

Wald-Pachtvertrag

Zwischen

Name, Vorname
Straße, PLZ, Ort

als Verpächter

und

Name, Vorname
Straße, PLZ, Ort

als Pächter

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand der Pacht

- (1) Verpachtet werden die Waldgrundstücke der Flurstücksliste im Anhang, sie ist Teil dieses Pachtvertrags
- (2) Nicht mitverpachtet ist das Recht auf Gewinnung von Bruchsteinen, Sand, Kies und ähnlichen Bodenbestandteilen.
- (3) Dagegen darf der Pächter die Rechte, die mit dem Eigentum an den verpachteten Grundstücken verbunden sind, ausüben, auch wenn sie im Grundbuch in Abt. 1 nicht vermerkt sind.

§ 2 Pachtdauer

- (1) Die Pacht beginnt am _____ und wird für eine Dauer von _____ Jahren fest abgeschlossen.
- (2) Wird das Pachtverhältnis nicht 1 Jahr vor Ablauf gekündigt, so gilt es zu den gleichen Bedingungen jeweils für weitere _____ Jahre. Das fortgesetzte Pachtverhältnis kann mit einer Frist von 6 Monaten vor Ablauf gekündigt werden.
- (3) Erfolgt infolge höherer Gewalt (z.B. Sturm, Schnee, Brand, Insektenfraß oder aus anderen Gründen) ein so massiver Schaden am Waldbestand, dass dem Pächter die Bewirtschaftung nicht mehr zumutbar und/oder wirtschaftlich nicht möglich ist, sind die Bedingungen der Pacht durch die Parteien neu festzulegen. Können sich die Parteien nicht verständigen, kann jede Vertragspartei den Vertrag vorzeitig mit einer Kündigungsfrist von 1 Jahr auf Ende eines Kalenderjahres beenden. Die Beweislast für die Unzumutbarkeit trägt jene Partei, die sich darauf beruft.

§ 3 Pachtzins, Unterhalt und Abgaben

- (1) Der Pachtzins beträgt jährlich _____ € und ist jeweils auf den 31. Dezember im Voraus zu entrichten.
- (2) Wird der Wert der verpachteten Waldgrundstücke etwa infolge eines Naturereignisses oder durch Strukturverbesserungen verändert, so hat die interessierte Partei sich frühestmöglich um Verhandlungen zu einer Pachtzinsanpassung auf Beginn des folgenden Pachtjahres zu bemühen.
- (3) Unterhaltsbeiträge an Gemeinden, Forstbetriebsgemeinschaften usw. für die Erschließung, Waldwege, Meliorationen und ähnliches werden vom Verpächter getragen und sind mit dem Pachtzins abgegolten.
- (4) Der Pachtzins ist am Wohnsitz des Verpächters oder nach dessen Anweisung zu zahlen.
- (5) Der Pächter kann gegen die Pachtzinsforderung nur mit solcher Forderung aufrechnen, die der Verpächter anerkannt hat.
- (6) Die auf dem Pachtgrundstück ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt der Verpächter.

- (7) Die Beiträge für die Berufsgenossenschaft trägt der Pächter.

§ 4 Gewährleistung

- (1) Die Gewährleistung für Mängel richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, mit denen das verpachtete Grundstück belastet ist, muss der Pächter dulden.

§ 5 Wildschaden

Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den geltenden Gesetzen.

§ 6 Verbesserungen

Der Pächter darf Einrichtungen und Verbesserungen vornehmen, sofern diesen der Verpächter zugestimmt hat.

§ 7 Unterverpachtung

Der Pächter darf nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters die Nutzung des Pachtgrundstücks einem anderen überlassen, insbesondere das Grundstück unterverpachten.

§ 8 Vorzeitige Kündigung

- (1) Der Verpächter kann den Vertrag aus den gesetzlichen festgelegten Gründen fristlos kündigen, außerdem mit einer Frist von 6 Monaten wenn der Pächter
 - a. den Pachtgegenstand schlecht wirtschaftet oder
 - b. trotz schriftlicher Mahnung des Verpächters seine Pflicht zu Sorgfalt, Rücksichtnahme oder Unterhalt nicht nachkommt, oder
 - c. gerügte Mängel innerhalb einer angemessenen, schriftlich gesetzten Frist nicht abstellt, oder
 - d. wenn für ihn die Fortsetzung des Pachtverhältnisses aus einem in der Person des Pächters liegenden Grund eine unbillige Härte bedeuten würde.
- (2) Die fristlose und die vorzeitige Kündigung muss durch eingeschriebenen Brief ausgesprochen werden.

§ 9 Tod des Pächters

Stirbt der Pächter, so sind seine Erben und der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Schluss des Pachtjahres zu kündigen.

§ 10 Zusätzliche Vereinbarungen

Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

§ 11 Bewirtschaftung und Nutzung

- (1) Der Pächter hat den Wald nachhaltig, sorgfältig und unter Berücksichtigung der vorrangigen Waldfunktion zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung sowie Nutzung erfolgten gemäß der definierten strategischen Zielsetzung. Der Erlös aus der ordentlichen Nutzung steht dem Pächter zu. Der festgelegte Hiebsatz muss in der laufenden Pachtdauer eingehalten werden. Erlöse einer nachweislichen Übernutzung (ohne höhere Gewalt) stehen dem Verpächter zu.
- (2) Erfolgt infolge höherer Gewalt (z.B. Sturm, Schnee, Brand, Insektenfraß oder aus anderen Gründen) eine erhebliche Übernutzung, so soll sie allmählich wieder kompensiert werden.
- (3) Die Parteien vereinbaren folgendes:
 - a) Flächige Nutzung ist
 - erlaubt
 - nur mit Zustimmung des Verpächters erlaubt
 - nicht erlaubt
 - b) Die Nutzung wird auf
 - _____ Vorratsfestmeter pro Jahr und Hektar beschränkt
 - nicht beschränkt
 - c) Die Neuanlage oder die Ergänzung vorhandener Feinerschließung (Rückegassen, Maschinenwege)
 - liegt im Ermessen des Pächters
 - muss in Absprache mit dem Verpächter erfolgen
 - d) Die Nutzung und Bewirtschaftung muss nach dem gültigen PEFC Standard erfolgen.
 - e) Jede Nutzung ist im verkaufsfertigen Zustand anzuzeigen, die jährliche Nutzung ist vom Pächter summarisch nach Sorten nachzuweisen.
 - f) Im Falle von Nutzung aufgrund Schadereignissen (Schnee, Wind, Insekten, etc)
 - muss die Nutzung in Absprache mit dem Verpächter erfolgen,
 - wird der Pachtzins für das aktuelle Jahr nachverhandelt
 - müssen Absprachen und veränderter Pachtzins schriftlich vereinbart werden.

- g) Die Übertragung weiterer forstlicher Aufgaben regelt ein Anhang, er ist Teil dieses Vertrags.

§ 12 Forstschutz und Erschließungseinrichtungen

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, Schäden, welche am Wald durch Sturm, Schnee, Brand, Insektenfraß oder andere Gründe entstanden sind, zu beheben, dies soweit das wirtschaftlich vertretbar ist und ihm das zugemutet werden kann. Die Grundsätze sind in der strategischen Zielsetzung festgelegt. Bei großen Ereignissen müssen beide Parteien gemeinsam eine geeignete Lösung finden.
- (2) Der Pächter ist verpflichtet, für den ordentlichen Unterhalt der zum gepachteten Wald gehörigen Rückegassen und Maschinenwege zu sorgen, soweit nicht Dritte dafür aufzukommen und / oder sich daran zu beteiligen haben.
- (3) Der Unterhalt der Waldwege wird in der strategischen Zielsetzung festgelegt. Bei der Waldbewirtschaftung sind die Waldwege zu schonen, insbesondere bei Holzerntearbeiten und der Holzabfuhr. Bei übermäßiger Beschädigung der Waldwege und Maschinenwege muss der Pächter diese auf eigene Kosten wieder in den Zustand vor der Beschädigung stellen.

§ 13 Kosten

Jede Partei hat eine Ausfertigung dieses Vertrags erhalten. Die mit dem Abschluss des Vertrags verbundenen Kosten trägt der Verpächter.

§ 14 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung möglichst nahekommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen beziehungsweise undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben.

Ort, Datum

Unterschrift des Verpächters

Unterschrift des Pächters

Besonderheiten bei der Verpachtung forstlicher Grundstücke

Werden landwirtschaftliche Flurstücke verpachtet kann durch den Pächter in der Vegetationsperiode bei Grünland das Gras genutzt werden, bei Ackerland kann die Fläche zum Anbau von Ackerfrüchten verwendet werden.

Bei der Verpachtung von Wald erntet der Pächter Holz, das eine viel längere Produktionszeit hat als eine Vegetationsperiode, meist 100 Jahre oder länger. Das aufstockende Holz ist selbst Produktionsmittel und Produkt. Ein Eingriff in das Produktionsmittel ist immer auch ein Eingriff in den Gesamtwert des Flurstücks und in die Produktionsfähigkeit. Und auch die forstliche Nachhaltigkeit ist ein wichtiger Aspekt für die Bewirtschaftung.

Außerdem gibt es neben der Nutzung von Holz bei der Bewirtschaftung von Wäldern noch weitere Aufgaben, die ganz, teilweise oder gar nicht auf den Pächter übertreten werden können.

Deshalb sollte die Verpachtung von forstlichen Flurstücken mit einem deutlich höheren Maß an Sorgfalt und Regelungen erfolgen als zum Beispiel die Verpachtung landwirtschaftlicher Flurstücke. Für viele Detailfragen gibt im Mustervertrag Optionen, theoretisch können dem Grundsatz der Vertragsfreiheit freilich Vertragspassagen auch gestrichen, ergänzt oder verändert werden.

Pachtdauer

Die Pachtdauer landwirtschaftlicher Flurstücke liegt in der Regel bei 10, seltener bei 5 Jahren. Aufgrund der einjährigen Kündigungsfrist der ersten Pachtperiode im Mustervertrag sollte die Pachtdauer deshalb nicht unter zwei Jahren liegen.

Oft verlängert sich der Pachtvertrag um die Zeitspanne der ersten Pachtperiode. Dies kann und soll von den Vertragspartnern festgelegt werden.

Herleitung der jährlichen Nutzung

Zur Herleitung der jährlichen Nutzung soll das Prinzip der Nachhaltigen Waldbewirtschaftung genutzt werden: Die jährliche Nutzung darf dabei nicht über jährlichen Zuwachs liegen. Ausnahmen davon können Endnutzungsbestände sein.

Der Zuwachs der Waldbestände ist abhängig von deren Alter, dem Standort auf dem sie stocken und der Frage ob die Baumarten standortsgerecht sind. So liegen auf durchschnittlichen Standorten Baden-Württembergs die Zuwächse der Fichte zwischen 9 und 13 fm pro Jahr und Hektar, die der Tanne bei 8 bis 14 fm pro Jahr und Hektar, die der Buche zwischen 5 und 8 fm pro Jahr und Hektar.

Die angegebenen Werte sind Vorratsfestmeter, also der absolute Volumenzuwachs. Für den Verpächter sind die Erntefestmeter wichtig, das ist alles Holz das über der Derbhohlgrenze, also einem Durchmesser von mehr als 7 cm mit Rinde – liegt. Alles Derbholz lässt sich dem Grunde nach in vermarktbar Sorten aufarbeiten.

Aus einem Vorratsfester (mit Rinde) ergeben sich so rund 0,8 bis 0,9 Erntefestmeter Derbholz (ohne Rinde). Die exakte Umrechnung ist abhängig von der Baumart.

Die jährliche Nutzung sollte also mit Augenmaß unter der Zuwachsleistung der verpachteten Bestände liegen.

Herleitung des Pachtzinses

Bei der Herleitung des Pachtzinses kann man sich an der vereinbarten jährlichen Nutzung orientieren. Dabei werden von einem zu erwartenden durchschnittlichen Holzerlös die Kosten für die Holzernte abgezogen und mit der jährlichen Nutzung und der Pachtfläche multipliziert.

Beispiel: Verpachtet werden 2,5 Hektar 70 jährige Fichte auf befahrbarem Standort. Ein möglicher durchschnittlicher Holzerlös von 70 € je Festmeter wird unterstellt. Die Aufarbeitung mit Harvester und Forwarder kostet 22 € je Festmeter, als Hiebsnebenkosten werden 3 € je Festmeter unterstellt. Das ergibt einen Erntekostenfreien Erlös von

$70 \text{ €/fm} - 22 \text{ €/fm} - 3 \text{ €/fm} = 45 \text{ €/fm}$.

Multipliziert mit der jährlichen Nutzung von 10 Erntefestmeter je Hektar und der Pachtfläche von 2,5 Hektar ergibt sich ein rechnerischer Pachtzins von 450 € je Hektar und Jahr und für die Gesamtpachtfläche 1.125 € je Jahr. Davon abzuziehen ist ein Anteil für alle weiteren Aufwendung und übertragenen Aufgaben die zwischen 10 und 30%, manchmal sogar darüber liegen können.

Freilich steht es den Vertragsparteien frei, den Pachtzins über andere Faktoren herzuleiten oder vollkommen frei zu verhandeln.

Flächige Nutzung

Flächige Nutzung ist gegeben, wenn Bäume nicht einzelstammweise über die gesamte Fläche genutzt werden, sondern alle Bäume auf einer Teilfläche entnommen werden. Davon spricht man, wenn die flächige Nutzung eine Fläche erzeugt, die größer als eine Baumlänge ist. Zu Kahlhieben machen außerdem die Waldgesetze konkrete Vorgaben. In Baden-Württemberg müssen Kahlhiebe unter einem Hektar Fläche bei der unteren Forstbehörde angezeigt werden, Kahlhiebe darüber bedürfen sogar der Genehmigung.

Umgang mit zufälligen Nutzungen

Zufällige Nutzungen sind nicht-planmäßige Nutzungen. Sie entstehen dann, wenn äußere Faktoren den Zeitpunkt einer Nutzung bestimmen.

Das kann zum einen ein Sturm, Schnee- oder Eisbruch oder aber auch Trockenheit sein. Zum anderen ist es vor allem der Befall durch Borkenkäfer. Oft gehen größere Schadereignisse von Nutzungen aus die – zumindest punktuell – deutlich über der vereinbarten Nutzung liegen. Oft entstehen durch zufälligen Nutzungen auch Flächen, die Kultur- oder Pflegearbeiten notwendig machen.

Fallen zufällige Nutzungen an, die über der vereinbarten jährlichen Nutzung liegen sollte immer eine Absprache zwischen Pächter und Verpächter erfolgen.

Weitere Aufgaben der Bewirtschaftung

Für die Bewirtschaftung von Waldflurstücken sind neben der Holzernte auch die Bereiche Kulturen, Waldschutz und Pflege wichtig. In einigen Bereichen auch Belange des Naturschutzes. Auch aus diesen Bereichen können Aufgaben übertragen werden. Der Umfang der Arbeiten kann definiert oder eingeschränkt werden.