

JAGDPACHTVERTRAG

über

den gemeinschaftlichen Jagdbezirk IV, Schönenberg ,Kolbingen

Zwischen der Jagdgenossenschaft Kolbingen, vertreten durch die Gemeinde Kolbingen (Verpächter) und

(nachstehend Pächter genannt)

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1

Allgemeines

1. Der Verpächter verpachtet dem Pächter die gesamte Jagdnutzung auf den Grundstücken, soweit diese zu dem vorstehend bezeichneten Jagdbezirk gehören und soweit sie nicht nach § 2 dieses Vertrages von der Verpachtung ausgeschlossen sind. Eine Gewähr für die Größe und die Ergiebigkeit der Jagd wird nicht geleistet.
2. Flächen, die nicht zum Jagdbezirk gehören, aber versehentlich mitverpachtet sind, gelten als nicht mitverpachtet. Flächen, die versehentlich bei der Verpachtung ausgeschlossen wurden, kommen zu dem Jagdbezirk hinzu. Die Jagdpacht ermäßigt beziehungsweise erhöht sich dementsprechend.
3. Entfällt für die verpachtete Fläche die rechtliche Voraussetzung für einen selbständigen Jagdbezirk, so erlischt dieser Vertrag.

§ 2

Pachtgegenstand

Der verpachtete Jagdbezirk wird wie folgt beschrieben: Der Pachtvertrag beiliegende Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrags.

2. ... des Jagdbezirks eine Straße, ein Waldweg oder ein Wirtschaftsweg ... gilt als Grenze. Etwas anderes gilt, wenn die Straße ... Fläche ... den Jagdbezirk einbezogen ist.

330 ha, davon 115 ha Wald, 215 ha ...
Anteil Gemeinschaftliche Jagd 160 ...

Landesjagdgesetz) und ...
§ 20 Bundesjagdgesetz

Fläche nach § 2 ...
Beseitigung des V...

ASP UND JAGDPACHT

Die Afrikanische Schweinepest hat Deutschland erreicht. Damit wird auch rechtlich Neuland betreten. Wie wird sich das in betroffenen Revieren auswirken? Muss der Jäger weniger Pacht zahlen? WuH-Rechtsexperte Dr. Ralf Glandien hat dazu Überlegungen angestellt.

Jetzt haben wir den Salat: Die ASP hat das Gebiet der Bundesrepublik erreicht und wird sich aller Wahrscheinlichkeit nach weiter ausbreiten. Was hat das konkret zur Folge?

Zunächst wird im unmittelbaren Bereich um den Fundort eines Kadavers eine sogenannte Kernzone eingerichtet. Die Größe dieser Zone dürfte, analog zur Situation in Tschechien, ca. 50 km² betragen, d. h., im Durchschnitt werden von so einer Maßnahme 10 oder mehr Reviere betroffen sein. In dieser Kernzone wird voraussichtlich für einen gewissen Zeitraum, wenigstens zwei Wochen, wahrscheinlich jedoch länger, vollständig die Jagd ruhen. Hierdurch soll verhindert werden, dass infizierte Wildschweine mobil werden. Auch in der Folgezeit wird keine Bejagung im gewohnten Umfang möglich sein. Wahrscheinlich werden Behördenvertreter involviert. Gegebenenfalls wird sogar die Jagd auf alles Wild außer Schwarzwild weiter untersagt.

Wie wird sich also die rechtliche Situation des Pächters gegenüber sei-

nem Verpächter in diesem Zeitraum vermutlich darstellen? Betrachten wir zunächst die Phase des Jagdverbotes: In dieser Zeit kann der Jagdpächter die Pachtsache gar nicht nutzen. Nach der gesetzlichen Regelung ist der Pächter von seiner Verpflichtung zur Zahlung der Pacht befreit, wenn er die Pachtsache nicht nutzen kann. Unproblematisch ist das, wenn der Verpächter selbst dem Pächter die Nutzung untersagt. Vorliegend stellt sich die Situation aber so dar, dass der Verpächter dem Pächter die Nutzung nach wie vor uneingeschränkt erlaubt. Das Verbot stammt nicht von ihm.

Die Behörde, die die entsprechende Anordnung trifft, ist in der Regel weder die Verpächterin noch deren Vertreterin. Wer trägt also das sogenannte „Verwendungsrisiko“ der Pachtsache, also das Risiko, die Pachtsache bestimmungsgemäß nutzen zu können? Genau diese Frage stellt sich im Bereich der Miete von Gewerbe-Immobilien (Läden in Fußgängerzonen z. B.) derzeit aufgrund der Corona-Pandemie. Es

fehlt diesbezüglich aber an aussagekräftigen Präzedenzfällen. Die Rechtsprechung hat in der Vergangenheit, wenn überhaupt, zugunsten des Verpächters entschieden, da dieser für öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse nur dann haftete, wenn sie ihre Ursache in der Pachtsache selbst haben, beispielsweise ein Benutzungsverbot wegen einer einsturzgefährdeten Decke.

Hier, ebenso wie in den Corona-Fällen, hat die Schließung bzw. das Jagdverbot ihre Ursache aber nicht in der Beschaffenheit der Pachtsache. Bezüglich der Mietminderung bei Gewerbe-Immobilien gibt es derzeit einander widersprechende Entscheidungen. Was also letztendlich vom Bundesgerichtshof richtungsweisend - für den Bereich der Geschäftsraummiete/-pacht - entschieden werden wird, ist derzeit völlig offen. Möglicherweise wird sich eine vom politischen Willen beeinflusste Rechtsprechung zugunsten der finanziell erheblich betroffenen Mieter/Pächter

durchsetzen. Hierfür sprechen auch jüngere Aussagen und Vorgaben des Gesetzgebers.

Anders dürfte das vermutlich im Bereich der Jagdpacht sein, bekanntlich ein Rechtsgebiet, bei dem weder Politiker noch Gerichte davon ausgehen, dass der Pächter besonders schutzwürdig ist, da es dort nicht um eine nennenswerte Vernichtung von Existenzen und Arbeitsplätzen geht und der Bereich der Jagdpacht leider immer noch aus Sicht der Gerichte in erster Linie ein „Hobby wohlhabender Jäger“ ist.

Auch die sogenannten „entgangenen Jagdfreuden“ begründen keinen Erstattungsanspruch des Pächters, da es sich um einen immateriellen Schaden handelt. Hierfür gibt es in unserem Gesetz keinen Schadenersatzanspruch, einzige Ausnahme ist das hier nicht einschlägige Schmerzensgeld, wenn man z. B. körperlichen Schaden erleidet. Für den Fall, dass die Jagd vollständig verboten wird, ist daher nicht auszuschließen, dass die Gerichte dem Ver-

pächter den Rücken stärken werden. Vielleicht ist der Gesetzgeber – ermuntert durch entsprechende Lobbyarbeit der Vertreter der Jäger – einsichtig und stellt für diese Fälle Erstattungsansprüche fest.

Im zweiten Fall, dass die Jagd durch behördliche Auflagen zwar eingeschränkt, aber weiter möglich ist, gelten im Verhältnis zum Verpächter die oben dargelegten Grundsätze im Wesentlichen genauso. Die eingeschränkte Nutzbarkeit der Pachtsache stellt einen Mangel derselben dar, der dem Grund nach zur Minderung der Pacht berechtigt. Aber auch hier wird die Frage zu stellen sein, wer das oben beschriebene Verwendungsrisiko trägt. Hier gilt das zu der zu erwartenden Tendenz der Gerichte Gesagte entsprechend.

In diesem Bereich besteht aber die erhöhte Chance des Pächters, der mit der Behörde zusammenarbeitet, von dieser auch eine entsprechende Erstattungsleistung, z. B. in Form einer Aufwandsentschädigung, zu erhalten. Außerdem sehen landesrechtliche Vor-

schriften Entschädigungsleistungen vor, wenn der Pächter in Anspruch genommen werden kann. Besondere gesetzliche Regelungen zu sogenannter höherer Gewalt oder Naturkatastrophen kennt das Bürgerliche Gesetzbuch jedenfalls nicht, anders z. B. als das österreichische Gesetz. Dieses stellt klar, dass in diesem Fall Miete oder Pacht nicht zu entrichten sind.

Ein darüber hinausgehender Schadenersatzanspruch des Pächters gegenüber der anordnenden Behörde ist ebenso ausgeschlossen, da diese in keinem Falle rechtswidrig handeln wird. Genau das verlangt aber ein potenzieller Schadenersatzanspruch des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Wenn dann nach Abzug der Behörden tatsächlich keinerlei Schwarzwild im Revier mehr anzutreffen sein sollte, wäre noch die Frage zu beantworten, ob dem Pächter vielleicht dann ein Minderungsrecht oder ein Recht, die Vertragsanpassung zu verlangen, zusteht, weil die Pachtsache nicht mehr



Foto: Michael Breuer

Tritt Wildschaden auf, sollte der Pächter ihn unbedingt mit Datum und Ort dokumentieren. Wer nicht jagen kann, darf für den Schaden auch nicht belangt werden.



Der Jäger muss fremde Hundeführer und Behörden in seinem Revier dulden und sie gegebenenfalls unterstützen. Es besteht eine erhöhte Chance, dafür eine Aufwandsentschädigung zu erhalten.

mit der ursprünglichen Pachtsache vergleichbar ist.

Ob ein Revier ein derartiges „Schwarzwildrevier“ ist, dass man davon ausgehen kann, dass die Möglichkeit der Bejagung genau dieser Wildart als unabdingbare Voraussetzung für beide Parteien angenommen wurde, dürfte zweifelhaft sein. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass Jagdpachtverträge sich zum Schwarzwildbestand in der Regel nicht äußern. Außerdem wäre auch hier wieder zu berücksichtigen, dass der Verpächter in der Regel „nicht für die Ergiebigkeit der Jagd“ haften will. Das findet man in der Regel auch in den Pachtverträgen, und außerdem, dass „entgangene Jagdfreuden“ keinen Erstattungsanspruch begründen.

Einzig für die Frage des Wildschadenersatzes ist die Rechtsprechung eindeutig auf Seiten des Pächters, da sie den Grundsatz aufgestellt und stets weiter fortgeschrieben hat, dass nur dort Wildschadenersatz zu leisten ist, wo auch gejagt werden kann. Hinzu kommt, dass auch für den Landwirt behördlich angeordnete Bewirtschaftungsverbote zu Ertragsminderung führen kann. Hierfür ist der Pächter ebenfalls nicht verant-

wortlich. Dass natürlich hier erhebliche Beweisschwierigkeiten entstehen, wenn es um die Frage geht, wann denn der Schaden entstanden ist, vor oder nach der behördlichen Anordnung, versteht sich von selbst.

Ganz maßgeblich ist hier also die Dokumentation der entstehenden Wildschäden, die jedem Jagdpächter immer wieder dringend ans Herz zu legen ist. Es empfiehlt sich, Handyfotos zu machen, damit man Örtlichkeit und Uhrzeit belegen kann. Damit kann man im Notfall fundiert bestreiten, dass die gesetzlich vorgeschriebene Anmeldefrist für Wildschaden eingehalten wurde.

Zumindest für neu abzuschließende Pachtverträge oder die Vereinbarung von Verlängerungen muss das Thema ASP und gegebenenfalls auch das Thema der Corona-Pandemie aber mit geregelt werden. Zu denken ist an ein Sonderkündigungsrecht oder aber an Vereinbarungen, dass für die Zeit der behördlichen Anordnung der Jagdruhe keine Verpflichtung zur Zahlung der Jagdpacht besteht. Das sollte ein aufrichtiger Verpächter anerkennen. Aus persönlicher Erfahrung weiß ich, dass viele Verpächter derartige Regelungen auch mittragen.



Jagdstolz Kurzarm-Poloshirt Schwarz

Gesticktes, goldenes Hirsch Logo auf der linken Brust. Gesticktes Hirsch Logo auf dem rechten Ärmel. Rückseite länger geschnitten. Material: 100 % Baumwolle. Größe: M - XXL. Artikel: 25011883 **39,90 €***

Jagdstolz Black Editon Cap

Mit gestickten Jagdstolz-3D-Logo und Lasche für den Bruch an der Seite. Material: 100 % Polyester. Einheitsgröße. Artikel: 25011791 **29,95 €***

Jetzt bestellen unter: www.pareyshop.de

*Lieferung zzgl. Versandkosten, portofrei innerhalb Deutschland ab 99,95 € Einkaufswert.



PAREYSHOP
www.pareyshop.de

Ein Angebot der Paul Parey Zeitschriftenverlag GmbH,
Erich-Kästner-Str. 2, 56379 Singhofen, Deutschland.