

Wie verpachte ich richtig?

Wesentliche Inhalte eines Pachtvertrages insbesondere im Hinblick auf Schadensersatz bei Fehlabschüssen, Wildschaden und Verbisspauschalen im Zusammenhang mit den späteren tatsächlichen Kosten.

Sehr geehrter Herr Landrat, sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich bei Ihnen, dass Sie mir Gelegenheit geben, zu einem recht aktuellen Thema der jagdrechtlichen Diskussion Stellung zu nehmen.

Während man noch vor zwei oder drei Jahrzehnten beobachten konnte, dass Jagdpachtbedingungen und Jagdpachtverträge, die von der Verpächterseite vorbereitet wurden, von den späteren Jagdausübungsberechtigten diskussions- und klaglos abgeschlossen wurden, haben verschiedene Umstände der letzten Jahre dazu geführt, dass dem Inhalt der Jagdpachtverträge eine weit größere Beachtung geschenkt wird, als in früheren Jahren. Die Abkehr vom reinen Verpächtermarkt ist evident. Ohne im Einzelnen hierauf eingehen oder diskutieren zu wollen, dürften die Erweiterungen der Jagdfläche durch die Wiedervereinigung eine Rolle spielen, zunehmendes Durchschnittsalter der Jäger, sinkende Attraktivität der Jagdreviere durch immer ausufernde Freizeitaktivitäten der Bevölkerung, letztlich auch die zunehmende Zugänglichkeit europäischer oder außereuropäischer Jagdmöglichkeiten.

- I. Das Jagdrecht bietet vielfältige Möglichkeiten, Pachtverträge bedürfnis- und interessenorientiert zu gestalten.

Das Gesetz schreibt allerdings die Einhaltung gewisser Mindeststandards vor. Ein Pachtvertrag ist nichtig, entfaltet also keinerlei Rechtswirkungen, wenn

- das Jagdausübungsrecht nicht in seiner Gesamtheit verpachtet wird (Ausnahme: der Verpächter kann sich eine Teil der Jagdnutzung, der sich auf bestimmtes Wild bezieht, vorbehalten), § 11 Abs. 1 S. 2 Halbsatz 1 BJG);
- die Mindestgröße von 75 ha (Eigenjagdbezirk), 150 ha (Gemeinschaftlicher Jagdbezirk, § 11 Abs. 2 BJG) unterschritten ist;
- Höchstfläche je Jagdpächter: 1000 ha (§ 11 Abs. 3 BJG) eingehalten wurde;
- Schriftform gewahrt ist (§ 11 Abs. 4 BJG);
- der Pächter jagdpachtfähig ist (4. Jahresjagdschein im Zeitpunkt der Anpachtung, § 11 Abs. 5 BJG);
- die Zahl der Jagdpächter [bis zu 300 ha auf zwei, in größeren Jagdbezirken für jede weiteren vollen 150 ha ein weiterer Pächter (§ 11 Abs. 1 i. V. m. § 15 LandesjagdG NRW)] überschritten ist.

Darüber hinaus ist der Jagdpachtvertrag von der Unteren Jagdbehörde im Rahmen des Anzeigeverfahrens dann zu beanstanden, wenn die Vorschriften über die Pachtdauer (Mindestpachtzeit neun Jahre) nicht beachtet sind oder wenn zu erwarten ist, dass durch eine vertragsgemäße Jagdausübung die Vorschriften des § 1 Abs. 2 verletzt werden: Die Hege hat zum Ziel die Erhaltung eines den landschaftlichen und landeskulturellen Verhältnissen angepassten artenreichen und gesunden Wildbestandes, sowie die Pflege und Sicherung seiner Lebensgrundlagen; aufgrund anderer Vorschriften bestehende gleichartige Verpflichtungen bleiben unberührt. Die Hege muss so durchgeführt werden, dass Beeinträchtigungen einer ordnungsgemäßen land-, forst- und fischereiwirtschaftlichen Nutzung insbesondere Wildschäden möglichst vermieden werden.

Die lange Dauer der Vertragslaufzeit fordert beiden Vertragsteilen eine ungefähre Prognose der tatsächlichen Entwicklung der Jagdverhältnisse auf der einen Seite, der Auswirkungen der Jagdausübung andererseits ab. Dabei werden die Erwartungen des Pächters desto höher sein, je höher die vereinbarte Jagdpacht liegt. Am Rande sei bemerkt, dass der höchste Jagdpachtdurchschnitt im Jahre 1996 im Lande NRW im Kreis Siegen-Wittgenstein erzielt wurde.

Aus meiner Sicht werden sich Notwendigkeiten von Verhandlungen und entsprechende Formulierungen im Jagdpachtvertrag zu folgenden Themen ergeben:

1. Preisgestaltung

Die Verpächterseite wird den guten Ertrag der Jagd herausstellen, die schöne Landschaft, den harmonischen Umgang mit dem Vorpächter, die positive Einstellung der Jagdgenossen der Jagd und der Jagdausübung gegenüber. Der Pächter wird auf eine redliche Jagdausübung verweisen, auf seine Erfahrung als Jäger, seine Bonität, seine naturschützerischen und wildbiologischen Ziele. Er wird auch versprechen, die Abschusspläne einzuhalten und den Wildschaden in Grenzen zu halten. Jedenfalls sollte man die Verhandlungen sachlich führen und sollte immer bemüht sein, keine Situation entstehen zu lassen, in der der Vertragspartner sein Gesicht verlieren könnte.

Wird eine Ausschreibung vorgenommen, sollte der Verpächter darauf achten, dass die Ausschreibungsbedingungen auch deckungsgleich sind mit dem erstrebten Vertragsinhalt. Ich empfehle Ihnen soweit, den Vertragsentwurf in die Jagdpachtbedingungen einzubeziehen. Nur dann, wenn zwischen dem Inhalt des beabsichtigten Pachtvertrages und den Pachtbedingungen Kongruenz besteht, ist der Zuschlag bindend. Der Zuschlag selbst stellt allerdings noch keinen Pachtvertrag dar. Kommt er abredewidrig nicht zu Stande, kommen Schadensersatzansprüche gemäß § 311 BGB in Betracht.

2. Wildschadensregelung

1. Gemeinschaftlicher Jagdbezirk

Wird ein Grundstück, das zu einem gemeinschaftlichen Jagdbezirk gehört oder einem gemeinschaftlichen Jagdbezirk angegliedert ist, durch Schalenwild, Wildkaninchen oder Fasane (Schadwild) beschädigt, so hat die Jagdgenossenschaft dem Geschädigten den Wildschaden zu ersetzen. Der Wildschaden ist durch die Jagdgenossen im Verhältnis des Flächeninhalts ihrer beteiligten Grundstücke aufzubringen. Übernimmt der Jagdpächter den Ersatz des Wildschadens ganz oder teilweise, trifft ihn die Ersatz-

pflicht. Die Ersatzpflicht der Jagdgenossenschaft bleibt jedoch bestehen, soweit der Geschädigte Ersatz von dem Pächter nicht erlangen kann, etwa weil dieser zahlungsunfähig ist oder in Insolvenz geraten ist. In diesen Fällen spricht man von einer Ausfallhaftung. Unter Ausfallhaftung versteht man ein bürgschaftsähnliches Verhältnis, auf das die Vorschriften des §§ 767 bis 774 und 776 BGB, also die Bestimmungen über die Bürgschaft anzuwenden sind. Eine solche Ausfallhaftung setzt insbesondere voraus, dass der Geschädigte einen Schultitel, also entweder eine Niederschrift über die die gütliche Einigung im Vorverfahren mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung oder ein rechtskräftiges Urteil vorweisen kann und aus diesem vergeblich gegen den Ersatzpflichtigen vollstreckt hat.

2. Eigenjagdbezirke

Wildschaden an Grundstücken, die einem Eigenjagdbezirk angegliedert sind, hat der Eigentümer oder der Nutznießer des Eigenjagdbezirkes zu ersetzen. Ist der Jagdbezirk verpachtet, haftet der Jagdpächter, wenn und soweit er sich im Pachtvertrag zum Ersatz des Wildschadens verpflichtet hat. Eine Ersatzpflicht trifft in diesem Falle den Eigentümer oder den Nutznießer nur dann, soweit der Geschädigte Ersatz vom Pächter nicht erlangen kann (Ausfallhaftung).

Werden in unverpachteten Eigenjagdbezirken Grundstücke des Verpächters beschädigt, richtet sich die Verpflichtung zum Ersatz von Wildschaden nach dem zwischen dem Geschädigten und dem Jagdausübungsberechtigten bestehenden Rechtsverhältnis. Ist nichts anderes bestimmt, ist der Jagdausübungsberechtigte zumindest in den Fällen ersatzpflichtig, wenn er durch unzulänglichen Abschuss den Schaden verschuldet hat.

Der Wildschaden, der an Weinbergen, Gärten, Obstgärten, Baumschulen, Alleen, Einzelstehenden Bäumen, Forstkulturen, die durch Einbringung anderer als der im Jagdbezirk vorkommenden Hauptholzarten einer erhöhten Gefährdung ausgesetzt sind oder Freilandpflanzungen von Garten- oder hochwertigen Handelsgewächsen entsteht, wird nicht ersetzt, wenn die Herstellung von üblichen Schutzvorrichtungen unterblieben ist, die unter

gewöhnlichen Umständen zur Abwendung des Schadens ausreichen.

Haben die Pächter von gemeinschaftlichen Jagdbezirken oder auch Eigenjagdbezirken in der Vergangenheit oftmals klaglos den vollständigen Wildschadensersatz übernommen, geht die derzeitige Entwicklung angesichts nicht kalkulierbarer Schäden an landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere an Wiesen, an Flächen, die mit Energiepflanzen bebaut sind, oder besonders gefährdeten Flächen, die keine Sonderkulturen sind dahin, den Wildschadensersatz angemessen zwischen den Vertragschließenden zu verteilen. Wildschäden an Forstgrundstücken wurden auch in der Vergangenheit bereits differenziert betrachtet. So übernahm in Zeiten der Fichtenreinkulturen oftmals der Pächter die Materialkosten für Schutzanstriche, die der Eigentümer ausführen sollte. Oder es wurden Wildschadenspauschalen oder Wildschadensverhütungspauschalen vereinbart.

II. Welche gestalterischen Möglichkeiten bestehen zur angemessenen Verteilung von Wildschäden?

Aus der Gesetzessystematik und vielen Wildschadensurteilen lassen sich Prinzipien herauslesen, die meines Erachtens nach zielführend sind. So soll der neben- oder hauptberuflich tätige Landwirt, der von den Erträgen der Flächen leben muss, in größerem Maße geschützt werden, als derjenige, der Flächen im Außenbereich zu Hobby-Zwecken unterhält, die besonders schadendträchtig sind, wie z. B. Modellflugplätze, Sportanlagen, Golfplätze. Andererseits soll derjenige, der besondere, für den Ersatzpflichtigen unkalkulierbare Risiken schafft, so etwa der Eigentümer von Sonderkulturen das Wildschadensrisiko insoweit übernehmen, als er verpflichtet sein soll, geeignete Schutzmaßnahmen zu errichten. Oftmals findet man auch die Forderung, Grundstückseigentümer zumindest teilweise am Wildschadensersatz deshalb zu beteiligen, um ihm Anreize zur Wildschadensvermeidung zu bieten.

Ich verkenne keineswegs, dass hier widerstreitenden Interessen bestehen, die jedoch durch das zur Verfügung stehende rechtliche Instrumentarium durchaus angemessen ausgeglichen werden können. Hierzu bedarf es des guten Willens

beider Seiten.

Nachfolgend möchte ich Ihnen einige Gestaltungsbeispiele zu bestimmten Problembereichen anbieten:

1. Wiesen (Wühl-) Schäden durch Schwarzwild

In unserem Kreis finden wir aufgrund der intensiven Milchviehhaltung ausgedehnte Wiesenflächen, die ein unkalkulierbares Wildschadensrisiko bilden. Gerade in gemeinschaftlichen Jagdbezirken kann es aufgrund der typischen Konstellation (Ortslage, darum herumliegende Feldflur, sodann im Grenzbereich Waldflächen) nicht ohne weiteres den Jagdausübungsberechtigten angelastet werden, wenn Schwarzwild zu Schaden geht, weil diese Gestaltung der Reviere oftmals eine gezielte und nachhaltige Bejagung des Schwarzwildes nicht oder nur eingeschränkt zulässt. Es dürfte daher durchaus fair sein, die Eigentümer über die Jagdgenossenschaft in angemessener Weise an diesen Schäden zu beteiligen. In Betracht kommt einmal eine Schadensdeckelung. Diese wird nur in Jahren mit bestimmten Witterungsverlauf und hohem Schwarzwildbestand zu einer Inanspruchnahme der Jagdgenossenschaft führen. Im Übrigen bliebe der Jagdpächter ersatzpflichtig. In Betracht käme jedoch auch eine prozentuale Beteiligung der Jagdgenossenschaft oder eine Kombination von Wildschadensdeckelung und anteiliger Beteiligung am überschießenden Rest. Zu denken wäre auch daran, die Beseitigung der Wiesenschäden dem Jagdausübungsberechtigten zu überlassen und dies vertraglich festzuschreiben. Dies bietet für ihn den Vorteil, eigene Maschinen oder Maschinen befreundeter Pächter einzusetzen. In diesem Falle sollte jedoch auch eine tatsächliche Abnahme der Arbeiten vereinbart werden. Zu denken ist auch an die Vereinbarung einer Mitwirkungspflicht bei der Schadensverhütung oder an ein Sonderkündigungsrecht des Pachtvertrages.

2. Sonstige landwirtschaftliche Flächen

Sonstige Flächen mit Ausnahme von Energieanpflanzungen oder Bioprodukten sind wildschadensmäßig eher kalkulierbar. Im Interesse eines ausgewogenen Risikos sollten auch hier wie auch beim Wildschadensersatz auf Grünlandflächen differenzierte Regelungen getroffen werden. Beim Anbau von Energiepflanzen oder Bioprodukten erscheint eine völlige Übernahme der Ersatzpflicht durch den Pächter unangemessen; hier sollten jedenfalls Zwischenlösungen angestrebt werden, wie in Ziff. 1 vorgeschlagen.

3. Sonderkulturen

Grundsätzlich sind Schäden an Grundflächen mit Sonderkulturen nicht zu erstatten, wenn nicht die üblichen Schutzvorrichtungen seitens des Grundstückseigentümers angebracht worden sind. Als übliche Schutzvorrichtungen sind außer anderen üblichen und geeigneten Mitteln wilddichte Zäune anzusehen, die gegen Rot-, Dam-, Sika- und Muffelwild eine Höhe von 1,80m, gegen Rehwild ein Höhe von 1,50m, gegen Schwarzwild, Hasen und Wildkaninchen in Höhe von 1,20m über der Erde und 0,30m in der Erde haben. Der Grund für diese die Wildschadensersatzpflichtigkeit einschränkende Regelung liegt darin, dass diese Flächen in erhöhtem Maße gefährdet sind und besonders hohe Schadensersatzforderungen auslösen würden.

Im hiesigen Bereich dürfte eine Notwendigkeit zu vertraglich abweichenden Regelungen nicht bestehen. Bei Forstkulturen gilt in Nordrhein-Westfalen die Sonderregelung des § 33 LandesjagdG – NW, die den Waldbesitzer begünstigt. Wenn die Voraussetzungen für diese Regelung vorliegen, also neben den im Revier vorkommenden Hauptholzarten mindestens 20 % Nebenholzarten in die Forstkultur eingebracht worden sind, dann muss der Grundstückseigentümer keine Schutzvorrichtungen anbringen. Der Ersatzpflichtige haftet für die Schäden sowohl an den Hauptholzarten als auch an den eingebrachten Nebenholzarten, es sei

denn, dass er sich von der Ersatzpflicht dadurch befreit, dass er wenigstens drei Monate vor Beginn des neuen Jagdjahres die Materialkosten für die üblichen Schutzvorrichtungen übernimmt. Zur Verhütung von Auseinandersetzungen kann es durchaus hilfreich sein, im Jagdpachtvertrag anzugeben, welche Holzarten im Revier als Hauptholzarten vorkommen.

Sind die Parteien bereit, die Übernahme der Schäden auf fortwirtschaftlichen Flächen durch den Pächter zu verhandeln, bietet es sich aus verschiedenen Gründen an, eine Waldwildschadenspauschale oder eine Waldschadensverhütungspauschale zu vereinbaren. Der Anreiz hierfür liegt darin, dass derartige Schäden, beim Vorkommen einer wildschadensträchtigen Wildart, beispielsweise Rotwild, Schäden ohnehin mehr oder weniger regelmäßig zu regulieren sind, zum anderen darin, dass die verschiedenen Schätzverfahren naturgemäß zu unterschiedlichen Ergebnissen führen, dass insbesondere das Ergebnis der Schätzung vom verwendeten Zinsfuß abhängig ist.

Verbleiben aufgrund getroffener Vereinbarung Ersatzverpflichtungen der Jagdgenossenschaft, kann es durchaus wirtschaftlich sein, die Mitglieder durch Beschluss zu verpflichten, bestimmte Schutzmaßnahmen, wie z. B. Errichtung von Elektrozäunen oder sonstige Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Derartige Beschlüsse, wie auch ein Beschluss, mit der die Schadensersatzverpflichtung der Jagdgenossenschaft gegenüber dem Jagdgenossen ganz oder teilweise abbedungen wird bindet allerdings nur die Jagdgenossen, die zugestimmt haben.

Zu unterscheiden ist grundsätzlich zwischen dem Rechtsverhältnis Jagdpächter und der Jagdgenossenschaft
- zum Anderen dem Rechtsverhältnis zwischen Jagdgenossenschaft und Jagdgenossenschaftsmitglied.

Im Rechtsverhältnis Jagdgenossenschaft – Grundeigentümer muss beachtet werden, dass der Grundeigentümer der Jagdgenossenschaft gegenüber dem ihm entstandenen Wildschaden vollständig ersetzt verlangen kann. Wenn also die Jagdgenossenschaft die Wildschadensersatzver-

pflichtung dem Pächter gegenüber nicht vollständig oder überhaupt nicht durchsetzen kann oder will, muss sie dem Grundstückseigentümer oder Nutznießer den ganzen Wildschaden ersetzen oder aber zumindest den Wildschaden, den sie aus vertraglichen Gründen gegenüber dem Pächter nicht durchsetzen kann.

4. Waldwildschadenpauschale

Üblicherweise wird eine solche Pauschale nach den Vorstellungen des Verpächters verhandelt und mit einem bestimmten Betrag pro Jahr und Hektar festgelegt. Für den Pächter hat dies den Vorteil, dass er seine Kosten kalkulieren kann. Die Sicherheit führt regelmäßig zu einer tendenziellen Erhöhung des Pachtpreises, hat jedoch den Nachteil, dass der Pächter nicht zu waldverträglicher Hege und Bejagung angehalten wird. Für die Jagdgenossenschaft hat diese Regelung den Nachteil, dass sie, wie vorhin bereits ausgeführt, vom geschädigten Jagdgenossen in Anspruch genommen werden kann und die vereinnahmten Mittel zur Schadensbereinigung nicht ausreichen. Grundsätzlich handelt es sich bei der Waldwildschadenspauschale um Einnahmen der Jagdgenossenschaft, müssen also nicht an die einzelnen Jagdgenossen entsprechend der eingebrachten Flächen ausgezahlt werden.

Stimmen allerdings alle Eigentümer forstwirtschaftlicher Flächen auch der Anwendung der Pauschalregelung im Innenverhältnis zu, kann eine solche Pauschalierung ohne Weiteres empfohlen werden. Der Pächter jedenfalls kann im Falle der Pauschalierung auch dann nicht in Anspruch genommen werden, wenn die Pauschale sich als unzureichend erweist.

Ihm darf der Nachweis nicht abgeschnitten werden, dass die tatsächlichen Schäden geringer sind als die Pauschale, wie sich aus dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (§§ 305 ff. BGB) ergibt.

5. Waldwildschadensverhütungspauschale

Diese Pauschale soll für die Kosten zur Verhütung von Waldwildschäden verwendet werden. Wie auch bei der Waldwildschadenpauschale ist hier eine sorgfältige Kalkulation erforderlich. Die vertragliche Zweckvereinbarung führt in der Regel zur Verhütung oder zumindest zur drastischen Verminderung der Waldwildschäden. Beide Pauschalen können in der Weise variiert werden, dass man zunächst einen bestimmten Gültigkeitszeitraum bestimmt, um ihn zu nutzen, die Höhe der jeweiligen Pauschale zu überprüfen. Jagt der Pächter wildschadensverträglich, kann dies zu einer Absenkung der einen, der anderen oder beider Pauschale führen. Auch bei dieser Art der Pauschalierung darf dem Pächter nicht der Nachweis abgeschnitten werden, dass die tatsächlichen Ausgaben für die Verhütung von Wildschäden geringer waren als die Höhe der vereinbarten Pauschale. Auch dies würde einen Verstoß gegen die bereits oben erwähnten Bestimmungen (§§305 ff. BGB) darstellen. Ist die Pauschale zu hoch angesetzt gewesen, weil keine oder nur geringe Wildschadensverhütungsmaßnahmen ergriffen wurden, steht dem Pächter ein Rückzahlungsanspruch in Höhe der Differenz zu.

III. Schadensersatzansprüche bei Fehlabschüssen

Fehlabschüsse können fahrlässig oder vorsätzlich verursacht sein. Sie führen im Rahmen der Bußgeldbestimmungen zu Sanktionen durch die untere Jagdbehörde. Eine interessante Frage ist, ob schuldhaftes Fehlabschüsse auch zu Schadensersatzforderungen der Verpächterseite führen können. Wir gehen davon aus, dass in den letzten Jahren der Pachtperiode ein 1a-Hirsch freigegeben war, dass stattdessen ein Hirsch der Klasse 2a, ein 7-jähriger Kronenhirsch erlegt wurde. Die falsche Erlegung führt je nach Konstellation, Mitgliedschaft oder Nichtmitgliedschaft in einer Hegegemeinschaft zu bestimmten Sanktionen. Die Sanktion kann darin bestehen, dass im Abschussplan des nach Jagdpächterwechsel neu verpachteten Reviers über einen längeren Zeitraum kein Hirsch der Klasse 1a freigegeben wird; wäre der Hirsch richtig erlegt worden, wäre mit einer erneuten Freigabe eines Hirsches dieser Klasse in wenigen Jahren zu

rechnen gewesen. Die Jagdgenossenschaft meint nun, sie habe wegen dieses Umstands eine geringere Pacht vereinnahmen können, als wenn dem neuen Pächter hätte in Aussicht gestellt werden können, er werde in Kürze einen Hirsch der Klasse 1a erlegen dürfen.

Spezielle Anspruchsgrundlagen für diese Konstellation kennt weder das Pachtrecht noch das Mietrecht, auf das im Pachtrecht verwiesen wird. Als Anspruchsgrundlage in Betracht kommt das Institut "Schadenersatz wegen Pflichtverletzung", § 280 BGB. Die Voraussetzungen könnten erfüllt sein, wäre dem Pächter eine schuldhaft Verletzung des an ihn verpachteten Jagdausübungsrechts bzw. der hieraus resultierenden Verpflichtungen vorzuwerfen. Wenn wir dies unterstellen, müsste im Bestreitensfalle der Verpächter nachweisen können, dass die durch den Vorpächter verursachte Verzögerung der Abschusserlaubnis ein konkreter Schaden entstanden wäre. Ein solcher Nachweis ist eigentlich kaum vorstellbar, so dass ich dazu rate, dass die Verpächterseite bei Vertragsschluss eine Vertragsstrafenklausel gem. §§ 339 ff. BGB vorsieht, die inhaltlich bestimmt, dass für jedes Jagdjahr, für das infolge des Fehlabschusses keine entsprechende Abschusserlaubnis erwartet werden kann, ein bestimmter Betrag zu zahlen ist.