



# Kein Rotwild im Hochwildrevier

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 des Pachtzinses befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur einen angemessen herabgesetzten Pachtzins zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht. Das gilt auch, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt.“ § 581 Abs. 2, § 536 Abs. 1 und Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch

2. „Jede Vertragspartei kann das Pachtverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn dem Pächter der vertragsgemäße Gebrauch der Pachtsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird.“ § 543 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 Bürgerliches Gesetzbuch

## II. Der Sachverhalt

Am 1. April 1998 pachtete A. einen Eigenjagdbezirk der Stadt X. für zwölf Jahre. Laut Pachtvertrag handelte es sich hierbei um ein „Hochwildre-

vier“. Die Verpächterin hat eine „Gewähr für die Größe und Ergiebigkeit der Jagd“ im Pachtvertrag ausdrücklich ausgeschlossen.

Mit Wirkung vom 1. April 2004 trat B. an die Stelle des A. in den Pachtvertrag ein. Nach einiger Zeit stellte er fest, dass in dem Revier seit 2004 Rotwild nicht mehr als Standwild vorkam. Er minderte daher den Pachtpreis und forderte für die Pachtjahre 2004/05 und 2005/06 die Rückzahlung des Differenzbetrages.

Die Verpächterin entgegnete, dass die Eigenschaft als Hochwildjagd nur zu Beginn des Pachtvertrages bei Übernahme der Jagd vorliegen müsse, danach sei es Sache des Pächters, durch geeignete Hegemaßnahmen selbst für den Erhalt des Hochwildes zu sorgen.

Das Landgericht hat den Jagdbezirk als Niederwildrevier eingestuft und eine Minderung des Pachtpreises auf die Höhe des Durchschnittspreises für vergleichbare Niederwildreviere der Umgebung für rechtmäßig gehalten. Außerdem stellte es fest, dass der Pachtvertrag nach neun Jahren endet. Das Oberlandesgericht kam zu dem Ergebnis, dass die Verpächterin den Vertrag zu Beginn erfüllt habe, weil zu jener Zeit noch Rotwild als Standwild vorgekommen sei. Danach sei es Sache des Pächters gewesen, den Hochwildbestand durch

Hegemaßnahmen zu erhalten. Das Ende des Pachtvertrages hat es auf den 31.3.08 festgesetzt. Hiergegen hat der Pächter Revision eingelegt.

## III. Das Urteil

Der Bundesgerichtshof gab dem Pächter Recht. Bei einem nachträglichen Wegfall der Eigenschaft als Hochwildrevier liege ein Mangel im Sinne der §§ 581 Abs. 2, 536 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vor, für den die Verpächterin Gewährleistungspflichtig sei. Dagegen sei eine Anpassung (Verkürzung) der Dauer des Pachtvertrages wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht möglich, weil die Regelungen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage im Anwendungsbereich der pachtrechtlichen Gewährleistungsvorschriften (§§ 581 Abs. 2, 536 ff BGB) grundsätzlich ausgeschlossen seien.

Bei Mängeln der Pachtsache gestehe das Gesetz allein dem Pächter bestimmte Rechte zu, nämlich Minderung des Pachtpreises, Schadensersatz- und Aufwendungsersatzansprüche nach §§ 536 ff BGB sowie fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 und Abs. 4 BGB.

## 1. Vorliegen eines Mangels

Gegenstand eines Jagdpachtvertrages sei das Jagdausübungsrecht an einem Jagd-



**Rotwild macht ein Jagdrevier wertvoll. Ist keines mehr vorhanden, muss der Verpächter Abstriche bei der Pacht hinnehmen.**

bezirk. Es handle sich daher um eine Rechtspacht, für die über § 581 Abs. 2 BGB die mietrechtlichen Vorschriften über die Gewährleistung wegen Sachmängeln entsprechend gelten.

Nach diesen Regeln liege ein Mangel vor, wenn eine für den Pächter nachhaltige Abweichung des tatsächlichen Zustands (Hochwild fehlt) vom vertraglich geschuldeten Zustand (Hochwild vorhanden) gegeben sei, sofern dadurch die Tauglichkeit zu dem vertragsgemäßen Gebrauch (Bejagung von Hochwild) unmittelbar aufgehoben oder gemindert werde.

Diese Voraussetzungen seien im vorliegenden Falle gegeben. Denn nach § 8 Ausführungsverordnung zum Bayerischen Jagdgesetz müsse in Bayern in einem Hochwildrevier zum Hochwild gehörendes Schalenwild außer Schwarzwild regelmäßig erlegt werden. Ein Vorkommen, das während der Jagd-

zeit nicht ständig im Revier stehe (Wechselwild), genüge nicht und mache daher einen Jagdbezirk noch nicht zu einem Hochwildrevier. Ebenso wenig reiche es aus, dass der Jagdbezirk in einem Rotwildgebiet liege, vielmehr müsse Rotwild als Standwild vorkommen.

Ausweislich des eingeholten Sachverständigengutachtens stehe fest, dass Rotwild im Jagdbezirk nicht mehr als Standwild, sondern nur noch unregelmäßig als Wechselwild anzutreffen sei. Damit fehle es erheblich an der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit des Jagdbezirks. Das Fehlen der Eigenschaft eines Hochwildrevieres stelle daher einen Mangel im Sinne des Gesetzes dar, für den der Verpächter gewährleistungspflichtig sei.

## **2. Kein Ausschluss der Gewährleistung**

Dem stehe nicht entgegen, dass die Verpächterin im

Pachtvertrag ausdrücklich „keine Gewähr für die Größe und Ergiebigkeit der Jagd“ übernommen habe; denn dieser Passus enthalte lediglich einen Ausschluss der Gewährleistung für eine bestimmte Abschusshöhe. Die Notwendigkeit, dass zum Hochwild gehörendes Schalenwild außer Schwarzwild überhaupt im Revier als Standwild vorkommen müsse, entfalle dadurch nicht (ebenso OLG Koblenz, Urteil v. 26.11.1999 – 10 U 376/99 –; OLG Köln, Urteil v. 10.1.1990 – XIII U 210/87-).

## **3. Nur der Verpächter haftet**

Nicht zutreffend sei schließlich der Einwand der Verpächterin, die Eigenschaft eines Hochwildrevieres müsse nur zu Beginn des Pachtvertrages gegeben sein, danach sei es infolge der Hegepflicht Sache des Pächters, sie zu erhalten. Zwar treffe es zu, dass die Hegepflicht auf den

Pächter übergehe; das bedeute aber nicht, dass der Pächter den Erhalt des Revieres als Hochwildjagd sicherzustellen habe und somit ihn das Risiko des Fehlens von Hochwild treffe. Denn der Wildbestand sei von zahlreichen weiteren Faktoren abhängig, die außerhalb des Einflussbereichs eines Pächters lägen und allein der Risikosphäre des Verpächters zuzuordnen seien (z. B. Lage, Größe, Form und Beschaffenheit des Revieres, Art und Umfang der Nutzung des Waldes und der angrenzenden Flächen). Es sei daher verfehlt, den Verpächter auf diese Weise von seiner grundsätzlichen Pflicht zur Verschaffung eines Hochwildrevieres zu entlasten. Bundesgerichtshof, Urteil vom 21.2.2008 – III ZR 200/07 –

## **IV. Anmerkungen**

Endlich eine Entscheidung des obersten Gerichts zu diesem wichtigen Thema. Das Urteil ist zwar nach bayerischem Landesrecht ergangen, es gilt aber auch für alle übrigen Bundesländer, in denen bei einem als „Hochwildrevier“ oder „Rotwildjagd“ verpachteten Jagdbezirk zum Hochwild gehörendes Schalenwild außer Schwarzwild als Standwild vorkommen muss. Das dürfte in all jenen Ländern der Fall sein, in denen das Landesrecht eine Hochwildjagd nicht anders definiert. Denn in Jägerkreisen versteht man unter einer Hochwildjagd einen Jagdbezirk, in dem jedenfalls zur Jagdzeit zum

Hochwild zählendes Schalenwild außer Schwarzwild als Standwild vorkommt und im Abschussplan zur Erlegung freigegeben ist. Nur dafür ist der Pächter bereit, einen weitaus höheren Pachtpreis zu zahlen als für ein Niederwildrevier (Oberlandesgericht Bamberg, Urteil vom 4.7.2002 – 1 U 38/00 -).

Stets ist erforderlich, dass die Jagd oder das Revier im Pachtvertrag ausdrücklich als „Hochwildjagd“, „Rotwildjagd“ o.ä. bezeichnet wird. Mündliche Auskünfte und Zusagen sowie Angaben in Inseraten und Ausschreibungen über den Jagdbezirk werden nicht Bestandteil des Pachtvertrages und begründen daher auch keine Vertragsrechte, sondern allenfalls sonstige Rechte, z. B. Anfechtung

des Vertrages wegen arglistiger Täuschung, Schadensersatzansprüche und andere.

Steht im Pachtvertrag, dass Hochwild oder Rotwild usw. als „Wechselwild“ vorkommt, so muss auch diese Angabe zutreffen, da sie eine wertsteigernde Eigenschaft darstellt.

Kennt der Pächter bei Abschluss des Pachtvertrages den Mangel, sind seine Ansprüche ausgeschlossen. Gleiches gilt bei grob fahrlässiger Unkenntnis des Pächters, außer der Verpächter hat den Mangel arglistig verschwiegen. Nimmt der Pächter das mangelhafte Revier an, obwohl er den Mangel kennt, so kann er seine Rechte aus § 536 BGB nur geltend machen, wenn er sich diese bei der Annahme vorbehalten hat (§ 536b BGB). Einem

Pächter ist daher dringend anzuraten, dass er bei nicht oder nicht mehr vorhandenem Hochwild den vollen Pachtpreis nur mit dem schriftlichen Vermerk „Vorbehaltlich der Rechte aus §§ 536 ff BGB wegen fehlenden Hochwildes“ bezahlt, damit er sich all seine Rechte bewahrt.

**V. Ergebnis**

Bei fehlendem Hochwild in einem als Hochwildjagd verpachteten Jagdbezirk stehen dem Pächter grundsätzlich folgende Rechte zu:

1. Behalten des Revieres und Minderung des Pachtpreises auf die durchschnittliche Höhe vergleichbarer Niederwildreviere der Umgebung. Die Minderung kann auch für die Vergangenheit geltend ge-

macht werden, insbesondere wenn der volle Pachtpreis nur unter Vorbehalt gezahlt wurde. Eine mehrjährige Weiterzahlung des vollen Pachtpreises ohne Vorbehalt kann als Verzicht auf die Minderung angesehen werden (Oberlandesgericht Zweibrücken, Beschluss vom 25.6.2003 – 8 U 8/03 -).

2. Fristlose Kündigung des Pachtvertrages, zusätzlich rückwirkende Minderung des Pachtpreises und Rückforderung der Überzahlung, je nach Sachlage auch Schadensersatz.

3. Bei arglistiger Täuschung: Anfechtung des Pachtvertrages und Rückforderung des seit Beginn des Vertrages gezahlten Pachtzinses, je nach Sachlage auch Schadensersatz. ♦

**AUS PASSION**

**WILD UND HUND:**  
für Sie oder als Geschenk

24 Ausgaben  
WILD UND HUND!

Gratis dazu  
USB-Stick

USB-Stick in Patronenform mit WILD UND HUND Logo.  
Mit praktischem Karabinerhaken als Schlüsselanhänger zu verwenden. Speicherkapazität: 1 GB

**wild und hund**

Einfach den Coupon ausfüllen und abschicken an: Paul Parey Zeitschriftenverlag GmbH & Co. KG, WILD UND HUND-Leserservice, Erich-Kästner-Str. 2, 56379 Singhofen, Deutschland

Ja, ich möchte WILD UND HUND

als Geschenk (WHAEE00011)     für mich selbst (WHAEE00010)

ab der nächst erreichbaren Ausgabe zum Jahresbezugspreis (24 Hefte) von 103,- € (Ausland 110,- €) inkl. MwSt. und Versand abonnieren. Ein Widerrufsrecht besteht nicht. Das Abonnement verlängert sich um ein weiteres Jahr, wenn ich nicht jeweils drei Monate vor Ablauf des Bezugszeitraumes schriftlich gegenüber dem Verlag kündige. Das Geschenkabonnement endet automatisch nach einem Jahr.

**Adresse des Beschenkten** (bei Geschenkabonnement):

Name, Vorname des Beschenkten \_\_\_\_\_ Geburtsdatum \_\_\_\_\_

Straße, Nr. \_\_\_\_\_

PLZ, Ort \_\_\_\_\_

Telefon (für evtl. Rückfragen) / E-Mail \_\_\_\_\_

**Adresse des Auftraggebers/neuen Abonnenten**

Name, Vorname des Auftraggebers \_\_\_\_\_ Geburtsdatum \_\_\_\_\_

Straße, Nr. \_\_\_\_\_

PLZ, Ort \_\_\_\_\_

Telefon (für evtl. Rückfragen) / E-Mail \_\_\_\_\_

**Gewünschte Zahlungsweise:**

Durch Bankeinzug (nur von deutschen Konten möglich)

Kontonummer \_\_\_\_\_

BLZ \_\_\_\_\_

Bank \_\_\_\_\_

Mit Kreditkarte:     VISA     Eurocard/Mastercard     Amex

Kartennummer (14 bis 16-stellig) \_\_\_\_\_ Prüfziffer \_\_\_\_\_ gültig bis \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift (evtl. des Erziehungsberechtigten) \_\_\_\_\_

**Den Geschenkgutschein schicken Sie bitte**

an mich     in meinem Namen an den Beschenkten

Ein Angebot der Paul Parey Zeitschriftenverlag GmbH & Co. KG, Erich-Kästner-Str. 2, 56379 Singhofen, Deutschland, vertreten durch Thom Twer, Amtsgericht Montabaur HRA 3166.

**Paul Parey Zeitschriftenverlag GmbH & Co. KG, Leserservice WILD UND HUND, Erich-Kästner-Str. 2, 56379 Singhofen, Deutschland**

Telefon +49 (0) 2604/978-718 (Mo.-Fr. 8-18 Uhr)  
Fax +49 (0) 2604/978-6718  
E-Mail [leserservice.wildundhund@paulparey.de](mailto:leserservice.wildundhund@paulparey.de)

**Klare Vorteile im Abonnement**

- **Gespart: Rabatte auf ausgewählte Shopartikel und Seminare**
- **Günstig: 12% Preisersparnis gegenüber dem Einzelheftkauf**
- **Geschenkt: Kostenloser Schuber (12 Ausgaben) einmal pro Jahr**
- **Genial: Heft-Archiv und noch mehr Redaktion exklusiv für Abonnenten unter [www.wildundhund.de](http://www.wildundhund.de)**

