

Verpachtung von Kirchenland

Eine Handreichung zum

Pachtverfahren in der

Evangelischen

Kirche von Kurhessen-Waldeck

Gliederung

Vorwort	3
I) Einleitung	5
II) Das Vergabeverfahren für Pachtgrundstücke	6
1. Erläuterung des Vergabeverfahrens	6
2. Erläuterung der Vergabekriterien	6
a) Ordnungsgemäße Bewirtschaftung	7
b) Örtliche Nähe des Pachtbetriebes	7
c) Pachtpreis	7
d) Kirchengzugehörigkeit	9
e) Sozioökonomische und soziale Aspekte	9
f) Ökologische Aspekte	9
3. Punktesystem	10
4. Vergabeentscheidung	11
a) Vergabeentscheidung	11
b) Umgang mit Sonderkulturen und Sondernutzungsarten	11
c) Abschluss der Vergabe	12
d) Vergabe nach freiem Ermessen	12
5. Umgang mit Betriebsprämien	12
III) Verpachtung von Gartenland	13
IV) Ökologische Aspekte der landwirtschaftlichen Nutzung von Kirchengrundstücken	13
1. Ökologisch begründete Einschränkungen im Muster-Landpachtvertrag der Evangelischen Kirche von Kurhessen Waldeck	13
a) Klärschlamm und Abwässer	14
b) Gentechnisch veränderte Organismen (GVO)	14
2. Energiewende	14
a) Solarenergie	15
b) Windenergie	15
c) Biogasanlagen	15
3. Nachhaltige Landwirtschaft	16
4. Biotopverbund	16
VI) Anlagen	17
Anlage 1	17
Anlage 2	19
Anlage 3	20
Anlage 4	23
Anlage 5	24
Anlage 6	25
Anlage 7	34

Vorwort

„Und Gott der HERR nahm den Menschen und setzte ihn in den Garten Eden, dass er ihn bebaute und bewahrte.“ (1. Mose 2,15)

Die Bewahrung der Schöpfung wird uns allen aufgetragen. Insbesondere der Acker ist uns ans Herz gelegt: Denn er ist Grundlage der Ernährung – trotz allen Fortschritts und der zunehmenden Industrialisierung der Nahrungsmittelproduktion. Die Kultivierung des Landes bildet eine der wesentlichen Tätigkeiten des Menschen. Das wird in der Paradieserzählung in starken und deutlichen Bildern ausgedrückt: Aus Ackererde (hebräisch: „Adamah“) ist der Mensch („Adam“) geschaffen, und die Mühe des Ackers gehört zu den Lasten, die er zu tragen hat, um seinen Lebensunterhalt zu erarbeiten. Aber auch die Gerechtigkeit in der Verteilung des Landes, der Schutz des Eigentums und eine dem Boden angemessene Bearbeitung werden in der Bibel immer wieder bedacht. Gott steht dafür ein, dass der Kreislauf der Natur stabil und der Boden fruchtbar bleibt. Die Psalmen loben ihn dafür, und Jesus nimmt Bilder des Säens, Wachsens und Erntens als Gleichnisse für das Reich Gottes. Der Boden, das Wasser und die Luft, die Tiere und die Pflanzen werden uns anvertraut: zum Nutzen, zur Hege und Pflege und zur Freude. Sie erinnern uns an die schöpferische Kraft Gottes. Das Lob der Schöpfung und die Verantwortung für das Land und den Boden gehören also untrennbar zusammen.

Dieser Verantwortung wollen wir als Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck auch im Umgang mit unserem Kirchenland gerecht werden. Die vorliegende Handreichung „Verpachtung von Kirchenland“ möchte alle Gemeinden darin unterstützen, ein transparentes und faires Pachtverfahren durchzuführen.

Die Kirchengemeinden sollen sorgsam mit ihrem Kirchenland umgehen und bei der Verpachtung die Kriterien berücksichtigen, die in der vorliegenden Handreichung erläutert und handhabbar gemacht werden. Die Verpachtung hat einen angemessenen Preis zu erzielen, aber der Preis ist nur eines von sechs Kriterien und darf nicht ausschlaggebend sein, insbesondere wenn durch bestimmte wirtschaftliche Umstände ein Pächter einen besonders hohen Pachtpreis zahlen kann. Die Gemeinden müssen sich als gute Haushalter erweisen, auf die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Landes achten und soziale, wirtschaftliche und ökologische Belange berücksichtigen.

Doch nicht nur wenn die Verpachtung ansteht, soll das Kirchenland Thema sein. Wir sollten uns dem Thema „Boden und Land“ auch in Gottesdiensten und eigenen Veranstaltungen

widmen! Hierzu bietet der Dienst auf dem Lande den Gemeinden seine Unterstützung an. Wir müssen neu das Staunen, die Dankbarkeit und die Demut gegenüber dem Boden lernen.

Ich danke allen, die an der Erarbeitung der Handreichung mitgewirkt haben: Britta Lippe und Carsten Eichenberg von den Kirchenkreisämtern Korbach und Hofgeismar, Ute Göpel, Sonnele Göckeritz und Dr. Jochen Gerlach aus dem Referat Wirtschaft – Arbeit – Soziales, Katja Kampe aus dem Dezernat Liegenschaften und Ute Stey, Dezernentin für Bau- und Liegenschaften im Landeskirchenamt Kassel.

Bischof Martin Hein

I) Einleitung

Die vorliegende Handreichung widmet sich der Verpachtung von Kirchenland, das den Kirchengemeinden oder den ortskirchlichen Stiftungen wie Pfarrei oder Küsterei gehört. Sie soll eine praktische Hilfe in erster Linie für Kirchenvorstände, Pfarrerinnen und Pfarrer sowie für die Mitarbeitenden in den Kirchenkreisämtern sein.

Die Handreichung hat folgende Anliegen:

1. Sie erklärt die Pflichten kirchlicher Verpächter, wie insbesondere öffentliche Ausschreibung und transparentes Verfahren.
2. Sie erläutert sechs Kriterien, die bei der Verpachtungsentscheidung berücksichtigt werden.
3. Sie macht einen praktikablen Vorschlag zur Anwendung der Kriterien.
4. Sie bietet Hintergrundinformationen zu den ökologischen Anliegen des Musterpachtvertrages.
5. Sie will für die durchaus unterschiedlichen Interessen aller Beteiligten sensibilisieren und so mögliche Konflikte verhindern, indem sie eine begründete Vergabeentscheidung ermöglicht.

Für die Kirche ist der Umgang mit ihrem Land und den Pächter/innen häufig ein schwieriges Feld. Dies gilt insbesondere für die Kirchenvorstände, die die Verpachtung in Zusammenarbeit mit den Kirchenkreisämtern durchzuführen haben. Sie müssen ausschreiben, abwägen, Entscheidungen treffen und verantworten sowie letztlich in der Gemeinde vertreten. Die Gegebenheiten vor Ort variieren innerhalb der Landeskirche bezüglich Quantität und Qualität der Flächen, Pachtpreise, Biaternachfragen und Traditionen erheblich.

Der andauernde Strukturwandel in der Landwirtschaft und unsichere agrarpolitische Rahmenbedingungen belasten zahlreiche Bauernfamilien. Dies im Blick zu haben, ist für die kirchlichen Akteure gleichermaßen wichtig wie herausfordernd. Sie treten einerseits im Pachtverfahren als Geschäftspartner mit vielschichtigen eigenen Interessen gegenüber den Pächtern auf, andererseits stehen sie (insbesondere in Person der Pfarrer/innen) seelsorgerlich anteilnehmend für alle Gemeindeglieder zur Verfügung.

Hinzu kommt, dass die Kirche den Anspruch hat, dass sie bei der Verpachtung von Kirchenland sowohl ihrer Verantwortung zur Bewahrung der Schöpfung gerecht wird als auch ein guter „Haushalter“ sein will. Diesem Anspruch dienen die seit 2010 empfohlenen sechs Kriterien, die der Entscheidung der Verpachtung zugrunde liegen:

- ordnungsgemäße Bewirtschaftung
- örtliche Nähe des Pachtbetriebes zum Land
- Höhe des Pachtzinsgebotes
- Kirchengemeinlichkeit
- soziale Aspekte
- ökologische Aspekte

Die vorliegende Handreichung will die Gemeinden darin unterstützen, ein transparentes Verfahren zur Kirchenlandverpachtung unter Beachtung dieser Kriterien durchzuführen. Dadurch können sie eine begründbare Vergabeentscheidung treffen, die im Falle kritischer Nachfragen auch vertreten werden kann. So kann der Friede in der Gemeinde und im Dorf gewahrt werden. Das Dezernat Liegenschaften im Landeskirchenamt und der Dienst auf dem Lande im Referat Wirtschaft-Arbeit-Soziales stehen für weitere Fragen als Ansprechpartner zur Verfügung.

II) Das Vergabeverfahren für Pachtgrundstücke

1. Erläuterung des Vergabeverfahrens

Durch die Änderung von § 18 Vermögensaufsichtsgesetz sind innerhalb unserer Landeskirche ab dem 01.01.2010 alle landwirtschaftlichen Grundstücke der Kirchengemeinden oder der ortskirchlichen Stiftungen (Pfarrei oder Küsterei o. a.) bei einer Neuverpachtung öffentlich auszuschreiben. Diese Verpflichtung knüpft an die grundlegende Aufgabe aus der Grundordnung Art. 13 Abs. 4, dass die Kirchengemeinde verpflichtet ist, das ihr anvertraute Vermögen gewissenhaft zu verwalten und bestehende Vermögensrechte zu wahren. Diese Verpflichtung wird in § 18 Vermögensaufsichtsgesetz und der Rundverfügung des Landeskirchenamtes vom 14.6.2010 konkretisiert. Folglich sind auch bei der Verpachtung ortsübliche und angemessene Pachtzinsen zu erwirtschaften. Gleichzeitig soll ein offenes und transparentes Verfahren bei der Vergabe der Pachtgrundstücke erreicht werden.

Die Erfahrungen, die seit dem Jahr 2010 gesammelt wurden, haben die grundsätzliche Richtigkeit dieses Vorgehens bestätigt. Allerdings hat sich auch gezeigt, dass das neue Ausschreibungsverfahren eine Reihe von Fragen aufgeworfen hat. Um den Kirchengemeinden und den Kirchenkreisämtern eine Hilfestellung für den Vergabeprozess zu geben, wurde mit dieser Handreichung ein neues, vereinfachtes Punktesystem entwickelt. Hierfür werden die verschiedenen Kriterien, die bei einer Verpachtung zu berücksichtigenden sind, mit Punkten bewertet. Die Höhe der bei den einzelnen Kriterien zu vergebenden Punkte beinhaltet bereits deren Wertigkeit. Der einzelne Kirchenvorstand muss bei der Anwendung dieses Punktesystems nur im Rahmen der vorgegebenen Parameter eine Bewertung bezüglich der Anzahl der zu vergebenden Punkte vornehmen. Er muss nicht die Gewichtung der einzelnen Kriterien bewerten. Dies ist in dem Punktesystem bereits enthalten. Es sind nur noch die eingegangenen Bewerbungen mit den entsprechenden Punkten zu bewerten.

Es ist den Kirchenvorständen freigestellt, ob sie bei der Bewertung der Kriterien dieses Punktesystem als Hilfsmittel anwenden. Von Seiten des Landeskirchenamtes wird dies empfohlen, um die Vergabeentscheidung zu vereinfachen und auch für den jeweiligen Kirchenvorstand begründet nachvollziehbar zu machen. Dies kann zum sozialen Frieden im Ort beitragen.

Das Punktesystem wird nicht in die Ausschreibung mit aufgenommen und es wird auch nicht nach außen gegeben. Es ist nur ein internes Hilfsmittel für die Kirchenvorstände. Die Vergabe ist für den Bewerber nicht gerichtlich nachprüfbar.

Wichtig für das neue Verfahren ist, dass sich der Kirchenvorstand rechtzeitig vor einer Neuverpachtung mit der zuständigen Sachbearbeiterin bzw. dem zuständigen Sachbearbeiter des Kirchenkreisamtes in Verbindung setzt und abspricht, wie die Verpachtung durchgeführt werden soll. Bezüglich des zeitlichen Rahmens verweisen wir auf den in der Anlage 1 beigefügten Ablaufplan. Weitere Kriterien, die für die Kirchengemeinde besonders wichtig sind und Gegebenheiten, die zu berücksichtigen sind, können Beachtung finden. Sie hängen von den örtlichen Besonderheiten ab und sind ggf. in der Ausschreibung mit den anderen Kriterien vorher bekannt zu geben.

2. Erläuterung der Vergabekriterien

Bei der Vergabeentscheidung gelten die nachfolgend dargestellten Kriterien. Ein einzelnes Kriterium allein soll keine ausschlaggebende Rolle spielen. Bei der Bewertung der Angaben der Bieter sind große Sorgfalt, Achtsamkeit und rechtes Maß selbstverständlich, so dass alle

Beteiligten von einem transparenten und fairen Verfahren ausgehen können. Es darf nicht der Eindruck von Willkür entstehen. Die einzelnen Kriterien sind in ihrer wechselseitigen Bedingtheit angemessen zu würdigen. Bei Fragen hierzu kann die Unterstützung des Landeskirchenamtes aus dem Dezernat „Liegenschaften“ oder dem Referat „Wirtschafts-Arbeit-Soziales“ eingeholt werden.

a) Ordnungsgemäße Bewirtschaftung

Bei der Bewirtschaftung kircheneigener Flächen sind, neben den vertraglichen Bedingungen, die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und Verordnungen einzuhalten („gute fachliche Praxis“), die grundlegenden Standards des Boden-, Tier- sowie Natur- und Umweltschutzes. Dazu zählt die Erhaltung einer nachhaltigen Bodenfruchtbarkeit durch Fruchtfolge, ordnungsgemäße und pflegliche Bewirtschaftung sowie die Vermeidung von Bodenerosion durch ackerbauliche Maßnahmen und ggf. die Anpflanzung von Windschutzstreifen oder die Pflege von Hecken.

Zur Vertragstreue gehört die verlässliche Zahlung des Pachtzinses. Ist ein Pachtinteressent bekannt für säumige Pachtzahlungen oder Rechtsstreitigkeiten ohne nachvollziehbare Gründe, erfüllt er die Erwartungen nicht.

Bewerbungen, bei denen keine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zu erwarten oder bereits bekannt ist, sind auszusondern. Die betroffenen Bewerber können nicht Pächter werden.

b) Örtliche Nähe des Pachtbetriebes

Es ist wünschenswert, dass der Wohn-/Betriebssitz des Pächters in einem regionalen Bezug zu den Pachtflächen der Kirchengemeinde steht. Bewertet wird die Lage des Hauptwohnsitzes bei natürlichen Personen, bzw. des Hauptbetriebssitzes bei juristischen Personen. Berücksichtigt werden sollte, ob Bewerber mit eigenen Flächen Anlieger von kirchlichen Flächen sind, auch wenn sie nicht den ortsnächsten Wohnsitz haben.

Alternativ hierzu kann auch eine Punktevergabe anhand der tatsächlichen Entfernung der zu verpachtenden Fläche zum Hauptbetriebssitz des Bewerbers erfolgen. Die jeweilige Entfernung wird mit dem in der Anlage 3 abgedruckten Bewerbungsformular abgefragt.

c) Pachtpreis

Aus dem kirchlichen Vermögen sollen angemessene Erträge erzielt werden. Der angebotene Pachtpreis ist daher ein wichtiger Entscheidungsfaktor. Bewertet wird die prozentuale Überschreitung der Mindestpacht. Eine Mindestpachtforderung soll in der Ausschreibung nicht genannt werden.

Wenn der ortsübliche Pachtpreis nicht bekannt ist, werden zur Ermittlung eines Mindestpachtpreises zwei Methoden empfohlen:

1. Bei Ackergrundstücken wird die Bodenpunktzahl mit 5,00 €/ha (Stand: 2014) multipliziert, bei Grünland mit 3,00 €/ha (Stand: 2014). (Beispiel: Bei einer Ackerlandfläche von 3.000 qm mit einer durchschnittlichen Bodenpunktzahl von 56 beträgt der jährliche Pachtzins 84,00 €. Rechnung: Bodenpunktzahl 56 x 5,00 € = 280,00 € geteilt durch 10.000 qm x 3.000 qm = 84,00 €). Dies wäre der Mindestpachtpreis, wenn keine (örtlichen) Besonderheiten vorliegen, die zu berücksichtigen sind.

2. Man wartet das Bieterverfahren ab und nimmt 60 % des jeweiligen Höchstgebotes als Mindestpachtpreis. (Siehe auch u. 3. b zum Umgang mit Sonderkulturen und Sondernutzungsarten.)

Information zu Bodenpunkten:

Informationen über die Bodenqualität gehen aus den Auszügen aus den Liegenschaftskatastern, die bei den zuständigen Ämtern für Bodenmanagement geführt werden, hervor. Diese können dort unter Berufung auf die Gebührenbefreiung für Kirchen kostenlos angefordert werden.

Für die Bearbeitung der Anfrage benötigen die Ämter für Bodenmanagement Listen aller Grundstücke der Kirchengemeinde, aktuelle Grundbuchauszüge oder eine Liste aller Grundbuchblattnummern.

Hinweis:

Bei Flächen, die unterschiedliche Ertragsmesszahlen aufweisen, wird ein Mittelwert gebildet.

Berechnung der durchschnittlichen Bodenpunkte:

$$\frac{\text{Summe aller Ertragsmesszahlen} \times 100}{\text{Fläche (qm)}} = \text{durchschnittliche Bodenpunkte}$$

Bestandsverzeichnisnummer 6

Flurstücksangaben

Gemeinde 633002 Bad Karlshafen
 Gemarkung 1529 Karlshafen
 Flur 10
 Flurstück 91

Durchschnittliche
 Bodenpunkte: 56

Fläche 2287 m²
 Koordinate 3532519,280 5722681,800
 Rahmenkarte 322200
 Lage In der Fliede
 Stelle Jagdgenossenschaft Bad Karlshafen

Tatsächliche Nutzung (21)
 2287 m² Ackerland (611)

Klassifizierung nach dem Bewertungs-u. Bodenschätzungsgesetz (32)

656 m ²	Ackerland (211)	
	1S 4 Al 043/044	Ertragsmesszahl 289
497 m ²	Ackerland (211)	
	SL 3 Al 062/062	Ertragsmesszahl 308
457 m ²	Ackerland (211)	
	1S 3 Al 052/053	Ertragsmesszahl 242
398 m ²	Ackerland (211)	
	sL 3 Al 067/070	Ertragsmesszahl 279
209 m ²	Ackerland (211)	
	SL 3 Al 062/062	Ertragsmesszahl 130
70 m ²	Ackerland (211)	
	SL 4 Al 052/053	Ertragsmesszahl 37

d) Kircheng Zugehörigkeit

Im Rahmen des Vergabeverfahrens kann nur die formale Kirchengzugehörigkeit des Betriebsinhabers bewertet werden. Bei juristischen Personen kommt es auf die Zugehörigkeit des Geschäftsführers oder der Geschäftsführerin bzw. des Betriebsleiters oder der Betriebsleiterin an.

e) Sozioökonomische und soziale Aspekte

Zur besonderen sozialen Verantwortung der Kirche als Verpächterin gehört die Berücksichtigung sozialer Fragen, einer ausgewogenen Bodenverteilung und gemeinnützigen Engagements. Dazu zählen z. B. Existenzsicherung und/oder –gefährdung durch Verlust bisheriger Pachtflächen oder Existenzgründungen. Es kann darum gebeten werden, dass eine eventuelle Existenzgefährdung durch geeignete Unterlagen erläutert und nachgewiesen wird. Haupt-, Zu- und Nebenerwerbsbetriebe sind im Verfahren prinzipiell gleichgestellt.

Im Rahmen dieses Kriteriums besteht die Möglichkeit, besonderen sozialen Einsatz eines Bewerbers oder einer Bewerberin bei der Führung seines Betriebes zu berücksichtigen. Dazu gehören z. B. die Bereitstellung einer überdurchschnittlichen Anzahl an Ausbildungsplätzen oder besonderes soziales Engagement (z. B. „Social Farming“, solidarische Landwirtschaft, Beschäftigung von Menschen mit Behinderung etc.) im Kontext Landwirtschaft.

f) Ökologische Aspekte

Bewerbungen von Landwirten, die über die gesetzlichen und die im Muster-Landpachtvertrag der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck genannten Mindestanforderungen an die Bewirtschaftung hinausgehen, können mit bis zu 3 Punkten honoriert werden. Ein Kriterium dafür kann z. B. ein gesetzlich anerkanntes Zertifikat für ökologische Wirtschaftsweise sein. Dies wäre mit der Höchstpunktzahl zu bewerten. Weitere Kriterien sind z. B.: Aktivitäten im Bereich Vertragsnaturschutz, Biotopschutz und Biotopverbund, nachgewiesene Teilnahme an freiwilligen Agrarumweltmaßnahmen oder speziellen Programmen zum Trink- und Grundwasserschutz. Zu honorieren sind auch vertragliche Zusammenarbeit mit Kommunen, Natur- und Tierschutzorganisationen, Verbänden, Hochschulen u. ä. Beispiele für besondere Tierschutzleistungen können sogenannte Archehöfe zur Erhaltung alter Nutztierassen oder die Fleischerzeugung nach den Regeln des NEULAND-Verbandes und des „Tierwohllabels“ sein.

3. Punktesystem

Bereits mit der Rundverfügung vom 14. Juni 2010 wurde ein Punktesystem empfohlen. Dieses Punktesystem kann weiterhin verwandt werden. Empfohlen wird aber das hier neu vorgestellte Punktesystem zu verwenden, da es einfacher zu handhaben ist und eine transparente und vergleichbare Bewertung ermöglicht. Die Informationen für die Punktevergabe müssen aufgrund der Bewerbungsangaben vorliegen oder aufgrund örtlich vorhandener Kenntnisse im Kirchenvorstand. Das Punktesystem kann die Entscheidung unterstützen. Es steht den Gemeinden frei, es anzuwenden. Das Landeskirchenamt empfiehlt seine Anwendung.

Ordnungsgemäße Bewirtschaftung

Bewertung:	Punkte
keine ordnungsgemäße Bewirtschaftung	Ausschluss
ordnungsgemäße Bewirtschaftung	2
Zufriedenheit mit der bisherigen Bewirtschaftung	3

Örtliche Nähe des Pachtbetriebes

Bewertung:	Punkte
Hauptwohn-/Hauptbetriebssitz	
außerhalb der Kirchengemeinde	0
In einer direkt angrenzenden Kirchengemeinde	2
innerhalb der Kirchengemeinde oder direkter Anlieger	4

Pachtpreis

Bewertung:	Punkte
Pachtpreis	
unter Mindestpacht	0
bis 10 % über Mindestpacht	1
10,01- 20 % über Mindestpacht	2
20,01- 30 % über Mindestpacht	3
Mehr als 30 %	4

Kirchenzugehörigkeit

Bewertung:	Punkte
kein Kirchenmitglied	0
Mitglied einer ACK-Kirche ¹	2
Evangelisches Kirchenmitglied	4

Sozioökonomische und soziale Aspekte

Bewertung:	Bis max. 3 Punkte
soziale Aspekte sind zu berücksichtigen	

Ökologische Aspekte

Bewertung:	Bis max. 3 Punkte
ökologische Aspekte sind zu berücksichtigen	

¹ ACK-Kirche = Arbeitsgemeinschaft christlicher Kirchen in Deutschland. Die zur ACK gehörenden Gemeinden können auf der Homepage der „Arbeitsgemeinschaft christlicher Kirchen in Deutschland“ abgerufen werden.

4. Vergabeentscheidung

a) Vergabeentscheidung

Bis zur Beratung über die Vergabeentscheidung sind die Gebote in einem verschlossenen Umschlag aufzubewahren und erst in der Beratung zu öffnen. Die Beratung sollte in einem kleinen Ausschuss geschehen, dessen Mitglieder keine Pachtbewerber sein dürfen. Wenn das vorgeschlagene Punktesystem verwandt wird, sind anhand der vorgenannten Bewertungskriterien für jeden Bieter die erreichten Gesamtpunkte zu ermitteln, den Bewerber mit der höchsten Punktzahl festzustellen und die Vergabeentscheidung zu fällen. Dazu werden die Ergebnisse in einer vergleichenden Übersicht zusammengestellt (siehe Anlage 4 und 5²), aus der sich die Vergabe der Punkte im Einzelnen und der erreichte Gesamtpunktstand für jeden Bewerber ergeben.³

Führt die Punktebewertung in einer Kirchengemeinde aus sozialen Aspekten oder Aspekten des Vertrauensschutzes zu Härtefällen, kann dies bei der Vergabeentscheidung ebenfalls berücksichtigt werden.

Das Punktesystem soll in erster Linie für den Kirchenvorstand eine Hilfe bei der Entscheidungsfindung sein und zu Transparenz und Begründbarkeit der Entscheidungsfindung führen. Es besteht kein Anspruch auf eine bestimmte Entscheidung. Der Kirchenvorstand kann sich an diesem Punktesystem orientieren. In jedem Fall sollten die genannten sechs Kriterien abgewogen und eine begründbare und nachvollziehbare Entscheidung gefällt werden.

Gibt es nur einen Bieter oder eine Bieterin, ist dem oder derjenigen bei Vorliegen aller Voraussetzungen der Zuschlag zu erteilen. Erfüllt der einzige Bewerber oder die einzige Bewerberin die Ausschreibungsbedingungen nicht, kann kein Zuschlag erteilt werden. In diesen und anderen begründeten Fällen kann auch ein zweites Ausschreibungsverfahren, ggf. mit angepassten Bedingungen und weiteren Hinweisen, durchgeführt werden.

b) Umgang mit Sonderkulturen und Sondernutzungsarten

Beim Anbau von Sonderkulturen wie Obst, Gemüse, Baumschulen etc. werden i. d. R. deutlich höhere Erlöse pro ha erzielt als mit dem üblichen landwirtschaftlichen Anbau. Diese Betriebe sind also meist in der Lage, deutlich höhere Pachtpreise zu bieten. Dies darf nicht zu einer Erhöhung des allgemeinen Pachtpreisniveaus führen, und es sollte sichergestellt werden, dass „normale“ Landwirte eine Chance auf den Zuschlag haben und keine Nachteile erleiden.

Im Rahmen der „Energiewende“ hat das sogenannte Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) zu privilegierten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Biomasseanbau (Energiepflanzen wie Mais, Zuckerrüben, Holz-Kurzumtriebsplantagen u. ä.) auf landwirtschaftlichen Flächen geführt. Auch diese Betriebe können oft Pachtpreisangebote weit über dem ortsüblichen Niveau abgeben. Auch hier ist auf das Pachtpreisniveau und eine Chancengleichheit für alle Interessenten zu achten. Besonderes Augenmerk ist auf die Gesamtbilanz der Energieerzeugung und einen ökologisch verträglichen Anbau zu legen. Damit verträgt sich z. B. der Daueranbau einzelner Früchte (heute meist Mais) auf denselben Flächen nicht.

² Der „Bewertungsbogen für den einzelnen Pächter“ (Anlage 4) und der „Gesamtbewertungsbogen“ (Anlage 5) sind im Intranet der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck unter dem Pfad „Verwaltung / Liegenschaftswesen / Pachtwesen“ als Formular abrufbar.

³ Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, ist anhand einer Abwägung durch Beschluss des Kirchenvorstandes eine angemessene Auswahl zu treffen.

Eine weitere Kategorie von Betrieben sind diejenigen, die sich im Übergangsbereich vom Hobby- zum Erwerbsbetrieb befinden, z. B. in der Pferdehaltung. Die Frage der Sicherung oder Schaffung wirtschaftlicher Existenzgrundlagen und Arbeitsplätze kann auch hier eine Rolle spielen. Werden die vorab beschriebenen Kriterien erfüllt, können auch nichtlandwirtschaftliche Bewerber berücksichtigt werden.

c) Abschluss der Vergabe

Die Vergabeentscheidung ist dem bestplatzierten Bewerber oder der Bewerberin schriftlich bekannt zu geben. Im Fall der Ablehnung wird die Annahme dem Nächstplatzierten angeboten. Kommt es zur Annahme der Vergabe, sind der Abschluss des Verfahrens und die Nichtberücksichtigung den anderen Bewerbern schriftlich bekannt zu geben. Abgelehnte Bewerber erleben die Ablehnung oft als Zurückweisung. Es kann daher ratsam sein, sie zu besuchen und die Entscheidung mündlich zu erläutern. Der Besuch wird zumeist als Wertschätzung erlebt. Mit dem Bestplatzierten des Vergabeverfahrens ist ein neuer Pachtvertrag unter Verwendung des aktuellen Vertragsmusters abzuschließen; dies gilt auch, wenn kein Pächterwechsel eingetreten ist.

d) Vergabe nach freiem Ermessen

Lediglich für den Fall, dass niemand ein Angebot abgibt oder niemand bereit ist, den geforderten Mindestpachtpreis zu zahlen, ist die Vergabe im freien Ermessen zulässig.

5. Umgang mit Betriebsprämien

Das System der Zahlungsansprüche (GAP-Reform 2014 - 2020) hat sich seit dem 01.01.2015 geändert. Die Direktzahlungen bestehen nicht mehr aus einem einheitlichen Hektarwert (Wert eines ZA in He in 2013 300 €), sondern sie setzen sich aus verschiedenen Elementen zusammen: Basis-, Junglandwirte-, Umverteilungsprämie und Greening. Außerdem passen sich die Basisprämien der verschiedenen Bundesländer bis 2018 auf ein einheitliches Niveau an. Dies führt dazu, dass die Landwirte je nach Voraussetzung unterschiedlich hohe Zahlungsansprüche haben. Die Greeningprämie umfasst 30 % des Direktzahlungsvolumens und fordert von dem Landwirt Anbaudiversifizierung, Erhalt von Dauergrünland und das Vorhalten von 5 % seiner Ackerfläche als ökologische Vorrangfläche zur Förderung der Biodiversität. Außerdem kann man Zahlungsansprüche nicht mehr rotieren lassen, überschüssige ZA verliert man im dritten Jahr an die nationale Reserve.

Bei den Landpachtverträgen der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck gibt es eine privatrechtliche Zusatzvereinbarung über den Umgang mit den Betriebsprämien. Während der Laufzeit des Pachtvertrages verbleiben die Zahlungsansprüche vollständig beim Pächter. Bei einem Pächterwechsel ist der Zahlungsanspruch unentgeltlich auf den Nachfolgapächter zu übertragen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass das Kirchenland zu einem angemessenen Pachtpreis weiter verpachtet werden kann. Ohne flächenbezogene Zahlungsansprüche besteht die Gefahr, dass geringere Pachteinahmen erzielt werden. Der Bundesgerichtshof hat 2010 entschieden, dass die Vereinbarung solcher privatrechtlicher Zusatzvereinbarungen erlaubt ist.

Die Landpachtverträge sind daher weiterhin grundsätzlich mit dieser Vereinbarung, also Artikel 4 des Musterpachtvertrages (siehe Anlage 6), abzuschließen. Da im Bereich unserer Landeskirche die Zusatzvereinbarung zum Pachtvertrag nicht flächendeckend unterzeichnet wurde, ist bei einer Neuverpachtung zunächst zu prüfen, ob der bisherige Pächter Art. 4 des Pachtvertrages vereinbart hat. Ist dies der Fall, ist bei einer Neuverpachtung mit dem bisherigen oder einem neuen Pächter ebenfalls Art. 4 zu unterzeichnen. Ausnahmen sind auch dann nicht möglich, wenn es innerhalb einer Gemeinde Pachtverträge mit und ohne Zusatzvereinbarung gibt.

Wurde bei dem bisherigen Pachtvertrag Art. 4 nicht unterzeichnet, ist wie folgt vorzugehen: Erhält bei einer Neuverpachtung der bisherige Pächter dasselbe Grundstück erneut, ist bei dem neuen Pachtvertrag Art. 4 zu vereinbaren. Der Pächter hat in 2005 die Flächenprämie für das Grundstück bekommen und kann nunmehr verpflichtet werden, diesen Prämienanspruch zu erhalten und auf einen Nachfolgebäuer zwingend zu übertragen. Kommt es bei der Neuverpachtung aber zu einem Pächterwechsel, muss der neue Pächter Art. 4 nicht unterzeichnen. Da er keinen Prämienanspruch übertragen bekommt, wäre es unbillig, ihn nach dem Ende der Pachtperiode zu verpflichten, einen Zahlungsanspruch zu übertragen.

Die EU hat eine Reform ihrer gemeinsamen Agrarpolitik für die Förderperiode 2014 - 2020 beschlossen. Das Prinzip der Ausgleichszahlungen bleibt erhalten. Es wurde um eine ökologische Komponente (Greening) ergänzt. Da bisher noch nicht klar ist, welche Auswirkungen die Änderungen haben werden, wird das bisherige Verfahren beibehalten.

III) Verpachtung von Gartenland

In vielen Kirchengemeinden werden auch Gärten verpachtet. Diese können in Ortsnähe oder weiter entfernt liegen. Sie können zum Anbau von Gemüse und Obst oder zur Erholung dienen. Diese Gärten werden nicht zusammen mit den landwirtschaftlichen Grundstücken ausgeschrieben, sondern gesondert. Es gibt dafür einen Mustergartenpachtvertrag (Anlage 7), der in der Anlage ebenfalls beigefügt ist und im Intranet unter [Mustergartenpachtvertrag](#) abgerufen werden kann. Dieser Gartenpachtvertrag muss jeweils in Bezug auf die entsprechenden fallbezogenen Bedingungen ergänzt werden.

IV) Ökologische Aspekte der landwirtschaftlichen Nutzung von Kirchgrundstücken

1. Ökologisch begründete Einschränkungen im Muster-Landpachtvertrag der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck

Die Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck hat als Kirche eine besondere Verantwortung für die ihr anvertrauten Güter.

Damit die Bodenfruchtbarkeit des Kirchenlandes langfristig erhalten bleibt, die Flächen auch in Zukunft ohne Einschränkungen für die Nahrungs- und Futtermittelproduktion zur Verfügung stehen und weil es bei Schadstoffbelastungen oder nach vorherigem Anbau von gentechnisch veränderten Organismen (GVO) zu Nutzungseinschränkungen und damit zu Wertverlusten des Landes kommen kann, unterliegt die Bewirtschaftung des Kirchenlandes besonderen Bedingungen, die nach dem Muster-Landpachtvertrag untersagt sind:

- Ausbringung von Klärschlamm und Abwässern
- Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen

a) Klärschlamm und Abwässer

Klärschlamm ist einerseits ein wertvoller Dünger und sollte im Sinne einer Kreislaufwirtschaft wieder in den Nährstoffkreislauf der Bodenproduktion eingebracht werden. Andererseits sind Klärschlämme als Schadstoffsammler bei der Abwasserreinigung zu betrachten. Es ist mit weiteren gesetzlichen Verschärfungen der Bodenschutzauflagen bei einer Novellierung der EU-Klärschlammrichtlinie zu rechnen. Der Klärschlammeinsatz in der Landwirtschaft unterliegt der Klärschlammverordnung (AbfKlärV) und dem Düngemittelrecht (DüMV, DüV und DüngG) des Bundes. Bereits heute ist es gesetzlich verboten, Klärschlamm auf Flächen des Gemüse-, Obst- und Feldfutteranbaus, auf Dauergrünland und im Ökolandbau einzusetzen.

Die Qualität vieler Klärschlämme hat sich bezüglich der Gehalte an Schwermetallen und anderer Schadstoffgruppen gegenüber der Situation in den 1980er Jahren stark verbessert. Gleichzeitig wurden jedoch andere Schadstoffgruppen wie z.B. organische Schadstoffe und pharmazeutische Wirkstoffe als Problem erkannt, für das es noch keine praktikablen Lösungen gibt.

Die besondere Verantwortung der Kirche für die ihr anvertrauten Güter lässt daher eine Ausbringung von Klärschlamm bis auf weiteres nicht zu.

b) Gentechnisch veränderte Organismen (GVO)

Das Verbot des Anbaus und der Ausbringung von gentechnisch verändertem Saat- und Pflanzgut (GVO) auf Land der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck beruht auf ökologischen, sozialen und ökonomischen Erwägungen.

Bei der Beurteilung der langfristigen ökologischen Folgen des Einsatzes von Gentechnik liegt noch kein endgültig geklärter Erkenntnisstand der Wissenschaft vor.

Einige Wissenschaftler gehen davon aus, dass mit dem mehrjährigen GVO-Anbau zahlreiche neue Probleme auftreten können. Dazu gehören z. B. Resistenzbildungen bei Unkräutern und Schädlingen und der dadurch erzeugte steigende statt sinkende Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Einige GVO können so genannte Nicht-Zielorganismen, z. B. nützliche Insekten, schädigen. Auch mangelt es in Bezug auf den Menschen nach wie vor an unabhängigen Langfristuntersuchungen zur Gesundheitsverträglichkeit der GVO.

Durch Bienen und Pollenflug können Pollen von GVO-Pflanzen auf konventionelle Pflanzen gelangen und diese kontaminieren, so dass eine GVO-freie Produktion nicht mehr möglich ist. Es bestünde letztlich für Landwirte wie Verbraucher keine Wahlfreiheit mehr.

Hinzu kommt, dass der internationale GVO-Saatgutsektor eine extrem hohe Marktkonzentration aufweist. Sehr wenige multinationale Agrarunternehmen dominieren den Markt und bauen ihre marktbeherrschende Stellung zusätzlich über die Anmeldung von umfassenden Biopatenten aus. Die Aspekte widersprechen dem Grundgedanken der Kirche von Biodiversität.

2. Energiewende

Grundsätzlich unterstützt die Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck die „Energiewende“, also den Ausstieg aus der Atomkraft und den fossilen Energien und den Umstieg auf eine CO₂-neutrale Energieerzeugung. Dadurch verschärft sich in einigen Regionen die Konkurrenz um landwirtschaftliche Flächen, und die Pachtpreise steigen z. T. massiv an. In anderen, bisher extensiver genutzten Regionen, entstehen dadurch teilweise neue Möglichkeiten der Nutzung. Kirchenland wird hier attraktiv. Das Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) vom Januar 2012 wurde überarbeitet und ist im Sommer 2014 vom Bundestag verabschiedet worden. Fördersätze werden, insbesondere im Bereich von Biogasanlagen, weiter sinken und an strengere Auflagen (Verwendung von Abfall- und Reststoffen) gekoppelt.

Das EEG garantiert den Anlagenbetreibern eine auf 20 Jahre festgelegte Einspeisevergütung sowie die Abnahme des regenerativ erzeugten Stromes.

a) Solarenergie

Neben Photovoltaikanlagen, die auf Gebäuden errichtet werden, gibt es auch sogenannte Freiflächenanlagen. Diese werden ebenerdig auf freien Flächen aufgestellt. Freiflächenanlagen werden gefördert auf Konversionsflächen, in Gewerbe- und Industriegebieten sowie innerhalb eines Korridors von 110 Metern entlang von Autobahnen oder Schienenwegen. Mittlerweile werden keine Freiflächenanlagen mehr gefördert, welche auf Grün- oder Ackerland sowie auf Konversionsflächen, die einem höheren naturschutzrechtlichen Schutzstatus unterliegen, errichtet werden sollen.

b) Windenergie

Soll auf Kirchenland eine Windkraftanlage errichtet werden, so ist dies aus Sicht der Verpächterin problemlos möglich, da dann Sonderregelungen wirksam werden. Die Pächter der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck erhalten einen Ausgleich für die ihnen entgehende Anbaufläche.

c) Biogasanlagen

Biogasanlagen sind eine sehr sinnvolle Verwendungsmöglichkeit für Wirtschaftsdünger (Mist, Gülle) und nachwachsende Rohstoffe. In einigen Gebieten sind die Biogasanlagen jedoch sehr groß dimensioniert oder ihre Anzahl ist sehr hoch. Dort steigt die Konkurrenz um landwirtschaftliche Nutzflächen stark an. Biogasbetreiber sind - aufgrund der langfristig gesetzlich geregelten Einspeisevergütung - bereit, wesentlich höhere Pachtpreise zu zahlen als andere Landwirte. Dies kann zu einer Wettbewerbsverzerrung vor Ort führen und ist bei der Landvergabe zu berücksichtigen (s. Vergabekriterien).

In Biogasanlagen können unterschiedliche Substrate zur Vergärung eingesetzt werden. In mehr als 90 % aller hessischen Anlagen werden ausschließlich tierische Wirtschaftsdünger (z. B. Gülle, Mist) und nachwachsende Rohstoffe (z. B. Maissilage, Gras, Stroh) verwendet. In wenigen Anlagen werden Ausgangssubstrate eingesetzt, welche der Bioabfall- oder der EU-Hygieneverordnung unterliegen. Diese meist größeren, industriellen Anlagen unterliegen besonderen Auflagen (z. B. Pasteurisierung des Gärgutes) und umfangreichen Kontrollen. Der Bioabfallverordnung unterliegen Biomüll oder Reststoffe aus der Futter- und Lebensmittelherstellung, der EU-Hygieneverordnung tierische Nebenprodukte wie Rohmilch, Haut-, Feder- und Pelzreste, Speisereste oder Schlachtkörperabfälle.

Am Ende des Vergärungsvorgangs bleiben in den Biogasanlagen Gärreste übrig, die aus festen und flüssigen Rückständen der vergorenen Biomasse bestehen. Gärreste sind generell sehr hochwertige Düngemittel, da sie viele Nährstoffe enthalten. Durch ihren Einsatz in der Landwirtschaft kann ein Teil des sonst nötigen Mineraldüngereinsatzes ersetzt werden. Dies entspricht dem Kreislaufwirtschaftsgedanken. Gärreste sind im Vergleich zu Gülle weniger geruchsintensiv und besser pflanzenverträglich. Allerdings sollen bei der Ausbringung der Gärreste schädliche Umweltwirkungen wie hohe Ammoniakemissionen oder Grundwasserbelastungen vermieden werden.

Gegen die Ausbringung hofeigener Gärreste (Wirtschaftsdünger, nachwachsende Rohstoffe) auf Kirchenland bestehen keine Bedenken. Diese Ausbringung ist durch die Düngeverordnung geregelt.

Von der Verwendung von Gärresten, die der Bioabfallverordnung oder der EU-Hygieneverordnung unterliegen, wird von Seiten des Landeskirchenamtes zurzeit abgeraten. Bei Gärresten, die diesen Verordnungen unterliegen, ist – trotz Erhitzung – mit erhöhten potentiellen Risiken bezüglich Schwermetallfrachten, infektiösen Krankheitserregern, keimfähiger Unkrautsamen etc. zu rechnen. Unter Nr. 5 des in der Anlage 3 abgedruckten

Bewerbungsformulars wird abgefragt, ob zum Betrieb eine Biogasanlage gehört und welche Bioabfälle zum Betrieb der Anlage verwendet werden. Sofern Abfälle, die der Bioabfallverordnung oder der EU-Hygieneverordnung unterliegen, Verwendung finden, sollte unter § 22 unseres Musterpachtvertrages zusätzlich vereinbart werden, dass die Gärreste nicht auf den kirchlichen Pachtflächen ausgebracht werden dürfen (siehe Anlage 6).

3. Nachhaltige Landwirtschaft

Die Kirchen wollen Verantwortung für eine nachhaltige Landwirtschaft übernehmen. Dieses Engagement ist begründet in der Verantwortung für die Schöpfung.

Nachhaltige Landwirtschaft beinhaltet die Art und Weise der Landbewirtschaftung, Formen der Tierhaltung und -zucht sowie agrar-soziale Aspekte. Es gibt zahlreiche staatlich anerkannte Maßnahmen, die flächenbezogen zu mehr Umwelt- und Naturschutz in der Landwirtschaft beitragen können. Dazu zählen Programme zum Gewässer- und Grundwasserschutz, der Vertragsnaturschutz, der Ökologische Landbau und die Landschaftspflege.

Tierschutz ist als Ziel im Grundgesetz verankert. Aus christlicher Sicht sind Nutztiere wertvolle Mitgeschöpfe, für die der Mensch eine hohe Verantwortung trägt. In Hessen sind die Nutztierbestände verglichen zum Bundesdurchschnitt im Allgemeinen klein.

Die Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck ermutigt Kirchenvorstände, Pächter, die ökologische Maßnahmen durchführen, die über die gesetzlichen Mindeststandards hinausgehen, zu unterstützen (s. Vergabekriterien II Nr. 2 f). Dies kann auch durch Auswahl und Anwendung der Pachtkriterien geschehen. Für weitere Informationen stehen die Mitarbeitenden des Dienstes auf dem Lande der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck und die Umweltbeauftragten gerne zur Verfügung.

4. Biotopverbund

Ein wichtiges Ziel des Bundesnaturschutzgesetzes ist der verstärkte Biotopverbund. Biotopverbünde können wichtige Lebensräume für verschiedene Pflanzen- und Tierarten bilden. Sie wirken außerdem der Verinselung von Populationen entgegen. Insbesondere in stark ausgeräumten Agrarlandschaften können linienförmige Biotopverbände wie Ackerrandstreifen, Hecken, Gewässer oder Steinwälle von großer Bedeutung sein.

Bereits über die Bereitstellung von kleinen Kirchenlandflächen im Rahmen größerer Verbundvorhaben kann ein wichtiger Beitrag zum Naturschutz geleistet werden. Kirchenvorstände sollten deshalb positiv auf Anfragen von Naturschutzbehörden oder anerkannten Umweltverbänden (z. B. BUND oder NABU) reagieren. Entscheidend ist ein partnerschaftlicher Dialog zwischen Kirchengemeinde, Landwirten und Naturschutzexperten, um eine langfristige Akzeptanz der Maßnahmen bei allen Beteiligten zu erreichen.

VI) Anlagen

Anlage 1

Empfohlener Ablaufplan einer Neuverpachtung

Juli/August/September des Vorjahres (ca. ein Jahr vor der Neuverpachtung)

Anschreiben des Kirchenkreisamtes an den Kirchenvorstand auf Grund der anstehenden Neuverpachtung unter Beifügung der landeskirchlichen Verfügung vom 14.06.2010. In diesem Schreiben wird auf die Verfügung eingegangen. Der Kirchenvorstand wird darum gebeten, die ebenfalls beigefügte Neuverpachtungsliste (z. B. Ausschreibung im Entwurf), insbesondere die angegebenen Wirtschaftsarten, zu überprüfen. Die tatsächliche Wirtschaftsart wird für die Ausschreibung verlässlich benötigt, da die Pachtzinsgebote für Ackerland höher als Gebote für Grünland ausfallen werden. Einige Betriebe haben zudem lediglich an Acker-, andere lediglich an Grünland Interesse.

Auf Wunsch werden entsprechende Lagepläne ausgehändigt.

Nachdem der Kirchenvorstand angeschrieben wurde, informiert der Kirchenvorstand oder das Kirchenkreisamt kurz darauf auch alle bisherigen Pächter und Pächterinnen schriftlich über das geänderte Verpachtungsverfahren.

Eine Besichtigung der Ländereien durch den Kirchenvorstand zu diesem Zeitpunkt ist für die anstehende Neuverpachtung empfehlenswert. Die Wirtschaftsarten, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und die eventuelle Bewirtschaftung mit Nachbarflächen können so relativ einfach überprüft werden. Auch die Lage der Flächen kann sich der Kirchenvorstand bei dieser Gelegenheit in Erinnerung rufen.

Februar

Rückgabe der überprüften und ggf. korrigierten Neuverpachtungsliste an das Kirchenkreisamt.

Einreichung des Kirchenvorstandsbeschlusses über folgende Fragestellungen:

1. Wann wird die Ausschreibung veröffentlicht (Datum)?
2. Wie bzw. wo wird die Ausschreibung veröffentlicht?
3. Wann ist Einsendeschluss für Bewerbungen (Datum)?
4. Sollen weitere Vergabekriterien aufgenommen werden?
5. Sollen für einzelne Flächen Ausnahmegenehmigungen von der Verpflichtung zur öffentlichen Ausschreibung beim Landeskirchenamt beantragt werden? Der Ausnahmeantrag könnte beispielsweise mit der Lage (wirtschaftliche Einheit) oder der Größe begründet werden. Die Begründung ist im Beschluss anzugeben.
6. Ist eine Verlängerung der Pachtverträge oder eine kürzere als die reguläre Pacht-dauer von 12 Jahren bei der Neuverpachtung zur Synchronisation der Pachtverträge innerhalb der Kirchengemeinde oder im Hinblick auf Neuverpachtungen innerhalb eines Kirchspiels sinnvoll? Soll eine entsprechende Ausnahme beim Landeskirchenamt beantragt werden?

März

Ggf. Beantragung von Ausnahmen von der Verpflichtung zur öffentlichen Ausschreibung beim Landeskirchenamt. Das Landeskirchenamt genehmigt bestimmte Ausnahmen nur unter der Bedingung, dass ein bestimmter Pachtzins erzielt wird. Wird eine solche Bedingung gestellt, ist die Annahme der Bedingung mit dem Pächter zu besprechen. Akzeptiert der Pächter die Bedingung nicht, muss auch diese Fläche öffentlich ausgeschrieben werden. Die zeitnahe Rückmeldung über Annahme oder Ablehnung der Bedingung des Pächters vom Kirchenvorstand an das Kirchenkreisamt ist für die Erstellung der Ausschreibung erforderlich.

März/April

Nach Eingang der v. g. Beschlüsse und Rückgabe der überprüften und ggf. geänderten Neuverpachtungsliste wird vom Kirchenkreisamt die öffentliche Ausschreibung mit Angabe von Gemarkung, Flur, Flurstück, Lagebezeichnung, Größe, Wirtschaftsart und Bodenpunkten vorbereitet. Evtl. werden die Vergabekriterien gemäß Kirchenvorstandsbeschluss erweitert. Der Kirchenvorstand erhält die Ausschreibung für den Aushang und zur Bekanntmachung in einem Veröffentlichungsorgan. Zwischen Bekanntmachung und Einsendeschluss sollten vier bis sechs Wochen liegen. Alle Ausschreibungs- und Bewerbungsunterlagen sind im Pfarramt und/oder Kirchenkreisamt erhältlich.

Zeitgleich mit der Veröffentlichung der Ausschreibung erhalten die bisherigen Pächter die vollständige Ausschreibung sowie das Bewerbungsformular zugeschickt, um zu verhindern, dass dieser Personenkreis die Veröffentlichung nicht mitbekommt und nur aus diesem Grund bei der Vergabe nicht berücksichtigt werden kann.

April/Mai

Sammeln der Bewerbungen im Pfarramt oder Kirchenkreisamt. Anschließende Auswertung der Gebote durch den Kirchenvorstand und Beschlussfassung in einer Kirchenvorstandssitzung über die Vergabe der Flächen.

Mai/Juni

Vom Kirchenvorstand erhält das Kirchenkreisamt eine Kopie der Bewerbungen und eine Liste der Flächen und neuen Pächter. Der Kirchenvorstand teilt dem Kirchenkreisamt mit, ob der Kirchenvorstand oder das Kirchenkreisamt die Zu- und Absagen versenden soll oder ob die Kirchengemeinde diese selbst verschickt. Bei Pächterwechseln wird der bisherige Pächter über den neuen Pächter, die Übergabe der Fläche und ggf. Übertragung der Zahlungsansprüche unterrichtet.

Das Kirchenkreisamt erstellt die Pachtverträge und leitet diese zur Unterzeichnung und Einholung der Unterschriften an den Kirchenvorstand weiter.

Der Kirchenvorstand nimmt ein vollständig unterzeichnetes Exemplar zu seinen Unterlagen, händigt dem Pächter oder der Pächterin ein Exemplar aus und reicht ein Exemplar an das Kirchenkreisamt weiter.

Muster: Öffentliche Ausschreibung

In der Kirchengemeinde stehen ab 1. Oktober für die Dauer von 12 Jahren folgende Flächen zur Neuverpachtung an:

Gemarkung, Flur, Flurstück, Bezeichnung lt. Grundbuch, Größe.... ha, Wirtschaftsart, Bodenpunkte, evtl. Zahlungsansprüche*

Der Kirchenvorstand wird bei der Vergabe der Flächen folgende Kriterien zugrunde legen:

- ordnungsgemäße Bewirtschaftung
- Höhe des Pachtzinsgebotes
- Kirchenzugehörigkeit
- örtliche Nähe des Pachtbetriebes zum Pachtland
- sozioökonomische und soziale Aspekte
- ökologische Aspekte (besondere Umwelleistungen)

Durch die Verabschiedung eines neuen Vermögensaufsichtsgesetzes in der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck ist ab dem Jahr 2010 ein Systemwechsel bei der Verpachtung kirchlicher Flächen eingetreten. Künftig darf der Kirchenvorstand die Pachtverträge nur nach Ausschreibung und Angebotseinholung vergeben. Aus diesem Grund bitten wir Sie als Pachtinteressierten, zum ein Angebot in verschlossenem Umschlag abzugeben, für die Flächen, die Sie gern ab 1. Oktober pachten möchten. Die Angebote sollen im Ev. Pfarramt oder beim Kirchenkreisamt abgegeben werden. Der Kirchenvorstand wird die Entscheidung über die Vergabe nach den vorstehenden Kriterien treffen. Aus diesem Grund bitten wir Sie, neben dem Pachtpreisgebot und der Mitteilung, welche Flächen Sie pachten möchten, auch zu den weiteren Kriterien Stellung zu nehmen. Ein Bewerbungsmuster liegt im Pfarramt / Kirchenkreisamt bereit.

Ort, Datum

Unterschriften und Siegel Kirchenvorstand

* Wo das Bestehen von Zahlungsansprüchen bekannt ist, können sie mit ausgeschrieben werden.

Bewerbungsformular
zur Anpachtung von landwirtschaftlichen Grundstücken
der Kirchengemeinde _____
Einsendeschluss: _____

(bitte vollständig ausfüllen)

1. Name/Anschrift des Betriebes*

bei natürlichen Personen: Hauptwohnsitz des Betriebsinhabers/bei juristischen Personen:
Hauptbetriebssitz

Name/Betriebsname: _____

Adresse: _____

Tel.: _____ Fax: _____

Email: _____

Ansprechpartner/in: _____

Finanzamt/Steuernummer: _____

2. Angaben zum Betrieb*

Haupterwerbsbetrieb Betriebsfläche: _____ ha,

Nebenerwerbsbetrieb davon kirchliche Fläche: _____ ha

Hobbybewirtschafter

Pflanzenproduktion

Ackerbau _____ ha

Sonderkulturen: _____ ha

z.B. Grünfläche _____ ha

Gemüseanbau _____ ha

Energiepflanzenanbau _____ ha

Tierhaltung

Milchviehhaltung, Anzahl Milchkühe: _____

Rindermast, Anzahl Stallplätze: _____

Ferkelerzeugung, Anzahl Mutterschweine: _____

Schweinemast, Anzahl Stallplätze: _____

Geflügelmast, Anzahl Stallplätze: _____

Legehennenhaltung, Anzahl Stallplätze: _____

Sonstiges: _____

Sonstige: _____

Anzahl Stallplätze: _____

konventionelle Bewirtschaftung

ökologische Bewirtschaftung

Verbandsmitglied Verband: _____

Sonstige betriebliche Besonderheiten:

3. Pachtzinsgebot(e)*

Wir erklären unsere verbindliche Bereitschaft, für die folgenden Flächen die nachfolgend aufgeführten Pachtzinsen zu zahlen (beworbene Flächen bitte durch Eintragungen in den letzten beiden Spalten kennzeichnen) :

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe (ha)	Flächenanlieger <small>(bitte ankreuzen, falls zutreffend)</small>	Entfernung der Fläche zum Hauptbetriebsitz	Gebot (Fläche)
<i>Bsp.</i>	<i>Bad Emstal-Merxhausen</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>Zwischen dem oberen und mittleren Wege</i>	<i>11,0023</i>		<i>ca. km</i>	<i>€</i>
1								
2 a)								
2 b)								
3								
4								
5								
6								
7								
8								

Die obigen Pachtzinsgebote erfolgen unter Berücksichtigung etwaiger öffentlicher und anderer Prämien, soweit in der Ausschreibung für einzelne Flächen die kostenlose Übertragung in Aussicht gestellt wurde.

4. Kircheng Zugehörigkeit*

Der Betriebsinhaber/in ist Mitglied einer ACK-Gemeinde⁴: Ja Nein
evangelisch: Ja Nein

5. Biogasanlage

Zum Betrieb gehört eine Biogasanlage: Ja Nein

Bei Biogasanlage: nur hofeigene Gärreste
 hofeigene Gärreste und/oder Gärreste, die der Bioabfall-Verordnung/EU-Hygiene-Verordnung unterliegen

6. Raum für besondere Anmerkungen (soziale Aspekte)*

6. Erklärung/Hinweis*:

Mit Unterzeichnung der Pachtbewerbsunterlagen wird bestätigt, dass die Regelungen des Pachtvertrages zur landwirtschaftlichen Nutzung (Anlage), insbesondere hinsichtlich der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Unterhaltung, zustimmend zur Kenntnis genommen wurden. Die Lage der Landwirtschaftsflächen ist bekannt. Zugleich wird die Richtigkeit der Angaben und Erklärungen bestätigt.

Datum/Ort _____

Unterschrift

*Angaben werden vertraulich behandelt

⁴ ACK-Kirche = Arbeitsgemeinschaft christlicher Kirchen in Deutschland. Die zur ACK gehörenden Gemeinden können auf der Homepage der „Arbeitsgemeinschaft christlicher Kirchen in Deutschland“ abgerufen werden.

Muster: Bewertungsbogen für den einzelnen Pächter/in

Name Bewerber/Bewerberin:	
----------------------------------	--

	Punkt(e)
Ordnungsgem. Bewirtsch.	
Kirchenzugehörigkeit	
Sozioökonomische/soz. Aspekte	
Ökologische Aspekte	
Zwischensumme	

Name Bewerber/Bewerberin:	
----------------------------------	--

	Punkt(e)
Ordnungsgem. Bewirtsch.	
Kirchenzugehörigkeit	
Sozioökonomische/soz. Aspekte	
Ökologische Aspekte	
Zwischensumme	

Name Bewerber/Bewerberin:	
----------------------------------	--

	Punkt(e)
Ordnungsgem. Bewirtsch.	
Kirchenzugehörigkeit	
Sozioökonomische/soz. Aspekte	
Ökologische Aspekte	
Zwischensumme	

Die in Anlage 4 erreichten Punkte sind in Anlage 5 in der Spalte „Feste Punkte“ einzutragen.

LANDPACHTVERTRAG

Zwischen

der Pfarrei / Kirchengemeinde / Küsterstelle in _____

vertreten durch den Kirchenvorstand in _____

die vereinigten Kirchenvorstände des Kirchspiels _____

Verpächter

und

_____ in _____

Pächter / Pächterin

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

Artikel 1 Flurstücke

Der Verpächter verpachtet das/die nachstehend aufgeführte(n) Grundstück(e) an den Pächter zur landwirtschaftlichen Nutzung:

lfd.Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Nutzungsart	ha	ar	m ²	jährl. Pachtzins

Artikel 2

Pachtzeit

Die Pachtzeit beträgt _____ Jahre.

Sie beginnt am _____ und endet am _____

Artikel 3

Pachtzins

- (1) Für die in Artikel 1 genannten Flurstücke ist jährlich der vereinbarte Pachtzins zu zahlen.
- (2) Der Pachtzins wird ganz am _____ jedes Jahr nachträglich, erstmalig ab _____, ohne Kosten für den Verpächter, vom Girokonto des Pächters im Wege einer SEPA-Basislastschrift eingezogen.

SEPA-Lastschriftmandat (Basis-Lastschriftmandat)

Ich ermächtige / Wir ermächtigen das Kirchenkreisamt _____, - als Verwaltungsstelle – Zahlungen für den Miet- / Pachtzins von meinem / unserem Konto mittels Lastschrift bei Fälligkeit lt. Miet- / Pachtvertrag einzuziehen. Zugleich weise ich mein / weisen wir unser Kreditinstitut an, die vom Kirchenkreisamt _____ auf meinem / unserem Konto gezogene Lastschrift einzulösen.

Hinweis:

Gläubiger-Identifikationsnummer:

Mandatsreferenz:

20

(wird vom Kirchenkreisamt ausgefüllt und Ihnen separat mitgeteilt)

Wiederkehrende Zahlung

Ich kann / Wir können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem / unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Dieses SEPA-Lastschriftmandat gilt ab dem _____ .

Bankverbindung des Zahlungspflichtigen :

Kontoinhaber (Name, Vorname)

Adressdaten (Straße, Haus-Nummer)

Adressdaten (Postleitzahl, Ort)

Kreditinstitut

BIC

IBAN

Ort, Datum Unterschrift(en) des Kontoinhabers bzw. Lastschriftgebers

Artikel 4

Zahlungsansprüche nach der GAP-Reform

- (1) Der Pächter verpflichtet sich, stets alle Rechtsansprüche oder Beihilfen aus flächenbezogenen Zahlungsansprüchen, die ihm auf der Grundlage der Pachtfläche nach der GAP-Agrarreform 2003/2015 entsprechend der Verordnung (EU) Nr. 1307/2013 vom 17.12.2013, des Direktzahlungsdurchführungsgesetzes des Bundes vom Juli 2014 und entsprechenden Durchführungsverordnung vom November 2014 und den Ausführungsregelungen der Länder Hessen und Thüringen zustehen, geltend zu machen und dafür zu sorgen, dass die Prämienrechte während der Dauer der Pacht voll erhalten bleiben. Dies gilt insbesondere, wenn ansonsten die nicht genutzten Zahlungsansprüche verfallen bzw. der nationalen Reserve zugeschlagen würden. Dies bedeutet, die Zahlungsansprüche dürfen ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters nicht anderweitig übertragen oder abgetreten werden.
- (2) Die aufgrund der Zahlungsansprüche gezahlten Prämien stehen während der Pachtzeit vollständig dem Pächter zu.
- (3) Mit Wirkung zum Zeitpunkt der Beendigung des Pachtverhältnisses oder einer partiellen Beendigung des Pachtverhältnisses bezüglich einzelner Flächen, tritt der Pächter hiermit sämtliche aufgrund der Bewirtschaftung der Pachtfläche zugeteilten Zahlungsansprüche (Prämienrechte) unentgeltlich an den Verpächter oder nach dessen Weisung an den Nachfolgebewirtschafter ab. Der Verpächter erklärt hiermit die Annahme dieser Abtretung. Der Pächter bevollmächtigt gleichzeitig den Verpächter, alle erforderlichen Erklärungen zur Durchführung der Abtretung und Überleitung der Prämienrechte gegenüber Behörden und anderen Stellen, auch mit Wirkung für den Pächter, abzugeben. Soweit eine Bevollmächtigung rechtlich nicht möglich ist, verpflichtet sich der Pächter hiermit alle dazu erforderlichen Erklärungen unverzüglich auf erstes Anfordern des Verpächters abzugeben.
- (4) Sollte eine der vorstehenden Vertragsbestimmungen unwirksam sein oder eine Lücke aufweisen, so wird hierdurch die Rechtswirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung oder Vertragslücke ist in diesem Fall durch eine solche wirksame Vorschrift zu ersetzen, die dem von den Vertragspartnern gewollten am nächsten kommt.

Der Pachtvertrag besteht aus den vorstehenden Artikeln und den **§§ 1-22 des Anhangs**. Insbesondere wird auf das **Verbot der Aufbringung von Klärschlamm und gentechnisch verändertem Pflanz- und Saatgut** (§ 7 Abs.2) sowie auf das **Verbot der Unterverpachtung** (§ 13) hingewiesen.

Verpächter :

_____, den _____

Der / Die Vorsitzende des Kirchenvorstandes

weiteres Mitglied des Kirchenvorstandes

(Siegel)

Pächter / Pächterin :

_____, den _____

Anhang

**§ 1 (Zu Artikel 1)
Pachtgrundstücke**

(1) Mitverpachtet sind die auf den verpachteten Grundstücken befindlichen Anlagen (z. B. Einfriedigung, Weidetränke), die aufstehenden Bäume, Sträucher, Hecken und Feldgehölze sowie die mit dem Eigentum an den verpachteten Grundstücken verbundenen Nutzungsrechte, die der Bewirtschaftung dieser Grundstücke dienen.

(2) Ausgenommen von der Verpachtung sind das Jagdrecht und das Fischereirecht sowie das Recht auf Gewinnung von Bruchsteinen, Kalk, Gips, Ton, Lehm, Sand, Mergel, Kies und anderen Bodenbestandteilen.

**§ 2 (Zu Artikel 1)
Übergabe und Beschreibung der Pachtgrundstücke**

Die Pachtgrundstücke gelten bei Pachtbeginn als übergeben. Die Vertragsparteien verzichten auf eine Beschreibung der Pachtgrundstücke bei Beginn und bei Beendigung des Pachtverhältnisses. Der Pächter kann eine Einweisung an Ort und Stelle nur verlangen, wenn er das bei Pachtbeginn unverzüglich beantragt hat.

**§ 3 (Zu Artikel 3)
Pachtzins**

(1) Der Pächter trägt die Mahnkosten und zahlt bei Verzug Zinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen BGB-Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank.

(2) Der Pächter kann gegen die Pachtzinsforderung nur mit solchen Forderungen aufrechnen, die der Verpächter schriftlich anerkannt hat oder für die der Pächter einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat. Entsprechendes gilt für ein Zurückbehaltungsrecht des Pächters.

(3) Ändern sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein in dem Maße, dass der vereinbarte Pachtzins für den Verpächter oder den Pächter nicht mehr angemessen ist, so kann jede Vertragspartei verlangen, dass der dann angemessene Pachtzins neu festgesetzt wird.

**§ 4
Abgaben und Lasten**

(1) Der Verpächter trägt alle öffentlichen Abgaben und Lasten, die auf den Pachtgrundstücken bereits ruhen oder ihnen künftig auferlegt werden, soweit in § 22 nichts anderes vereinbart ist.

(2) Der Pächter trägt die Beiträge zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft sowie sonstige mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zusammenhängende Lasten und leistet etwaige Hand- und Spanndienste.

(3) Erhöht oder ermäßigt sich während der Pachtzeit der Gesamtbetrag der bei Pachtbeginn auf den Pachtgrundstücken ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten gemäß Absatz 1 um mehr als 10 %, so können die Vertragsparteien eine angemessene Änderung des Pachtzinses verlangen.

§ 5 Gewährleistung

(1) Die Verpachtung erfolgt in dem Zustand, in dem die Pachtgrundstücke sich zur Zeit des Vertragsabschlusses befinden. Die Grenzen der Grundstücke werden als bekannt vorausgesetzt. Eine Gewähr für die angegebene Größe, für bestimmte Güte und Beschaffenheit, für die Ertragsfähigkeit der Pachtgrundstücke wird vom Verpächter nicht übernommen.

(2) Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, mit denen die Pachtgrundstücke belastet sind, muss der Pächter dulden. Gleiches gilt auch für nicht im Grundbuch eingetragene Wegerechte. Die mit Leitungsrechten verbundenen Verpflichtungen werden vom Pächter übernommen, wobei unerheblich ist, ob die Leitungsrechte im Grundbuch eingetragen sind oder nicht. Der Verpächter unterrichtet den Pächter über Leitungsrechte. Beschädigt der Pächter die Leitungen, so stellt er den Verpächter von Schadensersatzansprüchen frei.

(3) Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorgesehene Gefahr erforderlich, so hat der Pächter dem Verpächter unverzüglich Anzeige zu machen. Das gleich gilt, wenn sich ein Dritter Rechte anmaßt. Unterlässt der Pächter die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.

(4) Der Pächter trägt alle mit der Bewirtschaftung verbundenen Gefahren. Soweit nicht die Voraussetzungen des § 593 BGB vorliegen, verzichtet er auf jeden Pachtanlass, insbesondere wegen etwaigen Uferabbruchs, wegen Verschlechterung des Bestandes oder Nutzungsstörung durch Naturereignisse (z. B. Hochwasser oder Seuchen) oder Manöverschäden.

§ 6 Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung und der bisherigen Nutzung der Pachtgrundstücke

(1) Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung der Pachtgrundstücke nicht ändern.

(2) Der Pächter darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters die bisherige Nutzung der Pachtgrundstücke ändern (z. B. Umbruch von Grünland in Acker, Umwandlung von Ackerland in Dauergrünland. Anpflanzung von Bäumen). Humusboden darf nicht entfernt werden.

(3) Der Pächter darf Gebäude nur aufgrund besonderer schriftlicher Vereinbarung und mit kirchenaufsichtlicher Genehmigung errichten.

§ 7 Bewirtschaftung und Unterhaltung der Pachtgrundstücke

(1) Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtgrundstücke ordnungsgemäß und pfleglich zu bewirtschaften. Hierzu gehört eine die natürliche Bodenfruchtbarkeit erhaltende Fruchtfolge. Der Pächter hat dem Umweltschutz in angemessener Weise Rechnung zu tragen, insbesondere auf Bodengesundheit, Gewässer- und Artenschutz zu achten. Er hat sich über die Natur- und Landschaftsschutzvorschriften zu informieren und sie bei der Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke einzuhalten. Dünge- und chemische Pflanzenbehandlungsmittel dürfen nur in umweltverträglichem Umfang und unter Beachtung der staatlichen Vorschriften verwendet werden. Der Pächter hat bei der Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke in zumutbarer Weise dafür zu sorgen, dass Bodenerosionen vermieden werden. Der Pächter hat sich jeden Raubbaues zu enthalten. Er hat die Pflicht, eine unberechtigte Nutzung der Pachtgrundstücke durch Dritte zu verhindern.

(2) Klärschlamm und Abwässer etc. dürfen auf die Pachtgrundstücke nicht aufgebracht werden. Gentechnisch verändertes Saat- und Pflanzgut darf nicht verwendet werden.

(3) Der Pächter ist verpflichtet, auf eigene Kosten die gewöhnlichen Ausbesserungen der Pachtgrundstücke durchzuführen, insbesondere

a) für die Erhaltung der Grenzen und Grenzsteine sowie der Ufer von Gewässern zu sorgen, die Einfriedigungen, Weidetore, Weidetränken und sonstigen Anlagen gemäß § 1 Abs.1 instand zu halten und, soweit erforderlich, zu ersetzen,

b) die vorhandenen und etwa während der Pachtzeit angelegten Wege, Abzugs-, Bewässerungs- und Schutzgräben einschließlich der dazugehörigen Stege, Brücken und Durchlässe sowie Drainagen zu unterhalten und zu reinigen, ferner Gräben, die sich während der Pachtzeit als notwendig erweisen, anzulegen,

c) die Bäume, Sträucher, Hecken und sonstigen Anpflanzungen zu pflegen und abgängige durch Anpflanzungen gleicher Sorte zu ersetzen, so dass dieselbe Anzahl, die bei Pachtbeginn vom Pächter übernommen worden ist, bei Pachtende in guter Beschaffenheit an den Verpächter zurückgegeben wird,

d) etwaige Gebäude zu unterhalten.

(4) Auf gedrähten Grundstücken dürfen Gärfuttersilos und -mieten nicht angelegt werden.

(5) Der Pächter soll die Vorschriften zum Schutz der Sonn- und Feiertage einhalten.

§ 8

Produktions- und Lieferberechtigungen

(1) Der Pächter darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters Erklärungen abgeben, Anträge stellen und/oder Handlungen vornehmen, die zu Beschränkungen der sich auf die Pachtgrundstücke beziehenden Produktions- und Lieferberechtigungen führen können.

(2) Der Pächter ist nicht berechtigt, ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters Produktions- und Lieferberechtigungen im Sinne des Absatzes 1 auf einen Dritten zu übertragen oder diesem zu belassen.

§ 9

Verbesserungen der Pachtgrundstücke durch den Pächter

(1) Der Pächter darf bei den Pachtgrundstücken Verbesserungen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters vornehmen. Auflagen des Verpächters und der zuständigen öffentlichen Stellen sind vom Pächter zu berücksichtigen.

(2) Der Pächter hat gegen den Verpächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses einen Anspruch auf Erstattung der Verwendungen gemäß Abs. 1 nur, soweit die Verwendungen den Wert der Pachtgrundstücke über die Pachtzeit hinaus erhöhen (Mehrwert) und wenn die Erstattung vor Durchführung der Maßnahmen schriftlich vereinbart worden ist.

§ 10

Einwirkungen und Verbesserungen durch den Verpächter

(1) Der Pächter hat Einwirkungen des Verpächters auf die Pachtgrundstücke zu dulden, die zu ihrer Erhaltung erforderlich sind. Der Verpächter hat den Pächter soweit möglich vor Durchführung der Maßnahmen auf diese hin-zuweisen.

(2) Der Pächter hat sonstige Maßnahmen des Verpächters zur Verbesserung der Pachtgrundstücke zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahmen für ihn eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Verpächters nicht zu rechtfertigen ist. Vor Durchführung der Maßnahmen hat der Verpächter den Pächter schriftlich zu unterrichten. Der Verpächter hat die dem Pächter durch die Maßnahmen entgehenden Erträge in einem den Umständen nach angemessenen Umfang zu ersetzen.

(3) Soweit der Pächter infolge von Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 höhere Erträge erzielt oder bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung erzielen könnte, kann der Verpächter verlangen, dass der Pächter in eine angemessene Erhöhung des Pachtzinses einwilligt, es sei denn, dass der Pächter vor Durchführung der Maßnahmen dem Verpächter erklärt hat, dass ihm eine Erhöhung des Pachtzinses nach den Verhältnissen seines Betriebes nicht zugemutet werden könne.

§ 11

Obstbäume

(1) Pflanzte der Pächter Obstbäume auf den Pachtgrundstücken, so gehen diese mit dem Einpflanzen in das Eigentum des Verpächters ohne Gegenleistung über. Der Verpächter kann jedoch ihre Entfernung auf Kosten des Pächters verlangen, wenn er der Anpflanzung nicht schriftlich zugestimmt hat.

(2) Das Nutzungsrecht des Pächters an den Obstbäumen beschränkt sich auf die Aberntung der Früchte. Ist ein Obstbaum abgängig oder wird er durch Naturereignisse vernichtet, so hat der Pächter dem Verpächter dies mitzuteilen und den Baum zu beseitigen.

(3) Dem Pächter obliegt die Unterhaltung der Obstbäume unter Beachtung der für den Obstbau geltenden Erfahrungen, insbesondere auch die Durchführung der erforderlichen Spritzungen und der Schädlingsbekämpfung. Wegen der Pflanzenbehandlungsmittel gilt § 7 Abs. 1.

(4) Das vorstehend für Obstbäume Vereinbarte gilt für Obststräucher entsprechend.

§ 12 Wildschaden

Der Pächter hat gegen den Verpächter keinen Anspruch auf Ersatz von Wild- oder Jagdschaden. Ansprüche gegen Dritte bleiben unberührt.

§ 13 Unterverpachtung

(1) Der Pächter ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters nicht berechtigt, die Nutzung der Pachtgrundstücke einem anderen zu überlassen, insbesondere die Grundstücke unterzuverpachten, oder die Pachtgrundstücke ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss zum Zwecke der gemeinsamen Nutzung zu überlassen.

(2) Überlässt der Pächter die Nutzung einem anderen, so hat er ein dem anderen bei der Nutzung zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Verpächter der Überlassung zugestimmt hat.

§ 14 Betreten der Pachtgrundstücke durch den Verpächter

Dem Verpächter und seinen Bevollmächtigten ist das Betreten und Besichtigen der Pachtgrundstücke - auch in Begleitung Dritter - jederzeit gestattet.

§ 15 Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge; Tod des Pächters

(1) Übergibt der Pächter seinen Betrieb im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, so tritt der Erwerber, wenn ihm das Pachtgrundstück mit übergeben wird, anstelle des Pächters in den Pachtvertrag ein. Der Verpächter ist von der Betriebsübergabe jedoch unverzüglich zu benachrichtigen. Ist die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke durch den Übernehmer nicht gewährleistet, so ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen.

(2) Stirbt der Pächter, so treten seine Erben in die Rechte und Pflichten des Pachtverhältnisses ein. Beide Vertragsparteien sind jedoch berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende des laufenden Pachtjahres zu kündigen.

(3) Die Erben können der Kündigung des Verpächters nur widersprechen, wenn die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke durch sie gewährleistet erscheint.

§ 16 Vorzeitige Kündigung

(1) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis außer aus den gesetzlich festgelegten Gründen fristlos und ohne dass dadurch der Pächter einen Ersatzanspruch erhält, kündigen, wenn

a) der Pächter die Pachtgrundstücke nicht ordnungsmäßig gemäß § 7 bewirtschaftet und die gerügten Mängel nicht innerhalb einer angemessenen schriftlich festgesetzten Frist beseitigt hat,

b) der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Pachtzinses länger als 3 Monate nach Fälligkeit in Verzug ist,

c) der Pächter ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters die Nutzung der Pachtgrundstücke oder eines Teiles der Pachtgrundstücke einem anderen oder einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss überlässt, ausgenommen im Fall einer Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge gemäß § 593 a BGB,

d) der Pächter bezüglich Produktions- und Lieferberechtigungen gegen § 8 verstößt,

e) über das Vermögen des Pächters das Vergleichs- oder Konkursverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt oder sein eigenes Anwesen im Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren beschlagnahmt wird,

f) der Pächter aus dem Gebiet seiner Wohnsitzgemeinde wegzieht.

(2) Jede Vertragspartei kann außerdem das Pachtverhältnis fristlos kündigen, wenn durch das Verhalten der anderen Vertragspartei das gegenseitige Vertrauensverhältnis so nachhaltig zerrüttet ist, dass der kündigenden Partei die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann.

(3) In allen Fällen, in denen eine fristlose Kündigung berechtigt ist, kann sie auch zum Ende des laufenden Pachtjahres ausgesprochen werden.

(4) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zum Ende eines Pachtjahres kündigen, wenn der Pächter eigene Grundstücke verpachtet oder sein Betriebsgrundstück veräußert oder einem Dritten übergibt, ausgenommen im Fall einer Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge gemäß § 593 a BGB.

(5) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zum Ende eines Pachtjahres kündigen, wenn und soweit die Pachtgrundstücke zur Bebauung oder für Zwecke des Gemeinbedarfs benötigt werden.

(6) Die Kündigung muss in allen Fällen schriftlich ausgesprochen werden.

§ 17

Beendigung des Pachtverhältnisses

(1) Eine vorzeitige vertragliche Beendigung des Pachtverhältnisses bedarf einer schriftlichen Vereinbarung.

(2) Die Grundstücke sind im Falle der Beendigung der Pachtzeit bei Ackerland mit der Zeit der normalen Aberntung der Früchte, bei Weideland nach Aufstallung der Weidetiere zurückzugeben.

(3) Nach Beendigung der Ernte im letzten Pachtjahr hat der Pächter zu dulden, dass der Verpächter oder der neue Pächter die Grundstücke zur nächsten Aussaat herrichtet, ohne dass ihm deshalb Entschädigungsansprüche zu-stehen.

§ 18

Rückgabe der Pachtgrundstücke

(1) Der Pächter ist verpflichtet, die Pachtgrundstücke bei Beendigung des Pachtverhältnisses (Zeitablauf, vorzeitige vertragliche Beendigung, Kündigung usw.) in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung und Unterhaltung entspricht.

(2) Der Pächter hat Produktions- und Lieferberechtigungen bei Beendigung des Pachtverhältnisses auf den Verpächter oder auf Verlangen des Verpächters auf den neuen Pächter zu übertragen, soweit es gesetzliche Regelungen zulassen.

§ 19

Verjährung bei Pachtende

(1) Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Pachtgrundstücke sowie die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Aufwendungen und auf Entschädigung gemäß § 16 Abs. 5 sowie auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in 6 Monaten.

(2) Die Verjährung der Ersatzansprüche des Verpächters beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er das Grundstück zu-rück erhält. Die Verjährung der Ansprüche des Pächters beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

§ 20

Schiedsgutachter

(1) In den Fällen des § 3 Abs. 3, § 7 Abs. 1 bis 3, § 9 Abs. 2, § 10 und gegebenenfalls weiteren von den Vertragspartei- en schriftlich vereinbarten Fällen entscheidet bei Meinungsverschiedenheiten ein von beiden Vertragspartei- en bestellter, von der örtlichen zuständigen Landwirtschaftsbehörde anerkannter landwirtschaftlicher Sachverständiger als Schiedsgutachter gemäß § 317 Abs. 1 BGB nach billigem Ermessen.

(2) Der Sachverständige soll auch nach billigem Ermessen darüber entscheiden, welche Vertragspartei die Kosten des Gutachtens trägt oder in welchem Verhältnis die Kosten auf die Vertragspartei- en verteilt werden.

§ 21

Ausfertigung und Kosten des Vertrages

(1) Dieser Vertrag wird drei- bzw. vierfach ausgefertigt. Je eine Ausfertigung erhält der Verpächter, der Pächter, das Kirchenkreisamt bzw. das Stadtkirchenamt und, soweit gesetzliche Anzeigepflicht besteht, die zuständige Landwirtschaftsbehörde.

(2) Die mit dem Abschluss des Vertrages etwa verbundenen Kosten trägt der Pächter.

§ 22
Zusätzliche Vereinbarungen

(1) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

(2) Zusätzlich vereinbaren die Vertragsparteien folgendes: *)

.....
.....

(3) Mit Abschluss dieses Pachtvertrages wird das bisherige Pachtverhältnis ohne Unterbrechung fortgesetzt.**)

*) z. B. Übernahme der Grundsteuer oder anderer öffentlicher Lasten (vergl. § 4), Fuhrleistungen des Pächters, vorzeitige Kündigung bei dringendem Eigenbedarf, Bestellung eines Bürgen, Sicherheitsleistung

***) Nur dann stehen lassen, wenn Weiterpacht desselben Pächters zu denselben Bedingungen.

Gartenpachtvertrag

Zwischen

der Ev. Pfarrei / Kirchengemeinde / Küsterei in ,

- vertreten durch den Kirchenvorstand - als Verpächter

und

als Pächter

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Der Verpächter verpachtet dem Pächter das Grundstück/einen Teil des Grundstücks Gemarkung , Flur Flurstück in einer Größe von ca. qm.
- (2) Die Lage und der Zustand des Pachtgrundstücks ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan und der Dokumentation (z.B. Foto). Der Lageplan und die Dokumentation sind Bestandteil des Vertrages.

§ 2

Vertragszeit

- (1) Die Vertragszeit beginnt am und endet am .
- (2) Der Vertrag verlängert sich höchstens fünf Mal jeweils um ein Jahr, wenn nicht eine Vertragspartei mindestens 6 Monate vor Beendigung des Vertrages erklärt, dass sie den Vertrag nicht fortsetzen will.

§ 3

Nutzungszweck

- (1) Der Pächter ist berechtigt, das Pachtgrundstück als Gartenland zu nutzen. Er verpflichtet sich, das Pachtgrundstück in einem ansehnlichen und gepflegten Zustand zu halten.
- (2) Der Pächter verpflichtet sich, die Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige Anpflanzungen zu pflegen und abgängige Anpflanzungen zu entfernen. Neue Bäume dürfen nur mit Zustimmung des Verpächters gepflanzt werden. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses kann der Verpächter die Entfernung aller während der Pachtzeit ohne Genehmigung vorgenommenen Anpflanzungen verlangen.
- (3) Die Wege sind offen zu halten. Das Lagern von Kompost ist auf den Wegen nicht gestattet. Der Pächter ist berechtigt, seine Parzelle auf eigene Kosten einzuzäunen.
- (4) Bauwerke, gewerbliche Anlagen, Betriebsstätten oder Verkaufsstellen dürfen nicht errichtet werden.

§ 4 Pachtzins

- (1) Der Pächter hat einen jährlichen Pachtzins in Höhe von € zu entrichten.
- (2) Der Pachtzins ist am 01.07. jeden Jahres ohne Kosten für den Verpächter auf das Konto des Kirchenkreisamtes IBAN-Nr. bei der Bank mit Angabe des Verwendungszweckes "Pacht Grundstück " zu entrichten.
- (3) Ändern sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein in dem Maße, dass der vereinbarte Pachtzins für den Verpächter oder den Pächter nicht mehr angemessen ist, so kann jede Vertragspartei verlangen, dass der dann angemessene Pachtzins neu festgesetzt wird.

§ 5 Gewährleistung

Der Verpächter übernimmt keine Gewähr für die Größe, Beschaffenheit und die rechtliche und tatsächliche Eignung des Pachtgrundstücks für den Vertragszweck einschließlich Erschließung (Zuwegung, Ver- und Entsorgung).

§ 6 Abgaben und Lasten

Der Pächter hat alle auf das Pachtgrundstück entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen Lasten und Abgaben des Pachtgrundstücks zu tragen.

§ 7 Haftung des Pächters

- (1) Der Pächter ist für die Verkehrssicherheit des Pachtgrundstücks verantwortlich. Er hat auch die öffentlich-rechtlichen Pflichten des Verpächters aus dem Eigentum an dem Pachtgrundstück zu erfüllen.
- (2) Der Pächter hat dafür Sorge zu tragen, dass das Pachtgrundstück so abgesichert ist, dass die Nutzung der anliegenden Grundstücke nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Der Pächter stellt den Verpächter von allen Haftpflichtansprüchen frei, die gegen den Verpächter aus dem Eigentum an dem Pachtgrundstück und den darauf errichteten Anlagen geltend gemacht werden.

§ 8 Unterverpachtung

Der Pächter darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters die Nutzung des Pachtgrundstücks einem anderen überlassen, insbesondere das Pachtgrundstück unterverpachten.

Überlässt der Pächter die Nutzung einem anderen, so hat er ein dem anderen bei der Nutzung zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Verpächter ihm die Überlassung erlaubt hat.

§ 9 Vorzeitige Kündigung

- (1) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis außer aus den gesetzlich festgelegten Gründen fristlos und ohne dass dadurch der Pächter einen Ersatzanspruch erhält, kündigen, wenn
 - a) der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses länger als 3 Monate nach Fälligkeit in Verzug ist,

- b) der Pächter ohne Zustimmung des Verpächters das Pachtgrundstück oder Teile desselben einem Dritten überlässt,
 - c) für den Verpächter die Fortsetzung des Pachtvertrages eine unbillige Härte bedeuten würde (z. B. kirchenfeindliche Veranstaltungen auf dem Pachtgrundstück),
 - d) der Pächter oder der Unterpächter die sich aus §§ 3, 6 oder 7 ergebenden Pflichten vorsätzlich oder fahrlässig verletzt hat.
- (2) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis mit einer Kündigungsfrist von sechs Wochen zum Ende eines Kalendervierteljahres kündigen, wenn und soweit das Pachtgrundstück zur Bebauung oder für Zwecke des Gemeinbedarfs benötigt wird. Der Pächter hat Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für den durch ihn nachzuweisenden Schaden, der ihm durch die vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses entsteht.
- (3) Die Kündigung muss in allen Fällen schriftlich ausgesprochen werden.

§ 10 Rückgabe des Pachtgrundstücks

- (1) Der Pächter ist auf Verlangen des Verpächters verpflichtet, bei Beendigung des Pachtverhältnisses (Zeitablauf, vorzeitige vertragliche Beendigung, Kündigung usw.) auf seine Kosten die Anlagen auf dem Pachtgrundstück zu beseitigen und das Grundstück geräumt in ordnungsmäßigem Zustand zurückzugeben. Bis zur Erfüllung dieser Pflichten hat der Pächter an den Verpächter eine Entschädigung in Höhe des bisherigen Pachtzinses zu zahlen und den Verpächter von allen Haftpflichtansprüchen freizustellen, die gegen ihn als Eigentümer des Grundstücks erhoben werden. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist dem Verpächter nicht verwehrt.
- (2) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter keinen Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen für das Grundstück.

§ 11 Verjährung

- (1) Die Ersatzansprüche des Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der verpachteten Sache sowie die Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Verwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten.
- (2) Die Verjährung der Ersatzansprüche des Verpächters beginnt mit dem Zeitpunkt, in welchem er die Sache zurückerhält, die Verjährung der Ansprüche des Pächters beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

