



Eigentümerwechsel im Revier – Auswirkungen auf jagdliche Einrichtungen?

Vertrag ist unantastbar

Immer wieder gibt es Streit um jagdliche Einrichtungen. Dies gilt nicht nur, wenn der Revierpächter oder der Begehungsscheininhaber wechselt. Oftmals entsteht auch Streit oder Unklarheit, wenn ein Grundstück verkauft wird und der Eigentümer wechselt.

Exemplarisch sei dafür nachfolgender Fall angeführt: Der Pächter eines gemeinschaftlichen Jagdbezirktes hat in seinem Pachtvertrag die Regelung, dass er alle Straßen und Wege im Revier mit dem Pkw nutzen kann. Nun werden einige Hektar an einen neuen

Eigentümer verkauft. Der beseitigt sofort ohne Zustimmung des Pächters zwei seiner Ansitzleitern und versperrt den über sein Grundstück laufenden Waldweg mit einer Schranke.

Gesetzliche Ausgangslage

Jagdliche Einrichtungen eines Jagdbezirktes werden immer nur zu vorübergehenden Zwecken errichtet. Dies gilt auch unabhängig davon, ob sie fest mit dem Boden verbunden sind oder nicht. Jagdliche Einrichtungen gehen daher auch nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers über, sondern bleiben Eigentum desjenigen, der sie aufgestellt hat. Das regelt bereits § 95 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Jagdliche Einrichtungen (Leitern/Kanzeln) stellen

regelmäßig auch keine baulichen Anlagen dar, für die eine Baugenehmigung nach den Landesbauordnungen einzuholen wäre. Anders sieht es allerdings aus, wenn Jagdhütten oder gar Wochenendhäuser errichtet werden sollen. Hier ist regelmäßig eine Baugenehmigung für das Bauen im so genannten Außenbereich erforderlich, die aber meist nicht erteilt wird. Soll die jagdliche Einrichtung in einem Nationalpark, Naturschutzgebiet oder flächenhaften Naturdenkmal errichtet werden, ist grundsätzlich die jeweilige Rechtsverordnung zu beachten. Gibt es dort keine Sonderregelungen, ist zumindest die Naturschutzbehörde zu informieren. Die Errichtung von jagdlichen Einrichtungen ist grundsätzlich auch keine Frage, die zwischen Pächter und Verpächter (außer Eigenjagdbezirk)

geklärt werden muss, sondern es handelt sich immer um eine Frage zwischen Pächter und Eigentümer der Fläche, auf der die Anlage errichtet werden soll. Hier ist zu unterscheiden, ob die Fläche land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird oder nicht. Bei land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Errichtung einer jagdlichen Einrichtung nur mit Zustimmung des Grundeigentümers zulässig. Dieser ist allerdings zur Erteilung der Genehmigung verpflichtet, wenn ihm die Duldung der Anlage unter Beachtung der jagdlichen Erfordernisse (Verhütung von Wildschäden und/oder Abschussplanerfüllung) zugemutet werden kann und er eine angemessene Entschädigung erhält.

Im Streitfall wird die Entschädigung je nach Landesrecht entweder durch die untere Jagdbehörde oder durch das Amtsgericht festgelegt. Weigert sich der Grundstückseigentümer, die Genehmigung zu erteilen, kann diese je nach Landesrecht entweder durch die untere Jagdbehörde oder durch das Amtsgericht ersetzt werden. Auf Flächen, die weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt werden, also auf Brachland, kann eine jagdliche Einrichtung auch ohne Genehmigung des Grundstückseigentümers errichtet werden. Dies folgt unmittelbar aus dem Inhalt des Jagdausübungsrechtes, zumal der jeweilige Grundeigentümer auch seinen Anteil an den Jagdpachteinnahmen erhält. Selbstverständlich dürfte sein, dass ohne Zustimmung des jeweiligen Grundeigentümers zum Bau von Jagdeinrichtungen weder Bäume gefällt, ausgesägt oder mit Nägeln versehen werden dürfen. Alle hier genannten Zustimmungen und Genehmigungen können natürlich auch stillschweigend erteilt werden, was wohl der Normalfall sein dürfte.

Eigentümerwechsel

Bei einem Eigentümerwechsel bestimmt § 14 Abs. 2 des Bundesjagdgesetzes: „Wird ein zu einem gemeinschaftlichen Jagdbezirk gehörendes Grundstück veräußert, so hat dies auf den Pachtvertrag keinen Einfluss; ...“

Damit tritt der neue Eigentümer in die Rechte und Pflichten des Pachtvertrages ein. Er tritt auch in die ggf. stillschweigend vorliegenden Absprachen zur Duldung der Ansitzeinrichtungen ein. Sägt er ohne Erlaubnis des Jagdpächters Ansitzeinrichtungen um, liegt der Straftatbestand der Sachbeschädigung und natürlich eine Ordnungswidrigkeit nach dem jeweiligen Landesjagdgesetz vor. Sachbeschädigung wird von der Staatsanwaltschaft in der Regel nur auf Antrag verfolgt, es sei denn, es liegt ein besonderes öffentliches Interesse vor. Die Frist der Stellung eines Strafantrages beträgt drei Monate. Unabhängig von der strafrechtlichen Seite gibt es auch zivilrechtlich einen Schadenersatzanspruch für die umgesägte Einrichtung (Verjährungsfrist drei Jahre). Der neue Eigentümer muss

sich daher auch an die Absprachen (egal ob schriftlich, mündlich oder stillschweigend) halten, die der Pächter mit dem alten Landeigentümer hatte. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der neue Eigentümer besondere und schützenswerte Interessen hat. Dann kann der Pächter ggf. verpflichtet sein, seine jagdlichen Einrichtungen zu verändern. Dies setzt in jedem Falle aber voraus, dass der neue Eigentümer die alte Absprache kündigt und dem Pächter die Gelegenheit gibt, die Anlagen abzubauen oder umzusetzen. Tut er das nicht, macht er sich schadenersatzpflichtig und strafbar. Ist der neue Eigentümer selber Inhaber eines Jagdscheines, kann dies schon zur Annahme der Unzuverlässigkeit und zum Jagdscheinverlust führen.

Sperrung von Waldwegen

Das Sperren von Waldwegen mittels einer Schranke ist dem Eigentümer der Fläche grundsätzlich gestattet, sofern es sich nicht um einen zum allgemeinen Gebrauch bestimmten und gewidmeten Weg handelt, dessen Gebrauch durch die

Schranke verhindert wird (also Spaziergänger, Radfahrer usw. müssen noch durchkommen können, gleiches gilt für notwendige Holzabfuhr usw.). Das wird aber in den wenigsten Fällen der Fall sein, da Waldwege normalerweise nicht dem öffentlichen Verkehr mit Pkw gewidmet sind. Aus dem Jagdpachtvertrag heraus gibt es auch das Recht, dass die Jagdgenossenschaft alles tun muss, um die Bejagung zu gestatten. Dazu gehört ggf. auch das Befahren des Revieres mit einem Pkw. Hier kommt es aber immer auf die einzelne Reviersituation an, ob man nicht doch auch zu Fuß oder über einen kleinen Umweg das Revier erreichen kann.

Hat man aber als Revierinhaber im Pachtvertrag die Regelung enthalten, dass man alle Straßen und Wege nutzen kann, verstößt ein Sperren eines Weges gegen den Pachtvertrag. Hier kann ggf. mittels einer einstweiligen Verfügung die Öffnung des Weges erreicht werden. Zweckmäßiger wäre aber eine Pachtminderung, wegen des Verstoßes gegen den Pachtvertrag.

Fazit

Die Darlegungen zeigen wieder, wie juristisch kompliziert ein vermeintlich einfaches Thema sein kann. Festzuhalten bleibt: Auch ein neuer Eigentümer (Jagdgenosse) kann in einem Gemeinschaftsjagdbezirk nicht einfach machen, was er will. Er hat den vorliegenden Pachtvertrag und seine Regelungen genauso zu beachten, wie auf ihn übergegangene Absprachen des vormaligen Eigentümers mit dem Jagdpächter. Verstöße können sowohl zivil- als auch strafrechtlich geahndet werden, was aber unter vernünftigen Menschen die Ausnahme bleiben sollte.

RA DR. THOMAS RINCKE