

# **Wild und Hund**

## **Hinweise zum Jagdpachtvertrag**

**(Stand 10.2.2009)**

### **I. Vorbemerkungen**

- Die gesetzlichen Regelungen über Jagdpachtverträge können durch Vereinbarungen im Vertrag weitgehend abgeändert werden. Es gilt dann das, was im Pachtvertrag steht, es sei denn, es wäre wegen Verstoßes gegen zwingende oder unabdingbare Vorschriften unwirksam. In einem solchen Fall, der auch durch eine künftige Rechtsänderung eintreten kann, sind erforderlichenfalls Anpassungen / Änderungen gemäß § 18 des Vertrages vorzunehmen.

Das Jagdpachtvertragsmuster steht deshalb unter dem Vorbehalt, dass ihm gesetzliche Vorschriften nicht zwingend oder unabdingbar entgegenstehen, insbesondere weil es z.B. bei 16 Bundesländern nicht allen landesrechtlichen Besonderheiten entsprechen kann. Insoweit sind eventuell geringfügige Abänderungen und Anpassungen vorzunehmen, z.B. bei Jagderlaubnissen ( § 9), jagdlichen Einrichtungen (§ 10) und Tod des Pächters (§ 16). Die Verwendung des Vertragsmusters erfolgt deshalb ohne Gewähr.

- Jagdpachtverträge müssen schriftlich abgeschlossen werden. Mündliche Angaben, Hinweise, Vereinbarungen und Zusagen sind daher nichtig, sie können aber bei Nichtzutreffen oder Täuschung wichtige andere Rechte begründen (z.B. Schadensersatzansprüche oder Anfechtungsrechte). Das gilt grundsätzlich auch für die Vorlage von Abschussplänen und Abschusslisten, diese sind nur unverbindliche Hinweise und begründen in der Regel keinerlei Garantien für einen bestimmten Wildbestand, das Vorkommen bestimmter Wildarten oder eine bestimmte Höhe des Abschusses. Nur wenn im Pachtvertrag die Bereitschaft des Verpächters erkennbar ist, für das Vorkommen einer bestimmten Wildart oder für einen bestimmte Höhe des Wildbestands oder des Abschusses einzustehen, haftet er dem Pächter dafür (OLG Düsseldorf, Urteil v. 14.12.2006 , Az. I-10 U 103/06 -).

- Der vorliegende Vertragsentwurf orientiert sich im Wesentlichen an den vom Gesetz für Jagdpachtverträge vorgesehenen Regelungen. Diese sind ausgewogen und gerecht; jedes Abweichen zu Lasten einer Seite sollte daher an anderer Stelle wieder ausgeglichen werden. Ist z.B. der Pächter bereit, die Wildschäden ganz oder teilweise zu übernehmen und damit die Jagdgenossenschaft und ihre Mitglieder von ihrer eigenen Ersatzpflicht zu befreien, sollte an anderer Stelle ein entsprechender Ausgleich zu seinen Gunsten vereinbart werden, z.B. durch einen deutlich verminderten Pachtpreis, damit das Gleichgewicht zwischen Leistung und

Gegenleistung wiederhergestellt ist (siehe hierzu unten die Anmerkungen zu § 6 bis § 8).

- Es ist selbstverständlich, dass man sich vor Abschluss eines Pachtvertrages das Revier genau ansieht und sich die Abschusspläne und Abschusslisten der letzten Jahre vorlegen lässt. Bedeutsam sind vor allem das Wildvorkommen, die Feld- / Waldanteile, die Höhe der zu erwartenden Wildschäden, die Art der Flächennutzung, die Straßen und sonstigen Störquellen (Reiterhöfe, Sportanlagen, Ballungsgebiet, Naherholungsgebiet usw.) sowie der Anteil an befriedeten Bezirken und anderen umzäunten Flächen, auf denen eine Jagdausübung praktisch ausgeschlossen ist. Denn Mängel, die bei Vertragsabschluss bekannt sind, können nachträglich grundsätzlich nicht mehr geltend gemacht werden, außer der Pächter hat sich seine Rechte bei Übernahme der Jagd vorbehalten (§ 536b Bürgerliches Gesetzbuch).

- Die Bestimmungen dieses Vertrages können im gegenseitigen Einverständnis ergänzt und abgeändert werden, die Grenze bildet zwingendes Recht (z.B. § 11 Abs. 6 BJagdG). Dabei ist darauf zu achten, dass dadurch keine Widersprüche zu anderen Bestimmungen dieses Vertrages entstehen.

## II. Hinweise zum Vertrag

### Zu § 1: Jagdbezirk

Zu Abs. 3: Der verpachtete Jagdbezirk ist nach Größe, Lage, Bewirtschaftung, Vegetation, befriedete Bezirke usw. zu beschreiben. Außerdem ist er als Hoch- oder Niederwildjagd zu bezeichnen, weil diese Faktoren für beide Vertragsteile von großer Bedeutung sind, insbesondere für den Pachtpreis.

Zu Abs. 4: Die Grenzen des Jagdbezirks ergeben sich aus der Revierkarte und deren Erläuterungen. Nur wenn die Grenze zwischen zwei Jagdbezirken eine Straße, ein Weg usw. ist und der Grenzverlauf daran nicht festgelegt ist, gilt deren Mitte als Grenze.

Zu Abs. 6: Die Definition der Hochwildjagd entstammt der höchstrichterlichen Rechtsprechung (vgl. OLG Bamberg, Urteil vom 4.7.2002 – 1 U 38/00 -; Mitzschke / Schäfer, BJagdG, § 11 RdNr. 30; Leonhardt, Jagdrecht, § 2 Anm. 4).

### Zu § 2: Pachtgegenstand

Zu Abs. 1: Verpachtet wird nicht die Fläche des Jagdbezirks, sondern das Jagdausübungsrecht auf dieser Fläche. Dieses kann grundsätzlich nur als Ganzes verpachtet werden. Befriedete Bezirke gehören zum Jagdbezirk, obwohl auf ihnen die Jagd nicht ausgeübt werden darf.

Zu Abs. 2: Der Verpächter haftet grundsätzlich nicht für die Höhe des Wildbestands, weil dieser von zahlreichen Faktoren abhängig ist, auf die er in der Regel keinen Einfluss hat (z.B. Witterung, Störungen, Wildseuchen u.a.). Wird jedoch der Jagdbezirk ausdrücklich als „Hochwildjagd“, „Rotwildjagd“, „Gamsrevier“ o.ä. verpachtet, hat der Verpächter für das Vorkommen dieses Hochwildes einzustehen, weil der Pächter dafür einen deutlich höheren Pachtpreis zahlen muss. Das anfängliche oder nachträgliche Fehlen des Hochwildes stellt einen Mangel dar, der sowohl eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund (§§ 581 Abs. 2, 543 Bürgerliches Gesetzbuch) als auch eine Minderung des Pachtpreises selbst dann rechtfertigt, wenn der Verpächter eine Haftung für die „Ergiebigkeit der Jagd“ ausdrücklich ausgeschlossen hat. Der Pächter kann also den Pachtpreis auf die Höhe einer vergleichbaren Niederwildjagd der Umgebung mindern und den Vertrag

als Niederwildjagd fortsetzen oder fristlos kündigen, jeweils unter Minderung des Pachtpreises für die Vergangenheit und Rückforderung der Überzahlung, sofern dieser Anspruch weder verjährt noch verwirkt ist oder er unter Vorbehalt gezahlt hat (vgl. BGH, Urteil v. 21.2.2008 III ZR 200/07 = WuH 19/2008, S. 122; OLG Bamberg, Urteil v. 4.7.2002 – 1 U 38/00 - = WuH 5/2005, S. 96); OLG Köln, Urteil v. 10.1.1990 – XIII 210/87 – ; u.a.). Es empfiehlt sich, den vollen Pachtpreis vorsorglich nur mit dem Vermerk „Vorbehaltlich einer Minderung des Pachtpreises“ zu entrichten, wenn mit dem Mangel zu rechnen ist, um das Minderungsrecht nicht zu verlieren.

Zu Abs. 3 und 4: Die Vertragsparteien sind auf Grund ihrer Aufklärungspflicht gesetzlich verpflichtet, den Vertragspartner über Tatsachen zu informieren, die erkennbar für seine Entscheidung, den Vertrag abzuschließen, von erheblicher Bedeutung sind. Hierzu gehören die genannten Angaben, zumal der Pächter häufig auswärts wohnt und daher über die örtlichen Verhältnisse nicht genügend Bescheid weiß und der Verpächter den Pächter nicht persönlich kennt. Für den Pächter sind vor allem künftige Veränderungen im Jagdbezirk von Bedeutung, die sich negativ auf die Jagd auswirken können, sowie Angaben zum Wildbestand, zur Abschusshöhe und zum Wildschaden. Für den Verpächter ist außer der Solvenz des Pächters wichtig, dass fehlende Pachtfähigkeit und Überschreitung der Pachthöchstfläche auf Seiten des Pächters zur Nichtigkeit des gesamten Pachtvertrages führen (§ 11 Abs. 6 BJagdG), so dass ihm keine Ansprüche aus dem Vertrag zustehen. Auf die Pachthöchstfläche von 1000 Hektar wird eine entgeltliche Jagderlaubnis für einen anderen Jagdbezirk angerechnet, außer einer entgeltlichen Einzelabschusserlaubnis (§ 11 Abs. 3 BJagdG).

Zu Abs. 5: Während eines laufenden Pachtvertrages soll die Fläche möglichst unverändert bleiben.

Zu Abs. 6: Nur bestehende Jagdbezirke können verpachtet werden. Daher ist ein Pachtvertrag unwirksam, wenn die Fläche von Anfang an keinen Jagdbezirk bildete. Spätere Änderungen haben in der Regel keinen Einfluss auf den Pachtvertrag (§ 14 BJagdG).

Zu Abs. 7: Ohne Zustimmung des Verpächters darf das Jagdausübungsrecht nicht auf eine andere Person übertragen werden. Der Verpächter entscheidet darüber, wer sein Jagdausübungsrecht ausübt.

### **Zu § 3: Mehrheit von Pächtern**

Zu Abs. 1: Bei mehreren Pächtern ist die nach Landesrecht festgesetzte Pächterhöchstzahl zu beachten (außer in Nds). Da sich mehrere Pächter zu einem gemeinsamen Zweck, nämlich das Jagdausübungsrecht zu pachten, zusammengetan haben, bilden sie eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts. Es gelten die §§ 705 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches, sofern sie keinen Gesellschaftsvertrag mit abweichenden Regeln vereinbart haben. In jagdlichen Angelegenheiten soll statt Einstimmigkeit die Stimmenmehrheit entscheiden, um Blockaden durch einzelne zu verhindern. Im übrigen gilt grundsätzlich: Gleiche Rechte, gleiche Pflichten, gleiche Lasten, sofern intern nichts anderes vereinbart wird.

Zu Abs. 2: Die Haftung als Gesamtschuldner bedeutet, dass jeder Pächter den vollen Pachtpreis, den vollen Wildschadensersatz usw. zu zahlen hat, er aber nach Zahlung des gesamten Betrages von seinen Mitpächtern deren Anteil an sich verlangen kann. Der Ausgleich erfolgt also intern. Da sich die Pächter ihre Jagdgäste, Jagdaufseher und Jagdhelfer selbst aussuchen und ihnen die

Jagdausübung erlauben bzw. Revierarbeiten übertragen, haften sie auch für deren Tun und Unterlassen.

Zu Abs. 3: Diese Regelung soll die Kommunikation mit den Behörden und dem Verpächter erleichtern.

Zu Abs. 4: Die Aufteilung des Jagdbezirks in einzelne Pirschbezirke, in denen jeder Mitpächter allein und eigenverantwortlich die Jagd ausübt, ist heute häufige Praxis. Sie hat für Verpächter und Pächter den großen Vorteil, dass dadurch viel Streit unter den Mitpächtern vermieden wird und die Jagd erheblich reibungsloser durchgeführt werden kann. Die Aufteilung hat aber nur interne Bedeutung, nach außen haften alle Mitpächter gleichwohl als Gesamtschuldner. Das bedeutet: Selbst wenn die Pächter vereinbaren, dass jeder die Pacht und die Wildschäden für seinen Pirschbezirk bezahlt, so haftet doch jeder dem Verpächter für den vollen Pachtpreis und den Geschädigten für den Wildschaden im ganzen Jagdbezirk. Der Ausgleich hat anschließend intern unter den Pächtern zu erfolgen.

Zu Abs. 5: § 13a BJagdG hat folgenden Wortlaut:

*“Sind mehrere an einem Jagdpachtvertrag beteiligt (Mitpächter), so bleibt der Vertrag, wenn er im Verhältnis zu einem Mitpächter gekündigt wird oder erlischt, mit den übrigen bestehen; dies gilt nicht, soweit der Jagdpachtvertrag infolge des Ausscheidens eines Pächters den Vorschriften des § 11 Abs. 3 BJagdG (Pachthöchstfläche = 1000 Hektar je Pächter) nicht mehr entspricht und dieser Mangel bis zum Beginn des nächsten Jagdjahres nicht behoben wird. Ist einem der Beteiligten die Aufrechterhaltung des Vertrages infolge des Ausscheidens eines Pächters nicht zuzumuten, so kann er den Vertrag mit sofortiger Wirkung kündigen. Die Kündigung muss unverzüglich nach Erlangung der Kenntnis von dem Kündigungsgrund erfolgen.“*

## **Zu § 4: Pachtdauer**

Zu Abs. 1: Bei der Erstverpachtung soll die Dauer nach Bundesrecht mindestens neun Jahre betragen (§ 11 Abs. 4 S. 2 BJagdG), um eine langfristige und effektive Hege zu gewährleisten. In einigen Bundesländern beträgt die Dauer für Hochwildjagden zwölf Jahre (z.B. in Bayern, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Schleswig-Holstein, Thüringen; in Hessen: Hoch- und Niederwildjagden jeweils 10 Jahre). Die Verlängerung eines abgelaufenen Vertrages kann auch für eine kürzere Dauer erfolgen. Beim nachträglichen Eintritt eines Pächters in einen Pachtvertrag gilt diese Mindestzeit nicht, sondern die Restlaufzeit.

## **Zu § 5: Pachtpreis**

Zu Abs. 1: Es empfiehlt sich, zwischen Wald und sonstigen Flächen zu unterscheiden, weil ihr jagdlicher Wert sehr unterschiedlich ist. Außerdem kann bei Flächenänderungen die Anpassung des Pachtpreises genauer erfolgen.

Zu Abs. 2: Flächen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur unter unzumutbaren Erschwernissen betreten und bejagt werden können, sind jagdlich wertlos, oft sogar wegen erheblicher Störungen sehr jagdschädlich (z.B. umzäunte Freizeitgrundstücke und Hobbygärten, Pferdekoppeln, Spiel- und Sportflächen u.a.). Für solche Flächen ist daher grundsätzlich kein Pachtpreis zu zahlen, außer sie dienen einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Baugesetzbuchs. Diese Ausnahme ist gerechtfertigt, weil die Fläche in diesem Falle dem Unterhalt des Betriebsinhabers dient (siehe auch die Anmerkungen zu

§ 6 Abs. 1).

Zu Abs. 4: Sofern die Verpachtung der Umsatzsteuer unterliegt, hat diese der Pächter zu zahlen. Das ist z.B. der Fall, wenn ein Eigenjagdbezirk von einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb, z.B. vom Staatsforst, gepachtet wird (BGH, Urteil v. 2.3.2006 – III ZR 383/02 -). Verpachtet eine Gemeinde einen Eigenjagdbezirk, dürfte eine Umsatzsteuer nur anfallen, wenn sie selbst einen eigenen „Betrieb“ betreibt. Das ist nicht der Fall, wenn sie ihren Wald von der Landesforstverwaltung oder einem Privatbetrieb gegen Entgelt betreuen lässt. Wird ein gemeinschaftlicher Jagdbezirk gepachtet, dürfte keine Umsatzsteuer anfallen, weil eine Jagdgenossenschaft kein „Betrieb“ ist. Das gilt auch, wenn einzelne Grundstücke der Gemeinde oder der Landesforstverwaltung zum gemeinschaftlichen Jagdbezirk gehören.

## **Zu § 6: Wildschäden an landwirtschaftlichen Flächen**

### Allgemeines zum Wildschadensersatz:

Ausgangspunkt aller Überlegungen ist § 29 Abs. 1 S. 1 BJagdG. Danach hat bei gemeinschaftlichen Jagdbezirken die Jagdgenossenschaft die Wildschäden zu ersetzen, nicht der Pächter! Nur wenn der Pächter an ihrer Stelle diese Verpflichtung im Jagdpachtvertrag übernommen hat, trifft ihn die Ersatzpflicht (§ 29 Abs. 1 S. 3 BJagdG). Die Jagdgenossenschaft haftet dann nur, wenn und soweit der Geschädigte vom Pächter keinen Ersatz erlangen kann, z.B. bei dessen Insolvenz.

Ähnlich ist es bei Eigenjagdbezirken: Hier hängt die Ersatzpflicht davon ab, was die Beteiligten im Pachtvertrag vereinbart haben. Sofern nichts anderes bestimmt ist, ist der Jagdausübungsberechtigte grundsätzlich nur ersatzpflichtig, wenn er durch unzulänglichen Abschuss den Schaden verschuldet hat (§ 29 Abs. 3 BJagdG); ansonsten verbleiben die Schäden beim Eigenjagdinhaber (Verpächter).

Hieraus folgt: Beiden Vertragsparteien muss daher klar sein, dass nach dem Gesetz bei gemeinschaftlichen Jagdbezirken eigentlich die Jagdgenossenschaft, bei Eigenjagdbezirken der Eigenjagdinhaber die Wildschäden zu tragen hat und nicht der Pächter, und dass eine Erstattung von Wildschadensverhütungskosten im Gesetz überhaupt nicht vorgesehen ist. Wer trotzdem bereit ist, diese Positionen ganz oder teilweise zu übernehmen, sollte der Gegenseite klar machen, dass er mehr übernimmt, als das Gesetz verlangt, was zu einer erheblichen Senkung des Pachtpreises führen muss (siehe auch oben I. Vorbemerkungen, Abs. 2).

Zur Verhütung von Wildschäden gilt nach dem Gesetz (§ 32 Abs. 2 BJagdG) folgende Grundregel: Schäden an Feldfrüchten (z.B. Getreide, Mais, Rüben, Kartoffeln, Raps u.a.) und an Forstkulturen mit Hauptholzarten (z.B. Fichte, Tanne, Kiefer, Eiche, Buche u.a.) muss der Jagdpächter verhüten (z.B. durch einen Elektrozaun, Drahtgeflechtzaun oder verstärkte Bejagung), andernfalls muss er den Schaden daran ersetzen (sofern er den Wildschadensersatz übernommen hat). Schäden an Sonderanpflanzungen wie Gartengewächsen (Obst, Gemüse, Zierpflanzen u.a.) sowie an Forstkulturen mit Nebenhölzern (beigemischt oder ausschließlich) muss der Geschädigte durch Errichtung und Instandhaltung der üblichen Schutzvorrichtungen verhindern, andernfalls hat er keinen Ersatzanspruch. In NRW ist erforderlichenfalls die Sonderregelung des § 33 LJG NW zu beachten.

Der Grund für diese gerechte Verteilung der Verhütungsaufwendungen besteht darin, dass Pflanzen, die im Revier großflächig vorkommen, vom Wild nicht übermäßig begehrt werden und daher nicht erhöht gefährdet sind, weil das Wild an sie gewöhnt ist. Dagegen sind Pflanzen, die nur selten vorkommen, beim Wild besonders begehrt und daher erhöht gefährdet. Diese Gefahrenerhöhung hat der



Geschädigte durch das Anpflanzen verursacht, deshalb muss er sie durch Errichtung der üblichen Schutzvorrichtungen wieder senken. Die üblichen Schutzvorrichtungen bestimmt das Landesrecht (z.B. NRW: Wilddichte Zäune, gegen Rot-, Dam-, Sika- und Muffelwild: 1,80 m; gegen Rehwild 1,50 m; gegen Schwarzwild und Wildkaninchen 1,20 m über und 0,30 m in der Erde). In Ländern ohne Regelung können die Bestimmungen der anderen Länder als Auslegungshilfe herangezogen werden, auch ein Rückgriff auf § 47 der Ausführungsverordnung zum Reichsjagdgesetz wird als zulässig angesehen (Drahtgeflechtzaun gegen Rot- und Damwild: 1,80 m, gegen Rehwild: 1,50 m, gegen Wildkaninchen: 1,30 m über und 0,20 m in der Erde, Maschenweite 40 mm). Wildschäden in befriedeten Bezirken sind nicht zu ersetzen.

Zu Abs. 1: Ist der Pächter bereit, einen Teil der Wildschäden zu übernehmen, so empfehlen sich zwei Möglichkeiten für eine gerechte Verteilung:

a. Entweder man vereinbart eine Obergrenze für den Pächter, bis zu deren Erreichen er die Schäden zu einem festgelegten Prozentsatz ersetzt. Dadurch findet einerseits eine Kostenbeteiligung des Verpächters statt, andererseits bleiben die Kosten für den Pächter berechenbar. Wichtig ist hierbei zweierlei: Zum einen, dass eine Höchstgrenze pro Jagdjahr festgelegt wird, um künftigen Auswüchsen vorzubeugen (z.B. durch Anbau von Mais für Biogasanlagen), zum anderen, dass nur ein Prozentsatz von unter (!) einhundert Prozent vereinbart wird, damit die Jagdgenossenschaft mit einem Anteil mithaftet und dadurch die Jagdgenossen aus eigenem Interesse an der Schadensvermeidung mitwirken, weil sich sonst ihr Anteil am Reinertrag vermindert. Nur so wird es gelingen, die Jagdgenossen zu einer aktiven Mitwirkung an der Vermeidung von Wildschäden zu bewegen, z.B. durch Anlage von Schussschneisen, Erlauben von Hochsitzen, sofortige Mitteilung von Wildbeobachtungen, Erlauben von Elektrozäunen u.a.). Es ist rechtlich nicht möglich, im Pachtvertrag auch die Jagdgenossen anteilig zum Ersatz von Wildschäden zu verpflichten, weil sie nicht Vertragspartner sind.

b. Oder man vereinbart einen (geringen) Sockelbetrag, bis zu dessen Höhe der Pächter vollen Ersatz leistet. Darüber hinausgehende Schäden werden dann aber nur zu einem bestimmten Anteil, z.B. 50 Prozent, ersetzt, damit sich die Jagdgenossen im eigenen Interesse an der Vermeidung von Wildschäden aktiv beteiligen, weil sich sonst ihr Anteil am Reinertrag vermindert (siehe oben). In diesem Falle müsste § 6 Abs. 1 folgenden Wortlaut haben:

*„Der Pächter übernimmt den Ersatz von Wildschäden an landwirtschaftlich genutzten Grundstücken nicht / bis zu einer Höhe von 300,-- / 400,-- / .....€ einschließlich etwaiger Umsatzsteuer zu hundert Prozent je Jagdjahr. Von den über diesen Betrag hinausgehenden Wildschäden trägt er ..... / 50 / ..... Prozent zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer pro Jagdjahr.“*

c. Durch die Begrenzung des Ersatzes auf land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen wird einerseits sichergestellt, dass alle Land- und Waldbauern, ob Voll- oder Nebenerwerbsbetriebe (§§ 35, 201 Baugesetzbuch), Wildschadensersatz erhalten, da sie ihre Grundstücke erwerbsmäßig nutzen. Andererseits sind Schäden an Grundstücken, die nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden (z.B. Hobbygrundstücke, Sport- und Spielstätten, u.ä.), nicht zu ersetzen. Bei diesen Nutzungsformen entspricht die Hinnahme der Wildschäden der Sozialbindung ihres Eigentums, da die Inhaber nicht ihren Lebensunterhalt von der Bewirtschaftung bestreiten. Hier sind die Schäden hinzunehmen wie Schäden durch andere Tiere auch, seien es Mäuse, Stare oder Insekten.

d. Der Pächter übernimmt alle Schäden „an“ Grundstücken und ihrem Bewuchs. Weitergehende sonstige Schäden, die nicht „am“ Grundstück oder der Bepflanzung entstehen, fallen nicht unter seine Haftung, z.B. Knöchelbruch durch Tritt in einen Wühlschaden von Schwarzwild.

Zu Abs. 2: Bei Obst-, Gemüse- und sonstigen Sonderanpflanzungen findet nach dem Gesetz § 32 Abs. 2 BJagdG Anwendung. Das gilt nach § 8 Abs. 2 auch bei einem feldmäßigen Anbau. :

Zu Abs. 3 : Es fördert das gegenseitige Verständnis zwischen Pächter und Geschädigtem, wenn der Pächter den Schaden selbst fachgerecht beseitigt. Außerdem entspricht es einer natürlichen Betrachtungsweise, wenn verlorene Früchte und vernichtete Pflanzen durch gleiche ersetzt werden (z.B. „Mais gegen Mais“), zumal viele Landwirte selbst Pächter sind oder einen Begehungsschein besitzen. Gleiches gilt für die Beseitigung von Wühlschäden. Eine solche Regelung ist daher sinnvoll und auch rechtlich wirksam, weil der Pächter den Ersatz nur in dieser Form übernehmen kann. Eine Verteilung des Wildschadensersatzes auf die Jagdgenossenschaft, die Jagdgenossen und die Pächter, etwa zu je einem Drittel, ist unwirksam, weil die Jagdgenossen nicht am Pachtvertrag beteiligt sind, sie also nicht durch diesen Vertrag gebunden werden. Möglich ist nur, den übernommenen Anteil auf unter 100 % zu senken, was zu einer teilweisen Haftung der Jagdgenossenschaft führt und damit auch die einzelnen Jagdgenossen trifft, weil sich deren Auskehrungsanspruch entsprechend vermindert.

## **Zu § 7: Wildschäden an forstwirtschaftlichen Flächen**

Zu Abs. 1: Siehe zunächst oben die allgemeinen Hinweise zu § 6 und zu § 6 Abs. 1 über die Verteilung des Ersatzes auf Verpächter und Pächter. Das dort Empfohlene gilt auch hier für die Schäden im Wald. Zu beachten ist, dass die Grundstücke von einem forstwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden müssen (§ 35 Baugesetzbuch), Schäden an Waldbäumen auf anders genutzten Flächen sind daher nicht zu ersetzen (z.B. Waldbäume in einem Hobbygarten, Spiel- oder Golfplatz u.a., siehe hierzu oben die Anmerkungen zu § 6 Abs. 1c).

Zu Abs. 2: Die Bewertung von Wildschäden in Naturverjüngungen ist sehr schwierig. Die Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden – Württemberg in 79100 Freiburg, Wonnhalde 4, hat hierzu in einem wissenschaftlichen Forschungsprojekt ein Praxisverfahren zur „Monetären Bewertung von Wildverbiss in Naturverjüngungen“ entwickelt (internet: [www.fva-bw.de](http://www.fva-bw.de)). Mit diesem Verfahren können Zuwachsverluste und Entmischungen in sichtbaren Naturverjüngungen zuverlässig bewertet werden. Der Bewertungsgrundsatz besteht darin, dass nicht jede verbissene Pflanze zugleich einen wirtschaftlichen Schaden darstellt. Entscheidend ist vielmehr, dass genügend unverbissene Pflanzen übrig bleiben, um das definierte waldbauliche Betriebsziel zu erreichen. Mit der Wahl dieser klaren und überzeugenden Bewertungsgrundlagen kann ein sonst häufig unvermeidlicher Streit über die korrekte Bewertung der Höhe eines Wildschadens in Naturverjüngungen ausgeschlossen werden.

Zu Abs. 3: Es empfiehlt sich sehr, die Hauptholzarten im Pachtvertrag festzulegen. Dabei ist unbedingt darauf zu achten, dass seltene Bäume nicht zu Haupthölzern erklärt werden. Denn das würde dazu führen, dass Kulturen mit dieser Baumart entgegen § 32 Abs. 2 BJagdG vom Geschädigten nicht gezäunt werden müssten, der Pächter also entgegen § 32 Abs. 2 BJagdG auch Schäden an ungezäunten Kulturen mit Nebenhölzern ersetzen müsste. Die Definition der „Haupt Holzarten“ entspricht dem Grundgedanken des § 32 Abs. 2 BJagdG und der Praxis. In NRW ist erforderlichenfalls § 33 LJG NW zu beachten.

Zu Abs. 4: Die Zäune sollen Schalenwild und Wildkaninchen von der Kultur abhalten. Dringt dieses Wild trotzdem in die Kultur ein, muss es schnellstens herausgetrieben oder erlegt werden, um weitere Schäden zu verhindern.

## **Zu § 8 Wildschadensverhütungskosten**

Bei Wildschadensverhütungskosten im Wald ist zu bedenken, dass ihr Ersatz im Gesetz nicht vorgesehen, also reiner Zusatz ist, den eine Jagdgenossenschaft, falls der Pächter sie nicht übernehmen würde, niemals bezahlen würde und auch gar bezahlen nicht dürfte, weil dadurch die Auskehrungsansprüche der Jagdgenossen gemindert würden. Das sollte zu denken geben!

Will sich der Pächter gleichwohl an den Wildschadensverhütungskosten beteiligen, weil das derzeit noch überwiegend verlangt wird, sollte auch diese Zusatzleistung nur anteilig und nur bis zu einer bestimmten Höchstgrenze übernommen werden.

## **Zu § 9: Jagderlaubnisse, Jagdaufseher**

Zu Abs. 1: Bestätigte Jagdaufseher sind jagdschutzberechtigt und unterstehen der Dienstaufsicht der unteren Jagdbehörde. Der Verpächter hat ein Interesse daran, mitzubestimmen, wer diese Befugnisse in seinem Jagdbezirk ausübt, zumal der Abschuss von wildernden Hunden und Katzen zu erheblichen Unruhen in der Bevölkerung führen kann.

Zu Abs. 2: Entgeltliche und unentgeltliche Jagderlaubnisse einschließlich Jagdeinladungen müssen von allen Pächtern erteilt werden. Diese können sich gegenseitig hierzu bevollmächtigen. Der Jagdgast muss im Revier eine schriftliche Jagderlaubnis / einen Jagderlaubnisschein mit sich führen, wenn er nicht von einem Pächter oder bestätigten Jagdaufseher begleitet wird.

Für Inhaber entgeltlicher Jagderlaubnisse gelten strengere Bestimmungen (Landesrecht beachten): Sie werden auf die Pachthöchstfläche (§ 11 Abs. 3 S. 1 BJagdG) und die Pächterhöchstzahl angerechnet. Die Erteilung einer entgeltlichen Jagderlaubnis ist der unteren Jagdbehörde anzuzeigen, die Fläche, auf der dem Erlaubnisinhaber die Jagdausübung erlaubt ist, wird von der unteren Jagdbehörde in den Jagdschein eingetragen (§ 11 Abs. 7 BJagdG). Von diesen Regelungen sind entgeltliche Einzelabschüsse ausgenommen.

Zu Abs. 3: Länger als ein Jagdjahr geltende unentgeltliche Jagderlaubnisse sind dem Verpächter mitzuteilen, damit er weiß, wer in seinem Jagdbezirk auf längere Zeit die Jagd ausübt.

Zu Abs. 4: Es erscheint zweckmäßig, sich angesichts zunehmender Schwarzwildbestände und schwieriger werdender Jagdausübung und damit auch der Abschussplanerfüllung und Wildschadensverhütung an der Pächterhöchstzahl zu orientieren, zumal viele Pächter aus Zeit- oder Altersgründen tatkräftiger Unterstützung bedürfen und die Erlaubnisse jederzeit widerruflich sind.

Zu Abs. 5: Jagderlaubnisse sollen jederzeit widerruflich sein, damit sie sofort beendet werden können. Der allein jagende Jagdgast muss eine schriftliche Jagderlaubnis, z.B. einen Jagderlaubnisschein, mit sich führen, um seine Berechtigung zur Ausübung der Jagd nachweisen zu können.

## **Zu § 10: Jagdliche Einrichtungen, Wegebenutzung**

Zu Abs. 1: Der Erbauer jagdlicher Anlagen (Vorpächter) bleibt in der Regel Eigentümer der Anlagen, auch wenn diese fest mit fremdem Grund und Boden verbunden sind (§ 95 Bürgerliches Gesetzbuch). Er kann sie daher nach Pachtende



entfernen oder an den Verpächter oder Pächtnachfolger veräußern, sofern Landesrecht nichts anderes bestimmt. Der Verpächter kann die Entfernung gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Vorpächter hat ein berechtigtes Interesse an der Mitnahme, z.B. Verwendung in einem anderen Jagdbezirk (§ 591a Bürgerliches Gesetzbuch, Landesrecht beachten). Im übrigen kann der Verpächter nach Pachtende die Entfernung der Anlagen des Vorpächters verlangen (z.B. Ruinen). Soweit die Anlagen dem Verpächter gehören, übernimmt sie der Pächter im gegebenen Zustand. Der Verpächter haftet nicht für die Sicherheit der Anlagen.

Zu Abs. 2: Auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken darf der Pächter jagdliche Anlagen wie z.B. Hochsitze, Futterplätze und Jagdhütten grundsätzlich nur mit Genehmigung des Grundeigentümers errichten. Der Eigentümer ist zur Genehmigung verpflichtet, wenn ihm die Duldung der Anlage zugemutet werden kann und er eine angemessene Entschädigung erhält (Landesrecht beachten). Aus dem Umkehrschluss kann man folgern, dass auf land- und forstwirtschaftlich nicht genutzten Grundstücken die Errichtung derartiger Anlagen in der Regel auch ohne Genehmigung und ohne Entschädigung erlaubt ist, weil dem Grundeigentümer kein Nutzungsausfall entsteht. Die Duldung der Anlagen wird in diesem Fall mit dem Anspruch des Grundeigentümers auf Auszahlung seines Anteils am Reingewinn abgegolten, weil zur Ausübung des Jagdrechts auch die dazu notwendigen jagdlichen Einrichtungen gehören. Der Pächter bleibt grundsätzlich Eigentümer der Anlagen, auch wenn diese fest mit dem fremden Grund und Boden verbunden sind (§ 95 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch).

Zu Abs. 4: Öffentliche Feld-, Wald- und Wirtschaftswege, die für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind, dürfen auch vom Jäger und seinen Gästen und Helfern zu Jagd- und Hegezwecken befahren werden, weil auch die Jagd und Hege ein Teil der Grundstücksnutzung ist. Ausgenommen sind Privatwege, deren Benutzung sich der Eigentümer für sich und seine Besucher ausdrücklich vorbehalten hat. Ist eine Zufahrt durch ein fremdes Revier mangels zumutbarer Erreichbarkeit auf öffentlichen Straßen und Wegen erforderlich, sollte diese im Pachtvertrag im Einvernehmen mit dem Reviernachbarn bestimmt werden, um künftige Streitigkeiten zu vermeiden.

## **Zu § 11: Hegegemeinschaft, Drückjagden**

Zu Abs. 1: Es ist zweckmäßig, dass alle Jagdausübungsberechtigten Mitglieder der örtlichen Hegegemeinschaft sind. Nur so können die vielfältigen Aufgaben der Hege und Abschussplanung effektiv erfüllt werden.

Zu Abs. 2: Bei hohen Schwarzwildbeständen, erheblichen Abschussdefiziten oder zur Vermeidung / Bekämpfung von Wildseuchen ist es oft zweckmäßig, revierübergreifende Drückjagden durchzuführen. Das nützt allen beteiligten Revierinhabern.

## **Zu § 12: Jagdhund, Jagdbeauftragter**

Zu Abs. 1: Der alte Jägerspruch „Jagd ohne Hund ist Schund!“ gilt auch heute noch. Deshalb bestimmt das Landesrecht, dass bei jeder Treib-, Such- und Drückjagd, bei jeder Jagd auf Wasserwild und Waldschnepfen sowie auf Nachsuchen brauchbare Jagdhunde zu verwenden sind (landesrechtliche Einzelheiten beachten).

Zu Abs. 2: Wohnt der Pächter nicht in Reviernähe oder steht er nicht jederzeit zur Verfügung, muss er einen Jäger vor Ort benennen, der für ihn unaufschiebbare

Maßnahmen durchführt, z.B. bei Wildunfällen und Wildseuchen. Bei mehreren Pächtern genügt es, dass einer von ihnen ortsnahe wohnt und jederzeit verfügbar ist.

## **Zu § 13: Hegemaßnahmen**

Zu Abs. 1: Nach § 3 Abs. 1 BJagdG steht das Jagdrecht dem Grundeigentümer zu, mit dem Jagdrecht ist untrennbar die Hegepflicht verbunden (§ 1 Abs. 1 S. 2 BJagdG). Daher sind neben dem Pächter auch die Grundeigentümer und ihre Vereinigung, die Jagdgenossenschaft, hegepflichtig. Ziel der Hege ist nach § 1 Abs. 2 BJagdG einerseits die Erhaltung eines gesunden und artenreichen Wildbestands in angemessener Zahl (Tierhege), andererseits die Schaffung und Erhaltung des dafür erforderlichen Lebensraumes (Biotoppflege: „Schafft den Lebensraum, das Wild stellt sich von selbst ein!“). Letzteres ist nur möglich, wenn die dafür benötigten Flächen zur Anlage von natürlicher Deckung und Äsung an geeigneter Stelle zur Verfügung stehen (z.B. werden für ein Hochwildrevier 1 – 2 % der Waldfläche als Äsungsfläche angestrebt).

Da der Pächter über solche Flächen in der Regel nicht verfügt, ist er auf die Unterstützung des Verpächters angewiesen. Um einen Nutzungsausfall zu vermeiden, kommen vorrangig ungenutzte Flächen in Betracht, deren Verwendung für Hegezwecke mit dem Anspruch auf Auszahlung des Anteils am Reingewinn abgegolten wird. Sofern ein Nutzungsausfall entsteht, ist dieser von der Jagdgenossenschaft zu erstatten, da sie damit ihre und ihrer Mitglieder eigene Hegepflicht erfüllt.

Zu Abs. 2: Da die Jagdgenossen am Pachtvertrag nicht beteiligt sind, können sie auch nicht durch den Pachtvertrag zu etwas verpflichtet werden. Es ist daher nur möglich, die Jagdgenossenschaft bzw. den Eigenjagdinhaber als Vertragspartner zu verpflichten, ihre Mitglieder bzw. die Bewirtschafter des Eigenjagdbezirks und durch einen Aufruf im gemeindlichen Mitteilungsblatt auch die Einwohner zu einem rücksichtsvollen und wildschonenden Verhalten anzuhalten, auch um sie selbst vor Schaden zu bewahren (z. B. kann das Ausmähen von Kitzen eine Straftat nach dem Tierschutzgesetz darstellen, das unbeaufsichtigte Laufenlassen von Hunden eine Ordnungswidrigkeit und das Beschädigen jagdlicher Anlagen eine Sachbeschädigung). Natürlich muss auch der Pächter fremdes Eigentum achten, insbesondere Grünflächen während des Aufwuchses und bestellte Felder bis zur Ernte so weit wie möglich schonen und fremde Anlagen nicht beschädigen.

## **Zu § 14: Kündigung durch den Verpächter**

Zu Abs. 1: Hier werden die schwerwiegenden Gründe genannt, die eine fristlose Kündigung rechtfertigen. Eine fristlose Kündigung muss alsbald (nicht sofort) nach Kenntniserlangung erklärt werden, damit sie nicht verwirkt wird. Ist eine ordnungsgemäße Jagdausübung und Hege wegen Zerstrittenheit der Pächter trotz Abmahnung nicht mehr gewährleistet, ist dem Verpächter die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zumutbar. Er kann auch nur einzelnen Pächtern kündigen, um Frieden zu schaffen.

Zu Abs. 3: Zum Schaden gehören z.B. die Kosten der Neuverpachtung, ein Pachtausfall sowie die Neuverpachtung zu einem geringeren Pachtzins.

Zu Abs. 4: Bei mehreren Pächtern kann nur dem gekündigt werden, in dessen Person der Kündigungsgrund besteht. Mit den übrigen Pächtern bleibt der Vertrag bestehen, sie können aber unter den Voraussetzungen des § 13a BJagdG den

Vertrag mit sofortiger Wirkung kündigen (zum Wortlaut des § 13a BJagdG siehe oben § 3 Abs. 5).

## **Zu § 15: Kündigung durch den Pächter**

Zu Abs. 1: Kommt in einem als Hochwildjagd gepachteten Jagdbezirk kein Hochwild im Sinne von § 1 Abs. 6 vor, hat der Verpächter den Vertrag nicht ordnungsgemäß erfüllt, unabhängig davon, ob ihn ein Verschulden trifft (BGH, Urteil v. 21.2.2008 – III 200/07 - = WuH 19/2008, S. 122; OLG Bamberg, Urteil v. 4.7.2002 – 1 U 38/00 - = WuH 5/2005, S. 96; OLG Köln, Urteil v. 10.1.1990 – XIII 210/87-; siehe auch oben, Anmerkung zu § 2 Abs. 2). Der Pächter kann daher den Pachtvertrag fristlos kündigen oder den Jagdbezirk behalten und den Pachtpreis auf die Höhe eines Niederwildrevieres mindern (siehe oben). Die fristlose Kündigung muss alsbald (nicht sofort) nach Kenntniserlangung erklärt werden, damit sie nicht verwirkt wird. Der Verpächter schuldet grundsätzlich die ungestörte und ungehinderte Ausübung der Jagd im Jagdbezirk (siehe Mitzschke/Schäfer, BJagdG, § 11 RdNr. 55), soweit die Störungen und Behinderungen nicht erlaubt sind, z.B. auf Grund ordnungsgemäßer Land- oder Forstwirtschaft oder des allgemeinen Betretungsrechts zu Erholungszwecken. Die Jagdgenossenschaft kann von ihren Mitgliedern verlangen, dass sie rechtswidrige Störungen der Jagd unterlassen, weil das zu einer Minderung des Pachtpreises und damit zu einer Minderung des Auskehrungsanspruchs aller Jagdgenossen führen kann (Unterlassen von genossenschaftsschädigendem Verhalten).

Zu Abs. 4: Bei mehreren Pächtern kann jeder nur für sich kündigen, mit den übrigen Mitpächtern bleibt der Vertrag bestehen. Sie und der Verpächter können aber den Vertrag mit sofortiger Wirkung gemäß § 13a BJagdG kündigen, wenn ihnen die Fortsetzung des Vertrages infolge des Ausscheidens des Mitpächters nicht zumutbar ist (zu § 13a BJagdG siehe oben zu § 3 Abs. 5).

## **Zu § 16: Tod des Pächters**

Grundsatz: Beim Tod eines Menschen treten seine Erben automatisch in all seine Rechte und Pflichten ein, also auch in den Pachtvertrag. Ist der Erbe nicht jagdpachtfähig, muss er eine jagdpachtfähige Person benennen, die für ihn die jagdlichen Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag ausübt, soweit hierfür ein Jagdschein erforderlich ist. Auch ein nicht jagdpachtfähiger Erbe wird aber Pächter, so dass er z.B. zur Zahlung des Pachtpreises, des übernommenen Wildschadens usw. verpflichtet ist. Von dem von ihm Benannten kann er für die ihm übertragene Jagdausübung ein entsprechendes Entgelt verlangen (durch Erteilung eines entgeltlichen Jagderlaubnisscheines), was jedoch Verhandlungssache ist und in der Regel nicht zur Deckung aller Revierkosten ausreicht. Für mehrere Miterben gilt entsprechendes. Das jeweilige Landesrecht ist zu beachten.

Da ein Eintritt der Erben in den Pachtvertrag in der Regel nicht gewünscht wird, z.B. weil keiner der Erben pachtfähig ist, oder weil die Weiterzahlung des Pachtpreises, Wildschadensersatzes, der Jagdsteuer, der Wildfütterung usw. sowie die gesamte Verwaltung des Jagdbezirks den / die Erben überfordert (z.B. die Witwe), empfiehlt es sich, den Pachtvertrag mit dem Tod des Pächters / Mitpächters zum Ablauf des laufenden Jagdjahres zu beenden, frühestens jedoch mit Ablauf des auf den Sterbemonat folgenden Monats. Dadurch sind für die Erben die Kosten überschaubar und dem Verpächter steht genügend Zeit für eine Neuverpachtung zur Verfügung. Bis zum Ende des Pachtvertrages haben die Erben noch für eine

ordnungsgemäße Jagdausübung und Hege zu sorgen, z.B. durch Beauftragung eines jagdpachtfähigen Jägers.

## **Zu § 17 : Anpassung des Pachtpreises, nachträgliche Veränderungen**

Zu Abs. 1: Während der langen Dauer eines Pachtvertrages können sich die Kaufkraft des Pachtpreises und der Wert der Jagd wesentlich ändern. Die Vertragspartner sollen daher etwa nach der Hälfte der Mindestdauer bei einer erheblichen Änderung dieser wichtigen Punkte eine Anpassung des Pachtpreises vereinbaren. Dabei sind außer einer erheblichen Änderung der Verbraucherpreise auch die geänderten jagdlichen Verhältnisse (Störungen, Anstieg der Wildschäden, Nutzungsänderungen, Entwicklung der Wildbretpreise u.a.) zu berücksichtigen. Kommt keine Einigung zustande, können beide Vertragspartner den Vertrag innerhalb angemessener Frist ab dem Scheitern der Anpassung zum Ende des Jagdjahres gemäß § 314 Bürgerliches Gesetzbuch kündigen.

Zu Abs. 2: Jagdpachtverträge haben eine lange Laufzeit, sie beträgt in der Regel mindestens 9 Jahre, bei Hochwildrevieren sogar 12 Jahre. Da die Jagdgesetze während dieser Zeit häufig geändert werden, oft in Abhängigkeit der parteipolitischen Zusammensetzung von Regierung und Parlament oder auf Grund EG-Rechts, ist es wichtig, die Grundlagen des Pachtvertrages festzuhalten und beiden Vertragspartnern das Recht einzuräumen, bei einer erheblichen Änderung der rechtlichen Grundlagen eine Anpassung des Vertrages, notfalls auch seine Aufhebung verlangen zu können. Die bei Abschluss des Vertrages bestehende Rechtslage ist für beide Seiten die Geschäftsgrundlage.

Zu Abs. 3: Gleiches gilt bei einer erheblichen Änderung der Grundstruktur der bestehenden Revierverhältnisse, z.B. bei neuen wesentlichen Störungen, der Zerschneidung des Reviers durch Verkehrsstrassen oder dem großflächigen Anbau von Biomais und der Errichtung einer Biogasanlage. Man bedenke: Die Leistung des Pächters ist konstant, da er jedes Jahr den gleichen Pachtpreis zahlt, die Leistung des Verpächters aber nicht. Der Verpächter weiß also, was er jährlich erhält, der Pächter nicht. Denn die Leistung des Verpächters unterliegt erheblichen Schwankungen, abhängig vom jeweiligen Wildbestand und nachträglich eintretenden nachteiligen Veränderungen im Revier, auf die der Pächter keinen Einfluss hat, seien es Störungen, Einzäunungen, Nutzungswechsel oder Baumaßnahmen. Durch eine Anpassung kann das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung nachträglich wiederhergestellt werden. Die Formulierung „nicht nur unerheblich“ ist in Anlehnung an §§ 581 Abs. 2, 536 Abs. 1 S. 3 Bürgerliches Gesetzbuch gewählt.

## **Zu § 18: Schriftform, salvatorische Klausel**

Zu Abs. 1: Schriftliche Änderungen und Ergänzungen des Pachtvertrages müssen dem Vertrag eindeutig zugeordnet werden können. Es empfiehlt sich daher, sie mit folgender Überschrift zu versehen: „Änderung / Ergänzung des Jagdpachtvertrages vom ..... betreffend den Jagdbezirk .....in.....“ , am Ende Datum und Unterschrift anfügen. Mündliche Vereinbarungen und Zusagen sind zwar vertraglich unwirksam, sie können aber ebenso wie mündlich abgegebene falsche Angaben und das Verschweigen wesentlicher Umstände weitreichende Rechtsfolgen auslösen, z.B. Schadensersatzansprüche, Anfechtungsrechte u.a.

Zu Abs. 2: Ist eine Bestimmung des Vertrages unwirksam, sollen beide Vertragsparteien an ihrer Stelle eine andere Bestimmung vereinbaren, die dem Sinn



und Zweck der unwirksamen am nächsten kommt. Unabdingbare Vorschriften treten an die Stelle ihnen entgegenstehender Vertragsbestimmungen.

Zu Abs. 3: Soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist, gelten ergänzend die gesetzlichen Bestimmungen.

## Zu § 19: Sonstige Vereinbarungen

Reicht der Platz für die zusätzlichen Vereinbarungen nicht aus, sollte der restliche Text mit einem Hinweis auf der Vorderseite auf die Rückseite geschrieben werden, damit er Teil der Vertragsurkunde ist. Wird ein Extrablatt verwendet, muss dieses dem Pachtvertrag eindeutig zugeordnet und angeheftet werden. Dazu ist folgende Überschrift zu verwenden: „Änderung / Ergänzung des Jagdpachtvertrages vom ..... betreffend den gemeinschaftlichen / Eigen – Jagdbezirk ..... in ..... , am Ende Datum und Unterschrift anfügen.

## III. Abschließende Bemerkungen

### 1. Pauschale für Wildschadensersatz und Verhütungskosten

Entscheiden sich die Parteien für eine Pauschale zur Abgeltung des Wildschadensersatzes, wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

*„Der Pächter übernimmt den Ersatz von Wildschäden an land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken im gesetzlichen Umfang. Zur Abgeltung dieser Schäden entrichtet er pro Jagdjahr einen Pauschalbetrag von ..... € (i.W. ....Euro). Weist er nach, dass tatsächlich nur ein geringerer oder überhaupt kein Schaden entstanden ist, so vermindert sich der Betrag entsprechend oder entfällt ganz“ (§ 309 Nr. 5b Bürgerliches Gesetzbuch).*

Es ist aber zu bedenken, dass eine Obergrenze oder anteilige Übernahme wie in § 6, § 7 und § 8 des Vertrages sinnvoller erscheint, weil es mit ihr keine Gültigkeitsprobleme wie bei der Pauschale gibt und der oft schwierige Nachweis eines geringeren Schadens entfällt.

Sollen auch die Wildschadensverhütungskosten mit einer Pauschale abgegolten werden, so ist hierfür ein Extratext notwendig, z.B. :

*„Zur Abgeltung der Kosten für Wildschadensverhütungsmaßnahmen im Wald entrichtet der Pächter eine Pauschale von ..... € (i.W. .... Euro) je Hektar Waldfläche pro Jagdjahr.“*

Beachte: Ungültig ist eine Gesamtpauschale für Wildschadensersatz und Verhütungskosten, z.B. „Zur Abgeltung der Wildschäden und der Verhütungskosten zahlt der Pächter eine Pauschale von zusammen .....€ pro Jagdjahr.“

Beide Regelungen müssen getrennt werden. Auch bei den Verhütungskosten ist eine Obergrenze wie in § 8 vorgesehen klarer und daher vorzuziehen.

### 2. Ausschluss der Pachtminderung

Sinkt nachträglich der Jagdwert, z.B. infolge von Störungen, Abwanderung des Hochwildes oder Straßenbau, so kann der Pächter nach dem Gesetz den Pachtpreis mindern, auch wenn den Verpächter daran kein Verschulden trifft. Entscheidend ist allein, dass die Leistung des Verpächters an Wert verloren hat. Dieses Recht ist

wegen der langen Dauer der Pachtverträge und der ungewissen Zukunft ein sehr wichtiges Recht des Pächters, um das Gleichgewicht zwischen seiner Leistung und der Gegenleistung wiederherzustellen.

Teilweise wird versucht, dieses Minderungsrecht des Pächters im Pachtvertrag auszuschließen oder einzuschränken, z.B. durch die Klausel „Eine Minderung des Pachtpreises ist ausgeschlossen“ oder „Eine Minderung des Pachtpreises ist erst zulässig, wenn der Jagdwert um mindestens 25 % gesunken ist“. Solche Regelungen sind unbedingt zu vermeiden, weil sie die Ausgewogenheit des Vertrages beseitigen.

### **3. Bankbürgschaft als Sicherheit**

Angesichts der Dauer des Pachtvertrages und der ungewissen wirtschaftlichen Entwicklung ist das Verlangen des Verpächters nach einer Bankbürgschaft zur Sicherung des Pachtpreises verständlich. Da es hierbei aber allein um seine Absicherung geht, ist es gerechtfertigt, ihm auch die dafür anfallenden Kosten aufzuerlegen bzw. sie auf den Pachtpreis anzurechnen. Denn der Verpächter gibt dem Pächter auch keine Sicherheit für den Fortbestand des Jagdwertes während der gesamten Pachtdauer, im Gegenteil, eine Gewährleistung für die Höhe des Wildbestands ist sogar ausdrücklich ausgeschlossen (§ 2 Abs. 2 des Vertrages).

### **4. Weitere Wildarten**

Nach § 29 Abs. 1 BJagdG sind die Schäden von Schalenwild, Wildkaninchen und Fasanen zu ersetzen. Im Pachtvertrag kann aber vereinbart werden, dass auch Schäden weiterer Wildarten zu ersetzen sind, z.B. von Dachsen, Wildtauben und Wildgänsen. Eine solche Erweiterung ist abzulehnen, weil sie den Wildschaden noch unberechenbarer macht. Man sollte sich an die gesetzliche Regelung halten.

### **5. Beseitigung von Unfallwild**

Es ist anerkannt, dass Jagdausübungsberechtigte zwar ein Aneignungsrecht haben, aber keine Aneignungspflicht besteht (§ 1 Abs. 5 BJG). Folglich sind sie grundsätzlich nicht verpflichtet, Unfallwild zu beseitigen, wenn sie auf ihr Aneignungsrecht am überfahrenen Stück verzichtet haben, ausgenommen bei Seuchengefahr. Es entspricht lediglich gutem jagdlichen Brauch, dass sie freiwillig Unfallwild beseitigen, ohne Rechtspflicht (vgl. Leonhardt, Jagdrecht, Teil 3, Nr. 33.10, S. 1-5).

Um die Pächter gleichwohl zur Beseitigung zu zwingen, sehen einige Pachtverträge neuerdings vor, dass sich der Pächter verpflichtet, Unfallwild generell auf seine Kosten zu beseitigen. Eine solche Vereinbarung ist mit hoher Wahrscheinlichkeit rechtlich unwirksam. Denn damit werden dem Pächter, einer Privatperson, staatliche Aufgaben übertragen, über die weder eine Jagdgenossenschaft noch ein Eigenjagdinhaber verfügen kann. Auch ein Gemeindeorgan, das anstelle des Jagdvorstands für die Jagdgenossenschaft handelt (Bürgermeister, Gemeinderat), ist dazu nicht autorisiert, weil es nur über solche Rechte und Pflichten der Jagdgenossenschaft verfügen kann, die dieser selbst zustehen.

Die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der Sicherheit des Straßenverkehrs obliegt nämlich nicht dem Verpächter, sondern den zuständigen Behörden. Weder eine Jagdgenossenschaft noch ein Eigenjagdinhaber kann diese Aufgaben der staatlichen Verwaltung entziehen und auf einen anderen übertragen. Das gilt sowohl bei einer Verpachtung durch die Jagdgenossenschaft oder den

Eigenjagdinhaber als auch in den Fällen, in denen ein Gemeindeorgan die Verwaltung des Jagdbezirks übernommen hat und die Verpachtung durchführt (siehe oben). Ebenso ist es, wenn das Land oder eine Gemeinde einen eigenen Eigenjagdbezirk verpachtet. Im übrigen handelt es sich hierbei um hoheitliche Aufgaben, die nicht ohne weiteres durch Vertrag auf eine Privatperson übertragen werden können. Auch könnten weder die Jagdgenossenschaften noch die Eigenjagdinhaber vom Betretungsverbot der Autobahnen befreien (§ 18 Abs. 9 Straßenverkehrsordnung).

Außerdem ist zu bedenken, dass sich Wildunfälle vor allem bei Dunkelheit, auf verkehrsreichen Straßen und an unübersichtlichen Stellen ereignen. Entsprechend hoch ist das Risiko, beim Beseitigen des Unfallwildes einen Schaden zu erleiden oder einen anderen zu schädigen, zumal Jäger weder über warnende Verkehrsschilder noch über gelbe Warnblinker auf ihren Fahrzeugen verfügen.

Ob die Landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft solche Schäden ersetzen würde, ist rechtlich noch ungeklärt. Denn die Beseitigung von herrenlos gebliebenem Unfallwild ist eine Maßnahme zur Sicherung des Straßenverkehrs sowie zur Erhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und dürfte daher nicht mehr zur Jagdausübung gehören. Besteht der Verpächter trotz all dieser rechtlichen Zweifel auf der Beseitigungspflicht, sollte auf jeden Fall im Vertrag die Kosten- und Haftungsfrage gelöst werden, z.B. so:

*„Der Pächter verpflichtet sich, Unfallwild ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Verpächter erstattet ihm die hierfür notwendigen Aufwendungen, insbesondere Fahrkosten, Gebühren und Arbeitsaufwand. Ferner hat er den Pächter und eine Hilfsperson ausreichend gegen Körper- und Sachschäden sowie gegen die Inanspruchnahme durch Dritte zu versichern, falls sie im Zusammenhang mit der Beseitigung von herrenlosem Unfallwild einen Schaden erleiden oder einen Dritten schädigen, soweit kein anderweitiger ausreichender Versicherungsschutz besteht.“*

## **6. Schlussbemerkung**

Die Pächter haben heute eine wesentlich stärkere Position als noch vor einigen Jahren, wenn sie sich nicht gegenseitig überbieten. Die ungewisse wirtschaftliche Entwicklung, der Rückgang der Niederwildbestände, die zunehmenden Jagdstörungen sowie die steigenden Wildschäden (Biogas, Gemüsegelder, hohe Schwarzwildbestände) haben bereits dazu geführt, dass die Pachtpreise vielerorts rückläufig sind. Für manche Reviere findet man nur noch mit großer Mühe und erheblichen Abschlägen einen Pächter.

Die Verpächter wissen das. Sie stehen unter Erfolgsdruck. Denn scheitert die Verpachtung, fehlen die Einnahmen. Außerdem müssen sie dann selbst die Wildschäden ersetzen, den Abschuss erledigen lassen, die Fütterung in Notzeiten durchführen, die Wildseuchenbekämpfung übernehmen und so weiter – insgesamt eine teure Angelegenheit, die so manchen Verpächter zum Einlenken veranlasst.

Ohne Gewähr

