gehörenden Liegenschaften waren bereits mit Vertrag aus Oktober 2004 an das Land O1 verkauft worden. Der notarielle Kaufvertrag enthält unter anderem die folgende, hier auszugsweise wiedergegebene Klausel: 11

"§ 5 Vereinbarungen 12

<...> 13

Die bestehenden Jagdpachtverträge werden von der GmbH bis zum vertragliche vereinbarten Ablauftermin weitergeführt. Die GmbH macht zur Bedingung, dass sie die bestehenden Jagdpachtverträge zu ortsüblichen Bedingungen auch nach Abschluss dieses Vertrages bis zur grundbuchrechtlichen Eigentumsumschreibung der mit diesem Vertrag verkauften Grundstücke auf eine Restlaufzeit von maximal 10 Jahren mit den Jagdpächtern verlängern kann, sie kann dabei auch die Verkaufsflächen mit einbeziehen. Das Land O1 stimmt dieser Regelung zu. <...>" 14

Die Klägerin hat die Auffassung vertreten, sie könne für den Zeitraum vom 27.04.2007 bis zum 31.03.2008 als Nutzungsentschädigung entsprechend der vereinbarten Pacht weitere 1.839,11 € verlangen. Die Beklagten hätten ihr während der gesamten Dauer des Kündigungsprozesses die Nutzung des Jagdreviers unbefugt entzogen, da sie weder die Schlüssel vollständig zurückgegeben noch das Revier geräumt hätten, sondern ihre jagdlichen Einrichtungen dort belassen und das Revier auch noch nach dem 26.04.2007 genutzt hätten: Sie seien dort wiederholt mit dem Pkw auf ansonsten gesperrten Waldwegen unterwegs gewesen, nämlich am 01.05.2007 und am 13.05.2007. Der Beklagte zu 2. habe zudem einen Rehbock geschossen. Sie selbst habe sich erst nach Kenntnis davon, dass die Beklagten das Urteil des Landgerichts Münster (4 O 406/07) nicht anfechten würden, und nach Rückgabe zumindest eines der Schrankenschlüssel um die Neuverpachtung kümmern können und müssen. Deshalb müssten die Beklagten auch die bis zur Neuverpachtung angefallene Jagdsteuer tragen. Ferner hat sie die Auffassung vertreten, dass die Beklagten bis zum Ablauf des geschlossenen Pachtvertrags (31.03.2015) die Differenz zwischen der zwischen den Parteien vereinbarten Pacht und der geringeren mit dem Nachpächter H1 vereinbarten Pacht ersetzen müssten. 15

Die Klägerin hat nach mehrfacher Umstellung ihres Zahlungsantrags zuletzt beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen,

17

1. an die Klägerin Restpachtzins bzw. Nutzungsentschädigung für den Eigenjagdbezirk "B I – P1" 2007/2008 in Höhe von 1.839,11 € nebst 5 Prozentpunkte Verzugszinsen über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB auf 1.839,11 € seit dem 01.04.2007 zuzüglich 10 € Mahngebühr zu zahlen,
2. an die Klägerin anteilige Jagdsteuer für 2007/2008 in Höhe von 656,78 € nebst 5 Prozentpunkten Verzugszinsen über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB auf 656,78 € ab Rechtshängigkeit zu zahlen,
3. an die Klägerin weitere 12.995,22 € zuzüglich 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gem. § 247 BGB ab 01.04.2008 bis 30.03.2009 auf 1.856,46 €, ab 01.04.2009 bis 30.03.2010 auf 3.712,92 €, ab 01.04.2010 bis 30.03.2011 auf 5.569,38 €, ab 01.04.2011 bis 30.03.2012 auf 7.425,84 €, ab 01.04.2012 bis 30.03.2013 auf 9.282,30 €, ab 01.04.2013 bis 30.03.2014 auf 11.138,76 €, ab 01.04.2014 bis 30.03.2015 auf 12.995,22 € zu zahlen.

Die Beklagten haben beantragt,

19

die Klage abzuweisen.

20

Die Beklagten haben die Auffassung vertreten, die Klägerin habe keinen Anspruch auf Nutzungsentschädigung. Insbesondere hätten sie ihr nicht die Nutzung entzogen, da die Klägerin das Revier jederzeit habe betreten können und sie selbst das Revier nach dem 26.02.2007 nicht mehr genutzt hätten. Die Beklagten haben behauptet, sie hätten das Revier nur betreten, um den Verkauf von Hochsitz und Kanzeln voranzutreiben bzw. die Möglichkeiten für deren Abtransport zu erkunden. Der Beklagte zu 2. habe nach der Kündigung keinen Rehbock geschossen. Die Beklagten haben die Ansicht vertreten, sie müssten der Klägerin auch nicht die Jagdsteuer erstatten, da sie seit Wegfall der Ausübung des Jagdrechts am 26.04.2007 nicht steuerpflichtig seien.

21

Der Klägerin stehe auch kein Anspruch wegen künftigen Pachtausfalls infolge der für die Klägerin ungünstigeren Neuverpachtung zustehe. Nach der Veräußerung der Liegenschaften an das Land O1 sei die Klägerin nicht mehr aktivlegitimiert. Zudem habe sich die Klägerin nicht hinreichend um einen Nachpächter bemüht. Der Pachtvertrag zwischen den Parteien sei durch Täuschung zustande gekommen: Nur wegen der Behauptung der Klägerin, dass es im Revier Dam- und Schwarzwild als Wechselwild gebe, hätten sie den Pachtzins, der die Pacht für Nachbarreviere seinerzeit "vereinzelt um nahezu mehr als 100 % überstiegen habe", akzeptiert. Tatsächlich gebe es im Revier Dam- und Schwarzwild nicht in der Definition von Wechselwild und sei ein Pachtzins von 18 € bis max. 26 € je Hektar angemessen.

22

Das Landgericht hat der Klage im Umfang des zuletzt gestellten Antrags überwiegend stattgegeben. Über den Antrag auf die Zahlung von 10 € Mahngebühr hat es nicht entschieden. Die Klägerin könne 1.839,11 € als Nutzungsentschädigung verlangen, da die Beklagten ihr durch ihr Verhalten nach der Kündigung die Möglichkeit einer anderweitigen Verpachtung genommen hätten. Die Klägerin habe vor Bemühungen um eine Neuverpachtung die Rechtskraft der Entscheidung des zum Aktenzeichen 4 O 406/07 beim Landgericht Münster anhängigen Rechtsstreit abwarten dürfen. Wegen der Vorenthaltung durch die Beklagten sei die Klägerin mit der Jagdsteuer belastet worden, weshalb sie diese als Schaden ersetzt verlangen könne. Ferner bestehe ein Anspruch auf Ersatz der Differenz

23

zwischen vormaligem Pachtzins der Beklagten und den nunmehrigen Pachteinnahmen. Die Klägerin habe sich intensiv um Nachpächter bemüht, das Angebot des T P2 habe sie nicht annehmen müssen. Soweit der Rechtsstreit wegen der Schlüsselherausgabe für erledigt erklärt worden sei, müssten die Beklagten die Kosten tragen, da sie erst durch ihre Weigerung den Antrag erforderlich gemacht hätten.

Gegen dieses Urteil wendet sich die Berufung der Beklagten, mit der sie unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vortrags Klageabweisung begehren. Insbesondere sind sie weiterhin der Auffassung, sie müssten keine Nutzungsentschädigung bezahlen, da sie wegen der fristlosen Kündigung an der Jagdausübung im Revier gehindert gewesen seien. Die Klägerin habe sich nicht hinreichend um einen Nachpächter bemüht. Hinsichtlich des geltend gemachten Schadensersatzanspruchs wegen des nunmehr erzielten niedrigeren Pachtzinses bestreiten die Beklagten weiterhin die Aktivlegitimation der Klägerin. Zudem müsse die Klage schon deshalb abgewiesen werden, weil die Klägerin nicht ordnungsgemäß vertreten sei: Ihr Prozessbevollmächtigter verstoße durch die Vertretung im hiesigen Rechtsstreit gegen seine Berufspflichten, da er - was unstreitig ist - den Grundstückskaufvertrag mit dem Land O2 beurkundet habe, der unstreitig auch Grundstücke betraf, die zum streitgegenständlichen Revier gehören. 24

Die Beklagten beantragen, 25

das am 11.11.2008 verkündete Urteil des Landgerichts Münster (Az: 4 O 338/08) abzuändern und die Klage abzuweisen. 26

Die Klägerin beantragt, 27

die Berufung mit der Maßgabe zurückzuweisen, dass hinsichtlich des Anspruchs auf Schadensersatz (Kündigungsfolgeschaden, Klageantrag zu 3.) unter teilweiser Klagerücknahme beantragt werde, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin 3.120,10 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 1.560,05 € ab Rechtshängigkeit und aus weiteren 1.560,05 € seit dem 01.04.2009 zu zahlen, sowie festzustellen, dass die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet sind, den weiteren Schaden, der der Klägerin aus der vorzeitigen Beendigung des Jagdpachtvertrags vom 16.12.2001 in Verbindung mit dem Vertrag vom 10.11.2004 entstanden ist, zu ersetzen. 28

Sie verteidigt das Urteil unter Wiederholung und Vertiefung des erstinstanzlichen Vortrags. 29

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 30

II. 31

Auf die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung der Beklagten ist das Urteil in dem aus dem Tenor erkennbaren Umfang abzuändern, da die Klage zwar zulässig, aber nur teilweise begründet ist. 32

Die Klage ist zulässig. Insbesondere war und ist die Klägerin postulationsfähig, da sie wirksam von einem zugelassenen Rechtsanwalt vertreten war und ist. Ob der Prozessbevollmächtigte der Klägerin durch die Wahrnehmung dieses Mandats trotz der vormaligen Beurkundungen des Grundstückskaufvertrags, der auch Grundstücke betrifft, die zum streitgegenständlichen Revier gehören, und in seinem § 5 auch die künftige Behandlung der diese Grundstücke betreffenden Jagdpachtverträge regelt, gegen berufsrechtliche 33

Vorschriften, z.B. § 45 Abs. 1 Nr. 2 BRAO verstößt, muss der Senat nicht klären. Selbst wenn ein solcher Verstoß vorläge, würde dieser nicht zur Unwirksamkeit der Prozessvollmacht oder der vom Rechtsanwalt für die Mandanten vorgenommenen Handlungen führen (vgl. nur BGH, Urt. v. 19.03.1993 – V ZR 36/92 – NJW 1993, 1926; OLG Hamm, Urt. v. 17.10.1988 – 8 U 58/88 – NJW-RR 1989, 442; OLG Hamm, Beschl. v. 01.10.1991 – 15 W 266/91 – zitiert nach juris; *Feurich/Weyland*, 2008, § 45 BRAO Rn. 43; *Henssler/Prütting/Eylmann*, 2004, § 45 BRAO Rn. 50; *Kleine-Cosack*, 2008, § 45 BRAO Rn. 51).

Die Klage ist nur teilweise begründet. Die Kläger kann lediglich eine Zahlung der Beklagten in Höhe von 3.127,83 € nebst Zinsen sowie die Feststellung der Einstandspflicht für einen weitergehenden Kündigungsfolgeschaden verlangen. 34

1. 35

Die Klägerin kann von den Beklagten gem. §§ 280, 281 BGB die Pachtdifferenz für die Pachtjahre 2008/2009 und 2009/2010 in Höhe von insgesamt 3.120,10 € als Kündigungsfolgeschaden ersetzt verlangen. 36

Verursacht eine Vertragspartei durch ein von ihr zu vertretendes vertragswidriges Verhalten die außerordentliche Kündigung des Pachtverhältnisses, so ist sie der Gegenseite zum Schadensersatz statt Leistung verpflichtet (*Wolf/Eckert/Ball*, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 2009, Rn. 1168). Einer Fristsetzung bedarf es für das Entstehen dieses Schadensersatzanspruchs nicht (*Palandt/Weidenkaff*, 2009, § 543 BGB Rn. 61). 37

a) 38

Zwischen den Parteien bestand ursprünglich ein wirksamer Jagdpachtvertrag. Mit Unterzeichnung des vorliegenden Formularvertrags am 16.12.2001 haben die Klägerin, vertreten durch die Geschäftsführer G und I1, und die Beklagten übereinstimmend auf den Abschluss des darin im einzelnen geregelten Jagdpachtvertrags gerichtete Willenserklärungen abgegeben. 39

Der Vertrag ist nicht nichtig. 40

Die gem. § 11 Abs. 4 S. 1 BJagdG erforderliche Schriftform ist eingehalten. 41

Nichtigkeit folgt auch nicht aus § 134 BGB. Soweit die Beklagten behaupten, sie hätten den vereinbarten Pachtzins nur aufgrund einer Täuschung durch die Klägerin darüber, dass im Revier Dam- und Schwarzwild als Wechselwild vorkomme, akzeptiert, haben sie den Verstoß gegen ein Verbotsgesetz nicht substantiiert vorgetragen. Für den wohl angedeuteten Betrugstatbestand fehlt es bereits an der Kausalität eines ggf. ursprünglich bestehenden Irrtums über den Wildbestand für den Vertragsschluss. Für den Senat ist nicht erkennbar, dass die Beklagten, hätten sie von Beginn an Kenntnis vom Nichtvorkommen von Dam- und Schwarzwild als Wechselwild gehabt, den Vertrag nicht oder nicht zu den gegebenen Bedingungen abgeschlossen hätten. Dagegen spricht schon das Verhalten der Beklagten nach Vertragsschluss: Sie haben den Pachtvertrag unter dem 10.11.2004 - also nach mehr als 2 ½-jähriger Nutzung - ohne Absenkung des Pachtzinses je Hektar verlängert. Auch die Anhörung der Beklagten zu 1. im Termin vor dem Senat, in der diese erklärt hat, die Vertragsverlängerung beruhe darauf, dass das Revier nach ihrem Umzug für sie günstig gelegen habe (was die Beklagten auch bereits gegenüber der Klägerin im Schriftsatz vom 25.06.2007 artikuliert hatten), führt zu keiner anderen Einschätzung durch den Senat. 42

Ausweislich des "Rubrums" des Änderungsvertrags vom 10.11.2004 wohnten die Beklagten zu diesem Zeitpunkt noch in S, ihre nunmehrige Adresse haben sie der Klägerin erst mit Schreiben vom 28.03.2006 als "unsere neue Anschrift" mitgeteilt. Zudem sind die subjektiven Voraussetzungen des Betrugstatbestands (Vorsatz und Bereicherungsabsicht der Klägerin) nicht dargelegt. Nur vorsorglich weist der Senat darauf hin, dass die im Rechtsstreit vor dem Amtsgericht Lüdinghausen (11 C 175/06) vorgelegten und in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat erörterten "Informationen zum Eigenjagdbezirk B-I P1" Streckenergebnisse des Jagdbezirks I für die Jagdjahre 1995/96-2000/01 wiedergeben, die kein Damwild und nur 2 Stück Schwarzwild enthalten.

Der Vortrag der Beklagten, sie seien getäuscht worden, führt auch nicht zu einer Nichtigkeit des Pachtvertrags gem. §§ 142 Abs. 1, 123 Abs. 1 BGB. Insoweit ist bereits nicht vorgetragen, dass die Anfechtung überhaupt und innerhalb der Jahresfrist gem. § 124 Abs. 1 BGB erklärt worden wäre. Zudem ist der Vortrag der Beklagten entsprechend den obigen Ausführungen zu einer Nichtigkeit gem. § 134 BGB auch nicht geeignet, eine arglistige Täuschung durch die Klägerin und deren Kausalität für den Vertragsschluss darzulegen. 43

b) 44

Das wirksam begründete Jagdpachtverhältnis wurde durch die mit Schreiben vom 26.04.2007 erklärte fristlose Kündigung beendet. 45

Die Klägerin war gem. §§ 581 Abs. 2, 543 Abs. 1 S. 1 und 2 BGB zur außerordentlichen Kündigung berechtigt. Da die Beklagten zum Zeitpunkt des Ausspruchs der fristlosen Kündigung aus zwei Pachtjahren mit jeweils einem Viertel der Jahrespacht im Rückstand waren, war für die Klägerin eine Vertragsfortsetzung bis zum vereinbarten Vertragsende am 31.03.2015 nicht mehr zumutbar. 46

Ob ein Grund zur außerordentlichen Kündigung bereits nach den §§ 581 Abs. 2, 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a BGB besteht, da der Rückstand der Beklagten die anteilige Pacht für zwei Monate überstieg, wie es das Landgericht Münster im Rechtsstreit zum Aktenzeichen 4 O 406/07 angenommen hat (anders LG Verden, Urt. v. 16.12.2005 - 1 S 142/05; LG Wuppertal, Urt. v. 16.07.1992 - 9 S 543/91 - jeweils zitiert nach juris), kann vorliegend dahinstehen, da ein wichtiger, zur Kündigung berechtigender Grund nach der Generalklausel der §§ 581 Abs. 2, 543 Abs. 1 Satz 2 BGB vorliegt. Die besonderen Kündigungstatbestände der §§ 581 Abs. 2, 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB stehen vorliegend einem Rückgriff auf die allgemeine Definition des wichtigen Grundes gem. §§ 581 Abs. 2, 543 Abs. 1 S. 2 BGB nicht entgegen (vgl. *Fritz*, Gewerberaummietrecht, 2005, Rn. 407 a.E.). Diese gehen erkennbar von einem monatlich fällig werdenden Nutzungsentgelt aus. Ihnen ist lediglich die Wertung des Gesetzgebers zu entnehmen, dass bei einem monatlich fälligen Nutzungsentgelt eine Vertragsfortsetzung spätestens bei Ausbleiben eines Betrags, der dem vollen Entgelt für zwei Monate entspricht, unzumutbar ist. Eine Wertung des Gesetzgebers, ab welchem Rückstand bei quartalsweiser oder jährlicher Zahlung Unzumutbarkeit vorliegt, ist den speziellen Kündigungstatbeständen hingegen nicht zu entnehmen. 47

Dass zum Zeitpunkt des Ausspruchs der fristlosen Kündigung durch die Klägerin ein Rückstand von jeweils einem Viertel der Pacht für 2006/2007 und 2007/2008 bestand, steht für den Senat schon auf Grundlage des an die Klägerin gerichteten Schreibens der Beklagten vom 25.06.2007 fest und wurde im vorliegenden Rechtsstreit auch nicht wirksam in Abrede gestellt. 48

Das genannte Schreiben erfolgte nach der Zurückweisung der Berufung der Beklagten gegen das auf Zahlung der ausstehenden Restpacht für 2006/2007 gerichtete Urteil des Amtsgerichts Lüdinghausen (11 C 175/06) durch Beschluss des Landgerichts Münster (9 S 220/06). Es lautet in Auszügen wie folgt:

"... haben wir nun den Beschluss des Landgerichtes Münster <...> vorliegen. 50

Dem Recht (??) gehorchend haben wir die restliche Pacht abzüglich der RA-Kosten <...> 51
überwiesen. <...>

Für uns ergibt sich folgender Schluss: 52

1. Die Nachzahlung ist erledigt. 53

2. Die Kürzung der Jagdpacht 2007 bleibt <...> erhalten <...>" 54

Dieses Schreiben ist für den Senat nicht anders zu deuten, als dass die anteilige Restpacht 55
für das Jahr 2006/2007 erst nach Kenntnisnahme des Beschlusses des Landgerichts Münster
vom 04.06.2007, der den damaligen Prozessbevollmächtigten der Beklagten am 19.06.2007
zugestellt wurde, erfolgte.

Soweit die Beklagten mit ihrem privatschriftlichen Widerruf des vor dem Senat geschlossenen 56
Vergleichs eine als "Anlage 1a" bezeichnete handschriftlichen Äußerung vorgelegt haben,
nach der sich die "Nachentrichtung" der ersten 25 % -Minderung und die Kündigung
überkreuzt hätten, kann dies zu keiner abweichenden Beurteilung führen. Der nach dem
durch Bestimmung eines Verkündungstermins schlüssig erfolgten Schluss der mündlichen
Verhandlung nachgereichte Sachvortrag ist gem. § 296a ZPO nicht zuzulassen.
Insbesondere liegen keine zur Zulassung führenden Umstände gem. §§ 296a S. 2, 156 ZPO
vor. Dass der Senat von einem Rückstand von jeweils einem Viertel der Pacht für 2006/2007
und 2007/2008 zum Zeitpunkt der fristlosen Kündigung ausgeht, wurde in der mündlichen
Verhandlung ausdrücklich erörtert, ohne dass die anwesende Beklagte zu 1. oder deren
Prozessbevollmächtigter dem widersprochen oder mangels Reaktionsmöglichkeit in der
mündlichen Verhandlung eine Schriftsatzfrist beantragt hätten. Der nunmehr erfolgte Vortrag
ist angesichts der eigenen Angaben der Beklagten in dem zitierten Schreiben vom
25.06.2007 auch unsubstantiiert, da auch jetzt ein früherer Zahlungszeitpunkt nicht behauptet
wird. Zudem ist der verspätete Vortrag nicht - wie gem. § 78 ZPO erforderlich - durch einen
zugelassenen Rechtsanwalt erfolgt.

Nach dem Vortrag der Beklagten in diesem Rechtsstreit geht der Senat davon aus, dass das 57
Kündigungsschreiben der Klägerin vom 26.04.2007 den Beklagten vor der entsprechend den
obigen Ausführungen erst im Juni 2007 erfolgten Überweisung der Restpacht 2006/2007
zugegangen ist. Ein Zugang des Kündigungsschreibens erst im Juni 2007 wurde im
vorliegenden Rechtsstreit nicht behauptet. Vielmehr spricht der eigene Vortrag der Parteien
im vorliegenden Rechtsstreit, der Pachtvertrag sei zum 26.04.2007 gekündigt worden,
weshalb die Klägerin ab dem 27.04.2007 keinen Anspruch mehr auf Pachtzinszahlung habe
(Schriftsatz vom 10.07.2008), bzw. ein vertraglicher Anspruch auf Pachtzins bestehe ab dem
26.04.2007 nicht mehr, da das Pachtverhältnis unstreitig zum 26.04.2007 gekündigt worden
sei (Schriftsatz vom 08.09.2008) für einen zeitnahen Zugang des Kündigungsschreibens
noch im April 2007. Äußerst vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ein Zugang der
Kündigung erst im Juni 2007 ausweislich des im Rechtsstreit vor dem Landgericht Münster
zum Aktenzeichen 4 O 406/07 vorgelegten Schreibens der damaligen
Prozessbevollmächtigten der Beklagten vom 30.05.2007, den Beklagten sei die Kündigung

erstmals am 29.05.2007 zugegangen, ausscheidet.

Eine erst nach Zugang der Kündigung erfolgende Zahlung rückständigen Nutzungsentgelts, wie sie vorliegend angesichts der vorliegenden Unterlagen mangels beachtlichen anderweitigen Vortrags der Parteien anzunehmen ist, berührt außerhalb des Rechts der Wohnraummiete (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) die Wirksamkeit der fristlosen Kündigung nicht. 58

Der genannte Rückstand in Höhe von jeweils einem Viertel der Jahrespacht bestand auch in dieser Höhe, da die Beklagten die Pacht in voller Höhe schuldeten. Insbesondere war die Pacht nicht gem. §§ 581 Abs. 2, 536 BGB gemindert. Dass die Beklagten für das Pachtjahr 2006/2007 zur vollen Pachtzinszahlung verpflichtet waren, steht auf Grundlage des rechtskräftigen Urteils des Amtsgerichts Lüdinghausen (11 C 175/06) fest. Auch für das Pachtjahr 2007/2008 kann der Senat einen zur Minderung berechtigenden Mangel des verpachteten Jagdausübungsrechts nicht feststellen. 59

Ein Mangel des Pachtobjekts liegt vor, wenn seine tatsächliche Beschaffenheit negativ von der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit abweicht. Der Senat verkennt nicht, dass ein Sachmangel nach dieser Definition vorliegt, wenn die Parteien eines Jagdpachtvertrags das Vorkommen bestimmter Wildarten als Stand- oder Wechselwild vereinbart haben, die entsprechenden Wildarten aber nicht vorkommen (vgl. nur BGH, Urt. v. 21.02.2008 – III ZR 200/07 – NZM 2008, 462, 463). Auch kann dem Vortrag der Beklagten in diesem Rechtsstreit entnommen werden, dass sie der Auffassung sind, dass das Fehlen von Dam- und Schwarzwild als Wechselwild den Wert des Reviers mindere. Eine wirksame vertragliche Vereinbarung eines Vorkommens von Dam- und Schwarzwild als Wechselwild liegt jedoch nicht vor. Auch wenn die Beklagten vortragen, dass vor Abschluss des Jagdpachtvertrags entsprechende Werbeaussagen der Klägerin erfolgten, ist dem vorliegenden Pachtvertrag eine entsprechende Absprache nicht zu entnehmen. Eine entsprechende mündliche Vereinbarung wird nicht behauptet, zudem wäre sie gem. § 11 Abs. 6 S. 1 BJagdG wegen Verstoßes gegen das Schriftformgebot aus § 11 Abs. 4 S. 1 BJagdG nichtig. Ein Abweichen des tatsächlichen Revierzustandes von einer unwirksamen Absprache könnte keine Gewährleistungsrechte begründen. 60

Ob wegen ggf. unzutreffender werbender Angaben zu "Dam- und Schwarzwild als Wechselwild" ein Schadensersatzanspruch begründet sein könnte, ist zweifelhaft, da die Beklagten - wie bereits ausgeführt - nicht substantiiert vorgetragen haben, dass sie bei ausdrücklicher Information über ein Nichtvorkommen von Dam- und Schwarzwild als Wechselwild den Vertrag nicht oder zu anderen Bedingungen abgeschlossen hätten. Dies kann im Rahmen der Prüfung der Vertragsbeendigung durch fristlose Kündigung auch dahinstehen. Selbst wenn ein Schadensersatzanspruch bestehen würde, stände ein solcher der Kündigung nicht entgegen, da die Beklagten auch dann den vollen Pachtzins geschuldet hätten. Ein Schadensersatzanspruch würde - anders als die Minderung - nicht zur "automatischen" Reduzierung des Kaufpreises führen. Das Bestehen eines Schadensersatzanspruchs hätte der Wirksamkeit der Kündigung nur entgegengestanden, wenn die Beklagten mit diesem rechtzeitig gem. §§ 581 Abs. 2, 543 Abs. 2 S. 3 BGB vor oder unmittelbar nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt hätten, was nicht behauptet wird. 61

Der in diesem Rechtsstreit erstmals nach Schluss der mündlichen Verhandlung in der bereits genannten handschriftlichen "Anlage 1a" gerügte Mangel der zunehmenden Beunruhigung und der "Einrichtung aller Wege zu öffentlichen Wegen" ist aus den genannten Gründen gem. §§ 296a, 78 ZPO nicht zu berücksichtigen. Zudem würden hierfür die obigen Ausführungen entsprechend gelten, eine besondere Situation betreffend das Unterbleiben von Beeinträchtigungen durch öffentliche Wege, ist dem schriftlichen Vertrag nicht zu entnehmen. 62

Die für die Kündigung wegen eines wichtigen Grundes gem. §§ 581 Abs. 2, 543 Abs. 3 BGB erforderliche Abmahnung sieht der Senat in der Erhebung der Zahlungsklage vor dem Amtsgericht Lüdinghausen (11 C 175/06). Die Klageerhebung stellt - wie sich auch aus der Wertung des Gesetzgebers in § 286 Abs. 1 S. 2 BGB ergibt - zweifelsfrei eine ernsthafte Leistungsanforderung dar. Aus dem Zusammenwirken dieser ernsthaften Zahlungsaufforderung und der vertraglichen Vereinbarung eines kalendermäßig bestimmten Zahlungstermins (01.04.) für die weiteren Pachtzinsen war für die Beklagten hinreichend deutlich, dass sie die ausstehende Pacht nachzahlen und auch künftige Pachtzinsen vollständig entrichten sollten. Der Androhung der Kündigung bedurfte es nicht (vgl. Palandt/Weidenkaff, 2009, § 543 BGB Rn. 47).

c) 64

Den die Kündigung begründenden Zahlungsverzug haben die Beklagten auch zu vertreten. Die Rechtsordnung bürdet dem Zahlungsschuldner das Risiko selbst für einen unverschuldeten Geldmangel auf (vgl. zur Miete: Schmidt-Futterer/Blank, 2007, § 542 BGB Rn. 100). Auch ein ggf. vorliegender Rechtsirrtum über die Möglichkeit einer Minderungsstände einem Verschulden der Beklagten nicht entgegen. Da die Beklagten für die Zahlung des Pachtzinses gem. § 427 BGB gesamtschuldnerisch hafteten, müssen sie auch für die Folgen der durch ihren Zahlungsverzug begründeten Kündigung gesamtschuldnerisch eintreten.

d) 66

Der durch die fristlose Kündigung entstandene Schaden der Klägerin entspricht der Differenz zwischen der ursprünglich mit den Beklagten vereinbarten Pacht und dem nunmehr vom Nachpächter H1 geschuldeten, geringeren Pachtzins. Dabei ist für die Bemessung des Schadens von den Nettobeträgen auszugehen (vgl. Schmidt-Futterer/Blank, 2007, § 542 BGB Rn. 104; Pietz/Léo in Lindner-Figura/Oprée/ Stellmann, Geschäftsraummieta, 2008, Kap. 16 Rn. 299). Von dem von den Beklagten geschuldeten Nettojahrespachtzins von 6.181,90 € (7.356,46 € / 1,19) ist der vom neuen Jagdpächter H1 geschuldete Nettojahrespachtzins von 4.621,85 € (5.500 € / 1,19) abzuziehen, was zu einer jährlichen Pachtdifferenz von 1.560,05 € führt.

e) 68

Der Anspruch auf Erstattung dieser jährlichen Pachtdifferenz ist auch nicht gem. § 254 BGB wegen eines Verstoßes der Klägerin gegen die Schadensminderungspflicht zu kürzen. Die Klägerin war nicht verpflichtet, einen Pachtvertrag mit T P2 abzuschließen, nur weil dieser mit maximal 5.517,35 € ein um 17,35 €/Jahr höheres Pachtangebot abgegeben hat als der von der Klägerin ausgewählte Nachpächter H1. Auch bei einer vorzeitigen Beendigung des Pachtvertrages durch fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist der Verpächter nicht verpflichtet, zur Geringhaltung des Schadens jeden vorgeschlagenen Interessenten als Pachtnachfolger zu akzeptieren (vgl. zur Miete: OLG Düsseldorf, Beschl. v. 25.10.2001 – 10 W 104/01 – zitiert nach juris). Angesichts der nur geringfügig höheren Pacht, die der Sohn der Beklagten, T P2, im Verhältnis zum Nachpächter H1 angeboten hat, durfte die Klägerin das von den Beklagten übermittelte Angebot von deren Sohn ausschlagen. Eine rein schikanöse Ablehnung zulasten der vormaligen Pächter P2 ist für den Senat nicht zu erkennen. Dass die Klägerin die Jagd im Jahr 2008 zu einer deutlich höheren Jahrespacht hätte verpachten können, haben die Beklagten nicht vorgetragen. Vielmehr haben sie selbst dargelegt, dass lediglich ein jährlicher Pachtzins von nur 18-26 € je Hektar (Schriftsatz vom 08.09.2008) bzw. von insgesamt 5.440 € (Schriftsatz vom 10.10.2008) angemessen sei.

f)	70
Der geltend gemachte Schadensersatzanspruch für Pachtzinsausfälle ist in dem Umfang, in dem die Klägerin nach der Antragstellung vor dem Senat einen Leistungstitel begehrt, also für die Pachtjahre 2008/2009 und 2009/2010, auch fällig. Der auf Ausgleich des Pachtausfallschadens gerichtete Schadensersatzanspruch wird jeweils anteilig zu dem Zeitpunkt fällig, zu dem auch die entsprechende Pachtzinsrate fällig geworden wäre, hier also jeweils zu Beginn des Pachtjahres am 01.04. (vgl. zum Mietrecht: Schmidt-Futterer/ <i>Blank</i> , 2007, § 542 BGB Rn. 106; <i>Pietz/Leo</i> in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, 2008, Kap. 16 Rn. 299).	71
g)	72
Die Klägerin kann unabhängig von der Veräußerung von Teilflächen des Reviers an das Land O1 auch Leistung an sich verlangen. Unabhängig davon, wann es zum Eigentumsübergang durch Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch gekommen ist, ist das Land abweichend von § 14 Abs. 1 S. 1 BJagdG i.V.m. § 566 BGB nicht in den das Revier betreffenden Jagdpachtvertrag eingetreten, da es mit der Klägerin als Veräußererin in § 5 Abs. 2 S. 1 des Grundstückskaufvertrags eine abweichende Vereinbarung getroffen hat. Danach wurden die bestehenden Jagdpachtverträge von der GmbH, also der Klägerin, weitergeführt und konnten auf eine Restlaufzeit von maximal 10 Jahren verlängert werden. Die "Weiterführung" der Pachtverträge versteht der Senat in der Weise, dass die Klägerin trotz des Eigentümerwechsels vollumfänglich, mit allen Rechten und Pflichten, die Position der Verpächterin behalten soll, insbesondere also auch weiterhin Pachtzinszahlung an sich verlangen kann. Nach Kenntnisnahme von der Vertragsklausel und deren Erörterung vor dem Senat entsprechend den obigen Ausführungen hat der Prozessbevollmächtigte der Beklagten auch seine Bedenken gegen das Bestehen der Aktivlegitimation nicht mehr aufrecht erhalten.	73
h)	74
Der auf Zahlung von 3.120,10 € gerichtete Anspruch der Klägerin ist auch nicht gem. § 389 BGB durch Aufrechnung erloschen. Es fehlt bereits an einer hierauf gerichteten Aufrechnungserklärung. Die Beklagten haben im Schreiben vom 22.02.2008 lediglich die Aufrechnung mit einem außergerichtlich behaupteten Anspruch wegen überzahlter Pacht gegen die damals ausschließlich im Raum stehende Forderung auf die Zahlung von weiteren 1.839,11 € für das Pachtjahr 2007 erklärt. Ansprüche der Klägerin auf Ersatz der Pachtdifferenz wurden erstmals mit Schreiben vom 26.02.2008, also nach der Aufrechnungserklärung vom 22.02.2008 geltend gemachten.	75
2.	76
Zinsen auf den ausgeurteilten Pachtausfallschaden kann die Klägerin gem. §§ 288 Abs. 1, 286 Abs. 1 S. 2 BGB verlangen.	77
Mit dem Anspruch auf Ersatz des Pachtausfallschadens für das Pachtjahr 2008/2009 sind die Beklagten mit Zustellung der Klageschrift am 30.07.2008 in Verzug geraten. Der Anspruch wurde entsprechend dem ursprünglichen vertraglichen Anspruch am 01.04.2008 fällig.	78
Wegen des Anspruchs auf Ersatz des Pachtausfalls für das Pachtjahr 2009/2010 ist Verzug erst am 01.04.2009 eingetreten. Soweit die Klage einen nicht fälligen Anspruch betrifft, kann eine Klageerhebung ebenso wenig wie eine Mahnung verzugsbegründend wirken. Verzug ist vorliegend erst dadurch eingetreten, dass die rechtshängige Forderung am 01.04.2009 fällig	79

wurde (vgl. Staudinger/Löwisch, 2004, § 286 BGB Rn. 65).

3.	80
Ferner kann die Klägerin die begehrte Feststellung der weitergehenden Einstandspflicht der Beklagten für Schäden verlangen, die ihr aus der von den Beklagten zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Pachtverhältnisses entstanden sind. Die Klägerin hat ein rechtliches Interesse an der begehrten Feststellung, da nach derzeitigem Sachstand davon auszugehen ist, dass auch für die kommenden Jahre noch Ansprüche wegen Pachtzinsausfalls bestehen werden, deren Höhe aber wegen ihrer Abhängigkeit von den tatsächlich erlangten Pachtzinsen derzeit nicht bestimmt werden kann.	81
4.	82
a)	83
Die Klägerin kann von den auch insoweit gesamtschuldnerisch haftenden Beklagten im Rahmen des Anspruchs auf Ersatz des Kündigungsfolgeschadens gem. §§ 280, 281 BGB auch die Erstattung der von ihr für den Zeitraum vom 27.04.2007 bis zum 30.04.2007 anteilig entrichteten Jagdsteuer in Höhe von insgesamt 7,73 € verlangen.	84
Bei der Bemessung des erstattungsfähigen Schadens hat der Senat die Berechnung des Kreises D im Bescheid vom 19.03.2008 zugrundegelegt, nach dem für 340 Tage 656,78 € zu entrichten waren. ($4 \times 656,87 \text{ €} / 340 =$) 7,73 € entspricht dem danach auf vier Tage entfallenden Anteil. Soweit im Bescheid des Kreises D angegeben ist, der Bescheid beziehe sich auf "den Zeitraum vom 27.04.2007 bis 31.08.2008", liegt offensichtlich ein Schreibfehler vor, gemeint ist der 30.03.2008. Bis zu diesem Tag waren seit dem 27.04.2007 die der Steuerberechnung zugrundegelegten 340 Tage abgelaufen. Auch war die Klägerin nur bis zum 31.03.2008 steuerpflichtig, da die Jagd seit dem 01.04.2008 von dem Nachpächter H1 ausgeübt wurde.	85
Die Erstattung der weiteren von ihr bezahlten anteiligen Jagdpacht kann die Klägerin nicht verlangen, da insoweit der Einwand des überwiegenden Mitverschuldens gem. § 254 Abs. 2 S. 1 BGB entgegensteht. Dadurch, dass sie nach eigenem Vortrag frühestens ab dem 23.02.2008 Bemühungen um eine Neuverpachtung der Jagd entfaltet hat, hat sie gegen ihre Schadensminderungsobliegenheit verstoßen.	86
Darauf, dass ihr nicht sogleich nach der von ihr erklärten Kündigung die Schrankenschlüssel zurückgegeben wurden, kann sich die Klägerin insoweit nicht berufen, da unstreitig eine Vielzahl von Schlüsseln vorhanden war und auch der Klägerin weitere Schrankenschlüssel zur Verfügung standen.	87
Es verstieß gegen die Schadensminderungsobliegenheit, dass die Klägerin nicht unmittelbar nach der Kündigungserklärung mit der Suche nach einem Nachpächter begann, sondern erst nach Kenntnis von der Rechtskraft des Urteils des Landgerichts Münster zu 4 O 406/07. Dass die Klägerin angesichts der noch ausstehenden langen Laufzeit des gekündigten Pachtvertrags davor zurückschreckte, die Jagd anderweitig zu verpachten, bevor die Wirksamkeit ihrer fristlosen Kündigung rechtskräftig bestätigt war, kann der Senat wirtschaftlich nachvollziehen. Das hat aber nicht zur Folge, dass die Beklagten, die aufgrund der Kündigung keinerlei Vorteile aus dem vormals ausgeübten Jagdrecht mehr ziehen konnten, verpflichtet wären, während der gesamten Laufzeit des Prozesses die weiter anfallenden Unkosten zu tragen. Der die Kündigung erklärende Verpächter trägt das Risiko,	88

dass diese in einem darauf folgenden Rechtsstreit ggf. als unwirksam erachtet wird. Die hieraus folgende Ungewissheit kann er nicht ohne weiteres auf den Pächter abschieben.

Die Klägerin kann sich auch nicht darauf berufen, dass es angesichts des von ihr behaupteten Verhaltens der Beklagten unmöglich gewesen wäre, die Jagd vor dem 01.04.2008 neu zu verpachten, da unstreitig sowohl der Sohn der Beklagten, T P2, als auch der tatsächlich ausgewählte Nachpächter H1 die Jagd bereits zum 01.05.2007 angepachtet hätten. 89

Soweit die Klägerin behauptet, nach Kenntnis von der Rechtskraft des Urteils 4 O 406/07, also vor dem 01.04.2008 Vermietungsbemühungen entfaltet zu haben, steht dies einem Mitverschulden für den Zeitraum ab Kenntnis der Rechtskraft der Entscheidung nicht entgegen. Es ist nicht erkennbar, dass sich die Klägerin nach Kenntnis von ihrem Obsiegen vor dem Landgericht noch um eine kurzfristige Vermietung bemüht hätte. So wird zum Beispiel dem Interessenten F auf seine Anfrage vom 10.01.2006 ein Exposé erst am 05.03.2008 und den Eheleuten L auf deren Anfrage "vor einiger Zeit" erst unter dem 17.03.2008 ein Exposé zugesandt. Der Senat hält es durchaus für möglich, dass eine kurzfristige Vermietung Ende Februar 2008 kaum möglich war, da Jagdpachtverträge üblicherweise für die Dauer von Jagdjahren abgeschlossen werden (vgl. auch § 11 Abs. 4 S. 5 BJagdG). Dies kann die Klägerin vorliegend aber nicht entlasten, da dann für die Unmöglichkeit der Vermietung bereits Ende Februar 2008 (und nicht erst ab dem 01.04.2008) und für den hieraus entstanden Schaden in Form anteilig zu leistender Jagdsteuer die dargelegte Obliegenheitsverpflichtung der Klägerin in den vorangegangenen Monaten ursächlich geworden wäre. 90

b) 91

Wegen der weiter entrichteten anteiligen Jagdsteuer hat die Klägerin auch keinen Anspruch auf Aufwendungsersatz gem. § 683 BGB. Mit der Entrichtung der Steuern hat sie kein fremdes Geschäft, sondern ein eigenes Geschäft geführt, da sie und nicht die Beklagten jagdsteuerpflichtig waren, nachdem die Klägerin den Jagdpachtvertrag gekündigt und den Beklagten das Jagdausübungsrecht entzogen hatte. Von diesem Zeitpunkt an stand allein die Klägerin als Eigentümerin des Grundstücks gem. § 3 Abs. 1 BJagdG das Jagdrecht zu. Gegenstand der Jagdsteuer ist die Ausübung des Jagdrechts, steuerpflichtig ist derjenige, der das Jagdrecht ausübt (*Schandau/Drees*, Stand Dez. 2008, § 11 BJJG, S. 106i, k). 92

c) 93

Zinsen auf den Anspruch auf Zahlung von 7,73 € kann die Klägerin gem. §§ 288 Abs. 1, 286 Abs. 1 S. 2 BGB antragsgemäß ab Rechtshängigkeit verlangen, die durch die jeweils am 20.06.2008 Zustellung bei den Beklagten eingetreten ist. 94

5. 95

Der mit der Klage ebenfalls verfolgte Anspruch gegen die Beklagten auf Zahlung weiterer 1.839,11 € für das Pachtjahr 2007/2008 besteht nicht. 96

a) 97

Die Zahlung kann nicht als Nutzungsentschädigung gem. § 584b S. 1 BGB verlangt werden, da die Beklagten der Klägerin das Pachtobjekt nach Beendigung des ursprünglich wirksamen Pachtverhältnisses zumindest nicht in einem Umfang vorenthalten haben, der eine über die 98

bereits erfolgte Zahlung für das Pachtjahr 2007/2008 in Höhe von 75 % der Jahrespacht hinausgehende Nutzungsentschädigung rechtfertigen würde. Eine über diesen Anteil hinausgehende Vorenthaltung des Jagdausübungsrechts kann der Senat auch unter Zugrundelegung des Vortrags der Beklagten nicht feststellen.

Eine Vorenthaltung des Jagdausübungsrechts liegt nicht im Einbehalt von zunächst zwei Schrankenschlüsseln und dem Unterbleiben der Entfernung der jagdlichen Einrichtungen aus dem Revier. 99

Die Vorenthaltung des Pachtobjekts setzt voraus, dass der Pächter das Pachtobjekt nicht zurückgibt, obwohl es ihm möglich wäre, und dass dieses Verhalten dem Verpächterwillen widerspricht (Staudinger/*Sonnenschein/Veit*, 2005, § 584b BGB Rn. 9). Pachtobjekt ist bei der Jagdpacht das Jagdausübungsrecht. Bei einer Rechtspacht beschränkt sich die Rückgabepflicht grundsätzlich darauf, die bislang gewährte Rechtsausübung zu unterlassen (Münchener Kommentar/*Harke*, 2008, § 584b BGB Rn. 1), so dass sich die Vorenthaltung in der Regel in der Weiternutzung des Rechts oder der dadurch gewährten Position ausdrückt (Bamberger/*Roth/Wagner*, 2007, § 584b BGB Rn. 4). Insoweit unterscheidet sich die Rechtslage von der Grundstücks- oder Raumpacht, in deren Rahmen die vollständige Rückgabe einschließlich der vorhandenen Schlüssel erforderlich ist, da nur dann der Pächter den Besitz an der Pachtsache vollständig aufgibt (vgl. z.B. Erman/*Jendrek*, 2008, § 546 BGB Rn. 5). Da nach dem unbestrittenen Vortrag der Beklagten eine Vielzahl von Schlüsseln vorhanden war, konnte die Klägerin die Jagd unabhängig von der Rückgabe der den Beklagten überlassenen Schlüssel ausüben und/oder verpachten. 100

Auch darin, dass die Beklagten ihre jagdlichen Einrichtungen (Hochsitze und Kanzeln) nicht vom Grundstück entfernten, liegt keine zur Nutzungsentschädigung berechtigende Vorenthaltung des Jagdrechts, da dessen Ausübung unabhängig vom Verbleib der jagdlichen Einrichtungen möglich ist. Dies wird vorliegend auch durch Ziffer 10.1 des zwischen den Parteien geschlossenen Pachtvertrags bestätigt, nach dem jagdliche Anlagen bei Beendigung des Pachtverhältnisses zum Zeitwert in das Eigentum der Verpächterin übergehen, wenn diese den Übergang nicht ablehnt. 101

Letztlich kann dies aber dahinstehen: Fehlendes Einverständnis mit dem Verbleib der Einrichtungen im Revier kann erst dem Schreiben vom 14.02.2008 entnommen werden, in dem die Klägerin erstmals die Entfernung der Einrichtungen verlangt. Im Kündigungsschreiben vom 26.04.2007 hatte sie noch mitgeteilt, dass nach Ende Mai 2007 noch vorhandene Einrichtungen entschädigungslos in ihr Eigentum übergehen würden, da dann von der Aufgabe der "Eigentumsansprüche" durch die Beklagten ausgegangen werde, worin zunächst ein Einverständnis der Klägerin mit dem Verbleib der Einrichtungen auch nach Ende Mai 2007 zu sehen war. Selbst wenn man in dem Verbleib der Einrichtungen nach dem 20.02.2008 eine Vorenthaltung des Reviers ab diesem Zeitpunkt sehen wollte, wäre ein entsprechender Anspruch gem. § 584b BGB durch Erfüllung erloschen, da die Beklagten unstreitig 75 % der Jahrespacht bezahlt haben, was dem Nutzungsentgelt für 9 Monate entspricht, während sie das Pachtobjekt bis zur fristlosen Kündigung nur weniger als einen Monat genutzt haben und auch zwischen dem 20.02. und dem 31.03.2008 weniger als anderthalb Monate liegen. 102

Auch liegt keine zu einer weiteren Zahlung verpflichtende Vorenthaltung gem. § 584b BGB in Form der weiteren Ausübung des ursprünglich gepachteten Jagdausübungsrechts vor. Selbst wenn die Beklagten noch an zwei Tagen im Mai das Revier auch auf nichtöffentlichen Wegen befahren haben sollten und der Beklagte zu 2. noch nach dem 01.05.2007 einen Rehbock geschossen haben sollte, könnte dies eine Vorenthaltung allenfalls für den Mai 2007, also 103

einem weiteren Monat begründen, die ebenfalls mit dem bezahlten Nutzungsentgelt für umgerechnet 9 Monate bereits abgegolten wäre.

Schließlich kann in der unstreitig zum Jahreswechsel 2007/2008 erfolgten Aufgabe einer Anzeige in einer Jagdzeitung in der Rubrik "Jagdgelegenheiten", in der das Revier beschrieben wird, in dem im Schreiben vom 25.06.2007 erklärten Willen, "den Pachtvertrag" nicht aufzugeben, oder in der erfolglosen Anmahnung zur Aushändigung von Abschusslisten und Abschussplänen gegenüber der unteren Jagdbehörde keine Vorenthaltung des Jagdrechts gesehen werden. All diese Handlungen stellen keine Ausübung des Jagdrechts dar und hindern die Jagdausübung durch die Klägerin oder einen neuen Pächter nicht. 104

b) 105

Der Anspruch auf Zahlung von weiteren 1.839,11 € für das Pachtjahr 2007/2008 besteht auch nicht aus §§ 280, 281 BGB als Ersatz des Kündigungsfolgeschadens, da die Klägerin an dem Pachtausfall für rechnerisch 3 Monate - entsprechend den obigen Ausführungen zum Anspruch auf Ersatz der beglichenen Jagdsteuer - ein überwiegendes Mitverschulden gem. § 254 BGB trifft. 106

c) 107

Da die geltend gemachte Hauptforderung in Höhe von 1.839,11 € nicht besteht, kann die Klägerin insoweit auch weder Zinsen noch die nicht näher begründeten Mahnkosten verlangen. 108

6. 109

Die Kostenentscheidung folgt für die erste Instanz den §§ 92 Abs. 1 S. 1, 91a Abs. 1 S. 1, 269 Abs. 3 S. 2 ZPO. Der Klägerin wurden die Kosten insoweit auferlegt, als sie in der Hauptsache unterlegen ist, die Klage teilweise zurückgenommen hat und die Parteien den Rechtsstreit bezüglich des Anspruchs auf Schlüsselherausgabe übereinstimmend für erledigt erklärt haben: Insoweit entspricht die Kostentragung durch die Klägerin billigem Ermessen, da der Herausgabeantrag von vornherein schon deshalb keine Aussicht auf Erfolg hatte, da hierüber bereits rechtskräftig durch das Urteil des Landgerichts im Rechtsstreit 4 O 406/07 entschieden worden war. 110

Die Entscheidung über die Kosten des Berufungsverfahrens beruht auf den. §§ 92 Abs. 1 S. 1, 97 Abs. 1, 269 Abs. 3 S. 2 ZPO. 111

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. 112

Die Revision hat der Senat nicht zugelassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 S. 1 ZPO). 113