



Landesjagdverband Brandenburg e.V.

Anerkannter Naturschutzverband

Saarmunder Str. 35, 14552 Michendorf

Tel.: 033205 2109-26

Fax: 033205 2109-11

Web: www.ljv-brandenburg.de

Augen auf bei der Unterschrift

Wichtige Empfehlungen zum Abschluss und zur Verlängerung von Jagdpachtverträgen

Zu Beginn des Jagdjahres 2016/17 werden von vielen Brandenburger Jägern Jagdpachtverträge neu abgeschlossen. Leider werden hierbei häufig Fehler gemacht, die zur Unwirksamkeit der Verträge führen können. Kritisch sollte auch die Verlängerung alter Pachtverträge gesehen werden. Dabei besteht die Gefahr, dass Fehler des alten Vertrages unnötig fortgeschrieben werden. Auch die aktuellen jagdlichen Rahmenbedingungen sollten in neuen Pachtverträgen ihren Niederschlag finden.

Beim Abschluss von Jagdpachtverträgen besteht grundsätzlich Vertragsfreiheit. Jagdpachtverträge können zwischen den Vertragsparteien frei ausgehandelt werden, soweit sie nicht gegen gesetzliche Verbote verstoßen. Es müssen keine Musterverträge verwendet werden. Diese sind in vielen Fällen ohnehin veraltet, enthalten unwirksame Klauseln und berücksichtigen die individuellen oder örtlichen Erfordernisse nicht.

Zu den häufigsten Fehlern bei Abschluss von Jagdpachtverträgen gehört, dass der Pachtgegenstand nicht genau beschrieben wird. Nach der Rechtsprechung verstößt es gegen das gesetzliche Schriftformerfordernis, wenn der Pachtgegenstand in der Vertragsurkunde nicht so beschrieben ist, dass ein Außenstehender die Jagdbezirksgrenzen erkennen kann. Dieser Fehler führt zur Nichtigkeit des Vertrages. Er kann vermieden werden, indem eine genaue Karte mit den eingezeichneten Grenzen oder eine Flächenliste Bestandteil der Vertragsurkunde ist. Diese Unterlagen sind mit dem eigentlichen Vertrag fest zu verbinden und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen. Beachtet werden sollte auch, dass ausschließlich Einzelpersonen (auch mehrere) Jagdpächter werden können. Pächtergesellschaften oder andere Vereinigungen sind grundsätzlich nicht jagdpachtfähig.

Häufig sind Pachtverträge unwirksam, weil die verpachtende Jagdgenossenschaft bei Abschluss nicht ordnungsgemäß vertreten ist. Wer für die Vertretung erforderlich ist, ergibt sich aus der Satzung der Jagdgenossenschaft. Im Zweifel müssen alle Vorstandsmitglieder unterschreiben, ansonsten kann der Pachtvertrag nichtig sein. Zu beachten ist auch, dass §

181 BGB es verbietet, dass ein Vorstandsmitglied sowohl auf Seite der Pächter unterzeichnet, als auch auf der Seite der Jagdgenossenschaft. Im Zweifel muss das Vorstandsmitglied von der Jagdgenossenschaftsversammlung vom Verbot des § 181 befreit werden.

Die geänderten Rahmenbedingungen bei der Jagdausübung sollten auch bei Neuabschluss des Jagdpachtvertrages Beachtung finden. In Zeiten steigender Wildschäden sollte der Wildschadensersatz niemals komplett übernommen werden. Es sind mehrere Fälle bekannt, in denen der jährliche Wildschaden fünfstelligen Beträge erreicht. Hierfür haftet dann jeder Pächter mit seinem gesamten Vermögen. Nur weil in der letzten Pachtperiode wenig Wildschaden ersetzt werden musste, bedeutet es nicht, dass dies in Zukunft so bleibt. Schon ein Wechsel in der Geschäftsführung des örtlichen Landwirtschaftsbetriebes kann die Praxis der Vergangenheit schlagartig ändern. Denkbar sind Regelungen, die die Haftung des Jagdpächters auf einen jährlichen Höchstbetrag begrenzen. Auch kann vertraglich vereinbart werden, dass bei bestimmten Kulturen dem Pächter keine Ersatzpflicht droht. Auch ein Kündigungsrecht des Pächters für den Fall, dass der Wildschaden eine bestimmte Summe überschreitet, kann eine sinnvolle „Notbremse“ sein. Abzuraten ist von der Vereinbarung einer „Wildschadenspauschale“. Sieht man einmal davon ab, dass diese in bestimmten Verträgen unwirksam sein kann, besteht in vielen Fällen Uneinigkeit darüber, was eine Wildschadenspauschale rechtlich überhaupt bedeutet. Keinesfalls sollte die Erstattung von Wildschäden nach Einheitssätzen oder Tabellen (z.B. „Konvention zur Bewertung von Wildschäden im Wald“) geregelt werden. Dies geht regelmäßig zu Lasten des Ersatzpflichtigen. Der Schaden ist in jedem Fall individuell zu ermitteln. Der Wildschadensersatz für Wildarten, die keine Jagdzeit haben (z.B. Elch), sollte aus naheliegenden Gründen ebenfalls ausgeschlossen werden. Zu berücksichtigen ist auch, dass der Eigentümer von befriedeten Flächen nach § 6a BJagdG anteilig zum Wildschadensersatz verpflichtet sein kann. Im Jagdpachtvertrag sollte dessen Ersatzpflicht in keinem Fall mit übernommen werden.

Ferner sollte in Jagdpachtverträgen genau festgeschrieben werden, welche Flächen – insbesondere aus Naturschutzgründen – Jagdbeschränkungen unterliegen. Werden solche Flächen eingerichtet oder ausgeweitet, sollte der Vertrag ein Minderungs- oder Kündigungsrecht des Jagdpächters vorsehen. Das gleiche sollte für den Fall gelten, dass durch Gesetzesänderungen die Jagdausübung eingeschränkt wird. Das Beispiel anderer Bundesländer, in denen sogenannte „ökologische Jagdgesetze“ erlassen wurden, sollte als Warnung dienen.

Sinnvoll kann es sein, Kündigungs- und Minderungsrechte für den Fall vorzusehen, dass Windparks oder Solarparks errichtet werden. Diese schränken nicht nur die Bejagungsmöglichkeiten ein, sie mindern auch den Erholungswert der Jagd. Wer möchte schon in einem „Industriegebiet“ die Jagd ausüben?

Besondere Beachtung im Jagdpachtvertrag sollte die Möglichkeit der Verbreitung des Wolfes finden. Es sollten Minderungs- oder Kündigungsrechte des Pächters vereinbart werden, wenn durch Auftreten von Isegrim die (Schalenwild-) Strecke deutlich zurück geht oder eine Bejagung unmöglich wird. Hier rate ich, individuelle Lösungen auszuhandeln.

Soweit man mit anderen Jägern gemeinsam einen Jagdpachtvertrag unterzeichnet, sollte vor dem Abschluss des Jagdpachtvertrages ein Gesellschaftsvertrag geschlossen werden, der die Rechte und Pflichten der Mitpächter untereinander regelt. Häufig ist es nach Abschluss des Jagdpachtvertrages mit der Einigkeit vorbei.

In der für Mitglieder des LJVB kostenfreien juristischen Erstberatung nehmen Streitigkeiten zwischen Mitpächtern den größten Raum ein. Der Gesellschaftsvertrag hilft dabei, Unklarheiten zu beseitigen. Zu beachten ist, dass unabhängig von den Regelungen des Gesellschaftsvertrages jeder Mitpächter für alle Verpflichtungen aus dem Jagdpachtvertrag gegenüber dem Verpächter haftet (sog. gesamtschuldnerische Haftung). Man kann als Mitpächter also auch zur Zahlung von Wildschäden im Pirschbezirk des Mitpächters in Anspruch genommen werden. Genauso wird man dafür gerade stehen müssen, wenn der Mitpächter den anteiligen Pachtzins nicht oder verspätet zahlt.

Wenn Sie Fragen zur genauen Formulierung Ihres Vertrages haben, empfehle ich Ihnen, sich an einen fachkundigen Anwalt zu wenden. Adressen finden Sie auf der Homepage des LJVB. Von Musterpachtverträgen rate ich aus genannten Gründen ab.

RA Jens Ole Sendke