

Bei Pachtvertragsverhandlungen

Abschussplan ohne Aussagekraft

Mark G. v. Pückler

I. Die Rechtsgrundlage

1. „Hat die Pachtsache zur Zeit der Überlassung an den Pächter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Pachtzeit ein solcher Mangel, so ist der Pächter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Pacht befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Pacht zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht. Satz 1 und Satz 2 gilt auch, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt.“ § 581 Abs. 2, § 536 Abs. 1 und Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch

2. „Ist ein Mangel im Sinne des § 536 bei Vertragsschluss vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später wegen eines Umstands, den der Verpächter zu vertreten hat, oder kommt der Verpächter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Pächter unbeschadet der Rechte aus § 536 Schadensersatz verlangen.“ § 536a Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch

II. Der Sachverhalt

Pächter P. hatte einen gemeinschaftlichen Jagdbezirk gepachtet. Vor Unterzeichnung des Vertrages legte ihm die Verpächterin den dreijäh-

rigen Abschussplan für Rehwild vor, der einen jährlichen Abschuss von zirka 18 Stück vorsah. Außerdem teilte sie ihm mit, dass der durchschnittliche Wildschaden in den vergangenen Jahren etwa 1 000 DM betragen habe.

Schon bald nach der Übernahme des Revieres kam es zum Streit. Weil eine Bejagung des Rehwildes mangels Bestands nicht möglich gewesen sei, hat der Pächter den Pachtpreis gemindert und den Pachtvertrag nach vier Jahren einvernehmlich gekündigt.

Nach Beendigung des Pachtverhältnisses verlangte die Verpächterin den als Minderung einbehaltenen restlichen Pachtzins. Zur Begründung machte sie geltend, dass dem Pächter kein Recht zur Minderung zugestanden habe. Sie habe keine Zusicherungen hinsichtlich der Höhe des Rehwildabschlusses und Rehwildbestandes abgegeben, sondern lediglich den zuvor festgesetzten Abschussplan vorgelegt. Aus der darin festgelegten Abschusshöhe könne kein Rückschluss auf den vorhandenen Bestand gezogen werden. Die Angabe des durchschnittlichen Wildschadens der vergangenen Jahre habe den Mitteilungen des Vorpächters entsprochen. Wenn Jäger über die Höhe des Wildschadens sprächen, werde damit grundsätzlich nur der tatsächlich gezahlte Geldbetrag gemeint, ohne Eigenleistungen.

Der Pächter lehnte die Zahlung ab, minderte erneut und verlangte seinerseits die Rückzahlung zuviel gezahlten Pachtzinses sowie die Erstattung eines Teiles des von ihm entrichteten Wildschadens. Nach seiner Auffassung sei er über den Rehwildbestand und die Wildschadenshöhe arglistig getäuscht worden. Durch



die Vorlage des Abschusses sei ihm zugesichert worden, dass für die vorangegangenen Jahre durchschnittlich 18 Stück Rehwild zu erlegen gewesen seien. Durchgeführte Zählungen hätten aber nur einen Bestand von 7 bis 14 Stück ergeben. In den vier Jahren habe er insgesamt über 18000 Euro an Wildschaden zahlen müssen.

III. Das Urteil

Das Landgericht gab der Verpächterin Recht. Es verurteilte den Pächter zur Zahlung des restlichen Pachtpreises nebst angefallener Zinsen, weil er den Pachtpreis zu Unrecht gemindert und teilweise einbehalten

habe. Die hiergegen eingelegte Berufung des Pächters blieb ohne Erfolg, auch das Oberlandesgericht verneinte ein Minderungsrecht des Pächters und Schadensersatzansprüche. Die Widerklage des Pächters auf weitere Minderung und Schadensersatz wurde abgewiesen.

1. Keine zugesicherte Eigenschaft

Der geringe Rehwildbestand stelle keinen Mangel dar, der eine Minderung des Pachtpreises begründen könne. Denn der Pächter eines Jagdbezirks habe grundsätzlich keinen Anspruch auf einen bestimmten Wildbestand.

Anders sei es nur, wenn die Verpächterin ihm einen solchen im Vertrag ausdrücklich oder stillschweigend zugesichert habe.

An einer derartigen Zusicherung fehle es aber im vorliegenden Fall, weil allein die Vorlage des dreijährigen Abschussesplanes noch keine verbindliche Zusicherung eines Wildbestands in bestimmter Höhe enthalte. Darin sei noch keine zum Vertragsinhalt gewordene Erklärung der Verpächterin zu sehen, für einen Rehwildbestand in bestimmter Höhe und alle Folgen seines Fehlens rechtlich voll eintreten zu wollen. Mangels Bezugnahme im Pachtvertrag sei der Inhalt

der Ausschreibung nicht zum Vertragsinhalt gemacht worden. Vielmehr hätten die Beteiligten im Pachtvertrag eine Haftung der Verpächterin für die Ergiebigkeit der Jagd ausdrücklich ausgeschlossen, also nicht gewollt. Die Verpächterin habe daher Anspruch auf Zahlung des restlichen, vom Pächter zu Unrecht einbehaltenen Pachtpreises.

2. Kein Schadensersatz

Ein Schadensersatzanspruch wegen erhöhter Wildschäden sei ebenfalls nicht gegeben. Die Verpächterin hafte nicht wegen eines Verschuldens bei Vertragsabschluss, weil sie den Pächter weder über die Höhe des vom Vorpächter mitgeteilten Wildschadens getäuscht noch mit der Mitteilung von 1000 DM jährlich schuldhaft falsche Angaben gemacht habe. Denn mit diesem Betrag seien erkennbar nur die Barentschädigungen gemeint gewesen, ohne die Eigenleistungen des Vorpächters und seiner Jagdgäste.

Auch eine vertragliche Haftung wegen Zusicherung einer Eigenschaft scheidet insoweit aus, weil diese Mitteilung, obwohl sie Bestandteil des Vertrages geworden sei, nicht dahin auszulegen sei, dass die Verpächterin künftig verbindlich dafür einstehen wolle, dass der Wildschaden diese Höhe nicht überschreiten werde. Dagegen spreche bereits der Zusatz im Pachtvertrag, dass künftige Abweichungen durchaus möglich seien sowie die Absichtserklärung, zur Vermeidung größerer Schäden zusammenarbeiten zu wollen.

Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 14.12.2006 – I-10 U 103/06 – (nicht rechtskräftig)



Aus Abschussplänen der Vergangenheit entstehen vor Gericht keine Ansprüche.

FOTO: BURKHARD WINSMANN-STEINS

IV. Ergebnis

1. Der Pächter hat grundsätzlich keinen Anspruch auf einen bestimmten Wildbestand oder eine bestimmte Höhe des Wildbestands (Bundesgerichtshof, Urteil vom 30. 10. 2003 – III ZR 380/02 -). Der Verpächter haftet daher in der Regel nicht für die Höhe des Wildbestandes und eine bestimmte Abschussmenge.

2. Gewährleistungsansprüche hierüber sind nur dann gegeben, wenn der Verpächter im Pachtvertrag ausdrücklich

oder sinngemäß zusichert, für eine bestimmte Höhe „rechtlich verbindlich“ einstehen zu wollen (zugesicherte Eigenschaft, ähnlich einer Garantie).

3. Eine bloße Beschreibung des Revieres und Angaben über den Wildbestand, z.B. in einem Inserat, genügen hierzu nicht. Auch mündliche Hinweise und Auskünfte sowie die Weitergabe glaubhafter Angaben des Vorpächters reichen hierfür nicht aus. Selbst die Vorlage von Ab-

schussplänen, Abschusslisten und sonstiger Unterlagen genügt nicht, um eine vertragliche Haftung des Verpächters zu begründen. Dies alles ist als bloßes Informationsmaterial ohne rechtlich bindenden Haftungswillen des Verpächters anzusehen, wenn es nicht im Vertrag verbindlich zugesichert wird.

4. Sind die Angaben, Unterlagen usw. unzutreffend und wusste der Verpächter das oder hätte er das wissen müssen, können aber andere Rechte

begründet sein, z.B. Anfechtung des Vertrages wegen arglistiger Täuschung, Schadensersatzansprüche usw.

5. Zur Haftung des Verpächters, wenn eine Jagd im Pachtvertrag als „Rotwildjagd“ oder „Hochwildjagd“ verpachtet wird, diese Wildarten aber nicht oder nicht mehr im Revier als Standwild vorkommen, siehe WuH 19/2008, S. 122 und WuH 5/2005, S. 96. Einsender des Urteils: 10. Zivilsenat des OLG Düsseldorf ♦

UNZUVERLÄSSIGKEIT

Vergessener Voreintrag gefährdet Jagdschein

Ein vergessener Voreintrag eines Revolvers in seine Waffenbesitzkarte hätte einen Jungjäger fast seinen Jagdschein gekostet.

Er hatte von einem pensionierten Forstbeamten zwei Langwaffen und zwei Kurzwaffen erworben und wollte sie ordnungsgemäß innerhalb zwei Wochen eintragen lassen. Weil er keinen „Voreintrag“ in der Waffenbesitzkarte hatte, sah die Polizeibehörde darin einen „gröblichen“ Verstoß gegen das Waffengesetz (§ 5 Abs. 2 Ziffer 5) und widerrief aufgrund der festgestellten Unzuverlässigkeit die waffenrechtliche Erlaubnis. Dage-

gen wehrte sich der Jungjäger. Sein Anwalt argumentierte, dass ein solcher Verstoß nach der Rechtsprechung nur dann vorliege, wenn nach objektivem Gewicht und dem Grad der Vorwerfbarkeit eine schwerwiegende Zuwiderhandlung erfolgt sei, die dem Betroffenen bewusst ist und die auf seine in einem gewissen, nicht unerheblichen Ausmaß rechtsfeindliche Einstellung schließen lässt.

Dieser Ansicht schloss sich die zuständige Widerspruchsbehörde nicht an und wies den Widerspruch unter Aufrechterhaltung der Argumente im Ausgangsbescheid

der Polizeibehörde kostenpflichtig zurück.

Hiergegen klagte der Jungjäger beim Verwaltungsgericht Köln. Als Kernproblematik des Falles blieb die Frage, ob jeder, der den gesetzlich vorgeschriebenen Voreintrag zum Erwerb von Kurzwaffen nicht vorher erwirkt, stets „gröblich“ gegen das Waffengesetz verstößt.

Das Verwaltungsgericht schloss sich erfreulicherweise der Rechtsansicht des Jungjägers an. Das Bundesverwaltungsgericht und das Verwaltungsgericht in Augsburg hätten sich bereits in den Jahren 1996 bzw. 2005 mit ähn-

lichen Unzuverlässigkeitsvorwürfen befasst. Insbesondere sei dabei schwerpunktmäßig auf den so genannten „Gefährdungsaspekt“ abgestellt worden, der hier allerdings nicht vorgelegen habe. Insbesondere sei zugunsten des Jägers zu berücksichtigen, dass sowohl er als auch der Veräußerer den Erwerbsvorgang umgehend bei der Behörde angezeigt hätten.

Nicht jeder fahrlässige Verstoß gegen das Waffengesetz sei auch ein gröblicher (Verwaltungsgericht Köln, Hinweisbeschluss vom 25.9.2008, Az.: 20 K 727/07). Das Gericht wies allerdings auch auf die strenge Rechtsprechung des zuständigen Oberverwaltungsgerichts in Münster hin. Quasi unter „Abkauf“ einer Nichtberufungseinlegung durch die zuständige Waffenbehörde (Rechtskraft trat damit unverzüglich ein) wurde der Rechtsstreit vergleichsweise derart beendet, dass die Waffenbehörde ihren Widerrufsbescheid aufhob und der Kläger die Kosten des Verfahrens trug.

RA Ralph Müller-Schallenberg

