

Empfehlungen des Landesjagdverbandes zu Pacht und Verpachtung von Jagdbezirken

Die Jagdpacht ist das zentrale jagdliche Rechtsgeschäft zwischen Verpächter und Pächter. Im Jagdpachtvertrag werden im Regelfall über neun Jahre Rechte und Pflichten begründet, die weitreichende praktische Folgen für alle mit Wild im betreffenden Jagdbezirk zusammenhängenden Fragen haben. Die Jagdpacht ist damit viel mehr als ein Vertrag über die Bewirtschaftung eines Jagdbezirks: Sie ist eine ökonomische, ökologische und soziale Entscheidung für eine recht lange Zeitdauer.

An den Landesjagdverband Baden-Württemberg werden Jahr für Jahr viele die Vielschichtigkeit der Jagdpacht verdeutlichende Fragen herangetragen. Diese Anfragen belegen den großen Informationsbedarf von Jägern, verpachtenden Nichtjägern und Landwirten. Die Empfehlungen des Landesjagdverbandes sollen sachlich über das Thema Jagdpachtvertrag mit damit verbundenen ausgewählten rechtlichen wie tatsächlichen Fragestellungen informieren und Pachtinteressenten praxisgerechte Handlungsempfehlungen an die Hand geben.

Die Empfehlungen sollen eine organisatorische Hilfestellung für eine strukturierte Bewerbung um eine Jagdpacht sein und darüber hinaus Sensibilität für die wichtigsten mit einer Pacht zusammenhängenden komplexen rechtlichen Fragestellungen schaffen.

Der Landesjagdverband hat der Herausgabe dieser Empfehlungen Vorrang vor der Erstellung eines immer wieder angefragten Musterjagdpachtvertrages eingeräumt. Wir glauben, dass die Empfehlungen das flexiblere Instrument darstellen, da sie auf die Vielzahl der kursierenden Musterjagdpachtverträge anzuwenden sind. Ein Musterjagdpachtvertrag wird zu meist von der verpachtenden Vertragspartei vorgelegt; diese greift in der Regel auf ein Formular ihrer Interessenvertretung und nicht des Landesjagdverbandes zurück.

Die Empfehlungen müssen sich im Sinne einer akzeptablen Übersichtlichkeit auf maßgebliche Punkte konzentrieren, obwohl zum Thema noch viel mehr zu sagen wäre. Die Landesjagdschule des Landesjagdverbandes bietet vertiefend jährlich ein Seminar „Rechtsfragen zur Jagdpacht – Aktuelles aus Rechtsprechung und Praxis“ an, auf das an dieser Stelle verwiesen sein darf.

Helfen Sie dem Landesjagdverband bei der ständigen Fortentwicklung seiner Empfehlungen. Teilen Sie ihm, am besten schriftlich, ihre Erfahrungen mit den Empfehlungen sowie Ihre Erfahrungen mit.

1. Jeder ist seines Glückes Schmied

Bei der Jagdpacht gilt der Grundsatz der *Vertragsfreiheit*: Jeder ist frei, ob und mit wem er einen Vertrag schließt und was dessen Inhalt sein soll. Dessen sollten sich die Vertragsparteien mit Selbstbewusstsein und Respekt vor dem Vertragspartner bewusst sein!

2. Jagdpacht als ökonomische, ökologische und soziale Entscheidung

Die Jagdpacht ist für Pächter wie Verpächter eine

- **ökonomische Entscheidung**, da das Jagdrecht gegen Entgelt verpachtet wird und die gute jagdliche Bewirtschaftung vermögenserhaltend oder gar vermögensmehrend wirkt; außerdem sind mit der Jagdausübung einige sonstige Kosten verbunden, wie z.B. Jagdsteuer, Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft und Wildschadensersatz,
- **ökologische Entscheidung**, da die Durchführung der Hege gem. § 1 Abs. 2 Bundesjagdgesetz nicht nur wildschadensmindernd wirkt sondern in den ökologischen Kreislauf Eingang findet und
- **soziale Entscheidung**, da die Jagd mitunter Lebensmittelpunkt der bisher an der Jagdausübung Beteiligten und der Pachtinteressenten ist und die Entscheidung für diese Beteiligten von besonderer Bedeutung ist.

Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie zeigt aber, dass eine Entscheidung für oder gegen einen Pachtinteressenten vielfältige Auswirkungen hat. Nachteile bei der einen Bewertung können durch Vorteile bei anderer Bewertung aufgewogen werden.

3. Koordination einer Jagdvergabe

Immer wieder erweist sich eine unkoordinierte Verfolgung von Einzelinteressen als größtes Hemmnis auf dem Weg zum Abschluss sachgerechter Pachtverträge. Häufig werden seitens verpachtender Jagdgenossenschaften mehrere Jagdbezirke gleichzeitig neu verpachtet. Hier sollten ein oder zwei in jagdlichen Angelegenheiten erfahrene und kompetente Verhandlungspartner, z.B. ein Kreisjägermeister und/oder Hegeringleiter, die Einzelinteressen bündeln und in einem für alle Pachtinteressenten transparenten Prozess die Verhandlungen führen. In der Regel werden die Verpächter froh sein, einen kompetenten Ansprechpartner für Grundsatzfragen zur Jagdverpachtung zu erhalten.

Auch wenn bei dem sensiblen Thema nie alle unter einen Hut zu bringen sein werden: Wenn ein Verhandlungspartner ein Drittel oder die Hälfte der Pachtinteressenten hinter sich zu scharen versteht, kann der Verpächter dessen Argumente nicht einfach übergehen. Die inhaltliche Auseinandersetzung der Verpächter mit dem komplexen Thema Jagd ist der erste Schritt für erfolgreiche, sachgerechte Vertragsverhandlungen.

Verpächter, die keine gleich laufenden Pachtdauern für mehrere durch sie zu verpachtenden Jagdbezirke haben, sollten im Sinne einer letztlich für Verpächter wie Pächter sinnvollen Koordination eine Vereinheitlichung der Laufzeiten der Jagdpachtverträge anstreben. Gleiche Vertragsbedingungen und Laufzeiten bewirken eine erhöhte Transparenz und ersparen den Vorwurf einer bewussten Bevor- oder Benachteiligung von Pächtern bei Anpassung nur eines Jagdpachtvertrages im Zuge einer Neuverpachtung.

4. Pachtpreis – preisbildende Faktoren

Bei vielen Verpächtern steht in Anbetracht der Kostensituation leider das Interesse an einem möglichst hohen Pachtpreis im Vordergrund jeglicher jagdlicher Überlegungen. Jagdpacht ist aber viel mehr als das Entrichten eines Pachtzinses. Die Jagdpacht ist eine reine Rechtspacht. Verpachtet wird das Recht, die Jagdnutzung in dem verpachteten Bezirk auszuüben und sich dem Jagdrecht unterliegendes Wild anzueignen. Daraus folgt, dass neben Angebot und Nachfrage der Wert des zu verpachtenden Jagdbezirks preisbildender Faktor ist und nicht die Vorgaben einer Haushaltsstrukturkommission o.ä..

Bei einer koordinierten Jagdvergabebehandlung sollten zunächst zur Standortbestimmung Vergleichspreise umliegender Jagden beim Kreisjagdamt oder den umliegenden Gemeinden erfragt und gegenüber gestellt werden. Eine nach dem jeweiligen jagdlichen Wert geordnete transparente Einteilung der Preise, z.B. in solche für Feld- und Waldflächen, kann hilfreich sein.

Wichtig ist weiter der korrekte Ansatz der verpachteten Fläche: Befriedete Bezirke dürften bei der Pachtpreisberechnung nicht mitgezählt werden. Deren Ermittlung darf auf Basis geografischer Informationssysteme geführter Jagdkataster keine Schwierigkeit mehr darstellen. Zu klären ist weiterhin die Frage nach der Behandlung effektiv nicht bejagbarer Flächen wie z.B. eingezäunter Obstanlagen. Im Übrigen sollten in eine Verhandlung zur Preisfindung folgende Sachargumente eingebracht werden:

a) *Pächterstruktur*

Eine ausgewogene Pächterstruktur spiegelt das Leben in der Gemeinde wieder. Eine Verpachtung an einheimische Jagdinteressenten unter angemessener Beteiligung auswärtiger Begehungsscheininhaber bewährt sich regelmäßig, auch wenn sie mit Minder-einnahmen verbunden sein kann.

b) *Wildschadensproblematik*

Die Schwarzwildbestände sind europaweit stark angestiegen. Vor allem wiederholte Mastjahre von Buche und Eiche sowie der stark ausgedehnte großflächige Maisanbau haben zu jährlichen Reproduktionsraten von 250-300 % geführt.

Die Annahme, dass die Jäger das Entstehen der Wildschäden durch ihre Bejagungsoption in der Hand hätten, greift zu kurz. Allein ungünstige Grenzverläufe (Feld/Wald-Grenzen) und großflächiger Maisanbau in Verbindung mit der exponentiell anwachsenden Vermehrung zeigen auch dem engagiertesten Jagdpächter deutlich Grenzen auf.

c) *Wildbretabsatz*

Die stark angestiegene Schwarzwildstrecke sowie die auch im ländlichen Bereich zunehmende Kaufzurückhaltung bei Fleisch erschweren den Wildbretabsatz beträchtlich. Die Absatzmöglichkeiten stehen nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Die Preise bröckeln und damit auch die einzige Refinanzierungsmöglichkeit der Jagdpächter. Außerdem sind die praktischen Folgen der neuen Fleischhygienegesetzgebung für die Vermarktung von Wildbret derzeit noch nicht absehbar.

d) *jagdlicher Wert*

Die nach wie vor zunehmende Freizeit- und Tourismusnutzung der Natur erschwert die Jagdausübung enorm. Unzählige nach wie vor entstehende „Schwarzbauten“, Feuerstellen und Festzelte führen zu lautstarken Festen mit Aggregatsunterstützung bis zum Frühstück. Mountainbiker, Moto-Cross-Fahrer, Jogger, Reiter, Pilzsammler, in Hochlagen Ski-Langläufer und Schneeschuhwanderer, nicht angeleinte und immer wieder ungehorsame Hunde, Hundeschulen und neuerdings Nordic-Walker, Orientierungsläufer und GPS-Wanderer beunruhigen das Wild beinahe zu jeder Tages- und Nachtzeit auf allen

Wegen und teilweise auch abseits der Wege. Der Verkehr auf den Feldwegen, vor allem auf den „inoffiziellen Ortsverbindungen“ nimmt im Berufsverkehr mitunter regelungsbedürftige Ausmaße an. Infolge der betriebswirtschaftlichen zwingenden Technisierung der Landwirtschaft werden sogar die Felder bis tief in die Nacht bestellt. Wildernde Hunde reißen immer wieder Wild.

Dies alles führt dazu, dass das Wild immer mehr zum Nachtwild wird, das nur mit erheblichem Aufwand bejagbar ist.

Hinzu kommt eine zunehmend jagdfeindliche und jagdstörerische Einstellung mancher Zeitgenossen.

e) *Jagd ist angewandter Naturschutz*

Jäger leisten im Rahmen der Hege umfangreiche Leistungen im Naturschutz. Dies kommt nicht nur dem Wald oder den jagdbaren Wildarten sondern vielmehr allen Arten zu Gute.

f) *Umsatzsteuer*

Die Pacht von Eigenjagdbezirken im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs unterliegt der Umsatzsteuerpflicht. Verpächter und Pächter sollten eine Regelung treffen, wer die Umsatzsteuerlast zu tragen hat. Übernimmt der Pächter die Umsatzsteuer, ist dies bei der Bemessung der Jagdpacht für ihn als Kostenfaktor zu berücksichtigen.

5. Wildschaden, Verfahrenskosten, Wildschadensverhütungspauschalen

Nach der Konzeption des Jagdrechts ist grundsätzlich die Jagdgenossenschaft bzw. der Eigenjagdbesitzer schadensersatzpflichtig für Wildschäden. In den Pachtverträgen wird diese Schadensersatzverpflichtung allerdings regelmäßig auf den Pächter überwältzt. Inzwischen nimmt die Anzahl wegen hoher Wildschadensgefahr nicht mehr verpachtbarer Jagdbezirke deutlich zu.

Es sind gerade in Fällen erhöhter Gefährdung Vertragsregelungen zu empfehlen, in denen sich der Pächter nur noch anteilig oder gar nicht mehr zur Übernahme von Wildschadensersatzkosten verpflichtet. Die Zuweisung eines Schadensanteils an den jeweils betroffenen Landwirt allein durch den Pachtvertrag ist aber nicht möglich. Hierfür bedarf es immer der Zustimmung des Betroffenen. Verschiedene Gestaltungen sind möglich und am besten mit einem in jagdrechtlichen Fragen kundigen Jäger zu besprechen.

Wichtig werden solche Regelungen vor allem in Gebieten mit

- verstärktem Energiemaisanbau wegen Biogasanlagen,
- hoher Wildschadensgefahr an intensiv bewirtschafteten Grünland,
- Gebieten mit großflächigem Spargel- und Erdbeeranbau.

Die Aufnahme einer vertraglichen Verpflichtung zum Ersatz von durch andere Wildarten als Schalenwild, Fasan und Kaninchen verursachten Wildschäden lehnt der LJV ab. Bei der Wildschadenshaftung handelt es sich um eine verschuldensunabhängige Gefährdungshaftung, die bereits in der vorliegenden gesetzlichen Form nach Auffassung des LJV nicht mehr zeitgemäß ist. Eine Verschärfung durch Aufnahme weiterer Wildarten benachteiligt die Jagdpächter über Gebühr.

Unfair ist es, die Verfahrenskosten für die Wildschadensschätzung stets einseitig dem Jagdpächter aufzuerlegen. Dieser müsste damit z.B. selbst dann Verfahrenskosten bezahlen, wenn kein Wildschaden festgestellt werden kann. Hier sollte es bei der Regelung des § 20 Abs. 2 LJagdGDVO bleiben, nach der die Gemeinde die Kosten unter Berücksichtigung des Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen festsetzt.

Zur Ermittlung etwaiger Wildschäden im Wald an Naturverjüngungen empfiehlt der LJV die von der Forstlichen Versuchsanstalt Freiburg (FVA) entwickelte Methode.

Häufig finden sich in Jagdpachtverträgen Pauschalen für Wildschadensverhütungsmaßnahmen. Letztlich sind auch sie mehr oder weniger verdeckte Preisklauseln. Hier ist darauf zu achten, dass

- erforderliche Wildschadensverhütungsmaßnahmen im Wald erst nach vorheriger Anhörung des Jagdpächters und nicht nach freiem, sondern nur nach billigem Ermessen von der Forstbehörde angeordnet werden dürfen,
- die Höhe der Pauschale gedeckelt ist, z.B. auf einen bestimmten Eurobetrag pro Hektar gepachteter Waldfläche,
- dem Pächter vertraglich die Möglichkeit eingeräumt wird, erforderliche Wildschadensverhütungsmaßnahmen selbst, entsprechend den fachlichen Weisungen des Verpächters bzw. dessen Beauftragten, auszuführen. Deren Kosten sind dann auf den Pauschalbetrag anzurechnen,
- nach Möglichkeit eine pauschale vertragliche Übernahme der Instandhaltung von Wildschutzzäunen, z.B. bei Windwurf, vermieden wird. Deren Kosten sind nur schwer kalkulierbar. Bei Übernahme einer entsprechenden Verpflichtung zahlt der Pächter für die fortdauernde Verkleinerung des Lebensraumes des Wildes.

Auch hier gibt es Varianten und Möglichkeiten, die jeweils individuell auszuhandeln sind.

6. Kostenkalkulation einer Jagdpacht

Bei der genauen Kostenkalkulation sind folgende Faktoren zu beachten:

Kosten:

- Pachtpreis
- Jagdsteuer: Diese wird in Form eines festen Prozentsatzes des Jagdwerts oder der Jagdpacht erhoben. Im Fall der Verpachtung bemisst sich die Jagdsteuer nach dem Pachtzins einschließlich Mehrwertsteuer und den sonstigen Aufwendungen. Die Höhe der Jagdpacht wird den Jagdpachtverträgen entnommen. Die sonstigen Aufwendungen (Wildschadensersatz, Futtermittel, Naturschutzleistungen, Berufsgenossenschaftsbeitrag u.a.) werden pauschal in einem bestimmten Prozentsatz von der Jagdpacht ermittelt.
- Beitrag zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft, zur Zeit 0,30 € je ha bejagbarer Fläche, mindestens jedoch 48,00 €.
- Umsatzsteuer bei der Pacht eines Eigenjagdbezirks
- Wildschäden
- Kosten für Futtermittel
- Kosten für jagdliche Einrichtungen
- Kosten für Biotophege (Wildäcker u.ä.)

Erlöse:

- Wildbretverkauf unter Beachtung der konkreten Absatzmöglichkeiten und der Ergiebigkeit des Reviers.
- Erlöse aus entgeltlichen Begehungsscheinen, soweit solche nach Jagdrecht oder Pachtvertrag zulässig sind. Das Instrument des entgeltlichen Begehungsscheins bedarf einer sorgfältigen, für alle Beteiligten klaren und vollständigen Ausgestaltung.

7. Reviergrößen und Reviergestaltung

Den jagdlichen Möglichkeiten und der Hege sind durch die Reviergrößen Grenzen gesetzt. Die Jagdbezirke sind in der Vergangenheit leider in der Regel kleiner geworden. Kleine Jagdbezirke erschweren die Hege und sinnvolle Bejagung. Auch wenn die Mindestgröße eines Jagdbezirks 150 ha beträgt: Auf 150 ha oder auch auf 400 ha lässt sich z.B. Schwarzwild nicht effektiv hegen und bejagen. Bei der Reviergestaltung sollte daher auf möglichst homogene und ausreichend große Jagdbezirke geachtet werden. Vor einer Neuverpachtung sollte bei Bedarf die Möglichkeit sinnvoller Abrundungen geprüft werden. So wäre je nach örtlichen Verhältnissen eine waidgerechte und den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Jagdausübung besser zu gewährleisten, z.B. bei Vermeidung oder Verringerung von Wald- Feld-Grenzen. In sinnvolle Abrundungen können auch Eigenjagdflächen des Landes einbezogen werden. Die örtliche Jägervereinigung sowie das Kreisjagdamt stehen hier mit Fachwissen zur Verfügung.

Jagdflächen des Landes, die nicht größer als 100 ha sind und zumindest zu zwei Drittel von einem angrenzenden Jagdbezirk umschlossen oder so mit diesem verzahnt sind, dass eine gemeinsame Bewirtschaftung erforderlich ist, können gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3b der Jagdnutzungsanweisung (JNA) freihändig vergeben werden – und zwar an die Inhaber der angrenzenden Jagdbezirke. Der LJV hält dies für eine zukunftsweisende Option.

8. Gesellschaftsverträge für Mitpächter

Mehrere Mitpächter bilden eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). In vielen Fällen unterbleibt zwischen den Mitpächtern bei Vertragsabschluss eine schriftliche Regelung gegenseitiger Vorstellungen, Rechte und Verpflichtungen. Die dann allein anwendbaren Regelungen des BGB werden einer Jagdpächtergesellschaft nicht gerecht. Im Streitfall tritt durch die dann erforderliche Einstimmigkeit mitunter eine gegenseitige Blockade zum Nachteil aller Parteien und Betroffenen ein. Ein wertvolles Instrument zur Konfliktvermeidung ist hier der Abschluss eines Gesellschaftsvertrag zwischen Mitpächtern. Der LJV empfiehlt dies ausdrücklich: Die Mitpächter werden so angehalten, sich noch vor Beginn der Jagdpacht intensiv Gedanken zu Chancen, Risiken und Art der gemeinsamen Bejagung zu machen. Typische Regelungsinhalte eines solchen Vertrages sind

- Geschäftsführung (zwischen den Pächtern untereinander, Jagdkasse)
- Vertretung (nach außen, gegenüber Verpächter und Behörden)
- Stimmrechte
- Pachtbeiträge und Arbeitsleistungen
- Abschüsse
- Jagdgäste und Begehungsscheine
- Aufteilung in Jagdbezirke (falls gewünscht)
- Jagdliche Einrichtungen
- Schiedsvereinbarung

Musterverträge sind im Buchhandel, z.B. vom Kohlhammer-Verlag, erhältlich. Zu bedenken bleibt: Muster sind eine wertvolle Hilfe und weisen auf regelungsbedürftige Sachverhalte hin. Sie bedürfen aber regelmäßig einer Anpassung auf den Einzelfall. Gerade in nicht einfachen Konstellationen ist eine fachkundige Beratung zu empfehlen.

9. Nachsuchenvereinbarung des LJV

Die Nachsuchenvereinbarung des Landesjagdverbandes (www.landesjagdverband.de) stellt eine ausgewogene, den Interessen von Jagdpächtern und Tierschutz Rechnung tragende Regelung dar. Ihr Abschluss erspart dem Wild Leiden, dem Jagdpächter Ärger und bildet gegenseitiges Vertrauen, das an der Reviergrenze herrschen sollte. Der Abschluss der Nachsuchenvereinbarung sollte für Jäger selbstverständlich sein und für den Verpächter Vertragsbedingung.

10. Hegegemeinschaften

Soweit für den zu verpachtenden Jagdbezirk eine Hegegemeinschaft gem. § 10a BJagdG/ § 7 LJagdG gebildet ist oder gebildet wird, empfiehlt der LJV unbedingt die Mitgliedschaft in einer solchen Hegegemeinschaft. Verpächter sollten gegebenenfalls auf eine Mitgliedschaft ihres Jagdbezirks hinwirken.

11. „Begehungsscheine auf Jahresfrist“

Anstelle einer Jagdverpachtung werden in der Praxis mitunter Begehungsscheine auf Jahresfrist erteilt. Diese verlängern sich häufig um jeweils ein Jahr, wenn sie nicht mit einer Frist von sechs Wochen vor Ablauf eines Jahres gekündigt werden. In diesen Fällen bejagt der Verpächter die Jagd durch die Begehungsscheininhaber selbst.

Interessenten für solche Begehungsscheine auf Jahresfrist sollten bedenken, dass ein solcher Begehungsschein, mag er auch mit einer Verpflichtung zur Übernahme von Wildschäden verbunden sein, keinen Pachtvertrag und damit keine Rechte als Pächter begründet. Der Begehungsscheininhaber ist nicht jagdausübungsberechtigt. Er kann die vom Gesetzgeber für den Pächter zur wild- und sachgerechten Jagdausübung vorgesehenen Rechte nicht in Anspruch nehmen: Er ist z.B. nicht jagdschutzberechtigt, nicht gesetzlich unfallversichert und grundsätzlich nicht einmal zur Einladung von Jagdgästen, sei es auch nur zum Einzelabschuss, berechtigt. Er besitzt auch keine Möglichkeit, an der Abschussplanung mitzuwirken.

12. Tod eines Mitpächters

Das LJagdG sieht ein Nachfolgerbenennungsrecht der Erben vor. Dies kann für „Jägerfamilien“ mit mehreren jagdlich interessierten Familienmitgliedern sinnvoll sein. Für Mitpächter ist die Beibehaltung der gesetzlichen Regelung problematisch, da diese u.U. einen ihnen unangenehmen Nachfolger benannt bekommen. Daher wird häufig im Pachtvertrag eine abweichende Regelung für diesen Fall aufgenommen. Meistens wird die Geltung des § 13 LJagdG ausgeschlossen und die Geltung des § 13 a BJagdG vereinbart, d.h. der Vertrag wird mit den Mitpächtern fortgesetzt.

Vorsicht ist geboten bei der Vereinbarung von Benennungsrechten für die Verpächterin. Die Mitpächter können so einen ihnen nicht genehmen neuen Mitpächter auferlegt bekommen.

13. Jagdliche Einrichtungen beim Pächterwechsel

Jagdliche Einrichtungen gehören dem Erbauer. Der Altpächter hat auf Verlangen des Neupächters gem. § 16 Abs. 2 LJagdG auf fremden Grund und Boden errichtete Futterplätze und Ansitze dem Neupächter gegen eine angemessene Entschädigung zu überlassen.

Wichtige Vertragsklauseln und Prüfsteine

Bitte beachten Sie folgendes:

Die Formulierung von Vertragsklauseln erfolgt auf Basis der aktuellen Rechtslage. Gerade im Bereich von für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierter Vertragsbedingungen (Allgemeine Geschäftsbedingungen) findet eine fortlaufende gerichtliche Inhaltskontrolle von Vertragsklauseln statt. Rechtsprechung und Recht entwickeln sich stetig fort. Eine Haftung für die Rechtswirksamkeit der vorgeschlagenen Klauseln ist daher ausgeschlossen.

Empfehlenswert ist die Aufnahme folgender Klauseln in die Jagdpachtverträge:

- **Ausstiegsklausel für Wildschäden**

„Der Jagdpachtvertrag kann innerhalb der festen Vertragsdauer unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zum Schluss eines jeden Pachtjahres (31.03.) gekündigt werden, wenn Wildschäden einen Umfang annehmen, der den Jahrespachtzins übersteigt.“

- **Anteilige Wildschadensersatzverpflichtung/Deckelung/Beteiligung von Jagdnossenschaft und Landwirten**

Die in der Praxis verbreitete Übernahme des Wildschadens durch den Pächter in voller Höhe kann z.B. durch folgende Bestimmungen abgeändert werden:

„Der Pächter hat für den innerhalb seines Jagdbezirks entstehenden Wildschaden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen Ersatz in Höhe von 50 % zu leisten.“

oder alternativ Deckelung der Wildschadensersatzpflicht auf einen festen und damit kalkulierbaren Betrag:

„Der Pächter leistet für den innerhalb seines Jagdbezirks entstehenden Wildschaden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen Ersatz bis zu einer Höhe von maximal 1.000,00 EUR (i.W.: eintausend) pro Jagdjahr (01.04.-31.03.). Das Erreichen der 1.000,00-EUR-Grenze hat der Pächter dem Verpächter auf Verlangen durch Vorlage von Quittungen nachzuweisen.“

WICHTIG: Immer wieder wird versucht, in Jagdpachtverträgen dem betroffenen Landwirt einen Teil eines Wildschadens zur eigenen Kostentragung zuzuweisen. Derartige Klauselgestaltungen sind nur dann zulässig, wenn der jeweils betroffene Landwirt der Regelung zugestimmt hat. Interessant kann dies z.B. in Revieren sein, in denen große Flächen von wenigen Landwirten, z.B. Betreibern einer Biogasanlage, bewirtschaftet werden und diese Landwirte einer solchen Regelung bereits bei Abschluss des Pachtvertrages zustimmen bereit sind. Eine solche Regelung ließe sich z.B. wie folgt formulieren:

„Der Pächter leistet für den innerhalb seines Jagdbezirks entstehenden Wildschaden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen Ersatz in Höhe von einem Drittel des Wildschadens. Die Landwirte, die dieser Regelung zustimmen, verpflichten sich, die Geltendmachung eines weiteren Drittels ihres Wildschadens gegenüber dem Pächter und der Verpächterin zu unterlassen.“

Bei Verwendung dieser Klausel hätten der Pächter, die Verpächterin und der zustimmende Landwirt jeweils ein Drittel des anfallenden Wildschadens zu tragen.

- **Ausstiegs-/Anpassungsklausel Änderung der Jagdgesetz- oder Wildabsatzgesetzgebung**

„Grundlage dieses Vertrages sind das geltende Bundesjagdgesetz, das geltende Landesjagdgesetz und die zugehörige Durchführungsverordnung sowie die geltenden Vorschriften zur Bejagung des Wildes und zur Vermarktung von Wildbret. Werden diese Bestimmungen oder ihre Auslegung geändert und dadurch die Jagdausübung oder die Wildbretvermarktung eingeschränkt, können beide Parteien eine Anpassung des Vertrages an die geänderten Verhältnisse verlangen oder den Vertrag zum Ende des laufenden Jagdjahres mit einer Frist von einem Monat kündigen.“

- **Hegemaßnahmen im Wald**

„Im Rahmen ihrer Möglichkeiten stellt die Verpächterin dem Pächter unentgeltlich Flächen für Hegemaßnahmen zur Verfügung. Dabei wird angestrebt, 1 Prozent der Waldbodenfläche zur Verfügung zu stellen. Der Pächter verpflichtet sich, diese Flächen auf seine Kosten und unter Beachtung der Pflegevorschriften für Hegemaßnahmen zu bewirtschaften.“

- **Nachsuchenvereinbarung**

„Der Pächter verpflichtet sich in Erfüllung von § 17 LJagdG, die mit dem Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum abgestimmte Nachsuchenvereinbarung des Landesjagdverbandes Baden-Württemberg e.V. vor Vertragsbeginn zu unterzeichnen.“

- **Bestimmung der im Jagdbezirk vorkommenden Hauptholzarten**

Die Aufnahme der Hauptholzarten empfiehlt sich im Hinblick auf die Bestimmung des § 32 Abs. 2 BJagdG. Danach ist der Wildschaden an Forstkulturen, die durch Einbringung anderer als der im Jagdbezirk vorkommenden Hauptholzarten einer erhöhten Gefährdung ausgesetzt sind, nicht ersatzpflichtig, wenn die Herstellung von üblichen Schutzmaßnahmen unterblieben ist, die unter gewöhnlichen Umständen zur Abwendung des Schadens ausreichen. 15 LJagdGDVO konkretisiert die Bestimmung durch die Definition wilddichter Zäune.

Für die Bestimmung einer Holzart als Hauptholzart ist auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen. Als vorkommende Hauptholzarten sind nur die im Jagdbezirk tatsächlich vorhandenen, nicht aber die zwar standortmäßig erwünschten, jedoch nur vereinzelt oder gar nicht vorhandenen Holzarten zu verstehen; ein wesentlicher Flächenanteil liegt schon vor, wenn eine bestimmte Holzart häufiger als nur vereinzelt vorkommt.

Eine Formulierung könnte wie folgt lauten:

„Hauptholzarten im Sinne des § 32 Abs. 2 BJagdG sind Buche, Fichte“

- **Ermächtigung zur Weitergaben der Daten der Revierpächter und Begehungsscheininhaber**

Die zuständige Jägervereinigung sollte auf Aufnahme einer Klausel drängen, durch die die Pächter im Pachtvertrag dem Verpächter die Weitergabe ihrer Personendaten sowie der Daten der Begehungsscheininhaber ermächtigen. Beispiel:

„Die Pächter ermächtigen den Verpächter zur Weitergabe der persönlichen Daten der Jagdausübungsberechtigten an die jeweilige örtliche Jägervereinigung.“

- **Ausschluss des Nachfolgerbenennungsrecht bei Tod eines Mitpächters**

„Beim Tod eines Pächters findet § 13 LJagdG keine Anwendung. Für Mitpächter gilt § 13a BJagdG. Stirbt der Alleinpächter, erlischt der Jagdpachtvertrag mit seinem Tod.“

- **Salvatorische Klausel**

Eine solche Klausel sollte der Vertrag unbedingt enthalten, da ansonsten bei der Nichtigkeit auch nur einer Klausel der Jagdpachtvertrag insgesamt unwirksam sein kann. Eine solche Klausel lässt sich wie folgt formulieren:

„Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Die Vertragsparteien verpflichten sich bereits jetzt, die nichtige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen der nichtigen Bestimmung zulässigerweise an nächsten kommt.“

Weitere Prüfsteine:

- Klausel mit der Verpflichtung zur Beseitigung von Unfall- oder Fallwild. Denn:
 1. Erstens ist der Pächter nicht zur Beseitigung verpflichtet,
 2. ist die Wirksamkeit einer solchen Klausel sehr fraglich,
 3. sind mit der Bergung von Unfall- und Fallwild Gefahren und nicht abschließend geklärte Haftungsfragen verbunden,
 4. stellen die freiwilligen Leistungen der Jäger das Hauptargument für die Abschaffung der Jagdsteuer dar.
- Abhängigkeit beim Ausstellen von unentgeltlichen Begehungsscheinen durch den Verpächter. Alternative ist die Vereinbarung nur eines Widerspruchsrecht des Verpächters bei Vorliegen eines in der Person des Begehungsberechtigten vorliegenden wichtigen Grundes.
Die Beschränkung der Anzahl von Begehungsscheinen, die an auswärtige Jagdscheininhaber erteilt werden dürfen, kann jedoch wieder sinnvoll sein, um eine Bejagung des Jagdbezirks durch vorwiegend ortsansässige und im Eilfall häufig eher verfügbare Jäger sicherzustellen.