

Die Evangelische Kirchengemeinde/Pfarrei ...

vertreten durch das Kreiskirchenamt¹⁾ ...

- Verpächterin-

und

...

- Pächter -

schließen folgenden

Pachtvertrag (landwirtschaftliche Nutzung)

§ 1 **Pachtgegenstand**

- (1) Die Verpächterin verpachtet dem Pächter den in ihrem Eigentum stehenden, auf der letzten Seite dieses Vertrages aufgeführten Grundbesitz (Pfarrland/Kirchenland)²⁾ zur landwirtschaftlichen Nutzung.
- (2) Mitverpachtet sind die auf dem Pachtgegenstand befindlichen Anlagen, z. B. Einfriedungen, Weidetore, Weidetränken sowie die aufstehenden Bäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze.
- (3) Ausgenommen von der Verpachtung sind das Jagd- und Fischereirecht sowie das Recht auf Gewinnung von mineralischen Bodenbestandteilen.
- (4) Auf dem Pachtgegenstand dürfen keine Bauwerke, bauliche Anlagen, gärtnerischen Anlagen oder Obstplantagen errichtet werden.
- (5) Eine Unterverpachtung ist nicht gestattet. Ein Pflugtausch ist möglich, wobei der Pächter allerdings sicherzustellen hat, dass die Bestimmungen aus diesem Pachtverhältnis auch von dem Pflugtauschpartner eingehalten werden. Verstöße des Pflugtauschpartners gegen die Bestimmungen dieses Pachtvertrages hat der Pächter – unbeschadet einer eventuellen eigenen direkten Haftung des Pflugtauschpartners gegenüber der Verpächterin – in vollem Umfang wie eigene Verstöße zu vertreten. Den Beginn, die Beendigung und die Änderung eines Pflugtauschs sowie die jeweils betroffenen Flächen und den Pflugtauschpartner hat der Pächter der Verpächterin unverzüglich in Textform mitzuteilen.

§ 2 **Pachtzeit**

- (1) Die Pachtzeit beträgt Jahre. Sie beginnt am ... und endet am Ein Pachtjahr läuft vom 01.10. bis 30.09. Die Anwendung von § 594 Satz 2 BGB wird ausgeschlossen.
- (2) Ist der Verpächterin aus Gründen, die sie nicht zu vertreten hat, die Übergabe des Pachtgegenstandes zum vereinbarten Zeitpunkt nicht möglich, so sind jegliche Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche ausgeschlossen.

¹⁾ Kirchengesetz über Grundstücke in der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland vom 20. November 2010 (Grundstücksgesetz – GrdstG), (ABl. EKM Nr. 12/2010, S. 316), § 13 Abs. 4 GrdstG

²⁾ Nichtzutreffendes streichen

§ 3 Pacht

(1) Die Pacht ist jährlich für das laufende Pachtjahr zu entrichten. Sie ist fällig und zahlbar am . . . jeden Pachtjahres in Höhe von . . . EUR. Ab dem 7. Pachtjahr erhöht sich die Pacht um 9 % auf ... EUR pro Pachtjahr³⁾. Die Pacht ist zu zahlen an:

Kontoinhaber:
IBAN:
BIC:
Kreditinstitut:
Zahlungsgrund:

(2) Bei Verzug zahlt der Pächter eine Pauschale in Höhe von 40,00 EUR sowie Verzugszinsen in Höhe von neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

(3) Der Pächter kann gegen die Pachtforderungen nur solche Forderungen aufrechnen, die die Verpächterin schriftlich anerkannt hat oder für die der Pächter einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat. Entsprechendes gilt für ein Zurückbehaltungsrecht des Pächters.

§ 4 Lasten, Abgaben, Steuern, Kosten, Beiträge, Gebühren

(1) Der Pächter trägt ab Vertragsbeginn folgende öffentlichen Steuern, Lasten, Beiträge, Gebühren und Abgaben des Pachtgegenstandes sowie folgende durch diesen Vertrag sowie seine Ergänzungen bzw. Änderungen entstehenden Kosten:

- Grundsteuer,
- Gewässerunterhaltsbeiträge,
- die für die öffentliche Straßenreinigung und den öffentlichen Winterdienst zu entrichtenden Gebühren,
- die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren,
- Gebühren für die Grundstücksbe- und entwässerung,
- Kosten einer kirchenaufsichtlichen Genehmigung,

(2) Dies gilt auch für während der Pachtzeit neu eingeführte öffentliche Steuern, Lasten, Beiträge, Gebühren, Kosten und Abgaben.

(3) Folgende Beiträge trägt der Pächter anteilig:

- Straßenbaubeiträge,
- andere Beiträge, die dem Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung und Erweiterung sowie Verbesserung öffentlicher Einrichtungen und Anlagen dienen,
- Beiträge für Flurbereinigungs- und Bodenordnungsverfahren

(4) Der vom Pächter zu tragende Anteil der Beiträge gem. Abs. 3 beträgt ein Zwölftel des Gesamtbetrages für jedes als Restdauer dieses Pachtvertrages noch verbleibende volle Pachtjahr, gerechnet ab Zustellung des Kostenbescheides; beispielsweise wären also bei einer Restlaufzeit von noch sieben vollen Jahren demnach vom Pächter 7/12 des Beitrages zu zahlen.

§ 5 Zustand des Pachtgegenstandes, Ausschluss von Gewährleistungs- und anderen Ansprüchen

(1) Die Verpächterin überlässt den Pachtgegenstand dem Pächter in dem Zustand, in dem er sich zur Zeit des Vertragsabschlusses befindet. Dem Pächter sind die Lage, die Grenzen und die Beschaffenheit des Pachtgegenstandes bekannt. Eine Garantie für die angegebene Größe, Güte, Beschaffenheit und Ertragsfähigkeit der Grundstücke wird nicht abgegeben. Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Pachtgegenstand werden hiermit ausgeschlossen. Dies gilt auch für Ansprüche des Pächters auf Schadensersatz. Hiervon ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Verpächterin die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verpächterin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Verpächterin steht die ihres gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

³⁾ Der Erhöhung liegt eine angenommene Inflationsrate von 1,5% p.a. zugrunde. Der Satz ist zu streichen, wenn die Pachtzeit gemäß § 2 weniger als 7 Jahre beträgt.

(2) Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, mit denen der Pachtgegenstand belastet ist, sind, auch wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind, vom Pächter zu dulden. Gleiches gilt auch für nicht im Grundbuch eingetragene Wegerechte. Die mit Leitungsrechten verbundenen Verpflichtungen sind vom Pächter zu übernehmen, wobei unerheblich ist, ob die Leitungsrechte im Grundbuch eingetragen sind oder nicht. Die Verpächterin unterrichtet den Pächter auf Anfrage über nähere Details zu diesen zu duldenden und zu übernehmenden Rechte und Pflichten des Pachtgegenstandes. Der Pächter hat sich, insbesondere über die Leitungsrechte und Leitungen, bei der Verpächterin zu informieren, bevor er Maßnahmen durchführt, die eine Beeinträchtigung und/oder Beschädigung dieser zu duldenden und zu übernehmenden Rechte und Pflichten des Pachtgegenstandes zur Folge haben könnten. Beschädigt der Pächter die Leitungen, so stellt er die Verpächterin von Schadensersatzansprüchen frei.

(3) Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Pächter der Verpächterin unverzüglich Anzeige zu machen. Das gleiche 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 Pachtnachlass, insbesondere wegen etwaigen Uferabbruchs, wegen Verschlechterung des Bestandes oder Nutzungsstörung durch Naturereignisse (z. B. Hochwasser oder Seuchen) und Wild- oder Manöverschäden. Der Pächter hat gegen die Verpächterin keinen Anspruch auf Ersatz von Wild- oder Jagdschäden.

§ 6

Bewirtschaftung, Erhaltung der landwirtschaftlichen Bestimmung, Verkehrssicherungspflicht, Unterhaltung

(1) Der Pächter ist verpflichtet, den Pachtgegenstand ordnungsgemäß und pfleglich zu bewirtschaften. Dabei hat er dem Umweltschutz in angemessener Weise Rechnung zu tragen, insbesondere auf Bodengesundheit, Gewässer- und Artenschutz zu achten. Er hat die Natur- und Landschaftsschutzvorschriften bei der Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes einzuhalten. Düngemittel und chemische Pflanzenbehandlungsmittel dürfen nur in umweltverträglichem Umfang und unter Beachtung staatlicher Vorschriften verwendet werden. Fäkal- und Klärschlämme, Fäkalien, gewerblicher Kompost, Papierschlämme oder vergleichbare Stoffe dürfen auf dem Pachtgegenstand nicht aufgebracht werden. Dem Pächter ist es nicht erlaubt, gentechnisch verändertes Saat- und Pflanzgut auf der Pachtfläche auszubringen bzw. anzubauen. Auf Verlangen der Verpächterin hat der Pächter die Verpflichtung, auf eigene Kosten die ordnungsgemäße Bewirtschaftung in Form von Bodenuntersuchungsergebnissen und/oder Sortennachweisen über Saat- und Pflanzgut zu belegen. Der Pächter hat bei der Bewirtschaftung in zumutbarer Weise dafür zu sorgen, dass Bodenerosionen vermieden werden. Er hat sich jeglichen Raubbaus zu enthalten.

(2) Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung und die bisherige Nutzungsart des Pachtgegenstandes nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin verändern. Drohen sich landwirtschaftliche Bestimmung und/oder Nutzungsart ohne Zutun des Pächters zu ändern, hat der Pächter im Rahmen der ihm zumutbaren Möglichkeiten dafür Sorge zu tragen, dass dieses verhindert wird. Er hat die Verpächterin unverzüglich in Textform zu unterrichten.

(3) Der Pächter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht des Pachtgegenstandes.

(4) Der Pächter ist verpflichtet, auf eigene Kosten die gewöhnlichen Ausbesserungen für den Pachtgegenstand durchzuführen. Er hat insbesondere

- a) für die Erhaltung der Grenzen, der vorhandenen Grenzsteine und der trigonometrischen Festpunkte sowie der Ufer von Gewässern zu sorgen,
- b) die Einfriedungen, Weidetore, Weidetränken und sonstige Anlagen gemäß § 1 Abs. 2 instand zu halten und, soweit erforderlich, zu ersetzen bzw. vorhandene Gebäude zu unterhalten,
- c) die vorhandenen und während der Pachtzeit angelegten Wege, Abzugs- und Schutzgräben einschließlich der dazugehörigen Stege, Brücken und Durchlässe sowie Dränagen zu unterhalten und zu reinigen, ferner Gräben, die sich während der Pachtzeit als notwendig erweisen, nach schriftlicher Zustimmung der Verpächterin anzulegen,
- d) die Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen zu pflegen, die Verpächterin in Textform von abgängigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen zu unterrichten und auf deren Verlangen durch Anpflanzungen gleicher Art und Sorte zu ersetzen und zu pflegen, so dass dieselbe Anzahl, die bei Pachtbeginn vom Pächter übernommen worden ist, bei Pachtende in guter Beschaffenheit an die Verpächterin zurückgegeben werden kann.

(5) Im Falle einer Zuwiderhandlung gegen Absatz 1 Satz 5 (Verbot der Fäkal- und Klärschlammaufbringung) hat der Pächter für jede Aufbringung eine Vertragsstrafe in Höhe des 10-fachen Betrages der für das betroffene Grundstück zu entrichtenden jährlichen Pacht an die Verpächterin zu zahlen, das Kündigungsrecht der Verpächterin gem. § 12 dieses Pachtvertrages bleibt davon unberührt. Die Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche bleibt hiervon unbenommen.

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

§ 7

Produktions- und Lieferrechte

(1) Der Pächter darf nur nach schriftlicher Zustimmung der Verpächterin Erklärungen abgeben, Anträge stellen oder Handlungen vornehmen, die zu Beschränkungen der sich auf den Pachtgegenstand beziehenden Produktions- und Lieferrechte (z. B. Zuckerrübenlieferrechte) führen können.

(2) Der Pächter ist nicht berechtigt, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin, Produktions- und Lieferrechte im Sinne des Absatz 1 auf einen Dritten zu übertragen oder ihm zu überlassen.

(3) Die dem Pachtgegenstand zugeteilten bzw. bestehenden öffentlich-rechtlichen Produktions- und Lieferrechte, die auf die landwirtschaftliche Erzeugung zurückgehen, sind bei Beendigung des Pachtverhältnisses der Verpächterin oder einem von ihr zu benennenden Dritten in vollem Umfang kostenfrei zur Übertragung anzubieten.

(4) Die für den Pachtgegenstand vom Pächter selbst während diesem oder einem vorhergehenden Pachtverhältnis erworbenen öffentlich-rechtlichen und/oder privaten Produktions- und Lieferrechte, die auf die landwirtschaftliche Erzeugung zurückgehen, sind bei Beendigung des Pachtverhältnisses der Verpächterin selbst oder einem von ihr zu benennenden Dritten in vollem Umfang zur Übertragung anzubieten. Der Pächter hat im Gegenzug Anspruch auf den unverzinsten Verwendungsersatz.

§ 8

-nicht besetzt-

§ 9

Verbesserung des Pachtgegenstandes durch den Pächter

(1) Der Pächter darf Verbesserungen am Pachtgegenstand nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin vornehmen. Auflagen der Verpächterin und der zuständigen öffentlichen Stellen sind vom Pächter zu berücksichtigen.

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

§ 10

Verbesserung des Pachtgegenstandes durch die Verpächterin

(1) Der Pächter hat Einwirkungen der Verpächterin auf dem Pachtgegenstand zu dulden, die zu dessen Erhaltung erforderlich sind. Die Verpächterin hat den Pächter, soweit möglich, vor Durchführung der Einwirkungen auf diese hinzuweisen.

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

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

§ 11 Tod des Pächters

(1) 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 sechs Monaten zum Ende des Pachtjahres zu kündigen.

(2) Die Erben können der Kündigung der Verpächterin nur widersprechen, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes durch sie gewährleistet ist. Die Verpächterin kann die Fortsetzung des Pachtverhältnisses ablehnen, wenn die Erben den Widerspruch nicht spätestens drei Monate vor Ablauf des Pachtverhältnisses erklärt und die Umstände mitgeteilt haben, nach denen die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes gewährleistet sein soll. Der Widerspruch und die Mitteilung der Erben bedürfen der Schriftform.

(3) Bei einer Kündigung der Verpächterin nach Absatz 1 ist ein Fortsetzungsverlangen der Erben nach § 595 BGB ausgeschlossen.

§ 12 Kündigung

(1) Die Verpächterin kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zum Ende eines Pachtjahres kündigen, wenn der Pachtgegenstand oder Teile von ihm zur Bebauung, Begründung von Erbbaurechten, gewerblichen Nutzung oder für Zwecke des Gemeinbedarfs benötigt werden oder soweit die Verpächterin den Pachtgegenstand zur Entschädigung anderer Pächter kirchlicher Grundstücke in Anspruch nimmt, deren Pachtgegenstand zur Bebauung, gewerblichen Nutzung oder für Zwecke des Gemeinbedarfs benötigt werden. Der Pächter hat die dazu vorbereitenden Maßnahmen auf dem Pachtgegenstand im notwendigen Umfang zu dulden. Der Pächter hat Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für den Schaden, der ihm durch die vorzeitige Beendigung des Vertrages entsteht.

(2) Die Verpächterin kann mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum Ende des nächsten Pachtjahres kündigen, wenn der Pächter entgegen seiner Bestätigung in seiner Bewerbung um den Pachtgegenstand

- a) in seinem Betrieb gentechnisch verändertes Saat- und/oder Pflanzgut verwendet oder beabsichtigt, dies zukünftig während der Pachtzeit zu tun,
- b) systematisch geschlechtsbezogen Tiere (z. B. Küken) tötet oder beabsichtigt, dies zukünftig während der Pachtzeit zu tun.

(3) Die Verpächterin kann den Vertrag aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt auch dann vor, wenn

- a) der Pächter den Pachtgegenstand nach dem Gutachten eines landwirtschaftlichen Sachverständigen nicht ordnungsgemäß entsprechend § 6 bewirtschaftet und die gerügten Mängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist beseitigt, wobei dies dem Pächter unbenommen ist, auf eigene Kosten mit Bodenuntersuchungsergebnissen und/oder Sortennachweisen den Vorwurf zu widerlegen,
- b) der Pächter mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teiles davon länger als drei Monate nach Fälligkeit in Verzug ist,
- c) der Pächter den Pachtgegenstand oder Teile davon vertragswidrig unterverpachtet,
- d) der Pächter bezüglich der Produktions- und Lieferrechte sowie der Prämienrechte bzw. Zahlungsansprüche gemäß §§ 7 und 8 verstößt,
- e) durch das Verhalten des Pächters das gegenseitige Vertrauensverhältnis so nachhaltig zerrüttet ist, dass ihr die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann (z. B. kirchenfeindliches Verhalten).

§ 13 Rückgabe des Pachtgegenstandes

(1) Der Pächter hat den Pachtgegenstand bei Beendigung des Pachtverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Unterhaltung entspricht.

(2) Mit Ausnahme der in § 7 geregelten Übertragung von Produktions- und Lieferrechten hat der Pächter bzw. seine Erben bei Beendigung des Vertrages keinen Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen, die sich aus der Nutzung des Pachtgegenstandes ergeben haben. Ein Zurückbehaltungsrecht am Pachtgegenstand gegen die Verpächterin ist ausgeschlossen.

(3) Haben der Pächter oder seine Erben die Nutzung des Pachtgegenstandes durch Pflugaustausch einem Dritten überlassen, so kann die Verpächterin den Pachtgegenstand nach Beendigung des Pachtverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.

§ 14
Salvatorische Klausel

Die Nichtigkeit einer einzelnen Bestimmung dieses Vertrages hat nicht die Nichtigkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Jede Vertragspartei verpflichtet sich, auf Verlangen der anderen Vertragspartei, die nichtige Bestimmung entsprechend dem von den Vertragsparteien Gewollten durch eine rechtlich einwandfreie Form zu ersetzen.

§ 15
Schriftform, kirchenaufsichtliche Genehmigung

(1) Alle Vereinbarungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung der Schriftformabrede selbst.

(2) Zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages sowie bei Ergänzungen, Änderungen, der Übertragung oder Aufhebung ist gemäß § 14 Abs. 2 GrdstG die kirchenaufsichtliche Genehmigung des Kreiskirchenamtes erforderlich. Diese gilt mit Unterzeichnung des Vertrages durch das Kreiskirchenamt als erteilt.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in ha	Nu	BWZ	Bemerkungen

Summe Pachtgegenstand in Hektar: Summe Pacht in EUR:

.....
Datum

.....
Datum

Pächter:

Für die Verpächterin:

.....
(Unterschrift)

.....
(Unterschrift und Siegel)