

RECHTLICHES ZU
REVIEREINRICHTUNGEN

Hochsitz und Haftung

Ein Hochsitz ist schnell gebaut. Doch damit gehen viele rechtliche Fragen einher. **Dr. Ralf Glandien** verrät, was Sie wissen müssen.

Beim Bau

Die einzelnen Landesjagdgesetze regeln, unter welchen Voraussetzungen Hochsitze aufgestellt werden dürfen. Manche erlauben dies grundsätzlich. Sie fordern die Zustimmung des Grundeigentümers nur dann, wenn die Anlage das Grundeigentum wesentlich beeinträchtigt. Andere fordern stets eine Genehmigung, die aber nur im Ausnahmefall versagt werden kann. Außerdem gibt es Regelungen über den Anspruch des Grundeigentümers auf eine angemessene Entschädigung oder über Mindestabstände zur Grenze des benachbarten Jagdbezirks. I. d. R. hat der Jagdausübungsberechtigte einen Anspruch darauf, dass der Errichtung zugestimmt wird. Im Streitfall entscheidet die Jagdbehörde.



Jagdliche Einrichtung Betreten verboten!

Ein Warnschild am Sitz ist im Normalfall nicht notwendig, ein Besteigen durch Dritte generell verboten.

Baurechtlich sind Hochsitze in gängiger Größenordnung und Bauweise genehmigungsfrei, so z. B. in Rheinland Pfalz, falls die Nutzfläche maximal 4 m² beträgt und wenn sie in „herkömmlicher Bauweise landschaftsangepasst“ errichtet sind. Das Oberverwaltungsgericht Koblenz lehnte das bei einem Hochsitz mit durchgehenden Betonfundamenten in einer Größe von ca. 9 m² sowie einem Stahlgerüst mit Zwischenpodesten ab (Az.: 8 A 10120/21.OVG). In anderen Bundesländern finden sich ähnliche Regelungen.

Verkehrssicherungspflicht

Der Hochsitz ist, ähnlich wie eine Jagdhütte, nur vorübergehend mit dem Grundstück verbunden und gilt als Zubehör. Er bleibt, anders als z. B. in Österreich, Eigentum des Jagdpächters. Ihn trifft die Verkehrssicherungspflicht. Diese Pflicht, den Hochsitz in einem Zustand zu errichten und zu erhalten, der ein gefahrloses Benutzen gewährleistet, soll in erster Linie Jäger bzw. Jagdgäste schützen. Kommen sie zu Schaden, wird zu prüfen sein, ob der Jagdpächter bei der Errichtung oder der jährlich gebotenen Kontrolle, die über eine bloße Sichtprüfung hinausgeht, fahrlässig gehandelt hat. Hier werden die Vorgaben des § 7 UVV-Jagd herangezogen. Er regelt im Einzelnen, wie der Hochsitz zu errichten, zu unterhalten und zu kontrollieren ist.

Gegenüber unbeteiligten erwachsenen Dritten (an der Jagd nicht beteiligt) gibt es i. d. R. keine Verkehrssicherungspflicht. Es müssen auch keine Verbotsschilder angebracht werden, da die Landesgesetze regelmäßig ein Betreten derartiger Einrichtungen verbieten (z. B. § 37 LWaldG-BW). Wenn man in extremen Ausnahmefällen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten damit rechnen muss, dass Kinder den Hochsitz betreten, kann das anders sein, bspw. wenn der Hochsitz in unmittelbarer Nähe zu einem Waldkindergarten oder -spielplatz steht.

Ist das Pachtverhältnis beendet, dauert diese Verkehrssicherungspflicht an, bis die Einrichtung beseitigt oder vom Nachpächter übernommen wurde.

Am Ende der Pacht

Zunächst ergibt sich die Pflicht aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), wonach der Pächter zum Ende der Pachtzeit jagdliche Einrichtungen, wie Hochsitze oder Jagdhütten, ent-


fernen muss. Dieser Anspruch ist durch den Verpächter gerichtlich durchsetzbar. Aber Achtung, hier gilt die 6-monatige Verjährungsfrist. Es muss also schnell geklagt werden, wenn man keine Einigung findet. Außerdem regeln die einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften, dass der Altpächter innerhalb einer bestimmten Frist, i. d. R. binnen 3 Monaten nach Vertragsende, die errichteten bzw. seinerseits übernommenen Einrichtungen entfernen muss, falls man keine Einigung zur Weitergabe an den Neupächter trifft (z. B. § 30 LJG RP).

§ 30 JWMG-BW gibt dem Neupächter sogar das Recht, vom Vorpächter zu verlangen, dass dieser die Einrichtungen, gegen angemessene Entschädigung, im Revier belässt. Fehlt aber – wie im Regelfall – ein solches Gesetz, hat der Altpächter gegenüber dem Grundeigentümer einen Herausgabeanspruch, der allerdings ebenfalls der kurzen 6-monatigen Verjährung unterliegt.

Mängel an Hochsitzen

Einigen sich die Parteien auf die Übernahme der jagdlichen Einrichtungen durch den Nachpächter, gilt das BGB. Also haftet der alte Pächter als Verkäufer gegenüber dem neuen Pächter als Käufer dafür, dass sämtliche übernommenen Gegenstände mangelfrei sind. Da nahezu niemals alles mangelfrei ist, sollte unbedingt ein Gewährleistungsausschluss vereinbart werden. Das ist auch bei der Preisfindung zu berücksichtigen.

Regelung vor Vertragsende

Wird der Jagdpachtvertrag beendet, tritt die Haftpflichtversicherung des Altpächters nicht mehr für Schäden Dritter aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ein. Deshalb sollte bis dahin alles Notwendige geregelt sein. 

Doch nicht mangelfrei – deshalb bei
Hochsitzübergabe stets einen
Gewährleistungsausschluss vereinbaren.

