

Reviereinrichtungen: Alles rechtens?

Dass vor der Errichtung einer Reviereinrichtung – zum Beispiel eines Hochstandes – der Grundeigentümer um Zustimmung gebeten werden muss, ist hinlänglich bekannt. Wem aber gehört der Hochstand dann? Interessantes zum Thema Reviereinrichtungen.

DR. PETER
LEBERSORGER

Die Frage nach dem Eigentumsrecht am Hochstand oder an der Fütterung tritt in der Regel nur dann auf, wenn ein Wechsel in der Person des Jagdausübungsberechtigten – aus welchen Gründen auch immer – ansteht.

Nicht nur die gute partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Grundeigentümern und Jagdausübungsberechtigten, sondern auch der ausdrückliche Wille des Landesgesetzgebers sehen vor, dass die Errichtung von Anlagen für den Jagdbetrieb nur mit Zustimmung des Grundeigentümers gestattet ist (zum Beispiel § 88 Abs. 1 NÖ JG). Dabei ist es unerheblich, ob es sich bei einer solchen Anlage um eine Reviereinrichtung (Jagdhütte, Ansitz, Wildzaun), um eine Fütterungsanlage, um einen Birschsteig (Jagdsteig) oder Ähnliches handelt. Der Jagdausübungsberechtigte hat sich vor der Errichtung um die Zustimmung des Grundeigentümers zu kümmern und mit ihm eine allfällige Entschädigung zu vereinbaren. In der Praxis erfolgt dies meist mündlich im Rahmen eines persönlichen Gesprächs und wird kaum irgendeiner bestimmten Form entsprechen („Darf ich dort ...?“ – „Mich stört es nicht ...!“) und beinhaltet nahezu nie eine konkrete Entschädigungsleistung. Verweigert der Grundeigentümer seine Zustimmung und wäre aber die geplante Reviereinrichtung für den Jagdausübungsberechtigten notwendig, kann die Bezirksverwaltungsbehörde nach den Bestimmungen der meisten Landesjagdgesetze die Bewilligung zur Errichtung dieser Anlage dennoch erteilen: Dann, wenn nach Beurteilung der Sachlage dem Grundeigentümer die Duldung der notwendigen Anlage

zugemutet werden kann. In einem solchen Fall hat die Bezirksverwaltungsbehörde den Anspruch des Grundeigentümers auf eine angemessene Entschädigung für diese Duldung auch „in Euro“ zu bemessen. Solche aufgrund einer behördlichen Bewilligung errichteten Anlagen für den Jagdbetrieb sind dem Jagdnachfolger auf sein Verlangen gegen angemessene Entschädigung zu überlassen (eine Art tatsächliche Überlassung gegen vorhersehbare Ablöse). Dies gilt nicht, wenn dem eine zivilrechtliche Vereinbarung (etwa ein Vertrag) entgegensteht. Die jagdrechtlichen Bestimmungen sagen darüber hinaus nichts weiter über das Schicksal von Reviereinrichtungen aus.

Während einer laufenden Jagdperiode wird sich die Frage nach dem Eigentumsrecht an einem Hochstand oder einer Fütterung nicht stellen, ebenso wenig wird bei Verlängerung eines bestehenden Jagdpachtverhältnisses an den bisherigen Pächter oder die bisher pachtende Jagdgesellschaft die Frage „Wem gehört der Hochstand?“ gestellt werden. Tatsächlich tritt die Frage nach dem Eigentumsrecht am Hochstand oder an der Fütterung nur dann auf, wenn ein Wechsel in der Person des Jagdausübungsberechtigten – aus welchen Gründen auch immer – ansteht. Leider erfolgt ein solcher Wechsel des Jagdpächters nicht immer friktionsfrei. Häufig werden Hochstände und Fütterungen von den bisherigen Jagdausübungsberechtigten entfernt,

manchmal zerstört oder verkauft und von dritten Personen abtransportiert und manchmal auch den nachfolgenden Jagdpächtern unter Hinweis auf eine zu zahlende Ablöse angeboten. Dabei wird der jeweilige Grundeigentümer oft weder eingebunden noch gefragt und erfährt oft erst durch Beschwerde des neuen Jagdpächters oder im Rahmen einer Begehung seiner Grundflächen im darauffolgenden Frühjahr vom „Verschwinden“ eines Hochstandes. Von tatsächlich bezahlten Ablösen erfährt er oft erst Jahre später oder nie. Da der Landesgesetzgeber zivilrechtlichen Vereinbarungen zwischen dem Grundeigentümer und dem die Anlage errichtenden Jagdausübungsberechtigten sogar im Falle der durch behördliche Bewilligung erzwungenen Anlagen akzeptiert und ihnen Vorrang einräumt, ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Zivilrechts und zulässige zivilrechtliche Vereinbarungen jedenfalls für alle jagdlichen Reviereinrichtungen heranzuziehen sind, wenn Eigentumsrecht und Benützungsrecht einer solchen jagdlichen Reviereinrichtung beurteilt werden sollen. Die Art der Anlage für den Jagdbetrieb, die Absicht des Errichters und des Grundeigentümers sowie die bauliche Beschaffenheit sind jene Faktoren, die über das rechtliche Schicksal von Hochstand, Fütterung & Co. entscheiden.

Beweglich: mobile Hochsitze
 Reviereinrichtungen, die ohne Verletzung ihrer Substanz von einer Stelle zur anderen versetzt werden können, sind bewegliche Sachen. Das Eigentumsrecht an diesen Anlagen ändert sich durch das Aufstellen oder Errichten nicht. Selbst für den Fall des unberechtigten Errichtens eines beweglichen Hochstandes bleibt der unredliche bisherige Eigentümer weiterhin – etwa bei der Versetzung des Hochstandes an eine erlaubte Stelle oder bei völligem Abtransport aus dem Jagdrevier – Eigentümer an dieser Sache. Im Falle eines Pächterwechsels bleibt das Eigentumsrecht an beweglichen Reviereinrichtungen aufrecht und der Eigentümer wird aufzufordern sein, diese Anlagen innerhalb einer an-

gemessenen Frist aus dem Revier zu entfernen, wenn er das bis zum Ende der Pachtzeit nicht ohnehin schon getan hat. Ein Erwerb solcher beweglicher Hochstände durch den neuen Jagdpächter (eine Ablöse kommt dann einem Kaufpreis gleich) kommt ebenso infrage wie eine Übertragung des Eigentumsrechts an den Grundeigentümer oder an eine andere Person. Wurde nichts vereinbart und kann auch keine Einigung erzielt werden, muss der Eigentümer der beweglichen Sachen mit ihnen abrücken. Weigert sich der bisherige Eigentümer einer beweglichen Reviereinrichtung nach Aufforderung durch den neuen Jagdpächter, diese binnen einer angemessenen

nen Frist wegzuschaffen, wird der neue Jagdpächter diese Anlagen auf Kosten des Eigentümers unter Respektierung des fremden Eigentums wegschaffen dürfen. Sein ungestörter Jagdbetrieb kann nicht durch einen unwilligen oder trotzigem ehemaligen Jagdpächter behindert werden.

Unbeweglich: fixe Hochsitze
 Reviereinrichtungen können auch mit Grund und Boden fest verbunden werden und als Gebäude errichtet werden. Unter den Begriff des „Gebäudes“ fällt alles grundfest Errichtete, das eine kraftschlüssige Verbindung mit dem Boden aufweist. Dabei muss kein Fundament aus Mauerwerk oder Beton



UNBEWEGLICH.

Werden „Gebäude“ in der Absicht errichtet, dass sie dort verbleiben sollen, werden sie zu den unbeweglichen Sachen gezählt und folgen dem rechtlichen Schicksal des Grundstücks, auf dem sie stehen.



BEWEGLICH.

Reviereinrichtungen, die ohne Verletzung ihrer Substanz von einer Stelle zur anderen versetzt werden können, sind bewegliche Sachen.

FOTOS KARL-HEINZ VOLKMAR

REVIERLEICHE.

*Der Jagdausübungs-
berechtigte ist für
die Entfernung nicht
mehr benötigter
Reviereinrichtungen
verantwortlich.*

FOTO ADOLF SCHILLING



vorliegen, auch großes Gewicht, eine feste Verbindung mit Holz- und Metallteilen kann zu einem „fest verbundenen“ Gebäude führen. Keinesfalls wird darunter etwas verstanden, was ohne Beeinträchtigung seiner Substanz wieder entfernt werden könnte (etwa ein zerlegbarer Hochstand). Grundsätzlich gilt nach §297 ABGB: Werden Gebäude in der Absicht errichtet, dass sie dort verbleiben sollen, werden sie zu den unbeweglichen Sachen

gezählt und folgen dem rechtlichen Schicksal des Grundstücks, auf dem sie stehen. Das Eigentum am errichteten Gebäude folgt dem Eigentum am Grundstück, da das Gebäude unselbstständiger Bestandteil des Grundstückes wird. Grund dafür ist, dass etwas mit dem Boden ständig Verbundenes dann die Nutzung der Liegenschaft erschwert, wenn die Eigentümer

von Gebäude und Grundfläche nicht ident sind. Diese Vorschriften des Zivilrechts greifen allerdings nur dann, wenn kein Vertragsverhältnis zwischen dem Grundeigentümer und dem Errichter der Anlage besteht, das die sachenrechtlichen Folgen anders regelt. Bauführer und Grundeigentümer können durch Parteienvereinbarung die Rechtsfolgen des §297 ABGB dann ausschließen, wenn der Parteiwille dahingehend wirklich vorhanden ist – er liegt entweder in Form einer ausdrücklichen diesbezüglichen Vereinbarung vor oder ergibt sich mit Sicherheit aus der getroffenen Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Errichter der Anlage. Liegt keine ausdrückliche Vereinbarung (etwa eine im schriftlichen Jagdpachtvertrag enthaltene Passage über das Eigentum an Reviereinrichtungen) vor oder wurde zum Zeitpunkt der Einholung der Zustimmung für die Errichtung der Anlage gar nicht über das rechtliche Schicksal der Reviereinrichtung (Wer wird Eigentümer am Hochstand?) gesprochen, gilt §297 ABGB nicht als „eilvernehmlich ausgeschlossen“ und die Rechtsfolge „Bauwerk folgt Grundstück“ tritt durch die dauerhafte Verbindung mit der Grundfläche ein. Die Bauführung auf frem-

dem Grund im Rahmen einer Vereinbarung mit dem Grundeigentümer stellt eben nur eine Ausnahmesituation dar, die ein einvernehmliches Abgehen von §297 ABGB zwar zulässt, aber nur deutlich und zweifelsfrei – keinesfalls unausgesprochen oder stillschweigend. In der Praxis wird eine für ein Abgehen von §297 ABGB notwendige „klare Parteienabsicht“ nicht häufig, sondern eher sehr selten zu finden sein. Die Parteien sprechen vor dem Errichten von Reviereinrichtungen meist überhaupt nicht über Details und Rechtsfolgen – sondern eher nur über den Aufstellungsort und die Tatsache des „Gestattens“.

**Unbeweglich:
Sonderfall Superädifikat**

Sonderrechte am Bauwerk allein sind durch zivilrechtliche Vereinbarung sonst nur bei einer besonderen Gruppe der nicht zum Zubehör des Grundes gehörigen Bauten möglich: den Überbauten oder Superädifikaten. Es handelt sich dabei um Bauwerke auf fremdem Grund, die in der Absicht errichtet werden, dass sie nicht stets auf dem Grundstück bleiben sollen. Streng genommen ist es umgekehrt, und Überbauten setzen einen „Mangel“ voraus: Superädifikate werden ja errichtet, ohne dass die Absicht der dauernden Belassung auf dem Grundstück vorliegt. Es mangelt gleichsam an der Absicht der Dauerhaftigkeit. Die Superädifikate richten sich nach §435 ABGB und es kommt bei ihrer Errichtung gerade nicht auf die technische Möglichkeit der späteren Entfernung ohne Substanzverlust an. Meist sind Überbauten sogar so errichtet, dass sie nur unter Substanzverlust entfernt werden können. Dies gilt auch für Reviereinrichtungen: Nicht für die Dauer bestimmte Anlagen – möglich wäre das in der Praxis sowohl bei teuren Jagdhäusern (die vom Jagdpächter investiert werden, aber nicht ins Eigentum des Grundeigentümers übergehen sollen) als auch bei normalen Hochständen oder Fütterungsanlagen – bleiben nur dann selbstständige bewegliche Sachen und im Eigentum des Errichters, wenn sie als Überbauten oder Superädifikate errichtet werden und

RECHTZEITIG.

*Idealerweise sollten
Grundeigentümer
und Jagdpächter be-
reits zum Zeitpunkt
des Abschlusses von
Jagdpachtverträgen
ihre Absichten be-
züglich der künftig zu
errichtenden Revier-
einrichtungen kund-
tun, nicht erst kurz
vor deren Errichtung.*

FOTO KARL-HEINZ VOLKMAR



wenn die „dauernde“ Belassungsabsicht tatsächlich fehlt.

Unbeweglich: drei Möglichkeiten

- ◉ **Möglichkeit 1:** Baut jemand auf eigenem Grund eine auf Dauer ausgerichtete Reviereinrichtung (etwa ein Eigenjagdberechtigter), dann kommt es auf seine Absicht an, ob die Anlage stets dort verbleiben soll. Praktisch wird das regelmäßig der Fall sein, und die Reviereinrichtung wird Bestandteil des Grundstücks. Ablösefragen stellen sich nicht, da die Anlage das Schicksal des Grundstücks teilt und wirtschaftlich gesehen in der Hand des Grundeigentümers liegt.
- ◉ **Möglichkeit 2:** Baut jemand eine auf Dauer ausgerichtete Reviereinrichtung auf fremdem Grund (etwa als Jagdpächter eines Eigenjagd- oder Genossenschaftsjagdgebietes), was wohl in den häufigsten Fällen vorkommt, so wird die Anlage nur dann Bestandteil des Grundstücks, wenn der Errichter und der Grundeigentümer keine ausdrückliche Vereinbarung getroffen haben, die Rechtsfolgen des § 297 ABGB auszuschließen. Ablösefragen stellen sich bei Beendigung des Jagdpachtverhältnisses nicht, da die Reviereinrichtung dem Grundeigentümer gehört und der ausscheidende Jagdpächter nicht das Recht hat, etwa durch Abtragen der Anlage in das Eigentumsrecht des Grundeigentümers einseitig einzugreifen. Eine Ablöse des künftigen Jagdpächters an den scheidenden Jagdpächter kommt nicht infrage, da die Reviereinrichtung nicht mehr der Sphäre des bisherigen Jagdpächters, sondern durch das Eigentumsrecht des Grundeigentümers der Sphäre des Verpächters zuzurechnen ist. Im Umfang der Pachtung des Jagdgebietes ist die Benützung der bestehenden unbeweglichen Reviereinrichtungen durch den neuen Pächter schlüssig enthalten.
- ◉ **Möglichkeit 3:** Baut jemand eine nicht für die Dauer bestimmte Reviereinrichtung auf fremdem

Grund (als Jagdpächter eines Eigenjagd- oder Genossenschaftsjagdgebietes), so wird die Anlage dann nicht Bestandteil des Grundstücks (sondern verbleibt als Superädifikat selbstständige bewegliche Sache im Eigentum des Errichters), wenn zwischen Bauführer und Grundeigentümer eine diesbezügliche Vereinbarung getroffen wurde, woraus die beiderseitige Absicht hervorgeht, das Gebäude nicht dauerhaft zu errichten, sondern als Superädifikat zu behandeln. Eine Ablöse ist hier – gleich wie bei der beweglichen Reviereinrichtung – denkbar, weil das Superädifikat gesondert übertragen werden kann.

Schweigen ist Silber, Reden ist Gold

Grundeigentümer als Verpächter einerseits und Jagdpächter andererseits sollten im Zeitpunkt des Abschlusses von Jagdpachtverträgen auch ihre Absicht bezüglich der künftig zu errichtenden Reviereinrichtungen kundtun. Jedenfalls aber sollten Grundeigentümer und Jäger zum Zeitpunkt der Einholung der Zustimmung gemäß Jagdgesetz eine klare Vereinbarung über jagdliche Anlagen treffen und deren rechtliches Schicksal im Vorfeld abklären. Bei Änderungen aufseiten der Jagdpächter sollte zwischen Grundeigentümern, bisherigen und künftigen Jagdpächtern Einvernehmen erzielt werden – denn nur so kann die vom Gesetzgeber beabsichtigte Kontinuität in der Jagdausübung bestmöglich gewährleistet werden. Sowohl bei Fütterungen als auch bei Reviereinrichtungen, wie Hochständen oder Bodensitzen, gilt, dass jede Zerstörung für das gemeinsame Anliegen eines geordneten Jagdbetriebes und einer weidgerechten Bewirtschaftung der Wildarten schädlich ist: Jäger und Grundeigentümer sollten daher im Rahmen der bestmöglichen Kooperation zweier Vertragspartner mehr reden und unmissverständliche Vereinbarungen treffen.

Hinweis:

Wenn Sie rechtliche Fragen zum Thema Reviereinrichtungen haben, fragen Sie unseren Rechtsexperten! E-Mail: redaktion@weidwerk.at

Kurz & bündig:

- ◉ **Beschilderung:** Jagdfremden Personen ist es untersagt, Reviereinrichtungen ohne Bewilligung des Jagdausübungsberechtigten zu benutzen. Diese Rechtsfolge ergibt sich aus dem Jagdgesetz und muss nicht gesondert beschildert werden. Sogar dürfen Hochstände auch nicht „betreten“ (hinaufklettern, hinsetzen, ausruhen) werden. Verletzt sich eine jagdfremde Person dabei, haftet der Jagdausübungsberechtigte grundsätzlich nicht (auch nicht, wenn sich unbeaufsichtigte Kinder verletzen).
- ◉ **„Revierleichen“:** Schadhafte Reviereinrichtungen sollten abgebaut und aus dem Verkehr gezogen werden. Weiß ein Jagdausübungsberechtigter etwa von einer schadhaften Hochstandsleiter, könnte das „Inkaufnehmen eines Schadens bei Dritten“ als Mitverschulden ausgelegt werden. Wer daher regelmäßig seine Hochstände kontrolliert und im Falle einer Beschädigung reagiert, ist auf der sicheren Seite!
- ◉ **Ausgestaltung,** Art und Weise sowie Größe von Reviereinrichtungen sind von zwei Faktoren abhängig: das jeweilige Landesjagdgesetz kann Regeln über die Ausgestaltung treffen (offene oder geschlossene Kanzeln usw.), weiters ist auch die Ortsüblichkeit ein Maßstab für die Größe und Gestaltung (Jagdhütte, Futterhütte, geschlossene Kanzel, Schlafkancel usw.). Im Zweifel empfiehlt es sich, gemeinsam mit dem Grundeigentümer mit der Jagdbehörde (mit dem zuständigen jagdfachlichen Amtssachverständigen) vor der Errichtung einer Reviereinrichtung zu sprechen.
- ◉ **Besprechen!** Die Beurteilung eines Bauwerks als Jagdhütte bzw. Jagdhaus oder „Ferienhaus“ führt immer wieder zu Diskrepanzen, die bis zum Abbruch eines solchen Gebäudes gehen können. Derartige Projekte müssen jedenfalls vor der Realisierung mit der Jagd- und Forstbehörde besprochen werden – und dabei müssen auch die naturschutz- oder baurechtlichen Vorschriften beachtet werden!