

Durchführungsbestimmungen zum Pachtwesen

Vom 29. Februar 1988

KABl. 1988, S. 34

Aufgrund des § 65 Abs. 1 der Kirchengemeindeordnung in der Fassung vom 20. Juli 1982 (Kirchl. Amtsbl. S. 109) und des § 53 Abs. 1 der Kirchenkreisordnung in der Fassung vom 20. Juli 1982 (Kirchl. Amtsbl. S. 126) sowie des § 5 der Rechtsverordnung über die Verwaltung kirchlichen Grundbesitzes vom 29. Februar 1988 (Kirchl. Amtsbl. S. 33) erlassen wir die folgenden Durchführungsbestimmungen:

1. Abschluss von Pachtverträgen

1Für Verpachtungen landwirtschaftlicher Grundstücke ist das jeweils geltende landeskirchliche Landpachtvertragsmuster zu verwenden.

2Mit einer vorzeitigen Aufhebung eines Pachtvertrages auf Wunsch des Pächters soll sich ein Kirchenvorstand in der Regel nur dann einverstanden erklären, wenn ein neuer Pächter vorhanden ist. 3Es ist darauf zu achten, dass die Entlassung des bisherigen Pächters erst mit dem Eintritt des neuen Pächters wirksam wird (Unterzeichnung der vertraglichen Vereinbarung durch den neuen Pächter und den Kirchenvorstand, kirchenaufsichtliche Genehmigung).

2. Auswahl der Pächter

1Die Auswahl der Pächter soll nach kirchlichen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Belangen vorgenommen werden. 2Eine öffentliche meistbietende Verpachtung soll nur erwogen werden, wenn sie ortsüblich und aus kirchengemeindlichen Gründen vertretbar ist.

Dies bedeutet im Einzelnen:

- a) In erster Linie sind Kirchenmitglieder zu berücksichtigen.
- b) 1In der Regel sollen kleine und mittlere Betriebe bevorzugt werden. 2Die bisherigen Pächter sollen den Vorrang erhalten, wenn sie die Grundstücke zur Aufrechterhaltung ihrer Betriebe benötigen.
- c) Die Pächter müssen zur Zahlung des Pachtzinses in der Lage sein (Nr. 5).
- d) Bei der Verpachtung sollen nur Pächter berücksichtigt werden, die eine umweltschonende Bewirtschaftung (Nr. 6) gewährleisten.

3. Pachtzeit

Die Pachtzeit soll zwölf Jahre betragen, weil der Pächter nach den gesetzlichen Pächterschutzbestimmungen (§ 595 BGB) bei kürzerer Laufzeit unter bestimmten Voraussetzungen eine Verlängerung des Pachtverhältnisses verlangen kann.

4. Beschreibung der Pachtgrundstücke

1Eine Beschreibung der Pachtgrundstücke kann in besonderen Fällen vorgesehen werden, wenn sich das Pachtgrundstück z. B. in einem besonders schlechten Kulturzustand befindet, verstärkt die Gefahr einer Bodenerosion besteht oder der Pächter über den üblichen Rahmen des Pachtvertrages hinaus verpflichtet ist, besondere Anlagen (Wege, Gewässer, Ufer usw.) zu unterhalten. 2Die dem Landpachtvertragsmuster beigefügten Hinweise für abweichende Formulierungen – Vereinbarung über die Beschreibung der Pachtgrundstücke – sind zu beachten.

5. Pachtzins, Pachthebegebühr, Pachtzinsnachlass

1Pachtzinsen sind als Geldpachtzinsen zu vereinbaren. 2Naturalpachtzinsen dürfen nur vereinbart werden, wenn sie in der betreffenden Kirchengemeinde ortsüblich sind. 3Werden ausnahmsweise Naturalpachtzinsen vereinbart, so sind die dem Landpachtvertragsmuster beigefügten Hinweise für abweichende Formulierungen – Vereinbarung über Naturalpachtzinsen – zu beachten.

4Die Pachtzinsen sollen unter Berücksichtigung der Ertragsfähigkeit der Pachtflächen in ortsüblicher Höhe vereinbart werden (§ 56 Abs. 2 KGO). 5Die Zahlung von Pachthebegebühren zugunsten der die Pachtzinsen einziehenden kirchlichen Verwaltungsstellen kann im Pachtvertrag als zusätzliche Vereinbarung aufgenommen werden, wenn sie in der Kirchengemeinde üblich sind und weiterhin gehoben werden sollen. 6Wird auf eine bisher übliche Pachthebegebühr verzichtet, so ist der Pachtzins so zu gestalten, dass der finanzielle Ausfall durch entsprechende Anhebung des Pachtzinses ausgeglichen wird.

7Nach Maßgabe des § 6 Abs. 4 des Landpachtvertragsmusters haben Pächter keinen Anspruch auf Pachtzinsnachlass. 8Im Einzelfall kann Pachtzinsnachlass ausnahmsweise gewährt werden, wenn dies bei Anlegung eines strengen Maßstabes aus Billigkeitsgründen geboten ist. 9Es ist dabei zu prüfen, ob nicht Dritte zur Zahlung eines Ausgleichs oder einer Entschädigung an den Pächter verpflichtet sind oder Zahlungen aus Billigkeitsgründen leisten. 10Beschlüsse über einen Pachtzinsnachlass bedürfen der Genehmigung des Landeskirchenamtes, wenn der Pachtzinsnachlass in einem Haushaltsjahr insgesamt die Grenze nach § 66 Abs. 1 Satz 1 Nr. 10 KGO (z. Z. 5000 DM¹) übersteigt.

11Die besonderen Bestimmungen über die Verwendung des Pfarrstellenaufkommens sind zu berücksichtigen.

6. Umweltschonende Bewirtschaftung

1Der Kirchenvorstand hat darauf zu achten, dass der Pächter seine Verpflichtung zur umweltschonenden Bewirtschaftung (§ 8 Landpachtvertragsmuster) erfüllt. 2Fäkal-

¹ 2556,46 EUR

Red. Anm.: nach § 23 Gerichtsverfassungsgesetz jetzt (1.1.2012) 5000,- €

- und Klärschlämme sowie Fäkalien und Abwässer dürfen auf die Pachtgrundstücke nicht aufgebracht werden.
7. Bodenverbesserungsmaßnahmen
Vor Beginn von Bodenverbesserungsmaßnahmen (§§ 10, 11 Landpachtvertragsmuster) ist das Landeskirchenamt rechtzeitig zu beteiligen.
 8. Beregnungsanlagen
Ist eine Kirchengemeinde Mitglied eines Beregnungsverbandes, so ist der Pachtvertrag wie folgt zu ergänzen:
 - 1.,,Der Pächter leistet anstelle des Verpächters die Verbandsbeiträge und zahlt alle Kosten, die sich aus der Beregnungsanlage ergeben, soweit sie Pachtflächen betreffen.
 - 2,Kommt der Pächter dieser Pflicht nicht nach, so kann der Verpächter den Pachtvertrag fristlos, ohne dass dadurch der Pächter einen Ersatzanspruch erhält, kündigen.
 - 3Der Vertrag kann auch nach § 17 Abs. 3 gekündigt werden.
 - 4Dem Pächter steht kein Kündigungsrecht nach § 28 Abs. 2 der Ersten Wasserverbandsverordnung zu.
 - 5Beschädigt der Pächter die Beregnungsanlage, so stellt er den Verpächter von Schadensersatzansprüchen frei.“
 9. Anzeige von Landpachtverträgen
Landpachtverträge und Änderungen von Landpachtverträgen sind nach § 2 des Landpachtverkehrsgesetzes der unteren Landwirtschaftsbehörde anzuzeigen.
 10. Kirchenaufsichtliche Genehmigung
 - 1Der Kirchenkreisvorstand soll rechtzeitig vor einer Neuverpachtung und einer Verlängerung von Pachtverträgen beteiligt werden, damit er den Kirchenvorstand schon vor Abschluss der Verträge beraten und auf etwaige Bedenken hinsichtlich der kirchenaufsichtlichen Genehmigung hinweisen kann.
 - 2Der Kirchenkreisvorstand sollte auch beteiligt werden, sobald Schwierigkeiten im Bereich des Pachtwesens auftreten.
 11. Begehung der Grundstücke
 - 1In regelmäßigen Zeitabständen, insbesondere rechtzeitig vor Ablauf der Pachtverhältnisse, ist durch Begehung der Grundstücke zu prüfen, ob die Pächter ihre Vertragspflichten bei der Bewirtschaftung und Unterhaltung der Grundstücke erfüllt haben.
 - 2Festgestellte Schäden hat der Pächter zu beseitigen.
 - 3Fehlende Grenzzeichen sind zu ersetzen.
 - 4Über die Begehung ist eine Niederschrift anzufertigen.
 12. Ökologische und sonstige Nutzungen
 - 1Grundstücke, die landwirtschaftlich nicht oder nur unzureichend nutzbar sind, können einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden.
 - 2In Betracht zu ziehen ist vor allem eine Übereignung oder Nutzungsüberlassung an Dritte, insbesondere an Ge-

bietskörperschaften und Naturschutzverbände für ökologische Zwecke. ³Auch die Möglichkeit von Sondernutzungen, wie z. B. Aufforstungen, sollte geprüft werden. ⁴Entsprechende Nutzungsverträge bedürfen der Genehmigung des Landeskirchenamtes.

13. Anwendung auf die übrigen kirchlichen Körperschaften

Diese Durchführungsbestimmungen gelten für Kirchengemeindeverbände, Gesamtverbände, Kirchenkreise, Kirchenkreisverbände und den Stadtkirchenverband Hannover entsprechend.

14. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

¹Diese Durchführungsbestimmungen treten am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft. ²Gleichzeitig tritt die Verwaltungsanordnung zur Neuregelung des Pachtwesens vom 7. März 1974 (Kirchl. Amtsbl. S. 115), geändert am 17. Oktober 1978 (Kirchl. Amtsbl. S. 138), außer Kraft.