

Anlage B

Überprüfung des Pachtvergabeverfahrens der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland (EKM)

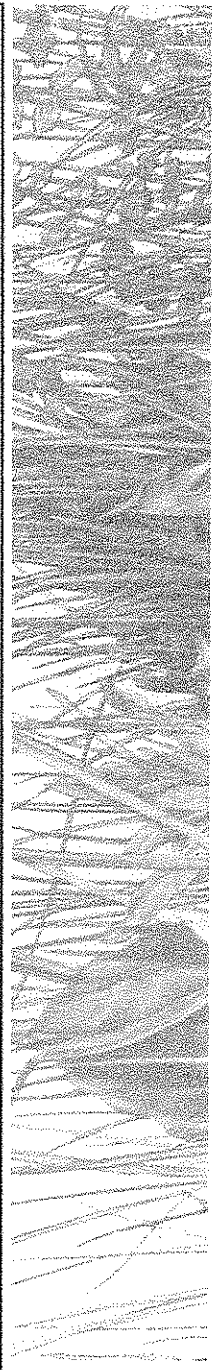
Das Pachtvergabeverfahren der EKM soll diskutiert und mit einem Stellungnahmeverfahren überprüft werden. Einbringen können sich kirchliche als auch andere Stellen und

Privatpersonen. Privatpersonen und Landwirtschaftsbetriebe können ihre Stellungnahmen von Dezember 2015 bis Ende Februar 2016 bei der jeweiligen Kirchengemeinde einreichen.

Um einen Überblick der wichtigsten Diskussionspunkte zu bieten und damit den Einstieg in die Sachdiskussion zu erleichtern, ist nachfolgende Liste erstellt worden.

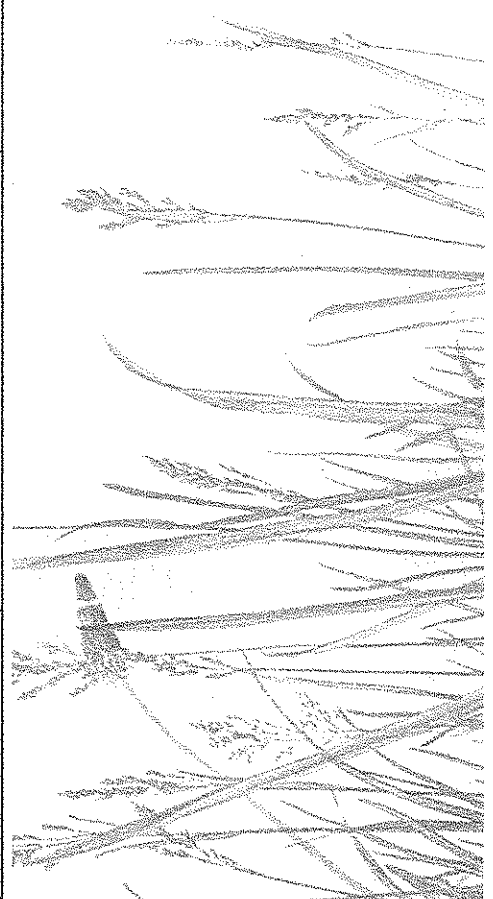
Bei Rückfragen: Doris Siebert
Grundstücksreferat des Landes-
kirchenamtes
Telefon 0391. 53 46 496

A. Ausschlusskriterien (keine Punkte)		Erläuterung / Problemstellung	Weiterer Umgang / Lösungsvorschlag des Referats Grundstücke des Landeskirchenamtes
Kriterium	Bisherige Regelung:		
1. Ordnungsgemäße Bewirtschaftung	Bei Nichterfüllung erfolgt der Ausschluss vom Pachtvergabeverfahren (PVV) 0 oder 3 Punkte	1.1. Grundanforderung, u. a. zum Schutz des Bodens und zur Gewährleistung der Vertragstreue	unverändert
		1.2. Punkte haben keinen Einfluss auf die Bewerberauswahl, da jeder, der nicht ausgeschlossen wird, drei Punkte erhält.	Wegfall der Punktevergabe. Bei Nichterfüllung erfolgt Ausschluss
2. Mindestpacht	Die jeweilige Mindestpacht wird in den Ausschreibungsunterlagen mitgeteilt. Bei Nichterfüllung erfolgt der Ausschluss vom PVV. 0 oder 3 Punkte	2.1. Grundanforderung, u. a. zur Sicherstellung der Finanzierung der kirchlichen Arbeit, insbesondere der Pfarrbesoldung, Gebäudeunterhaltung	unverändert
		2.2. Höhe wird vom KKA aufgrund vorheriger PVV bzw. Auswertung von Verpachtungen in vergleichbaren Gebieten ermittelt. Ist dies nicht möglich, ist die allgemeine untere Mindestpacht in der EKM anzusetzen, die vom LKA entsprechend der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung fortgeschrieben wird.	unverändert
		2.3. Punkte haben keinen Einfluss auf die Bewerberauswahl, da jeder, der nicht ausgeschlossen wird, drei Punkte erhält.	Wegfall der Punktevergabe. Bei Nichterfüllung erfolgt Ausschluss



Grafiken: Albrecht Dürer: „Das große Rasenstück“ (1503)

B. Pflichtkriterien (max. 9 Punkte)			
Kriterium	Bisherige Regelung:	Erläuterung / Problemstellung	Weiterer Umgang / Lösungsvorschlag des Referats Grundstücke des Landeskirchenamtes
3. Regionale Herkunft	<p>Abstufung nach Entfernung des Hauptwohn-/Hauptbetriebsortes des Bewerbers von der verpachteten Kirchengemeinde bzw. Pfarrei wie folgt:</p> <p>0 bis 3 Punkte:</p> <p>0 Punkte, wenn Hauptwohn-/ Hauptbetriebsort nicht angrenzend und außerhalb des Kirchenkreises</p> <p>1 Punkt, wenn außerhalb der angrenzenden Gemarkung aber noch im Kirchenkreis</p> <p>2 Punkte, wenn in angrenzender Gemarkung</p> <p>3 Punkte, wenn am Sitz der Kirchengemeinde bzw. Pfarrei</p>	<p>3.1. Die Gemarkung als Flächeneinheit des Katasters weiterhin als Anknüpfungspunkt zu nehmen, erscheint im Hinblick auf Kirchengemeindeänderungen nicht mehr sachgemäß. Insbesondere nach Kirchengemeindevereinigungen sollten Bewerber aus der größeren gewordenen Kirchengemeinde nicht unterschiedlich behandelt werden (Hinweis: Bei Kirchengemeindeverbindungen ist die Fragestellung nicht relevant!)</p> <p>3.2. Kirchengemeinden besitzen durch Ersatzflächenerwerb zunehmend auch Grundstücke außerhalb ihres Bereichs (ortsfremd). Für diesen Fall muss es eine Anpassung geben.</p> <p>3.3. Behandlung der GbR, die zwar einen Hauptbetriebsort hat, jedoch ggf. davon abweichende Hauptwohnsitze der Gesellschafter</p> <p>3.4. Existenzgründer sind i. d. R. im Bewerbungsstadium ortsfremd, können somit keinen Punkt erzielen und fühlen sich benachteiligt.</p>	<p>Anknüpfungspunkt könnte künftig das jeweilige Kirchengemeindegebiet sein.</p> <p>Anknüpfungspunkt sollte auch in diesem Fall künftig das Kirchengemeindegebiet sein, in dem die Grundstücke liegen.</p> <p>Ausschließliche Anknüpfung an den Hauptbetriebsort</p> <p>Zu diskutieren: Sonderregelung mit Vergabe von Punkten, wenn Zuzug nach Erhalt der Pachtflächen zugesichert wird. Zwecks Sicherstellung wäre ggf. eine vertragliche Zusatzregelung erforderlich.</p>



Grafiken: Albrecht Dürer „Das große Rasensstück“ (1503)

Kriterium	Bisherige Regelung	Erläuterung / Problemstellung	Weiterer Umgang / Lösungsvorschlag des Referats Grundstücke des Landeskirchenamtes
4. Kirchenzugehörigkeit	<p>Als Kirchenzugehörig zählt die Mitgliedschaft in einer christlichen Kirche.</p> <p>0 bis 3 Punkte</p> <p>Während der Einzellandwirt 3 oder 0 Punkte erhält, je nachdem, ob er einer christlichen Kirche angehört, kommt es bei Agrargesellschaften auf den Prozentsatz der Kirchenmitglieder unter den Betriebsinhabern und Dauerbeschäftigten wie folgt an:</p> <p>0 Punkte, wenn keine Kirchenmitglieder</p> <p>1 Punkt, wenn 1–24 %</p> <p>2 Punkte, wenn 25 %–49 %</p> <p>3 Punkte, wenn 50 % und mehr Kirchenmitglieder</p>	<p>4.1. Es könnte eine stärkere Fokussierung auf die evangelische Kirche erfolgen, nicht zuletzt wegen des Zusammenhangs mit der Kirchensteuerzahlung.</p> <p>4.2. Es wird seit jeher hinterfragt, wie gerechtfertigt eine solche Bewertung sowohl bei Einzellandwirten und Familienbetrieben einerseits und Agrargesellschaften (juristischen Personen) andererseits ist. Hinzu kommt der ungeklärte Umgang mit den Mitgliedern bei Genossenschaften. Die unterschiedlichen Betriebsstrukturen sind in der Tat schwer vergleichbar. Hinzu kommt die vermehrte Zahl von Unternehmensformen.</p> <p>4.3. Es ist zu diskutieren, ob die Staffelung für die Punktevergabe bei Agrargesellschaften, insbesondere ein Anteil von mehr als 50 % Kirchenmitgliedern, für die Vergabe von 3 Punkten weiterhin vertretbar ist.</p>	<p>Es zählt künftig nur die Mitgliedschaft in der evangelischen Kirche oder ggf. – weitergehend – nur die in der EKM.</p> <p>Es werden künftig nicht mehr Betriebsinhaber und Dauerbeschäftigte pauschal gezählt. Vielmehr erfolgt für jede Unternehmensform eine Festlegung des zu berücksichtigenden Personenkreises.</p> <p>Die Bestimmung folgt einer weitgehenden Vergleichbarkeit zum Einzellandwirt in Bezug auf persönliche Haftung und auf Entgeltzielung gerichtete Tätigkeit im Betrieb¹. Mit den Bewerbungsunterlagen ist ein Auszug aus dem amtlichen Register vorzulegen.</p> <p>Prozentsätze überprüfen, in jedem Fall bei Änderungen gemäß 4.2.</p>



Grafiken: Albrecht Dürer „Das große Rasenstück“ (1503)

¹ AG – die Aktionäre, die zugleich Vorstandsmitglieder sind
 * GmbH – die Gesellschafter, die zugleich Geschäftsführer sind
 * OHG – die Gesellschafter, die nicht von der Geschäftsführung ausgeschlossen sind
 * KG – die Komplementäre, die nicht von der Geschäftsführung ausgeschlossen sind
 * GmbH & Co. KG – die Gesellschafter der Komplementär-GmbH, die zugleich Geschäftsführer der Komplementär-GmbH sind
 * Genossenschaft – die Genossenschaftsmitglieder, die zugleich Vorstandsmitglieder sind
 * GbR – die Gesellschafter, die nicht von der Geschäftsführung ausgeschlossen sind.

<p>5. Pachtpreisangebot</p>	<p>Die Punktevergabe erfolgt für jedes Pachtpreisangebot im Wege einer prozentualen Stafflung oberhalb der Mindestpacht (MP).</p> <p>Es werden vergeben wie folgt: 0 bis 3 Punkte 0 Punkte, wenn bis 10 % über MP 1 Punkt, wenn bis 20 % über MP 2 Punkte, wenn bis 30 % über MP 3 Punkte, wenn deutlich höher als 30% über MP (Anm.: Um einer Vorausberechenbarkeit zu begegnen, legt das KKA vorher intern fest, ab welcher Höhe drei Punkte vergeben werden.)</p>	<p>5.1. Durch die prozentuale Stafflung würde die Kirche die Bewerber quasi zwingen, hohe Pachtpreise zu bieten. Dass die Bezugnahme auf die Basisgröße der Mindestpacht (MP) als unterster Schwelle aber gerade das Bieten überhöhter Pachtpreise verhindert, wird oft übersehen. Es ist bis heute nicht gelungen, der Kritik wirksam zu begegnen. Daher besteht hierzu Handlungsbedarf.</p> <p>5.2. Die Vorausberechenbarkeit wird häufig punktegenau genutzt, z. B. für den Erhalt von zwei Punkten.</p>	<p>Der Kritik kann durch Anpassung der Bewertung begegnet werden. Dabei wird keine prozentuale Pachtpreisstufung mehr vorgegeben. Es wird – individueller als bislang – der Durchschnitt der eingegangenen Pachtpreise (PP) in jedem Verfahren im Nachhinein ermittelt.</p> <p>Es ergibt sich folgende Bewertung: 0 Punkte, wenn PP unter dem Durchschnitt liegt 1 Punkt, wenn PP auf oder über dem Durchschnitt liegt 2 Punkte für zweithöchsten PP (auch wenn dieser auf oder unter dem Durchschnitt liegt) 3 Punkte für höchsten PP</p>
<p>C. Zusatzkriterium (max. 1 Punkt)</p>			
<p>Kriterium</p>	<p>Bisherige Regelung</p>	<p>Erläuterung / Problemstellung</p>	<p>Weiterer Umgang / Lösungsvorschlag des Referats Grundstücke des Landeskirchenamtes</p>
<p>6. Soziale Aspekte</p>	<p>Es besteht die Möglichkeit, einen Zusatzpunkt zu vergeben, bislang nur für ganz besonderes „soziales Engagement bei der Führung des Betriebes“, z. B. eine verhältnismäßig hohe Zahl an Ausbildungsplätzen.</p> <p>0 bis 1 Punkt</p>	<p>6.1. Eine Präzisierung dessen, was hierbei als „sozial“ gelten soll, ist erforderlich.</p> <p>6.2. Es besteht der Wunsch nach Aufweitung des Kriteriums für die Berücksichtigung von besonderem kirchlichen Engagement eines Bewerbers in der Ortsgemeinde.</p> <p>6.3. Es besteht der Wunsch nach Aufweitung des Kriteriums für ökologische Landwirtschaft (Ackerbau, Dauerkulturen, Tierhaltung).</p> <p>6.4. Umbenennung des Kriteriums</p>	<p>Festlegung: Anzahl der Arbeitsplätze je 100 Hektar Betriebsfläche bzw. Ausbildungsplätze</p> <p>Dem GKR wird bei Mitteilung des KKA über das bevorstehende PVV ermöglicht, für einen oder ggf. mehrere Interessenten, die sich durch besonderes kirchliches Engagement hervorheben, den Zusatzpunkt zu vergeben. Bei ortsfernen Grundstücken gemäß 3.2. obliegt die Punktevergabe der Ortsgemeinde, in deren Gebiet die Pachtflächen liegen.</p> <p>Weist ein Bewerber nach, dass er ein zertifizierter Ökobetrieb ist, etwa durch Mitgliedschaft in einem entsprechenden Anbauverband, kann er den Zusatzpunkt hierfür bekommen. Konventionelle Bewerber, die eine artgerechte und zertifizierte Tierhaltung nachweisen, können ebenso den Zusatzpunkt erhalten.</p> <p>Umbenennung in „Soziale, kirchengemeindliche, ökologische Aspekte“</p>

Weitere Diskussionspunkte			
Kriterium	Bisherige Regelung	Erläuterung / Problemstellung	Weiterer Umgang / Lösungsvorschlag des Referats Grundstücke des Landeskirchenamtes
Eintrittsrecht des Altpächters in das beste Gebot	Bisher nicht vorgesehen	Ein entsprechender Vorschlag des LKA wurde 2012 nicht aufgenommen, weil, wie Erfahrungen anderer zeigen, so gut wie immer der Altpächter eintritt, der Altpächter aufgrund seiner Sonderstellung „abwarten“ kann und das Verfahren so von anderen Interessenten als Farce empfunden würde.	
Existenzgefährdung	Betrifft nur den Altpächter und kann schon bisher geltend gemacht werden	Ein Flächenverlust ist zwar eine Verschlechterung aber i.d.R. keine Existenzgefährdung. Es gibt keine gesetzliche Norm, ab welchem Flächenverlust Existenzgefährdung vorliegt. Verbreitete Auffassung und von der EKM übernommen, ist eine totale Verlustquote (Abgang + Zugang) von mehr als 20% der lw. Nutzfläche. Die Fälle kommen selten vor, da sich die minus 20% aufgrund des Abgangs von Flächen einer Kirchengemeinde oder Pfarrei ergeben müssten, die durch Zugang an anderer Stelle auch teilweise nicht ausgeglichen werden.	Liegt Existenzgefährdung vor, ist eine Aufteilung der Pachtflächen zu prüfen, so dass der Altpächter ein benötigtes Minimum behalten kann.
Kommunikation Kreiskirchenamt und Kirchengemeinde	Das bisherige Verfahren sieht bereits mehrere Schnittstellen vor, so z. B. bei Einteilung des Verfahrens und vor der Auswahlentscheidung.	Die Verantwortlichen in den Kirchengemeinden übersehen manchmal die Notwendigkeit der Informationsweitergabe vor Ort, so dass Reaktionen zu spät erfolgen. Auch die Kommunikation seitens der KKA mit Kirchengemeinden hat Entwicklungspotenzial	Kommunikationstraining der Pachtsachbearbeiter und Amtsleiter könnte organisiert werden.

Herausgegeben vom Landeskirchenamt der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland (EKM), Oktober 2015



Grafiken: Albrecht Dürer: „Das große Rasensstück“ (1503)