



## Der Musterpachtvertrag allein macht es nicht...

Diese Fragen sind nicht so einfach zu beantworten. Ginge es beispielsweise um Baulandpreise oder um Pachten für landwirtschaftliche Flächen, so wäre es relativ einfach, denn hierfür gibt es u. a. amtliche Bodenrichtwerte, anhand derer sich schnell der Preis für eine gegebene Fläche ermitteln lässt. In der Fischerei ist das nicht so einfach, denn hier gibt es solche Richtwerte und Tabellen in der Regel nicht, allenfalls "Erfahrungswerte". Wie also kommt man also wenigstens näherungsweise zum Wert eines selbständigen Fischereirechts, einer Fischereipacht ("Übertragung der "Ausübung des Fischereirechts in vollem Umfang" gemäß Hess. Fischereigesetz - HFischG) oder eines Teiches bzw. eines Teichgrundstücks? Diese Frage ist immer dann von Interesse, wenn ein Pacht- oder Kaufgebot abgegeben werden soll, oder wenn umgekehrt der Preis für einen Verkauf oder eine Verpachtung ermittelt werden soll.

Vorab gesagt: der zuverlässigste Weg ist ein Pacht- oder Kaufpreisgutachten eines Fischereisachverständigen. Das kostet zwar etwas, ist aber eine solide Verhandlungsgrundlage für die Verhandlungspartner beider Seiten.

Wer diesen Weg nicht gehen will, muss sich wohl oder übel mit der Materie näher befassen (Anmerkung: Eine gute Hilfe und der Klassiker zu diesem Thema ist das Buch von Günter Jens "Die Bewertung der Fischgewässer", 1980 in zweiter Auflage erschienen im Verlag Paul Parey, ISBN 3-490-06714-2. Das Buch ist zumindest noch antiquarisch zu erhältlich).

Grundlage jeder Wertermittlung ist die Ertragsfähigkeit des betreffenden Gewässers. Kurz gesagt, ein Fischwasser ist so viel wert, wie es an Fischen hervorbringen kann. Wobei klar ist, dass dies von etlichen Faktoren abhängt. Art des Gewässers (Fließgewässer, See, Teich, usw.), Gewässerfläche ("Produktionsfläche"), Wassermenge und -güte, Angebot an Fischnahrung, Gewässerstruktur, Laichmöglichkeiten, Artenzusammensetzung des Fischbestands, aber auch evtl. negative Einflüsse auf das Gewässer usw. gehen in die Betrachtung ein. Daraus lässt sich letztlich ein Geldwert für die Ertragsfähigkeit ermitteln (jährlicher Zuwachs an Fischbiomasse in kg x € pro kg). Einer traditionellen Faustregel zufolge soll der Pachtwert dann ein Drittel des Ertragswertes, der Kaufwert wiederum das 25fache dieses Pachtwertes betragen. Wobei anzumerken ist, dass dies eine rein (fischerei-) wirtschaftliche Betrachtungs- und Berechnungsweise ist, die für unsere Angelfischerei nicht so ohne weiteres gilt. Denn hier spielt der sogenannte "Liebhaberwert" eine große Rolle, was die Sache oft schwer kalkulierbar macht. Fälle, in denen letztlich "Phantasiepreise" verlangt oder geboten und auch gezahlt werden, sind bekanntlich nicht selten.

Wenn also ein Pacht- oder Kaufgebot abgegeben werden soll, hilft es z. B. an einem Fließgewässer, sich bei den Ober- und Unterliegern oder auch in der Umgegend nach den dortigen Preisen und Konditionen zu erkundigen. Damit kommt man relativ einfach zu den Preisen, die dort "marktüblich" sind. Allerdings sollen trotzdem die örtlichen Verhältnisse nicht außer Acht gelassen werden. Denn was nützt das schönste Gewässer, wenn z. B. die Fischereiausübung eingeschränkt ist (Bootsverkehr!), oder wenn zeitweiser Wassermangel,

Wasserausleitung für Kraftwerke, Abwasserbelastung oder auch starker Kormoranbefall den Fischbestand dauerhaft beeinträchtigen.

Teichanlagen sind besondere Fälle, denn hier wird in der Regel nicht allein die "Ausübung eines Fischereirechts" per Pachtvertrag übertragen. Verpachtet bzw. verkauft werden vielmehr die kompletten Liegenschaften, also Teichgrundstücke (Wasserflächen, "bespannte Grundstücke"), Wiesengrundstücke (nicht bespannte Grundstücke), ggf. Hütten, usw. Auch dabei spielt oft der Liebhaberwert eine große Rolle. Bei solchen Objekten ist jedoch unbedingt zu prüfen, ob, und wenn ja, in welchem Umfang und wie lange das Wasserrecht abgesichert ist, ob evtl. Baulichkeiten dauerhaft genehmigt, ob die Nutzung und Zugänglichkeit der Liegenschaft evtl. eingeschränkt sind (z. B. naturschutzrechtliche Auflagen), und dergleichen.

Das bedeutet, dass Pachtverträge für solche Objekte keine Fischereipachtverträge im Sinn des HFischG sind, denn hier wird mehr übertragen, als die bloße "Ausübung des Fischereirechts".

Entsprechend anders sind auch die betreffenden Verträge zu fassen.

Abschließend ein grundsätzlicher Hinweis: Fischerei beruht auf einem eigentumsgleichen Recht, nämlich dem Fischereirecht. Gegenstand von Fischereipachtverträgen im Sinn des HFischG ("Ausübung des Fischereirechts in vollem Umfang") ist deshalb stets dieses eigentumsgleiche Recht, und nicht etwa eine "Fischereinutzung", welches die Fischerei fälschlich und irreführend in die Nähe der gemeingebräuchlichen Gewässernutzungen (Bootfahren, Wassers schöpfen, Tränken, Baden, u.a.) stellt. Deshalb hat der Begriff "Fischereinutzung" in Fischereipachtverträgen nichts zu suchen.

LRP