

STREIT UNTER JAGDPÄCHTERN

Gestörtes Vertrauen

Zu Beginn der Pachtperiode herrschte noch eitel Sonnenschein. Alle vier Jäger hatten den Zuschlag der Jagdgenossenschaft erhalten. Doch schon bald stellte sich heraus, dass die vier Pächter nicht harmonierten. Es kam zum Streit, der auch nicht geschlichtet werden konnte.

Das Zerwürfnis ging so weit, dass die Jagdgenossenschaft von sich aus den Pachtvertrag kündigte, weil nach ihrer Meinung eine gedeihliche Fortführung der Pächtergemeinschaft nicht mehr möglich sei. Insbesondere hätten es drei der Pächter abgelehnt, die Jagd mit dem vierten Pächter weiter auszuüben. Während der vierte Pächter mit der Kündigung einverstanden war, fühlten sich die drei übrigen Pächter zu Unrecht „bestraft“ und klagten gegen die Kündigung. Das Landgericht Oldenburg hatte die Klage noch abgewiesen. Das Oberlandesgericht Oldenburg (Urteil v. 25.3.2014, Az.: 12 U 160/13) gab den verbliebenen Pächtern hingegen Recht. In seiner Urteilsbegründung hat es einige grundlegende Ausführungen zum Ver-

Selbst wenn die Pächter miteinander „verkracht“ sind: Der Jagdvorstand kann ihnen den Pachtvertrag nicht so ohne weiteres „vor die Füße schmeißen“

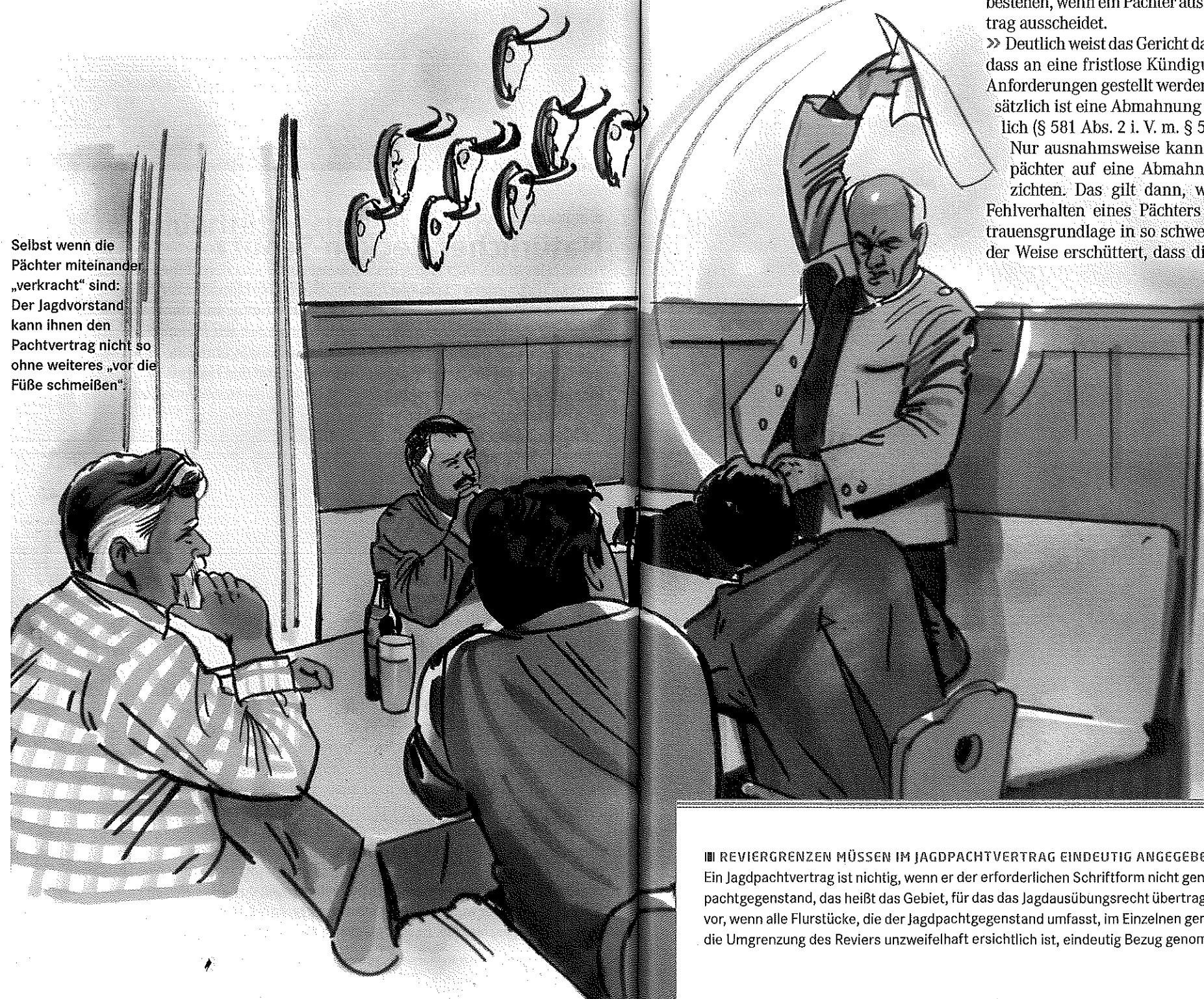


Illustration: Hubert Prochaska



Gut zu wissen: Will die Jagdgenossenschaft einem Pächter außerordentlich kündigen, müssen dem eine Abmahnung vorausgehen und die Gründe konkret aufgeführt werden.

Häufig pachten mehrere Jäger gemeinsam ein Jagdrevier. Meistens klappt das Zusammenspiel zwischen ihnen. Doch was ist, wenn „Sand ins Getriebe kommt“? Darf dann die Jagdgenossenschaft den bestehenden Jagdpachtvertrag einfach kündigen?

hältnis der Pächter untereinander sowie zu den Kündigungsmöglichkeiten aus wichtigem Grund gemacht.

» Pächter bilden eine Gemeinschaft. Sie können grundsätzlich nur gemeinschaftlich handeln (§ 709 Abs. 1 BGB). Jeder einzelne Pächter benötigt die Zustimmung aller Mitpächter für Verträge mit Dritten, soweit die Pächter nicht einstimmig anderes beschlossen haben. Das gilt dann auch für die Ertei-

lung von Jagderlaubnisscheinen oder die Einladung zu Gesellschaftsjagden. Das Oberlandesgericht macht in dem vorliegenden Urteil aber eine Ausnahme. Denn wenn es den drei verbliebenen Pächtern nur darum geht, ihre eigene Rechtsstellung gegenüber der Jagdgenossenschaft zu klären, wird hierdurch der Pächter, der die Kündigung akzeptiert hat, nicht in eigenen Rechten berührt. Es verweist zudem auf § 13 a Satz 1 BJagdG. Danach bleibt der Vertrag gegenüber den übrigen Pächtern bestehen, wenn ein Pächter aus dem Vertrag ausscheidet.

» Deutlich weist das Gericht darauf hin, dass an eine fristlose Kündigung hohe Anforderungen gestellt werden. Grundsätzlich ist eine Abmahnung erforderlich (§ 581 Abs. 2 i. V. m. § 543 BGB).

Nur ausnahmsweise kann der Verpächter auf eine Abmahnung verzichten. Das gilt dann, wenn das Fehlverhalten eines Pächters die Vertrauensgrundlage in so schwerwiegender Weise erschüttert, dass diese auch

nicht durch eine erfolgreiche Abmahnung wiederhergestellt werden kann. Gleiches gilt, wenn feststeht, dass der Pächter sein Fehlverhalten ohnehin nicht ändern wird. Vorliegend hat das OLG das Kündigungsschreiben der Jagdgenossenschaft überprüft. Es ist der Meinung, dass dort nicht einmal ansatzweise dargetan worden war, warum gegenüber jedem einzelnen Pächter von einer Abmahnung abgesehen werden konnte.

ANFORDERUNGEN

Weiter führt das Gericht zu den inhaltlichen Anforderungen für eine außerordentliche Kündigung aus: Erforderlich ist eine erhebliche Verletzung der Rechte des Verpächters. Diese müssen konkret dargelegt werden. Es reicht im Kündigungsschreiben nicht aus, dass „das Vertrauensverhältnis zwischen Mitpächtern“ grundlegend gestört ist. Solange die Pächtergemeinschaft ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllt – dazu zählen insbesondere die Zahlung des Jagdpachtzinses und der Ersatz des Wildschadens –, wird die Rechtsstellung der Jagdgenossenschaft nicht berührt. Streitigkeiten zwischen den Pächtern, fehlende verbindliche Vereinbarungen für eine gemeinsame Jagdausübung oder Zwistigkeiten, selbst Tätlichkeiten der Pächter untereinander, reichen für eine außerordentliche Kündigung nicht aus.

Fazit: Wenn das Pachtverhältnis wegen Streitigkeiten der Pächter untereinander von Seiten der Jagdgenossenschaft außerordentlich gekündigt wird, ist eine Kündigungsschutzklage auch dann zulässig, wenn einzelne Pächter die Kündigung akzeptieren. Einer außerordentlichen Kündigung hat grundsätzlich eine Abmahnung vorauszugehen. Nur in Ausnahmefällen, wenn die Rechte des Verpächters unmittelbar betroffen sind, kann hierauf verzichtet werden. Die Gründe für eine außerordentliche Kündigung müssen konkret benannt werden.

Clemens H. Hons, Rechtsanwalt in Hannover

REVIERGRENZEN MÜSSEN IM JAGDPACHTVERTRAG EINDEUTIG ANGEGEBEN SEIN

Ein Jagdpachtvertrag ist nichtig, wenn er der erforderlichen Schriftform nicht genügt. Dazu gehört, dass der schriftliche Vertrag den Jagdpachtgegenstand, das heißt das Gebiet, für das das Jagdausübungsrecht übertragen wird, eindeutig bezeichnet. Eine solche liegt nur dann vor, wenn alle Flurstücke, die der Jagdpachtgegenstand umfasst, im Einzelnen genau angegeben werden oder wenn auf eine Karte, aus der die Umgrenzung des Reviers unzweifelhaft ersichtlich ist, eindeutig Bezug genommen wird (OLG Düsseldorf, Az.: I-9 U 105/13).