



Eignet sich Waldpacht für die Bewirtschaftung von Kleinprivatwald?

Kann Waldpacht eine mögliche Lösung für die Kleinprivatwaldbewirtschaftung sein? Um diese Frage zu beantworten und um Rückschlüsse auf eine Anwendung im Kleinprivatwald zu erlangen, wurden im Rahmen des Projekts InA-PW Praxisbeispiele zu Waldpacht in Deutschland identifiziert und analysiert.

TEXT: JOHANNA HEINEMANN, FRIEDRICH SCHERER, BERNHARD MÖHRING

Die Bewirtschaftung des Kleinprivatwaldes ist nach wie vor mit großen Herausforderungen verbunden. Neben unterschiedlichsten Ansätzen zur Steigerung der Motivation Waldbesitzer und der Anzahl der Möglichkeiten eines aktiven Waldmanagements findet sich gelegentlich in der Literatur [1, 2, 3, 4] die Anmerkung, dass möglicherweise die Waldpacht eine Lösung zur Bewältigung struktureller Nachteile im Kleinprivatwald sein kann.

Es ist jedoch festzustellen, dass bisher kaum praktische Erfahrungen erarbeitet wurden, sondern das Thema oft in der theoretischen Betrachtung verblieb, wobei es kontrovers diskutiert wurde. Einige sehen in der Waldpacht ein relevantes Modell zur Sicherstellung der Waldbewirtschaftung bei kleinen Einheiten, andere überwiegend ein starkes Risiko für Waldeigentümer.

Eine relevante Lösung für den Kleinprivatwald?

Im Rahmen des Projektes InA-PW sollte deshalb die Frage untersucht werden, ob Waldpacht für die Kleinprivatwaldbewirtschaftung auch in der Praxis eine relevante Lösung darstellen kann. Um diese Frage zu untersuchen, wurden sechs Verpächter bzw. Pächter mit teilweise mehreren Praxisbeispielen zur Waldpacht in Deutschland identifiziert und mit ihnen Interviews mit Hilfe eines halbstrukturierten Interviewleitfadens zu ihren Waldpachterfahrungen durchgeführt. Ergänzend dazu wurden zur Verfügung gestellte Pachtverträge ausgewertet. Die Beispiele entstammen sowohl dem Kleinprivatwald als auch dem mittleren bis großen Privat- und Kommunalwald. Trotz Bemühungen konnten keine weiteren



Foto: J. Heinemann

Abb. 1: Der Pächter erwirbt mit der Waldpacht das Nutzungsrecht an der Waldsache, er kann also das Holz ernten und verkaufen.

Praxisbeispiele gefunden werden, was verdeutlicht, wie wenig die Waldpacht bisher in Deutschland Anwendung findet. Insgesamt werden unterschiedliche Begrifflichkeiten zur Typisierung von Waldpacht vorgeschlagen:

- „**Arrondierungspacht**“: Pacht von insbesondere kleineren Waldflächen, um bestehendes Waldeigentum oder bewirtschaftete Flächen abzurunden
- „**Betriebspacht**“: Pacht von größeren, eigenständig zu bewirtschaftenden Forstbetrieben

Dabei kann auch die Art des Pächters in den vorliegenden Beispielen in zwei Fälle unterteilt werden, welche insbesondere steuerliche Unterschiede mit sich bringen:

- **Juristische Person** (Dienstleistungsunternehmen ohne eigenes Waldeigentum) pachtet Wald

- **Natürliche Person** (Waldeigentümer) pachtet Wald

Jeweils drei Interviewpartner konnten hinsichtlich dieser beiden Fälle identifiziert werden. Dabei pachten die Dienstleistungsunternehmen ohne eigenen Waldbesitz sowohl Körperschaftswald als auch Privatwald, während im Falle der natürlichen Personen Privatwald zum eigenen Wald dazugepachtet wird. Die folgenden Punkte fassen zentrale Ergebnisse der Befragung aus den vorliegenden Waldpachtbeispielen zusammen.

Motivation Waldpacht

Die Gründe zur Umsetzung von Waldpacht sind vielfältig. In einem Praxisbeispiel möchte der Besitzer eines Körperschaftswaldes sowohl eine konstante Bewirtschaftung seines Waldes ohne jährlichen Aus-

Grundlagen der Waldpacht

Tab. 1: Zentrale Ergebnisse der Befragung aus den vorliegenden Waldpachtbeispielen

Waldpacht	Verpächter	Pächter
<p>Bei der Waldpacht wird zwischen einem Waldeigentümer (Verpächter) und einer juristischen oder natürlichen Person (Pächter) ein privatrechtlicher Vertrag geschlossen – der Waldpachtvertrag.</p> <p>Die Waldpacht ist im Gegensatz zur Landpacht nicht gesetzlich geregelt. Die Normen zur Landpacht (§ 585 ff. BGB) gelten für Forstflächen nur in dem Ausnahmefall, dass forstwirtschaftliche Grundstücke zur Nutzung in einem überwiegend landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet werden. Hingegen können die allg. Paragraphen zur Pacht §§ 581 – 584b BGB als gesetzliche Grundlage angenommen werden [5]. Alles, was darüber hinausgeht, muss von den Vertragspartnern selbst vertraglich geregelt werden. Bei einer Pacht werden dem Pächter vom Verpächter folgende Nutzungsrechte übertragen: Nutzungsrechte der Sache (Usus), Nutzung der entstehenden Erträge (Usus fructus) und Veränderung der Sache (Abusus) [6].</p>	<p>Bei der Waldpacht gilt der Verpächter nach Verpachtung seines Waldes weiterhin als Forstbetrieb. Er überträgt jedoch die Nutzungsrechte, Lasten (teilweise nach Absprache) und Pflichten des Waldeigentums auf den Pächter. Hinsichtlich der Lasten ist zu beachten, dass die Beiträge für die SVLFG beim Bewirtschafter (Pächter) anfallen, nicht beim Eigentümer, sofern alle Flächen abgegeben werden. Dafür benötigt es eine Flächenänderungsanzeige bei der SVLFG [7].</p> <p>Die Beiträge der Wasser- und Bodenverbände [8] als auch die Grundsteuer obliegen dagegen weiterhin dem Eigentümer, sodass es hier einer zusätzlichen vertraglichen Regelung zur Übernahme dieser Lasten im Waldpachtvertrag bedarf. Die Pflichten nach Bundeswaldgesetz wie die Verkehrssicherungspflicht gehen auf den Pächter über. Dazu wurde in einem Interview angemerkt, dass es dafür formal nicht einer Extraregelung im Vertrag bedürfe, diese aber nicht schaden könne. Für den Verpächter gelten außerdem die Erträge aus der Pacht nach wie vor als Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft (und nicht aus Vermietung und Verpachtung). Allerdings vereinfacht sich die Steuerklärung, da nur die Pachtsumme verzeichnet und diese mit dem persönlichen Einkommenssteuersatz versteuert wird. Sonstige steuerliche Vorteile eines Forstbetriebes bspw. aus der Umsatzsteuer-Pauschalierung oder Einkommenssteuer finden daher bei dem Verpächter keine Anwendung. Eine Ausnahme bildet der Freibetrag für land- und forstwirtschaftliche Einkünfte nach § 13 Abs. 3 EStG in Höhe von 900 € (bei Zusammenveranlagung 1.800 €), wenn das Einkommen ohne Berücksichtigung des Freibetrags 30.700 € nicht übersteigt.</p> <p>Zum Vorteil für den Verpächter gilt die Waldpacht nicht als Betriebsaufgabe. Im Falle einer Betriebsaufgabe (Verkauf) würde das Betriebsvermögen in Privatvermögen überführt werden und somit eine hohe Besteuerung auf den Veräußerungsgewinn erfolgen. Der Verpächter kann somit die Lasten, die mit dem Waldeigentum verbunden sind, überwiegend abgeben, erhält aber dennoch das Waldeigentum und zusätzlich noch einen fest kalkulierbaren Ertrag. Schlussendlich sollte ein Waldpachtvertrag genau wie ein Landpachtvertrag bei den zuständigen Stellen angemeldet werden.</p>	<p>Der Pächter erwirbt mit der Waldpacht das Nutzungsrecht an der Waldsache und übernimmt wie beschrieben die Lasten und Pflichten des Waldeigentümers. Steuerlich muss dabei unterschieden werden, ob es sich um eine juristische Person mit gewerblicher Tätigkeit oder eine natürliche Person mit eigenem Waldbesitz handelt. Im letzteren Falle gelten weiterhin die gleichen steuerlichen Regelungen wie für den forstlichen Eigenbetrieb. Das bedeutet, dass jeglicher Aufwand, auch die Pachtzahlung, als Betriebsaufwand zählt. Für die Pacht selbst wird keine Umsatzsteuer fällig. Die Erträge aus der Pachtsache werden wie die Erträge aus dem Flächeneigentum behandelt.</p> <p>Auch die Sorgen vor Schwellenwerten für Gewerbetätigkeiten sind unbegründet, da es sich formal um keine Dienstleistung handelt und damit auch keine gewerbliche Tätigkeit vorliegt. Es ist jedoch darauf zu achten, dass Vertrag und Abwicklung einen „echten“ Pachtvorgang und keinen Dienstleistungsvorgang darstellen, da dies sonst zu erheblichen Umsatzsteuerpflichten führen kann.</p> <p>Beim Status eines gewerblichen Betriebes gelten die Einnahmen nicht als Einnahmen aus Land- und Forstwirtschaft, sondern als gewerbliche Einnahmen.</p>

schreibungsaufwand als auch gesicherte, planbare Einnahmen erreichen, ohne eigenes Personal anzustellen. In einem anderen Beispiel bietet ein Dienstleistungsunternehmen neben klassischen Dienstleistungsverträgen auch Waldpacht an, um sowohl eine stabilere und kontinuierlichere Auftragslage zu haben als auch ein langfristiges Angebot für kommunalen und privaten Wald zu bieten.

Ein weiteres Beispiel ist der Waldbesitzer im Nebenerwerb, der die angrenzenden Flächen seiner Nachbarn pachtet, die gerne das Eigentum ohne aktives Sich-Befassen mit dem Wald behalten wollen. In einem anderen Fall ist die Grundmotivation ähnlich: Ein Waldeigentümer, der seine Waldflächen ohne aktiven Aufwand für die nächste Generation erhalten möchte, verpachtet diese an einen ihm bekannten Waldbesitzer mit eigener Bewirtschaftung. In einem weiteren Fall soll perspektivisch eine Erbübertragung stattfinden und die Bewirtschaftung vorher schon einheitlich erfolgen. In den Fällen, in denen ein Waldbesitzer weitere Flächen zum Waldeigentum dazupachtet, sind zwei Gemeinsamkeiten zu sehen:

- *Es handelt sich bei dem Pächter um forstliches Fachpersonal*
- *Der Pächter befindet sich im persönlichen Bekanntenkreis des Verpächters bzw. das Pachtobjekt in näherer Waldumgebung*

Allen Beispielen ist gemeinsam: Der Verpächter möchte persönlich wenig Aufwand mit seinem Eigentum haben, ohne dass der Betrieb aufgegeben wird, und von den Lasten und Pflichten des Waldeigentums befreit sein.

Vorteile der Waldpacht gegenüber Dienstleistungsverträgen

Für die Praxisbeispiele ergeben sich bei der Waldpacht einige Vorteile gegenüber forstlichen Dienstleistungsverträgen:

- *Der Verpächter kennt die genaue Höhe jährlicher Netto-Erträge – die langfristige ökonomische Planung wird vereinfacht*
- *Der Verpächter hat eine starke Reduktion des buchhalterischen Aufwandes*
- *Der Verpächter wird überwiegend von den Lasten und Pflichten des Waldeigentums befreit*

- *Der Verpächter benötigt kein eigenes Personal zur Bewirtschaftung des Waldes*
- *Der Verpächter erreicht ein kontinuierliches Management seines Waldes*
- *Ein öffentlicher Verpächter muss die Bewirtschaftung nicht ausschreiben*

- *Der Pächter kann das eigene wirtschaftliche Geschehen besser steuern und langfristiger planen*
- *Der Pächter hat unter Beachtung des rechtlichen und vertraglich vereinbarten Rahmens mehr Freiheiten*
- *Der Pächter hat eine stabilere und kontinuierlichere Auftragslage*
- *Der Pächter mit eigenem Waldbesitz hat steuerliche Vorteile in der Bewirtschaftung*

Insbesondere die Unterschiede in den Zahlungsströmen sind zu beachten. Während bei einem Dienstleistungsvertrag Rechnungen und Gutschriften zwischen Dienstleister und Kunde hin- und hergetauscht und genaue Abgrenzungen im Holzverkauf bei mehreren Kunden benötigt werden, reduziert die Waldpacht den Zahlungsstrom auf eine Einnahme bzw. Ausgabe zwischen Verpächter und Pächter.



Herausforderungen Waldpacht

Neben Vorteilen der Waldpacht gibt es auch diverse Herausforderungen, die die Anwendung von Waldpacht hemmen. Dies zeigt sich auch durch die geringe Anzahl der gefundenen Praxisbeispiele.

- *Fehlende juristisch erprobte Regeln zur Waldpacht*
- *Fehlende Musterwaldpachtverträge oder Praxisanwendungsbeispiele zur Orientierung*
- *Ökonomische Bedenken: Problem hinsichtlich des Vermögensverzehr – letztlich ist die Frage der schwierigen Abgrenzung von „Fruchtgenuss“ und „Vermögen“ das Waldspezifikum im Vergleich zur Landpacht*
- *Emotionale Bedenken: Zum einen die Angst, dass mit dem Wald nicht pfleglich umgegangen und zu viel Holz entnommen wird, zum anderen die Angst vor dem Verlust der Kontrolle über das Eigentum*

Von den Interviewpartnern wurde auch herausgestellt, dass sie insbesondere einen hohen Widerstand sowohl von

nicht-beteiligten Dritten als auch öffentlichen Stellen zum Thema Waldpacht zu spüren bekamen. Auch wurde festgestellt, dass das Thema Waldpacht stark ideologisiert sei und es positive Beispiele brauche, um Ängste zu nehmen und eine höhere Akzeptanz zu erreichen. Um das Vertrauen in Waldpacht zu stärken und den Besonderheiten von Waldeigentum Genüge zu tun, wurde insbesondere auf die Einbindung des Verpächters durch Kontrollmöglichkeiten verwiesen. Als weitere Herausforderungen sind die Übernahme des wirtschaftlichen Risikos hinsichtlich der Volatilität des Holzmarktes und weiterer Kostensteigerungen für den Pächter und das Risiko von Kalamitäten zu nennen.

Entwicklung der Verträge

Die meisten Waldpachtverträge entwickelten die Praxisbeispiele oft selbst mit Unterstützung durch juristischen Beistand und etablierten Landpachtverträgen, die dann mit waldspezifischen Regelungen versehen wurden. Als Grundlage der Verträge galt in den meisten Beispielen eine aktuell vorliegende Forsteinrichtung und/oder eine Begutachtung der Waldflächen und weitere vorliegende Daten. Teilweise wurden anhand dessen die zukünftigen Bewirtschaftungsmaßnahmen geplant. Die meisten Praxisbeispiele sehen eine Vertragslaufzeit von rund zehn Jahren in Anlehnung an den mittelfristigen Planungszeitraum im Wald als zweckmäßig an. In den Pachtverträgen gibt es zudem noch besondere Vertragsinhalte, die neben klassischen Inhalten aufgenommen wurden, wie Waldbau- und Jagdkonzepte, Zertifizierungen, Sondernutzungsverbote, Sonderregelungen bei Kalamitäten und Kontrolloptionen.

Ermittlung des Pachtzinses

Der Pachtzins wurde in den meisten Fällen durch die Forsteinrichtung (mit Planung und Kalkulation der vorgesehenen Tätigkeiten im Planungszeitraum) oder eine Ertragsschätzung des Waldes ermittelt. In zwei Praxisbeispielen wurden vergangene Betriebsergebnisse – in einem Fall mit Erweiterung um Daten aus Forstbetriebsvergleichen – als Grundlage genommen. Um das wirtschaftliche Risiko abzumildern, integrierte ein Beispiel eine vom Holzmarkt abhängige

„Für den Kleinprivatwald kann Waldpacht nach Prüfung des Einzelfalls insbesondere als Arrondierungspacht durchaus in Betracht gezogen werden.“

JOHANNA HEINEMANN

Preisgleitklausel, andere berechneten Risikoabschläge für sich verändernde Bedingungen ein. Teilweise wurden auch Klauseln für Gründe zur Neuberechnung eingefügt. Insgesamt lassen sich drei Überkategorien von Pachtzinsmodellen unterscheiden:

- *Naturaler Pachtzins (z. B. Brennholzdeputat)*
- *Fest vereinbarter Pachtzins in €/ha/a*
- *Volatiler Pachtzins, abhängig vom Gewinn des Wirtschaftsjahres*

Dazwischen gibt es einige Kombinationsmöglichkeiten, bspw. die Kombination aus einem festen Pachtzins mit vom Wirtschaftsjahr abhängiger Gewinnbeteiligung oder fester Pachtzins mit vom Holzmarkt abhängiger Preisgleitklausel.

Kontrolloptionen

Um den möglichen Ängsten von Kontrollverlust und Vermögensverzehr entgegenzuwirken, betonten die Interviewpartner die Notwendigkeit von Kontrolloptionen für den Verpächter, da es eine höhere Transparenz als bei traditionellen Landpachtverträgen benötige. In den meisten Praxisbeispielen wurde ein jährlicher Wirtschaftsplan erstellt, der auch dem Verpächter übermittelt und mit diesem besprochen wurde. Als Ergänzung dazu gab es bei einigen Beispielen jährliche Waldgänge und auch Jahresabschlussgespräche zur Nachbesprechung des Wirtschaftsjahres. Zudem wurde in einigen Beispielen betont, dass der Verpächter ein Auskunftsrecht über Vorgänge im Wald besitzt. Ergänzend dazu äußerten zwei Praxisbeispiele die Emp-

Schneller ÜBERBLICK

- » **Das Fehlen rechtlicher Regelungen sowie ökonomische und emotionale Bedenken stellen Herausforderungen für die Anwendung der Waldpacht in Deutschland dar**
- » **Vorteile der Waldpacht können sowohl für den Verpächter als auch für den Pächter gegenüber Dienstleistungsverträgen vorhanden sein**
- » **Für Kleinprivatwald eignet sich Waldpacht insbesondere als Arrondierungspacht direkt neben angrenzendem Waldbesitz oder Dienstleistern mit aktiver Bewirtschaftung**
- » **Für Forstbetriebsgemeinschaften bedarf es einer Prüfung der Anwendung**
- » **Kontrolloptionen für den Verpächter wie z. B. der Einbezug eines sachverständigen Dritten (Clearing-Stelle) können das Vertrauen in das Modell stärken**

fehlung einer Kontrolle durch einen sachverständigen Dritten, um das Vertrauen des Verpächters in die geleistete Arbeit zu stärken und Unsicherheiten zu minimieren.

Lösung für den Kleinprivatwald?

Welche Erkenntnisse können nun aus den Recherchen und Interviews geschlussfolgert werden? Ist Waldpacht ein Hoffnungsträger oder sind die Ängste und Kritikpunkte bezüglich Wert- und Kontrollverlusten berechtigt? Dies ist auch hier vom Einzelfall abhängig. Aufgrund einer vertraglichen und möglicherweise mit juristischer Hilfe erstellten Grundlage kann die Waldpacht ein geeignetes Konzept für Pächter und Verpächter sein, in dem die öffentlich zuständigen Stellen für Beratung von Waldeigentümern auch bewandt sein sollten. Zur Unterstützung sollten Bausteine für Vertragsmuster erarbeitet werden, die individuell in die Vertragsgestaltungen einfließen können. Durch den Einbau von Kontrolloptionen insbesondere durch unabhängige Dritte kann zudem das Vertrauen in das Modell gestärkt werden. Vor diesem Hintergrund sollte erwogen werden, eine offizielle „Clearing-Stelle“ zu etablieren, die im Streitfall prüft, ob und wie weit treu-

Literaturhinweise:

Download des Literaturverzeichnisses in der digitalen Ausgabe von AFZ-DerWald (<https://www.digitalmagazin.de/marken/afz-derwald/>) sowie unter: www.forstpraxis.de/downloads

händerisch mit dem Eigentum umgegangen wurde – das würde den Verpächter schützen und ihn dabei unterstützen, seine Verfügungsrechte an den Pächter abzugeben. Darüber hinaus bietet die Waldpacht für beide Seiten eine ruhige geschäftliche Atmosphäre, die kein anderes Bewirtschaftungsmodell bisher bietet. Für den Klein- und Kleinstprivatwaldeigentümer eignet sich die Waldpacht bedingt. Wenn es einen vertrauenswürdigen und an die Flächen des Kleinprivatwaldeigentümers angrenzenden Betrieb gibt, kann eine Arrondierungspacht in Betracht gezogen werden. Ansonsten stellen sich bei der Waldpacht die gleichen Probleme wie bei jeder anderen Waldbewirtschaftungsform hinsichtlich der Flächengröße und Gemenelage im Kleinprivatwald. Der Versuch, nahe beieinanderliegende Kleinprivatwaldflächen in Nähe zueinander zu sammeln und durch Waldpachtverträge ein langfristiges Management aufzubauen, wurde bisher nicht unternommen. Für forstwirtschaftliche Zusammenschlüsse kann dies aber durchaus eine Option sein, um eine bessere Planbarkeit und Auslastung des Managements zu erreichen. Die Waldpacht kann mithin bei sach- und fachgerechter Durchführung ein realistisches Bewirtschaftungsmodell darstellen, welches keinesfalls kategorisch ausgeschlossen werden sollte. Vorteile können sowohl für den Pächter als auch für den Verpächter vorhanden sein, aber eine Anwendung wird immer fall-spezifisch geprüft werden müssen. Für

die Zukunft benötigt es mehr Austausch zum Thema Waldpacht, sowohl der positiven als auch negativen Erfahrungen, um das Thema auf ein stabiles Fundament zu stellen.

Infos/Kontakt

Sie betreiben selbst Waldpacht, haben Ihren Wald verpachtet oder kennen Waldpachtbeispiele? Dann kontaktieren Sie uns gerne für einen Austausch!

Kontakt:

heinemann@uni-goettingen.de



Johanna Heinemann

heinemann@uni-goettingen.de

ist Doktorandin der Abteilung Forstökonomie und nachhaltige Landnutzungsplanung der Georg-August-Universität Göttingen und Mitarbeiterin im Forstbetrieb der Unternehmensgruppe Fürst von Hohenzollern; **Friedrich Scherer** ist ehemalige studentische Hilfskraft in genannter Abteilung und Jurastudent an der Georg-August-Universität Göttingen; **Prof. Dr. Bernhard Möhring** ist ehemaliger Leiter der Abteilung Forstökonomie der Georg-August-Universität Göttingen.



Folgen Sie uns in den Wald:
die-forstmacher.de

Pflanzenschutz Lupfer

www.verbisschutz.info

August Luedemann
Forst- und Landschaftsservice GmbH
Forstbaumschulen • Forstdienstleistungen

termingerechte Lieferung
bodenfrische Forstpflanzen
heimische Wildgehölze
Saatgutgewinnung u. Lohnanzuchten
Übernahme kompletter Aufforstungen

60528 Frankfurt/M.
Am Poloplatz 10
Tel. 069-66 80 65 10
Fax 069-66 68 80 1
AL@august-luedemann.de
www.august-luedemann.de



Höchste Qualität
und sichere Herkunft –
Forstpflanzen von
Erwin Vogt
Forstbaumschulen.

Wir bieten Ihnen:

- Forstpflanzen
- Lohnanzucht
- Aufforstung
- Saatgutgewinnung
- Einheimische Wildgehölze

www.vogt-forstbaumschulen.de

NIE MEHR AUF DEM HOLZWEG!

forstpraxis.de/newsletter



TEPE SYSTEMHALLEN

Satteldachhalle Typ SD15 (Breite: 15,04m, Länge: 21,00m)

- Traufe 4,00m, Firsthöhe 6,60m
- mit Trapezblech, Farbe: AluZink
- Profil 22-214, Korrosionsschutzkl. 3
- feuerverzinkte Stahlkonstruktion
- inkl. prüffähiger Baustatik



Mehr Infos

Aktionspreis
€ 25.500,-

ab Werk Buldern; exkl. MwSt.

ausgelegt für Schneelastzone 2,
Windzone 2; Schneelast 85kg/qm



www.tepe-systemhallen.de · Tel. 0 25 90 - 93 96 40