

Nicht alles unterschreiben

Pächter aufgepasst! (1)

Nach dem Jahreswechsel stellt sich wieder vielen Jägern die Frage, ob sie ihren Pachtvertrag verlängern oder gar einen neuen abschließen sollen. In beiden Fällen gilt: Nicht alles unterschreiben! **Wild und Hund** hat daher Jagdpächtern in den vergangenen Jahren zahlreiche Hinweise gegeben, wie man sich vor Schaden bewahren kann. Auf vielfachen Wunsch fasst Mark v. Pückler wertvolle Tipps zusammen.

1. Allgemeines zu Pachtverträgen

Die meisten Regelungen eines Pachtvertrages sind frei vereinbar. In solchen Fällen gilt dann das, was im Pachtvertrag steht. Das beste Beispiel hierfür ist der Wildschadensersatz: Nach dem Gesetz ist die Jagdgenossenschaft verpflichtet, Wildschäden zu ersetzen (§ 29 Abs. 1 BJG). In Wirklichkeit aber wird diese Verpflichtung in der Regel im Pachtvertrag auf den Pächter übertragen, so dass dieser den Ersatz zahlen muss.

Zu bedenken ist auch, dass Pachtverträge eine lange Laufzeit haben. Da kann sich vieles ändern: Neue Gesetze, geänderte Flächennutzung, und Störungen aller Art können eintreten, die den Wert der Jagd mindern. Hier gilt es, Regelungen zu vereinbaren, die in solchen Fällen eine Anpassung oder eine Kündigung des Vertrages ermöglichen.

2. Schutz vor künftigen Änderungen

Jeder weiß inzwischen, dass das Jagdrecht geändert wird. Aber niemand kann sagen, wann und wie das geschehen wird. Wer sich hier vor bösen

Überraschungen schützen und seine Rechte sichern will, sollte in den Pachtvertrag/Verlängerungsvertrag folgende Präambel aufnehmen:

• Beispiel: Präambel
„Grundlage dieses Vertrages ist das bei der Unterzeichnung geltende Bundesjagdgesetz in Verbindung mit dem ergänzenden Landesrecht. Werden diese geändert oder aufgehoben und dadurch das Jagdausübungsrecht eingeschränkt, kann der Pächter den Pachtvertrag zum Ende des laufenden Jagdjahres kündigen oder eine Anpassung des Vertrages an die veränderte Rechtslage verlangen.“

„Das Gleiche gilt, wenn der Wert der Jagd um mehr als ... Prozent sinkt oder der vom Pächter zu ersetzende Wildschaden ... Prozent des Pachtpreises übersteigt.“

3. Pachtpreis

Es ist selbstverständlich, dass man sich vor Abschluss eines Pachtvertrages das Revier genau ansieht und sich die Abschusslisten der letzten Jahre vorlegen lässt. Für den Pachtpreis bedeutsam sind vor allem das Wildvorkommen, die Feld-/Waldanteile, die Höhe der zu erwartenden Wildschäden, die Art der Flä-

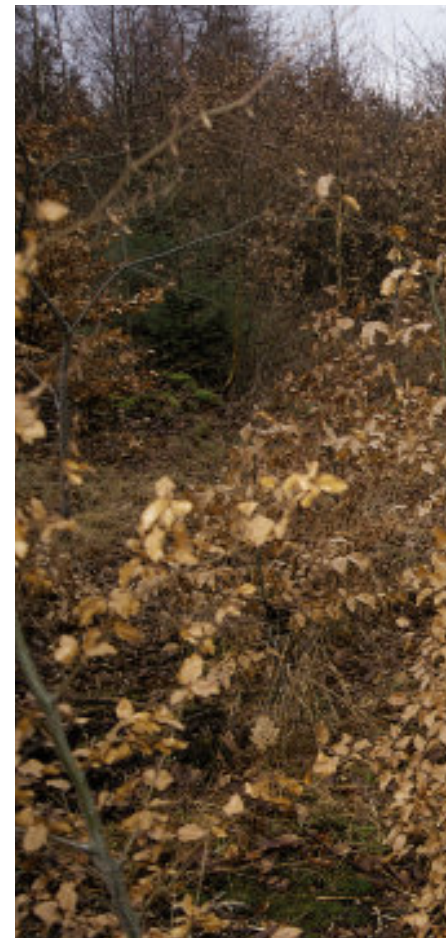
chennutzung, die Straßen und sonstigen Störquellen sowie der Anteil an befriedeten Bezirken und sonstigen umzäunten Flächen (Gärten, Weiden, Koppeln, Gartenhauskolonien usw.), auf denen eine Bejagung rechtlich oder tatsächlich ausgeschlossen ist.

Solche Flächen gehören zwar zum Jagdbezirk, sie sind aber jagdlich wertlos, weshalb sie vom Pachtpreis auszunehmen sind. Schließlich können auch die Jagdnachbarn und ihre Reviere von Bedeutung sein, man denke nur an Wechselwild, revierübergreifende Hegemaßnahmen und Bewegungsjagden.

• Beispiel: Pachtpreis
„Der Pachtpreis beträgt ...€/ha Waldfläche und ...€/ha Feldfläche; ausgenommen sind befriedete Bezirke und dauerhaft eingezäunte Flächen.“

4. Problem Wildschaden

Besonderes Augenmerk gilt dem Ersatz von Wildschäden. Hier werden sehr häufig einseitige Regelungen zum Nachteil des Pächters verlangt. Oft muss der Pächter nicht nur sämtliche Schäden



im Wald und Feld ersetzen, sondern zusätzlich auch noch die Wildschadensverhütungskosten im Forst übernehmen.

Wer schon bereit ist, den gesetzlichen Wildschaden voll zu tragen, sollte der Gegenseite klar machen, dass er damit die Jagdgenossenschaft von ihrer Ersatzpflicht befreit. Ein weiteres „Draufsatteln“ mit Aufwendungen für Verhütungsmaßnahmen, Ersatz an ungezäunten Kulturen mit Nebenhölzern, Ausdehnung der Hauptholzarten auf seltene Nebenhölzer und so weiter sollte unbedingt vermieden werden, es erweitert drastisch die Haftung des Pächters. Auch die Jagdgenossenschaft würde solche Schäden/Kosten nicht erstatten, wenn sie die Wildschäden, wie vom Gesetz vorgesehen, ersetzen müsste.



Foto: JULIA NÜMSEN

Vorsicht bei Wildschäden im Wald. Hier lauern in Pachtverträgen oft erhebliche Risiken

durch Zäune verhindert, muss er weniger zahlen.

Werden die Gelder aber zum Schutz von Kulturen mit Nebenhölzern (siehe hierzu später) eingesetzt, was wohl die Regel ist, so entlastet das in Wirklichkeit den Waldeigentümer. Denn nach dem Gesetz ist allein er verpflichtet, diese stark gefährdeten Holzarten durch Errichtung der üblichen Schutzvorrichtungen (siehe hierzu später) zu schützen (§ 32 Abs. 2 BJG).

- Beispiele: Wildschadensverhütungskosten

„Der Pächter zahlt pro Jagdjahr eine Wildschadensverhütungspauschale in Höhe von ... €/ha Waldfläche (oder: 1 000 Euro), die für forstlich notwendige Schutzvorrichtungen zu verwenden ist. Der Verpächter hat über die Verwendung des Geldes auf Verlangen des Pächters Rechnung zu legen.“

- Oder: *„Der Pächter entrichtet eine Wildschadensverhütungspauschale in Höhe von ... €/ha Waldfläche (oder: 500 Euro) für Materialkosten zur Errichtung notwendiger Schutzvorrichtungen im Wald. Der Verpächter hat ... usw. wie oben.“*

- Oder: *„Der Pächter übernimmt die Errichtung forstlich notwendiger Schutzvorrichtungen im Wald nach Weisung des Waldeigentümers/Forstamtes bis zu einem Wert von ... €/ha Waldfläche (oder: 1 000 Euro).“*

4.2 Haupt- und Nebenhölzern

Nach dem Gesetz sind Schäden an Kulturen mit Hauptholzarten auch ohne übliche Schutzvorrichtungen zu er-

setzen, während solche mit den erhöht gefährdeten Nebenhölzern nur ersetzt werden müssen, wenn der Geschädigte die üblichen Schutzvorrichtungen (Drahtgeflechtzäune in bestimmter Höhe) erstellt und instand gehalten hat (§ 32 Abs. 2 BJG; in NW ist die Sonderregelung des § 33 LJG NW zu beachten).

Besonders dreist sind deshalb Regelungen im Pachtvertrag, nach denen selbst Schäden an ungezäunten Kulturen mit – reinen oder beigemischten – Nebenholzarten zu ersetzen sind. Damit wird das Wildschadensrisiko entgegen der gesetzlichen „Balance“ zu Lasten des Pächters verschoben.

Zum gleichen unerfreulichen Ergebnis führen letztlich Vereinbarungen, in denen auch die seltenen, nur sporadisch im Revier vorkommenden Baumarten einfach zu Hauptholzarten erklärt werden. Denn die Folge dieser Einstufung ist, dass Kulturen mit diesen Hölzern nicht vom Eigentümer eingezäunt werden müssen, der Pächter also trotz fehlender Schutzvorrichtungen zahlen muss.

In Wirklichkeit wird also mit einer solchen Klausel dem Pächter „durch die Hintertür“ auch der Ersatz von Schäden an nicht eingezäunten Sonderkulturen auferlegt. Es ist daher wichtig, die Hauptholzarten im Pachtvertrag namentlich aufzuzählen, um Streit zu vermeiden. Je weniger Hauptholzarten, desto besser für den Pächter, da dann der Rest unter die Nebenhölzer fällt, die vom Eigentümer durch Schutzvorrichtungen geschützt werden müssen.

Der Begriff der Nebenholzarten ist in der Rechtsprechung nicht sehr „griffig“ de-

Deshalb genügt im Pachtvertrag folgende übliche Vereinbarung:

- Beispiel: Übernahme des Wildschadens
„Der Pächter übernimmt den Ersatz von Wildschäden an land-, forst- und fischereiwirtschaftlich genutzten Grundstücken in dem vom Gesetz vorgesehen Umfang.“

Schäden an nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzten Flächen sind damit nicht zu ersetzen, z. B. an Sportstätten, Golfplätzen, Reitflächen, Spielplätzen und ähnlichen, so dass darüber kein Streit entstehen kann.

4.1 Wildschadensverhütungskosten

Wer Wildschadensverhütungskosten dennoch übernimmt, sollte darauf beste-

hen, dass dieses Geld auch tatsächlich für diese Zwecke und nicht für andere Maßnahmen verwendet wird. Denn nur bei zweckentsprechender Verwendung hat auch der zahlende Pächter etwas davon, weil dadurch die von ihm zu ersetzenden Schäden vermindert werden.

Außerdem ist zu beachten, dass die Verhütungsmaßnahmen nach den Regeln der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft notwendig sein müssen, vom Empfänger also nicht nach Belieben verwendet werden dürfen.

Werden diese Mittel zum Schutz der Hauptholzarten verwendet, so kommt das dem Pächter zugute. Denn Wildschäden an diesen Baumarten muss er auch ohne Schutzvorrichtungen ersetzen. Werden diese Schäden



Foto: JENS KRÜGER

Um den Albtraum Wildschaden nicht ins Unermessliche wachsen zu lassen, empfiehlt es sich, eine Obergrenze für Wildschäden im Pachtvertrag festzuschreiben

finiert. Nach dem Gesetzeszweck des § 32 Abs. 2 BfjG ist entscheidend, dass die Holzart wegen ihrer Seltenheit im Revier tatsächlich erhöht gefährdet ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn sie „nur vereinzelt“ vorkommt (etwa 5 bis 10 Prozent) und daher einen „erhöhten Anreiz“ für das Wild darstellt, wobei eingezäunte Flächen und Altholzbestände ohne Verjüngungsflächen je nach Wildart nicht mitzuzählen sind, weil sie dem Wild nicht (mehr) als Äsung zur Verfügung stehen (Landgericht Mainz, Urteil v. 25.8.1974 – 3 S 170/73,

WuH 9/1993, S. 27; siehe ferner WuH 8/1993, S. 47).

- Beispiel: Festlegung der Hauptholzarten
„Hauptholzarten des Jagdbezirks sind Eiche, Buche, Ahorn, Tanne, Fichte, Kiefer und ...“

4.3 Festlegung einer Obergrenze

In der heutigen Zeit stellt die uneingeschränkte Übernahme aller Wildschäden auf Dauer ein unkalkulierbares Risiko dar, nicht nur wegen der Veränderungen in der Land- und Forstwirtschaft, sondern auch wegen der steigenden Schwarzwildbestän-

de. Es ist deshalb gerechtfertigt, den Verpächter am Risiko steigender Wildschäden angemessen zu beteiligen.

- Beispiel: Haftungsobergrenze

„Der Pächter übernimmt den Ersatz von Wildschäden an land-, forst- und fischereiwirtschaftlich genutzten Flächen bis zu einer Höhe von Euro pro Jagdjahr.“

Hier könnte man z. B. die durchschnittliche Schadenshöhe der letzten fünf Jahre einsetzen. Eine solche Regelung hätte neben der Überschaubarkeit der zu erstattenden Summe auch zur Folge,

dass der Verpächter und die Eigentümer Maßnahmen des Pächters zur Verhütung von Wildschäden im eigenen Interesse mehr unterstützen würden. Denn übersteigt der Schaden die Höchstgrenze, muss die Jagdgenossenschaft den Rest erstatten. Das erfolgt von ihren Einnahmen aus der Pacht, (so dass sich die Auskehrung vermindert), ansonsten durch Erhebung einer Umlage von den Jagdgenossen.

4.4 Wildschadensersatzpauschale

Eine andere Möglichkeit der Begrenzung besteht in der Vereinbarung einer Wildschadensersatzpauschale. Das hat den Vorteil, dass beide Seiten wissen, woran sie sind: Der Pächter muss keine höheren Zahlungen befürchten, der Verpächter kann mit einer festen Summe rechnen.

Doch bei Pauschalen ist Vorsicht geboten. In Formularverträgen, Musterverträgen und vorgefertigten Vertragstexten, wie sie häufig von Kommunen und Forstverwaltungen für eine Mehrzahl von Jagdbezirken nahezu gleichlautend verwendet werden, sind sie nur wirksam, wenn dem Pächter ausdrücklich der Nachweis gestattet wird, dass ein Schaden überhaupt nicht oder nur ein wesentlich niedrigerer als die Pauschale entstanden ist (§ 309 Nr. 5b Bürgerliches Gesetzbuch). Außerdem sind sie unwirksam, wenn sie den nach dem gewöhnlichem Lauf der Dinge zu erwartenden Schaden übersteigen, z. B. höher sind als die Schäden in den vergangenen Jahren (§ 309 Nr. 5a Bürgerliches Gesetzbuch).

- Beispiel: gültige Pauschale
„Der Pächter übernimmt den Ersatz von Wildschäden an

land-, forst- und fischereiwirtschaftlich genutzten Grundstücken im gesetzlichen Umfang. Zur Abgeltung dieser Schäden entrichtet er jährlich einen Pauschalbetrag von Euro. Weist er nach, dass tatsächlich nur ein geringerer oder überhaupt kein Schaden entstanden ist, so vermindert sich der Betrag entsprechend oder entfällt ganz.“

Diese Einschränkungen gelten aber nur für Schadensersatzpauschalen, nicht auch für Verhütungspauschalen. Werden beide Pauschalen miteinander verknüpft, ohne dass erkennbar ist, wie hoch die eine und die andere ist, so ist die Pauschale insgesamt ungültig.

• Beispiel: ungültige Pauschale

„Zur Abgeltung und Verhütung von Wildschäden entrichtet der Pächter jährlich eine Pauschale von zusammen 4 000 Euro.“

• Beispiel: gültige Pauschale

„Zur Abgeltung der Wildschäden zahlt der Pächter jährlich eine Pauschale von 3 000 Euro und zur Abgeltung der Verhütungsmaßnahmen im Wald eine solche von 1 000 Euro. Weist der Pächter nach, dass tatsächlich usw. ... wie oben.“

Ist die vereinbarte Pauschale ungültig, so gilt an ihrer Stelle die gesetzliche Regelung des Wildschadens, die Gültigkeit des Pachtvertrages bleibt bestehen (§ 306 Bürgerliches Gesetzbuch). Da die Schäden aber rückwirkend nicht exakt bestimmbar und die Anmeldefristen abgelaufen sind, besteht in der Regel kein Ersatzanspruch.

Vielmehr kann der Pächter die in der Vergangenheit

gezahlten Pauschalengrundsätzlich zurückfordern, weil sie „ohne Rechtsgrund“ geleistet wurden (§ 812 Abs. 1 S. 1 Bürgerliches Gesetzbuch). Das Risiko der Ungültigkeit trägt nämlich grundsätzlich der Verpächter als Verwender, da er das Pachtformular vorgegeben hat (siehe zu Wildschadenspauschalen WuH 10/2000, S. 56; 1/1999, S. 42; WuH 26/1998, S. 56 und WuH 19/1995, S. 47).

4.5 Kostenteilung

Eine anteilige Verteilung des zu leistenden Wildschadensersatzes auf den Pächter und den Verpächter, z. B. halbe/halbe oder zwei Drittel/ein Drittel, stellt eine faire Lösung dar. Man kann nur staunen, wie eine solche Regelung Geschädigte zur Mitwirkung bei der Verhütung von Wildschäden anregt, um zu verhindern, dass ein hoher Schaden aus der Genossenschaftskasse zu zahlen ist oder gar durch Umlagen eingefordert werden muss.

• Beispiel: Kostenteilung.

„Der Pächter erstattet 60 Prozent der Wildschäden, der Verpächter 40 Prozent.“

Ungültig ist aber eine Regelung, die auch die Grundeigentümer anteilig am Schaden beteiligt, z. B. der Pächter, der Verpächter und die Geschädigten tragen je ein Drittel der Schäden. Denn das wäre eine Vereinbarung zu Lasten Dritter, weil die Jagdgenossen als Einzelperson am Pachtvertrag nicht beteiligt sind. Nur wenn sie einer solchen Regelung zugestimmt haben, ist sie gültig. Das aber dürfte selten der Fall sein. ◆

(Ein Fortsetzung dieses Beitrages finden Sie in WuH 3/2007)



Für Jäger und Sammler



① WILD UND HUND-Schuber für 12 Hefte. Mit edler Goldprägung. je € 7,90

② WILD UND HUND-Exklusiv Schuber aus abwaschbarem Material. je € 7,90

③ WILD UND HUND-Einband-Decke 1. und 2. Halbjahr 2006. Hochwertiger Ganzleinenband mit Goldprägung. je € 7,90

Kostenlose Bestell-Hotline: (Mo.-Fr. 8-18 Uhr)

08 00/7 28 57 27

Aus dem Ausland wählen Sie:

0049 2604/978 - 777

Telefax: 0049 (0) 2604/978 - 555

E-Mail: servicecenter@paulparey.de



Online-Bestellung:
www.wildundhund.de
→ Shop
→ Sammeleinrichtungen

Wild und Hund

*Es gelten - auch hinsichtlich der Versandkosten und Ihres Widerrufsrechts - unsere Allgemeinen Geschäfts- und Zahlungsbedingungen, die Sie im Internet unter www.paulparey.de finden.

Bitte Coupon ausfüllen, abtrennen und in einem frankiertem Umschlag senden: Paul Parey Zeitschriftenverlag GmbH & Co. KG, Service Center, Erich-Kästner-Str. 2, 56379 Singhofen, Deutschland

Ja, ich möchte bestellen:*

Menge	Bestell-Nr.	Artikel	Einzelpreis	Gesamtpreis
_____	760	① WILD UND HUND-Schuber	7,90 €	_____
_____	762	② WILD UND HUND-Exklusiv Schuber	7,90 €	_____
_____	580/581	③ <input type="checkbox"/> 1.u. <input type="checkbox"/> 2. Halbjahr 2006 Einband-Decke je	7,90 €	_____
Gesamtbetrag in € (zzgl. Versandkosten, zusätzlicher Versandkostenanteil außerhalb der EU 20,- €)			_____	_____

Name, Vorname _____ Geburtsdatum _____

Straße, Nr. _____ Kundennummer _____

Land, PLZ, Ort _____

Telefon, Fax (für evtl. Rückfragen) _____ E-Mail _____

Gewünschte Zahlungsweise:

Durch Bankeinzug (nur von deutschen Konten möglich): Per Rechnung (Nicht bei Erstbestellung möglich)

Kontonummer _____ BLZ _____

Bank _____

Mit Kreditkarte: VISA Eurocard/Mastercard Amex Diners

Kartennummer (14 bis 16-stellig) _____ gültig bis _____

Datum/Unterschrift _____ 233/007

Ein Angebot der Paul Parey Zeitschriftenverlag GmbH & Co. KG, vertreten durch Thorn Twer, Amtsgericht Montabaur HRA 3166.