

## **Vortrag bei der Versammlung der Arbeitsgemeinschaft der Jagdgenossen am 17.04.2012 im Gasthaus Meyer in Möckenlohe über die Jagdverpachtung**

Grundsätzlich steht das Jagdrecht dem Eigentümer eines Grundstückes auf seinem Grund und Boden zu. Aufgrund des in Deutschland vorherrschenden Reviersystems unterscheidet man zwischen Eigenjagd- und Gemeinschaftsjagdrevieren, wobei zur Entstehung eines Eigenjagdreviers in Bayern etwas mehr als 81 ha zusammenhängende Grundflächen notwendig sind, die im Eigentum ein und derselben Person stehen.

Alle andern Flächen einer Gemeinde oder abgesonderten Gemarkung, die nicht zu einem Eigenjagdbezirk gehören, bilden im Zusammenhang von mindestens 250 ha einen gemeinschaftlichen Jagdbezirk. Befriedete Bezirke zählen bei der Berechnung der Mindestgröße bei einem Gemeinschaftsjagdrevier nicht mit, bei einem Eigenjagdrevier hingegen schon. Diese Regelung gilt nur für die Mindestfläche und trifft keine Aussage darüber, dass der befriedete Bezirk nicht Teil des Gemeinschaftsjagdreviers ist. Somit steht das Jagdrecht entweder einem Eigenjagdbesitzer oder der Jagdgenossenschaft, die sich aus den Eigentümern der Grundflächen eines Gemeinschaftsjagdreviers bildet, zu.

Die Versammlung der Jagdgenossen hat nun die Möglichkeit, aufgrund ihrer Satzung über die Art der Jagdnutzung des Gemeinschaftsjagdreviers Beschluss zu fassen und die Jagd entweder zu verpachten, in Eigenbewirtschaftung zu betreiben oder aber mit Zustimmung der unteren Jagdbehörde ruhen zu lassen.

Ein Ruhelassen der Jagd wird in der Praxis nur in seltenen Ausnahmefällen infrage kommen und dürfte im Hinblick auf das gesetzlich verankerte Hegeziel so gut wie nicht vorkommen. Außerdem bedarf es der Zustimmung der Unteren Jagdbehörde, die nur erteilt werden darf, wenn die Ziele:

- einen artenreichen und gesunden Wildbestandes zu erhalten,
- Beeinträchtigungen einer ordnungsgemäßen land-, forst- und fischereiwirtschaftlichen Nutzung durch das Wild möglichst zu vermeiden und
- durch Bejagung die natürliche Verjüngung der standortgemäßen Baumarten im Wesentlichen ohne Schutzmaßnahmen zu ermöglichen,

nicht gefährdet werden.

Dagegen hat die Eigenbewirtschaftung in einigen Gebieten Bayerns in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Auch im Landkreis Eichstätt hat diese Form der Jagdnutzung bereits Einzug gehalten und wird seit einem Jahr im GJR Seuersholz praktiziert. Erfahrungswerte über Vor- und Nachteile zu dieser Bewirtschaftungsart liegen der Unteren Jagdbehörde leider bis heute nicht vor. Vom Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaft der Jagdgenossenschaften ist es allerdings bereits angedacht, den Jagdvorsteher des GJR für einen Vortrag im nächsten Jahr zu gewinnen, um die Eigenbewirtschaftung eines Reviere näher vorzustellen.

In den allermeisten Fällen erfolgt jedoch eine Verpachtung der Jagd. Die Jagdgenossenschaft beschließt vorab

- die Art der Verpachtung (Versteigerung, öffentliche Ausbietung, freihändige Vergabe),
- die Pachtbedingungen,
- die Zustimmung zur Erteilung von Jagderlaubnisscheinen auf Dauer,
- die Weiter- und Unterverpachtung.

Das Bayerische Jagdrecht enthielt früher umfangreiche Vorschriften zur Versteigerung und zur öffentlichen Ausbietung der Jagd. Da diese beiden Verpachtungsarten nahezu bedeutungslos sind, wurden die entsprechenden Vorschriften aus dem Jagdrecht gestrichen.

Fast alle Verpachtungen erfolgen heute im Wege der freihändigen Vergabe. Vielfach sind schon mehrere Pachtbewerber bekannt und eine Ausschreibung erübrigt sich deshalb. Gleichwohl ist es möglich, durch öffentliche Ausschreibung Angebote anzufordern. Die eingehenden Angebote können im Vorfeld durch den Jagdvorsteher oder Jagdvorstand geprüft werden. Zur Vermeidung unnötiger Schwierigkeiten wird den Jagdgenossenschaften dringend empfohlen, gewisse Pachtregeln durch die Versammlung der Jagdgenossen festzulegen. Als Verfahrensregelungen kommen etwa in Betracht:

- Keine Bindung an das Höchstangebot,
- Ausschreibung in der Tageszeitung oder Jagdzeitung,
- Festlegung einer Angebotsfrist,
- Angebotsabgabe offen oder in verschlossenem Umschlag,
- kein Nachtragsangebot nach Angebotsfrist mehr zulässig,
- Nachtragsangebote bis zum Versammlungsbeginn möglich,
- Einladung der Bewerber zur Vergabeversammlung,
- Vorprüfung der Angebote durch den Jagdvorstand oder Jagdvorsteher.

Bei der Verpachtung durch freihändige Vergabe entscheidet die Versammlung der Jagdgenossen in nicht öffentlicher Versammlung. Die Einladung dazu muss mindestens eine Woche vorher erfolgen, d. h. wenn die Versammlung z. B. am Dienstag stattfinden soll, muss die Bekanntmachung am Montag der Vorwoche erfolgen. Wird die Wochenfrist nicht eingehalten, liegt keine ordnungsgemäße Einladung vor mit der Folge, dass keine gültigen Beschlüsse gefasst werden können, außer alle Jagdgenossen wären tatsächlich anwesend. Die Einladung muss in ortsüblicher Weise bekannt gemacht werden durch:

- Anschlag an einer allgemeinen Bekanntmachungstafel,
- in einer Zeitung oder einem Mitteilungsblatt.

Eine besondere Verständigung auswärtiger Jagdgenossen ist nicht notwendig. Über die Versammlung ist die Jagdbehörde rechtzeitig durch Übersendung eines Abdrucks des Einladungsschreibens zu unterrichten. Von besonderer Wichtigkeit ist es, auf der Einladung die zu fassenden Beschlüsse eindeutig zu nennen: Beschlussfassung über die Neuvergabe des Jagdreviers, Verlängerung und/oder Änderung des bestehenden Jachtpachtvertrages. Ansonsten könnte jeder einzelne Jagdgenosse die Gültigkeit der gefassten Beschlüsse anzweifeln.

Grundsätzlich bedürfen Beschlüsse der Jagdgenossenschaft sowohl der Mehrheit der anwesenden und vertretenen Jagdgenossen als auch der Mehrheit der bei der Beschlussfassung vertretenen Grundfläche und sind bei der Erteilung des Zuschlags bei der Jagdverpachtung bzw. Änderung und

Verlängerung von Jagdpachtverträgen unter Verwendung von Stimmzetteln immer schriftlich zu fassen. Hält sich eine Jagdgenossenschaft nicht daran, muss der Jagdpachtvertrag von der Unteren Jagdbehörde beanstandet werden. Im Rahmen der Abstimmung ist darauf zu achten, dass der Ehegatte, ein volljähriger Verwandter in gerader Linie (Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel) oder eine im Dienst des Jagdgenossen ständig beschäftigte, volljährige Person ohne schriftliche Vollmacht als Vertreter eines Jagdgenossen auftreten kann ohne selber Jagdgenosse zu sein. Vertritt hingegen ein Jagdgenosse einen Anderen, ist eine schriftliche Vollmacht zwingend erforderlich. Außerdem darf ein bevollmächtigter Vertreter höchstens einen Jagdgenossen vertreten.

Liegen im Rahmen der Verpachtung mehrere Angebote von Personen vor, kann es passieren, dass keiner der Bewerber die erforderliche Personen- und Grundstücksmehrheit erhält. Weder das Gesetz noch die Satzung bestimmen, wie weiter zu verfahren ist. Es muss der Abstimmungsvorgang solange wiederholt werden, bis eine doppelte Mehrheit erreicht wird. Notfalls ist eine weitere Versammlung notwendig.

Sind mehrere Bewerber vorhanden, kann die Versammlung auch beschließen, dass der Bewerber mit der geringsten Personenzahl und Grundstücksfläche ausscheidet und eine Stichwahl unter den Bewerbern mit der höchsten Stimmenzahl stattfindet. Bei Vorliegen mehrerer Angebote ist auch nicht zu beanstanden, wenn die Versammlung zunächst nur über ein Angebot abstimmt. Wird dieses angenommen, muss über die weiteren Angebote nicht mehr abgestimmt werden. Dies eben sind die Vorteile einer freihändigen Vergabe.

Grundsätzlich wird die Ausübung des Jagdrechts in seiner Gesamtheit an Dritte verpachtet. Die Verpachtung eines Teils eines Jagdreviers, man spricht dann von einem sog. Jagdbogen, ist nur zulässig, wenn sowohl der verpachtete als auch der verbleibende Teil bei Eigenjagdrevieren die gesetzliche Mindestgröße von 81,755 ha, bei gemeinschaftlichen Jagdrevieren die Mindestgröße von 250 ha haben.

Die Teilung bedarf der Zustimmung der Unteren Jagdbehörde und darf nur erteilt werden, wenn beide Jagdbögen eine ordnungsgemäße Jagdausübung gestatten. Kurz ein Beispiel:

Ein Gemeinschaftsjagdrevier mit 600 ha soll in zwei Jagdbögen von 350 ha und 250 ha aufgeteilt werden. Grundsätzlich ist dies möglich. Liegt jedoch in dem zweiten Bogen mit 250 ha ein befriedeter Bezirk mit 15 ha, so muss dieser in Abzug gebracht werden. Die verbleibende Fläche von 235 ha unterschreitet die geforderte Mindestgröße von 250 ha, weshalb eine Verpachtung dieses Teilreviers nicht mehr möglich wäre. Diese Möglichkeit im Rahmen der Verpachtung gewinnt in der Praxis immer mehr Bedeutung, da gerade große GJR immer schlechter an den Mann bzw. an den Jäger zu bringen sind.

Ebenso kann ein Jagdrevier im Rahmen einer sog. Mitpacht auch an mehrere Pächter gleichzeitig vergeben werden, allerdings ist die Zahl der Jäger an die Größe des Reviers gebunden. Bis 250 ha werden insgesamt nur zwei Pächter erlaubt, je weitere angefangene 250 ha ist ein weiterer Pächter zulässig.

Beispiel: Revier 600 ha, für die ersten 250 ha zwei Pächter, für die nächsten 250 ha einen Pächter, für die nächsten 250 ha wiederum einen Pächter, insgesamt somit 4 Jagdpächter zulässig.

Dabei gilt es jedoch die Bestimmungen der Pachthöchstfläche zu beachten, d.h. dass die Gesamtfläche, auf der einem Jagdpächter die Ausübung des Jagdrechts zusteht, nicht mehr als 1000

ha umfassen darf und die Person auch jagdpachtfähig ist. Demnach darf Pächter nur sein, wer einen Jahresjagdschein hat und schon vorher einen solchen während dreier Jahre in Deutschland besessen hat.

Der Pachtvertrag ist immer schriftlich auf eine Mindestdauer von 9 Jahren abzuschließen. Hintergrund für die lange Laufzeit ist, dass bei einer kürzeren Pachtdauer der Pächter kein Interesse am Aufbau eines gesunden und nachhaltigen Wildbestandes haben kann und sich ansonsten planvolle und auf lange Sicht angelegte Hegemaßnahmen nicht lohnen würden. Zu bemerken wäre an der Stelle, dass ein bestehender Pachtvertrag auch auf kürzere Zeit verlängert werden kann, wenn im Rahmen der Verlängerung nur unwesentliche Änderungen vorgenommen werden, wie z.B. eine Erhöhung oder Minderung des Pachtpreises.

Voraussetzung für eine Verlängerung ist grundsätzlich, dass der laufende Pachtvertrag noch gültig ist, d.h. dass die Verlängerung noch vor Ablauf der Gültigkeitsdauer vereinbart wird. Wann die Verlängerung stattfindet, ist im Gesetz nicht geregelt. Die Jagdgenossenschaft kann also beispielsweise schon ein oder zwei Jahre vor Ablauf der Pachtperiode eine Verlängerung tätigen.

Anders verhält es sich bei personellen Veränderungen auf der Pächterseite, etwa durch Aufnahme eines Mitpächters, oder bei einer Neuregelung der Wildschadensersatzpflicht. In diesem Fall handelt es sich um den Abschluss eines neuen oder eines Änderungsvertrages, für den die gesetzliche Mindestpachtzeit gilt. Beginn und Ende Pachtzeit soll mit Beginn und Ende des Jagdjahres, also vom 01.04. bis 31.03., zusammenfallen.

Der Jagdpachtvertrag ist ein bürgerlich-rechtlicher Vertrag, der zum Gegenstand nicht die Verpachtung des Jagdrechts, das untrennbar mit dem Eigentum an Grund und Boden verbunden ist, sondern des Jagdausübungsrechts hat und dem Pächter die Befugnis gibt, wildlebende, dem Jagdrecht unterliegende Tiere zu hegen, zu bejagen und sich dieser als Jagdbeute anzueignen.

Beim Abschluss des Jagdpachtvertrages ist also auf die zuvor bereits erwähnten jagdgesetzlichen Vorschriften zu achten, ansonsten führen schwerwiegende Verstöße gegen diese Bestimmungen zur Nichtigkeit des Vertrages und entfaltet somit keine Rechtswirkungen. Ich möchte kurz nochmal zusammenfassen, um die bereits angesprochenen Punkte nochmals in Erinnerung zu rufen:

Ein Jagdpachtvertrag ist nichtig, wenn er

- nicht schriftlich abgeschlossen wurde,
- nur ein Teil des Jagdausübungsrechtes verpachtet wurde (z. B. nur die Jagd auf Rehwild),
- die gesetzliche Mindestgröße nicht erreicht wird (250 ha),
- die Pachthöchstfläche überschritten wird (1000 ha),
- der Pächter nicht jagdpachtfähig ist (mindestens drei Jahre Jahresjagdschein) oder
- die Zahl der Mitpächter überschritten wird.
- 

Diese Punkte prüft die Untere Jagdbehörde bei der Anzeige des abgeschlossenen Jagdpachtvertrages. Ratsam wäre deshalb bei auftretenden Unklarheiten vor der Jagdvergabe die genannten Voraussetzungen zu prüfen oder prüfen zu lassen. Wie eben schon kurz angesprochen, bedarf der Jagdpachtvertrag nicht der Genehmigung des Landratsamtes um wirksam zu werden, sondern muss der zuständigen Behörde zur Prüfung evtl. Nichtigkeitsgründe angezeigt werden.

Der Pachtvertrag gilt erst dann als angezeigt, wenn

- der Jagdbehörde der Pachtvertrag in dreifacher Ausfertigung (Jagdgenossenschaft, Pächter, Landratsamt),
- die Jagdscheine der Jagdpächter,
- die Niederschrift über die Versammlung der Jagdgenossen, in der über die Art der Verpachtung und die Verpachtung selbst beschlossen wurde und
- die Einladung zur Versammlung vorgelegt wurden.

Im Rahmen der Überprüfung der Unterlagen erfolgt evtl. eine Beanstandung des Pachtvertrages durch die Untere Jagdbehörde, wenn

- die Vorschriften über die Pachtdauer nicht eingehalten sind,
- die Einladungsfrist zur Jagdversammlung nicht eingehalten wurde
- Fehler in der Beschlussfassung geschehen sind,
- die Niederschrift nicht erkennen lässt, wieviele Jagdgenossen anwesend oder vertreten waren und welche Grundfläche von ihnen vertreten wurde,
- der Wortlaut der gefassten Beschlüsse unter Angabe der Mehrheit nach Kopffzahl und Fläche nicht hervorgeht
- die Niederschrift nicht vom Jagdvorsteher und Schriftführer unterschrieben ist oder
- zu erwarten ist, dass das im Gesetz verankerte Hegeziel verletzt wird.

Gibt es Anlass zu einer Beanstandung fordert die Untere Jagdbehörde die Vertragspartner auf, den Vertrag innerhalb einer bestimmten Frist aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern. Wird dieser Aufforderung nicht nachgekommen, so gilt der Vertrag mit Ablauf der Frist als aufgehoben, sofern nicht einer der Vertragsteile binnen der Frist einen Antrag auf Entscheidung durch das Amtsgericht stellt. Ansonsten darf der Pächter die Jagd nicht vor Ablauf von drei Wochen nach Anzeige des Vertrages ausüben, sofern nicht die Behörde die Jagdausübung zu einem früheren Zeitpunkt gestattet.

Über den Vertragsinhalt und die Pachtbedingungen sollte die Versammlung der Jagdgenossen im Vorfeld bereits Beschluss fassen, um später bei der Ausfertigung des Jagdpachtvertrages evtl. auftretende Probleme mit dem Pächter zu vermeiden. Als Pachtbedingungen können z.B. in Betracht kommen:

- Entgeltliche oder unentgeltliche Jagderlaubnis gestattet oder nicht
- Unterverpachtung oder Weiterverpachtung gestattet oder nicht
- Übernahme des Wildschadenersatzes durch den Pächter und in welchem Umfang
- Jagdessen
- Maßnahmen bei Nichterfüllung des Abschussplanes (z.B. Kündigung)
- Vorlage der Streckenlisten am Ende des Jagdjahres an den Jagdvorsteher
- Bereitstellung und Einrichtung von Jagdeinrichtungen (Übernahme der Einrichtungen vom Vorpächter)
- Festlegung der Hauptbaumarten
- Jährliche Revierbegehung mit Pächter und Jagdgenossen
- Ausschluss eines Mitpächters

- Verpflichtung des Pächters, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um gezäunte Kulturflächen frei von Schalenwild zu halten (austreiben oder erlegen)

Ansonsten können die Parteien im Rahmen der Vertragsfreiheit vieles regeln, soweit nicht gegen die gesetzlichen Bestimmungen des Jagdrechts verstoßen wird.

Die Beendigung des Jagdpachtvertrages ergibt sich entweder aus dem Vertragsinhalt oder er erlischt auch kraft Gesetz. Automatisch wird das Pachtverhältnis beendet durch Ablauf der vereinbarten Pachtdauer i.d.R. nach neun Jahren, allerdings ist auch eine längere Laufzeit möglich. Vor Ablauf der Vertragsdauer kann ein Jagdpachtvertrag auch durch Aufhebung im gegenseitigen Einvernehmen der Vertragspartner aufgehoben werden, wenn es dem Pächter z.B. aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr möglich ist die Jagd ordentlich auszuüben.

Kraft Gesetz erlischt hingegen das Vertragsverhältnis, wenn beispielsweise dem Pächter der Jagdschein unanfechtbar entzogen worden ist oder die Gültigkeitsdauer des Jagdscheines abgelaufen ist und entweder die Jagdbehörde die Erteilung eines neuen Jagdscheines unanfechtbar abgelehnt hat oder der Pächter die Voraussetzungen für die Erteilung eines neuen Jagdscheines nicht fristgerecht erfüllt, d.h. der Jagdscheininhaber wird von der Jagdbehörde aufgefordert innerhalb einer bestimmten Frist den Jagdschein zu verlängern, ehe der Vertrag erlischt.

Gekündigt werden kann ein Jagdpachtvertrag als Dauerschuldverhältnis nur aus wichtigem Grund, z.B. wenn das Vertragsverhältnis in seinen Grundlagen derart erschüttert ist, dass es dem anderen Vertragspartner schlichtweg nicht mehr zumutbar ist, an dem Vertrag festzuhalten. Kündigen können den Jagdpachtvertrag sowohl die Jagdgenossenschaft als Verpächter, allerdings ist in diesem Fall ein Beschluss der Versammlung notwendig, als auch der Pächter. Kündigungsgründe für den Verpächter können z.B. sein, wenn

- der Pächter wegen Jagdwilderei oder einer sonstigen Straftat nach dem BJagdG rechtskräftig verurteilt worden ist
- der Pächter wiederholt oder schwer gesetzlichen oder vertraglichen Bestimmungen über die Ausübung der Jagd zuwiderhandelt
- Der Pächter mit der Bezahlung des Pachtzinses oder der Erfüllung einer rechtskräftig festgestellten Verpflichtung zum Ersatz des Wild- oder Jagdschadens in Verzug ist
- oder das jährliche Abschusssoll mehrmals um einen bestimmten Prozentsatz unterschritten wurde.

Von der Pächterseite wird mittlerweile häufig in den Vertrag aufgenommen, dass ein Kündigungsgrund auch vorliegt, wenn der entstandene Wildschaden einen bestimmten Betrag in zwei oder mehreren aufeinander folgenden Jahren übersteigt. Allerdings kann der Pächter den Jagdpachtvertrag nicht deswegen aufkündigen, weil etwa der Wildbestand erheblich zurückgegangen ist oder viele Grundstücksflächen gegen Wildschäden eingezäunt wurden. In derartigen Fällen kommt, wenn überhaupt, lediglich eine Pachtpreisminderung in Betracht. Bei Rechtsstreitigkeiten zwischen beiden Parteien im Fall einer Kündigung sind die ordentlichen Gerichte (beginnend beim Amtsgericht) zuständig.

Eine vorzeitige Beendigung des Pachtvertrages kann u.U. eintreten, wenn der Jagdpächter während des Pachtverhältnisses versterben sollte. Häufig wird in diesen Fällen vereinbart, dass das Vertragsverhältnis mit Ende des Jagdjahres erlischt, in dem der Tod des Pächters eingetreten ist.

Grundsätzlich treten in den Vertrag die Erben des Verstorbenen ein, die, falls sie nicht selber jagdpachtfähig sind, gegenüber der Jagdbehörde eine jagdpachtfähige verantwortliche Person benennen müssen, die den Vertrag bis zum Ablauf der Gültigkeit erfüllen wird. In der Praxis wird manchmal bereits vertraglich ein Jagdpachtnachfolger namentlich festgelegt, um evtl. auftretende Schwierigkeiten zu vermeiden.

Und wenn alles reibungslos zwischen Jagdgenossenschaft und Jagdpächter abläuft, haben beide Seiten und auch die Untere Jagdbehörde nur alle neun Jahre in dieser Angelegenheit miteinander zu tun. Das Landratsamt Eichstätt möchte Sie nun zum Schluss darauf hinweisen, wenn Sie grundsätzlich Fragen haben, nicht nur im Rahmen der Jagdverpachtung, rufen sie bei uns an und fragen sie nach, die Jagdbehörde hat immer ein offenes Ohr für die Jagdgenossen im Landkreis Eichstätt.

Quelle: Bayerischer Bauernverband