

SCHLUSSDOKUMENTATION WALDPACHT

PACHTVERTRAG

für Waldgrundstücke

zwischen

XY, Strasse, PLZ Ort, (Tel. ..., E-Mail ...)

Verpächter/-in

und

Z, Strasse, PLZ Ort, (Tel. ..., E-Mail ...)

Pächter/-in

betreffend

Waldgrundstück ... Nr. ...

Projektträger: Korporation Stadt Willisau, Chilegass 15, 6130 Willisau

Projektleiter: David Schraner, Korporation Stadt Willisau

Projektteam: Michiel Fehr, IAW Luzern
Ruedi Helfenstein, IAW Luzern
Robert Walthert, Korporation Stadt Willisau
Lukas Balmer, Waldgenossenschaft oberes Entlebuch
Raphael Kottmann, LBV (juristische Begleitung)

Ausgangslage

Die Verpachtung von Wald könnte die Abläufe bei der Waldbewirtschaftung vereinfachen und damit zu Kosteneinsparungen führen. Absprachen zu operativen Tätigkeiten bei der Waldbewirtschaftung beanspruchen oft viel Zeit und verursachen Kosten. Mit der Waldpacht kann die Waldbewirtschaftung mit einer klaren Zielsetzung übergeben werden. Das Grundeigentum bleibt dabei weiterhin bestehen.

Zielsetzung

Ziel des Projektes ist es interessierten Waldeigentümern einen Mustervertrag zur Verfügung zu stellen. Dieser Vertrag muss praxistauglich und rechtlich korrekt abgefasst sein.

Vorgehen

Die Wegleitung Kooperationen in der Schweizer Waldwirtschaft (Ausgabe 2019, BAFU, HAFL WVS) gibt einen Überblick über mögliche Zusammenarbeitsformen bei der Waldbewirtschaftung. Von Wald Schweiz existiert ein Merkblatt zur Waldpacht. Ein Pachtvertrag, welcher die Luzerner Verhältnisse abbildet, ist jedoch nicht vorhanden.

In einem ersten Schritt erarbeitete die Projektleitung auf der Basis des Merkblattes und mit eigenen Kenntnissen einen Vertragsentwurf. Dieser wurde von Raphael Kottmann inhaltlich und juristisch geprüft und angepasst. Mittels einer Besprechung wurden offene und unklare Punkte bereinigt. Als Abschluss wurde mit dem Projektteam der Vertrag diskutiert und die finale Fassung vom Mustervertrag erarbeitet.

Vermutlich wird der Verpächter seinen Wald einer Vertrauensperson oder einer Vertrauensorganisation verpachten. Als mögliche Entscheidungshilfe kann auch die Bewertungsmatrix für Vergabe Waldpacht dienen.

Herausforderungen

Bei der Pacht überlässt der Verpächter gegen Zahlung eines Pachtzinses eine Sache dem Pächter. Dieser hat dann das Recht die Erträge dieser Sache zu nutzen. Genau hier liegt eine Herausforderung der Waldpacht: Die Bäume oder das Holz als Hauptertrag von einem Wald wächst sehr langsam heran, kann aber in kurzer Zeit geerntet werden. Bis wieder Holz geerntet werden kann, dauert es oft Jahrzehnte.

Damit die Ziele von beiden Parteien langfristig erfüllt werden, muss eine strategische Zielsetzung vorliegen. Diese kann auf verschiedene Arten erfolgen, bildet aber eine wichtige Grundlage für die Waldpacht. Entscheidende Eckpunkte wie Zielbaumarten, Bewirtschaftungsform und Infrastrukturanlagen können hier definiert werden. Damit hat der Verpächter und der Pächter eine Vorgabe und gleichzeitig die Sicherheit, wie der Wald bewirtschaftet werden soll.

Naturereignisse wie Stürme, Käferkalamitäten, Trockenheit oder Feuer, können den Wald in kurzer Zeit komplett verändern. Solche Ereignisse können zu einer erheblichen Veränderung des gepachteten Waldes führen. Diese Thematik muss im Vertrag geregelt sein.

Sehr wichtig ist, dass zwischen Verpächter und Pächter ein Vertrauensverhältnis vorhanden ist. Auch mit einem Pachtvertrag kann nicht abschliessend alles geregelt werden und eine Risikobereitschaft von beiden Parteien bleibt bestehen.

Ergebnisse

Als Ergebnis liegt ein Mustervertrag für die Waldpacht vor. Dieser steht Interessierten zur Verfügung. Als Entscheidungshilfe kann eine Bewertungsmatrix dienen.

Weiteres Vorgehen

Für die Korporation Stadt Willisau dient der erarbeitete Pachtvertrag um mit einer interessierten Partnerkorporation eine mögliche Waldpacht ernsthaft zu prüfen. Die Verhandlungen werden im Jahr 2021 aufgenommen. Es ist denkbar, auch mit weiteren Waldeigentümern über eine Waldpacht zu verhandeln. Verschiedene Förster im Privatwald signalisieren, dass die Eigenbewirtschaftung des Waldes zunehmend abnimmt und teilweise auch das Interesse am eigenen Wald. Eine Waldpacht könnte hier für die Bewirtschaftung des Waldes eine Lösung sein.

Mit diesem Vertragswerk steht jetzt ein fundiertes, vertrauenswürdiges und praktikables Vertragswerk zur Verfügung.

Im Nachgang wird sich das Projektteam noch mit dem Preis für die Waldpacht befassen. Es soll eine einfache Herleitung für die Ermittlung des Preises erarbeitet werden.

Noch nicht geklärt ist, in welcher Form der Musterpachtvertrag Interessierten zur Verfügung steht und welche Organisation diesen verwaltet.

Anhang

- Mustervertrag Waldpacht
- Bewertungsmatrix für Vergabe Waldpacht
- Merkblatt Waldpacht (Wald Schweiz)

PACHTVERTRAG

für Waldgrundstücke

zwischen

XY, Strasse, PLZ Ort, (Tel. ..., E-Mail ...)

Verpächter/-in

und

Z, Strasse, PLZ Ort, (Tel. ..., E-Mail ...)

Pächter/-in

betreffend

Waldgrundstück ... Nr. ...

I. EINLEITUNG

Absicht

Die Vertragsparteien beabsichtigen auf der Basis des vorliegenden Pachtvertrages die Bewirtschaftung und Nutzung der betroffenen Waldflächen so zu regeln, dass den anerkannten waldbaulichen Grundsätzen und den Interessen der Parteien bestmöglich entsprochen werden kann. Die nachhaltige Ertragsfähigkeit unter Wahrung der verschiedenen Waldfunktionen geniessen einen besonderen Stellenwert.

II. VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Strategische Zielsetzung und operative Planung

a) Strategische Zielsetzung

Die Parteien regeln die strategische Zielsetzung wie folgt (zutreffendes ankreuzen):

- Der Verpächter ist für die langfristige strategische Zielsetzung autonom und allein verantwortlich.
- Der Pächter ist für die langfristige strategische Zielsetzung autonom und allein verantwortlich.
- Die Vertragspartner legen die strategische Zielsetzung gemeinsam fest.

Diese Zielfestlegung kann sich mitunter zu folgenden Punkten äussern:

- Zielbaumarten,
- Bewirtschaftungsform (Hiebsatz, Jungwaldpflege, Verjüngung, Biodiversität, Wald- und Bodenschutz, Umgang mit Naturereignissen),
- Infrastrukturanlagen (Waldstrassen, Feinerschiessung, Erholungseinrichtungen),
- Umgang mit Rechtsmissständen.

Für die strategische Zielausrichtung, kann auch ein Betriebsplan verwendet werden.

b) Operative Planung

Für die kurzfristige operative Planung und Bewirtschaftung ist der Pächter zuständig und verantwortlich.

2. Geltungsbereich und anwendbares Recht

- 2.1 Beim Pachtgegenstand handelt es sich um ein Waldgrundstück gemäss der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Es wird ausschliesslich forstwirtschaftlich genutzt. Auf die Waldflächen sind somit grundsätzlich die Normen des OR über die Pacht anwendbar.
- 2.2. Für Waldgrundstücke die zusammen mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe verpachtet werden, gilt das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 und das Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vom 4. Oktober 1985 (Art. 1 Abs. 1 lit. b LPG).

3. Pachtgegenstand

3.1 Gegenstand des vorliegenden Vertrages bilden die folgenden Waldparzellen:

Grundstück			Waldfläche gemäss AV	Bemerkung (z.B. Art der Nutzung)
Nr.	Grundbuch	Parzellenname	Aren	

3.2 Mit der Verpachtung gehen die mit dem Pachtobjekt verbundenen Rechte und Lasten, die für die Bewirtschaftung von Bedeutung sind (Wegrechte, Bewirtschaftungs-beschränkungen, etc.) auf den Pächter über.

3.3 Nicht zum Pacht- bzw. Unterpachtobjekt gehört:

-
-

3.4 Vor dem Pachtantritt wurde das Pacht-/Unterpachtobjekt besichtigt. Allfällige Mängel oder Besonderheiten betreffend das Pachtobjekt sind im von den Parteien erstellten Antrittsprotokoll festgehalten Anhang 1.

4. Pachtbeginn und Pachtdauer

4.1 Die Pacht beginnt am und wird für eine Dauer von 10 Jahren fest abgeschlossen.

Wird das Pachtverhältnis nicht 1 Jahr vor Ablauf gekündigt, so gilt es zu den gleichen Bedingungen jeweils für weitere 5 Jahre.

Das fortgesetzte Pachtverhältnis kann mit einer Frist von 6 Monaten vor Ablauf gekündigt werden.

4.2 Die Kündigung hat schriftlich mit eingeschriebenem Brief oder durch persönliche Übergabe zu erfolgen und gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Adressaten eintrifft. Ist eine postalische Zustellung, namentlich infolge Abwesenheit des Adressaten, nicht möglich, gilt die Kündigung an jenem Tag als zugegangen, an welchem die Abholung des Schreibens nach Treu und Glauben zu erwarten ist. Dies ist in der Regel der erste Tag nach dem erfolglosen Zustellversuch.

4.3 Erfolgt zufolge höherer Gewalt (z.B. Sturm, Schnee, Brand, Insektenfrass oder aus anderen Gründen) einen so massiven 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, können 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.

5. Pachtzins

- 5.1 Der Pachtzins beträgt jährlich Fr. und ist jeweils auf den 31. Dezember im Voraus zu entrichten.
- 5.2 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.
- 5.3 Unterhaltsbeiträge an Gemeinden, Genossenschaften, Korporationen usw. für die Erschliessung, Flurstrassen, Meliorationen und ähnliches werden vom Pächter getragen und sind mit dem Pachtzins abgegolten.

6. Bewirtschaftung und Nutzung

- 6.1 Der Pächter hat den Wald nachhaltig, sorgfältig und unter Berücksichtigung der vorrangigen Waldfunktion zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung sowie Nutzung erfolgen 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.
- 6.2 Erfolgt zufolge höherer Gewalt (z.B. Sturm, Schnee, Brand, Insektenfrass oder aus anderen Gründen) eine erhebliche Übernutzung, so soll sie allmählich wieder kompensiert werden. Ein allfälliger Mehrerlös der Übernutzung ist für die Wiederherstellungs- und Wiederbewaldungskosten zu verwenden.
- 6.3 Während der Pachtdauer stehen dem Pächter die für den Pachtgegenstand gesprochenen bundesrechtlichen bzw. kantonrechtlichen Finanzhilfen, Abgeltungen und weitere Entschädigungen zu, die mit der Bewirtschaftung des Waldes in einem sachlichen Zusammenhang stehen.
- 6.4 Langfristige Verträge welche über die vereinbarte Pachtdauer hinausgehen dürfen nur mit der Zustimmung des Verpächters abgeschlossen werden.
- 6.5 Die Unterpacht ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters zulässig. Der Verpächter kann die Zustimmung ohne die Angabe eines Grundes verweigern. Im Übrigen gilt Art. 291 OR. Die Dauer der Unterpacht darf nicht über diejenige des Hauptpachtverhältnisses hinausgehen.

7. Forstschutz; Unterhalt von Erschliessungseinrichtungen

- 7.1 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.
- 7.2 Der Pächter ist verpflichtet, für den ordentlichen Unterhalt der zum gepachteten Wald gehörigen Rückegassen und Maschinenwegen zu sorgen, soweit nicht Dritte dafür aufzukommen und/oder sich daran zu beteiligen haben.
- 7.3 Der Unterhalt der Waldstrassen wird in der strategischen Zielsetzung festgelegt. Bei der Waldbewirtschaftung sind die Waldstrassen zu schonen, insbesondere bei Holzereiarbeiten und der Holzabfuhr. Bei übermässiger Beschädigung der Waldstrassen und Maschinenwege

muss der Pächter diese auf eigene Kosten wieder in den Zustand vor der Beschädigung stellen.

- 7.4 Verletzt der Pächter trotz schriftlicher Mahnung des Verpächters seine Pflicht zur Sorgfalt, Rücksichtnahme oder Unterhalt, sodass dem Verpächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann ihm der Verpächter mit einer Frist von sechs Monaten auf Ende eines Monats kündigen.

8. Rückgabe des Pachtgegenstandes

- 8.1 Bei Beendigung der Pacht ist der Pachtgegenstand in dem Zustand, in dem er sich befindet, zurückzugeben.
- 8.3 Bei einem erheblichen Minderwert der Waldparzellen gegenüber dem Anfangswert aufgrund einer Missachtung der strategischen Planung, hat der Pächter dem Verpächter vollen Ersatz zu leisten, sofern die Übernutzung nicht auf höhere Gewalt zurückzuführen ist.

9. Veräusserung des Pachtgegenstandes

Es gilt die Bestimmung von Art. 290 lit. a OR.

10. Vorgehen bei Streitigkeiten und Rechtsschutz

- 10.1 Streitigkeiten, die aus diesem Pachtvertrag entstehen, sind durch einen Sachverständigen des schweizerischen oder kantonalen Waldeigentümerverbandes oder einen anderen von den Parteien gemeinsam hinzugezogenen Sachverständigen beizulegen.
- 10.2 Streitigkeiten, welche der Sachverständige nicht beilegen kann, sind zunächst dem Friedensrichter am Ort des Pachtgegenstandes vorzulegen. Im Übrigen gilt das Verfahren der Zivilprozessordnung.
- 10.3 Es gelten die Bestimmungen der Zivilprozessordnung. Erstinstanzlich zuständig sind das Friedensrichteramtsamt und das Bezirksgericht Willisau (Art. 33, 35 Abs. 1 lit. c ZPO; § 24 und 45 JusG).

11. Weitere Vereinbarungen

Die Parteien treffen für das vorliegende Pachtverhältnis folgende besonderen Abmachungen:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

12. Ausfertigung

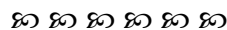
Dieser Vertrag wird zweifach ausgestellt, ein Exemplar für die Pächterin, ein Exemplar für den Verpächter.

13. Salvatorische Klausel (Teilnichtigkeit)

Erweisen sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrags als unwirksam oder ungültig, bleibt die Wirksamkeit oder Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch unberührt. Die ungültigen Bestimmungen sind, in rechtlich zulässiger Weise, so auszulegen bzw. zu ersetzen, wie es dem angestrebten (wirtschaftlichen) Vertragszweck am ehesten entspricht.

14. Schriftlichkeit

Diese Vereinbarung wird für beide Parteien mit ihrer rechtsgültigen Unterzeichnung verbindlich. Änderungen und Ergänzungen bedürfen der einfachen Schriftlichkeit.



Ort:

Datum:

Der Verpächter:

.....

.....

.....

Ort:

Datum:

Der Pächter:

.....

.....

.....

- Anhänge Antrittsprotokoll
 Strategische Zielsetzung
 Auszug aus dem Obligationenrecht

- Beilagen Situationsplan

Anhang 3: Auszug aus dem Obligationenrecht (OR)

Art. 275 A. Begriff und Geltungsbereich / I. Begriff

Durch den Pachtvertrag verpflichten sich der Verpächter, dem Pächter eine nutzbare Sache oder ein nutzbares Recht zum Gebrauch und zum Bezug der Früchte oder Erträge zu überlassen, und der Pächter, dafür einen Pachtzins zu leisten.

Art. 276 A. Begriff und Geltungsbereich / II. Geltungsbereich / 1. Wohn- und Geschäftsräume

Die Bestimmungen über die Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gelten auch für Sachen, die der Verpächter zusammen mit diesen Räumen dem Pächter zur Benutzung überlässt.

Art. 276a A. Begriff und Geltungsbereich / II. Geltungsbereich / 2. Landwirtschaftliche Pacht

1 Für Pachtverträge über landwirtschaftliche Gewerbe oder über Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung gilt das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht, soweit es besondere Regelungen enthält.

2 Im Übrigen gilt das Obligationenrecht mit Ausnahme der Bestimmungen über die Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen.²

Art. 277 B. Inventaraufnahme

Umfasst die Pacht auch Geräte, Vieh oder Vorräte, so muss jede Partei der andern ein genaues, von ihr unterzeichnetes Verzeichnis dieser Gegenstände übergeben und sich an einer gemeinsamen Schätzung beteiligen.

Art. 278 C. Pflichten des Verpächters / I. Übergabe der Sache

1 Der Verpächter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zur vorausgesetzten Benutzung und Bewirtschaftung tauglichen Zustand zu übergeben.

2 Ist bei Beendigung des vorangegangenen Pachtverhältnisses ein Rückgabeprotokoll erstellt worden, so muss der Verpächter es dem neuen Pächter auf dessen Verlangen bei der Übergabe der Sache zur Einsicht vorlegen.

3 Ebenso kann der Pächter verlangen, dass ihm die Höhe des Pachtzinses des vorangegangenen Pachtverhältnisses mitgeteilt wird.

Art. 279 C. Pflichten des Verpächters / II. Hauptreparaturen

Der Verpächter ist verpflichtet, grössere Reparaturen an der Sache, die während der Pachtzeit notwendig werden, auf eigene Kosten vorzunehmen, sobald ihm der Pächter von deren Notwendigkeit Kenntnis gegeben hat.

Art. 280 C. Pflichten des Verpächters / III. Abgaben und Lasten

Der Verpächter trägt die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben.

Art. 281 D. Pflichten des Pächters / I. Zahlung des Pachtzinses und der Nebenkosten / 1. Im Allgemeinen

1 Der Pächter muss den Pachtzins und allenfalls die Nebenkosten am Ende eines Pachtjahres, spätestens aber am Ende der Pachtzeit bezahlen, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart oder ortsüblich ist.

2 Für die Nebenkosten gilt Artikel 257a.

Art. 282 D. Pflichten des Pächters / I. Zahlung des Pachtzinses und der Nebenkosten / 2. Zahlungsrückstand des Pächters

1 Ist der Pächter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Pachtzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Verpächter schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 60 Tagen setzen und ihm androhen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist das Pachtverhältnis gekündigt werde.

2 Bezahlt der Pächter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Verpächter das Pachtverhältnis fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

Art. 283 D. Pflichten des Pächters / II. Sorgfalt, Rücksichtnahme und Unterhalt / 1. Sorgfalt und Rücksichtnahme

1 Der Pächter muss die Sache sorgfältig gemäss ihrer Bestimmung bewirtschaften, insbesondere für nachhaltige Ertragsfähigkeit sorgen.

2 Der Pächter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

Art. 284 D. Pflichten des Pächters / II. Sorgfalt, Rücksichtnahme und Unterhalt / 2. Ordentlicher Unterhalt

1 Der Pächter muss für den ordentlichen Unterhalt der Sache sorgen.

2 Er muss die kleineren Reparaturen nach Ortsgebrauch vornehmen sowie die Geräte und Werkzeuge von geringem Wert ersetzen, wenn sie durch Alter oder Gebrauch nutzlos geworden sind.

Art. 285 D. Pflichten des Pächters / II. Sorgfalt, Rücksichtnahme und Unterhalt / 3. Pflichtverletzung

- 1 Verletzt der Pächter trotz schriftlicher Mahnung des Verpächters seine Pflicht zu Sorgfalt, Rücksichtnahme oder Unterhalt weiter, so dass dem Verpächter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann der Verpächter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.
- 2 Der Verpächter von Wohn- oder Geschäftsräumen kann jedoch fristlos kündigen, wenn der Pächter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt.

Art. 286 D. Pflichten des Pächters / III. Meldepflicht

- 1 Sind grössere Reparaturen nötig oder masst sich ein Dritter Rechte am Pachtgegenstand an, so muss der Pächter dies dem Verpächter sofort melden.
- 2 Unterlässt der Pächter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der dem Verpächter daraus entsteht.

Art. 287 D. Pflichten des Pächters / IV. Duldungspflicht

- 1 Der Pächter muss grössere Reparaturen dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind.
- 2 Der Pächter muss dem Verpächter gestatten, die Sache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiederverpachtung notwendig ist.
- 3 Der Verpächter muss dem Pächter Arbeiten und Besichtigungen rechtzeitig anzeigen und bei der Durchführung auf die Interessen des Pächters Rücksicht nehmen; für allfällige Ansprüche des Pächters auf Herabsetzung des Pachtzinses und auf Schadenersatz gilt das Mietrecht (Art. 259d und 259e) sinngemäss.

Art. 288 E. Rechte des Pächters bei Nichterfüllung des Vertrags und bei Mängeln

- 1 Das Mietrecht (Art. 258 und Art. 259a–259i) gilt sinngemäss, wenn:
 - a. der Verpächter die Sache nicht zum vereinbarten Zeitpunkt oder in einem mangelhaften Zustand übergibt;
 - b. Mängel an der Sache entstehen, die der Pächter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder der Pächter in der vertragsgemässen Benutzung der Sache gestört wird.
- 2 Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Pächters sind nichtig, wenn sie enthalten sind in:
 - a. vorformulierten allgemeinen Geschäftsbedingungen;
 - b. Pachtverträgen über Wohn- und Geschäftsräume.

Art. 289 F. Erneuerungen und Änderungen / I. Durch den Verpächter

- 1 Der Verpächter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn sie für den Pächter zumutbar sind und wenn das Pachtverhältnis nicht gekündigt ist.
- 2 Der Verpächter muss bei der Ausführung der Arbeiten auf die Interessen des Pächters Rücksicht nehmen; für allfällige Ansprüche des Pächters auf Herabsetzung des Pachtzinses und auf Schadenersatz gilt das Mietrecht (Art. 259d und 259e) sinngemäss.

Art. 289a F. Erneuerungen und Änderungen / II. Durch den Pächter

- 1 Der Pächter braucht die schriftliche Zustimmung des Verpächters für:
 - a. Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können;
 - b. Erneuerungen und Änderungen an der Sache, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen.
- 2 Hat der Verpächter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.
- 3 Hat der Verpächter einer Änderung nach Absatz 1 Buchstabe a nicht schriftlich zugestimmt und macht der Pächter sie nicht innert angemessener Frist rückgängig, so kann der Verpächter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

Art. 290 G. Wechsel des Eigentümers

Das Mietrecht (Art. 261–261b) gilt sinngemäss bei:

- a. Veräusserung des Pachtgegenstandes;
- b. Einräumung beschränkter dinglicher Rechte am Pachtgegenstand;
- c. Vormerkung des Pachtverhältnisses im Grundbuch.

Art. 291 H. Unterpacht

- 1 Der Pächter kann die Sache mit Zustimmung des Verpächters ganz oder teilweise unterverpachten oder vermieten.
- 2 Der Verpächter kann die Zustimmung zur Vermietung einzelner zur Sache gehörender Räume nur verweigern, wenn:
 - a. der Pächter sich weigert, dem Verpächter die Bedingungen der Miete bekanntzugeben;
 - b. die Bedingungen der Miete im Vergleich zu denjenigen des Pachtvertrages missbräuchlich sind;
 - c. dem Verpächter aus der Vermietung wesentliche Nachteile entstehen.
- 3 Der Pächter haftet dem Verpächter dafür, dass der Unterpächter oder der Mieter die Sache nicht anders benutzt, als es ihm selbst gestattet ist. Der Verpächter kann Unterpächter und Mieter unmittelbar dazu anhalten.

Art. 292 J. Übertragung der Pacht auf einen Dritten

Für die Übertragung der Pacht von Geschäftsräumen auf einen Dritten gilt Artikel 263 sinngemäss.

Art. 293 K. Vorzeitige Rückgabe der Sache

- 1 Gibt der Pächter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Verpächter nur befreit, wenn er einen für den Verpächter zumutbaren neuen Pächter vorschlägt; dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Pachtvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.
- 2 Andernfalls muss er den Pachtzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Pachtverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann.
- 3 Der Verpächter muss sich anrechnen lassen, was er:
 - a. an Auslagen erspart und
 - b. durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat.

Art. 294 L. Verrechnung

Für die Verrechnung von Forderungen und Schulden aus dem Pachtverhältnis gilt Artikel 265 sinngemäss.

Art. 295 M. Beendigung des Pachtverhältnisses / I. Ablauf der vereinbarten Dauer

- 1 Haben die Parteien eine bestimmte Dauer ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart, so endet das Pachtverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf dieser Dauer.
- 2 Setzen die Parteien das Pachtverhältnis stillschweigend fort, so gilt es zu den gleichen Bedingungen jeweils für ein weiteres Jahr, wenn nichts anderes vereinbart ist.
- 3 Die Parteien können das fortgesetzte Pachtverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf das Ende eines Pachtjahres kündigen.

Art. 296 M. Beendigung des Pachtverhältnisses / II. Kündigungsfristen und -termine

- 1 Die Parteien können das unbefristete Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten auf einen beliebigen Termin kündigen, sofern durch Vereinbarung oder Ortsgebrauch nichts anderes bestimmt und nach Art des Pachtgegenstandes kein anderer Parteiwille anzunehmen ist.
- 2 Bei der unbefristeten Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen können die Parteien mit einer Frist von mindestens sechs Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf Ende einer dreimonatigen Pachtdauer kündigen. Sie können eine längere Frist und einen anderen Termin vereinbaren.
- 3 Halten die Parteien die Frist oder den Termin nicht ein, so gilt die Kündigung für den nächstmöglichen Termin.

Art. 297 M. Beendigung des Pachtverhältnisses / III. Ausserordentliche Beendigung / 1. Aus wichtigen Gründen

- 1 Aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, können die Parteien das Pachtverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.
- 2 Der Richter bestimmt die vermögensrechtlichen Folgen der vorzeitigen Kündigung unter Würdigung aller Umstände.

Art. 297a M. Beendigung des Pachtverhältnisses / III. Ausserordentliche Beendigung / 2. Konkurs des Pächters

- 1 Fällt der Pächter nach Übernahme der Sache in Konkurs, so endet das Pachtverhältnis mit der Konkurseröffnung.
- 2 Erhält jedoch der Verpächter für den laufenden Pachtzins und das Inventar hinreichende Sicherheiten, so muss er die Pacht bis zum Ende des Pachtjahres fortsetzen.

Art. 297b M. Beendigung des Pachtverhältnisses / III. Ausserordentliche Beendigung / 3. Tod des Pächters

Stirbt der Pächter, so können sowohl seine Erben als auch der Verpächter mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen.

Art. 298 M. Beendigung des Pachtverhältnisses / IV. Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen

- 1 Verpächter und Pächter von Wohn- und Geschäftsräumen müssen schriftlich kündigen.
- 2 Der Verpächter muss mit einem Formular kündigen, das vom Kanton genehmigt ist und das angibt, wie der Pächter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Pachtverhältnisses verlangen will.
- 3 Die Kündigung ist nichtig, wenn sie diesen Anforderungen nicht entspricht.

Art. 299 N. Rückgabe der Sache / I. Im Allgemeinen

- 1 Der Pächter gibt die Sache und das gesamte Inventar in dem Zustand zurück, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Rückgabe befinden.
- 2 Für Verbesserungen kann der Pächter Ersatz fordern, wenn sie sich ergeben haben aus:
 - a. Anstrengungen, die über die gehörige Bewirtschaftung hinausgehen;
 - b. Erneuerungen oder Änderungen, denen der Verpächter schriftlich zugestimmt hat.
- 3 Für Verschlechterungen, die der Pächter bei gehöriger Bewirtschaftung hätte vermeiden können, muss er Ersatz leisten.
- 4 Vereinbarungen, in denen sich der Pächter im Voraus verpflichtet, bei Beendigung des Pachtverhältnisses eine Entschädigung zu entrichten, die anderes als die Deckung des allfälligen Schadens einschliesst, sind nichtig.

Art. 299a N. Rückgabe der Sache / II. Prüfung der Sache und Meldung an den Pächter

- 1 Bei der Rückgabe muss der Verpächter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Pächter einzustehen hat, diesem sofort melden.
- 2 Versäumt dies der Verpächter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren.
- 3 Entdeckt der Verpächter solche Mängel später, so muss er sie dem Pächter sofort melden.

Art. 299b N. Rückgabe der Sache / III. Ersatz von Gegenständen des Inventars

- 1 Wurde das Inventar bei der Übergabe der Sache geschätzt, so muss der Pächter bei Beendigung der Pacht ein nach Gattung und Schätzungswert gleiches Inventar zurückgeben oder den Minderwert ersetzen.
- 2 Der Pächter muss für fehlende Gegenstände keinen Ersatz leisten, wenn er nachweist, dass der Verlust auf ein Verschulden des Verpächters oder auf höhere Gewalt zurückzuführen ist.
- 3 Der Pächter kann für den Mehrwert, der sich aus seinen Aufwendungen und seiner Arbeit ergeben hat, Ersatz fordern.

Art. 299c O. Retentionsrecht

Der Verpächter von Geschäftsräumen hat für einen verfallenen und einen laufenden Pachtzins das gleiche Retentionsrecht wie der Vermieter für Mietzinsforderungen (Art. 268 ff.).

Art. 300 P. Kündigungsschutz bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

- 1 Für den Kündigungsschutz bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gilt das Mietrecht (Art. 271–273c) sinngemäss.
- 2 Nicht anwendbar sind die Bestimmungen über die Wohnung der Familie (Art. 273a).

Art. 301 Q. Verfahren

Das Verfahren richtet sich nach der ZPO2.

Bewertungsmatrix für Vergabe Waldpacht

Beurteilungskriterien	Gewichtung	Anbieter A		Anbieter B		Anbieter B	
		Punkte	Gewichtete Punkte	Punkte	Gewichtete Punkte	Punkte	Gewichtete Punkte
Vertrauen, Transparenz			0		0		0
Nähe Unternehmung			0		0		0
Image Unternehmung			0		0		0
Erfahrung in der Branche			0		0		0
Vernetzung in der Branche			0		0		0
Qualifikation Personal			0		0		0
Lehrlingsausbildung			0		0		0
Preis			0		0		0
Total			0		0		0

Gewichtung: 1 Punkt: wenig wichtig / 2 Punkte: wichtig / 3 Punkte: sehr wichtig

Punkte: 3 Punkte: nicht erfüllt / 4 Punkte: erfüllt / 5 Punkte: gut erfüllt / 6 Punkte: sehr gut erfüllt



Merckblatt 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 Erträgen gegen einen Pachtzins zu überlassen. Im Falle einer Waldpacht ist die Sache der Wald. Als Erträge werden Waldprodukte im weiteren Sinne verstanden. Darunter gehören neben dem Rohholz auch z.B. Erträge aus Natur- und Landschaftsschutzleistungen.

Die Besonderheit und Hauptaufgabe eines Waldpachtvertrages 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 Erträgen 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 Werkeigentümergehaftung 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.