



Jagd im Spannungsfeld zwischen Tourismus und Almwirtschaft (Teil 1)

von Dr. Josef Guggenberger

Eine interessante Gerichtsentscheidung wurde im Zusammenhang mit einer Jagdverpachtung bezüglich einer von den Jagdpächtern eingebrachten Klage auf Minderung des Jagdpachtzinses getroffen. Die Kläger führten an, dass durch verschiedene Maßnahmen im Fremdenverkehr und in der Almwirtschaft wesentliche Beeinträchtigungen in ihrem Jagdgebiet erfolgten. Dr. Josef Guggenberger, Vorstand der Abteilung Agrarbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung, beleuchtet die für die Almwirtschaft bedeutende Entscheidung der Gerichte.



Foto: Jenewein

Zwei Jagdpächter aus Südtirol, vom Beruf Hoteliers, haben in einer an Südtirol angrenzenden Gemeinde N. in Nordtirol im Jahre 1996 zwei Jagden gepachtet. Die beiden Jagdgebiete grenzen aneinander; das eine Jagdgebiet liegt vornehmlich unterhalb, das andere vornehmlich oberhalb der Waldgrenze. Die Gesamtfläche des Jagdgebietes beträgt rund 1.700 ha. Das Jagdgebiet liegt im Bereich des örtlichen Schigebietes.

Im Jagdpachtvertrag waren die wesentlichen Punkte festgelegt

Bestandteil der schriftlichen Jagdpachtverträge war ein Punkt 12. „Vom Verpächter wird weder für Umfang und Ausmaß noch für eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Ertrag des Jagdgebietes Gewähr geleistet. Auch für die Erreichung eines bestimmten Abschusses wird

nicht garantiert. Ebenso wird vom Verpächter für Unglücksfälle, gleichgültig welcher Art, also bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, keinerlei Haftung übernommen.“ Gleichzeitig erklärten die beiden Vertragsparteien im Jagdpachtvertrag, dass das vereinbarte Entgelt ihren wirtschaftlichen Vorstellungen und Interessen entspreche und dass daher das Rechtsmittel der Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes keine Anwendung zu finden habe.

Die Kläger fordern Minderung des Jagdpachtzinses, es kam zum Prozess beim Bezirksgericht. Die Kläger (die Jagdpächter) begehren beim Erstgericht Pachtzinsminderung in der Höhe von 30 % des vereinbarten Jahrespachtzinses, das sind im gegenständlichen Fall Euro 6.867,45 im Jahr.

Die Umstände des Pachtverhältnisses, so führten die Kläger begründend aus, hätten sich seit Abschluss der Jagd-

pachtverträge, vor allem durch Errichtung von Weidezäunen in großem Umfang, durch die Ausschilderung von Mountainbikerouten sowie durch die Inbetriebnahme einer beleuchteten Nachttrodelbahn im Jagdgebiet wesentlich zu Ungunsten der Kläger geändert.

Jagdpächter behaupten wesentliche Veränderungen zum Nachteil der Jagd

Der von den Klägern eingesetzte Jagdleiter habe in der Vergangenheit, wegen der starken Beunruhigung des Wildes als Folge der eingetretenen Veränderungen im Jagdgebiet, die behördlich genehmigten Abschusspläne nicht erfüllen können; es sei auch zu Verwaltungsstrafverfahren gegen den Jagdleiter gekommen. Die Kläger führten die Nichterfüllbarkeit der Abschusspläne sowie die vermehrt aufgetretenen Verbiss-, Fege- und Schältschäden auf die Freigabe und Nut->

Die Einzäunung von Weideflächen stellt keinen Minderungsgrund des Jagdpachtzinses dar



TIROLER HEIMATWERK

6020 INNSBRUCK, MERANER STRASSE 2 - 4
TEL. 0512/582320, FAX 0512/573509

... Die 1. Adresse für
Dirndl und Tracht!

zung der Mountainbikerouten, den Betrieb der beleuchteten Nachtrodelbahn sowie auf das großräumige Aufstellen von elektrischen Weidezäunen im Jagdgebiet zurück.

Die Kläger brachten noch ein Gutachten eines Jagdsachverständigen bei. Darin gelangt dieser zusammenfassend zum Ergebnis, dass seit der Verpachtung im Jahre 1996

durch diverse Maßnahmen, etwa durch die Errichtung eines ca. 6,9 km langen elektrischen Weidezäunes, der das Jagdrevier durchquere und bis zur Brunftzeit belassen werde und durch eine im Jahre 1998 errichtete und nachts beleuchtete Winterrodelbahn, eine massive Störung des Rotwildes verursacht würde und es sich hierbei um solche Beunruhigungen handle, welche die schon vor der Jagdverpachtung im Jahre 1996 durch den Schibetrieb erfolgten Beeinträchtigungen wesentlich überträfen. Diese im Zeitraum der bisherigen Jagdverpachtung erfolgten Störungen stellten ein starkes Indiz dafür dar, dass das Rotwild in seinem bisher gewohnten Lebensraum empfindlich beunruhigt und zu verstärkten Verbiss-, Fege- und Schältschäden verleitet würden.

Der im Punkt 12. des Jagdpachtvertrages vorgesehene Haftungsausschluss hinsichtlich der Pachtzinsminderungsansprüche der Kläger sei rechtsunwirksam; die Kläger hätten im Jahr des Abschlusses des Jagdpachtvertrages keineswegs mit den genannten Beeinträchtigungen und damit rechnen müssen, dass von Mitgliedern der Jagdgenossenschaft nach zwei Jahren Vertragsdauer Handlungen gesetzt würden, die den Jagdbetrieb massiv beeinträchtigten. Der vereinbarte Haftungsausschluss sei sittenwidrig, weil die Kläger im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die obgenannten Beeinträchtigungen

weder hätten abschätzen noch vorhersehen können.

Beklagte Seite bestritt das Vorbringen der Kläger

Die Beklagte Seite (die verpachtende Jagdgenossenschaft) hielt diesem Vorbringen entgegen, dass nach Punkt 12. des Jagdpachtvertrages keine Haftung der Verpächterin für Umfang und Ausmaß, Beschaffenheit oder Ertrag des Jagdgebietes garantiert werde. Die Umstände hätten sich seit Beginn des Pachtverhältnisses auch nicht maßgeblich verändert.

Das Erstgericht hat die Klage abgewiesen und die Kläger zum Ersatz der aufgelaufenen Prozesskosten verhalten. Das Gericht ging nach Durchführung des Beweisverfahrens von folgenden Feststellungen aus:

Schon beim Abschluss des gegenständlichen Jagdpachtvertrages sei den Klägern bekannt gewesen, dass sich das Jagdgebiet innerhalb des von der örtlichen Schiliftgesellschaft betriebenen Schigebietes befände, wo bereits diverse Lifтанlagen errichtet worden seien. Innerhalb des Jagdgebietes befänden sich eine Vielzahl von Forststraßen und Wanderwegen und die Bewohner der Gemeinde würden vornehmlich von Sommer- und Wintertourismus leben. Für die Kläger habe schon bereits beim Abschluss des gegenständlichen Jagdpachtvertrages vorhersehbar sein müssen, dass die Kapazität der innerhalb des Jagdgebietes befindlichen Lifтанlagen gesteigert, im Schigebiet neue



FORSTMULCHEN

*Bestens geeignet zur Wald-Weide-Umwandlung
und Säuberung von verwilderten Weiden.*

Richard Steinwendner

A-4609 Thalheim/Wels, Ottstorf 2

Tel 0 72 42 / 51 295, Mob-Tel. 0 664 / 30 74 223

E-mail: steinwendner.richard@aon.at

<http://www.steinwendner.at>

Restaurationsbetriebe errichtet würden, Wintergästen Freizeitangebote, wie etwa „Rodelabende“ auf einer beleuchteten Nachtrodelbahn angeboten und für Sommergäste, die im Jagdgebiet vorhandenen Forststraßen und Wanderwege zumindest teilweise für Mountainbikezwecke geöffnet werden würden.

Bereits vor Beginn des gegenständlichen Pachtverhältnisses habe es großräumige Abzäunungen des Almgebietes mit elektrischen Weidezäunen gegeben, um einerseits das Vieh vor Abstürzen zu sichern und andererseits das Eindringen von Vieh auf andere landwirtschaftlich genutzte, jedoch nicht zum Almgebiet gehörige Flächen zu verhindern. Im Anschluss an die bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des Jagdpachtvertrages vorhandene Abzäunung sei im Jagdgebiet ein weiterer, die Kläger am meisten störender elektrischer Weidezaun errichtet worden; damit sollten die seither im Nahbereich der Bergstation während der Almsaison gehaltenen Mutterkühe samt Kälbern vom übrigen Almvieh getrennt werden. Eine derartige Trennung sei notwendig, um der Gefahr vorzubeugen, dass etwa ein in „Muttertierhaltung“ aufgezogenes Kalb bei einer trächtigen Kuh am Euter sauge, dieses dadurch irreversibel schädige und so dem Tierhalter ein immenser Schaden zugefügt würde. 90 % der Gesamtlänge jener Mountainbikerouten, die durch das Jagdgebiet verliefen, würden auf be-

reits vorhandene Forst- und Privatstraßen und lediglich zu 10 % auf Wanderwege fallen.

Das Gericht hegt nicht den geringsten Zweifel, dass die Entwicklungen im Sommer- und Wintertourismus vorhersehbar waren

In der Beweiswürdigung hält das Erstgericht den Klägern noch „vor Augen“, dass diese selbst Hoteliers seien und ihnen bei Abschluss des Jagdpachtvertrages durchaus bekannt gewesen sei, dass die Bewohner der Gemeinde, wo die beiden Jagdgebiete lägen, vornehmlich vom Sommer- und Wintertourismus lebten. Das erkennende Gericht hätte nicht den geringsten Zweifel daran, dass und welche konkreten Entwicklungen im Winter- bzw. Sommertourismus für die Kläger schon bei Abschluss des Jagdpachtvertrages vorhersehbar gewesen seien.

Rechtlich war die Sache schon für das Erstgericht klar

Gemäß § 1096 Abs. 1 letzter Satz ABGB sei ein (Voraus-)Verzicht auf eine Zinsbefreiung bzw. -minderung nur bei Miete unbeweglicher Sachen unwirksam, sodass ein derartiger (Voraus-)Verzicht hingegen bei ei-

ner Pacht unbeweglicher Sachen - auch die Pachtung des Jagd(ausübungs)rechtes sei eine solche Pacht (vgl. SZ 10/272) - grundsätzlich zulässig und wirksam sei. Nach Ansicht des Erstgerichtes sei der Vertragspunkt 12 des gegenständlichen Jagdpachtvertrages, worin die beklagte Partei als Verpächterin weder für Umfang und Ausmaß, noch für eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Ertrag des Jagdgebietes gewährleiste und auch die Erreichung eines bestimmten Abschusses nicht garantiere, nur als ein derartiger zulässiger (Voraus-)Verzicht bzw. als Ausschluss der bei der Pachtung von unbeweglichen Sachen dispositiven Gewährleistungsbestimmung des § 1096 Abs. 1 letzter Satz ABGB anzusehen. Der (Voraus-)Verzicht sei nach Ansicht des Erstgerichtes auch nicht sittenwidrig und sohin aufhebbar, weil jene Umstände, auf welche die Kläger nunmehr ihren Pachtzins-Minderungsanspruch stützten, ihnen bei Abschluss des Jagdpachtvertrages festgestellter Maßen bereits bekannt und auch vorhersehbar gewesen seien. ■

Im 2. Teil lesen Sie über die Entscheidung des Berufungsgerichtes.

*Zum Autor:
Dr. Josef Guggenberger
ist Vorstand der
Abteilung Agrarbehörde
beim Amt der Tiroler
Landesregierung*