

DAS EIGENE REVIER

Das neue Jagdjahr steht an, und mancher Jäger trägt sich mit dem Gedanken, einen Jagdbezirk zu pachten. Auf was er bei einer Vereinbarung mit den Grundeigentümern achten sollte, hat Rechtsanwalt Dr. Ralf Glandien zusammengefasst.

TEIL 1



ACHTUNG JAGDPACHT

WER KANN PACHTEN?

Pachtfähig ist nur eine natürliche Person, die mindestens drei Jahre lang einen Jahresjagdschein in Deutschland besessen hat. Eine Gesellschaft oder Firma kann nicht pachten. Die im Pachtvertrag im Einzelnen benannten Personen werden zu Mitpächtern.

Scheidet einer aus diesem Kreis aus oder soll eine neue pachtfähige Person aufgenommen werden, müssen die Jagdgenossen diesem Wechsel in einem Änderungsvertrag zustimmen.

Achtung:

Der Jagdschein muss auch während der gesamten Dauer des Pachtvertrages fortbestehen. Wird er unanfechtbar entzogen, hat dies verheerende Konsequenzen. Bei einem alleinigen Pächter erlischt der Jagdpachtvertrag. Es können horrende Schadensersatzsummen drohen. Die Jagdgenossen können unter anderem Pachtausfälle und Wildschäden, die bis zur Neuverpachtung entstehen, geltend machen.

Droht eine strafrechtliche Verurteilung, sollten Sie Ihren Rechtsanwalt über das Vorhandensein einer waffenrechtlichen und jagdrechtlichen Erlaubnis informieren. Häufig lässt die Staatsanwaltschaft mit sich verhandeln, die jeweiligen Tagessätze erhöht, deren Anzahl (= Strafhöhe) aber reduziert wird. Mit einem Strafmaß unter 60 Tagessätzen kann unter Umständen der Entzug des Jagdscheines so verhindert werden. Übrigens, sollten Sie in ein Insolvenzverfahren verwickelt sein und dies verschweigen, kann der Pachtvertrag angefochten werden.

MEHRERE PÄCHTER

Der Gedanke, dass andere Personen das finanzielle Risiko mitzuschultern, ist sicherlich attraktiv. Es darf aber nicht vergessen werden, dass dann auch sämtliche Entscheidungen mit den anderen Mitpächtern gemeinsam getroffen werden müssen.

Nicht selten ist die vorstehend beschriebene Mitpacht auch notwendig, wenn die von einer Person gepachtete Gesamtfläche sich der „kritischen 1 000 Hektar-Marke“ nähert. (Eine jagdpachtfähige Person darf insgesamt nur 1 000 Hektar pachten.)

Die Mitpächter bilden untereinander ein Gesellschaftsverhältnis nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Dies bedeutete, dass sie nach außen nur gemeinschaftlich handeln können. Der Vertrag gilt auch mündlich.

Es ist möglich, dass der Verpächter einem Mitpächter den Vertrag kündigt, beispielsweise weil dieser vorbestraft ist. Sind die Pächter so zerstritten, dass sie keine gemeinsame Entscheidung mehr treffen können, kann die Jagdgenossenschaft ihrerseits den Vertrag nach Abmahnung kündigen. Die Pächter sind dann darüber hinaus noch Schadensersatzpflichtig.



Foto: Beate Siebern

Pächtergemeinschaften können nach außen nur gemeinschaftlich handeln.

Achtung:

Immer wieder schließen finanziell nicht leistungsfähige Personen, die nur „auf dem Papier“ Pächter sind, einen Pachtvertrag ab. Die Fäden zieht ein finanziell potenter Geldgeber im Hintergrund – ein Strohmanngeschäft. Dem Geldgeber entstehen gegenüber dem Strohmann aber keinerlei Rechte. Er hat beispielsweise keinerlei Anspruch auf Schadensersatz, wenn er sich auf diese Vereinbarung im Innenverhältnis beruft.

IMMER SCHRIFTLICH

Der Pachtvertrag, sowie ein möglicher Vorvertrag, ist nur schriftlich gültig. Auch Nebenvereinbarungen, zum Beispiel über eine Bürgschaft, gehören in den Hauptvertrag, indem sie in einer Anlage beigefügt sind. Ansonsten ist das Schriftform Erfordernis verletzt.

Alle Vertragspartner müssen unterschreiben. Bei der Jagdgenossenschaft kann sogar, je nach Satzung oder Beschluss, erforderlich sein, dass mehrere Vorstandsmitglieder unterschreiben müssen. Verstöße dagegen machen den Vertrag nichtig.

Achtung:

Immer wieder findet man auch Abreden, die den Pächter verpflichten, an die Gemeinde Spenden in gewisser Höhe regelmäßig zu leisten. Auch dies sind Nebenabreden, die unbedingt in der Urkunde enthalten sein müssen, da der Vertrag ansonsten nicht gültig ist.

Häufig ist das aber nicht der Fall, da durch eine separate Urkunde steuerrechtliche Regelungen umgangen werden sollen.

PACHTDAUER

Der Jagdpachtvertrag soll mindestens neun Jahre andauern. Die Bundesländer können diese Mindestfrist höher ansetzen. Für die Verlängerung eines Pachtvertrages gilt dies nicht. Sie ist auch für eine kürzere Zeit möglich. Eine länge-

re Vertragsdauer, sogar auf Lebenszeit eines Vertragsteiles, ist möglich. Der Pachtvertrag ist der zuständigen Behörde anzuzeigen, die Behörde kann diesen binnen drei Wochen beanstanden, tut sie dies nicht, gilt er als genehmigt. Gegen Einwände der Behörde, mit denen man nicht einverstanden ist, klagt man vor dem Amtsgericht. Erst wenn dort rechtskräftig entschieden wurde, dass der Vertrag nicht zu beanstanden ist, darf gejagt werden.

Foto: Heiko Hornung



Eine Katasterkarte zum Jagdpachtvertrag ist Pflicht. Eine Luftbildkarte (l.) ist eventuell nicht ausreichend.

GENAUE REVIERKARTE

Ein Jagdpachtvertrag muss den Pachtgegenstand, das heißt, das Gebiet, für das das Jagdausübungsrecht übertragen wird, eindeutig bezeichnen. Würde auf eine Revierkarte im Vertrag Bezug genommen, muss diese dem Vertrag beigefügt sein. Es reicht nicht aus, dass die Parteien sich über die Größe und Lage des Bezirkes einig waren.

Ein Verstoß führt nach dem Bundesjagdgesetzes zur Nichtigkeit des Vertrages. Insbesondere wenn die Verpachtung eines Teiles eines Jagdbezirkes erfolgt, ist die Karte (Katasterkarte) beizufügen oder dieser Bezirk möglichst genau zu beschreiben.

Der Pflicht, eine Revierkarte zur Verfügung zu stellen, kommt der Verpächter nicht nach, wenn er das Luftbild eines Jagdbezirkes per Handy übermittelt. Dies lässt die Reviergrenzen lediglich erahnen. Der Pachtvertrag kann pächterseits gekündigt werden, vorher sollte der Vertragspartner aber abgemahnt werden.

Achtung:

Wenn vor dieser Kündigung bereits Pacht gezahlt wurde, kann sie in der Regel nicht zurückgefordert werden, weil der Vertragspartner (Jäger) die offensichtlichen Verstöße gegen die Schriftformerfordernis kennen muss.



Foto: Karl-Heinz Volkmar

SONDERKÜNDIGUNGSRECHT

Dem Grunde nach sind die Parteien frei in dem, was sie vereinbaren. Sie müssen sich natürlich an das geltende Jagdrecht halten.

Eine sorgfältig ausgestaltete Klausel, in der man ein Sonderkündigungsrecht vereinbart, ist durchaus sinnvoll. Vor allem, wenn sich die Jagdverhältnisse nachhaltig verschlechtern. Wenn zum Beispiel sich das Risiko von großen Wildschäden durch flächendeckenden Anbau von Mais erhöht oder eine Seuche wie die Afrikanische Schweinepest Jagd unmöglich macht. Eine massive Beeinträchtigung der Jagd kann der Bau eines Windparks mit entsprechenden Zufahrten sein.

Durch den Bau einer Biogasanlage in Reviernähe kann sich die Maisanbaufläche dramatisch vergrößern.



Verpachten Jagdgenossen ein Rot- und Rehwildrevier, muss Rotwild auch Standwild sein.

HAUPTPFLICHTEN DES VERPÄCHTERS

Der Verpächter muss dem Pächter die ungehinderte und ungestörte Jagdausübung innerhalb der vereinbarten räumlichen und zeitlichen Grenzen ermöglichen.

Der Verpächter haftet nur dann für bestimmte Eigenschaften wie zum Beispiel die Ergiebigkeit der Jagd, wenn beispielsweise eine „Niederwildjagd mit Rotwild als Wechselwild“ ausgeschrieben wurde, es aber nur in äußerst seltenen Fällen Rotwild in der Jagd gibt. Der Verpächter muss sich also sehr genau überlegen, was er verpachtet.

HAUPTPFLICHTEN DES PÄCHTERS

Natürlich sollte der Pächter als erstes den vereinbarten Pachtpreis zahlen, der je nach Vereinbarung fällig ist. Ohne konkretes Zahlungsdatum ist die Pacht erst am Ende des jeweiligen Pachtjahres geschuldet.

Natürlich sind die angemessene Wildhege und Jagdaufsicht sowie die waidgerechte Jagdausübung und die Erfüllung des Abschussplanes Pächterpflicht. Der Pächter ist nicht nur berechtigt, die Jagd auszuüben, er ist dazu verpflichtet, um übergroße Wildschäden zu vermeiden. Erfüllt er diese Ver-

pflichtung nicht, hat der Verpächter einen Rechtsanspruch ihm gegenüber, der notfalls gerichtlich durchgesetzt werden kann.

Achtung:

Der Jagdpächter hat auch gegenüber der Jagdbehörde Pflichten, die ihm beispielsweise durch Gesetze und Verordnungen entstehen (§ 23 Bundesjagdgesetz). Dazu gehören unter anderem der Schutz des Wildes vor Wilderern, Futternot, Wildseuchen, wildernden Hunden und Katzen oder Maßnahmen zum Seuchenschutz.



Foto: Karl-Heinz Volkmar

Wildschäden zu vermeiden, gehört zu den Pflichten des Pächters.

UMSATZSTEUERPFLICHT

Hinsichtlich der Umsatzsteuerpflicht ist genau auf den Wortlaut zu achten: Denn ist im Pachtvertrag keine Rede davon, so schuldet der Pächter nur den vereinbarten Betrag. Die Jagdgenossenschaft muss die Steuer herausrechnen und ihrerseits abführen.

Eine Erhöhung des Pachtschillings während der Vertragslaufzeit sieht das Gesetz nicht vor. Etwas anderes gilt, wenn im Vertrag hierüber eine Vereinbarung getroffen wurde.

Die Rechtsprechung lässt regelmäßig auch keine Reduzierung auf Antrag des Pächters zu. Das wird damit begründet, dass der Pachtvertrag langfristig sei. Mit wesentlichen Veränderungen während einer derart langen Laufzeit müssten beide Parteien rechnen.