

# Vorschläge zur inhaltlichen Ausgestaltung von Jagdpachtverträgen

## I. Grundsätze

### 1. Vermeidung von Wildschäden als Zielsetzung

Oberste Zielsetzung ist es, Wildschäden am Wald zu vermeiden. Dies entspricht sowohl den gesetzlichen Vorgaben als auch den Interessen des Waldeigentümers.

Die wald- und jagdrechtlichen Vorschriften besagen, dass die Wilddichte durch die Ausübung der Jagd auf einem waldverträglichen Niveau gehalten werden muss. Erhöhte Wildschäden am Wald gefährden die Leistungsfähigkeit des Waldökosystems und erschweren den Aufbau naturnaher, klimastabiler Wälder. Den Erfordernissen des Waldbaus und der Vermeidung von Wildschäden hat der Gesetzgeber den Vorrang vor der zahlenmäßigen Hege der Schalenwildarten eingeräumt.

Zielsetzung des Waldeigentümers ist es, die Schalenwildbestände auf ein Maß zu regulieren, das die waldbaulichen Betriebsziele grundsätzlich ohne Maßnahmen zur Wildschadensverhütung erreichbar macht. Verbiss- und Schältschäden am Wald können kurz- wie langfristig zu betrieblichen Mehraufwendungen und Mindererträgen führen, welche die Einnahmen aus der Jagdpacht deutlich übersteigen.

Der Waldeigentümer als Inhaber des Jagdrechts steht in der Verantwortung, seine Ziele eindeutig zu definieren und insoweit Vorgaben für die Ausübung des Jagdrechts durch den Pächter zu formulieren. Sofern der Waldeigentümer als staatlicher, kommunaler oder privater Eigenjagdbesitzer handelt, ist dies durchaus eine realistische Anforderung. Bei gemeinschaftlichen Jagdbezirken stehen hinter der Verpächterin „Jagdgenossenschaft“ hingegen in der Regel eine Vielzahl von Jagdgenossen/Waldeigentümern, die häufig entfernt wohnen und nicht einmal Kenntnis über ihre Mitgliedschaft in der Jagdgenossenschaft haben, geschweige denn das Wissen um eigene Rechte und Pflichten. Eine waldbauliche Zielsetzung auf Ebene der Jagdgenossenschaft selbst besteht in der Regel nicht. Diese Ausgangslage und die damit verbundene Kleinflächigkeit machen aktives und verantwortungsbewusstes Handeln ungleich schwerer, befreien aber nicht davon, im Sinne der Bedeutung des Waldes zu agieren.

### 2. Auswahl des Jagdpächters

Auf der Grundlage der Zielvorgaben des Verpächters sollte die Verpachtung an Personen erfolgen, die ihren jagdlichen Verpflichtungen in umfassender Weise nachkommen.

Häufig bieten ortsnah wohnende Jagdpächter aufgrund ihrer Verbundenheit und räumlichen Nähe dafür eher die Gewähr als auswärtige Jagdpächter. Auch wenn es im Einzelfall mit dem Verzicht auf einen höheren Pachtpreis verbunden sein mag, treffen die Grundeigentümer mit der gezielten Auswahl eines Jagdpächters, dem die Belange der örtlichen Land- und Forstwirtschaft vertraut und bedeutsam sind, meist die bessere Entscheidung.

### 3. Vertragliche Formulierungen

Sofern die beiden vorgelagerten Schritte, nämlich die (möglichst) eindeutige und widerspruchsfreie Zielbestimmung seitens des Verpächters sowie die sachorientierte Auswahl des Pächters erfolgt sind, können sich die vertraglichen Formulierungen in erster Linie auf eine Verknüpfung zwischen dem Zustand des Waldes und den Einflussmöglichkeiten des Verpächters auf die Bejagung fokussieren. Weisergatter im Wald, Stellungnahmen der Forstbehörden zum Einfluss des Schalenwildes auf das waldbauliche Betriebsziel (forstbehördliche Stellungnahmen bzw. vegetationskundliche Gutachten) sowie Zertifizierungsaudits bieten dabei, sofern vorhanden, wichtige Hilfestellungen. Von ausschlaggebender Bedeutung ist demgemäß, wie sich der Zustand des Waldes darstellt; andere Kriterien, wie Abschusszahlen, treten in den Hintergrund.

### 4. Eigenbewirtschaftung als Alternative

Können der Eigenjagdbesitzer bzw. die Jagdgenossenschaft ihre Ziele im Wege der Verpachtung nicht umsetzen, sollte eine Eigenbewirtschaftung (Synonyme: Regiejagd, Selbstnutzung der Jagd) als Nutzungsalternative erfolgen. Das Jagdrecht wird in diesem Fall „für eigene Rechnung durch angestellte Jäger“ (§ 10 Abs. 2 BJagdG bezogen auf die Jagdgenossenschaft) ausgeübt. Die Eigenbewirtschaftung kann zeitlich flexibel angewandt werden, auch für eine Übergangszeit, bis die Jagdverpachtung zu angemessenen Bedingungen (wieder) möglich ist.

Die Eigenbewirtschaftung spielt in jüngerer Zeit eine wachsende, wenn auch gegenüber der Verpachtung weiterhin deutlich untergeordnete Rolle.

## II. Vertragsbausteine

Die Vertragsbausteine beziehen sich auf drei Regelungsbereiche, die bundesweit von zentraler Bedeutung für Waldeigentümer sind:

- Zusammenarbeit der Vertragspartner,
- Wildschäden am Wald,
- Einflussnahme des Verpächters auf die Bejagung.

Die Vertragsbausteine sollen den Grundeigentümern als Inhabern des Jagdrechts bestehende Gestaltungsspielräume aufzeigen und Anregungen für die individuelle Vertragsgestaltung geben. Als zivilrechtliche Verträge eröffnen Jagdpachtverträge einen weiten Gestaltungsspielraum, der in Abhängigkeit von den örtlichen Erfordernissen genutzt werden sollte.

Der Musterjagdpachtvertrag des Bayerischen Waldbesitzerverbandes, der Musterjagdpachtvertrag für Waldreviere oder Reviere mit Waldanteil in Nordrhein-Westfalen sowie der Musterjagdpachtvertrag des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz sind im Sinne der Zielsetzung als besonders geeignet anzusehen. Die Muster-Formulierungen entstammen in Teilen diesen Verträgen.

## Zusammenarbeit der Vertragspartner

Regelungsbereich	Zusammenarbeit der Vertragspartner
Regelungsinhalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkrete waldbauliche/betriebliche Zielsetzungen, ggf. in Verbindung mit den Anforderungen der Zertifizierung</li> <li>• Weisergattersystem</li> <li>• Jährlicher Waldbegang</li> <li>• Beeinträchtigung, Haftung</li> </ul>
Muster-Formulierungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waldbauliche Ziele im Jagdbezirk sind ... Der Pächter verpflichtet sich, einen an den Zielsetzungen orientierten Wildbestand herzustellen und zu erhalten.</li> <li>• Zur Festlegung des potenziellen Verjüngungspotenzials im Wald legen Verpächter und Pächter gemeinsam Weisergatter an. Die Kosten für die Anlage werden zu jeweils 50 % von beiden Vertragspartnern getragen.</li> <li>• Verpächter und Pächter führen einen jährlichen Waldbegang durch, bei dem die Wildschadenssituation und der erforderliche Schalenwildabschuss thematisiert werden. Betroffene Personen werden zu dem Waldbegang eingeladen.</li> <li>• Der Pächter ist nicht berechtigt, Maßnahmen der Waldbewirtschaftung zu beanstanden und mit der Minderung des Pachtpreises zu verknüpfen.</li> </ul>

### Erläuterungen:

- Ziel ist eine vertrauensvolle Zusammenarbeit der Vertragspartner. Der Jagdpächter sollte die Interessen des Verpächters/Waldeigentümers verstehen und akzeptieren. Ohne die aktive Mitwirkung des Jagdpächters sind Regelungen zugunsten des Waldes nicht umsetzbar. Wünschenswert ist ein gemeinsam erarbeitetes und gelebtes Jagdkonzept.
- Schalenwildarten haben Einfluss auf den Wald. Entscheidend ist die tolerierbare Schadensschwelle, die im Vertrag definiert werden muss. Die waldbaulichen Ziele sollten so konkret wie möglich formuliert werden. Allgemeine Vorgaben, wie Begründung standortgemäßer Mischwälder, Verzicht auf Schutzmaßnahmen und Erhalt der standorttypischen Flora, sind wichtig, aber allein nicht in jedem Fall ausreichend. Bei entsprechender Problemlage erscheinen konkrete prozentuale Festlegungen hinsichtlich Leittriebverbiss und frischer Schälsschäden erforderlich.
- Aus der Jagdpacht als Rechtspacht steht dem Pächter nicht das Recht zu, gegen Maßnahmen der Waldbewirtschaftung wirksam vorzugehen. Anregungen des Pächters, welche die Jagdausübung erleichtern (z. B. durch zeitliche und örtliche Planung forstbetrieblicher Maßnahmen), sollten aber nach Möglichkeit berücksichtigt werden.

## Wildschäden am Wald

Regelungsbereich	Wildschäden am Wald
Regelungsinhalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Übernahme der Wildschäden am Wald seitens des Pächters</li> <li>• Festlegung von Hauptholzarten</li> <li>• Festlegung des Bewertungsverfahrens</li> </ul>
Muster-Formulierungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Pächter hat für die innerhalb seines Jagdbezirks entstehenden Wildschäden am Wald entsprechend der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen Ersatz zu leisten.</li> <li>• Hauptholzarten sind ....</li> <li>• Die DFWR-Bewertungskonvention für Verbiss- und Schäl-schäden durch Schalenwild in der jeweils geltenden Fassung findet Anwendung.</li> </ul>

### Erläuterungen:

- Jagdpachtverträge weisen bis in die heutige Zeit hinsichtlich des Wildschadensersatzes häufig eine deutliche Unterscheidung auf: Während die Wildschäden an landwirtschaftlich genutzten Flächen einzelfallbezogen angemeldet und zu Lasten des Jagdpächters abgerechnet werden, findet sich für forstwirtschaftlich genutzte Flächen keine Regelung oder allenfalls eine pauschale Zahlung geringen Umfangs.
- Die vorliegende **Festlegung, dass der Jagdpächter für entstehende Wildschäden am Wald in vollem Umfang Ersatz zu leisten hat, ist insoweit von grundlegender Bedeutung und unverzichtbar.** Gerade auch Jagdgenossen als Eigentümer kleiner Waldflächen sollen für die Thematik und die ihnen zustehenden Rechte sensibilisiert werden. Bei Wildschäden am Wald genügt die zweimalige Anmeldung im Jahr (bis 1. Mai und 1. Oktober) bei der zuständigen Behörde (§ 34 BJagdG).  
  
Im gemeinschaftlichen Jagdbezirk besteht ein gesetzlicher Anspruch des geschädigten Waldeigentümers gegenüber der Jagdgenossenschaft auf Wildschadensersatz. Da dieser Anspruch auf vertraglicher Grundlage auf den Pächter übertragen wird, ist es bedeutsam, dass keine Diskrepanz zu Lasten der Jagdgenossenschaft auftritt.
- Werden Hauptholzarten im Jagdpachtvertrag vereinbart, ist der Jagdpächter nur zum Wildschadensersatz an den genannten Baumarten verpflichtet. Gerade vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels ist es empfehlenswert, auf alle im Jagdbezirk häufiger als vereinzelt vorkommenden Baumarten, die eine wirtschaftliche Bedeutung besitzen, abzustellen.
- Verzichtet wird auf eine vertragliche Regelung hinsichtlich der Kosten der Verhütung von Wildschäden am Wald. Gerade bei hohen Schalenwildbeständen und erheblichen Wildschäden am Wald geraten die üblichen Maßnahmen des Flächenschutzes (Zaun- und Gatterbau) oder des Einzelschutzes an die Grenzen der praktischen Umsetzbarkeit. Der bekannte Grundsatz „Verhütung geht vor Vergütung“ kann in „Bejagung geht vor Verhütung“ abgewandelt werden.
- In der Vergangenheit häufig angeführte methodische Schwierigkeiten einer einzelfallbezogenen Bewertung von Wildschäden am Wald sind seit Vorliegen der DFWR - Bewertungskonvention, ggf. mit landesspezifischer Anpassung, als nicht mehr stichhaltig zu betrachten.

## Einflussnahme des Verpächters auf die Bejagung

Regelungsbereich	Einflussnahme des Verpächters auf die Bejagung
Regelungsinhalte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kurze/kürzere Vertragslaufzeit im gesetzlichen Rahmen</li> <li>• Zustimmung zu Jagderlaubnisscheinen</li> <li>• Wild in gegatterten Forstkulturen</li> <li>• Körperlicher Nachweis als Option</li> <li>• Revierübergreifende Bejagung (insbesondere Rot- und Schwarzwild)</li> <li>• Beiderseitiges Sonderkündigungsrecht bei unbefriedigendem Waldzustand; ausweislich des gemeinsamen Waldbegangs, der Weisergatter, ggf. einer forstbehördlichen Stellungnahme bzw. eines vegetationskundlichen Gutachtens oder einem Zertifizierungsbericht</li> </ul>
Muster-Formulierungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Pachtzeit wird auf ... Jahre festgesetzt.</li> <li>• Der Pächter darf höchstens ... Jagderlaubnisscheine ausgeben. Der Pächter hat dem Verpächter die Erteilung von Jagderlaubnisscheinen hinsichtlich Anzahl und Umfang namentlich anzuzeigen. Der Verpächter kann im Einzelfall Einwendungen erheben. In der Folge ist der Pächter verpflichtet, den Jagderlaubnisschein zu widerrufen. Die Bestellung eines Jagdaufsehers bedarf auch hinsichtlich der Person der vorherigen Zustimmung des Verpächters.</li> <li>• Der Pächter verpflichtet sich, die im Jagdbezirk vorhandenen und neu entstehenden eingezäunten Forstkulturen laufend von Schalenwild freizuhalten. Wird Schalenwild innerhalb der Gatter festgestellt, ist der Pächter verpflichtet, das Wild schnellstmöglich, spätestens innerhalb von 48 Stunden nach Aufforderung, 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.</li> <li>• Der Verpächter kann den körperlichen Nachweis erlegten Schalenwildes verlangen. In diesem 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.</li> <li>• Der Pächter verpflichtet sich, jährlich mindestens eine Bewegungsjagd unter Einsatz von Jagdhunden durchzuführen und eine Abstimmung mit den Pächtern der Nachbarreviere herbeizuführen.</li> <li>• Beide Vertragsparteien können den Pachtvertrag vor Ablauf der Pachtzeit mit halbjähriger Frist zum Ende des Pachtjahres kündigen, wenn die eingetretenen Wildschäden am Wald deutlich von den vereinbarten Zielsetzungen abweichen.</li> </ul>

### III. Ausblick

Der Klimawandel und seine dramatischen Folgen für den Wald stellen die Waldbesitzenden vor große Herausforderungen. Fortschritte im Spannungsfeld „Wald-Schalenwild“ werden, allen ernüchternden Erfahrungen zum Trotz, wichtiger denn je.

Gemeinschaftliche Jagdbezirke schneiden hinsichtlich der Wildschadensproblematik im Vergleich zu Eigenjagdbezirken regelmäßig schlechter ab. Dies ist vor allem der Tatsache geschuldet, dass die grundlegenden Zielbildungsprozesse auf Ebene der Jagdgenossenschaft ungleich schwieriger sind. Grundvoraussetzungen für ein aktives und verantwortungsbewusstes Handeln sind die Information und Aufklärung der Betroffenen. Die Jagdgenossenschaften, denen die Wahrnehmung des Jagdrechts in den gemeinschaftlichen Jagdbezirken zusteht, müssen hinsichtlich ihrer Rechte und Pflichten sensibilisiert werden. Dies macht ein fachliches Informations- und Beratungsangebot für Jagdgenossenschaften notwendig.