

Jagdpachtminderung

Mehr Störung, weniger blechen?

Während einer Pachtperiode kann so einiges passieren. Hier kommen plötzlich Windräder hin, dort wird ein neues Gewerbegebiet ausgeschrieben, da macht sich der Wolf als Neubürger bemerkbar. Das drückt die Qualität der Jagd mächtig. Der Pächter ist nicht in allen Fällen der Gelackmeierte!



Foto: Heinz Hess

Jagdpachtverträge werden üblicherweise über längere Zeiträume abgeschlossen. Pächter- wie Verpächterseite können aber kaum abschätzen, welchen Veränderungen die Revier- und Bejagungsbedingungen über den Verlauf einer Pachtperiode unterliegen werden.

Beispiele: fortschreitender Wandel der Agrarstruktur, der Energiewende und der Zuwanderung von Arten. Hinzu kommen Vorgaben einer die Jagd unter Druck setzenden Umwelt-, Waffen- und Forstpolitik.

Pachtvertrag: Trau, schau, wem...

Im Jagdpachtvertrag wird neben der Höhe der Pacht im Allgemeinen auch die Gegenleistung des Verpächters geregelt, also (meist unter Bezugnahme auf den Abschussplan) beschrieben, welche Wildarten vorkommen und ob es sich um ein Hoch- oder Niederwildrevier handelt.

Für den „Störungsfall“ besagt das Gesetz, dass „für die Zeit, in der die Tauglichkeit (der Pachtsache) gemindert ist, der Pächter nur eine angemessen herabgesetzte Mietel Pacht zu entrichten hat“.

Nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit können die Parteien eines Pachtvertrages im Hinblick auf die gegenseitigen Rechte und Pflichten praktisch alles regeln, solange gesetzliche Verbote dem nicht entgegenstehen.

Eine Jagdgenossenschaft, die bezüglich der Revierbedingungen Gewitterwolken am Horizont aufziehen sieht, kann im Vertrag explizit vereinbaren, dass erwartbare jagdliche Einschränkungen nicht zu einer Pachtminderung berechtigen. Oder sie kann darauf hinweisen, dass sie als Verpächter nicht für das Vorkommen bestimmter Wildarten oder die Ergiebigkeit der Bejagungsmöglichkeit garantiert.

Ungerecht? Bestimmt! Aber der Grünrock muss ja nicht unter-



Foto: Werner Nagel



Foto: Jens Krüger

Der Wolf mindert den Wert des Reviers. Ob Gerichte für den Pächter entscheiden, ist aber fraglich

schreiben – das ist eben Vertragsfreiheit.

Etwas anders sieht es allerdings aus, wenn bereits die Annonce über die Neuvergabe eines Revieres wider besseren Wissens formuliert wird. Ein jagdliches Eldorado mit massenweise Hirschen sowie kapitaler Muffelwidder versprochen und der Jäger so zur Unterschriftsleistung für ein angebliches Hochwildrevier mit (nie erfüllten) alten Abschussplänen geködert wird.

Hoppelt in der bitteren jagdlichen Realität dann tatsächlich nur

ab und an ein vereinsamter Mümmelmann vor den großkalibrigen Büchsenlauf, so wäre entweder an eine großzügige Minderung der Jagdpacht oder sogar an eine Anfechtung des Vertrages wegen arglistiger Täuschung zu denken. Denn das, was ein Hochwildrevier ist, wird von den Gerichten der unterschiedlichen Regelungen in den Landesjagdgesetzen wegen differenziert beurteilt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass in einem Hochwildrevier neben Schwarzwild eine weitere Hochwildart mindestens als so häufiges Wechselwild vorkommt, dass eine regelmäßige Sichtung oder Erlegung möglich ist.

So soll's sein. Im Hochwildrevier fallen Hirsche. Bleibt Rotwild aus, kann Pachtminderung folgen

„Jagd nur Flächen-Nebennutzung!“

Der Bundesgerichtshof äußerte sich 2008 recht deutlich dahingehend, dass das Risiko sich dramatisch verändernder Revierbedingungen nicht vom Jäger, sondern von der Verpächterseite zu tragen ist: „Es trifft zwar zu, dass auf den Jagdpächter die Pflicht zur Hege des Wildes ... übergeht. Das bedeutet indes nicht, dass er den Erhalt des Reviers als Hochwildrevier sicherzustellen hätte und demnach grundsätzlich ihn das Risiko eines Ausbleibens von Hochwild als Standwild träge. Dem steht schon entgegen, dass der Wildbestand von zahlreichen anderen Faktoren außerhalb des Einflussbereichs eines Jagdpächters abhängt, die allein der Risikosphäre des Verpächters zuzuordnen sind (Lage, Größe, Form und Beschaffenheit des Reviers, Art und Umfang der Nutzung des Waldes sowie angrenzender Flächen durch Dritte...)“. An sich klare Worte!

Der Revierwert und somit Pachtpreis kann also durch Umstände kräftig gemindert werden,

die außerhalb der Einflussmöglichkeit des Verpächters liegen. Um so mehr gilt dies natürlich dann, wenn die Störung unmittelbar von der Verpächterseite verursacht wird.

Hieraus allerdings ableiten zu wollen, dass jegliche Beeinträchtigung des Jagdbetriebes Abzüge von der Pacht rechtfertigen würde, ginge zu weit. Die Jagd ist üblicherweise nur eine Nebennutzung der vorrangig land- oder forstwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen.

Im Rahmen „normaler“ Nutzung durch Land- und Forstwirtschaft oder Freizeitaktivitäten wie Reiten etc. sind jagdliche Beeinträchtigungen entschädigungslos hinzunehmen. Und angesichts der Langfristigkeit von Jagdpachtverträgen hat der Pächter über den Vertragsverlauf auch mit Änderungen in der Bewirtschaftungsweise zu rechnen.

Gute Gründe für Pachtpreisminderung

Kommt es allerdings zu dramatischen Veränderungen, ist das anders zu sehen. Wird etwa ein als Einstand dienendes größeres Waldstück zur Mondlandschaft „runtergehackt“, so kann der beeinträchtigte Weidgenosse wegen geringerer Wilddichte und schlechterer Jagdbedingungen eine Pachtpreisminderung verlangen. Dies gilt mindestens für den Zeitraum, bis wieder „geregelte Verhältnisse“ geschaffen sind.

Gleiches dürfte dann gelten, wenn das zu Beginn der Pachtperiode durch eine abwechslungsreiche Fruchtfolge gekennzeichnete und wildreiche Niederwildrevier zur Biogas-Maissteppe umgewandelt und deshalb die als „Hasenapotheke“ geästen Wildkräuter „totgespritzt“ werden.

Auch größere bauliche Maßnahmen, wie etwa ein Autobahnbau oder die Ausweitung eines Industriegebietes, berechtigen regelmäßig zur Anpassung des Pachtzinses. Die Errichtung der

wie Pilze aus dem Boden schießenden Windkraftanlagen vermag hingegen nur dann eine Minderung zu rechtfertigen, wenn nachgewiesen werden kann, dass es zu einer ernsthaften Beeinträchtigung des Wildverhaltens oder Störung des Jagdbetriebes durch die Errichtung der Anlagen oder deren Betrieb (Servicetrupps etc.) kommt.

Leider hält das Pachtrecht eine unangenehme Fußangel für die Pächter bereit. Kennt der Pächter bei Vertragsabschluss den Mangel oder hat er ihn fahrlässig verkannt,



Foto: Jens Krüger

steht ihm ein Minderungsrecht gegenüber dem Verpächter nicht zu.

Konkret heißt dies, dass derjenige, der vor Abschluss des Pachtvertrages z. B. über die Inaugenscheinahme des Flächennutzungsplanes Kenntnis von der bevorstehenden „Verspargelung“ des Reviers hätte haben können, im Allgemeinen später entschädigungslos „in die Röhre schaut“.

Richterlich noch nicht entschieden ist die Frage, inwieweit eine (nachweislich) auf den Wolf zurückgehende verminderte Revierqualität Abzüge bei der Pachtzahlung rechtfertigen könnte. Gedacht sei etwa an den Fall, dass wolfsbedingt eine Hochwildart,

z. B. Muffelwild, regional ausgerottet wird oder die Rotwildpopulation in pachtkostenintensiven Rotwildkernrevieren von Isegrim auf ein niedriges Niveau „heruntergerissen“ werden.

An sich könnte hier auf die vorab dargestellten Grundsätze verwiesen werden. War – vergleichbar wie bei der in Aussicht genommenen Errichtung einer Windkraftanlage – zu erwarten, dass das Revier zum Wolfsrevier werden würde, dürfte sich der frustrierte Pächter (leider) nicht zu Unrecht

menschen (zu denen auch die meisten Richter zählen) und nach der Lesart von Massenmedien, Ministerien und Naturschutzverbänden scheinbar ein Wunderwesen, welches das ins Wanken geratene ökologische Gleichgewicht wieder herzustellen vermag. Er ist insoweit Inbegriff „heiler Natur“.

Ob die Gerichte daher die Objektivität und den Mut aufbringen werden, wider des Mainstreams den durch den Wolf geschädigten Jagdpächtern Pächterleichterungen zuzubilligen, ist abzuwarten.

dem Argument ausgesetzt sehen, trotz erkannten Risikos seinerzeit vorbehaltlos den Pachtvertrag unterzeichnet zu haben.

Wunderwesen und Windräder

Mischt der Grauhund indes unerwartet während der Dauer des Pachtvertrages die Revierverhältnisse durcheinander, ließe sich trefflich (mit der Rechtsprechung des Bundegerichtshofes in der Hand) argumentieren, dass nur den Verpächter, nicht den Pächter das Risiko des Ausbleibens von Hochwild trafe.

Aber der Wolf ist nun mal das Lieblingstier naturferner Stadt-

Neue Biogasanlage statt saftiger Wildwiese. Hier muss der Pachtpreis angepasst werden

So abweichend die gerichtlichen Entscheidungen im Hinblick auf Pachtminderung auch sein mögen, in einem Punkt sind sich die Gerichte einig und eisern: Egal, wie viele Windräder in einem Revier stehen, für die rein visuelle Beeinträchtigung gibt es nicht einen Cent.

Die Jagdpacht ist Rechtspacht, nicht Naturpacht. Eine Kulturlandschaft unterliegt ständigem Wandel, und eine optische Schmälerung des Naturgenusses berechtigt nicht zur Minderung der Jagdpacht. *Dr. Heiko Granzin*