



HANDREICHUNG ZUR VERPACHTUNG LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHEN

Hinweise und Empfehlungen
für die Gemeindekirchenräte der EKBO

**HANDREICHUNG ZUR VERPACHTUNG
LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHEN**

Hinweise und Empfehlungen für die Gemeindegemeinderäte der EKBO

Erstellung durch

OKR Hartmut Fritz
Leiter der Finanzabteilung

Hans-Georg Baaske
Leiter des Umweltbüros

Johanna Pöttsch
Sachbearbeiterin des Umweltbüros

unter Mitarbeit der Arbeitsgruppe:

Hans-Georg Baaske,
Schwielowsee OT Caputh (Leiter der AG)

Beate Corbach, Wittstock OT Berlinchen

Martin Czarnowski, Berlin

Heinz-Günter Klass, Trebbin

Holger Pecat, Eberswalde

Johanna Pöttsch, Potsdam

Ludwig Seeger, Bernau

Ralf-Günter Schein, Templin

Henning Utpatel, Breddin

Die Handreichung ist zu beziehen über:

Umweltbüro der EKBO

Georgenkirchstr. 69-70
10249 Berlin

Tel: 030 - 243 44 411

Mail: umwelt@ekbo.de

Impressum:

Gestaltung: Nicole Wolf, Wichern-Verlag GmbH, Berlin

Foto Umschlag: L. Stallknecht_pixelio.de

Druck und Verarbeitung: buchdruckerei.de, Berlin



Gedruckt auf 100% Recyclingpapier.
Die durch Papier und Druck entstandenen
Emissionen in Höhe von ca. 100 kg CO₂
werden über Projekte der Klima-Kollekte
kompensiert.

Inhalt

Geleitwort von Bischof Dr. Dr. h.c. Markus Dröge	5
1 Vergabeverfahren	7
1.1 Grundsätzliches	7
1.2 Pächtersuche	7
2 Vergabekriterien	9
2.1 Bewirtschaftung	9
2.2 Regionaler Bezug	11
2.3 Pachtpreisangebot	11
2.4 Kirchengzugehörigkeit	12
2.5 Soziale Aspekte	12
3 Vergabeentscheidung	12
4 Vertragsgestaltung	13
4.1 Musterlandpachtvertrag	13
4.2 Hintergründe und Einzelregelungen des Musterlandpachtvertrages	14
4.2.1 § 1 Pachtgegenstand	14
4.2.2 § 2 Pachtzeit	14
4.2.3 § 3 Pacht	14
4.2.4 § 4 Lasten, Abgaben, Steuern, Kosten	15
4.2.5 § 5 Gewährleistungsausschluss	15
4.2.6 § 6 Bewirtschaftung, Unterhaltung	15
4.2.7 § 7 Produktions- und Lieferrechte und § 8 Prämienrechte, Zahlungsansprüche	17

4.2.8	§ 9 Verbesserung des Pachtgegenstandes durch den Pächter und § 10 Verbesserung des Pachtgegenstandes durch die Verpächterin	18
4.2.9	§ 11 Tod des Pächters	18
4.2.10	§ 12 Kündigung	18
4.2.11	§ 13 Rückgabe des Pachtgegenstandes	19
4.2.12	§ 14 Salvatorische Klausel	20
4.2.13	§ 15 Schriftform, kirchenaufsichtliche Genehmigung	20
Anlage A	Zusammenfassung – Arbeitsschritte zum Pachtvertrag	22
Anlage B	Weitere Kriterien für die Vergabeentscheidung	23
Abkürzungen		24

Geleitwort

von Bischof Dr. Dr. h.c. Markus Dröge



„Die Erde ist des Herrn!“ (Psalm 24,1)

Der Beter des vierundzwanzigsten Psalms erinnert uns daran, dass die Welt uns nicht gehört. Das Land, auf dem wir leben und auch das Land, das wir verpachten, ist nicht unser Eigentum. Die Schöpfung gehört alleine Gott. Er hat uns das Land als Leihgabe anvertraut, damit wir die Erde bewahren und bebauen, wie es im ersten Schöpfungsbericht heißt. So verbindet sich mit der Schöpfung von Beginn an der Auftrag an den Menschen, sorgsam mit ihr umzugehen. Mit der gesamten Schöpfung und eben auch mit dem Land. Aus biblischer Perspektive ist Landbesitz nicht Selbstzweck. Das Land, das wir bewirtschaften oder verpachten ist auch das Land, das unsere Kinder und Kindeskinde noch bewohnen und bewirtschaften möchten. Zugleich soll das Land bebaut und für das Leben der Menschen dienstbar gemacht werden. Deshalb müssen auch die sozialen Fragen und rechtlichen Dimensionen mit in den Blick genommen werden. Auf einem Thementag im September 2015 wurde unter der Überschrift „Bebauen und Bewahren: Die Kirchengemeinden und ihr Land“ diesen Fragen mit einem weiten Blick nachgegangen. Das Evangelische Werk für Diakonie und Entwicklung, die Evangelische Akademie, der Evangelische Entwicklungsdienst, das Berliner Missionswerk und die EKBO hatten dazu eingeladen. Weltweit lässt sich beobachten, dass den Kleinbauern zunehmend das Land entzogen wird und nicht mehr für die Sicherung der Ernährung zur Verfügung steht. Großkonzerne kaufen riesige Flächen und bringen damit Familienunternehmen unter Druck. Zunehmend boomt der Agrarsektor auch als Investitions- und Spekulationsobjekt. All diese Phänomene zeigen sich nicht nur in Schwellenländern, sondern in Ansätzen zum Beispiel auch bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen in Brandenburg. Ich bin daher sehr dankbar, dass mit der vorliegenden Handreichung den Gemeindegemeinderäten unserer Landeskirche nun ganz konkrete Ratschläge und Entscheidungshilfen an die Hand gegeben wer-

den, wenn es um die Verpachtung von Kirchenland geht. Ich danke besonders Oberkonsistorialrat Hartmut Fritz, dem Umweltbeauftragten und ordinierten Gemeindepädagogen Hans-Georg Baaske sowie der von ihm geleiteten Arbeitsgruppe, die diese Broschüre maßgeblich erarbeitet haben. In ihr wird ernst genommen, dass das Land aus kirchlicher Perspektive mehr ist als ein reiner Wirtschaftsfaktor. Landbesitz beinhaltet immer auch die Verantwortung, die Fragen nach sozialer Gerechtigkeit und der Bewahrung der Schöpfung mit zu bedenken und dafür einzutreten, dass es Menschen und Tieren zum Leben dient. Denn: Die Erde ist des Herrn!


Dr. Markus Dröge

1. Vergabeverfahren

1.1 Grundsätzliches

Diese Handreichung soll den Mitgliedern der Gemeindekirchenräte (GKR) eine Hilfe für anstehende Entscheidungen bei der Verpachtung kircheneigener Flächen sein.

Die meisten landwirtschaftlichen Flächen sind bereits verpachtet und es gibt ganz überwiegend gute Erfahrungen mit den Pächtern. Trotzdem treten immer wieder Zielkonflikte zwischen sozialen, wirtschaftlichen, ökologischen und theologischen Anliegen auf, die zu bedenken und abzuwägen sind.

Aufgaben der GKR sind insbesondere:

- für alle nicht durch die Kirchengemeinde selbst genutzten Flächen Dritte zu finden, die ihr zum einen ein Entgelt für die Nutzung des Grundstückes zahlen und zum anderen die mit dem Grundbesitz verbundenen öffentlichen Lasten tragen,
- dafür Sorge zu tragen, dass Pachtflächen auch zukünftigen Generationen zur Verfügung gestellt werden können,
- die Pachtflächen in Vorbereitung auf eine Neuvergabe in Augenschein zu nehmen,
- ökologische Verantwortung bei der Verpachtung wahrzunehmen,
- örtliche und soziale Strukturen zu berücksichtigen und in die Entscheidungsfindung mit einzubinden.

1.2 Pächtersuche

In Vorbereitung auf die Pächtersuche – selbst wenn eine Kirchengemeinde mit dem bisherigen Pächter gute Erfahrungen hat – sollte der GKR sich rechtzeitig Zeit nehmen, um über Kriterien und deren Gewichtung bei der Landverpachtung zu sprechen und zu entscheiden, welche Aspekte davon in die Bekanntmachung einfließen sollten. Eine beispielhafte Auswahl findet sich unter Punkt 2 (Vergabekriterien) sowie weitere Kriterien in der Anlage B.

In einigen Fällen wurden in bestehenden Verträgen Optionen vereinbart, die zu einer Verlängerung des Pachtvertrages für den Fall führen, dass keine der Vertrags-

parteien den Vertrag zu einem bestimmten Zeitpunkt kündigt. Um das bestehende Vertragsverhältnis einschließlich der vorhandenen Konditionen zu überprüfen, ist die Einhaltung der Kündigungspunkte zu beachten und eine automatische Verlängerung des Pachtverhältnisses zu vermeiden.

Darüber hinaus ist eine Abstimmung über das weitere Verfahren mit dem zuständigen Kirchlichen Verwaltungsamt herbeizuführen. Hier gibt es eine regional unterschiedliche Praxis in unserer Landeskirche. Um eine weitgehende Entlastung der GKR von Verwaltungsaufgaben im Vorfeld zu einem Vergabebeschluss zu erreichen, sollten die Erfahrungen der Mitarbeitenden der Verwaltungsämter genutzt werden und die Abstimmung mit dem Verwaltungsamt daher eng sein.

Die beabsichtigte Neuverpachtung ist in geeigneter Form im Gemeindebereich bekannt zu machen. Dies kann z.B. durch Abkündigung im Gottesdienst, Aushang im Schaukasten oder auch durch eine Mitteilung im Gemeindebrief erfolgen. Eine öffentliche Ausschreibung im engeren Sinne, wie sie vor der Beauftragung von Bauleistungen teilweise durchgeführt wird, ist nicht erforderlich. Die zu vergebenden Flächen sollten konkret mit Gemarkung, Flur, Flurstück, Größe und Nutzungsart (und ggf. Bodenwertzahl) bezeichnet werden. Ebenso müssen den Pächtern die Vergabekriterien und darüber hinaus ein bestimmter Zeitpunkt mitgeteilt werden, zu dem das Pachtangebot möglichst im geschlossenen Umschlag an einem dafür vorgesehenen Ort abzugeben oder einzusenden ist. Es wird empfohlen, die Pachtangebote erst zu einem bestimmten Termin gemeinsam zu öffnen und zu sichten. Entsprechend sollten die Umschläge als Pachtpreisangebot gekennzeichnet werden. Sofern sich ein GKR im Vorfeld auf einen Mindestpachtpreis verständigt hat, sollte auch darauf in der Bekanntmachung hingewiesen werden.

Ziel dieses Verfahrens ist es, die Suche nach einem Pachtinteressenten als Teil des verantwortlichen Umgangs des GKR mit dem Grundvermögen transparent zu gestalten.

2. Vergabekriterien

Die nachstehend beschriebenen Vergabekriterien finden in mehreren Landeskirchen der EKD Anwendung. Im Bereich unserer Landeskirche ist mit ihnen keine Zuordnung einer Gewichtung oder einer Reihenfolge vorgegeben.

Bei der Abwägung der Kriterien handelt es sich um den Versuch zur Lösung von Zielkonflikten, die in Einklang gebracht werden müssen, wobei nicht zwingend alle Kriterien in die Vergabeentscheidung gleichwertig einfließen müssen. Sie sollten aber „im Blick“ der Ältesten bleiben. Die ökonomischen, ökologischen, sozialen und theologischen Gesichtspunkte und auch die individuellen Gegebenheiten der Pachtinteressenten sollten nicht gegeneinander ausgespielt werden. Vielmehr ist zu versuchen, die wechselseitige Bedingtheit der einzelnen Aspekte angemessen zu würdigen.

2.1 Bewirtschaftung

Von ausschlaggebender Bedeutung für die Erhaltung bzw. Verbesserung des Bodens und seiner Fruchtbarkeit ist eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung durch den künftigen Pächter. Dies ist unabhängig von der Frage, ob es sich bei dem Pachtinteressenten um eine Gesellschaft, eine Einzelperson oder einen Nebenerwerbslandwirt handelt.

In dem von der Landessynode auf ihrer Frühjahrstagung 2014 beschlossenen Umweltkonzept (Drucksache 14 B) heißt es in Punkt 8.2.9 unter der Überschrift „Biologische Vielfalt“: „Bei der Vergabe von landwirtschaftlichen Flächen ist die besondere Situation ökologisch arbeitender Betriebe und Landwirte zu berücksichtigen.“ Zielempfehlung der Landessynode ist es, 25 Prozent (bis 2025) bzw. 50 Prozent (bis 2050) der neu verpachteten Flächen dafür vorzusehen. Dies soll geschehen, da diese ökologisch arbeitenden Betriebe gentechnikfrei wirtschaften sowie einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Bekämpfung des Welthungers leisten. Außerdem setzen sie sich für artgerechte Tierhaltung und für die Vermeidung von Agrarchemieeinträgen in die Böden, deren Folgen noch immer nicht absehbar sind, ein.



Foto: pixelio.de/Andreas Hermsdorf

Eine Umsetzung dieser Zielempfehlung erfolgt in gemeinsamer Verantwortung der Kirchengemeinden und Kirchenkreise, da nur dort die für eine Einschätzung der Pächterstruktur erforderlichen Informationen vorliegen. Sofern ökologisch arbeitende Betriebe eine deutlich geringere Pacht anbieten können als andere Pachtinteressenten, sollte der GKR abwägen, ob er geringere Pachteinahmen akzeptiert und die gesamte zu vergebende Fläche an den ökologisch arbeitenden Betrieb verpachtet oder, ob eine für beide Seiten akzeptable Lösung auch darin liegt, dass die zu vergebende Fläche in Teilflächen aufgeteilt wird.

Besondere Bedeutung für eine Einschätzung der Arbeitsschwerpunkte und Arbeitsweise eines Betriebes hat das vom Pachtinteressenten verfolgte Betriebskonzept. Um dieses zu beurteilen bzw. um einen Eindruck über die inhaltlichen Arbeitsschwerpunkte des Betriebes zu erhalten, können die *Weiteren Kriterien für die Vergabeentscheidung* (Anlage B) genutzt werden. Falls der Betrieb kein Betriebskonzept vorlegt, kann es sinnvoll sein, eine Befragung anhand der Anlage B durchzuführen.

Bei der Ausgestaltung der Rechte und Pflichten des Pächters ist zu berücksichtigen, dass vertragliche Vereinbarungen – seien es Verpflichtungen oder Verbote im Zusammenhang mit der Nutzung landwirtschaftlicher Flächen – kontrollierbar sein müssen, dass jemand die Kontrolle durchführt und ein Verstoß mit einer Sanktion

(z.B. Vertragsstrafe oder Kündigungsrecht) belegt sein muss (im Einzelnen vgl. die Hinweise zu § 6 des Musterlandpachtvertrages in Punkt 4.1 der Handreichung).

2.2 Regionaler Bezug

Aufgrund der historischen Entwicklung gibt es in vielen Bereichen unserer Landeskirche heute Agrargenossenschaften als Vertragspartner der Kirchengemeinden. Daneben treten zunehmend Pachtinteressenten an die Kirchengemeinde heran, die ihren Betriebssitz in anderen Teilen der Bundesrepublik oder im europäischen Ausland haben. Der regionale Bezug eines Pachtinteressenten ist jedoch für die Entwicklung des ländlichen Raumes und der Sozialstruktur des Ortes wichtig. Der Interessent sollte deshalb in seinem Angebot die Verbundenheit mit der Region deutlich machen (z.B. Hauptwohnsitz). Weiterführende Hinweise finden sich in der Anlage B.

2.3 Pachtpreisangebot

Nach § 66 Abs. 4 des Kirchengesetzes über die Haushalts-, Kassen- und Vermögensverwaltung (HKVG; www.kirchenrecht-ekbo.de, Ordnungsnummer 527) sind Grundstücke sowie Teile davon, die nicht unmittelbar für kirchliche Zwecke genutzt werden und an denen auch keine Erbbaurechte bestellt sind oder alsbald bestellt werden sollen, zu den ortsüblichen Sätzen zu vermieten, zu verpachten oder anderweitig ertragsbringend zu nutzen. Aufgrund der demografischen Entwicklung steigt die Bedeutung der Pachteinnahmen für die Sicherung der Finanzierung kirchlicher Arbeit im ländlichen Bereich.

Im § 66 Abs. 1 HKVG heißt es, dass das Vermögen der Kirchengemeinden wirtschaftlich und im Einklang mit dem kirchlichen Auftrag zu verwalten ist. Dabei ist darauf zu achten, dass auch unter ökologischen und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten der bestmögliche Nutzen erzielt wird. Es ist nicht zwingend notwendig, einen Pachtvertrag mit dem Meistbietenden abzuschließen. Überhöhte Pachtpreise schaffen Unfrieden in den Dörfern. Eine Orientierung an ortsüblichen Pachtsätzen kann dazu dienen, die Pachtvorstellungen der Kirchengemeinde einzuordnen. Außerdem kann sie hilfreich sein, um nicht unter Wert zu verpachten und eine nicht sachgerechte Preisentwicklung zu verhindern.

In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, ob die ortsüblichen Pachtpreise bereits einer starken Verzerrung unterworfen sind und dadurch nahrungsmittelproduzierende, regional verankerte Betriebe benachteiligt werden können.

2.4 Kircheng Zugehörigkeit

Im ländlichen Raum unserer Landeskirche ist die Zugehörigkeit eines Pachtinteressenten zu einer Kirchengemeinde leider nicht mehr selbstverständlich. Bei Einzelpersonen ist die Mitgliedschaft in der örtlichen Kirchengemeinde in der Regel bekannt. Bei Kapitalgesellschaften kann dieser Aspekt nur für die Belegschaft gelten. Bei sonst gleichwertigen Angeboten sollte einem Kirchenmitglied der Vorrang eingeräumt werden.

2.5 Soziale Aspekte

Im Einzelfall kann es für einen Pachtinteressenten von Bedeutung sein, ob er eine Fläche erneut oder neu bewirtschaften kann. Ebenso kann ein Pachtinteressent in seiner Existenz bedroht sein, wenn er eine bestimmte Fläche nicht mehr oder nicht für seine Betriebsführung erhält. In solchen Fällen sollte der Pachtinteressent gebeten werden, seine Existenzgefährdung durch geeignete Unterlagen zu erläutern bzw. nachzuweisen. Eventuell kann eine Lösung darin gefunden werden, dass die zu verpachtende Fläche auf mehrere Interessenten aufgeteilt wird.

Bei der Neuverpachtung von Flächen ist zu überlegen, diese auch Existenzgründern (Junglandwirten) zur Verfügung zu stellen und ihnen damit den Einstieg in die Landwirtschaft zu ermöglichen. Dabei sollte auf ein schlüssiges Betriebskonzept geachtet werden. Den jungen Bäuerinnen und Bauern werden Anreize geschaffen sich in den Dörfern niederzulassen, eine wirtschaftliche Grundlage aufzubauen, Familien zu gründen und sich in den Dorfgemeinschaften zu engagieren.

Weiterführende Hinweise zu sozialen Aspekten finden sich in der Anlage B.

3. Vergabeentscheidung

Bei dem Beschluss über einen Pachtvertragsabschluss mit einem bestimmten Interessenten sind die Regelungen der Grundordnung zu den Sitzungen des GKR zu

beachten (z.B. Artikel 23 Abs. 4 Grundordnung zur Beschlussfähigkeit und § 23 Abs. 5 Grundordnung zur Stimmenmehrheit; www.kirchenrecht-ekbo.de, Ordnungsnummer 1). Sollte sich der Kreis der Interessenten auch auf Personen beziehen, die von der Beschlussfassung persönlich betroffen sind (Artikel 23 Abs. 7 Grundordnung), ist zu berücksichtigen, dass diese vor der Beratung und Beschlussfassung den Raum zu verlassen haben. Bei Bedarf können sie auf Verlangen vorher gehört werden. Beides ist im Protokoll der Sitzung festzuhalten. Als persönlich betroffen gilt in jedem Fall ein Kirchenältester, der selbst Pachtinteressent ist. Anhaltspunkte, wer daneben noch von der Beschlussfassung ausgeschlossen sein kann, können sich aus § 88 Abs. 2 HKVG oder § 9 Verwaltungsverfahren- und -zustellungsgesetz der EKD (VVZG-EKD; www.kirchenrecht-ekbo.de, Ordnungsnummer 575) ergeben.

Wichtig ist auch der Umgang des GKR mit den Interessenten, deren Angebote nicht berücksichtigt werden konnten. Hier ist es die Aufgabe des GKR, den Kontakt zu suchen und in groben Zügen mitzuteilen, warum eine Berücksichtigung nicht möglich war. Dabei ist darauf zu achten, dass die Vertraulichkeit der Beratung im GKR gewahrt bleibt. Es empfiehlt sich, bereits im Zusammenhang mit der Beschlussfassung zu vereinbaren, welche Gründe den nicht berücksichtigten Interessenten von wem mitgeteilt werden.

4. Vertragsgestaltung

4.1. Musterlandpachtvertrag

Nach § 66 Abs. 4 HKVG ist von den Kirchengemeinden der vom Konsistorium zur Verfügung gestellte Mustervertrag zu verwenden. Die meisten Regelungen finden im Bereich der gesamten EKD Anwendung. Dem Mustervertrag liegen langjährige Erfahrungen für ein ausgewogenes Verhältnis von Rechten und Pflichten der Vertragsparteien zugrunde. Er berücksichtigt auch die Beschlusslage unserer Landessynode und der Kirchenleitung zu vertragsrelevanten Themen (z.B. Verbot zur Aufbringung gentechnisch verändertem Saat- und Pflanzguts). Die Verwendung des aktuellen Musterlandpachtvertrages führt aufgrund der einheitlichen Vertragsgestaltung zu einer Verwaltungsvereinfachung im Vertragsvollzug und berücksichtigt neben den vorgenannten Beschlüssen die aktuelle staatliche und kirchliche Gesetzeslage sowie die Rechtsprechung.

Anlagen zur nachhaltigen, nichtfossilen Energieerzeugung (z.B. Windanlagen) können über Gestattungsverträge auf kircheneigenen Grundstücken ermöglicht werden. Informationen hierzu erhalten die GKR vom zuständigen Kirchlichen Verwaltungsamt und vom Konsistorium.

4.2. Hintergründe und Einzelregelungen des Musterlandpachtvertrages

4.2.1 § 1 Pachtgegenstand

Zu Beginn des Vertrages wird der Pachtgegenstand unter Bezugnahme auf die Anlage zum Vertrag beschrieben. Wichtig sind eine feste Verbindung aller Ausfertigungen des Vertrages mit der Anlage und die richtige Benennung aller Flurstücke zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Hier kann es aufgrund von Vermessungen oder Flurneuordnungen zu Abweichungen zum Vorvertrag kommen. Die Angaben sind daher bei jeder Neuverpachtung zu überprüfen.

Der Mustervertrag schließt die Neuanlage von Obstplantagen und gärtnerischen Anlagen aus. Dadurch soll dem Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche entgegen gewirkt werden. In Ausnahmefällen ist jedoch eine abweichende Entscheidung in rechtzeitiger Abstimmung mit dem Konsistorium nicht ausgeschlossen.

Für den Bereich unserer Landeskirche ist eine Unterverpachtung ausgeschlossen. Allerdings ist ein Pflugtausch mit schriftlicher Zustimmung der Kirchengemeinde möglich. Der Pächter hat sich jedoch alle Verstöße des Pflugtauschpartners zu rechnen zu lassen. Es empfiehlt sich, dass sich die Kirchengemeinde über die Person des Tauschpartners vor einer Zustimmung informiert.

Die Überlassung gepachteter Flächen an Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung durch die Kirchengemeinde.

4.2.2 § 2 Pachtzeit

Vertragslaufzeiten von bis zu maximal zwölf Jahren geben beiden Vertragspartnern eine ausreichende Planungssicherheit. Die Vereinbarung kürzerer Laufzeiten ist möglich. Der Pächter nimmt zum Zeitpunkt des Vertragsbeginnes die Flächen selbst in Besitz.

4.2.3 § 3 Pacht

Insbesondere wird auf die Regelung in Abs. 4 zur Prüfung der vereinbarten Pacht Höhe hingewiesen. Danach können die Parteien nach Ablauf von jeweils drei Jahren die Pacht aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen und geldlichen Verhältnisse überprüfen und neu festlegen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Geldwertverlust bei einer Vertragslaufzeit von zwölf Jahren nicht unerheblich sein kann. Darüber hinaus kann sich das örtliche Pachtpreinsniveau verändern. Es ist daher wichtig, dass die Kirchenältesten das vertraglich vereinbarte Recht wahrnehmen. Alternativ wird in anderen Landeskirchen nach Ablauf von sechs Jahren die Pacht um einen konkreten Prozentbetrag angepasst (Evangelische Kirche in Mitteldeutschland) oder es wird ein förmliches Pachtanpassungsverfahren durchgeführt (Evangelisch-lutherische Landeskirche Hannover). Dies ist in unserer Landeskirche bisher jedoch keine Praxis.

4.2.4 § 4 Lasten, Abgaben, Steuern, Kosten

Der Mustervertrag sieht bislang noch keine Regelung zur Übernahme der Umsatzsteuer durch den Pächter vor, weil für die Vermögensverwaltung kirchlicher Körperschaften bisher keine Steuern erhoben werden. Dieses kann sich zukünftig ändern. In diesem Fall wird der Mustervertrag vom Konsistorium um eine entsprechende Regelung ergänzt.

4.2.5 § 5 Gewährleistungsausschluss

Bei den Regelungen in § 5 handelt es sich um weitgehende Gewährleistungsausschlüsse zugunsten der Kirchengemeinde. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die Pflicht der Kirchengemeinde, den Pächter über Leitungsrechte zu informieren.

4.2.6 § 6 Bewirtschaftung, Unterhaltung

In den Regelungen zu § 6 spiegeln sich zum Teil die Vergabekriterien wieder. Der Pächter ist verpflichtet, bei der landwirtschaftlichen Bodennutzung die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft anzuwenden (vgl. z.B. § 17 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 5 Bundesnaturschutzgesetz, § 3 Pflanzenschutzgesetz).



Foto: pixelio.de/zaubervogel

Der Vertrag sieht ein Aufbringungsverbot für Fäkal- und Klärschlämme, Fäkalien, gewerblichen Kompost, Papierschlämme oder vergleichbare Stoffe vor. Wirtschaftsdünger mit betriebseigener landwirtschaftlich erzeugter Biomasse (Biogasgülle) unterliegt bei der Inverkehrbringung dem Düngegesetz, und die Qualitätsanforderungen werden durch die Düngemittelverordnung geregelt. Die Biogasgülle kann in begrenztem Umfang und unter bestimmten Bedingungen in der Landwirtschaft, ähnlich wie jeder andere in der Landwirtschaft erzeugte Wirtschaftsdünger (z.B. Gülle, Stallmist, Jauche, Stroh, Pflanzenrückstände etc.), eingesetzt werden. Wirtschaftsdünger mit dem Zusatz von Co-Substraten (zusätzliche Rohstoffe zur Steigerung des Biogasertrages z.B. organische Abfälle oder Speisereste) unterliegen dagegen der Bioabfallverordnung und sind genauso einzustufen wie Fäkal- und Klärschlämme sowie Komposte aus öffentlichen Kompostieranlagen, die nicht auf den kircheneigenen Grundstücken aufgebracht werden dürfen.

Die Landessynode hat bereits auf ihrer Herbsttagung 2001 den Beschluss gefasst, dass gentechnisch verändertes Saat- und Pflanzgut nicht auf kircheneigene Grundstücke aufgebracht werden darf (Drucksache 114 zu Drucksache 4). Dementspre-

chend enthält der Musterlandpachtvertrag ein Aufbringungsverbot. Bei einem Verstoß kann der Vertrag nach § 12 Abs. 2 a) gekündigt werden.

Darüber hinaus darf die vertraglich vereinbarte Nutzungsart nicht verändert werden. Wesentlich ist dies bei der Umwandlung von Acker in Grünland, weil eine Rückveränderung von Grünland in Acker nur mit Zustimmung der Landwirtschaftsbehörden möglich ist.

Um eine Verletzung von Vertragspflichten bzw. einen Verstoß des Betriebskonzeptes feststellen zu können, ist es von wesentlicher Bedeutung, dass die Mitglieder des GKR die Lage der kircheneigenen Flurstücke kennen. Darüber hinaus ist in § 66 Abs. 6 HKVG vorgegeben, dass unbebaute Grundstücke alle vier Jahre unter Hinzuziehung sachkundiger Personen begangen werden.

Vor der Verpachtung landwirtschaftlicher Nutzflächen für Sonderkulturen (z.B. Spargelanbau und Obstplantagen), Streuobstwiesen, Baumschulen oder Kurzumtriebsplantagen (Anpflanzung schnellwachsender Bäume zur Energieerzeugung) ist zur Konkretisierung der vertraglichen Regelungen in diesen Sonderfällen eine vorherige Abstimmung mit dem Konsistorium vorzunehmen (Kontaktadressen am Ende der Handreichung).

Eine abschließende Befassung mit dem Thema Pflanzenschutz ist im Rahmen dieser Arbeitshilfe nicht möglich. Unabhängig davon sollten die GKR aktuelle Diskussionen zu Für und Wider der Zulässigkeit von bestimmten Pflanzenschutzmitteln verfolgen und gegebenenfalls bei einer Vergabeentscheidung berücksichtigen.

4.2.7 § 7 Produktions- und Lieferrechte und § 8 Prämienrechte, Zahlungsansprüche

Hintergrund der Regelungen zu den §§ 7 und 8 ist der Umstand, dass sich die Höhe der Pacht nicht nur aus dem unmittelbaren Ertrag aus dem Pachtgegenstand ergibt, sondern auch Nebenrechte berücksichtigt, die der Pächter für den Pachtgegenstand geltend machen kann. Nach dem Wegfall der Milchquote bezieht sich die Regelung in § 7 zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur noch auf Zuckerrübenlieferrechte. Aufgrund der langen Laufzeit der Pachtverträge kann nicht ausgeschlossen

werden, dass während der Laufzeit des Vertrages künftig neue Rechte durch die EU-Agrarpolitik entstehen. Bei einer Streichung der Regelungen in § 7 könnte die Kirchengemeinde dann keine Rechte geltend machen. Wir empfehlen daher, dass – selbst unter Berücksichtigung der gegenwärtig geringen Relevanz der Regelung – diese auch weiterhin im Vertrag enthalten bleibt.

Ähnliches gilt für die Prämienrechte und Zahlungsansprüche. Der Bundesgerichtshof hatte zunächst am 24.11.2004 entschieden, dass Zahlungsansprüche nach Pachtende nicht an den Verpächter zu übertragen sind. Dieser Entscheidung lag der Umstand zugrunde, dass zwischen den Vertragsparteien keine Vereinbarung zur Übertragung von Prämienrechten abgeschlossen worden war. Ergänzend hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 24.04.2009 klargestellt, dass Vereinbarungen zwischen Verpächtern und Pächtern über die Übertragung von Zahlungsansprüchen zulässig sind. Um gegebenenfalls einen Übertragungsanspruch geltend zu machen, haben sich viele Landeskirchen der EKD bereits sehr früh entschlossen, eine entsprechende Regelung in ihre Musterverträge mit aufzunehmen. Sollten sich zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages die EU-rechtlichen Rahmenbedingungen dahingehend verändert haben, dass eine Geltendmachung der Zahlungsansprüche durch die Kirchengemeinde unzulässig ist, läuft diese vertragliche Regelung „leer“. Die Regelung sichert daher potentielle Ansprüche der Kirchengemeinden. Wirtschaftliche Nachteile für die Pächter entstehen durch sie nicht.

4.2.8 § 9 Verbesserung des Pachtgegenstandes durch den Pächter und § 10 Verbesserung des Pachtgegenstandes durch die Verpächterin

Die Regelungen beziehen sich auf gegenseitige Rechte bei der Verbesserung des Pachtgegenstandes und gegebenenfalls daraus entstehende Verwendungsansprüche. Sie enthalten keine kirchenspezifischen Aspekte.

4.2.9 § 11 Tod des Pächters

Die Regelung enthält ebenfalls keine kirchenspezifischen Aspekte. Sollte der Umstand eintreten, dass ein Pächter stirbt, sollte die Kirchengemeinde prüfen, ob sie von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch macht, um die Fläche einer Neuverpachtung zuzuführen.



Foto: pixelio.de/Jan Freese

4.2.10 § 12 Kündigung

Die Regelungen zur Kündigung berücksichtigen zum einen, dass der Pachtgegenstand oder Teile von ihm für einen anderen Zweck (z.B. zur Bebauung, gewerblichen Nutzung oder für Zwecke des Gemeinbedarfs) benötigt werden und zum anderen den Umstand, dass sich der Pächter nicht vertragstreu verhält. Im ersten Fall hat der Pächter einen Anspruch auf eine angemessene Entschädigung. Bei einem nicht vertragstreuen Verhalten besteht dieser Anspruch nicht. Sonderregelungen für die Kündigung sowohl durch die Kirchengemeinde als auch durch einen Insolvenzverwalter befinden sich in den §§ 109 und 112 Insolvenzordnung.

Bei der Kündigung eines Pachtvertrages durch die Kirchengemeinde ist das Kündigungsschreiben wegen der Regelung in Artikel 24 Abs. 2 Grundordnung unbedingt mit dem Siegelabdruck der Kirchengemeinde zu versehen.

4.2.11 § 13 Rückgabe des Pachtgegenstandes

Die Regelung bezieht sich auf die gegenseitigen Ansprüche bei der Beendigung des Pachtverhältnisses durch Kündigung oder Zeitablauf.

4.2.12 § 14 Salvatorische Klausel

Das gesetzliche Leitbild in § 139 BGB geht davon aus, dass ein Vertrag insgesamt nichtig ist, wenn nur ein Teil von ihm nichtig sein sollte. Die Regelung in § 14 trifft daher Vorsorge (wie in fast allen langfristigen gegenseitigen Verträgen), dass der Vertrag nicht vollständig rückabgewickelt werden muss, wenn nur eine einzelne Bestimmung des Vertrages nichtig sein oder werden sollte.

4.2.13 § 15 Schriftform, kirchenaufsichtliche Genehmigung

Grundsätzlich gilt für den Abschluss von Pachtverträgen sowie ihren Änderungen und Ergänzungen eine Schriftformerfordernis. Dies stellt sicher, dass sich auch bei einem Wechsel bei den Verantwortlichen für die Kirchengemeinde anhand der Unterlagen die Rechte und Pflichten der Kirchengemeinde aus dem Vertragsverhältnis nachvollziehen lassen, geltend gemacht und im Streitfall bewiesen werden können.

Nach § 88 Abs. 3 Ziffer 2 HKVG unterliegen Pachtverträge landwirtschaftlicher Nutzflächen der Genehmigung des Kreiskirchenrates. Nach § 88 Abs. 4 HKVG kann der Kreiskirchenrat diese Genehmigungsbefugnis ganz oder teilweise auf die Leitung des Kirchlichen Verwaltungsamtes übertragen. Wegen der Regelung in § 88 Abs. 2 HKVG bedürfen Landpachtverträge mit ehren-, haupt- oder nebenamtlich Beschäftigten der Kirchengemeinde sowie mit ihren Ehegattinnen und Ehegatten, Partnerinnen und Partnern in eingetragener Partnerschaft, Kindern und Schwiegerkindern keiner kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch das Konsistorium. Es bleibt beim Genehmigungsvorbehalt zugunsten des Kreiskirchenrates bzw. der Leitung des Kirchlichen Verwaltungsamtes.

Wer unterstützt die GKR bei einer Entscheidungsfindung?

- das jeweils zuständige örtliche Kirchliche Verwaltungsamt

- **Referat 6.3 im Konsistorium
für Forst- und Landwirtschaft**

Referent z.Z. Herr Martin Czarnowski,
Tel. 030/24344-559,
m.czarnowski@ekbo.de

- **Umweltbüro im Konsistorium**

z.Z. Herr Hans-Georg Baaske,
Tel. 030/24344-418
umwelt@ekbo.de

Berlin, den 31. August 2016

Anlage A

Zusammenfassung – Arbeitsschritte zum Pachtvertrag

1. Beschäftigung mit den Vergabekriterien im GKR
2. mögliche Einbeziehung KVA und Konsistorium (Umweltbüro, Referent für Forst- und Landwirtschaft)
3. rechtzeitige Bekanntmachung des beabsichtigten Pachtausreibung unter Berücksichtigung der Vergabekriterien
4. Informationen sammeln und bündeln:
 - zu bisherigen Vertragspartnern: Name, Vertragsdauer, Pachthöhe, Betriebskonzept
 - Darstellung der Angebote der Pachtinteressenten: Name, Vertragsdauer, Besonderheiten (z.B. Mitglied im GKR), Betriebskonzept
5. Entscheidungsfindung im GKR – Abwägung der Angebote anhand:
 - der Vergabekriterien unter Punkt 2
 - 2.1 Bewirtschaftung
 - 2.2 Regionale Herkunft
 - 2.3 Pachtpreisangebot
 - 2.4 Kirchengenossenschaft
 - 2.5 Soziale Aspekte
 - der Anlage B – *Weitere Kriterien für die Vergabeentscheidung*
6. abgelehnte Interessenten informieren (Umgang mit der Absage - Wer informiert wen in welcher Weise?)
7. Vertragsausfertigung nach Musterlandpachtvertrag EKBO durch KVA
8. Kirchengenossenschaftliche Genehmigung des Vertrages gemäß HKVG § 88 (insbesondere Ziffer 2 bis 4) durch Konsistorium

Anlage B

Weitere Kriterien für die Vergabeentscheidung

I Zusätzliche Auswahlkriterien:

- **artgerechte Tierhaltung** - der Physis und Verhaltensweise des Tieres entsprechende Haltungsformen, z.B.:
Weidegang für Rinder, Freilandhaltung und Scharmöglichkeit für Hühner, Wülmöglichkeit und Bewegungsfreiheit für Schweine
- **Naturschutzmaßnahmen**, z.B.:
Erhalt und Pflege von regionaltypischen Landschaftselementen wie Hecken, Feldgehölze, Sölle, Ackerrandstreifen;
Schutz von Wiesenbrütern durch angepasste Bearbeitungszeiten;
Abstandsflächen zu Gewässern
- **Bodenschutz/Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit**, z.B.:
Erosionsvermeidung z.B. durch Untersaaten, Anlage von Windschutzhecken;
Humusaufbau durch vielfältige und langgliedrige Fruchtfolgen, Zwischenfruchtanbau und Untersaaten, Stallmistgaben und Gründüngeranbau;
Bodenverdichtungen minimieren durch schonende Bodenbearbeitung
- **Pflanzenschutz**, z.B.:
Reduzierung des Einsatzes chemischer Pflanzenschutzmittel durch mechanische Unkrautbekämpfung, Anwendung des Schadschwellenprinzips;
Pflanzenschutz durch Vielfalt: Gemengeanbau/Mischkulturen, vielfältiger Fruchtfolgen, Futteranbau mit heimischen Eiweißpflanzen, Förderung tierischer Gegenspieler durch Blühstreifen und Hecken als Nistmöglichkeiten
- **Betriebskreislauf** (möglichst geschlossen), z.B.:
flächengebundene Tierhaltung, eigener Futtermittelanbau (betriebseigene Futtermittel) um Zukauf von v.a. importierten Eiweißfuttermitteln („Gentechnik-Soja“) weitestgehend auszuschließen (Gefahr von Land Grabbing, Vertreibung der indigenen Bevölkerung, Regenwaldabholzung);
Ausbringung tierischer Exkrememente auf den eigenen Flächen (betriebseigene organische Dünger)
- **Betriebsformen**, z.B.:
Landwirtschaftliche Betriebe mit hoher Arbeitsplatzanzahl pro Hektar (zur Stärkung der Sozialstrukturen und Schaffung vielfältiger Lebensgrundlagen vor Ort);
Landwirtschaftliche Betriebe, die in regionale Wirtschaftskreisläufe eingebunden sind (zur Stärkung der Region);
Familienbetriebe (zur Verbreiterung und Stärkung der Sozialstrukturen)

II Ausschlusskriterien

a) laut Musterlandpachtvertrag EKBO:

- Ausbringung von gentechnisch verändertem Saat- und Pflanzgut
- Aufbringung von Fäkal- und Klärschlämmen, Fäkalien, gewerblichen Kompost, Papierschlämme oder vergleichbaren Stoffen

b) Zu empfehlende Ausschlusskriterien:

- Anlegung von Gärfuttersilos und –mieten auf gedrähten Grundstücken (Gefahr von Gewässerverunreinigung)
- Verpachtung an Energiemaisproduzenten (Generell sollte der Anbau von Energiemais und die Ausbringung von Gärresten kritisch hinterfragt werden.)
- Anteil Mais in der Fruchtfolge größer als 66 % (Diese Regelung bedeutet, dass der Pächter zweimal hintereinander auf derselben Fläche Mais anbauen darf, im dritten Jahr aber einen Fruchtwechsel vornehmen muss.)
- Pachtverträge mit außerlandwirtschaftlichen Investoren

Abkürzungen

BGB	Bundesgesetzbuch
EKBO	Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz
EKD	Evangelische Kirche in Deutschland
GKR	Gemeindekirchenrat
KVA	Kirchliches Verwaltungsamt
HKVG	Kirchengesetz über die Haushalts-, Kassen- und Vermögensverwaltung der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (www.kirchenrecht-ekbo.de , Ordnungsnummer 527)
VVZG-EKD	Verwaltungsverfahrens- und -zustellungsgesetz der Evangelischen Kirche in Deutschland (www.kirchenrecht-ekbo.de , Ordnungsnummer 575)

www.ekbo.de