

Jagdeinrichtungen: Was ist rechtlich zu beachten? ¹

Gerade beim Pächterwechsel kommt es in Bezug auf bestehende Jagd- oder Reviereinrichtungen oft zu Streitigkeiten. In einer dreiteiligen Serie beleuchten wir die gesetzlichen Vorgaben. – 1. Teil.

HR DR. HEINZ ZIMPER

Das Jagdrecht besteht nach §1 Abs. 1 NÖ Jagdgesetz (NÖ JG) in der ausschließlichen Befugnis, dem Wild innerhalb eines bestimmten Jagdgebietes in freier Wildbahn und in Wildgehegen nachzustellen, es zu fangen, zu erlegen und sich anzueignen. Dieses ausschließliche Aneignungsrecht umfasst auch verendetes Wild, Fallwild, Abwurfstangen sowie Eier des Federwildes.

Das Jagdrecht ist nach §4 NÖ JG untrennbar mit dem Eigentum an Grund und Boden verbunden. Es steht dem jeweiligen Grundeigentümer zu. Jagdberechtigte sind in Eigenjagdgebieten und Wildgehegen die Grundeigentümer, in Genossenschaftsjagdgebieten die Jagdgenossenschaft.

Dieses Jagdrecht, das heißt die ausschließliche Befugnis zum Nachstellen, Fangen, Erlegen und Aneignen des Wildes, kann vom Jagdberechtigten durch Verpachtung weitergegeben werden. Derjenige, der dieses Jagdrecht übernimmt, ist der Jagdausübungsberechtigte. Ein Verkauf des Jagdrechts oder auch nur von Teilen des Jagdrechts ist gesetzlich nicht möglich.

Errichtung von Jagdeinrichtungen

In diesen Befugnissen des Jagdrechts ist die Errichtung von Jagdeinrichtungen nicht enthalten. Somit ist das Aufstellen von Jagdeinrichtungen im Jagdrecht nicht automatisch erlaubt. In diesem

Sinne sieht auch §88 NÖ JG ausdrücklich vor, dass die Errichtung von Jagdeinrichtungen nur mit Zustimmung des jeweiligen Grundeigentümers gestattet ist!

Was sind Jagdeinrichtungen?

Nach §88 NÖ JG gehören zu den Jagdeinrichtungen alle Anlagen für den Jagdbetrieb. Als Beispiele werden Wildzäune, Jagdhütten, ständige Ansitze, Futterstellen, Jagdsteige und dergleichen angeführt. Somit fallen alle baulichen Objekte für den Jagdbetrieb, alle zaunartigen Wildschutzmaßnahmen, alle Wildfütterungen – ausdrücklich gemäß §46 NÖ Jagdverordnung auch Kirrfütterungen für Schwarzwild, für die sowohl die Zustimmung des Grundeigentümers als auch des Obmannes des Jagdausschusses verlangt werden – und sogar Jagdsteige (Birschsteige usw.) darunter, wenn bei der Errichtung von Steigen Grabarbeiten oder Baum- und Strauchentfernungen durchgeführt werden.

Zustimmung des Grundeigentümers

Jagdeinrichtungen dürfen weder aufgrund einer Abschussvereinbarung noch aufgrund eines Jagdpachtverhältnisses automatisch errichtet werden, sofern dies nicht im Jagdpachtvertrag oder Abschussvertrag mit dem Grundeigentümer vereinbart worden ist. Dies ist rechtlich nur bei einer Eigenjagd oder

einem Wildgehege möglich. Bei einer Genossenschaftsjagd kann der Jagdausschuss nicht über die Verwendung einzelner Grundstücke für Jagdeinrichtungen entscheiden. Der Jagdausschuss ist „nur“ für die Verpachtung und Verwaltung des Jagdrechts zuständig. Die Errichtung von Jagdeinrichtungen fällt nicht unter die Befugnisse des Jagdrechts.

Errichtung wider Willen

Ist eine Jagdeinrichtung für die Jagdausübung, etwa für eine wirksame Wildschadensbekämpfung, unbedingt notwendig und stimmt der Grundeigentümer der Errichtung nicht zu, kann die Bezirksverwaltungsbehörde ausnahmsweise die Genehmigung für die Errichtung erteilen, wenn dem Grundeigentümer die Duldung der Anlage zugemutet werden kann. Dem Grundeigentümer gebührt eine angemessene Entschädigung, die die Behörde festsetzt. Die aufgrund einer behördlichen Bewilligung errichteten Anlagen für den Jagdbetrieb sind dem Jagdnachfolger auf sein Verlangen gegen angemessene Entschädigung zu überlassen, sofern keine andere zivilrechtliche Vereinbarung besteht.

Dieses „Ersetzen“ der Zustimmung des Grundeigentümers auf Basis des Jagdgesetzes scheidet aber für die Errichtung von Jagdhütten aus, weil in §8 Abs. 1 NÖ JG ausdrücklich ein gesetzlicher Vorbehalt hinsichtlich anderer

EINDEUTIG.

Bei der Bewertung des Eigentums wird zwischen beweglichen und unbeweglichen Jagdeinrichtungen unterschieden.

FOTO CLAAS NOWAK

Rechtsnormen enthalten ist. Für die Errichtung von Jagdhütten ist jedenfalls die NÖ Bauordnung (NÖ BO) anzuwenden. Nachdem eine Jagdhütte ein Gebäude darstellt, für dessen Errichtung eine Genehmigung der Baubehörde notwendig ist und in der NÖ BO als Bewilligungsvoraussetzung die Zustimmung des Grundeigentümers verlangt wird, bedarf die Errichtung einer Jagdhütte unbedingt der Zustimmung des Grundeigentümers.

Baubehördliche Genehmigung

Für diese, für den jagdlichen Gebrauch hergestellten und aufgestellten Einrichtungen gilt die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs. 3 Ziffer 6 NÖ BO, nach der bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben vom Geltungsbereich der NÖ BO ausgenommen sind. Die NÖ BO sieht unter § 17 Ziffer 9 leg. cit. als bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Bauwerke jedenfalls die Aufstellung und Errichtung von Hochständen, Gartengrillern, Hochbeeten, Spiel- und Sportgeräten, Marterln, Grabsteinen und Brauchtumseinrichtungen (wie Maibaum oder Christbaum u. Ä.) vor. „Jedenfalls“ bedeutet, dass dies auch für andere gleichwertige Einrichtungen gilt, die dann von der NÖ BO privilegiert sind, auch wenn diese nicht angeführt werden, wie zum Beispiel Wildfütterungen, da diese Aufzählung nur beispielhaft ist.

Wesentlich dabei ist, dass diese Objekte nicht unter die Begriffe Gebäude, Bauwerk oder bauliche Anlage fallen, die mit dem Boden fest verbunden sind und für deren fachgerechte Errichtung bautechnische Kenntnisse benötigt werden. Ein Hochstand, dessen Errichtung unbestritten auch fachliche Kenntnisse verlangt, gilt nur dann als vom Geltungsbereich der Bauordnung ausgenommen, wenn er nicht den Charakter eines Gebäudes hat und daher annähernd keine Elemente eines Gebäudes, dafür aber die eines Hochstandes aufweist.



Bei Mischformen, wie einer Jagdhütte mit angebautem Hochstand, ist die Bewilligungspflicht, nicht die Ausnahme entscheidend. Werden für einen Hochstand Fundamente betoniert, die das übliche Maß für die taugliche Stabilisierung der Holzsteher nicht überschreiten, sind diese ein Teil der Hochstandkonstruktion und unterliegen nicht der NÖ BO.

Eigentumsverhältnisse

Bei den Jagdeinrichtungen muss unterschieden werden, ob diese beweglich oder unbeweglich sind.

Bewegliche Jagdeinrichtungen, die ohne Verletzung ihrer Substanz von einer Stelle zur anderen versetzt werden können, gelten als bewegliche Sache. Das Eigentum steht dem Jagdausübungsberechtigten zu, der diese Einrichtung gebaut oder erworben hat. Das Eigentumsrecht bleibt bestehen, egal, auf welchem Grundstück er diese Einrichtung aufstellt. Auch im Falle eines Pächterwechsels bleibt das Eigentumsrecht aufrecht. Der Eigentümer kann die Einrichtung entfernen oder an den Folgepächter übergeben, verkaufen, verpachten usw. Kann keine Vereinbarung getroffen werden, muss der Eigentümer der

beweglichen Einrichtung diese aus dem Revier entfernen. Weigert er sich, kann diese Entfernung zivilrechtlich durchgesetzt werden. Beispiele dafür wären mobile Ansitzstände oder zerlegbare Hochstände.

Natürlich kann auch nur ein Teil einer Jagdeinrichtung beweglich sein, sofern dieser bewegliche Teil eine eigene Einheit darstellt. Als Beispiel soll ein mit dem Boden fest verbundener Unterbau, auf dem eine Kanzel, die montierbare Elemente besitzt und ohne Zerstörung des Unterbaus entfernt werden kann, dienen. Der bewegliche Teil steht jedenfalls im Eigentum des Jagdausübungsberechtigten.

Unbewegliche Jagdeinrichtungen sind solche, die mit Grund und Boden fest verbunden sind und eine kraftschlüssige Verbindung mit dem Boden aufweisen. Dabei muss kein Fundament vorliegen. Eine feste Verbindung mit Holz- und Metallteilen kann zu einer fest verbundenen Einrichtung führen. Eine Entfernung ist ohne Substanzverlust nicht möglich. Bei der Errichtung besteht die Absicht, dass sie für immer an Ort und Stelle belassen werden.

Der 2. Teil folgt in einer der nächsten Ausgaben.



Jagdeinrichtungen: Was ist rechtlich zu beachten? ²

Gerade beim Pächterwechsel kommt es in Bezug auf bestehende Reviereinrichtungen oft zu Streitigkeiten. In einer dreiteiligen Serie beleuchten wir die gesetzlichen Vorgaben. – 2. Teil.

HR DR. HEINZ ZIMPER

Hinsichtlich des Eigentums an unbeweglichen Reviereinrichtungen bestehen zwei Rechtsansichten. Beide Rechtsansichten sind derzeit argumentierbar. Entsprechende Entscheidungen der obersten Entscheidungsgerichte sind dem Verfasser nicht bekannt. Somit bleibt diese Rechtsfrage offen und der künftigen Entscheidung der Gerichte vorbehalten.

Eigentum des Grundeigentümers

In diesem Fall wird angenommen, dass diese Jagdeinrichtungen zu den unbeweglichen Sachen nach ABGB gehören und dem rechtlichen Schicksal des Grundstücks, auf dem sie stehen (*superficies solo cedit*), folgen. Der Grundeigentümer erwirbt automatisch das Eigentum an der Einrichtung, weil das Bauwerk auf seinem Grundeigentum errichtet worden ist und keine andere zivilrechtliche Vereinbarung über das Eigentum abgeschlossen wurde oder besteht.

Denn der Grundeigentümer hat nur der Errichtung der Jagdeinrichtung zugestimmt. Andere oder zusätzliche Vereinbarungen sind nicht getroffen worden. Über das Eigentum an der Reviereinrichtung wurde demnach keine Regelung getroffen, sodass die Bestimmungen des ABGB für Bauwerke auf fremdem Grund anzuwenden sind. Diese Rechtsfolge des Eigentums-

erwerbs durch den Grundeigentümer kann dann ausgeschlossen werden, wenn der Errichter und der Grundeigentümer darüber gesonderte Regelungen vereinbaren.

Sie können zum Beispiel vereinbaren, dass die Einrichtung im Eigentum des Jagdausübungsberechtigten bleibt, dieser sie auch an den Jagdrechtsnachfolger weitergeben kann und der Jagdausübungsberechtigte für Zustand und Erhaltung dieser Einrichtung verantwortlich ist. Liegt keine Vereinbarung vor und geht das Eigentum der Jagdeinrichtung an den Grundeigentümer über, darf der Jagdausübungsberechtigte diese Jagdeinrichtung rechtlich betrachtet nicht weitergeben, weil sie ihm nicht gehört. Er darf dann auch keine Ablöse verlangen.

Tritt man dieser Rechtsansicht näher, so würde bei strenger Auslegung auch im Falle des Wechsels des Jagdpächters der nachfolgende Jagdausübungsberechtigte nicht automatisch die vorhandenen Jagdeinrichtungen ohne neuer Zustimmung des Grundeigentümers nutzen dürfen, weil der Grundeigentümer nur dem ausgeschiedenen Jagdausübungsberechtigten die Errichtung – und damit logischerweise auch die Verwendung – gestattet hat. Bei Eigenjagden und Wildgehegen kann diese Verwendung einfach mit dem Grundeigentümer als Jagdberechtigtem geklärt werden. Bei Genossenschaftsjagden ist diese Zustimmung dem Jagd-

ausschuss entzogen, und diese wäre gesondert von jedem Grundeigentümer einzuholen.

Haftungsfrage

Den Grundeigentümer kann aber, wenn ihm das Eigentum an der Reviereinrichtung zusteht, die Verpflichtung für die Erhaltung des ordnungsgemäßen Zustandes und eine Haftung im Falle von Schäden oder Mängeln, insbesondere wenn durch den Zustand der Jagdeinrichtung ein Schaden entstanden ist, treffen. Diese Folgen möchte sicher kein Grundeigentümer tragen.

Nachdem eine Jagdeinrichtung vom Jagdausübungsberechtigten errichtet wird und er diese auch für die Jagdausübung nutzt, scheint es logisch und aus der Zustimmung des Grundeigentümers ableitbar, dass der Grundeigentümer nur aufgrund seiner Zustimmung zu der Reviereinrichtung keine Erhaltungsverpflichtung oder Haftung für diese Reviereinrichtung übernommen hat und diese auch nicht übernehmen möchte. Der Eigentümer hat aber den Bestand und die Nutzung durch den Errichter gestattet. Somit ist logisch argumentierbar, dass zumindest dem Jagdausübungsberechtigten als verantwortlichem Errichter einer Jagdeinrichtung die Haftung für seine Arbeiten und somit für den vollständigen und ordnungsgemäßen Zustand der Jagdeinrichtung zukommt.



HAFTUNG & CO.

*Wem gehören Jagdeinrichtungen?
Wer ist im Falle eines Unfalls
haftbar?*

FOTO CHRISTIAN KNITTEL

Möglich bleibt aber, dass nach einer Bestandsdauer von mehreren Jahren bei augenfälligen Mängeln und vor allem bei einem Wechsel des Jagdausübungsberechtigten doch für den Grundeigentümer eine Haftungsverantwortung entsteht. Insbesondere im letztgenannten Fall besteht nämlich zwischen dem Grundeigentümer und dem neuen Jagdausübungsberechtigten keine Absprache über die Jagdeinrichtung. Die Haftung des Grundeigentümers für die Anlagen auf seinem Grundstück würde dann schlagend werden.

Daher sollten vor der Errichtung einer Reviereinrichtung zwischen dem Grundeigentümer und dem Jagdausübungsberechtigten bzw. dem Errichter der Jagdeinrichtung zumindest drei Fragen geklärt werden:

- Stimmt der Grundeigentümer der Reviereinrichtung zu?
- Wer ist Eigentümer dieser Reviereinrichtung?
- Wer ist für die Erhaltung zuständig?

Eigentum des Jagdausübungsberechtigten

Der Oberste Gerichtshof hat in einer Entscheidung vom 4. 4. 1984, 3 Ob 623/83, nach dem Vorarlberger Jagdgesetz – allerdings über eine Jagdhütte – ausgedrückt, dass Jagdeinrichtungen,

die in Ausübung des Jagdrechts errichtet worden sind, nicht nach den Vorschriften des §297 ABGB als Zugehör des Grundstücks, auf welchem sie stehen, betrachtet werden, sondern als Zugehör des Jagdrechts. Diese Jagdeinrichtungen, die in Ausübung des Jagdrechts errichtet worden sind, weil das Jagdrecht prinzipiell die Errichtung von Jagdeinrichtungen vorsieht (wenn auch mit Zustimmung des Grundeigentümers), fallen in das Eigentum des die Reviereinrichtung aufstellenden Jagdpächters. Nach der Entscheidung des OGH bleiben diese Jagdeinrichtungen im Eigentum des sie errichtenden Jagdpächters, dürfen aber von ihm bei Ende der Pachtzeit nicht abgebrochen werden, sondern sind dem nachfolgenden Jagdberechtigten gegen angemessene Entschädigung zu überlassen. Nur verfallende Jagdeinrichtungen kann der Grundeigentümer wegräumen und entschädigungslos für sich behalten – also sich aneignen.

Diese Rechtsauslegung ist im Normalfall für die Fragen nach dem Eigentum, nach der Erhaltungsverpflichtung und nach einer eventuellen Haftung sowohl für den Jagdausübungsberechtigten als auch für den Grundeigentümer vorteilhafter. Sie entspricht auch dem natürlichen Rechtsgefühl und der gelebten Praxis.

Rechtslage vorher klären

Leider ist diese Entscheidung unter Bezugnahme auf das Vorarlberger Jagdrecht und auf einen sehr komplexen Fall einer Jagdhütte gefällt worden, sodass eine abschließende Klärung hinsichtlich des Eigentums an Jagdeinrichtungen noch immer ausständig ist. Daher wird rechtlich geraten, sich nicht auf eine – wenn auch argumentierbare – Rechtsauslegung zu verlassen, sondern von vornherein darauf zu achten, dass die Rechtslage geklärt ist und beide Partner, nämlich Grundeigentümer und Jagdausübungsberechtigter, fair und offen behandelt werden.

Auch in diesem Fall wird empfohlen, hinsichtlich der Jagdeinrichtungen, insbesondere beim Neubau, mit dem Grundeigentümer die zuvor genannten drei Fragen offen zu besprechen, die Vereinbarung darüber zumindest in einem Vermerk zu dokumentieren und sie dem Grundeigentümer auch mitzuteilen. Dabei sollte nicht der Eindruck entstehen, den Grundeigentümer zu übervorteilen oder sich Rechte anzueignen, sondern eine für alle Seiten vertretbare Klärstellung erreichen zu wollen.

*Der 3. und letzte Teil folgt
in einer der nächsten Ausgaben.*