

Kommentierung zum Musterjagdpachtvertrag des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz (GStB)

von LJV-Justiziar Rechtsanwalt Klaus Nieding

Im Zuge der Neufassung des Landesjagdgesetzes Rheinland-Pfalz (LJG) hat auch der GStB einen „Musterjagdpachtvertrag“ mit entsprechenden „Hinweisen zum neuen Muster-Jagd-pachtvertrag“ erarbeitet. Dieser wurde im Januar 2013 noch einmal überarbeitet. Die aktuelle Fassung wird im Folgenden aus Jägersicht rechtlich bewertet:

§ 5 Abs. 5 : Pachtpreisminderung

(5) Eine Minderung des jährlichen Pachtpreises gem. § 581 Abs. 2 BGB i.V.m. § 536 BGB ist ausgeschlossen, wenn die Minderung weniger als 20 % des jährlichen Pachtpreises betragen würde. Dies gilt nicht beim Ausscheiden von bejagbaren Flächen aus dem Jagdbezirk.

Die Beschränkung der Minderung auf Beträge, die höher sind als 20 % des Pachtpreises, ist grundsätzlich wirksam. Die gesetzliche Minderungsmöglichkeit kann bei Pachtverträgen durch formularvertragliche Regelung beschränkt werden (BGH NJW-RR 1993, 519). Ein kompletter Ausschluss ist jedoch nicht möglich (BGH NJW 02, 3232).

Trotzdem sollte eine solche Klausel nicht unterzeichnet werden. Nach dem Gesetz berechtigen 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.

§ 5 Abs. 6 : Gleitende Pachtpreis-Erhöhungsklausel

(6) Beide Vertragsparteien erklären sich bereit, alle drei Jahre, und zwar erstmals am ..., die Höhe des Pachtpreises unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt geltenden Kaufkraftverhältnisse, ausgedrückt durch den Index der Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland, zu überprüfen und in Form eines Nachtragsvertrages einen neuen Pachtpreis nach billigem Ermessen zu vereinbaren.

ALTERNATIVE bei Pachtzeit ab 10 Jahren :

(6) Der Pachtpreis erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Index der Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland (Basisjahr ...). Maßgeblich ist das Verhältnis zwischen dem Stand am ... (... Punkte) und dem Stand am 1. Februar vor dem jeweiligen Fälligkeitstag.

Soweit die erste Alternative gewählt werden sollte, sollte sich der Jagdpächter darüber im Klaren sein, dass eine derartige Regelung durchaus zu Spannungen im Rahmen der nachträglichen Verhandlungen führen kann. Man sollte eine derartige Vereinbarung nur dann unterschreiben, wenn man grundsätzlich bereit ist, einer Pachtzinserhöhung gemessen am Index der Lebenshaltungskosten auch zuzustimmen. Die Regelung ist nicht als Anspruch alleinig auf Verhandlungen zu verstehen, sondern stellt sich als ein Vorvertrag dar, der dem Verpächter einen notfalls auch gerichtlich durchsetzbaren Anspruch auf Abschluss eines Änderungsvertrages gibt. In diesem Zusammenhang sollte der Pachtinteressent bedenken, dass sich nach der Klausel der jährliche Jagdpachtzins automatisch erhöht, obwohl vielleicht das Revier selbst immer schwieriger zu bejagen sein kann (zunehmender Freizeitdruck durch entsprechende geänderte Nutzung; erhöhte Wildschadensproblematik durch nachträglich errichtete Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien; veränderter Feldfruchtanbau, etc.).

§ 6 Abs. 1 - 3 : Jagderlaubnis, Einspruchsrecht des Verpächters

(1) Der Pächter darf höchstens ... Jagderlaubnisscheine ausgeben.

(2) Der Pächter hat dem Verpächter die Erteilung von Jagderlaubnisscheinen hinsichtlich Anzahl und Umfang anzuzeigen. Der Verpächter kann, innerhalb eines Monats nach Zugang der Anzeige, im Einzelfall Einwendungen erheben. In der Folge ist der Pächter verpflichtet, den Jagderlaubnisschein zu widerrufen.

(3) Der Pächter hat einen erteilten Jagderlaubnisschein im Einzelfall auf Verlangen des Verpächters zu widerrufen, wenn sich für den Verpächter hierfür nachträglich ein wichtiger Grund ergeben hat.

§ 6 Abs. 1 bedeutet eine Beschränkungsmöglichkeit der Vergabe von Jagderlaubnisscheinen über die gesetzlichen Vorschriften hinaus. Diese Regelung ist grundsätzlich nicht notwendig, da das Landesjagdgesetz in § 15 LJG eine konkrete Regelung über die zulässige Anzahl von Jagerlaubnisscheinen enthält. Diese gesetzliche Regelung ist auch nicht zu weit gefasst, so dass eine Beschränkung dem Grunde nach 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.

Insbesondere § 6 Abs. 2 und 3 sollten genau überlegt sein. Der Jagdpächter sollte selbstständig darüber entscheiden dürfen, wem er einen Jagderlaubnisschein erteilt und wem nicht. Die Regelung, dass im Einzelfall auf Verlangen des Verpächters Jagderlaubnisscheine zu widerrufen sind beschränkt den Pächter in seinen Rechten. Insbesondere ist nicht klar, welche Fallkonstellation ein wichtiger Grund sein soll, der den Verpächter dazu berechtigen soll, den Jagderlaubnisschein zu widerrufen. Persönliche Motive des Verpächters können dabei eine nicht zu unterschätzende Rolle spielen. Aufgrund der unklaren Formulierung des wichtigen Grundes empfiehlt es sich, auf die Streichung dieser Klausel zu bestehen oder mindestens eine genaue enumerative Definition der Fallgruppen in den Vertrag aufzunehmen, die einen wichtigen Grund in diesem Sinne darstellen sollen. Gleiches gilt für das Einspruchsrecht des Verpächters gem. § 6 Abs. 2 des Vertragsentwurfes.

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 Jagdvorsteher 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.

§ 7 : Wildschadensersatz

Im gemeinschaftlichen Jagdbezirk :

(1) Der Pächter hat für den innerhalb seines Jagdbezirkes entstehenden Wildschaden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen Ersatz zu leisten.

Im Eigenjagdbezirk :

(1) Der Pächter ist dem Verpächter oder dem Nutznießer oder Nutzungsberechtigten von Grundstücken des Verpächters sowie den Eigentümern, Nutznießern oder Nutzungsberechtigten der angegliederten Grundstücke zum Wildschadensersatz in dem Umfang, der gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in gemeinschaftlichen Jagdbezirken zu ersetzen ist, 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.

(2) Sonderkulturen im Sinne von § 41 Abs. 2 LJG sind:

.....
Hauptholzarten im Sinne von § 41 Abs. 2 LJG sind:
.....

Wichtig ist, dass man genau darauf achtet, welche Kulturen zu Sonderkulturen erklärt werden. Nach der gesetzlichen Grunddefinition gem. § 41 Abs. 2 LJG sind dies nämlich Weinberge, Gärten, Obstgärten, Baumschulen (einschl. Weihnachtsbaumkulturen), Alleen, einzeln stehende Bäume, Forstkulturen (sofern durch Einbringen anderer als der im Jagdbezirk vorkommenden Hauptholzarten erhöhter Gefährdung ausgesetzt) sowie Freilandpflanzungen von Garten- oder hochwertigen Handelsgewächsen. Die Regelung über festgeschriebene Hauptholzarten ist vom Grundsatz her bereits heute in Jagdpachtverträgen vorgesehen und beinhaltet die Festlegung von Sonderkulturen bei forstwirtschaftlich 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.

(3) Der Pächter ist zum Wildschadensersatz auf ungeschützten Sonderkulturen nicht/in nachstehendem Umfang verpflichtet:

.....
Im Eigenjagdbezirk :

(3) Der Pächter ist den in Abs. 1 genannten Ersatzberechtigten zum Wildschadensersatz auf ungeschützten Sonderkulturen nicht/in nachstehendem Umfang verpflichtet:

.....
Eine Verpflichtung zum Wildschadensersatz an Sonderkulturen, abweichend von der Regelung des § 41 LJG, sollte unter keinen Umständen akzeptiert werden. Aufgrund des oftmals besonders hohen finanziellen Wertes von 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 geschaffen. Es wird in § 14 Abs. 8 LJG zwar **angeregt**, eine 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.

§ 8 Abs. 1 bis 3 Wildschadensverhütungspauschale

Zu beachten ist zunächst, dass der „Musterjagdpachtvertrag“ eine Waldwildschadens**verhütung**spauschale vorsieht, diese ist nicht mit einer Waldwildschadenspauschale zu verwechseln.

Soweit der Pächter entsprechende zusätzliche Kosten für die Wildschadensverhütung übernehmen möchte, ohne dass dazu eine gesetzliche Verpflichtung besteht, ist eine entsprechende Pauschalisierung grundsätzlich sinnvoll. Die Verwendung des Pauschalbetrages sollte jedoch nur für notwendige Verhütungsmaßnahmen eingesetzt werden dürfen. Eine entsprechende Begrenzung lässt der Musterpachtvertrag vermissen. Sinnvoll erscheint es auch, die Pauschale auf die reinen Materialkosten zu beschränken, da diese einfach durch Vorlage der Rechnung überprüft werden können. Darüber hinaus sollte nicht erst auf Verlangen des Pächters eine Vorlage des Nachweises über die zweckgemäße Verwendung der Pauschale erfolgen, sondern der Verpächter sollte ohne Verlangen des Pächters zur entsprechenden Rechnungslegung verpflichtet sein. Die Regelung bedarf daher vor Unterzeichnung entsprechender Änderungen.

Mit der Wildschadensverhütungspauschale nach vorliegendem Muster ist darüber hinaus alleinig die Wildschadensverhütung für Gemeindewald abgegolten. In § 8 Abs. 3 findet sich jedoch eine Regelung, dass für Waldflächen anderer Grundeigentümer, sofern von diesen gewünscht, die Regelung des Absatzes 2 gelten soll.

Der Pächter muss damit die in Abs. 2 vereinbarte hektarbezogene Pauschale, bei Verlangen der privaten Grundstückseigentümer, noch zusätzlich zahlen. Dieses Risiko sollte ihm bewusst sein. Möchte er dieses Risiko vermeiden, empfiehlt es sich, § 8 Abs. 3 ersatzlos zu streichen.

§ 8 Abs. 5 und 6 : Freihaltungsverpflichtung von Forstkulturen und Verjüngungen

(5) Der Pächter verpflichtet sich, die im Bereich des Jagdbezirkes vorhandenen und neu entstehenden eingezäunten Forstkulturen laufend von zu Schaden gehendem Wild freizuhalten. Wird solches Wild innerhalb der Kulturgatter festgestellt, so ist der Pächter verpflichtet, das Wild innerhalb von 24 Stunden nach mündlicher oder fernmündlicher Aufforderung aus der umzäunten Fläche zu vertreiben oder im Rahmen der Jagdzeiten und der Abschussregelung zu erlegen. Kommt der Pächter

dieser Aufforderung innerhalb der Frist nicht nach, so hat der Verpächter das Recht, auf Kosten des Pächters die erforderlichen Maßnahmen zu veranlassen.

(6) Der Verpächter kann vom Pächter die vorrangige Bejagung des Schalenwildes in den in Verjüngung stehenden Waldbeständen verlangen.

Die Verpflichtung des Pächters zum Vertreiben von Wild aus eingezäunten Forstkulturen bringt eine erhebliche Belastung mit sich und sollte in der vorliegenden Form nicht unterzeichnet werden. Es mangelt bereits an einer Beschränkung der zu vertreibenden Wildarten, so dass dem Wortlaut nach z.B. auch Kaninchen, Hasen oder Krähen unter diese Regelung fallen würden. Deren Vertreibung dürfte sich als eine durchaus schwierige Angelegenheit darstellen. Dem Inhaber der Forstkulturen ist es im Übrigen zuzumuten, Vertreibungsmaßnahmen in einem gewissen Rahmen auch selbst auszuführen. Ein finanzielles Risiko ergibt sich für den Pächter insoweit, dass eine Vertreibung sehr kurzfristig erfolgen muss und der Versuch der Vertreibung nicht ausreicht, um eine Ersatzpflicht bezüglich vorgenommener Ersatzmaßnahmen durch den Verpächter zu verhindern.

§ 9 Abs. 1 : Abschussregelung, Revierbegehung

(1) Pächter und Verpächter führen jährlich, im Vorfeld zu treffender Abschussvereinbarungen bzw. revierbezogener Stellungnahmen zu Teilabschussplänen, eine Revierbegehung durch. Dabei werden die Wildschadenssituation und der notwendige Schalenwildabschuss thematisiert. Betroffene Personen können die Revierbegehung begleiten.

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 zwingend 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. Auf keinen Fall sollte man sich verpflichten, andere Personen als den Jagdvorstand als unmittelbaren Vertragspartner mit hinzuzuziehen – der Teilnehmerkreis könnte sonst ausufern. Immerhin geht es ja um den Abschluss einer Zusatzvereinbarung zum Jagdpachtvertrag. Getreu den zu vielen Köchen, die den Brei bekanntlich verderben, sollten an den diesbezüglichen Verhandlungen Dritte nicht beteiligt werden.

§ 9 Abs. 2 S. 2 : Abschuss von Schwarzwild

(2) [...] Auf Verlangen des Verpächters ist auch der Abschuss von Schwarzwild zu regeln. [...]

Diese Vertragsbestimmung sieht für den Abschluss einer Abschussvereinbarung für Schwarzwild allein ein entsprechendes Verlangen des Verpächters vor, also auf ein entsprechendes diesbezügliches Verlangen der Verpächterseite ist eine Abschussvereinbarung für Schwarzwild zwingend abzuschließen. Kommt diese wegen der (gegebenenfalls überzogenen oder realitätsfernen) Vorstellungen der Verpächterseite dann nicht zustande, sehen die Vorschriften des § 8 LJVO i.V.m. § 31 Abs. 5, 6 LJagdG die behördliche Festsetzung eines Mindestabschussplanes auch für Schwarzwild mit körperlichem Nachweis als zwingende Folge fest! Insoweit gibt man der Verpächterseite ein erhebliches Druckmittel, wenn man als Jagdpächter diesem Passus so zustimmt.

§ 9 Abs. 4 u. 5 : Rechtsfolgen bei Nichterfüllung der Abschussvereinbarung

(4) Geschlossene Abschussvereinbarungen, Teilabschusspläne sowie behördliche Mindestabschusspläne sind zu erfüllen. Erfüllt der Pächter den vorgesehenen Schalenwildabschuss nicht, so behält sich der Verpächter unbeschadet des Kündigungsrechtes gem. § 13 Abs. 2 b und c des Vertrages vor, bei der unteren Jagdbehörde behördliche Anordnungen zur Bejagung zu beantragen. Anordnungen nach § 38 Abs. 1 LJG hat der Pächter ohne Entschädigungsanspruch Folge zu leisten.

Zur Kündigungsmöglichkeit gemäß § 13 Abs. 2 lit. b), c) i.V.m. § 9 Abs. 4 ist anzumerken, dass diese Regelung eine **verschuldensunabhängige Kündigungsmöglichkeit** durch den Verpächter bei Nichterfüllung des Abschussplanes vorsieht. Die Regelung birgt durch die Formulierung „sind zu erfüllen“ 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 von Abschussvereinbarung oder 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.

§ 9 Abs. 5, 6 : Information des Verpächters über getätigte Abschüsse einschl. körperlicher Nachweis

(5) Der Pächter ist verpflichtet, die nach § 31 Abs. 11 Satz 1 LJG der zuständigen Behörde vorzulegende Abschussmeldung gleichzeitig als Abdruck an den Verpächter weiterzuleiten. Des Weiteren ist der Verpächter zu jedem Zeitpunkt berechtigt, sich die stets auf aktuellem Stand zu führende Abschussliste für Schalenwild durch den Pächter zur Einsichtnahme vorlegen zu lassen. Dem Verpächter ist zum Ende eines Jagdjahres, spätestens zum 01.04. des folgenden Jagdjahres, die Wildnachweisung zur Weiterleitung an die untere Jagdbehörde zu überlassen.

(6) Der Verpächter kann den körperlichen Nachweis erlegten Schalenwildes für die Dauer eines oder mehrerer Jagdjahre einfordern. In einem solchen Fall ist das erlegte Wild unverzüglich vor dem Verbringen aus dem Revier vom Pächter oder seinem Beauftragten einer vom Verpächter bestimmten Person vorzuzeigen. Der Verpächter kann weitere Anordnungen zur Durchführung des körperlichen Nachweises treffen.

Eine derartige Regelung zur ständigen Kontrolle des aktuellen Abschusses 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 Abschlussvereinbarungen nicht einhält. Eine Einhaltung dieser Vorgaben ist zur Erhaltung eines gesunden Wildbestandes auch im Sinne des Jagdpächters. Die umfassende Kontrolle des Jagdpächters verbunden mit der Kündigungsmöglichkeit durch den Verpächter gem. § 13 Abs. 1 lit. c) 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.

Auf eine derartig einengende Regelung zum Nachteil des Pächters sollte verzichtet werden. Im Hinblick auf die in § 13 Abs. 1 lit. c) des Musterpachtvertrages vorgesehene fristlose Kündigungsmöglichkeiten bei Zuwiderhandlung gegen Vertragsbestimmungen 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 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.

§ 9 Abs. 7 : Vertragsstrafenregelung

(7) Erfüllt der Pächter eine geschlossene Abschussvereinbarung, einen Teilabschussplan für eine Schalenwildart oder einen behördlichen Mindestabschussplan nicht zu mindestens 80 % oder im Fall eines mehrjährigen behördlichen Abschussplanes in der Weise nicht, dass das jährliche Abschuss-Soll um mehr als 20 % unterschritten wird, so hat er an den Verpächter eine Vertragsstrafe zu zahlen. Die Höhe der Vertragsstrafe ist abhängig vom Gefährdungsgrad des Waldbaulichen Gutachtens, das jeweils zum 01.04. des betreffenden Jagdjahres Gültigkeit besitzt:

*Bei Gefährdungsgrad "Nicht gefährdet" = ... € pro Pachtjahr,
bei Gefährdungsgrad "Gefährdet" = ... € pro Pachtjahr,
bei Gefährdungsgrad "Erheblich gefährdet" = ... € pro Pachtjahr.*

Die Vertragsstrafe kommt nicht zur Anwendung, wenn der Pächter trotz dauernder und nachgewiesener Bemühungen den Abschussplan nicht erfüllen konnte.

Diese Regelung sieht eine Vertragsstrafe für den Fall einer bestimmten Nichterfüllung der Abschussvereinbarung vor. Hierauf sollten sich Jagdpachtinteressenten grundsätzlich nicht einlassen. Soweit die Vertragsstrafe am festgestellten Gefährdungsgrad des Waldbauliche Betriebszieles im Rahmen der Erhebung des sogenannten „Waldbaulichen Gutachtens“ festmacht, ist die grundsätzliche Kritik, die sich auf die Schadensermittlung, -aufnahme und – Berechnung im Rahmen dieser Gutachten bezieht, zu beachten! Vor dem Hintergrund dieser grundsätzlichen Kritik kann nur die Nichtakzeptanz dieser Regelung dringend empfohlen werden.

§ 10 Abs. 1 S. 2 : Beanstandungsausschluss bzgl. Anderweitiger Nutzung

(1) [...]Der Pächter ist nicht berechtigt, die Art der Nutzung oder der Bewirtschaftung der Grundstücke zu beanstanden. [...]

Mit einer solchen Regelung verzichtet der Pächter im Voraus nahezu auf alle Minderungsansprüche wegen bestimmter Nutzung der zum Jagdrevier gehörenden Grundflächen. Im Extremfall könnten daher auch die Jagd störende Nutzungen nicht mehr zur Minderung des Pachtzinses berechtigen. Diese Klausel kann daher nicht akzeptiert werden.

§ 10 Abs. 3 : Entschädigungsausschluss für Anordnungen nach § 27 LJG RLP

(3) Wildschutzgebiete und Querungshilfen nach § 27 Abs. 1 LJG hat der Pächter ohne Entschädigungsanspruch hinzunehmen

Gemäß § 27 LJG RLP kann die zuständige Behörde Wildschutzgebiete ausweisen, in denen die Jagd eingeschränkt oder sogar gänzlich untersagt ist. Für den Fall der Errichtung von Querungshilfen ist die Bejagung im Umkreis von 250 Metern von der Querungshilfe untersagt. Durch Anordnungen und Maßnahmen nach § 27 LJG RLP kann sich damit der bejagbare Bereich eines gepachteten Reviers unter Umständen deutlich reduzieren. Entschädigungsansprüche wegen verminderter bejagbarer Fläche, beispielweise für im Voraus entsprechend zu viel bezahlter Jagdpacht für die nun kleinere Fläche, sollten nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Auf eine Streichung der Regelung sollte daher hingewirkt werden.

§ 11 Abs. 1 : Errichtung jagdlicher Einrichtungen

(1) Der Pächter darf Jagdeinrichtungen nur mit vorheriger Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers errichten. Ggf. erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen für Jagdeinrichtungen hat der Pächter zu veranlassen.

§ 11 Abs. 1 sieht eine deutliche Verschlechterung gegenüber der gesetzlichen Regelung in § 30 Abs. 1 S. 2 LJG hinsichtlich der Errichtung von Jagdeinrichtungen vor. Während das Gesetz noch eine Zustimmungsverpflichtung des Grundeigentümers zur Errichtung von Jagdeinrichtungen vorsieht für den Fall, dass die Duldung ihm zugemutet werden kann und er eine angemessene Entschädigung erhält, sieht § 11 Abs. 1 des „Musterjagdpachtvertrages“ GStB eine solche Duldungsverpflichtung des Grundeigentümers nicht mehr vor. Vielmehr hätte es nach dieser Klausel jeder Grundeigentümer in der Hand, eigenverantwortlich dem Jagdpächter die Errichtung von jagdlichen Einrichtungen (Hochsitze, Kanzeln, Ansitzleitern, etc.) zu untersagen.

§ 13 Abs. 2 : Vorzeitige Kündigung des Pachtvertrages zum Ende des Pachtjahres

(2) Der Verpächter kann den Pachtvertrag vor Ablauf der Pachtzeit zum Ende des Pachtjahres kündigen, wenn

a) der Pächter entgegen der gesetzlichen bzw. behördlichen Bestimmungen Schalenwild füttert oder kirrt. Dies stellt eine Vertragsverletzung dar.

b) der Pächter die mit dem Verpächter geschlossene Abschussvereinbarung nicht zu mindestens 80 % bei jeder Schalenwildart erfüllt,

c) der Pächter einen Teilabschuss- und/ oder festgesetzten Mindestabschussplan nicht erfüllt.

Die Kündigungsmöglichkeiten in § 13 Abs. 2 lit. a) sind für den Pächter ausgesprochen risikobehaftet. Eine einmalige Kirrung oder Fütterung, die nicht den gesetzlichen Regelungen entspricht, eröffnet bereits eine

Kündigungsmöglichkeit durch den Verpächter. Dabei soll es ausweislich der Formulierung dieser Vertragsbestimmung noch nicht einmal auf ein Verschulden des Jagdpächters ankommen. Insbesondere vor dem Hintergrund immer wieder vorkommender Manipulation von Kirsungen durch Dritte ist diese Regelung in der vorliegenden Form daher nicht akzeptabel. Auf eine Streichung dieser Regelung sollte deshalb dringend hingewirkt werden. Zumindest sollte eine Beschränkung dahingehend erfolgen, dass alleinig zweifelsfrei nachgewiesene mehrfache und schwere Verstöße gegen Fütterungs- oder Kirsungsvorschriften durch den Jagdpächter den Verpächter zu einer Kündigung berechtigen.

Auch die Kündigungsrechte in § 13 Abs. 2 lit. b) und c) sind für den Jagdpächter sehr riskant und untragbar. Es wird dort nicht nach den Gründen für die Unterschreitung der Abschussvereinbarung bzw. des Abschussplanes differenziert.

§ 16 : Entsorgung von Unfallwild

Der Pächter verpflichtet sich zur fachgerechten Bergung und Entsorgung von verunfalltem Wild auf und entlang allen öffentlichen Verkehrswegen innerhalb des Jagdbezirks. Für diese Tätigkeit wird keine Entschädigung gewährt.

Mit dieser Regelung einigen sich zwei Parteien über die Entsorgung von Unfallwild, die beide nicht zuständig beziehungsweise verpflichtet sind. Weder der Pächter noch der Verpächter sind gesetzlich verpflichtet Fallwild auf öffentlichen Straßen zu entsorgen. 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!

Fazit :

Die Regelungen des vorliegenden „Musterjagdpachtvertrages“ des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz (GStB) zeugen zum einen von fehlenden grundlegenden jagdpraktischen Kenntnissen der Verfasser. Zum anderen verschiebt sich das vertragliche Gleichgewicht völlig einseitig zu Gunsten der Verpächterseite.

Dies ist den Verfassern bewusst und von diesen ausweislich der Anwendungshinweise (Gemeinde und Stadt, Heft 1/2013, Beilage 3/2013, S. 3) zum Jagdpachtvertrag auch ausdrücklich gewollt:

„Der Muster-Jagd-pachtvertrag des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz beinhaltet eine ganze Reihe von Vertragsbestimmungen, die sich zugunsten der Verpächterseite auswirken [...] Bei der Erstellung von Mustern durch Verbände ist es durchaus üblich und in der Natur der Sache liegend, die Interessen der eigenen Mitglieder stärker zu gewichten.

[...]

„Das Muster kann und soll demgemäß verändert werden.“

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.