

# Revierübergabe – was ist zu beachten?

In den neuen Bundesländern nähert sich das Ende der ersten Pachtperiode. In nicht wenigen Revieren ist damit ein Pächterwechsel verbunden. Was die vorhandenen jagdlichen Einrichtungen im Revier betrifft, stellt sich die Frage: Was ist bei ihrer Übergabe vom alten an den neuen Pächter rechtlich zu beachten?

## Wer ist Eigentümer der jagdlichen Anlagen?

Nach dem Ende der Pacht ist der Erbauer einer jagdlichen Einrichtung grundsätzlich (vorbehaltlich besonderer vertraglicher Vereinbarungen) berechtigt, diese wegzunehmen.

Stellt ein Jäger auf einem fremden Grundstück z.B. eine Kanzel auf, so bleibt sie sein Eigentum. Denn jagdliche Anlagen werden nur zu einem vorübergehenden Zweck – im Zweifel für die Dauer der Pacht – errichtet (§ 95 BGB). Sie gehen nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers (Jagdgenosse) über. Der Grundstückseigentümer überlässt vielmehr eine (Teil-)Fläche seines Grundstückes zum Bau einer jagdlichen Einrichtung.

Wird die Fläche unentgeltlich überlassen, handelt es sich im rechtlichen Sinne um eine „Leihe“. Wird sie gegen ein besonderes Entgelt für den Eigentümer (nicht für die Jagdgenossenschaft!) überlassen (wie z.B. bei landwirtschaftlichen Nutzflächen), handelt es sich im rechtlichen Sinne um eine „Miete“. Ob Leihe oder Miete vorliegt, macht allerdings im Ergebnis kaum einen Unterschied.

Während der Dauer der Miete bzw. der Leihe, also während der Dauer der Pacht, kann der Erbauer der jagdlichen Einrichtung diese als sein Eigentum wegnehmen (§ 547a BGB, § 601 BGB Abs.2 S.2). Dieses Wegnahmerecht verjährt innerhalb von 6 Monaten. Nach dem Ende der Pacht ist er grundsätzlich (vorbehaltlich besonderer vertraglicher Vereinbarungen) berechtigt, die Jagdeinrichtung abzubauen.

Der Verpächter bzw. der Eigentümer des Grundstückes ist verpflichtet, nach dem Ende der Pacht die Wegnahme zu dulden (§ 258 S.2, 1. Halbsatz BGB).

**Hinweis:** Zu beachten ist, dass der Eigentümer der jagdlichen Einrichtung vom Verpächter, Grundstückseigentümer oder gar vom Nachpächter nicht verlangen kann, dass ihm eine angemessene Entschädigung für das Überlassen der jagdlichen Einrichtung gewährt wird.

Im Gegenzug kann allerdings auch nicht vom Erbauer der jagdlichen Anlagen verlangt werden, dass

er diese an einen Nachfolger oder den Verpächter zu übergeben (also zu übereignen) hat.

## Was ist wichtig für alten und neuen Pächter?

Die Darstellung der Rechtslage bezieht sich auf den Normalfall, bei dem keine besonderen Absprachen

zwischen den Parteien getroffen wurden. Da aber in größeren Revieren jagdliche Einrichtungen oftmals einen erheblichen materiellen Wert darstellen, sollte in einer schriftlichen Vereinbarung festgehalten sein, was am Ende der Jagdpacht mit diesen zu geschehen hat. Ein Abbau wird oftmals unwirtschaftlich sein und ein Überlassen ohne Gegenleistung ist für den Erbauer sehr ärgerlich. Daher kann beispielsweise eine Regelung sinnvoll sein, dass am Ende der Pachtzeit der Verpächter verpflichtet ist, die jagdlichen Einrichtungen gegen ein angemessenes Entgelt zu übernehmen.

Der Verpächter hat dann die Möglichkeit, bei einer Neu-

verpachtung die „Ablöse“ für die jagdlichen Einrichtungen auf den neuen Pächter zu übertragen, der seinerseits den Aufwand für das Errichten der jagdlichen Einrichtungen erspart.

Die Höhe des vom Verpächter zu zahlenden Entgeltes kann durch einen Sachverständigen festgelegt werden.

Eine Übergabe zwischen neuem und altem Jagdausübungsberechtigten erfolgt in der Regel durch ein Revierabschreiten, verbunden mit Hinweisen auf die bestehenden jagdlichen Einrichtungen.

In diesen Fällen dürfte eine stillschweigende Schenkungsbereinkunft durch die Parteien anzunehmen sein. Sie wäre zumindest dann zu bejahen, wenn der neue Revierinhaber mit Beginn des Pachtverhältnisses die jagdlichen Einrichtungen un widersprochen in Besitz nimmt (vgl. Palandt BGB 60. A. zu 516 Rn. 11).

Gibt es keinerlei Absprachen zwischen altem und neuem Pächter, dürfte in dem Zurücklassen der Einrichtungen ohne Erklärung ein Verhalten im Sinne von § 959 BGB, also der Eigentumsaufgabe zu sehen sein. In diesen Fällen kann sich nach § 958 BGB

beispielsweise der neue Revierinhaber das Eigentum durch Inbesitznahme aneignen.

Strittig könnte hier allenfalls sein, ob der neue Jagdpächter, der Grundeigentümer oder

die Jagdgenossenschaft das Aneignungsrecht ausgeübt haben. In der Regel wird es durch die tatsächliche Nutzung der neue Pächter sein. Diese beiden Varianten führen zu der wohl praxisnäheren Lösung, dass in der Regel der neue Revierinhaber die „zurückgelassenen“ jagdlichen Einrichtungen, welche nicht fest mit dem Boden verbunden sind, in sein Eigentum übernehmen und damit auch nutzen kann.

**Hinweis:** Zur Rechtssicherheit ist zu empfehlen, bei Übergabe der Pacht in einem Protokoll auch über die jagdlichen Einrichtungen eine klare Regelung zu treffen.

## Wie verhält es sich, wenn der neue Pächter kein Interesse hat?

Oftmals kann es vorkommen, dass der neue Pächter kein Interesse an den jagdlichen Einrichtungen hat.

Dies kann z.B. daran liegen, dass er sie für unweckmäßig hält, oder sie am falschen Standort stehen.

Oftmals liegt es auch daran, dass sich in neun, zwölf oder mehr Jahren der Bewuchs geändert hat und dadurch die jagdliche Einrichtung überflüssig oder gar marode und baufällig geworden ist.

Wenn keine besonderen Vereinbarungen bestehen, kann der alte Pächter keine eigenen Forderungen an den neuen Pächter stellen.

Umgekehrt gilt das gleiche. Die vertraglichen Beziehungen laufen nur zwischen Pächter und Jagdgenossenschaft bzw. Pächter und dem einzelnen Grundeigentümer.

Der alte Pächter kann innerhalb der Verjährungsfrist von 6 Monaten seine Einrichtungen abbauen. Tut er das nicht, werden sie entweder Eigentum des neuen Pächters oder Eigentum des Grundeigentümers – je nachdem, wie man sich einigt,

bzw. wer die Einrichtungen haben will.

Will der Grundeigentümer z.B. die Kanzeln nicht übernehmen, so kann er den alten Pächter auffordern, die Kanzeln abzubauen. Baut er sie nicht ab, kann das nach einer Fristsetzung auf Kosten des alten Pächters durch den Grundeigentümer geschehen. Die Kosten können ggf. auch vor Gericht eingeklagt werden. Meist wird aber die Jagdgenossenschaft den Bewerbern für die neue Pachtperiode die Auflage machen, die jagdlichen Einrichtungen zu übernehmen. Diejenigen, die dazu nicht bereit sind, sollten dann bei der Pachtvergabe nicht berücksichtigt werden.

Grundeigentümer und Jagdgenossenschaft sollten daher ein Auge darauf haben, was mit den jagdlichen Einrichtungen geschieht.

Verpachtet man neu und erlaubt man dem neuen Pächter die alten Einrichtungen nicht zu übernehmen, so liegen die Kosten der Entsorgung beim Grundeigentümer und dieser hat unter Umständen auch noch dafür zu haften, falls jemand von einer morschen Kanzel stammend aus dem alten Pachtverhältnis fällt.

**Hinweis:** Es wird sich daher anbieten, in den Pachtvertrag immer eine Regelung bezüglich der jagdlichen Einrichtungen aufzunehmen, wobei insbesondere geregelt werden sollte, was mit alten jagdlichen Einrichtungen geschehen soll, die eine Unfallgefahr darstellen.

## Was muss der neue Revierinhaber beachten?

Für den neuen Revierinhaber gilt: Er darf nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers (nicht der Jagd-

genossenschaft!) neue jagdliche Anlagen errichten, sofern es sich um feste bzw. das Eigentum wesentlich beeinträchtigende Einrichtungen handelt.

Die jeweiligen Landesgesetze regeln dies unterschiedlich. Verweigert der Grundstückseigentümer die Zustimmung zu einer zumutbaren jagdlichen Einrichtung, kann die Genehmigung – je nach Landesrecht – von der unteren Jagdbehörde (z.B. in Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern) bzw. durch Gerichtsurteil (so z.B. in Brandenburg) ersetzt werden.

Dem Grundstückseigentümer ist eine angemessene Entschädigung für die Inanspruchnahme des Grundstückes zu zahlen.

Auf Flächen, die weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt sind (also Brachflächen), können jagdliche Einrichtungen ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet werden.

Mit dem Anteil des Grundstückseigentümers am Erlös der Jagdgenossenschaft aus der Pacht ist die Nutzung des Grundstückes abgegolten. Für das Errichten von jagdlichen Einrichtungen in Schutzgebieten gelten ergänzend besondere Bestimmungen, die hier nicht vertieft werden sollen.

**Hinweis:** Zum Bau einer jagdlichen Einrichtung darf der Jagdpächter ohne Erlaubnis des Grundstückseigentümers weder Holz schlagen, noch stehendes Holz durch Entasten oder das Eintreiben von Nägeln verwenden. Tut er es doch, macht er sich schadenersatzpflichtig!   
RECHTSANWALT  
DR. TH. RINCKE  
RECHTSANWALT G. HEINE

