

DAS EIGENE REVIER

Das neue Jagdjahr steht an, und mancher Jäger trägt sich mit dem Gedanken, einen Jagdbezirk zu pachten. Auf was er bei einer Vereinbarung mit den Grundeigentümern achten sollte, hat Rechtsanwalt Dr. Ralf Glandien zusammengefasst.

TEIL 2



Foto: Reiner Bernhardt

ACHTUNG JAGDPACHT

JAGDAUSÜBUNGSRECHT

Wie aus der Jägerprüfung noch bekannt sein sollte, bedeutet dies die ausschließliche Befugnis, im jeweiligen Jagdbezirk die Jagd auszuüben, Wild zu hegen und sich erlegtes Wild anzueignen. Es handelt sich um ein sogenanntes absolutes Recht im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Die Störung dieses Rechtes gegenüber dem Störer kann auch vor dem Zivilgericht, sei es durch Unterlassungsklage oder gar Schadensersatzverfahren geltend gemacht werden.

Dem Jagdgegner, der die Treibjagd stört, droht also nicht nur ein Verfahren wegen der begangenen Jagdstörung durch die öffentliche Hand, sondern auch ein zivilrechtlicher Unterlassungsprozess, möglicherweise sogar ein Schadensersatzprozess. Effektiv sind Unterlassungsverlangen mit entsprechender strafbewehrter Unterlassungserklärung, die notfalls gerichtlich durchgesetzt werden können. Die daraus resultierenden möglichen finanziellen Belastungen dürften den ein oder anderen Jagdgegner schneller abschrecken als wenig konkrete und häufig gar nicht umgesetzte Bußgeldandrohungen.

BETEILIGUNG WEITERER JÄGER

Der Pächter kann sich im Vertrag vorbehalten, dass er unterverpachten darf. Selbst wenn dieses Recht dort eingeräumt ist, kann der Verpächter der Unterverpachtung widersprechen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, der gegen diese Person als Unterpächter spricht. Die Zustimmung der Jagdgenossenschaft muss schriftlich erfolgen und ist der zuständigen Behörde gegenüber anzuzeigen. Soweit ein Jagdpächter einem weiteren Jäger gegen Entgelt den zahlenmäßig geregelten Abschuss von Wild gestattet, sind auf



Foto: Reiner Bernhardt

Die Beteiligung von weiteren Jägern an der Jagdausübung in einem Pachtrevier hat Grenzen. Unterpächter müssen dem Verpächter angezeigt werden.

diese Vereinbarungen die Vorschriften über den Jagdpachtvertrag entsprechend anzuwenden, auch wenn die Beteiligten diesen Vertrag anders oder gar nicht benennen.

Ist die Unterverpachtung erlaubt, kann die Pacht beziehungsweise sogar das Jagdausübungsrecht von Gläubigern gepfändet werden.

Wenn der Unterpächter die gleiche Stellung wie ein Pächter haben soll, braucht es die schriftliche Zustimmung des Hauptverpächters und die Anzeige gegenüber der zuständigen Behörde, damit diese wirksam wird.

Die Jagdgenossenschaft kann einen Vertrag sogar kündigen, wenn sie einer Unterverpachtung nicht zugestimmt hat. Hierzu ist aber eine Abmahnung des Verpächters notwendig. Nur dann kann der Pachtvertrag fristlos gekündigt werden.

Auch die Vergabe eines Begehungscheins, die dem Inhaber eine völlig gleichberechtigte Stellung wie dem Pächter einräumt, wird wie eine Unterpacht behandelt. Ist eine solche nicht gestattet, kann der Verpächter den Hauptvertrag kündigen.

Die unerlaubte Unterverpachtung kann durch den Verpächter auch mit einer Unterlassungsklage unterbunden werden.

HAFTUNGSBEGRENZUNG

Pächter beziehungsweise Pächter und Unterpächter haften untereinander nur für vorsätzlich verursachte Schäden. Bricht beispielsweise ein Unterpächter durch einen Hochsitz und verletzt sich, kann er den Hauptpächter nicht haftbar machen, soweit dieser von dem Schaden nichts wusste. Dieser Haftungsausschluss gilt auch dann, wenn rechtlich gesehen eine unwirksame Vereinbarung über die Unterverpachtung vorliegt.

JAGDERLAUBNISSCHEINE

Auch zur Erteilung der Jagderlaubnis bedarf es der Zustimmung des Verpächters. Im Normalfall beinhaltet der Jagdpachtvertrag hierzu Regelungen, sodass der Verpächter nicht in jedem Einzelfall um Erlaubnis gefragt werden muss. Zur Erteilung regeln die Jagdgesetze die Einzelheiten, in Rheinland-Pfalz bedarf zum Beispiel die Erteilung und der Widerruf der Zustimmung aller Jagdausübungsberechtigten. Dies bedeutet, dass im Falle einer wirksamen Erteilung auch für den Widerruf alle Pächter unterschreiben müssen, sonst bleibt die Erlaubnis wirksam. Auch hier zeigt sich wieder, dass sämtliche Entscheidungen der Mitpächter gemeinschaftlich zu treffen sind.

BETRETUNGSRECHT

Alle Flächen, auf denen der Jagdausübungsberechtigte jagen darf, darf er auch betreten. Befriedete Bezirke sind hiervon ausgenommen. Öffentliche Wege und Straßen kann er uneingeschränkt benutzen. Das gilt auch für Wege, die nur dem land-

und forstwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten sind. Auch private Wege darf der Jagdausübungsberechtigte betreten, weil ansonsten eine ordnungsgemäße Bejagung des Reviers nicht gewährleistet ist. Ein Befahren mit Kraftfahrzeugen ist dagegen in der Regel nicht zwingend erforderlich und daher nur mit Zustimmung des Eigentümers zulässig.



Foto: Class Nowak

Der Jagdpächter darf alle öffentlichen und privaten Wege im Revier nutzen.

AUFSTELLEN UND ÜBERNAHME JAGDLICHER EINRICHTUNGEN

Hier finden sich im Jagdpachtvertrag meist keine besonderen Regelungen. Beim Bau von Jagdeinrichtungen sind die Unfallverhütungsvorschriften zu beachten. In der Regel müssen Grundstückseigentümer bereits aufgrund der gesetzlichen Regelungen in den Landesjagdgesetzen die Errichtung von Hochsitzen dulden.

Gestattet der Eigentümer die Ansitze nicht, kann er bei eventuell auftretenden Wildschäden auf diesen Flächen seinen Anspruch auf Ersatz verlieren. Natürlich muss dies dem erkennenden Richter unter Berücksichtigung des Grundsatzes, dass nur dort Wildschaden geleistet werden muss, wo gejagt werden darf, klargemacht werden.

Hochsitze werden im Regelfall vom Vorpächter übernommen. Treffen diese keine Vereinbarung, muss der Vorpächter diese beseitigen. Hierzu treffen die Landesjagdgesetze in der Regel Vorgaben, insbesondere räumen sie die Möglichkeit ein, innerhalb einiger Monate nach Ende des Jagdjahres die Beseitigung vorzunehmen.



Foto: Michael Breuer

Grundstückseigentümer müssen das Aufstellen von Hochsitzen im Revier dulden.

Achtung:

Treffen die Parteien keine Vereinbarung, so leistet der Verkäufer Gewähr für die Mangelfreiheit der Einrichtung bei Übergabe. Es ist daher dringend eine Vereinbarung geboten, wonach der Verkauf beziehungsweise die Übernahme unter Ausschluss der gesetzlichen Gewährleistung erfolgt.

Hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht an den Hochsitzen trifft den Errichter und Betreiber derselben die gesetzliche Verpflichtung, Dritte von Gefahren freizuhalten.

In erster Linie trifft ihn die Pflicht gegenüber Jagdgästen. Sie gilt nicht gegenüber unbefugten, erwachsenen Benutzern. Bei Kindern kann dies wieder anders sein. Befindet sich der Hochsitz zum Beispiel am Waldrand nahe eines Kindergartens oder eines Kinderspielplatzes, ist zu empfehlen, hier entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

DIE JAGDHÜTTE

Auch Regelungen zum Bau einer Jagdhütte oder Betrieb derselben mögen sich in Pachtverträgen finden. Für die Zulässigkeit ist aber das Baugesetzbuch zu beachten. Im Außenbereich bedarf eine solche Jagdhütte einer besonderen behördlichen Genehmigung.

Außerdem muss man sich über die Eigentumsverhältnisse an einer solchen Hütte im Klaren sein. Als sogenannter Scheinbestandteil gehört sie – anders als eine zu dauerhaften Wohnzwecken massiv errichtete Immobilie – nicht automatisch dem Eigentümer des Grundstücks.

Würde ein Grundstück zwangsversteigert, auf welchem eine Jagdhütte steht, so bestünde die Gefahr, dass die-

se als Zubehör mit dem Zuschlag in das Eigentum des Erstehers in der Zwangsversteigerung übergeht. Der Jagdpächter muss hier eine Einstellung der Zwangsversteigerung erwirken.

HAFTUNG FÜR WILDSCHADEN

Wenig bekannt, wenn auch bestimmt Gegenstand nahezu jeder Jägerprüfung, ist der Umstand, dass der Pächter nur dann Wildschaden ersetzen muss, wenn er diese Verpflichtung vertraglich übernommen hat. Die gesetzliche Regelung ist nämlich eine andere. Hiernach hat die Jagdgenossenschaft die Verpflichtung, Wildschadensersatz zu leisten.

Daher sollte zunächst einmal ein Blick in den Vertrag geworfen werden, um herauszufinden, ob diese Verpflichtung

tatsächlich wirksam übernommen wurde.

Sollte der angemeldete Schaden existenzbedrohend sein, könnte durch einen rechtlichen Berater geprüft werden, ob der Vertrag eventuell wegen Verletzung der strengen Formvorschriften vielleicht gänzlich infrage gestellt werden kann.

VEREINBARUNG EINER WILDSCHADENS-VERHÜTUNGSPAUSCHALE

Soweit eine Pauschale zum Zweck der Finanzierung von Maßnahmen zur Wildschadensverhütung vereinbart wurde, muss diese auch für diese Maßnahmen verwendet werden. Ansonsten steht dem Pächter zu, dass sie zurückgezahlt wird.



Eine Jagdhütte ist nicht zwingend Bestandteil eines Grundstücks.