

# **Kommentierung zum Musterjagdpachtvertrag der Interessengemeinschaft der Jagdgenossenschaften und Eigenjagdbesitzer (IGJG) im Bauern- und Winzerverbandes Rheinland-Nassau e.V.**

**von LJV-Justiziar Rechtsanwalt Klaus Nieding**

Im Zuge der Neufassung des Landesjagdgesetzes Rheinland-Pfalz (LJG) hat auch die IGJG im Bauern- und Winzerverband Rheinland-Nassau e.V. einen „Musterjagdpachtvertrag“ mit entsprechenden „Hinweisen zur Jagdverpachtung“ erarbeitet. Dieser wird im folgenden aus Jägersicht rechtlich bewertet :

## **§ 5 Abs. 4 : Minderungsausschluss**

*(4) Eine Minderung des Pachtpreises gemäß §§ 581, 536 BGB ist – vorbehaltlich der Regelung des § 3 [Abrundung] – ausdrücklich ausgeschlossen, wenn die Minderung 20 % des jährlichen Pachtpreises nicht übersteigt.*

Die Beschränkung der Minderung auf Beträge, die höher sind als 20 % des Pachtpreises, ist grundsätzlich rechtlich wirksam. Die gesetzliche Minderungsmöglichkeit kann bei Pachtverträgen durch formularvertragliche Regelung entsprechend beschränkt werden (BGH NJW-RR 1993, S. 519). Ein kompletter Ausschluss des Minderungsrechtes ist dagegen nicht möglich (BGH NJW 2002, S. 3232).

Trotzdem sollte eine solche Klausel nicht unterzeichnet werden. Nach dem Gesetz berechtigen ohnehin nur **wesentliche Beeinträchtigungen** zur Minderung, so dass diese Klausel grundsätzlich nicht notwendig ist. Es ist insbesondere nicht davon auszugehen, dass sich der Verpächter ohne eine derartige Regelung wegen jeder Kleinigkeit mit dem Pächter über eine Minderung streiten muss, da nur wesentliche Beeinträchtigungen als Minderungsgrund überhaupt in Betracht kommen. Sollten solche wesentlichen Beeinträchtigungen tatsächlich einmal vorliegen, muss eine Minderung nach den gesetzlichen Vorgaben der §§ 581, 536 BGB möglich bleiben. In diesem Ausnahmefall darf es nicht darauf ankommen ob dabei 20% des Pachtpreises erreicht werden oder nicht.

## **§ 6 Abs. 1 und Abs. 3 S. 2 : Jagderlaubnisse**

- (1) Der Pächter darf unter Beachtung des § 15 LJG höchstens ... Jagderlaubnisscheine ausgeben. Die Erteilung von Jagderlaubnisscheinen ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters zulässig.*
- (2) [...]*
- (3) [...]. Sie [die Jagderlaubnisscheine] sind dem Jagdvorsteher unverzüglich zur Gegenzeichnung vorzulegen.*

Diese Klausel bedeutet eine Beschränkung der Vergabe von Jagderlaubnisscheinen über die gesetzlichen Vorschriften hinaus. Diese Regelung ist nicht notwendig, da das Landesjagdgesetz in § 15 LJG eine konkrete Regelung über die zulässige Anzahl von Jagerlaubnisscheinen enthält. Diese Regelung ist auch nicht zu weit gefasst, so dass eine Beschränkung nicht notwendig ist. Im Ergebnis sollte eine derartige Klausel daher nicht unterzeichnet werden, da sie überflüssig ist. Ausserdem konterkariert sie gerade die Intentionen des Gesetzgebers. Die weitgehende Freigabe der Erteilung von Jagderlaubnissen soll ja gerade bewirken, dass möglichst viele Jäger das Revier bejagen und so wirkungsvoll den Wildschäden begegnet werden kann.

Gleiches gilt für die Unterzeichnungsregelung durch den Jagdvorsteher. Der Jagdpächter hat sich im Rahmen des § 15 LJG an die zulässige Höchstzahl von Jagdausübungsberechtigten zu

halten. Er muss aber auch selbstständig darüber entscheiden dürfen, wem er einen Jagderlaubnisschein erteilt und wem nicht. Die vorgesehene Zustimmung des Jagdvorstehers für jeden erteilten Jagderlaubnisschein stellt eine Benachteiligung für den Jagdpächter dar. Es liegt damit im freien Ermessen des Jagdvorstehers, ob er einem Jagderlaubnisschein zustimmt oder nicht. Der Jagdvorstand kann folglich willkürlich und nach freiem Belieben darüber entscheiden, ob ein Jagderlaubnisschein erteilt wird oder nicht. Persönliche Motive des Jagdvorstehers, die nach der hier vorgeschlagenen Regelung nicht dargelegt werden müssen, können so die Erteilung von Jagderlaubnisscheinen verhindern. Dass eine derartige Möglichkeit der willkürlichen Entscheidung durch die Regelung auch gerade beabsichtigt ist zeigen die Erläuterungen der IGJG zum „Musterjagdpachtvertrag“, wo als Begründung für diese Regelung die Verhinderung „unliebsamer Entwicklungen im Jagdrevier“ angegeben wird.

Diese willkürliche Verhinderungsmöglichkeit bei der Erteilung von Jagderlaubnisscheinen beeinträchtigt den Pächter einseitig unangemessen und sollte aufgrund dessen nicht unterzeichnet werden. Um dem Interesse des Jagdvorstehers an einer Kenntnis über die in dem jeweiligen Jagdbezirk jagdausübungsberechtigten Personen gerecht zu werden, kann alternativ beispielsweise eine Regelung in den Pachtvertrag aufgenommen werden, die eine Anzeigepflicht neu erteilter Jagderlaubnisscheine gegenüber dem Jagdvorstehers zur Kenntnisnahme innerhalb einer gewissen Frist beinhaltet. Hierbei könnte eine Beanstandungsmöglichkeit des Jagdvorstehers innerhalb einer gewissen Frist vorgesehen werden, die sich aber nur auf absolut begründete Einzelfälle als Ausnahme beschränken sollte. Dies schafft einen gerechten Interessenausgleich zwischen Jagdvorstand und Jagdpächter.

#### **§ 6 Abs. 4 : Ortsfremder Jagdpächter**

*(4) Sofern der Pächter (bei mehreren Pächtern ein Pächter) seinen Hauptwohnsitz nicht in der Gemeinde hat, zu der der verpachtende Jagdbezirk gehört, hat er bei Abschluß des Jagdpachtvertrages eine verantwortliche Person mit Hauptwohnsitz in der betroffenen Gemeinde zu benennen. [...] Der Pächter muss sicherstellen, dass während der gesamten Laufzeit des Jagdpachtvertrages eine geeignete Person zur Verfügung steht.*

Diese sehr eng gefasste und überhaupt nicht praktikable Klausel sollte nicht unterzeichnet werden. Dem Umstand, dass der Jagdvorsteher ein Interesse daran hat, dass bei unaufschiebbaren Maßnahmen eine Person vor Ort in erreichbarer Nähe ansprechbar ist, kann auch mit einer Vereinbarung Rechnung getragen werden, die es erlaubt, eine verantwortliche Person zu benennen die keinen Hauptwohnsitz in der betroffenen Gemeinde hat. Es reicht völlig aus, wenn eine Person benannt wird die in einer der angrenzenden Gemeinden oder in einer kilometermäßig festzulegenden Entfernung wohnhaft ist. Insbesondere bei sehr kleinen Gemeinden ist es für den Jagdpächter in der Praxis oft problematisch, überhaupt eine dort ansässige geeignete Person zu finden, die bereit ist, solche Aufgaben zu übernehmen.

Besonders problematisch ist die Regelung in Abs. 4 S. 3, die auch nicht unterzeichnet werden sollte. Der Jagdpächter soll nach dieser Vorschrift dafür verantwortlich sein, dass während der gesamten Laufzeit des Vertrages, also ohne Unterbrechung, eine geeignete Person zur Verfügung steht. Dies kann der Pächter bereits rein faktisch nicht garantieren. Da eine ausreichend bemessene Kündigungsfrist zwischen Jagdpächter und Verantwortlicher Person nicht vereinbar sein wird, kann es infolge einer Niederlegung seitens der Verantwortlichen Person immer dazu kommen, dass für einen Zeitraum kein Ansprechpartner zur Verfügung steht. Ein vorübergehendes Fehlen einer benannten Person würde nach dem hier

vorgeschlagenen Entwurf eine Vertragsverletzung darstellen, die im Wiederholungsfalle sogar eine Kündigung des Jagdpachtvertrages gemäß der Klausel § 12 Abs. 1 lit. b) rechtfertigen könnte (zu den Problemen des § 12 siehe unten). Damit wäre eine Kündigung durch den Jagdvorstand aufgrund eines nicht zurechenbaren Verschuldens möglich. Die Klausel sollte damit im Ergebnis ersatzlos gestrichen werden.

### **§ 7 Abs. 1 : Wildschadenersatz allgemein**

*(1) Der Pächter ist zum Ersatz des Wildschadens nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 39 ff. LJG verpflichtet.*

Die vorgeschlagene Regelung lässt die Möglichkeit vermissen, den Schadensersatz auf eine Pauschale zu beschränken. Für eine für den Pächter wirtschaftlich tragbare Bejagung kann es in besonders wildschadensgefährdeten Jagdbezirken unverzichtbar sein, eine maximale Pauschale zur Abgeltung des Wildschadens zu vereinbaren.

Eine Haftung für Wildschäden für andere Wildarten wie Fuchs, Dachs, Hasen, Wildtauben usw., wie in den Erläuterungen der IGJG zum „Musterjagdpachtvertrag“ zu § 7 vorgeschlagen, sollte ausdrücklich unterbleiben. Eine derartige Haftung des Jagdpächters ist unangemessen, gesetzlich nicht vorgesehen und führt im Ergebnis zu unabwägbareren Haftungsrisiken.

### **§ 7 Abs. 2 : Wildschadenersatz an Sonderkulturen**

*(2) Zum Wildschadenersatz an Sonderkulturen nach § 41 LJG, die nicht mit den üblichen Schutzvorrichtungen versehen sind, ist der Pächter – nicht [Nichtzutreffendes bitte streichen] – in nachstehendem Umfang verpflichtet :*

.....

Eine Verpflichtung zum Wildschadenersatz an Sonderkulturen, abweichend von der gesetzlichen Regelung des § 41 LJG, sollte unter keinen Umständen unterzeichnet werden. Aufgrund des besonderen hohen finanziellen Wertes dieser Sonderkulturen, der Attraktivität der Sonderkulturen für das Wild und dem damit verbundenen besonders hohen Risiko eines Schadensfalles hat der Gesetzgeber zum Schutze des Jagdpächters die Regelung des § 41 LJG vorgesehen. Die Erläuterungen der IGJG zum „Musterjagdpachtvertrag“ zu § 7 Abs. 2, die § 14 Abs. 8 LJG dahingehend auslegen, dass dort **vorgeschlagen werde**, dass der Jagdpächter auch den Schaden an ungeschützten Sonderkulturen übernehmen solle ist rechtlich falsch. Es wird in § 14 Abs. 8 LJG lediglich angeregt, eine **grundsätzliche Regelung** über den Ersatz von Wildschaden an ungeschützten Sonderkulturen zu treffen. Diese Regelung sollte aber im allgemeinen aus Klarstellungsgründen dahingehend erfolgen, dass der Jagdpächter einen derartigen Schaden gerade nicht zu ersetzen hat. Der Ersatz von Wildschaden an ungeschützten Sonderkulturen birgt hohe Haftungsrisiken und sollte damit nicht vertraglich übernommen werden.

### **§ 7 Abs. 3 : Festlegung der Hauptholzarten**

Die Regelung über festgeschriebene Hauptholzarten ist vom Grundsatz her bereits heute in Jagdpachtverträgen vorgesehen und beinhaltet die Festlegung von Sonderkulturen bei forstwirtschaftliche genutzten Grundstücken : Alle nicht den Hauptholzarten zugehörigen Holzarten sind Sonderkulturen im Sinne des § 41 LJG. Entsprechend kritisch sollte man die Festlegung der jeweiligen Hauptholzarten prüfen und nicht unkritisch einen ausufernden Katalog akzeptieren.

## **§ 7 Abs. 4 : Besonderheiten beim Wildschadenersatz**

Bezüglich einer Erweiterung des Wildschadenersatzes, beispielsweise durch die Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen zur Wildschadensverhütung, sollte eine genaue Einzelfallbetrachtung erfolgen. Hier besteht für den Pächter das Risiko, durch zu weit gefasste Formulierungen benachteiligt zu werden. Sinnvoll aus Sicht des Pächters wäre hier aber beispielsweise eine Deckelung der Höhe des im Einzelfall maximal zu leistenden Wildschadens. Soweit eine Wildschadenspauschale vereinbart werden soll empfiehlt es sich allerdings, diese zur Klarstellung nicht in § 7 Abs. 4, sondern direkt in § 7 Abs. 1 aufzunehmen.

## **§ 8 Abs. 1 S. 2 : Abschlußplanung, Revierbegehung**

*(1) [...] Zur Vorbereitung der Abschlußplanung ist eine gemeinsame Revierbegehung notwendig, um die Wildschadenssituation und notwendige Abschlußplanungen zu thematisieren.*

Eine Revierbegehung mag zur Abschussplanung im Einzelfall sinnvoll sein, jedoch ist es nicht notwendig, eine dahingehende Verpflichtung vorzusehen, dass vor jeder Abschussplanung auch eine Revierbegehung durchgeführt werden muss. Dies kann im Einzelfall durch Jagdpächter und Verpächter auch ohne eine starre Regelung je nach Notwendigkeit erfolgen, zumal die Revierverhältnisse in den überwiegenden Fällen den Beteiligten bekannt sein dürften.

## **§ 8 Abs. 2 : Erfüllung der Abschlußvereinbarung/des Abschlußplanes**

*(2) Der Pächter ist zur Vermeidung von Wildschaden verpflichtet, den zwischen den Parteien vereinbarten oder von der Hegegemeinschaft bzw. der Jagdbehörde festgesetzten (Teil-)Abschlußplan in vollem Umfang zu erfüllen. Erfüllt er diese Verpflichtung nicht, so behält sich der Verpächter eine Kündigung dieses Jagdpachtvertrages sowie die Beantragung einer behördlichen Anordnung der Jagd im Sinne des § 38 LJG ausdrücklich vor, ohne dass der Pächter dafür Ersatz vom Verpächter verlangen könnte.*

Die Regelung birgt durch die Formulierung „in vollem Umfang“ das Risiko, dass der Jagdpächter schon bei der einmaligen Unterschreitung des Abschussplanes um nur ein Stück Wild mit einer Kündigung des Jagdpachtvertrages rechnen muss. Soweit man überhaupt eine Kündigungsmöglichkeit wegen Nichterfüllung des Abschussplanes mit aufnehmen möchte, ist eine Regelung notwendig, die der Tatsache Rechnung trägt, dass eine Erfüllung des Abschussplanes im Einzelfall ohne Verschulden des Jagdpächters aus jagdlichen Gründen oder wegen äußerer Einflüsse (Witterung, Freizeitdruck im Revier und dadurch bedingte Jagdstörungen, etc.) nicht möglich sein kann. Eine Kündigung kann nur dann in Betracht kommen, wenn eine deutliche Unterschreitung des Abschussplanes vorliegt. Erst bei einer mehrmaligen erheblichen Unterschreitung des Abschussplanes mit einer damit verbundenen erhöhten Gefahr von Wildschaden sollte die Möglichkeit einer Kündigung durch den Verpächter bestehen. Gleiches gilt für die Beantragung der behördlichen Anordnung der Jagd gemäß § 38 LJG durch den Verpächter und den damit verbundenen möglichen Rechtsfolgen für den Pächter.

## **§ 8 Abs. 3 : Abschussliste**

*(3) [...] Er [der Pächter] ist verpflichtet, den Jagdvorstand unaufgefordert jährlich zum 10. April für das abgelaufene Jagdjahr und auf Verlangen monatlich über die getätigten Abschüsse von Schalenwild zu unterrichten. Auf Verlangen des Jagdvorstandes ist der Pächter verpflichtet, gegenüber der*

*Jagdgenossenschaft den körperlichen Nachweis über getätigte Abschüsse in geeigneter Form zu führen. Zur Entgegennahme des körperlichen Nachweises benennt der Verpächter eine geeignete Person.*

Nach dieser Klausel soll der Pächter den Verpächter monatlich über die getätigten Abschüsse unterrichten und gleichzeitig über getätigte Abschüsse einen körperlichen Nachweis führen. Auf eine derartig einengende Regelung zum Nachteil des Pächters sollte verzichtet werden. Im Hinblick auf die in § 12 des Musterpachtvertrages vorgesehenen Kündigungsmöglichkeiten bei Vertragsverletzungen ist eine körperliche Nachweispflicht für jedes erlegte Stück für den Pächter besonders risikoreich. Insbesondere für einen nicht in der Gemeinde selbst ansässigen Pächter kann es aufwendig sein, den körperlichen Nachweis für jedes erlegte Stück zu führen. Sollte im Einzelfall ein körperlicher Nachweis unterbleiben, droht die Kündigung durch den Verpächter mit allen Rechtsfolgen (Schadenersatzpflicht des Pächters bei (Neu-)Verpachtbarkeit nur zu schlechteren Konditionen, etc.). Erschwert wird das Führen eines Nachweises durch die zur Entgegennahme des Nachweises vom Verpächter frei bestimmbare Person, deren Ansässigkeit nicht geregelt ist.

Eine derartige Regelung zur ständigen Kontrolle jedes erlegten Stückes durch den Verpächter sollte im Rahmen eines respektvollen und freundschaftlichen Verhältnisses beider Parteien überhaupt nicht notwendig sein. Sie beinhaltet vielmehr die Gefahr, durch die ständige Kontrolle Spannungen zwischen den Parteien hervorzurufen. Es sollte im Rahmen der Jagdverpachtung gerade nicht davon ausgegangen werden, dass der Pächter Abschussvereinbarungen nicht einhält. Eine Einhaltung dieser Vorgaben ist zur Erhaltung eines gesunden Wildbestandes auch im Sinne des Jagdpächters. Die totale Kontrolle des Jagdpächters, wie sie in den Erläuterungen der IGJG zum „Musterjagdverpachtungsvertrag“ (S. 4 zu § 8) durch Prüfung der zeitlichen Entwicklung und der körperlichen Nachweise vorgesehen ist und der ständig drohenden Kündigungsmöglichkeit durch den Verpächter, kann nicht zu einem guten Verhältnis der Vertragsparteien führen. Aus diesem Grund sollte auf diesen Passus auf jeden Fall verzichtet werden.

Vielmehr sollte der Verpächter statt einseitig Strafklauseln zu diktieren bei der Auswahl des Pächters ein Augenmerk auf einen geeigneten Vertragspartner haben. Ausserdem muß es dem Verpächter darauf ankommen, sein Jagdrevier noch an einen Pachtwilligen verpachtet zu bekommen.

#### **§ 8 Abs. 4 : Vertragsstrafe**

*(4) Erfüllt der Pächter Abschussvereinbarungen bzw. (Teil-)Abschußpläne nicht und beträgt die Unterschreitung mehr als 20 %, so hat er eine Vertragsstrafe in Höhe von ... EUR für jedes nicht erlegte Stück zu zahlen. Durch körperlichen Nachweis belegtes Unfallwild wird in diesem Fall auf die Anzahl der zu erlegenden Tiere angerechnet.*

Die Vertragsstrafenregelung in Abs. 4 berücksichtigt ebenfalls die Interessen des Verpächters einseitig zum Nachteil des Pächters und kann daher grundsätzlich nicht akzeptiert werden.

Ein Interesse des Verpächters an einer Erfüllung des Abschussplanes liegt insbesondere in der damit verbundenen Reduzierung des Wildschadens. Sollte es auch ohne vollständige Erfüllung des Abschussplanes zu keiner erhöhten Gefährdung durch Wildschaden kommen, muss dies auch im Rahmen einer Vertragsstrafe (sollte man sich als Pächter überhaupt darauf einlassen wollen) Berücksichtigung finden. Beispielsweise wäre der Eintritt und die Höhe der Vertragsstrafe von einem durch ein waldbauliches Gutachten festgestellten Gefährdungsgrad abhängig zu machen.

Zudem muss ein Ausschluss dieser Vertragsstrafe für den Fall erfolgen, dass sich der Pächter ausreichend um eine Erfüllung des Abschussplanes bemüht hat. Auch wäre ein irgendwie geartetes Verschulden des Jagdpächters zu verlangen, um die Vertragsstrafe auszulösen.

Eine Vertragsstrafenvereinbarung die den Pächter – wie im Entwurf vorgesehen - verschuldensunabhängig zum Schadensersatz (trotz ausreichender Bemühungen um eine Erfüllung der Abschussplanung) verpflichtet, benachteiligt diesen entgegen den Geboten von Treu und Glauben in unangemessener Weise, so dass die Regelung zudem bereits gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB nichtig ist.

### **§ 9 Abs. 1 : Reduzierung von Schwarzwild**

*(1) Der Pächter ist zur Vermeidung von Wildschaden durch Schwarzwild verpflichtet, einen Frühjahrsbestand von 2 Stück Schwarzwild/100 ha Revierfläche sicherzustellen. Bis zum Erreichen des angestrebten Frühjahrsbestandes ist der jagdpächter daher verpflichtet, Schwarzwild im Rahmen einer zwischen den Parteien jährlich zu vereinbarenden Abschußvereinbarung gem. Anlage 3 zu erlegen. Die Regelungen des § 8 gelten sinngemäß. [...]*

Für die Regelung in § 9 Abs. 1 gelten die obigen Ausführungen bezüglich § 8 Abs. 4 sinngemäß. Zum einen ist eine derart genaue Kontrolle des Schwarzwildbestandes auf 2 Stück Schwarzwild pro 100 ha Revierfläche durch den Pächter unmöglich. Schwarzwild hat im Gegensatz zu anderen Schalenwildarten keine festen Einstände und ist auch nicht territorial. Daher hat der Gesetzgeber des LJG aus gutem Grund früher wie auch in der überarbeiteten Neufassung auf einen behördlichen Abschußplan beim Schwarzwild verzichtet. Es ist daher unmöglich, den genauen Frühjahrsbestand einerseits überhaupt festzustellen, andererseits einen bestimmten Schwarzwild-Bestand zu halten.

Zum anderen trägt die Regelung wiederum dem Umstand keine Rechnung, dass es trotz ausreichender Bemühungen um einen geringen Schwarzwildbestand für den Pächter im Einzelfall aufgrund besonderer jagdlicher Gründen oder wegen äußerer Einflüsse (Witterung, Freizeitdruck im Revier und dadurch bedingte Jagdstörungen, etc.) unmöglich sein kann, dieses vertragliche Ziel zu erreichen. Ebenso kann selbst bei größter Bemühungen in einem Revier der Frühjahrsbestand aufgrund erfolgloser Bemühungen in den umliegenden Nachbarrevieren eine solche starre vertragliche Grenze überschreiten.

### **§ 9 Abs. 2 : Unterrichtung des Jagdvorstandes**

*(1) [...]*

*(2) Der Pächter ist verpflichtet, den Jagdvorstand mindestens einmal jährlich zum 10. April für das abgelaufene Jagdjahr, auf Verlangen auch monatlich von den getätigten Abschüssen von Schwarzwild zu unterrichten. Darüber hinaus ist der Pächter verpflichtet, gegenüber der Jagdgenossenschaft den körperlichen Nachweis über getätigte Abschüsse in geeigneter Form zu führen*

*(3) Erfüllt der Pächter die Abschußvereinbarung für Schwarzwild nicht, so verpflichtet er sich, für jedes nicht geschossene Stück Schwarzwild eine Vertragsstrafe in Höhe von ... EUR an den Verpächter zu zahlen. Durch körperlichen Nachweis belegtes Unfallwild wird in diesem Fall auf die Anzahl der zu erlegenden Tiere angerechnet.*

*(4) Der Pächter ist verpflichtet, den zwischen den Parteien vereinbarten Abschuß von Schwarzwild in vollem Umfang zu erfüllen. Erfüllt er diese Verpflichtung nicht, so behält sich der Verpächter eine Kündigung dieses Jagdpachtvertrages sowie die Beantragung einer behördlichen Anordnung der Jagd im Sinne des § 38 LJG ausdrücklich vor, ohne dass der Pächter dafür Ersatz vom Verpächter verlangen könnte.*

Für die Folgeregelungen in den Absätzen 2 bis 4 gelten die zu § 8 Absatz 2 bis 4 gemachten Ausführungen entsprechend.

### **§ 9 Abs. 5 : Verpflichtung zu revierübergreifenden Drückjagden**

*(5) Der Pächter verpflichtet sich, sein Revier pro Jahr in mindestens zwei revierübergreifende Drückjagden einzubinden und die Bejagung gemeinschaftlich mit den benachbarten Revieren durchzuführen. Für jede nicht mit mindestens zwei benachbarten Revieren durchgeführte Jagd zahlt der Jagdpächter eine Vertragsstrafe in Höhe von 5 % des in § 5 vereinbarten Jagdpachtzinses. Dieser Betrag ist zum Ende des Jagdjahres fällig.*

Die Regelung in § 9 Abs. 5 zur Verpflichtung des Pächters zur Durchführung von revierübergreifenden Drückjagden auf Schwarzwild begegnet insoweit bereits rechtlichen Bedenken, als dass eine Durchführung von der Genehmigung durch die Pächter der benachbarten Reviere abhängig ist. Zwar dienen gemäß § 13 Abs. 4 LJG bei den Hochwildrevieren in Bewirtschaftungsgebieten die Hegegemeinschaften zur jagdbezirksübergreifenden Bejagung, jedoch ergibt sich daraus kein Anspruch des einzelnen Pächters auf Abhaltung einer solchen revierübergreifenden Drückjagd gegenüber den angrenzenden Revierpächtern. Dies gilt erst Recht für die Niederwildreviere, die nicht in einem Bewirtschaftungsbezirk liegen. Insoweit hat es der Pächter im Rahmen der Vereinbarung in § 9 Abs. 5 nicht in der Hand, ob die Vertragsstrafe eintritt oder nicht. Aus diesem Grund hält auch diese Regelung einer AGB-Kontrolle gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB nicht stand, so dass sie unwirksam ist.

Auf jeden Fall sollten sich Jagdpachtinteressierte nicht auf solche Regelungen einlassen. Wie an anderen Stellen auch haben die Verfasser dieses „Musterpachtvertrages“ auch an dieser Stelle offenbar vergessen, dass die Jagdausübung nicht gegen Bezahlung seitens der Jagdgenossenschaft, sondern gegen die Entrichtung eines Jagdpachtzinses seitens des Revierpächters erfolgt. Die Vorlage solcher umfassender Vertragsstrafenregelungen zeugt nicht nur vom grundsätzlichen Misstrauen der Jagdgenossenschaft gegenüber dem Pächter, sondern führt in der Konsequenz auch zur Nichtverpachtbarkeit des betreffenden Jagdrevieres mit allen daran anschliessenden Folgen (Bejagung durch angestellten und zu entlohnenden Berufsjäger, Wildschadensverpflichtung bei der Jagdgenossenschaft, etc.).

### **§ 9 Abs. 6 : Verpflichtung zur Einhaltung der Bejagungsempfehlungen**

*(6) Der Pächter verpflichtet sich, das jeweils aktuelle rheinland-pfälzische Handlungsprogramm zur Reduktion von Schwarzwild bzw. die Handlungsempfehlungen zur Bekämpfung der Klassischen Schweinepest und die darin enthaltenen jagdlichen Empfehlungen einzuhalten. Die Jagdgenossenschaft wird ihrerseits ihre Mitglieder auf die Einhaltung der diese betreffenden Vorschläge hinweisen.*

§ 9 Abs. 6 soll den Pächter zur Einhaltung der Handlungsempfehlungen verpflichten. Bereits aus der Bezeichnung als Handlungsempfehlung ergibt sich, dass es sich bei diesen Vorgaben um allgemein gehaltene **Empfehlungen** handelt. Die Empfehlung etwa, dass der Schwarzwildbestand deutlich zu verringern ist oder in den Mondphasen Gemeinschaftsansitzjagden abzuhalten sind, stellen für einen jeden Pächter ohnehin bekannte Tatsachen dar. Für eine Verpflichtung des Jagdpächters zu einem durch den Verpächter zu überwachenden Einhalten dieser Bestimmungen sind diese Regelungen völlig ungeeignet. Die Empfehlungen sind überwiegend nicht eindeutig auf eine genaue Handlungspflicht bestimmbar und damit auch nicht überprüfbar. Jeder Abschuss eines Stückes Schwarzwild verringert den Bestand, aber ab wann eine deutliche Verringerung stattgefunden hat, ist nicht bestimmt. Gemeinschaftsansitze sind während der Mondphasen abzuhalten. Ob dies nun

bedeutet, dass von Anfang bis Ende jeder Mondphase oder nur bei Vollmond angesessen werden soll, bleibt unklar. Diese beispielhafte Darstellung zeigt, dass mangels konkreter Regelungen in den Empfehlungen der Pächter seiner Verpflichtung gar nicht nachkommen kann. An die Nichteinhaltung dieser Verpflichtung ist gem. § 12 Abs. 1 lit. g) die fristlose Kündigungsmöglichkeit des Jagdpachtvertrages mit allen sich daran anschließenden Rechtsfolgen für den Pächter (Schadenersatzpflicht des Pächters bei (Neu-)Verpachtbarkeit nur zu schlechteren Konditionen, etc.). Aus diesem Grund verstößt diese Klausel gegen § 307 Abs. 1 S 2 BGB und ist aufgrund mangelnder Klarheit als unwirksam anzusehen.

Bemerkenswert ist ausserdem, dass sich im Gegenzug die Jagdgenossenschaft lediglich verpflichtet, ihre Mitglieder auf die Einhaltung der diese betreffenden Vorschläge **hinzuweisen**. Daraus ergibt sich keine harte Verpflichtung zur Einhaltung derselben.

## **§ 10 : Entsorgung von Unfallwild**

*Der Jagdpächter verpflichtet sich (im Sinne des § 328 BGB), das im verpachteten Jagdrevier während der Laufzeit des Jagdpachtvertrages anfallende Fallwild von Bundes-, Landes-, Kreis- oder sonstigen öffentlichen Straßen zu entsorgen und zwar auch, wenn es auf Flächen anfällt, die nicht mehr dem Straßenkörper zugerechnet werden können. Für diese Entsorgungspflicht erhält er keine Entschädigung.*

*Oder alternativ*

*Der Jagdpächter entsorgt – ohne Anerkennung einer Rechtspflicht – das im verpachteten Jagdrevier während der Laufzeit des Jagdpachtvertrages anfallende Fallwild von Bundes-, Landes-, Kreis- oder sonstigen Straßen und zwar auch, wenn es auf Flächen anfällt, die nicht mehr dem Straßenkörper zugerechnet werden kann. Für diese Entsorgungspflicht erhält er keine Entschädigung. Diese Verpflichtung zur Entsorgung des Fallwildes kann abweichend von der Laufzeit des Jagdpachtvertrages jährlich mit einer Frist von drei Monaten zum Ende des Jagdjahres von beiden Vertragsparteien gekündigt werden.*

Die Entsorgung von Fallwild ist im Rahmen der Diskussion um die Jagdsteuer ein geeignetes Druckmittel der Jägerschaft für die Abschaffung der Jagdsteuer. Insoweit sollte aus der Sicht des Jagdpächters weder eine Verpflichtung zur Entfernung von Fallwild gegenüber der Behörde noch gegenüber dem Verpächter erfolgen. Mit dieser Regelung einigen sich zwei Unzuständige über eine Aufgabe, die im Verantwortungsbereich eines Dritten (dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast nämlich) liegt.

Zu beachten ist, dass die Landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft (LBG) nur für bestimmte Schäden bei der Jagdausübung aufkommt. Verunfallt der Pächter bei dem versuch, ein Stück Fallwild zu entsorgen, kommt daher eine Entschädigung durch die LBG nur dann in Betracht, wenn er sich das Fallwild auch aneignen wollte. Wollte er das nicht – was regelmäßig wegen der mangelnden Verwertbarkeit des Fallwildes der Fall sein dürfte –, kommt ersatzweise allenfalls noch die Kommunale Unfallversicherung bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen in Betracht. Entspricht der Pächter Fallwild von Flächen, die nicht mehr dem Straßenkörper zugerechnet werden können, entfällt unter Umständen auch diese Absicherung !

Zu beachten ist, dass gem. § 12 Abs. 1 lit. f) eine fristlose Kündigungsmöglichkeit des Jagdpachtvertrages für den Fall der Zuwiderhandlung gegen diese Verpflichtung zur Fallwildentsorgung mit allen sich daran anschließenden Rechtsfolgen für den Pächter (Schadenersatzpflicht des Pächters bei (Neu-)Verpachtbarkeit nur zu schlechteren Konditionen, etc.) vorgesehen ist.



## **§ 12 Abs. 1 : Fristlose Kündigung des Jagdpachtvertrages**

Den Jagdpächter besonders benachteiligend sind die Kündigungsregeln aufgrund vertraglicher Pflichtverletzungen. Wiederholte Verstöße gegen vertragliche Bestimmungen sollen ein Kündigungsrecht des Verpächters begründen. Dabei sind keine Vertragsverletzungen ausgeschlossen. Jegliche Zuwiderhandlung gegen vertragliche Vorgaben kommt in Betracht. Eine derart weit gefasste Kündigungsmöglichkeit in § 12 Abs. 1 lit. b) stellt ein hohes Risiko für den Pächter dar.

Eine Kündigungsmöglichkeit bei unberechtigter Unterverpachtung gemäß § 12 Abs. 1 lit. f) i.V.m. § 6 Abs. 2 ist richtig und sinnvoll, um insoweit Auswüchsen vorzubeugen. Dagegen ist das Recht zur fristlosen Kündigung bei Verstößen gegen die erforderliche Zustimmung der Jagdgenossenschaft zu Jagderlaubnissen gem. § 6 Abs. 1 insoweit bereits fragwürdig, da sich das Zustimmungserfordernis wie bereits dargelegt als für den Jagdpächter inakzeptabel darstellt. Gleiches gilt für das vorgesehene Recht zur fristlosen Kündigung des Jagdpachtvertrages bei Verstoß des Pächters gegen die Verpflichtung zur Entsorgung von Fallwild.

Zur fristlosen Kündigungsregelung gem. § 12 Abs. 1 lit. g) bei jeglichen Verstößen gegen die Regelungen zur Erfüllung des Abschlußplanes (§ 8 des „Musterjagdpachtvertrages“) oder der Reduzierung von Schwarzwild (§ 9) kann auf die obigen Ausführungen zu den §§ 8 und 9 verwiesen werden.

## **§ 12 Abs. 2 : Kostentragung durch den Pächter bei fristloser Kündigung**

Veranlasst eine Partei durch eine Pflichtverletzung eine außerordentlichen Kündigung gemäß §§ 581, 543 BGB, so hat diese den durch die Kündigung entstandenen Schaden zu ersetzen (Palandt, Kommentierung zu § 543 BGB, Rn. 60). In Hinblick auf die für den Pächter risikoreichen Kündigungsmöglichkeiten des Verpächters (s.o.) kommt diese Verpflichtung erschwerend hinzu.

## **Fazit**

Soweit im Rahmen der Erläuterungen der IGJG zum „Musterjagdpachtvertrag“ unter Nr. 5 davon gesprochen wird, dass das vorliegende Muster einen gerechten Interessenausgleich zwischen Pächter- und Verpächterseite herbeiführen soll, so sollte deutlich geworden sein, dass dies von der Realität weit entfernt ist. Die Regelungen des vorliegenden „Musterjagdpachtvertrages“ der IGJG im Bauern- und Winzerverband Rheinland-Nassau e.V. zeugen zum einen von fehlenden grundlegenden jagdpraktischen Kenntnissen der Verfasser. Zum anderen verschieben sich das vertragliche Gleichgewicht völlig einseitig zu Gunsten der Verpächterseite.

Es kann keinem verständigen Jagdpächter empfohlen werden, das vorgelegte Muster in der jetzigen Form zu unterschreiben. Um einen wirklich gerechten Interessenausgleich zu bewirken, bedarf das Muster grundlegender Änderungen, nach denen dann allerdings nicht mehr viel von den Musterregelungen übrig bleiben werden.

