

Hinweise zur Jagdverpachtung (Stand Februar 2009)

1. Der Jagdpachtvertrag ist ein bürgerlich-rechtlicher Vertrag. Auf diesen schuldrechtlichen Vertrag finden die Bestimmungen des BGB, insbesondere die Regeln über die Pacht und Miete Anwendung, soweit sich nicht aus den Jagdgesetzen Abweichendes ergibt.
2. Als zivilrechtlicher Vertrag unterliegt auch der Jagdpachtvertrag dem Grundsatz der Vertragsfreiheit. D.h., die Vertragsparteien können sowohl eine von den Pachtvorschriften des BGB als auch von jagd(zivil)rechtlichen Vorschriften abweichende Regelungen vereinbaren, soweit dadurch nicht zwingenden gesetzlichen Vorschriften widersprochen wird.
3. Bei der Jagdverpachtung wird nicht das Jagdrecht verpachtet, da dieses mit dem Eigentum an Grund und Boden untrennbar verbunden ist (§ 3 Abs. 1 Satz 2 BJagdG). Verpachtet wird nur das Jagdausübungsrecht, nämlich die sich aus dem Jagdrecht ergebende Berechtigung, die Jagd auf einem bestimmten Grundbesitz auszuüben. Jagdpacht ist nicht Grundstückspacht, sondern Rechtspacht. Der Erfolg bei der Jagdverpachtung hängt im Wesentlichen vom gegenseitigen Vertrauen zwischen den Vertragsparteien ab, der erzielbare Pachtpreis sollte nicht das allein entscheidende Kriterium für eine Jagdverpachtung sein.
4. Durch den Jagdpachtvertrag wird das Jagdausübungsrecht im gesamten Revier einschließlich der befriedeten Bezirke (z.B. Ortslagen) übertragen. Hiervon zu unterscheiden ist die tatsächlich bejagbare Fläche nach Abzug der befriedeten Bezirke und von Autobahnen, ausgewiesenen Kraftfahrzeugstraßen und Gleiskörpern. Die tatsächlich bejagbare Fläche ist in § 2 Abs. 3 des Mustervertrages einzutragen.
5. Bei der Verpachtung ist darauf zu achten, dass die Jagdpachtfähigkeit im Sinne des § 11 Abs. 5 BJagdG vorliegt. Der Bewerber muss einen gültigen Jahresjagdschein besitzen und schon während dreier Jahre vorher einen solchen besessen haben.
6. Nach dem BJagdG (§ 11 Abs. 3) darf die Gesamtfläche, auf der einem Jagdpächter die Ausübung des Jagdrechts zusteht, nicht mehr als 1.000 ha umfassen. Diese gesetzliche Vorschrift ist nicht abänderbar.
7. Das BJagdG enthält für die Pachtdauer keine zwingende Vorschrift. Es sollte jedoch eine Mindestpachtzeit für Niederwildreviere von 9 Jahren und für Hochwildreviere von 12 Jahren eingehalten werden.
Bei Pachtverlängerungen gilt diese Mindestpachtdauer nicht. Ein zunächst auf 9 Jahre abgeschlossener Vertrag kann daher beispielsweise von Jahr zu Jahr verlängert werden, sofern hierdurch nicht die erforderliche Hege beeinträchtigt wird.
8. Das NJagdG sieht seit 2001 eine Höchstzahlbegrenzung für die im Revier Jagdausübenden nicht mehr vor. Für die Praxis bedeutet dies, dass der Jagdpächter einer beliebig hohen Zahl von Jagdgästen die Ausübung der Jagd in seinem Revier gestatten darf, solange nicht Jagdpflege und Jagdausübung hierunter leiden.
Damit es im Hinblick auf die Jagdberechtigungen unter den Parteien später keine Unstimmigkeiten gibt, sollte im Pachtvertrag zusätzlich geregelt werden, ob bzw. wie viele entgeltliche und/oder unentgeltliche Jagderlaubnisscheine der Jagdpächter ausgeben darf (vgl. § 6 Mustervertrag).
9. Im Pachtvertrag sollte geregelt werden, wer den Wildschadensersatz zu leisten hat. Sofern nicht der Pächter zum Wildschadensersatz verpflichtet wird, ist im gemeinschaftlichen Jagdbezirk z.B. die Jagdgenossenschaft zum Schadensersatz verpflichtet. Erforderlichenfalls muss die Jagdgenossenschaft dann zur Finanzierung des Wildschadensersatzes eine Umlage von ihren Mitgliedern eintreiben.

In der Praxis ist die Übertragung des Wildschadensersatzes (insgesamt, anteilig oder prozentual) auf den Jagdpächter üblich.

Ersatz geleistet werden muss kraft Gesetzes nur für denjenigen Schaden, der durch Schalenwild, Wildkaninchen oder Fasanen verursacht wird (§ 29 Abs. 1 BJagdG). Unabhängig davon kann im Jagdpachtvertrag vereinbart werden, dass der Pächter auch für Wildschäden durch andere Tiere (z.B. Hasen, Wildtauben usw.) haftet, sofern es sich um jagdbares Wild handelt.

Erscheint die Übernahme der Wildschadensersatzverpflichtung dem Pächter unkalkulierbar (z.B. wegen des vermehrten Anbaus von nachwachsenden Rohstoffen wie Bioenergiemais etc.) wird die zusätzliche Aufnahme eines Sonderkündigungsrechts empfohlen.

Selbstverständlich ist es auch möglich, dem Pächter nur einen prozentualen Anteil am Wildschadensersatz aufzuerlegen. Für den verbleibenden Rest haftet aber dann wieder die Jagdgenossenschaft.

Die gesetzlichen Verfahrensregeln zur Geltendmachung des Wildschadens können im Pachtvertrag nicht geändert werden.

10. Die Erfüllung des Abschussplanes ist wichtig. In diesem Zusammenhang kommt auch der gegenseitigen Information über den Stand der Erfüllung des Abschussplans und der Entwicklung der Wildbestände besondere Bedeutung zu. Ein so gegebener offener Informationsaustausch ermöglicht es auch, die Wildhege von nicht über den Abschussplan erfassten Tierarten (z.B. Schwarzwild) anzusprechen. Diese Bereiche sind in § 8 des Musterpachtvertrages geregelt. § 8 Abs. 2 entspricht der Regelung in Nr. 25.1.3 der Ausführungsbestimmungen zum NJagdG.
11. § 11 des Musterpachtvertrages bestimmt die Rechtslage beim Tod des Pächters. Nach § 21 NJagdG erlischt ein Jagdpachtvertrag bei Tod des Pächters grundsätzlich am Ende des ersten nach dem Tod des Pächters beginnenden Jagdjahres. Dies gilt auch dann, wenn ein Erbe Jagdscheininhaber und pachtfähig ist und gewillt ist, den Jagdpachtvertrag fortzuführen. Die Erben haben der Jagdbehörde zu benennen, wer in dem verpachteten Jagdbezirk anstelle der verstorbenen Person bis zum Erlöschen des Pachtvertrages jagdausübungsberechtigt sein soll.
Die zwischen den Jagdpachtvertragsparteien bestehende Vertragsfreiheit lässt im Hinblick auf eine Änderung dieser Regelung aber weiten Gestaltungsspielraum zu, was im Musterpachtvertrag entsprechend berücksichtigt wurde.
12. Verpflichtet zur Anzeige des Jagdpachtvertrages ist der Pächter.
Der Jagdpachtvertrag kann von der Jagdbehörde beanstandet werden, wenn die Vorschriften über die Pachtdauer ohne besonderen sachlichen Grund nicht beachtet sind oder wenn zu erwarten ist, dass durch eine vertragsmäßige Jagdausübung die im BJagdG formulierten Hegeziele nicht erreicht würden oder aber die Höchstpachtgrenze überschritten wird.
Vor Ablauf von 3 Wochen nach Anzeige des Vertrages darf der Pächter die Jagd nicht ausüben, sofern nicht die Behörde die Jagdausübung zu einem früheren Zeitpunkt ausdrücklich gestattet.
13. Für den Pachtvertrag ist im BJagdG zwingend Schriftform vorgeschrieben. Deshalb muss auch jede Vertragsänderung, jede Ergänzung und jede zusätzliche Regelung, die sich auf den Vertrag bezieht, schriftlich abgefasst und der Jagdbehörde vorgelegt werden.
Der Pachtvertrag ist einerseits von sämtlichen Pächtern und andererseits vom satzungsgemäß vertretungsberechtigten Organ der Jagdgenossenschaft (i.d.R. dem gesamten Jagdvorstand) bzw. dem Eigenjagdbesitzer zu unterschreiben.

Die vorstehenden Hinweise zur Jagdverpachtung erfassen nur einen kleinen Ausschnitt dessen, was bei einer Verpachtung zu beachten ist. Ein Anspruch auf Vollständigkeit kann also nicht erhoben werden. Jeder Pachtvertrag ist auf die individuellen Revierverhältnisse abzustimmen. Für Fragen steht Ihnen die Jagdbehörde bzw. die ZJEN-Geschäftsstelle (für Mitglieder) zur Verfügung.