WaldSchweiz
ForêtSuisse
BoscoSvizzero

Merkblatt Zur Verpachtung von Wald



Grundsätzliches

Gegenstand eines Pachtvertrages ist die **Sache** d.h. der Wald (nicht die Arbeit).

Rechtliche Aspekte

Im Prinzip kann das landwirtschaftliche Pachtrecht für den Wald nicht angewendet werden. Die Rechtsgrundlagen müssen deshalb das OR 275ff liefern.

Pacht ist keine Nutzniessung nach ZGB 770, da keine Handänderung vorliegt. Die schweizerischen und kantonalen Waldgesetze äussern sich nicht zur Pacht.

Es besteht keine rechtliche Grundlage, die eine Genehmigung von Waldpachtverträgen durch Bund und Kanton verlangen kann.

Der Pachtvertrag

Im Pachtvertrag verpflichtet sich der Verpächter eine nutzbare Sache zum Gebrauch und zum Bezug von Erträgnissen gegen einen Pachtzins zu überlassen. Im Falle einer Waldpacht ist die Sache der Wald. Als Erträgnisse werden Waldprodukte im weiteren Sinne verstanden. Darunter gehören neben dem Rohholz auch z.B. Erträgnisse aus Natur- und Landschaftsschutzleistungen.

Die Besonderheit und Hauptaufgabe eines Walpachtvertrages liegt darin die Pacht in die Waldentwicklung einzubinden. Während die Entwicklung eines Bestandes in der Schweiz oft 100 und mehr Jahre dauert, wird ein Pachtvertrag nur über einen Bruchteil dieser Zeit abgeschlossen. Dadurch ergeben sich Interessenskonflikte zwischen dem Waldeigentümer (Verpächter) und dem Waldbewirtschafter (Pächter). Während letzterer an einer möglichst grossen Wertschöpfung während der Pachtdauer interessiert ist, hat der Waldeigentümer langfristige, Generationen übergreifende Ziele im Auge.

Angesichts dieser Tatsache muss die Pacht so gestaltet werden, dass

- die langfristige (strategische) Planung beim Verpächter liegt,
- für kurzfristige (operative) Planung der Pächter zuständig ist.

Inhalt des Pachtvertrages

1. Vertragspartner

Verpächter sind Waldbesitzer.

Pächter kann eine Institution (Gemeinde, Bürgergemeinde, Korporation) oder ein Forstunternehmer sein.

Da sich in einem Waldpachtvertrag nicht alles regeln lässt, ist vor allem im Bereich der Bewirtschaftung Vertrauen ein wichtiger Bestandteil der Pacht. Der Verpächter hat ein Interesse daran, dass der Pächter über genügend Fachkenntnisse verfügt. Darum sollte der Verpächter bei der Wahl des Pächters dessen Ausbildungs- und Organisationsstand in seine Überlegungen einbeziehen.

2. Pachtbeginn und Pachtdauer

Pachtbeginn soll aus praktischen Gründen mit dem Beginn des neuen Forstjahres zusammenfallen.

Die Dauer des Pachtvertrages wird nach oben durch die Unternehmerrisiko- Bereitschaft des Pächters und nach unten durch die vom Verpächter minimal verlangte nachhaltige Bewirtschaftungsdauer eingegrenzt. Eine Pachtdauer unter 10 Jahren sollte nicht vorgesehen werden.

Ist ein Bewirtschaftungsplan vorhanden (z.B. Betriebsplan, Wirtschaftsplan), soll die Plandauer in die Überlegungen der Pachtdauer unbedingt mit einbezogen werden.

3. Kündigung

Kündigungsfrist mindestens 1 Jahr.

Verlängerung der Pacht. Setzen die Parteien das Pachtverhältnis stillschweigend fort, soll die Fortsetzungsdauer zwischen 3 und 6 Jahren betragen.

4. Pachtzins

Die Festlegung eines Pachtzinses ist Voraussetzung der Pacht.

Der Pachtzins kann in einem Pauschalbetrag oder gebunden an eine flexible Grösse (z. B. in Prozent des Umsatzes oder Franken pro m3 geschlagenem Holz) festgelegt werden. Der Pachtzins setzt sich zusammen aus den Aufwendungen des Verpächters und einer entsprechenden Verzinsung des Ertragswerts des Pachtgegenstandes. Die Bestimmung des Ertragswerts ist im Einzelfall alles andere als einfach (vergleiche Richtlinien für die Schätzung von Waldwerten).

Nebenkosten: Werden allfällige Nebenkosten (z. B. Beiträge an den Wegunterhalt, Grundstücksteuer, Perimeterlasten, Beförsterungsbeitrag usw.) nicht vertraglich geregelt, muss sie der Verpächter tragen.

Eine Pachtzinsänderung ist nur möglich, wenn die Regeln dafür im Pachtvertrag festgelegt sind.

5. Pachtgegenstand

Grundstücke: Grundbuchauszug, Bestandeskarten und Waldkarten sind im Anhang beizulegen

Gebäude: Weil Gebäude nicht Gegenstand der Pacht sind, (Pacht = Nutzung und Gebrauch; Miete nur Gebrauch einer Sache) sollen sie explizit aus dem Pachtvertrag ausgeschlossen werden.

Rechte: Recht zu vertragsgemässer Nutzung. Allfällige Beiträge von Dritten, die aus der Bewirtschaftung resultieren, gehören zu den Erträgnissen der Nutzung und stehen dem Pächter zu.

Lasten: Einerseits sind das die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und Grundlasten, andererseits sind damit auch Bewirtschaftungspflichten gemeint, die sich aus dem Waldgesetz ergeben.
Inventar: Das OR schreibt vor: Umfasst die Pacht auch Vorräte, so muss jede Partei der anderen ein genaues, von ihr unterzeichnetes Verzeichnis der Gegenstände übergeben und sich an einer gemeinsamen Schätzung beteiligen. Obwohl es sich bei Waldbeständen sicher um Vorräte handelt ist die Aufnahme in den Vertrag ausfolgenden Gründen fraglich:

Es ist praktisch unmöglich, den Wert eines Bestandes objektiv zu schätzen.
Der Wert des Waldes und die Schätzungsgrundlagen ändern im Laufe der Zeit.

Ein Inventar macht nur Sinn, wenn man Pachtbeginn und Pachtende miteinander vergleichen kann.

6. Bewirtschaftung

Da die langfristige Waldentwicklung wesentlich von der Bewirtschaftung abhängt, ist diesem Vertragspunkt spezielle Aufmerksamkeit zu schenken.

Bewirtschaftungsvorschriften geben dem Verpächter die Möglichkeit, Regeln für die Erreichung der strategischen Ziele festzulegen. Aus der Sicht des Pächters jedoch schränken diese Vorschriften die unternehmerischen Freiheiten ein.

Die Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes setzt sich aus verschiedenen Massnahmen zusammen. Einige dieser Massnahmen werden im Hinblick auf Ziele der langfristigen Waldentwicklung (z. B. Pflege) durchgeführt, andere um kurzfristige Ziele zu erreichen (z. B. Nutzung) . Daraus ergibt sich eine unterschiedliche Schwerpunktsetzung der Massnahmen durch den Pächter und den Verpächter.

Man unterscheidet grundsätzlich zwischen zwei Formen der Bewirtschaftung:

- Ordentliche Bewirtschaftung: Nutzung, Pflege, Begründung, Forstschutz, Infrastruktur
- Ausserordentliche Bewirtschaftung: nach grossen Naturereignissen. Für Massnahmen, die in Folge von solchen Ereignissen nötig, aber nicht voraussehbar sind, können keine Regeln aufgestellt werden. Die Vorgehensweise aber muss in den Bewirtschaftungsvorschriften enthalten sein.

7. Versicherungen

Der Pächter haftet für alle durch seine Tätigkeit als Pächter verursachten Schäden (Unfall, Haftpflicht). Der Verpächter tut gut daran eine Versicherung für Werkeigentümerhaftung beizubehalten.

8. Pachtende

Das OR Art. 299 ff regelt die Rückgabe der Sache.

Der Pächter gibt die Sache und das gesamte Inventar in dem Zustand zurück, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Rückgabe befindet.

Im Gegensatz zur Miete bedeutet das, dass die durch den Pächter selbst angebrachten, mit dem Pachtobjekt fest verbundenen Einrichtungen, sowie die noch nicht geschlagenen Bäume nicht entfernt werden dürfen.

9. Vorgehen bei Streitigkeiten

Die Parteien sollen sich im Falle eines Streites zuerst an einen Sachverständigen wenden. Erst wenn dieser den Streit nicht beilegen kann, soll der Weg über den Richter gewählt werden.

Als Gerichtsstand soll der Ort der Pachtsache vorgesehen werden.