



Wem gehören Revierereinrichtungen?

Immer wieder kommt es im Jagdbetrieb zu Situationen, in denen das (jagd-)rechtliche Wissen auf dem Prüfstand steht. An dieser Stelle werden in loser Folge jagdrechtliche Fragen beantwortet. Diesmal: Wem gehören Revierereinrichtungen?

MAG. WOLFGANG A. ORSINI UND ROSENBERG, RECHTSANWALT

Alle Jahre wieder rücken beim Aufgang des neuen Jagdjahres die Revierereinrichtungen ins Zentrum der Betrachtung: Wer ist bei der Errichtung um Zustimmung zu fragen? Wem gehören die Revierereinrichtungen eigentlich bzw. was gilt im Fall einer Neuverpachtung?

Allgemeines

Zu Revier- bzw. Jagdeinrichtungen zählen insbesondere Wildzäune, Jagdhütten, Hochsitze/Hochstände, Futterstellen und Jagdsteige. Regelungen zu Jagdeinrichtungen finden sich in allen Landesjagdgesetzen. Diese enthalten mehr oder weniger detaillierte Regelungen zu Aussehen, Beschaffenheit und Errichtungsvoraussetzungen.

Zustimmung des Grundeigentümers

Alle Landesjagdgesetze sehen vor, dass der Grundeigentümer jedenfalls vor der Errichtung um Zustimmung zu fragen ist (z. B. § 88 Abs. 1 NÖ JG, § 69 Sbg. JG). Hier kann – muss aber nicht – auch eine bestimmte Entschädigung als Abgeltung für die Inanspruchnahme des Grundes vereinbart werden. Davon zu unterscheiden ist eine mögliche Abgeltung bzw. Ablöse nach Beendigung des Pachtverhältnisses.

Oftmals werden solche Vereinbarungen mündlich getroffen. Die Praxis zeigt jedoch – wie dies generell für alle Lebenslagen gilt –, dass eine schriftliche Übereinkunft sicherer ist!

Eigentumsfrage

Allen voran hat dringend vor der Errichtung einer Revierereinrichtung der Eigentümer seine Zustimmung zu erteilen. Zu Beweis Zwecken sollte dies schriftlich erfolgen. Hier können (und sollten) neben der erwähnten Entschädigung für den Grundeigentümer auch Regelungen getroffen werden, wie mit Revierereinrichtungen nach dem Ende der Jagdperiode umzugehen ist bzw. wem sie überhaupt gehören. Es empfiehlt sich daher, schon im Vorfeld festzulegen, wem die Revierereinrichtungen in Zukunft zustehen bzw. ob eine Entschädigung zu bezahlen ist, sollten diese im Revier verbleiben. Zunächst stellt sich die Frage, wem die Revierereinrichtung an sich gehört. Grundsätzlich kann dies entweder der Liegenschaftseigentümer selbst oder der Jäger bzw. Jagdpächter oder Abschlussnehmer sein.

Wechsel des Jagdausübungsberechtigten

Die Frage nach den Eigentumsverhältnissen bei Revierereinrichtungen wird fast ausschließlich erstmals bei einem Wechsel des Jagdausübungsberechtigten

virulent – sei es durch Eigentümer oder Jagdpächter. Bis dahin geht meist alles seinen gewohnten Weg, und die Frage des Eigentums stellt sich faktisch nicht. Ist die Pachtperiode zu Ende und scheiden die bisherigen Pächter aus, stellt sich rasch die Frage, was mit den teuer angeschafften oder mühsam selbst montierten Einrichtungen des Reviers geschehen soll. Oft werden die Grundeigentümer überhaupt nicht eingebunden, wenn Hochstände demontiert bzw. abgelöst werden. Es gibt sogar Fälle, in denen Revierereinrichtungen vom bisherigen Jagdpächter zerstört oder im Ganzen verkauft werden. Manchmal werden diese dem neuen Jagdpächter auch gegen eine Ablösesumme angeboten.

Ob Ablösen rechtlich zulässig sind oder nicht, hängt in erster Linie davon ab, wie die Revierereinrichtung beschaffen ist. Es gilt daher zuerst zu ermitteln, ob die Revierereinrichtung eine „bewegliche“ bzw. eine „unbewegliche“ Sache oder gar ein Superädifikat ist.

Bewegliche Sachen

Sollten Revierereinrichtungen ohne Verletzung ihrer Substanz von einer Stelle an eine andere Stelle versetzt werden können, stehen sie als bewegliche Sachen weiterhin im Eigentum des Erwerbers bzw. Errichters. Selbst im Fall des Wechsels der Jagdausübungs-



Grundsätzlich gehören Reviereinrichtungen dem Grundeigentümer. Wer diese nach Ende des Pachtverhältnisses mitnehmen will, sollte das vorab schriftlich vereinbaren.

FOTO KARL-HEINZ VOLKMAR

berechtigung bleibt daher das Eigentum an diesen Reviereinrichtungen beim ursprünglichen Erwerber bzw. Errichter. Diesem steht es frei, die Reviereinrichtungen dem neuen Jagd-ausübungsberechtigten zu verkaufen, sie abzutransportieren oder sonst damit zu verfahren, wie es ihm beliebt. Gegebenenfalls – sollten die Einrichtungen nicht übernommen werden (wollen) – wird er vom Grundeigentümer oder neuen Pächter aufzufordern sein, die Reviereinrichtungen innerhalb einer angemessenen Frist zu entfernen.

Unbewegliche Sachen

Reviereinrichtungen sind dann als unbewegliche Sachen einzustufen, wenn sie fest mit dem Boden verbunden sind, wobei die Rechtsprechung dabei keine Fundamente oder dergleichen vorsieht, sondern das bloße Gewicht genügen lässt. In erster Linie entscheidet hier auch die Absicht bei der Errichtung. Ist das Gebäude dergestalt errichtet (in der Absicht errichtet worden), dass dieses stets an Ort und Stelle verbleiben soll, werden die Reviereinrichtungen zu unbeweglichen Sachen und stehen daher auch im Eigentum des Grundeigentümers. Diese Grundregel gilt allerdings nur dann, wenn es kein Vertragsverhältnis zwischen dem Grundeigentümer und dem Errichter der Reviereinrichtung gibt, welches etwas

anderes regelt. Auch deshalb empfiehlt sich eine ausdrückliche schriftliche Vereinbarung. Diese kann vielerlei Dinge regeln: Neben dem Eigentum an diesen Einrichtungen können Ablösen bzw. Verfahrensweisen festgeschrieben werden, wie am Ende des Pachtverhältnisses mit diesen Ansprüchen umzugehen ist. Bestehen keine Vereinbarungen, wie zukünftig mit unbeweglichen Sachen im Revier zu verfahren ist, stehen diese im Eigentum des Grundeigentümers. Der Aufsteller wird in diesem Fall einen – abzusendenden – Aufwand-Ersatzanspruch haben.

Sonderfall Superädifikat

Sollte ein Bauwerk (damit auch eine Reviereinrichtung, wie ein Hochstand, eine Fütterung oder ein Jagdhaus) auf fremdem Grund mit der Absicht errichtet werden, dass dieses nicht auf Dauer dort belassen wird, handelt es sich rechtlich gesehen um ein Superädifikat nach §435 ABGB. In diesem Zusammenhang fallen auch bei fest mit dem Boden verbundenen Bauwerken das Eigentum an Bauwerk und Grundeigentum nicht zusammen. Dies bedeutet, der Errichter bleibt Eigentümer der Reviereinrichtung, auch wenn diese fest mit dem Untergrund verbunden ist. Maßgeblich ist hier die „fehlende Belassungsabsicht“, die jedoch im Einzelfall – und das zeigt die Praxis – zu einer schwierigen Einzelfallentscheidung führt.

Auch hier könnte der Eigentümer der Reviereinrichtung eine Ablösezahlung vom neuen Pächter begehren. Der Eigentümer hat hier, wie bei der

beweglichen Sache, keinen finanziellen Anspruch mehr (sofern nicht anders vereinbart).

Schriftlichkeit – Jagdpachtvertrag

Gerade bei Pachtverträgen empfiehlt es sich, besonders detaillierte Regelungen über Reviereinrichtungen darin aufzunehmen. Dies kann so weit gehen, dass vereinbart wird, welche Materialien beim Bau verwendet und welche Standorte genau gewählt werden dürfen bzw. ob und wenn ja, in welchem Umfang Erhaltungsaufwendungen zu erbringen sind. Zudem ist zu empfehlen, die im Revier vorhandenen Reviereinrichtungen zu dokumentieren, genau zu bezeichnen und festzulegen, wie und in welchem Zustand die Reviereinrichtungen am Ende der Verpachtung zurückzustellen sind.

Ebenso sollte vereinbart werden, wie mit diesen baulichen Anlagen umzugehen ist bzw. in wessen Eigentum diese stehen bzw. verbleiben sollen. Damit im Zusammenhang stehend, soll auch schon bei Abschluss des Pachtvertrages festgelegt werden, ob es Ablösezahlungen gibt, wie diese zu berechnen und an wen diese zu leisten sind. Sollte auf eine derartige Regelung vergessen worden sein, empfiehlt es sich, bei jeder Neuerrichtung eines Hochstandes eine derartige Vereinbarung abzuschließen. Kommt es zu Änderungen aufseiten eines Jagdpächters, ist es geboten, zwischen den Grundeigentümern und dem alten bzw. neuen Pächter eine Drei-Parteien-Einigung zu treffen, um so die Übergabe auf rechtlich gesicherte Beine zu stellen.

Überhaupt sind Jäger und Grundeigentümer dazu angehalten, eine für alle tragfähige Regelung zu finden, da die Möglichkeit der Aufstellung von Reviereinrichtungen für die Ausübung der Jagd essenziell und dies sowohl im Interesse der Jäger als auch der Grundeigentümer gelegen ist.

Weitere Artikel dieser Serie finden Sie auf unserer Website: www.weidwerk.at

