



Hinweise zur Jagdverpachtung

Grundsätzliches

Die Jagdpacht ist eine Rechtspacht i.S. der §§ 581ff BGB. Es gilt der Grundsatz der *Vertragsfreiheit*: Jeder ist frei, ob und mit wem er einen Vertrag schließt und was dessen Inhalt sein soll. Regelungen können im Rahmen des geltenden Jagdrechts und des Zivilrechts (BGB) frei ausgehandelt werden (Grundsatz der Vertragsfreiheit nach dem Motto „*Jeder ist seines Glückes Schmied*“). Im Grundsatz sollte hinsichtlich der Rechte und der Pflichten der Grundsatz der Ausgewogenheit bestehen. Wird eine im Gesetz nicht vorgesehene Verpflichtung übernommen, sollte an anderer Stelle ein entsprechender Ausgleich gewährt werden (Bsp.: Wildschadensübernahme für den Dachs, wenn der Verpächter sich an der Beschaffung von Zaunmaterial beteiligt oder den Pachtpreis entsprechend reduziert).

Insbesondere wenn die Verpächter-Seite klare Vorstellungen zur Ausgestaltung des Jagdpachtvertrages hat, ist es wichtig, wenn die Pachtinteressenten möglichst frühzeitig und abgestimmt eigene Vorstellungen entwickeln, die von allen entsprechend mitgetragen werden. Leider ist aber immer wieder festzustellen, dass es gerade aus vielschichtigen Gründen an der notwendigen Einigkeit der Pachtinteressenten bei den Verhandlungen mit der Gegenseite fehlt.

In diesem Rahmen ist es nicht möglich die ganze Vielschichtigkeit der Jagdpachtregelungen zu beleuchten erfolgt eine Beschränkung auf die auf die vier wesentlichen Knackpunkte Pachtpreis, Wildschadensregelungen, Regelungen zur Wildschadensverhütung und Sicherungs- bzw. Ausstiegsklauseln.

Diese Eckpunkte stehen allerdings in einem Abhängigkeitsverhältnis zueinander. Ist zum Beispiel die Regelung zum Wildschaden für die pachtende Person sehr günstig kann unter Umständen ein höherer Pachtpreis akzeptiert werden oder auch umgekehrt

Pachtpreis

Aktuelle Erhebungen zur landesweiten Entwicklung des Pachtpreises existieren nicht. Die Pachtpreise bei den aktuell zu pachteten 77 Staatsjagden mit einem weit überwiegenden Waldanteil variieren zwischen 7,-€ und 38,-€ mit einem Mittelwert von ca. 18,-€. Neben dem realistisch zu erzielenden Abschuss sind die örtliche Lage, Verdichtungsraum oder dünn besiedelte Region, sowie Angebot und Nachfrage entscheidend. Bei gemischten Revieren macht es Sinn, zwischen Feld- und Waldanteil zu differenzieren. Nach meiner zugegeben subjektiven Einschätzung bewegt sich in den genossenschaftlichen Revieren der Feldpreis oftmals nur zwischen 0 € bis 4 € und der Waldpreis zwischen 5 € und 20 €.



Wildschaden

Grundsätzlich ist durch Schalenwild oder Wildkaninchen entstandener Schaden an Grundstücken der geschädigten Person durch die Jagdgenossenschaft zu ersetzen. Meist wird der Wildschadensersatz jedoch ganz oder teilweise der pachtenden Person übertragen. Eine volle Übertragung des Wildschadensersatzpflicht ist angesichts der noch immer hohen Wildschadensgefahr durch Schwarzwild im Feld noch wegen der Risiken des klimabedingten Waldumbaus im Wald vertretbar. Abhilfe bieten Klauseln zu Beteiligung bzw. Deckelung wie nachfolgend im LJV-Vertragsmuster.

Der Pächter übernimmt den Ersatz von Wildschäden an landwirtschaftlich/forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken im gesetzlichen Umfang bis zu einer Höhe von€ je Jagdjahr. Von darüber hinaus gehenden Wildschäden an landwirtschaftlich/forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken übernimmt der Pächter in Höhe von 50% der Ersatzpflicht ganz oder teilweise der pachtenden Person im Jagdpachtvertrag übertragen.

Wichtig ist die Festlegung der Hauptbaumarten (gesetzlich eine Baumart in die mit mindestens 5% im Ausgangsbestand vorhanden ist. Eine Risikominimierung wird auch durch sogenannte Wildschadens Ausgleichskassen bzw. Ausgleichssysteme erreicht, die individuell mit der Verpächterin und den Pachtinteressenten ausgehandelt werden müssen. Sie verfolgen aber immer den Zweck das Risiko für die einzelne Person durch eine Solidarkasse zu verringern.

Wildschadensverhütungsregelungen

Gesetzliche Regelungen existieren nicht. Trotzdem ist es gerade in den Vertragsmustern der Verpächter-Seite Praxis, Maßnahmen zur Wildschadensverhütung im Wald ganz oder teilweise auf die pachtenden Personen zu übertragen. Gerade unter den Bedingungen des klimabedingten Waldumbaus ist es zwingend, nicht jede Regelung zu unterschreiben. Rechtliche Werkzeuge sind z.B. die Vereinbarung einer Sonderkündigungsklausel bei außergewöhnlichen Ereignissen oder die Begrenzung der Verpflichtung zur Kostentragung. Eine 100 % - Erstattungsverpflichtung ist unter den aktuellen Verhältnissen unangemessen. Die Bedingungen der Ersatzpflicht sind genau definieren und die Baumarten, für die eine Verhütungspflicht besteht, konkret festzulegen. In aller Regel sind das die Hauptbaumarten, für auch die gesetzliche Wildschadensverpflichtung besteht (Baumarten mit Vorkommen von mindestens 5 % im Ausgangsbestand des jeweiligen Revieres). Zu prüfen ist die Beteiligung der Verpächterin aus Mitteln Jagdpacht oder die Einführung einer Pauschale (z.B. 2,-€ / ha Waldfläche). Die Verpflichtung der Verpächterin, Flächen für die Äsungsverbesserung zur Verfügung zu stellen und Bejagungsschneisen zu ermöglichen, sollte selbstverständlich sein. Abschließend zwei mögliche Formulierungsvorschläge, wie das Risiko zur Tragung unverhältnismäßiger Kosten bei außergewöhnlichen Ereignissen gemindert werden kann.



Ausstiegs-und Sicherungsklauseln

Neben einer (generellen) Ausstiegsklausel bei Wildschäden (nachfolgend der Vorschlag aus dem LJV-Vertragsmuster)

Der Pächter kann den Jagdpachtvertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Ende des laufenden Jagdjahres kündigen, wenn der von ihm nachweislich entrichtete Wildschaden einschließlich entstandener Verfahrenskosten den Betrag von..... € überschritten hat. sollte unbedingt auch auf entsprechende Sicherungsklauseln bei Maßnahmen zur Wildschadensverhütung im Wald zu geachtet werden. Nachfolgend zwei Formulierungsvorschläge:

Ausschlussklausel

Für den Fall außergewöhnlicher Naturereignisse wie z.B. große Sturmschäden, schwere Schäden durch langanhaltende Trockenheit oder Waldbrände, entfällt die Verpflichtung zum Ersatz der Wildschadensverhütungskosten im Wald. Die Verpflichtung entfällt auch, wenn staatliche Fördermittel zur Begründung oder zum Schutz der neu zu begründenden Bestände gewährt werden

Ausstiegsklausel

Für den Fall außergewöhnlicher Naturereignisse wie z.B. große Sturmschäden, schwere Schäden durch langanhaltende Trockenheit oder Waldbrände, steht der jagdausübungsberechtigten Person das Recht zur außerordentlichen Kündigung zu / das Recht zur Kündigung zum (Datum) zu.

Das LJV-Vertragsmuster finden Sie auf der Homepage des LJV unter Mein LJV-Downloads- Jagdpraxis und Recht

Fazit

Es handelt sich hier um Vorschläge. Entscheidend sind die jeweilige Situation und die konstruktive Verhandlungsbereitschaft der Vertragspartner vor Ort. Die Verpächter-Seite wird meist zunächst auf eigene Vertragsmuster zurückgreifen. Der rechtzeitige und konstruktive Dialog ist deshalb unabdingbar. Bei der Neuverpachtung muss unbedingt auf die Ausgestaltung der Verträge geachtet werden. Die Risiken für die pachtende Person sind zu beachten. Wer in Kenntnis der schlechten Waldsituation, einen Vertrag mit ungünstiger Regelung zum Ersatz von Wildschadensverhütungskosten unterschreibt, kann im Nachgang keine Vertragsanpassung gem. § 313 oder Kündigung gem. 314 BGB nur schwerlich einfordern, da er in Kenntnis der tatsächlichen Lage pachtet. Sollte die Akzeptanz einer bestimmten Vertragsausgestaltung oder wesentlicher Vertragsinhalte allerdings bereits zur Bedingung für die Pachtbewerbung gemacht werden, reduziert dies den Verhandlungsspielraum sehr deutlich. Hier kann es dann nur heißen: Pachten unter den vorgegebenen Bedingungen oder es lieber bleiben lassen. Ganz nach dem Motto: „Jeder ist seines Glückes Schmied“.

20.12.2023 /Martin Bürner