



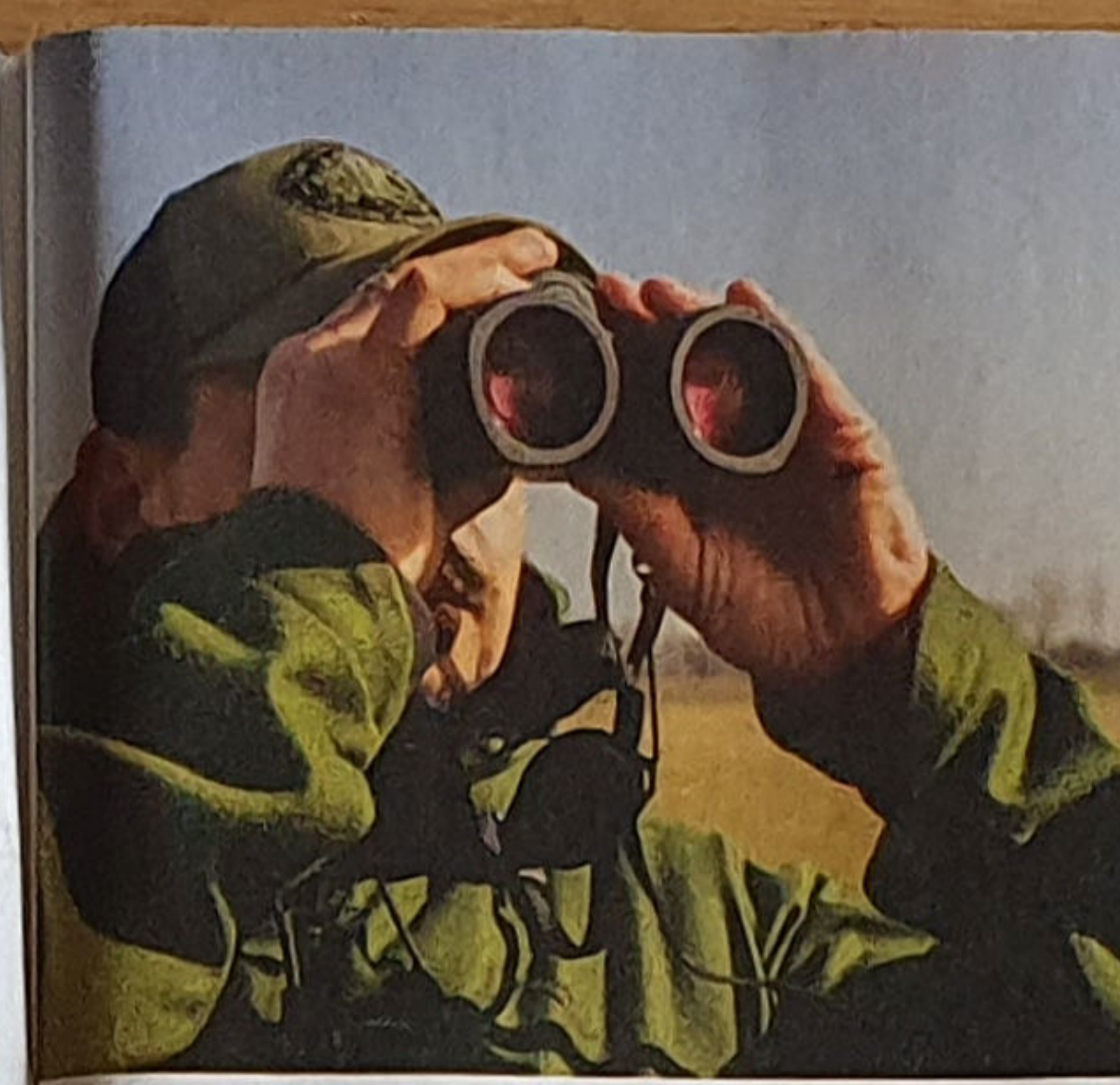
DAS EIGENE REVIER

Hinweise zur Jagdverpachtung

Auf die Knackpunkte achten.



Foto: Stephanie Chandler



Fotos: Stephanie Chandler, Erich Marek

Ein besonderes Augenmerk sollte im Pachtvertrag auf die Wildschadensregelung gelegt werden.

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 Verpächterseite 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 aus vielschichtigen Gründen gerade an der notwendigen Einigkeit der Pachtinteressenten bei den Verhandlungen mit der Gegenseite fehlt.

Weil es in diesem Rahmen nicht möglich ist, 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 verpachteten Staatsjagden variieren zwischen 5,38 € (deutlich überwiegender Feldanteil) und 27,84 € (nur Wald). Neben der Lage – Verdichtungsraum oder dünn besiedelte Region – spielen Angebot und Nachfrage die entscheidende Rolle. Bei gemischten Revieren macht es Sinn, zwischen Feld- und Waldanteil zu differenzieren. Nach meiner zugegeben subjektiven Einschätzung bewegt sich der Feldpreis oftmals nur zwischen 0 € bis 4 €, der Waldpreis zwischen 5 € und 15 € in den genossenschaftlichen Revieren.

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. Die volle Übertragung des Wildschadensersatzpflicht ist angesichts der noch immer hohen Wildschadensgefahr durch Schwarzwild im Feld und wegen der Risiken des klimabedingten Waldumbaus im Wald nur schwerlich akzeptabel. Es sei denn, es ist klar absehbar, dass keine oder eine nur geringe Wildschadensgefahr für die gesamte Vertragslaufzeit bestehen wird. Abhilfe bieten Deckelungs- bzw. Beteiligungsklauseln wie nachfolgend im LJV-Vertragsmuster.

LJV-MUSTERVERTRAG



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 die Kosten in Höhe von 50% der Ersatzpflicht.



Fotos: Julia Döttling

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. Die volle Übertragung des Wildschadensersatzpflicht ist angesichts der noch immer hohen Wildschadensgefahr durch Schwarzwild im Feld und wegen der Risiken des klimabedingten Waldumbaus im Wald nur schwerlich akzeptabel.

Wichtig ist die Festlegung der Hauptbaumarten (gesetzlich eine Baumart, die mit mindestens 5% im Ausgangsbestand vorhanden ist). Denn nur für diese besteht gesetzlich die Ersatzpflicht, ohne dass Schutzmaßnahmen getroffen wurden. 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 finanzielle Risiko für die einzelne Person durch ein Solidarsystem zu verringern bzw. zu vergemeinschaften.

Wildschadens-verhütungsregelungen

Gesetzliche Regelungen existieren nicht. Trotzdem ist es gerade in den Vertragsmustern der Verpächterseite 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 erscheint unter den aktuellen Verhältnissen völlig unangemessen. Die Bedingungen der Ersatzpflicht sind genau zu definieren und die Baumarten, für die eine Verhütungspflicht besteht, konkret festzulegen. In aller Regel sind das die Hauptbaumarten, für die 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 der 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)

LJV-MUSTERVERTRAG

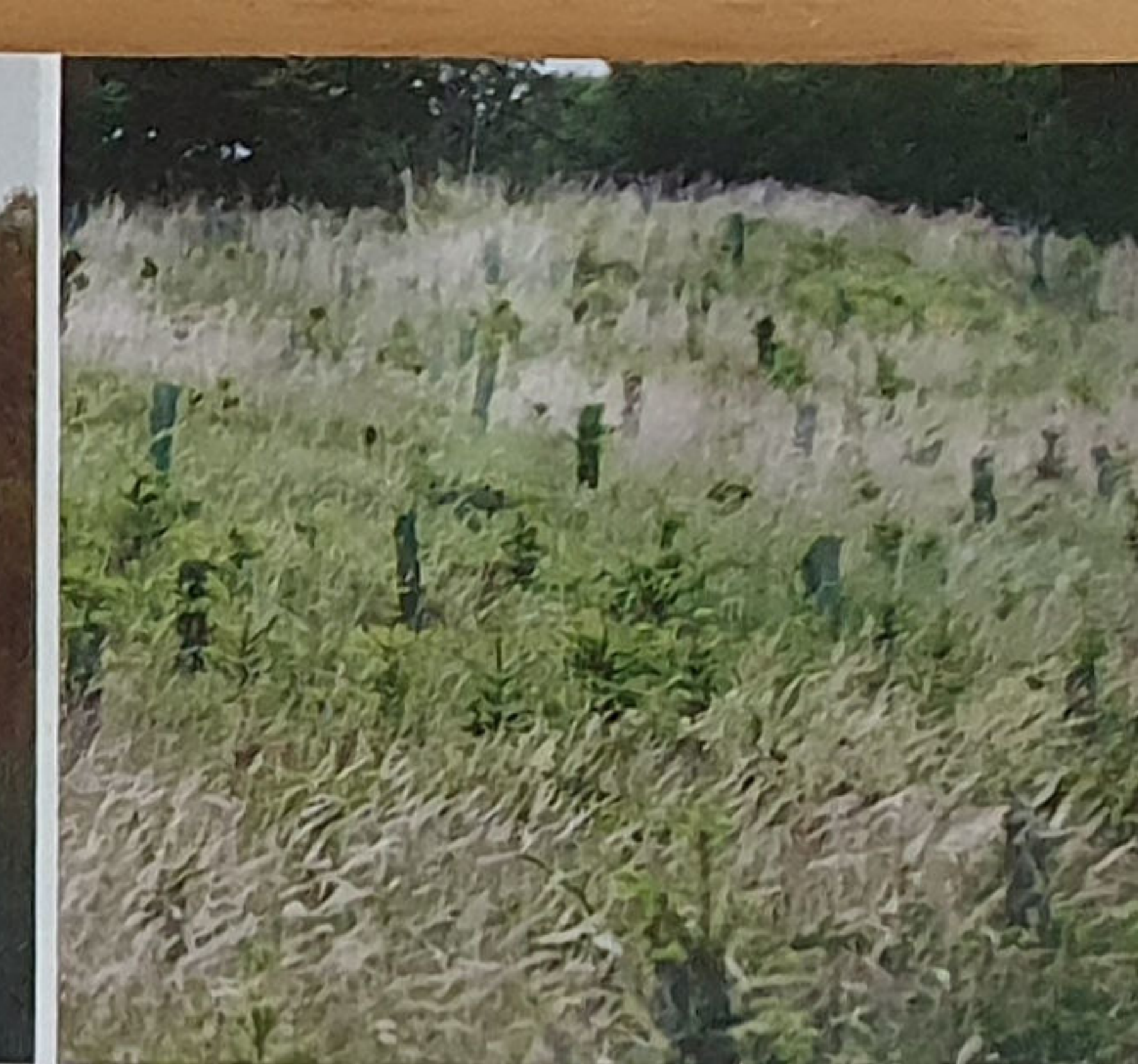


Der Pächter kann den Jagdpachtvertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Ende des laufenden Jagdjahres kündigen, wenn der von ihm nachweislich entrichtete Wildschaden einschließlich entstandener Verfahrenskosten den Betrag von..... € überschritten hat.

sollte unbedingt auch auf entsprechende Sicherungsklauseln bei Maßnahmen zur Wildschadensverhütung im Wald geachtet werden. Nachfolgend zwei Formulierungsvorschläge:

Ausschlussklausel

Für den Fall außergewöhnlicher Naturereignisse, wie z.B. große Sturmschäden, schwere Schäden durch lang anhaltende 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

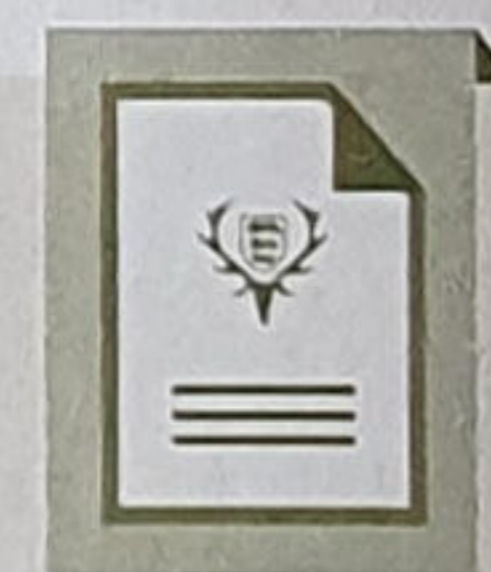


Fotos: Sophia Lorenzoni, Kay Lucie Osterlag

Wildschadensverhütungsregelungen: Gesetzliche Regelungen existieren nicht. Trotzdem ist es gerade in den Vertragsmustern der Verpächterseite 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.

Ausstiegsklausel

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



LJV-MUSTERVERTRAG

Das LJV-Vertragsmuster finden Sie auf der Homepage des LJV unter www.landesjagdverband.de/mein-ljv/downloads



Fazit

Wie gesagt handelt sich hier um Vorschläge. Entscheidend ist die jeweilige Situation und die konstruktive Verhand-

lungsbereitschaft der Vertragspartner vor Ort. Die Verpächterseite 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. Auf die aktuelle Situation sollte aufmerksam gemacht und auf die Risiken für die pachtende Person hingewiesen werden. 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“.

Martin Bürner (LJV BW)



INFO-FLYER

Wir geben der Jagdpacht ein Gesicht

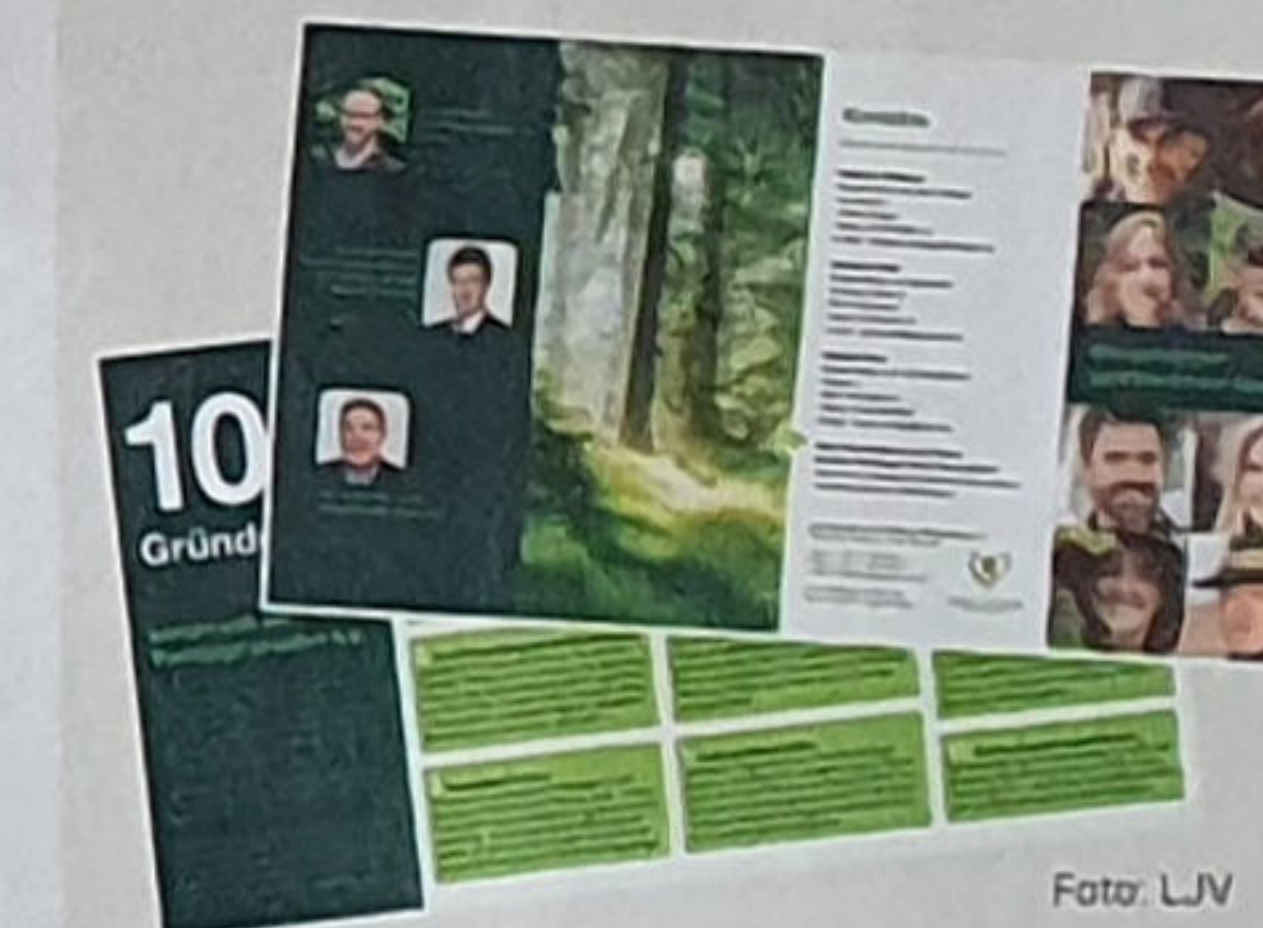


Foto: LJV

Der Flyer „Wir geben der Jagdpacht ein Gesicht“ wurde neu aufgelegt. Sie enthält 10 Gründe, warum sich die Jagdpacht bewährt hat und kann argumentativ herangezogen werden, wenn es um die Art der Nutzung des Jagdrechts geht.

www.landesjagdverband.de/unser-verband

