

# Seuchen, Wolf

**Jagdpachtverträge gelten meist neun oder zwölf Jahre. Viele Jagdherren müssen sich aktuell aber mit Epidemien, vierläufigen „Wilderern“ und/oder Geldproblemen rumschlagen. Es braucht rechtskräftige Klauseln im Pakt.**

**Dr. Heiko Granzin**

**M**it meinen Artikeln möchte ich dem DJZ-Leser üblicherweise nicht nur die eine oder andere Besonderheit des Jagdrechts nahebringen, es darf hierbei

gerne auch geschmunzelt werden. Doch angesichts von Corona und ASP, dazu Vogelgrippe, marodierenden Wolfsrudeln sowie ausbleibenden Einnahmen ist so manchem Weidgenossen mittlerweile nicht mehr zum lachen.

In meiner Kanzlei mehren sich die Anrufe krisengeplagter Jäger, die nicht wissen, wovon und wofür sie zum kommenden Jagdjahr hin die fällige Pacht „berappen“ sollen.

Wir haben's aktuell aber auch nicht leicht: Jagd- oder Einrei-

severbote, die Untersagung von Menschenansammlungen (was Treibjagden nahezu unmöglich macht). Hinzu kommt die Errichtung von „Kern- oder Pufferzonen“ in ASP-Ausbruchsgebieten. Sowie die steigende Anzahl von Wolfsrissen.



Foto: Michael Stadtfeld

# und Pleitegeier

Hinsichtlich dieser Phänomene des zurückliegenden Katastrophenjahres halten weder das Gesetz noch Musterpachtverträge Lösungen parat.

In dieser Ausgabe serviere ich daher unlustiges und staubtrockenes Vertragsrecht. Denn wer sich mit dem Gedanken eines Pachtvertragsabschlusses trägt oder Verlängerung anstrebt, sollte rechtzeitig zum neuen Jagdjahr den geänderten Gegebenheiten mit passenden vertraglichen Vereinbarungen begegnen. Begeben Sie sich mit mir wild entschlossen in die Ödnis des Zivil-Vertragsrechtes!

## Verscheuchen statt bejagen?

Wer zahlt, möchte etwas dafür haben. Ist die Möglichkeit der Jagdausübung gesetzlich oder faktisch eingeschränkt, ist folgende Zusatzvereinbarung denkbar: *Sofern aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder behördlicher Anordnung dem Pächter die Jagdausübung rechtlich oder faktisch – d. h. mit zumutbarem Aufwand – nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, so hat der Pächter gegenüber dem Verpächter einen Anspruch auf eine dem zeitlichen und inhaltlichen Umfang der Jagdwertminderung entsprechende Rück- erstattung.*

Wir setzen hierbei voraus, dass die Parteien die Möglichkeit der Jagdausübung unter Einbeziehung von Gästen und im Rahmen von Gesellschaftsjagden gleichermaßen auf Hoch- wie Niederwild in jedweder nach Landes- und Bundes-

jagdgesetz zulässiger Weise als vertraglich wesentlich ansehen.

Also: Wenn nicht gejagt wird, treten vermehrt Wildschäden auf. Der Pächter muss auch dann „blechen“, wenn er jagdlich nichts falsch gemacht hat, denn die Pflicht zum Wildschadensersatz ist eine verschuldens-unabhängige Haftung.

Das Gesetz regelt nicht den Fall von temporären Jagdverbo-

oder persönliche Anwesenheit erforderlich. Denn das könnten auch (bezahlte) örtliche Jagdhelfer erledigen.

## Eine Klausel im Pachtvertrag

Aber will der Pächter nicht zum „Wildschadensbüttel“ degradiert werden, gibt es Grund genug, hier vertraglich etwa wie folgt Sicherheit zu schaffen:

*das bestehende Verbot die zumutbare Möglichkeit der Wildschadensverhinderung im Wege der Jagdausübung im Revier (alternativ: „auf der schadensbetroffenen Fläche“) eingeschränkt ist.*

## Begründete Pachtminderung

Im vergangenen Jahr mussten viele Jagdpächter Corona-

Foto: Jörg Rahm



Der Pächter kann wegen der Pandemie kaum Drückjagden organisieren, aber der Bauer verlangt Entschädigung

ten, Drückjagdverboten oder Einreisebeschränkungen. Wer trotz fehlender Jagdmöglichkeit zur Kasse gebeten wird, ist daher erst einmal in Argumentationsnot.

Die Landeigentümer könnten außerdem fordern, dass es dem Pächter unbenommen sei, im Rahmen von § 26 BJagdG das Wild zu verscheuchen oder Schutzmaßnahmen (Wildzaun etc.) zu ergreifen. Hierzu sind weder Waffe, noch Jagdschein

*Sofern aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder behördlicher Anordnung dem Pächter die Jagdausübung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, so ist der Pächter während dieses Zeitraumes von der vertraglich übernommenen Verpflichtung der Entrichtung von Wildschäden befreit. Und/oder: ... so mindert sich der Anspruch des ersatzberechtigten Grundstückseigentümers/nutzers prozentual in dem Maße, wie durch*

bedingt schmerzliche Einkommensverluste hinnehmen, da Gastronomie und Wildhandel Wild entweder gar nicht oder nur zu Spottpreisen abnehmen. Kaum abzusehen, was im Falle eines flächendeckenden Vermarktungsverbotes für Schwarzwild im Falle eines umfassenden ASP-Ausbruches zu erwarten stünde.

Allgemeinverbindliche, vertragliche Regelungen zu schaffen, die mangelnde Vermark-



tungsmöglichkeiten oder den Preisverfall berücksichtigen, ist allerdings schwierig. Denn insbesondere ob und wieviel Wild gestreckt und (zu welchem Preis) vermarktet werden kann, hängt auch vom Geschick und der Geduld des Jägers ab. Trotzdem wollen wir es probieren.

Die Pachtvertragsparteien sehen die Möglichkeit der wirtschaftlich auskömmlichen Wildbretvermarktung durch den Pächter als bestimmenden Faktor für den vereinbarten Pachtpreis an. Die Jahresstrecke belief sich im Schnitt der vergangenen fünf Jahre vor Vertragsabschluss wie folgt: x Stücke Rotwild, x Stücke Damwild, etc.

Die Parteien gehen also zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses von einem je Jagdjahr zu erzielenden Mindesterloß aus Wildbretverkäufen von xxx Euro als Referenzwert aus. Kommt es aufgrund von Umständen, die nicht im (Jagd-)Verhalten oder der Person des Pächters ihre Ursache haben, zu Vermarktungsmindererlösen, so erstattet der Verpächter dem Pächter die Pacht anteilig in Höhe des sich im Verhältnis zum Referenzwert realisiert habenden Mindest-Mindererlöses zurück.

Gründe beispielshalber: **Jagd- und/oder Einreiseverbote, Verwertungs- oder Vermarktungsverbote, Streckeneinbrüche durch Wilderei, Wildseuchen, gravierende Habitatveränderungen, durch Extremwetterlagen bedingte Fallwildverluste und/oder Verluste durch Beutegreifer (Wolfsrisse), Reduktion der Abschussvorgaben, mangelnde Marktnachfrage nach Wildbret.**

## Pächter pleite – was nun?

Prinzipiell sind Jagdpachtverträge auf Dauer angelegt. Die Regelung von § 11 Abs. 4 BJagdG bestimmt: *Die Mindestpachtdauer soll mindestens neun Jah-*

*re betragen. Die Länder können die Mindestpachtdauer höher festsetzen.*

Hiervon machen fast alle Länder Gebrauch. So gilt zumeist eine Mindestpachtdauer von neun Jahren für Nieder- und zwölf für Hochwildreviere.

Kontinuität der Hege fördern und ein „besenreines Leerschießen“ des Reviers bei ständigem Pächterwechsel vermeiden.

Allerdings hat uns Corona so überrascht wie „Zieten aus dem Busch“. Dass finanzstarke Unternehmer oder erfolgreiche

stattdessen als „hungernder Fleischjäger“ die Wildbestände ausdünnen, wäre dem Hegegedanken auch nicht gedient.

## Hilfreicher Vertragszusatz

Eine vernünftig begründete Sonderkündigungsklausel dürfte daher den Segen der Gerichte finden. Sie könnte wie folgt lauten: *Die Parteien gehen bei Vertragsschluss von einer hinreichenden finanziellen Leistungsfähigkeit des Jagdpächters im Hinblick auf die Pflicht zur Pachtzahlung aus. Sollten sich die finanziellen Verhältnisse des Pächters dergestalt ändern, dass der seinerseits für die Pacht inkl. des im Jahresschnitt der vergangenen fünf Jagdjahre (ggf. auch im Vorpächterverhältnis) für Wildschäden aufzubringende Betrag die Summe von (beispielshalber) 15 Prozent des dem Pächter im laufenden Jagdjahr zur Verfügung stehenden Jahres-Nettoeinkommens übersteigt, steht dem Pächter ein Sonderkündigungsrecht zum Ende des Jagdjahres zu. Der Pächter hat mit der Kündigung die Berechnung seiner Netto-Einkommensverhältnisse nebst Belegen vorzulegen.*

*Dieses Recht besteht nicht, wenn der Pächter die veränderte Vermögenssituation willkürlich mit dem Ziel der Lösung vom Vertrag aktiv herbeigeführt hat (z. B. durch nicht gerechtfertigte Eigenkündigung des Erwerbsverhältnisses).*


Diese Formulierungsvorschläge „passen“ selbstverständlich nicht für jeden Vertrag sowie die individuelle Situation und müssen gegebenenfalls modifiziert und erweitert werden. Auf jeden Fall muss immer die Schriftform des Pachtvertrages eingehalten werden, d. h. dass weder die Unterschriften aller Pächter noch die sämtlicher Mitglieder des Jagdverbandes fehlen dürfen. 

Foto: Karl-Heinz Volkmar



Die Jagdsituation hat sich wegen der Windräder verändert. Der Vertrag könnte angepasst werden

Eine Unterschreitung der Mindestpachtdauer führt ebenso wie die vertragliche Vereinbarung von Sonderkündigungsrechten, die zum vorzeitigen Ausstieg berechtigen, gemeinhin zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages (siehe OLG Brandenburg, AZ: 3 U 187 / 2000).

Alternativ verweigert die Untere Jagdbehörde die Genehmigung des Vertrages nach § 12 Abs. 1 BJagdG. Der Grund: Die Mindestpachtdauer soll die

Selbstständige sowie Freiberufler nach Monaten der Nulleinnahmen vor dem wirtschaftlichen „Aus“ stehen und viele Angestellte auf Kurzarbeitergeld angewiesen sind, stand dem Gesetzgeber damals nicht vor Augen.

Die Rechtsprechung wird sich den veränderten Umständen nun anzupassen haben. Denn wenn der Jagdpächter aus finanzieller Not keinen Wildschaden mehr zahlen kann und