

# Revier- eingriffe? **Neu verhandeln!**

*Ein heißer Sommer hat den Altholzbestand vernichtet. Oder der Wolf findet an Ihrem Wild Gefallen: Gewaltige Aufforstungsflächen beziehungsweise Großräuber im Revier verändern auch rechtlich die Pachtsituation. Sie haben Rechte!*

**Dr. Heiko Granzin**

**U**nser Kulturlandschaft – und damit die Reviere – verändern sich gegenwärtig in einer bislang für unvorstellbar gehaltenen Geschwindigkeit. Die Niedrigzinsära lässt Neubaugebiete wie Pilze aus dem Boden schießen. Und die hastig geplante Energiewende beschert selbst den entlegensten Regionen einen Zivilisationschub in Gestalt pittoresker Maiswüsten, Biogasanlagen oder Windenergieparks.

Über die pachtvertraglichen Auswirkungen unmittelbarer menschlicher Reviereingriffe hatten wir bereits mehrfach berichtet. Doch wie verändern sich Rechte und Pflichten des Pächters, wenn nicht der Mensch, sondern Mutter Natur die Sache in die Hand nimmt?

### „Klarer Kopf“ bei Vertragsunterschrift

Aufgrund ausbleibender Winter, Trockenstress und Borkenkäferinvasionen sterben gleich ganze Wälder ab. Wer vor dem Neuabschluss oder der Verlängerung seines Jagdpachtvertrages steht, tut deshalb gut daran, kommenden Revierveränderungen vertraglich vorzubeugen, bevor nach einigen Bieren im Überschwang der Begeisterung unterschrieben wird. Denn: Verträge werden für schlechte Zeiten gemacht.

Aber auch Altverträge können geändert werden. Haben sich die Revierbedingungen seit Pachtantritt dramatisch verändert, müssen Sie die Verpächterseite an den Verhandlungstisch bitten (oder schlimmstenfalls vor Gericht ziehen).

### Absichern gegen „Wolfsbesuch“

Neben dem Wetter tut sich ein weiterer Akteur bei der Veränderung der Revierstrukturen besonders hervor: der Wolf. Wer

meine Rubrik regelmäßig liest, wird erahnen, dass ich den Wolf für unsere menschengepregte Landschaft für so wichtig erachte wie die Kuh im Heißluftballon.

Noch sind keine Gerichtsverfahren wolfsgeplagter Revierinhaber bekannt. Doch das Grummeln von Pächtern einst streckenstarker Hochwildreviere, die mittlerweile nur noch Kadaver einsammeln, wird immer lauter.

Prinzipiell muss der Verpächter zwar nicht für die Ergiebigkeit der Jagd oder einen bestimmten Wildbestand einstehen. Landen die Muffelwidder aber nicht an der Wand, sondern in Wölfchens Bauch, ist

### Wild- oder Nutztierriesses durch den Wolf berechtigt, die Pacht fristlos zu kündigen.

Eine solche Regelung, die ein dauerhaftes Kündigungsrecht für jeden einzelnen Wolfsriss beinhaltet, gibt dem betroffenen Pächter die Möglichkeit, abzuwarten, ob es sich nur um ein einmaliges Ereignis handelt, hervorgerufen durch ein umherziehendes Einzeltier oder ein Rudel sesshafter Wölfe.

### Aufforstungsflächen „absichern“

Mehr noch als der Wolf, wird der durch den Klimawandel notwendige Waldumbau in den kommenden Jahren gleichermaßen Jäger, Förster und das

der vergangenen Jahre haben ganze Wälder zu „Holzfriedhöfen“ verwandelt. Werden größere ehemalige Altholzbestände im Rahmen der Schadensbeseitigung wiederaufgeforstet, hat der Jagdpächter die Wahl zwischen Pest und Cholera.

Entweder werden die Aufforstungsbereiche großflächig schalenwild dicht gegattert. Ergebnis: Jagdruhe! Oder: Unterbleibt dies, mutiert der ehemals praktisch verbissresistente Hochwald zum Wildschadenshotspot. Ergebnis: Pleite!

Solcherart gravierende Revierveränderungen, die nicht im Rahmen „normaler“ forstwirtschaftlicher Tätigkeit erfolgen, stellen definitiv einen Man-

Foto: Rainer Kaufung



das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung so empfindlich gestört, dass eine erhebliche Pachtminderung oder – bestehen sonst keine ernstzunehmenden Bejagungsmöglichkeiten/Wildarten – sogar eine Kündigung der Pacht in Betracht kommen.

Mein Formulierungsvorschlag: **Der Pächter ist in jedem Falle eines im Revier vorkommenden amtlich bestätigten**

Wild vor Herausforderungen stellen. Klar ist, dass forstliche Eingriffe, die sich im üblichen Rahmen halten, vom Pächter klaglos hinzunehmen sind. Es wurde ja nur das Jagausübungsrecht und nicht Grund und Boden gepachtet.

Einen Anspruch darauf, dass die „Lieblingsdickung“ oder gar einzelne Bäume stehenbleiben, hat der Beständer nicht. Doch die Stürme oder Dürresommer

### Das Revier sieht anders aus als zuvor. Wurde die Errichtung eines Windkraftparks im Pachtvertrag bedacht?

gel der Pachtsache, also eine Abweichung von den bei Vertragsschluss zu Grunde gelegten generellen Revierverhältnissen dar.

Großflächige Gatterungen reduzieren schlichtweg den dem Schalenwild zur Verfügung stehenden Lebensraum

und damit zumindest die Bejagungsmöglichkeit. Je nachdem, welche Schalenwildart in welcher Populationsdichte in dem Revier vorkommt, kann aufgrund des verringerten Jagdwertes sodann zu Recht eine Reduzierung der Jagdpacht verlangt werden.

## Passus für Waldrevier-Pächter

Es kommt aber statt dessen auch eine Veränderung einzelner wichtiger Vertragsklauseln in Betracht. Denn: Wer ein Waldrevier mit überwiegendem Altholzbestand oder gesundem Altersklassenaufbau pachtet,

densdeckels oder den Ausschluss für bestimmte Wildschäden verlangen.

Mein Formulierungsvorschlag: **Übersteigt die Fläche von nicht mit geeigneten Wildschadensverhütungsmaßnahmen geschützter Aufforstungen oder Naturverjüngungen**

Foto: Jens Krüger



Bleiben die sich bis zum Horizont erstreckenden Verjüngungskulturen hingegen ungeschützt und verwandeln sich in der Folgezeit zum „Reh-Verbiss-Schlaraffenland“, hat der betroffene Pächter unter dem Gesichtspunkt des Rechtsgutes „Wegfall der Geschäftsgrundlage“ gleich mehrere Handlungsoptionen.

In Betracht kommen eine drastische Verringerung der Pacht oder auch eine Auflösung des Vertrags.

Mein Formulierungsvorschlag: **Übersteigt die Fläche der im Revier errichteten schalenwildichten (ausgenommen Sauenklappen) Forstschutzgatter insgesamt xxx Hektar – entweder: a.) ... steht dem Pächter zum Ende des Jagdjahres, zu dem die vereinbarte Höchstfläche erstmalig überschritten wurde, ein spezielles Sonderkündigungsrecht zu. oder b.) ... verringert sich die Jagdpacht für jeden weiteren eingegatterten Hektar auf den Betrag von xxx Euro.**

**Ist der Wolf nur auf der Wanderung oder hat er sich angesiedelt? Das ist für Jagd und Vertrag wesentlich**

kann großzügig sein, was die Übernahme von Verbisschäden anbelangt. Selbst wenn im Rahmen üblicher waldbaulicher Maßnahmen einzelne Forst-abteilungen gerodet und wieder aufgeforstet würden, wären die dort auftretenden Verbisschäden wirtschaftlich verkraftbar oder könnten mit zumutbarem technischen Aufwand vermieden werden.

Erstrecken sich im ehemaligen Hochwald die Verjüngungsflächen mittlerweile ungeschützt „bis zum Horizont“, führt die seinerzeit vereinbarte Wildschadensübernahme aber schnell in den Ruin. Wenn eine solche Konstellation von den Vertragsparteien bei Abschluss der Vertrages erkennbar übersehen oder für unvorstellbar erachtet wurde, kann der zur Kasse gebetene Pächter eine Anpassung des Vertrages, die Vereinbarung eines Wildscha-

**xxx Hektar, entfällt Wildschadensersatzanspruch... entweder a.) ... an den Aufforstungs- oder Verjüngungsflächen, die nach dem (Datum) bepflanzt wurden oder b.) ... für alle Flächen, die nach Überschreitung von xxx Hektar Aufforstungsfläche bepflanzt wurden oder natürlich verjüngt werden. Dies gilt jeweils so lange, bis die Flächen aus dem Äser gewachsen sind.**

Auch für das Prozedere im Streitfall sollten vorsorglich Lösungen geschaffen werden. Formulierungsvorschlag: **Finden die Parteien über die Frage der Angemessenheit und Höhe einer Pachtzinsminderung/ Wildschadensregelung keine Einigung, verpflichten sie sich, den diesbezüglich bei Kostenteilung eingeholten Schiedsspruch des Kreisjägermeisters oder eines von der Landwirtschaftskammer benannten Sachverständigen als verbindlich zu akzeptieren.** Denn: Wer außer Anwälten steht schon gerne bei Gericht? 🐾

## Die DJZ gibt Ihnen Recht!



Rechtsanwalt  
Dr. Heiko Granzin

Seit 2018 bietet die DEUTSCHE JAGDZEITUNG Abonnenten eine kostenlose Erstberatung in jagdrechtlichen Fragestellungen an. Seitdem erreichten die Redaktion ([djz-rechts-beratung@paulparey.de](mailto:djz-rechts-beratung@paulparey.de)) rund 400 Anfragen. Beispielhaft geben wir pro Ausgabe je einen „Leserfall“ sinngemäß wieder:

**Ein Landwirt macht in meinem Revier Wildschaden geltend. Er hat nach der Maisernte die herumliegenden Maiskolben untergepflügt und Winterweizen angebaut. Jetzt haben die Sauen die Einsaat teilweise zerstört. Wie ist das mit dem Schaden?**

**Unsere Antwort:** Das Unterpflügen von Ernteresten ist bei Landwirten zwar beliebt, allerdings wird so geradezu ein „Schwarzwild-Wohlwühl-Paradies“ geschaffen. Das ist ein Verstoß gegen die „gute landwirtschaftliche Praxis“. Egal, ob Erntereste oder die plattliegenden Halme und Kolben vorhergehender Wildschäden – herumliegender Mais muss untergemulcht werden. Unterbleibt diese Schadensverhinderungspflicht, reduziert sich der Anspruch des Landwirts. Da es die Sauen in Ihrem Fall gar nicht auf die Einsaat als solche abgesehen hatten, reduziert sich der Anspruch des „faulen Bauern“ auf Null.