

## **Verpachtung eines gemeinschaftlichen Jagdbezirks**

### **1. Erste Überlegungen**

Die ersten Überlegungen zu der Frage der Jagdnutzung sollten frühzeitig vor Ablauf der aktuellen Pachtperiode erfolgen, sodass etwaiger Zeitdruck und damit verbundener Zugzwang vermieden wird. Hierbei empfiehlt es sich grundsätzliche Überlegungen anzustellen und die bestehende Situation zu analysieren. Die Beantwortung der folgenden Fragen kann hilfreich sein:

- Welche Erwartungen habe ich/haben wir an die Nutzung des Jagdbezirks (bspw. hohe Pachteinnahmen, geringe Wildschäden, ...)?
- Wie funktioniert die Zusammenarbeit aller Akteure vor Ort, insbesondere mit dem Jagdpächter bzw. der Jagdpächterin?
- Wie stellt sich die aktuelle Wildschadenssituation dar? Wie zufrieden bin ich/sind wir damit?
- (...)

Grundsätzlich stehen zwei Optionen zur Wahl, die Eigenbewirtschaftung und die Verpachtung. Die Eigenbewirtschaftung spielt in Rheinland-Pfalz sowohl bei Eigenjagdbezirken juristischer Personen als auch bei gemeinschaftlichen Jagdbezirken eine wachsende, wenn auch gegenüber der Verpachtung weiterhin deutlich untergeordnete Rolle. Sie stellt dennoch eine ernst zu nehmende Nutzungsalternative dar, die allerdings eine sorgfältige Abwägung der spezifischen Vor- und Nachteile erfordert. Nähere Hintergründe hierzu finden Sie auf den Seiten des GStB unter Schwerpunkte → Jagdrecht, Jagdgenossenschaften → Aufsätze → Jagdverpachtung und Eigenbewirtschaftung.

Der notwendige Beschluss über die Entscheidung der Art der Nutzung des Jagdbezirks (Eigenbewirtschaftung oder Verpachtung) ist durch die Genossenschaftsversammlung herbeizuführen, sofern die Aufgabe nicht dem Jagdvorstand übertragen ist.

Ob die Bejagung allerdings im Rahmen der Jagdverpachtung oder der Eigenbewirtschaftung erfolgt, erscheint vor dem folgenden Hintergrund zweitrangig. Die Waldbesitzenden und Forstleute stehen mit den Auswirkungen des Klimawandels vor einer, ohne die aktive Mitwirkung der Jägerschaft nicht erfolgreich zu bewältigenden, Jahrhundertaufgabe.

Die Waldbesitzenden stehen in der Verantwortung eindeutige Ziele zu definieren und Vorgaben für die Jagdausübung zu formulieren. Es gilt daher Jagdausübungsberechtigte zu finden, die sich ihrer Verantwortung bewusst sind die vorgegebenen Ziele umzusetzen. Gefragt sind - ob bei der Jagdverpachtung oder der Eigenbewirtschaftung - Jäger, die sich aus einer intrinsischen Motivation heraus mit den übergeordneten gesellschaftlichen Anforderungen und den Eigentümerzielen identifizieren. Gleichzeitig müssen diese Jäger ihr Handwerk beherrschen. Ein hoher Pachtpreis kann demnach nicht das ausschlaggebende Kriterium sein, wenn Schäden vermieden und der Wald klimastabiler gemacht werden soll.

Die Vorgaben nach §§ 7 ff LJVO gelten grundsätzlich für die Verpachtung eines gemeinschaftlichen Jagdbezirks, lassen sich allerdings weitestgehend auf die Verpachtung eines Eigenjagdbezirks übertragen. Eine Ausnahme bildet lediglich die unter § 8 (2) LJVO aufgeführte Möglichkeit, den Kreis der zur Abgabe eines Angebots Berechtigten einzuschränken. Eine solche Einschränkung ist nur für die Verpachtung eines gemeinschaftlichen Jagdbezirks zulässig.

### **2. Arten der Verpachtung**

Haben die Überlegungen zu dem Beschluss geführt, dass Jagdausübungsrecht zu verpachten, obliegt es der Jagdgenossenschaftsversammlung über die Art der Verpachtung zu entscheiden. Dies gilt nur, sofern die Jagdgenossenschaftsversammlung die Aufgabe der Jagdverpachtung nicht an den Jagdvorstand oder per Übertragungsvereinbarung auf die zuständige Gemeinde übertragen hat.

§ 7 der Landesjagdverordnung (LJVO) führt die zulässigen Arten der Verpachtung auf. Demnach kann die Verpachtung eines gemeinschaftlichen Jagdbezirks grundsätzlich erfolgen durch:

1. Öffentliche Ausbietung
2. Freihändige Vergabe
3. Verlängerung eines laufenden Pachtverhältnisses

Trotz sprachlicher Analogien zum Vergaberecht im Dienstleistungs- und Bausektor (VOL/A u. VOB) gelten die entsprechenden Vorgaben für die Jagdverpachtung nicht. Es besteht einzig die Bindung der Jagdgenossenschaft - als Körperschaft des öffentlichen Rechts (KdöR) - an § 105 LHO und damit die haushaltsrechtlichen Vorgaben des Landes, insbesondere an das Wirtschaftlichkeitsgebot. Gem. § 10 LJVO ist über die wesentlichen Vorgänge bei der Verpachtung eines gemeinschaftlichen Jagdbezirkes eine Niederschrift aufzunehmen und vom Jagdvorstand zu unterzeichnen. Insofern der Zuschlag – bspw. aus unter 3. aufgeführten Gründen – unterhalb der marktüblich zu erzielenden Pachteinnahmen liegt, sind in der Niederschrift die ausschlaggebenden Fakten möglichst detailliert festzuhalten.

Die so gefertigte Niederschrift kann auch als Argumentationsgrundlage bei Rückfragen durch die Kommunalaufsicht herangezogen werden. Der Verzicht auf (einen Teil der) Pachteinnahmen zugunsten einer effektiven Wildbestandsregulierung wird häufig durch die so natürlich entstehenden Vermögenszuwächse in den Wäldern und die reduzierten Wildschadensverhütungsaufwendungen deutlich überkompensiert.

#### a) Freihändige Vergabe

Mit der freihändigen Vergabe ist eine Vergabe der Jagdpacht an entsprechend jagdpachtfähige Interessenten möglich, auch ohne zuvor eine Ausschreibung durchzuführen oder aktiv Angebote einzuholen.

#### b) Verlängerung eines laufenden Pachtverhältnisses

Die Verlängerung eines laufenden Pachtverhältnisses ermöglicht umfangreiche Freiheiten für die Jagdgenossenschaft. Eine Verlängerung ist jederzeit und beliebig oft möglich und weder an den Ablauf noch an die erneute Wahrnehmung der Mindestpachtzeit (§ 14 (4) LJG) gebunden. Dies gilt auch bei einer Verlängerung mit geringfügigen Änderungen des Pachtvertrages. Insbesondere bei Anpassungen des Pachtpreises oder einer Modifizierung der Wildschadensregelungen. Ebenso sind gewisse personelle Änderungen auf Pächterseite möglich, beispielsweise wenn ein neuer Mitpächter zum Zeitpunkt der Verlängerung in den Pachtvertrag eintritt. Dies gilt allerdings nicht, wenn im Zuge der Verlängerung die Mehrzahl der bisherigen Pächter ausgewechselt wird oder der Jagdbezirk – auch unter gleichen Bedingungen – gar an eine oder mehrere andere Personen verpachtet wird.

Insofern empfiehlt es sich, die sich bietenden Spielräume wahrzunehmen und bei einer bisher zufriedenstellenden Zusammenarbeit mit dem Jagdpächter einen Anschlussvertrag abzuschließen. Hierbei empfehlen wir die Laufzeit des neuen Pachtvertrages genau abzuwägen. In vielen Fällen bietet es sich an, einen Pachtvertrag mit kurzer Laufzeit abzuschließen, um besser auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können.

#### c) Öffentliche Ausbietung

Die Verpachtung im Zuge der öffentlichen Ausbietung ist an bestimmte – in § 8 LJVO definierte – formale Vorgaben gebunden. Näheres hierzu finden Sie unter Punkt 3.

### **3. Vorbereitung der Verpachtung durch öffentliche Ausbietung**

Die Verpachtung im Zuge der öffentlichen Ausbietung erfolgt gemäß den Vorgaben nach § 8 LJVO. Sie erfolgt durch die Einholung schriftlicher Gebote. Dabei kann die Abgabe von Geboten auf den Kreis der Mitglieder der Jagdgenossenschaft beschränkt werden, die ihren Hauptwohnsitz in einer bestimmten Entfernung zum Jagdbezirk haben. Derartige Regelungen beruhen auf der Einschätzung, dass ortsnah wohnende Jagdpächter aufgrund ihrer Verbundenheit und räumlichen Nähe eher die Gewähr für eine ordnungsgemäße Jagdausübung (zumindest im Sinne einer häufigen Anwesenheit und schnellen Erreichbarkeit) bieten, als auswärtige Jagdpächter, die allerdings vielfach einen höheren Pachtpreis zahlen.

Die Verpachtung ist mindestens zwei Wochen vor dem Versteigerungstermin oder vor Ablauf der Frist für die Abgabe schriftlicher Gebote ortsüblich bekannt zu machen (§ 8 (3) LJVO). Die Pachtbedingungen sind vor der Verpachtung mindestens acht Tage öffentlich auszulegen. Auf die Auslegung ist in der Bekanntmachung hinzuweisen (§ 8 (4) LJVO). In der Bekanntmachung müssen zudem Ort, Zeit und Art der Verpachtung (mündliche Versteigerung oder Abgabe schriftlicher Gebote), die Größe des Jagdbezirks, seine Zugehörigkeit zu einem Bewirtschaftungsbezirk für Rot-, Dam- oder Muffelwild, die Größe der insgesamt durch Befriedung nicht bejagbaren Fläche, die Verteilung der übrigen Fläche auf Wald und Feld, die vorgesehene Pachtdauer sowie Angaben zu den in den letzten drei Jagdjahren vorgegebenen und nachgewiesenen Schalenwildabschüssen enthalten sein (§ 8 (3) LJVO).

Da zum wesentlichen Inhalt des Jagdpachtvertrages die exakte Festlegung des Vertragsgegenstandes und damit auch der Reviergrenzen gehört, ist gemäß einschlägiger Rechtsprechung ein Lageplan und ein Flächenverzeichnis als fest verbundener Bestandteil („körperliche Anheftung“) des Jagdpachtvertrages unabdingbar. Daher sollten die entsprechenden Unterlagen und Informationen bereits in der Vorbereitung der Verpachtung vorliegen.

Der Vollständigkeit halber sei auch auf die in der Praxis kaum genutzte Möglichkeit, die öffentliche Ausbietung im Zuge einer mündlichen Versteigerung durchzuführen, hingewiesen.

### **4. Musterausschreibung der Verpachtung durch öffentliche Ausbietung**

Siehe unter [www.gstb-rlp.de](http://www.gstb-rlp.de) → Schwerpunkte → Jagdrecht, Jagdgenossenschaften → Muster und Vorlagen → Jagdverpachtung und Eigenbewirtschaftung

### **5. Entgegennahme bzw. Öffnung der Angebote**

Die schriftlichen Gebote dürfen erst in einem in der Ausschreibung festgesetzten öffentlichen Termin in Gegenwart von mindestens einer Zeugin oder einem Zeugen geöffnet werden. Ein Verzeichnis der Gebote ist anzufertigen (§ 8 (6) LJVO).

### **6. Zuschlagserteilung bei öffentlicher Ausbietung**

Die Entscheidung über den Zuschlag erfolgt sofort oder binnen zweier Wochen; die Frist beginnt mit dem auf die Öffnung der schriftlichen Gebote folgenden Tag (§ 8 (7) LJVO). Innerhalb der Zwei-Wochen-Frist sind die Bietenden bei schriftlichen Geboten an ihre Gebote gebunden.

Die Entscheidung zur Zuschlagserteilung trifft grundsätzlich die Jagdgenossenschaftsversammlung (§ 6 (1) S. 1 Nr. 10 der Mustersatzung für Jagdgenossenschaften). Die Aufgabe kann allerdings auf den Jagdvorstand oder durch Vereinbarung auf die Gemeinde übertragen werden. Sollte der Gemeinde die Wahrnehmung der Aufgabe übertragen worden sein, entscheidet sie hierüber im Einzelfall im Einvernehmen mit dem Jagdvorstand. Die Entscheidung der Gemeinde muss durch einen entsprechenden Gemeinderatsbeschluss herbeigeführt werden. Regelungen in der Hauptsatzung

beziehen sich lediglich auf die Ausübung der Mitgliedsrechte der Ortsgemeinde durch den Bürgermeister innerhalb der Jagdgenossenschaft (§ 6 (1) S. 1 Nr. 12 des Musters für eine Hauptsatzung des GStB). Kommt es zu keinem Einvernehmen mit dem Jagdvorstand fällt die Aufgabe auf die Jagdgenossenschaftsversammlung oder bei entsprechender Übertragung auf den Jagdvorstand zurück (§ 11 (7) LJG).

Mitglieder des Jagdvorstandes sind von der Mitwirkung am Pachtvertrag ausgeschlossen, sofern der gemeinschaftliche Jagdbezirk an eben dieses Mitglied des Jagdvorstandes verpachtet werden soll (§ 9 LJVO). In diesem Fall hat sich das betroffene Mitglied des Jagdvorstandes gemäß § 4 (1) LJVO vertreten zu lassen. Dieser Ausschluss gilt allerdings nicht für Jagdgenossen, die als Pachtinteressenten im Rahmen der Genossenschaftsversammlung über eine Pachtentscheidung zu eigenen Gunsten mitstimmen. Ein diesbezüglicher Ausschluss wäre verfassungswidrig und damit unzulässig, da das Stimmrecht des Jagdgenossen einen Ausfluss des mit dem Eigentum an Grund und Boden untrennbar verbundenen Jagdrechts darstellt.

Bei der Erteilung des Zuschlags ist die Jagdgenossenschaft nicht an das Höchstgebot gebunden. Lediglich die haushaltsrechtlichen Vorgaben des Landes nach § 105 LHO und damit insbesondere das Wirtschaftlichkeitsgebot sind zu beachten. Somit können alle Gebote einer umfassenden Bewertung im Hinblick auf die eigenen Ziele unterzogen werden. Es bleibt der Jagdgenossenschaft darüber hinaus unbenommen, den Zuschlag trotz vorliegender Gebote zu unterlassen.

## **7. Abschluss des Jagdpachtvertrages**

Abschließend wird der Jagdpachtvertrag von beiden Parteien unterzeichnet. Bei der Unterzeichnung handelt der Jagdvorstand nach dem Prinzip der Gesamtvertretung. Bei der Abgabe rechtsgeschäftlicher Erklärungen müssen somit alle Mitglieder des Jagdvorstandes gemeinschaftlich handeln. Der Abschluss eines Jagdpachtvertrages bedarf daher grundsätzlich auf Verpächterseite der Unterschrift aller Mitglieder des Jagdvorstandes, es sei denn, dass ein Vorstandsmitglied einem anderen Vorstandsmitglied die Vollmacht zum Abschluss des Rechtsgeschäfts erteilt hat. Ein entsprechendes Muster finden Sie auf den Seiten des Gemeinde- und Städtebundes [www.gstb-rlp.de](http://www.gstb-rlp.de) → Schwerpunkte → Jagdrecht, Jagdgenossenschaften → Muster und Vorlagen → Jagdverpachtung und Eigenbewirtschaftung

Ist die Verwaltung der Angelegenheiten der Jagdgenossenschaft, einschließlich der Jagdverpachtung, auf die Gemeinde übertragen und das Einvernehmen mit dem Jagdvorstand erzielt, kann aus Sicht der oberen Jagdbehörde der Ortsbürgermeister den Jagdpachtvertrag für die Jagdgenossenschaft unterschreiben. Aus grundsätzlichen Erwägungen erscheint es allerdings empfehlenswert, dass der Jagdpachtvertrag auch in diesem Fall nach dem Prinzip der Gesamtvertretung von den drei Vorstandsmitgliedern unterzeichnet wird.

## **8. Anzeige bei der unteren Jagdbehörde**

Der Jagdpachtvertrag ist der zuständigen Behörde durch die verpachtende Person anzuzeigen. Die untere Jagdbehörde muss den Jagdpachtvertrag binnen drei Wochen nach Eingang der Anzeige beanstanden, wenn die Vorschriften über die Pachtdauer nicht beachtet sind. Darüber hinaus ist eine Beanstandung angezeigt, wenn zu erwarten ist, dass durch eine vertragsgemäße Jagdausübung die Vorschriften der Pflicht zur Hege und der Vermeidung von Beeinträchtigungen einer ordnungsgemäßen land-, forst- und fischereiwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere durch Wildschäden, verletzt werden (§ 17 (2) LJG).