Merkblatt über die Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke

vom 12.12.2017 (ABl. Anhalt, Bd. 2, S. 28)

I. Grundlegendes

Der landwirtschaftliche Grundbesitz der Kirchengemeindenm ist seit alters her Zweckvermögen, das dazu dient, Einnahmen zur Ermöglichung kirchlicher Arbeit zu erzielen. In einer Situation knapper und zurückgehender kirchlicher Mittel müssen aus diesem Vermögen die bei angemessener wirtschaftlicher Nutzung möglichen Pachteinnahmen erzielt werden.

Die Verpachtung erfolgt im Bewusstsein, dass das Eigentum an Grund und Boden eine große Verantwortung mit sich bringt, die über den wirtschaftlichen Zweck hinausreicht. Bei der Verpachtung sind deshalb auch die Auswirkungen für den sozialen Frieden im Ort, für die natürlichen Ressourcen und den Schutz des Bodens sowie für die örtliche Agrarstruktur zu prüfen.

Zu unterscheiden ist zwischen Grundstücken, die dem Kirchenvermögen und dem Pfarrvermögen der jeweiligen Kirchengemeinde zugeordnet sind. Beide Vermögensformen sind Eigentum der Kirchengemeinden und von diesen zu verwalten. Dabei stehen die Einnahmen aus dem Kirchenvermögen den jeweiligen Kirchengemeinden für deren Bedürfnisse zu. Die Einnahmen aus dem Pfarrvermögen stehen der Landeskirche zum Zweck der Pfarrbesoldung zu.

Die Verpachtung der landwirtschaftlichen Grundstücke der Kirchengemeinden ist Aufgabe des jeweiligen Gemeindekirchenrates. Dieser kann bei der Erfüllung seiner Aufgabe die Beratung und Unterstützung der Grundstücksabteilung des Landeskirchenamtes in Anspruch nehmen, das auch als Aufsichtsbehörde für die Genehmigung der Pachtverträge zuständig ist. Im Einzelnen gilt Folgendes:

II. Bieterverfahren, Mindestpacht und Laufzeit

Jeweils zu Beginn des letzten Pachtjahres der Laufzeit eines Pachtvertrages müssen im Rahmen eines Bieterverfahrens für die erneut zu verpachtenden Grundstücke Gebote von mindestens drei landwirtschaftlichen Betrieben eingeholt werden. Dazu sind die in Frage kommenden Betriebe von den Kirchengemeinden unter Angabe der Flächen, der geltenden Mindestpacht und der regelmäßigen Laufzeit anzuschreiben mit der Bitte, innerhalb einer bestimmten Frist ein schriftliches Angebot abzugeben, sowie den Betrieb und seine Arbeitsweise vorzustellen. Das Muster eines Anschreibens liegt bei (siehe Anlage) und ist über das Intranet der Landeskirche sowie über den internen Bereich der landeskirchlichen Homepage als Datei abrufbar. Bei Bedarf kann die Grundstücksabteilung auch Hinweise zu Betrieben geben, die um Abgabe eines Angebots gebeten werden können.

Bei kleineren Pachtflächen, die eine Größe von insgesamt 3 ha nicht erreichen, kann auf das beschriebene Bieterverfahren verzichtet werden. Im Übrigen gilt das hier beschriebene Verfahren einschließlich der angegebenen Mindestpacht in gleicher Weise.

Ab dem Pachtjahr 2017/2018 beträgt die Mindestpacht für Ackerland in den Kirchenkreisen Zerbst und Dessau 5,00 Euro pro Bodenpunkt und in den Kirchenkreisen Köthen, Bernburg und Ballenstedt 6,00 Euro pro Bodenpunkt. Für Grünland beträgt die Mindestpacht in den Kirchenkreisen Zerbst und Dessau weiter 3,50 Euro pro Bodenpunkt und in den Kirchenkreisen Köthen, Bernburg und Ballenstedt 4,00 Euro pro Bodenpunkt. Mindestpacht bedeutet, dass im konkreten Fall durchaus auch höhere Pachten erzielt werden können und, soweit möglich, auch erzielt werden sollen. Die für unsere

Landeskirche differenzierte Mindestpacht beruht auf den vom Land für die letzten Jahre ermittelten Durchschnittspachtpreisen und wird in Zukunft der weiteren Entwicklung angepasst.

Die Laufzeit der Pachtverträge beträgt 6 Jahre oder 12 Jahre. Bei Pachtverträgen mit einer längeren Laufzeit wird erfahrungsgemäß eine höhere Pacht geboten. Pachtverträge mit einer Laufzeit von 12 Jahren müssen angesichts der Länge der Laufzeit eine Anpassungsklausel enthalten, nach der sich die Pacht nach Ablauf von 6 Jahren angemessen erhöht. Nach den Pachtverträgen erhöht sich die Pacht nach Ablauf von 6 Jahren um 9 %. Dem Pächter bleibt es unbenommen, im Einzelfall einen geringeren Anstieg der Durchschnittspacht in seiner Region nachzuweisen. Nicht zulässig ist eine Verlängerung des laufenden Pachtvertrages unter Umgehung des beschriebenen Bieterverfahrens.

Kirchengemeinden mit umfangreichem Grundbesitz sollen diesen in mehreren Losen an verschiedene Pächter vergeben. Damit können Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben, die im Wettbewerb stehen, entschärft werden. Kirchengemeinden mit mehr als 30 ha Land sollten mindestens zwei Pächter, Kirchengemeinden mit mehr als 90 ha Land sollten mindestens drei Pächter suchen. Dies kann so geschehen, dass die Grundstücke zeitversetzt vergeben werden. Beispielsweise können zwei Teilflächen gebildet werden. Die eine Teilfläche kann dann gleich und die andere Teilfläche kann nach Weiterverpachtung für maximal zwei Jahre an den bisherigen Pächter zur Mindestpacht entsprechend später vergeben werden.

Ungenutzte Flächen, die nicht oder nur schwer verpachtet werden können, wie etwa Unland, Wasserläufe, Wege oder Gehölz- und kleinere Waldflächen, sind mit in den Pachtvertrag aufzunehmen.

III. Vergabeentscheidung

Wenn drei oder mehr Angebote vorliegen, entscheidet der Gemeindekirchenrat durch Beschluss über die Vergabe. Wichtiges Kriterium bei der Vergabeentscheidung ist angesichts der Zweckbindung des Grundvermögens die Höhe der angebotenen Pacht. Daneben können auch andere Kriterien berücksichtigt werden, wie etwa gute Erfahrungen mit einem Bestandspächter, regionale Herkunft und eine kirchliche Bindung des Bieters.

Bei der Beschlussfassung sind die üblichen Befangenheitsregelungen zu beachten, wonach Älteste in eigener Sache weder beratend noch entscheidend bei der Beschlussfassung mitwirken dürfen. Dabei liegt Befangenheit auch vor, wenn Ehegatten, Verwandte bis zum dritten Grad oder Verschwägerte bis zum zweiten Grad oder Personen betroffen sind, die von dem oder der Ältesten kraft Gesetzes oder Vollmacht vertreten werden.

In Fällen, in denen die Vergabeentscheidung im Gemeindekirchenrat zu Schwierigkeiten führt, kann der Gemeindekirchenrat die Grundstücksabteilung auffordern, eine Empfehlung zur Vergabe abzugeben.

IV. Genehmigung und Ausfertigung der Pachtverträge

Nach Beschluss des Gemeindekirchenrates prüft das Landeskirchenamt, ob dieser genehmigungsfähig ist. Dies ist der Fall, wenn der Beschluss ordnungsgemäß zu Stande gekommen ist und eine Pacht erzielt wird, die einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung entspricht. Dazu sendet die Kirchengemeinde den Beschluss in Form eines Auszugs aus dem Protokollbuch (siehe Muster) zusammen mit den Geboten der Pachtinteressenten, die der Vergabeentscheidung zu Grunde liegen, an die Grundstücksabteilung. Im Anschreiben teilt sie außerdem die wesentlichen Gründe der Entscheidung des Gemeindekirchenrates mit.

Bei einem genehmigungsfähigen Beschluss bereitet die Grundstücksabteilung drei Vertragsexemplare vor, die sie zur Unterschrift an die Kirchengemeinden schickt. Den Vertragsunterlagen wird auch ein Formular zur Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats beigefügt. Der Pachtvertrag (siehe Muster) ist inhaltlich mit den anderen östlichen Gliedkirchen der EKD abgestimmt und entspricht den auch dort üblichen Pachtverträgen. Die Kirchengemeinde sorgt nach Erhalt der Vertragsexemplare für die Unterschriften des Pächters, zeichnet selbst unter Beidrücken des Siegels und sendet die Vertragsexemplare zur Erteilung des Genehmigungsvermerks an die Grundstücksabteilung zurück. Erst mit Erteilung des Genehmigungsvermerks werden die Pachtverträge rechtswirksam.

Die Grundstücksabteilung behält ein Exemplar für die dortigen Akten und sendet die anderen Exemplare an die Kirchengemeinde zurück, die dem Pächter das für ihn bestimmte Exemplar zuleitet. Bei einem Vergabebeschluss, der nicht genehmigungsfähig erscheint, nimmt die Grundstücksabteilung mit dem Gemeindekirchenrat Kontakt auf, mit dem Ziel gemeinsam eine genehmigungsfähige Lösung zu finden. Wird keine Lösung gefunden, kann die für die Klärung solcher Fragen eingerichtete Ombudsstelle von der betroffenen Kirchengemeinde oder dem Landeskirchenamt angerufen werden. Diese hat die Aufgabe, einen Lösungsvorschlag zu unterbreiten.

V. Mitteilung an nicht berücksichtigte Bieter, Pflugtausch

Den Pachtinteressenten, die nicht berücksichtigt wurden, ist vom Gemeindekirchenrat zeitnah – möglichst schriftlich – abzusagen.

Ein Pflugtausch ist nach dem Pachtvertrag nur mit Zustimmung der Kirchengemeinde und mit kirchenaufsichtlicher Genehmigung zulässig. Es ist eine entsprechende Vereinbarung nach landeskirchlichem Muster (siehe Muster) abzuschließen.

VI. Hilfen und Muster

Bei allen sich ergebenden Fragen steht die Grundstücksabteilung des Landeskirchenamtes gerne mit Rat und Hilfestellung zur Verfügung.

Das Merkblatt über die Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke wird ins Intranet der Landeskirche sowie in den internen Bereich der Homepage gestellt.

Ergänzend können dort die im Merkblatt angesprochenen Muster abgerufen werden:

- Musterschreiben an Betriebe mit der Bitte um ein Angebot;
- Formular für Auszug aus dem Protokollbuch zum Nachweis der Beschlussfassung;
- Vereinbarung zum Pflugtausch;
- Pachtvertragsmuster.