

Erläuterungen zum Landpachtvertrag der EKHN

Generell ist dieses Muster für den Abschluss von Landpachtverträgen gem. §§ 585 ff BGB vorgesehen. Für Kleingarten- und Sonderpachtflächen, z. B. für Sportflächen, Spielplätze, sind gesonderte Pachtverträge abzuschließen. Diese unterliegen der Genehmigungspflicht der Kirchenverwaltung in Darmstadt (zum Genehmigungserfordernis s. u.).

Zu § 1

Das Vertragsmuster kann sowohl zur Verpachtung eines als auch mehrerer Grundstücke an einen Pächter verwendet werden. Aus praktischen Gesichtspunkten wird der Abschluss von Sammelpachtverträgen mit mehreren unterschiedlichen Pächtern nicht mehr empfohlen und ist in dieser Vorlage nicht mehr vorgesehen.

Eine gemeinsame Vertragsurkunde für landwirtschaftliche Flächen und Sonderkulturen wie Weinbergen und Obstanlagen stellt sich aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsdauern oftmals als ungünstig dar.

Zu § 2

Die neue reguläre Pachtzeit beträgt 12 Jahre, so dass ein Verlängerungsrecht des Pächters im Fall der Vertragsbeendigung ausgeschlossen ist. Es wird empfohlen, alle Landpachtverhältnisse einer Kirchengemeinde - soweit möglich - zeitlich parallel laufen zu lassen. Bei Anwendung des neuen Vergabeverfahrens werden so alle Interessenten und Pächter insbesondere bei der Pachtpreisfindung gleich behandelt. Der lange Turnus gewährleistet eine zeitlich zusammenhängende Bewirtschaftung der Flächen unter minimalem Verwaltungsaufwand. Die Pachtverhältnisse sind im Rahmen der laufenden Verwaltung zu vereinheitlichen.

Bei kurzfristigen Landpachtverträgen unter 12 Jahren hat der Pächter unter Umständen einen Anspruch auf Verlängerung des Pachtverhältnisses, wenn der Pächter das Grundstück gem. § 595 BGB unbedingt für seinen Betrieb benötigt. Auf dieses Recht kann im Vorhinein nicht verzichtet werden. Bei Weinbergen und Obstanlagen ist auf die Bestockung der Fläche zu achten und die Pachtzeit entsprechend anzupassen.

Der Ablauf des Pachtvertrages ist durch die Regionalverwaltung zu überwachen und die Kirchengemeinde rechtzeitig, d.h. ca. 12 Monate vor dem Pachtabschluss, zu informieren. Bei einer Anfrage des Pächters auf Verlängerung des Vertrages bis zum Ablauf des zweitletzten Pachtjahres muss die Kirchengemeinde innerhalb von 3 Monaten schriftlich reagieren und eine Entscheidung treffen (§ 594 BGB). Falls der Ablaufzeitpunkt versäumt wird, verlängert sich der Pachtvertrag nunmehr nur noch um ein weiteres Pachtjahr, wenn er tatsächlich fortgesetzt wurde, d.h. das Grundstück weiter bewirtschaftet wurde. Für die Kündigungsregelungen verbleibt es bei der gesetzlichen Regelung aus § 594a BGB.

Zu § 3

Das Pachtjahr kann nun nach den örtlichen Gepflogenheiten individuell bestimmt werden.

Die Pacht ist jährlich im Nachhinein fällig. Bei geringer Pacht sollte versucht werden, diese in einer Summe anzufordern, um den Verwaltungsablauf zu optimieren. Eine Anpassung der Pacht ist im Vertrag nicht vorgesehen. Diese sollte daher „zukunftsfähig“ vereinbart werden.

Die Klausel zur Pachtanpassung nach 7 Jahren ist zu streichen, wenn die Pachtzeit gemäß § 2 weniger als 7 Jahre beträgt.

Da die Kirchengemeinden an den Einnahmen aus der Pacht unter Beachtung der entsprechenden Rechtsverordnung beteiligt werden, ist ein ausreichender Anreiz für angemessene Pachtpreise gegeben.

Bei der Ermittlung der Pacht sind die örtlichen Kirchengemeinden im Normalfall gut informiert. Gegebenfalls sollten Vergleichspreise bei den Ämtern für den ländlichen Raum im Bereich des Landes Hessen und bei den Ämtern für Landwirtschaft im Bereich des Landes Rheinland-Pfalz nachgefragt werden.

Der Zahlungseingang ist zeitnah zu überwachen und spätestens Ende November anzumahnen. Sollte daraufhin keine Reaktion erfolgen, ist durch die Regionalverwaltungen in Absprache mit der Kirchengemeinde ein Mahnbescheid zu beantragen. In der Vertragsvorlage wird empfohlen, einen Dauerauftrag einzurichten oder ein SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Bestehende Einzugsermächtigungen können in SEPA-Mandate umgewandelt werden. Weitere Informationen dazu erhalten Sie bei Ihrer Regionalverwaltung.

Zu § 4

Falls bestimmte öffentliche Lasten nicht direkt beim Pächter, sondern von der Kirchengemeinde angefordert werden, sind die der Kirchengemeinde entstandenen Beiträge im Nachhinein vom Pächter anzufordern. Wir weisen darauf hin, dass Grundstücke, die am 1. Januar 1987 und im Veranlagungszeitpunkt im Pfarreivermögen standen, nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 GrStG von der Grundsteuer befreit sind.

Aufgrund der Bedingungen der Berufsgenossenschaften ist der Pächter selbst verpflichtet entsprechende Angaben zur Beitragsberechnung zu machen und ist den Beitrag zu bezahlen.

Zu § 5

Das Übergabeprotokoll ist zur Nachweisführung wichtig und sollte ggf. mit Fotos ergänzt werden.

Zu § 6

Das bisherige „Anmaßen“ einer Nutzung hat für Irritationen gesorgt, sodass es nun einfach heißt „Rechte...geltend macht“. Pächter sollen Nutzungen Dritter anzeigen, damit die Kirchengemeinde prüfen kann, ob unberechtigte Nutzungen vorliegen, gegen die vorgegangen werden muss.

Für einen Anspruch gegen den Pächter muss ein Verschulden auf dessen Seite vorliegen. Wenn der Pächter also nichts von der unberechtigten Nutzung weiß oder wissen kann, gibt es auch keinen Haftungsfall. Insofern sind die Landwirte entlastet. Andersrum, wenn Sie etwas mitbekommen, was unberechtigt erscheint oder ist, dann sollten sie das der Kirchengemeinde melden.

Zu § 7

Das Zustimmungsbedürfnis gilt nun auch für Gebäude und andere bauliche Anlagen. Die Kirchengemeinden werden gebeten, die Zustimmung erst nach vorheriger Rücksprache mit der Kirchenverwaltung zu erteilen. Wir empfehlen die Einholung eines Negativtestats der zuständigen kommunalen Behörde über den Baugenehmigungsbedarf bzw. die Baugenehmigungsfähigkeit.

Zu § 8

Zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung gehört auch die Verpflichtung der Kirchengemeinde diese zu überprüfen. Es empfiehlt sich, in regelmäßigen Abständen, die landwirtschaftlich genutzten Flächen durch den Kirchenvorstand in Augenschein zu nehmen. Hierbei ist dann auch die Errichtung von baulichen Anlagen zu prüfen, die nach § 7 des Vertrages und § 590 Abs. 2 Satz 2 BGB der vorherigen Zustimmung der Verpächterin bedürfen.

Eine Besichtigung ist nach § 4 Abs. 2 Grundstücksverordnung (neue Fassung) spätestens alle drei Jahre verpflichtend:

„(2) Die kirchlichen Grundstücke sind in regelmäßigen Zeitabständen, spätestens jedoch alle drei Jahre, zu besichtigen. Dabei sind insbesondere Bestand, Zustand, Nutzung, Ertrag und Bewirtschaftung zu überprüfen sowie etwa notwendige Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen festzulegen.“

Eine genauere Definition von Verkehrssicherheit (Abs. 7) ist aufgrund der Vielzahl von Fallgestaltungen nicht möglich. Diese Regelung ist insbesondere anwendbar, wenn sich auf den Pachtgrundstücken Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige Anpflanzungen befinden oder dort Bäche, Gräben, Felsen, Abhänge gelegen sind. Dort muss der Landwirt z.B. Baumschau oder –schnitt vornehmen, ggf. Bäche usw. vor Zutritt schützen. Bei „freiem Feld“ sind die Landwirte schon haftungsrechtlich dadurch geschützt, dass jemand, der sich auf den Flächen bewegt, mit unwegsamem Gelände rechnen muss und insofern besonders aufmerksam sein muss. Dann gilt es nur vor „ungewöhnlichen Gefahren“ zu schützen (ausgehobene Löcher, abgestellte Geräte o. ä).

Zu § 9

Hierzu haben wir einen Passus für eine Übergangsregelung in Bezug auf die Auswirkungen des EU-Rechtes auf die Prämienzahlungen an Landwirte eingearbeitet.

Zu § 13

Das Problem der Überlassung an Dritte (z.B. Unterverpachtung) ergibt sich häufiger. Wenn es bekannt wird, ist der Pächter auf das Verbot hinzuweisen. Eine Überlassung an Dritte sollte generell nicht geduldet werden. Sollte der derzeitige Pächter kein Interesse mehr an dem Grundstück haben, sollte von der Möglichkeit der vorzeitigen Kündigung Gebrauch gemacht werden. Mit dem neuen Nutzer sollte mit Zustimmung des Kirchenvorstandes eine Zusatzvereinbarung zum Pachtvertrag geschlossen werden. Er tritt damit in den bestehenden Pachtvertrag ein. Zugleich sollte vom bisherigen Pächter eine Verzichtserklärung eingeholt werden.

Zur zustimmungspflichtigen Überlassung an Dritte gehört auch ein (betrieblich üblicher) Flächentausch. Selbst bei Zustimmung oder Duldung bleibt der Pächter voll verantwortlich für die Erfüllung der Vertragspflichten (z.B. ordnungsgemäße Bewirtschaftung), d.h. er trägt auch die Verantwortung für Pflichtverstöße des Tauschpartners.

Pflugtausch macht z.B. aus Fruchtfolgegründen oder zur Verbesserung der Agrarstruktur Sinn, sodass ein Pflugtausch gestattet bzw. geduldet werden kann. Aber nur mit den besonderen Bedingungen (Anzeige usw.) ist sichergestellt, dass nicht aus dem einmaligen (geduldeten) Pflugtausch eine (ungenehmigte) dauerhafte Unterverpachtung wird.

Zu § 15

Die Pachtverträge sind im Todesfall möglichst bald auf die Rechtsnachfolger umzuschreiben.

Im Fall der vorweggenommenen Erbfolge trifft das Gesetz keine Regelung. Anders als bei der Vertragsübernahme ist die Verpächterseite jedoch nicht in den Betriebsübergang eingebunden. Daher wird klargestellt, dass mit der Übergabe der Pachtflächen auch die Übernahme der vertraglichen Pflichten einhergeht. Der Verpächter kann ggf. kündigen.

Zu § 16

Sollte der Pächter beim Vertragsabschluss schon davon ausgehen, dass er die Pachtdauer, z.B. aus Altersgründen, nicht einhalten kann, kann ein Sonderkündigungsrecht für den Pächter vereinbart werden, eventuell auch mit der Auflage eine/n geeigneten Nachpächter/in vorzuschlagen.

Ein außerordentlicher Kündigungsgrund kann in Ausnahmefällen vereinbart werden, falls die Vergabe der Pachtverhältnisse nur an evangelische Pächter erfolgt.

Zu § 18

Auch bei Rückgabe des Pachtobjekts soll ein Protokoll aufgenommen werden. Durch pachtlose Zeiten können Differenzen zwischen Zustand bei Rückgabe vom alten Pächter und bei Übernahme durch den neuen Pächter entstehen, die so dokumentiert werden.

Zu § 19

Die Einbeziehung des Schätzers ist erweitert worden.

Zu § 20

Wir bitten besondere Vereinbarungen mit der Kirchenverwaltung abzustimmen.

Erforderliche Genehmigungen

Kirchenaufsichtlich genehmigungsfrei sind Pachtverträge über Äcker und Wiesen zur ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung (§ 47 Abs. 2 Nr. 6 KGO). Für Pachtverträge über Weinberge und andere Sonderkulturen (z.B. Spargel) und Gartenpachtverträge ist die kirchenaufsichtliche Genehmigung der Regionalverwaltung erforderlich. Weitere Verträge über besondere Nutzungsarten, d.h. Sonderpachtverträge z.B. über Pferdekoppeln, Containerstellplätze oder Kleingartenanlagen werden durch die Kirchenverwaltung erstellt bzw. genehmigt.

Hessen: Landpachtverträge über Grundstücke mit einer Fläche von mehr als einem Hektar sind bei den entsprechenden Ämtern für den ländlichen Raum anzuzeigen.

Rheinland-Pfalz: Landpachtverträge über Grundstücke mit einer Fläche von mehr als zwei Hektar bzw. bei weinbaulich genutzten Flächen von 0,5 Hektar sind bei der entsprechenden Kreisverwaltung anzuzeigen.

Die Meldung der Verträge an die Berufsgenossenschaft erfolgt durch den Pächter.