

## Waldpacht

Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzungen ist die Verpachtung von Grundstücken ein alltäglich erprobtes Geschäftsmodell, das vor allem in Gebieten mit Realteilung viele kleine Grundstücke zu landwirtschaftlich sinnvoll zu bewirtschafteten Flächen zusammenfasst. Landwirtschaftlich entwicklungsfähige Betriebe sind heute häufig auf Pachtflächen angewiesen, um durch eine ausreichende Flächenausstattung am Markt bestehen zu können.

Die Verpachtung von Waldgrundstücken bzw. ganzen Forstbetrieben erfolgt in Rheinland-Pfalz eher selten. Dies ist zum Teil in der Natur der Sache begründet. Dem Pächter wird anders als bei der Miete nicht nur der Gebrauch überlassen, sondern er erwirbt mit der Pacht das Nutzungsrecht an Grund und Boden und an den aufstockenden Waldbeständen („Möglichkeit der Fruchtziehung“). Es bedarf somit in Waldpachtverträgen einer genauen Beschreibung des Pachtgegenstandes. Ein transparentes Vorgehen hat hier sowohl für den Pächter als auch für den Verpächter oberste Priorität.

Neben der genauen Beschreibung des Pachtgegenstandes im Pachtvertrag und der Festlegung des Pachtzinses, sind die Rahmenbedingungen der Pacht auf der Basis von aktuellen Inventuren (Hiebsätzen) zu beschreiben. Auch müssen die Nutzungsdauer, die Kündigungsfrist und vertragliche Vereinbarungen im Fall von Kalamitäten (z.B. Sturmwurf, Schnebruch etc.) getroffen werden. Eine Einigung über die Bewirtschaftungsgrundsätze ist notwendig.

Dies alles führt dazu, dass bei der Waldpacht, anders als bei der Verpachtung von landwirtschaftlichen Grundstücken eine hohe Abstimmungsnotwendigkeit zwischen Pächter einerseits und Verpächter andererseits gegeben ist. Der Administrations-, Dokumentations- und Kontrollaufwand ist hoch.

### Rechtliche Rahmenbedingungen der Waldpacht

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) regelt die speziell für die Landpacht geltenden Rechte und Pflichten des Pächters und Verpächters in den § 585 bis 597 BGB. Daneben gibt es noch besondere Regelungen im Landpachtverkehrsgesetz.



*Die Ortsgemeinde Großsteinhausen war eine der ersten Gemeinden, die Wald an die Firma Schmitz-Waldwirtschaft verpachtet hat (v. l. n. r. Udo Schmitz, Ortsbürgermeister Volker Schmitt, Förster Uli Osterheld).*

Das Bundeswaldgesetz trifft keine Regelungen zur Verpachtung von Wäldern. Auch das Landeswaldgesetz geht nicht weiter auf den Rechtsbereich der Waldpacht ein, verlangt aber vom Pächter, wie von allen Waldbesitzern die Einhaltung der Grundprinzipien der Forstwirtschaft, die in den § 4 ff. dargelegt sind.

### Gemeindewald und Waldpacht

Nach § 9 Landeswaldgesetz hat der Waldbesitzer dafür Sorge zu tragen, Forstreviere zu bilden, in denen der Forstrevierdienst stattfindet. § 28 des Landeswaldgesetzes konkretisiert diese Regelungen für den Körperschaftswald. Das Gesetz unterscheidet zwischen dem sogenannten Revierdienst und der Revierleitung. Die Revierleitung, die Ausübung der verantwortlichen Leitung eines Revieres, kann nur von einem Bediensteten mit der Befähigung für den gehobenen Forstdienst ausgeübt werden. Diese Aufgabe ist in kommunalen Revieren in der Regel auf Beamte zu übertragen. Vergleichbar detaillierte Vorgaben für den Revierdienst sieht das Landeswaldgesetz nicht vor. Deshalb folgert in einem Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten zur Frage Waldpacht von Gemeindewald an Forstdienstleistungsunternehmen vom 29. November 2016 Az: 105-63/2016-2#14 das Ministerium: „Als Ergebnis ist somit festzuhalten, dass ein gesetzliches Verbot für eine Verpachtung von Gemeindewald nicht vorliegt.“

Einer Verpachtung dürfte dann nichts im Wege stehen, wenn die öffentlich-rechtlichen Pflichten nach dem Landeswaldgesetz auch von dem Pächter sachgerecht erfüllt werden. Im Falle einer Verpachtung verbleibt die Revierleitung beim Revierleiter, während der Revierdienst im engeren Sinne in dem vertraglich vereinbarten Umfang vom Pächter wahrgenommen werden kann.“

Weil aber weiterhin auch in einem verpachteten kommunalen Forstbetrieb die Gesamtverantwortung bei der Revierleitung verbleibt, geht das Ministerium von einer voll umfänglichen Erstattung der Betriebskostenbeiträge auch in den Fällen einer Waldverpachtung aus. Ob diese Rechtsauffassung des Ministeriums Bestand hat, wird aktuell gerichtlich vor dem Verwaltungsgericht Neustadt geklärt. Das Landeswaldgesetz stellt in § 28 Abs. 2 fest: „Beim Revierdienst durch staatliche Bedienstete erstattet die Körperschaft dem Land für die Durchführung der forstbetrieblichen Aufgaben die anteiligen Personalausgaben in Form eines Hundertsatzes der durchschnittlichen Personalausgaben.“ Der Gesetzgeber spricht hier ausdrücklich von der Durchführung des Revierdienstes und nicht von der Ausübung der Revierleitung als Bezugsmaßstab für die Erstattung der Personalkosten. Ob somit eine Erstattung der Kosten für forstbetriebliche Aufgaben des Revierdienstes an das Land, die der Pächter übernimmt, angemessen ist, wird sich im Rahmen des Gerichtsverfahrens zeigen.

## Bedeutung der Waldpacht

In der bisherigen forstlichen Praxis haben Pachtmodelle in Rheinland-Pfalz keine große Bedeutung. Sie kommen im Privatwald, besonders im Klein- und Kleinstprivatwald im Süden von Rheinland-Pfalz zum Tragen. Hier pachtet die Forstbetriebsgemeinschaft von ihren Mitgliedern die Waldfläche. Die Forstbetriebsgemeinschaft wird damit Besitzer der Flächen und übernimmt den Beitrag zur gesetzlichen Unfallversicherung. Dadurch entfällt für den Eigentümer (Verpächter) der Kleinstfläche der Grundbeitrag der Berufsgenossenschaft von zur Zeit rund 80,00 Euro pro Jahr.

Im Kommunalwald ist es bisher zwischen privaten Forstdienstleistungsunternehmen und vier Gemeinden zu Waldpachtverträgen gekommen. Hintergrund ist hier in allen Fällen die Tatsache, dass die erbrachten Dienstleistungen und/oder die bisherigen Betriebsergebnisse des Dienstleisters Landesforsten für die Gemeinden nicht zufriedenstellend waren. Mithilfe der Verpachtung erhoffen sich die waldbesitzenden Gemeinden fest planbare Einnahmen bei gleichzeitig gepflegten Waldbeständen. Für Bürgermeister Volker Schmitt aus der Ortsgemeinde Großsteinhausen, einer der ersten Ortsbürgermeister, die ein Waldpachtmodell mit der Firma Schmitz Waldwirtschaft vereinbart

haben, ist darüber hinaus vor allem das vereinbarte Bewirtschaftungskonzept überzeugend. Nach den Grundsätzen der ANW (Arbeitsgemeinschaft Naturgemäßer Waldwirtschaft) soll der Gemeindewald in Großsteinhausen bewirtschaftet werden. Dafür müssen auch die vorhandenen Wildbestände angepasst werden. „Weniger um den Wald kümmern muss ich mich durch die Waldverpachtung nicht, aber die Ergebnisse sind ermutigend“, so Schmitt.

Wie sich die Situation der Waldpacht in Rheinland-Pfalz weiter entwickelt, liegt auch an den künftigen Rahmenbedingungen, die sich durch die Änderungen des Forst- und Wettbewerbsrechts ergeben.