

4. Tagung der II. Landessynode
der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland
vom 16. bis 19. November 2016 in Erfurt

Drucksachen-Nr. 11/4 B
(nach Beschlussfassung)

**Neuregelung des Pachtvergabeverfahrens
in der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland**

Die Änderungen sind in Form einer tabellarischen Gegenüberstellung der bisherigen Regelungen
und der Neuregelungen nachfolgend abgedruckt.

Die Neuregelung tritt am 1. Oktober 2017 in Kraft.

Änderungsvorschläge zum Pachtvergabeverfahren in der EKM

A. Ausschlusskriterien (1. und 2.)

Bisherige Regelung	Geplante Neuregelung
Ordnungsgemäße Bewirtschaftung	1. Landwirtschaftliche Mindestanforderungen
<p>0 oder 3 Punkte</p> <p>Bei Nichterfüllung erfolgt der Ausschluss vom Pachtvergabeverfahren (PVV)</p>	<p>Die Vergabe von Punkten entfällt. Es bleibt ggf. beim Ausschluss vom Verfahren.</p> <p>Es werden spezielle kirchliche Anforderungen an die Landwirtschaft formuliert:</p> <p>a) Das für kirchliche Flächen bereits bestehende Verbot des Anbaus von gentechnisch verändertem Saat- und Pflanzgut wird ausgeweitet. Wer demnach auch auf anderen Flächen in seinem Betrieb derartiges Saat- und Pflanzgut verwendet, kann künftig nicht mehr Pächter werden.</p> <p>b) Bislang mögliche Ausnahmegenehmigungen für die Ausbringung von Fäkal- und Klärschlamm entfallen.</p> <p>c) Die Massentierhaltung soll wegen der Belastungen für die Umwelt, die Bevölkerung und der Sorge um das Tierwohl eingeschränkt werden. Es soll ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen der Anzahl der Tiere und dem Vorhandensein erforderlicher Flächen mit ausreichender betrieblicher Futtermittelerzeugung sowie der Verwertung von Gülle und Mist gewährleistet sein (Kreislaufwirtschaft).</p> <p>Über die gesetzlichen Mindeststandards hinausgehend wird vorgeschlagen, das Verhältnis zwischen Tieren und Flächen mit der Anzahl der Großvieheinheiten je Hektar Gesamtbetriebsfläche (GVE/ha) zu definieren. Die Obergrenze soll auf einen Tierbesatz von 2,00 GVE/ha (Milchkuh 1,00 GVE, Mastschwein 0,13 GVE, Masthähnchen 0,0015 GVE) festgelegt werden. Pferde sind dabei ausgenommen. Bewerber, die die Grenzwerte überschreiten, können nicht Pächter werden.</p> <p>d) Wer systematisch geschlechtsbezogen Tiere (u. a. Küken) tötet, wird zum Verfahren nicht zugelassen.</p>

Bisherige Regelung	Geplante Neuregelung
Mindestpacht	2. Mindestpacht
<p>0 oder 3 Punkte</p> <p>Die jeweilige Mindestpacht wird in den Ausschreibungsunterlagen mitgeteilt. Bei Nichterfüllung erfolgt der Ausschluss vom PVV.</p>	<p>Die Vergabe von Punkten entfällt. Es bleibt ggf. beim Ausschluss vom Verfahren.</p> <p>Es soll bei der Vorgabe einer Mindestpacht, die vom Bewerber geboten werden muss, bleiben. Die Mindestpacht wird jedoch nicht mehr in Höhe des Durchschnitts angesetzt, der sich aufgrund der letzten Ausschreibung ergeben hat. Stattdessen wird die Mindestpacht unter Zugrundelegung des für jeden Landkreis durch die zuständigen staatlichen Stellen* veröffentlichten Pachtpreisregisters festgelegt. Die Festsetzung soll weiterhin eigenverantwortlich durch das KKA in Ansehung der Gesamtstruktur des Ausschreibungsloses geschehen. Die Mindestpacht wird für jedes Ausschreibungslos, ggf. getrennt für Ackerland und für Grünland, angegeben. Mindestpachtbeträge sind auf volle Zehntel aufzurunden. Die Mindestpacht ist nicht angreifbar.</p> <p>Das Pachtpreisregister kann jedoch nicht in jedem Fall Grundlage für die Mindestpacht sein, da die darin ausgewiesenen Durchschnittswerte oftmals deutlich unter dem tatsächlichen Pachtniveau liegen. Der Grund dafür liegt darin, dass nicht nur die Verträge des abgelaufenen Jahres ausgewertet werden, sondern es wird in der Regel der gesamte einmal erfasste Vertragsbestand für die Berechnung herangezogen. Das Verfahren ist an dieser Stelle in den Bundesländern verschieden. Somit gehen insbesondere auch abgelaufene bzw. sich stillschweigend verlängernde Altverträge, die vom Verpächter nicht angepasst werden, in die Statistik ein. Hinzu kommt, dass nur die Pachtverträge erfasst werden, die von den Pächtern (freiwillig) angezeigt werden.</p> <p>Das Pachtpreisregister weist unterdurchschnittliche Werte aus, da private Verpächter oft nicht nur durch die Pachteinnahme am Pachtverhältnis partizipieren, sondern z. B. auch durch Genossenschaftsmitgliedschaft, Beschäftigungsverhältnisse und Naturalleistungen.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang auch übersehen, dass kirchliche Flächen meistens gegenüber privaten (Klein)Flächen bevorzugte Eigenschaften aufgrund der Größe und Beschaffenheit aufweisen, so dass unabhängig vom Pachtpreisregister eine untere absolute Mindestpacht für Grünland von 3,00 EUR je Bodenpunkt und für Acker von 4,50 EUR/BP erforderlich ist. Dies entspricht der wirtschaftlichen Vorgabe der Synode.</p> <p>Die Höhe der Mindestpacht wird den Interessenten in den Bewerbungsunterlagen mitgeteilt.</p> <p>*z.B. Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft oder in Sachsen-Anhalt: Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie</p>

Bisherige Regelung	Geplante Neuregelung
<p>A. Pflichtkriterien</p> <p>max. 9 Punkte</p>	<p>B. Auswahlkriterien (3. bis 6.)</p> <p>Vier gleichwertige Auswahlkriterien ergeben als Gesamtergebnis den geeignetsten Bewerber.</p> <p>max. 12 Punkte</p>
<p>Regionale Herkunft</p> <p>0 bis 3 Punkte</p>	<p>3. Ortsansässigkeit</p> <p>0 bis 3 Punkte</p>
<p>Abstufung nach Entfernung des Hauptwohn-/Hauptbetriebssitzes des Bewerbers von der verpachtenden Kirchengemeinde wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 Punkte, wenn Sitz im Gebiet der Kirchengemeinde - 2 Punkte, wenn Sitz in der dem Kirchengemeindegebiet angrenzender Gemarkung - 1 Punkt, wenn Sitz außerhalb der angrenzenden Gemarkung aber noch im Kirchenkreis - 0 Punkte, wenn Sitz nicht angrenzend und außerhalb des Kirchenkreises 	<p>Die Punktevergabe bleibt unverändert. Folgendes wird konkretisiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Kirchengemeinde Im Fall einer Kirchengemeindevereinigung werden alle Interessenten mit Sitz in dem größer gewordenen Kirchengemeindegebiet gleich behandelt und erhalten 3 Punkte. b) Kirchengemeindeverband / Kirchspiel Es soll keine Gleichstellung wie im Fall a) geben, da die Gebiete zu groß würden. Bei einem Kirchengemeindeverband / Kirchspiel erhalten nur die in dem Gebiet der verpachtenden Kirchengemeinde Ansässigen 3 Punkte. Zwei Punkte erhält, wer seinen Sitz in der der verpachtenden Kirchengemeinde angrenzenden Gemarkung oder, (neu:) im Fall eines Gemeindeverbandes bzw. Kirchspiels, in einer dazu gehörenden Kirchengemeinde hat. Einen Punkt erhält, wer seinen Sitz außerhalb des mit zwei Punkten zu bewertenden Gebietes aber noch im betroffenen Kirchenkreis hat. c) Pfarrei im Gebiet der ehemaligen ELKTh Die Bewertung richtet sich nach der Kirchengemeinde, in der die Pfarrei liegt. d) Behandlung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts Künftig wird anstelle unterschiedlicher Wohnsitze der Beteiligten der Hauptbetriebssitz herangezogen. e) Existenzgründer Künftig erhalten Existenzgründer i. S. des Gesetzes (nicht Jungunternehmer) drei Punkte bei Nachweis ihrer Qualifikation, einer staatlichen Förderung, der Vorlage eines Betriebskonzeptes, das nicht allein auf kirchlichen Flächen begründet sein darf und bei Verpflichtung zum Zuzug binnen fünf Jahren ab Pachtbeginn. Zur Absicherung wird der Pachtvertrag zunächst auf nur sechs Jahre geschlossen mit der Option auf Verlängerung um weitere sechs Jahre.

Bisherige Regelung	Geplante Neuregelung
<p>Kirchenzugehörigkeit</p> <p>0 bis 3 Punkte</p>	<p>4. Zugehörigkeit zu einer Gliedkirche der Evangelischen Kirche in Deutschland (EKD)</p> <p>0 bis 3 Punkte</p>
<p>Als kirchenzugehörig zählt die Mitgliedschaft in einer christlichen Kirche.</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> <ul style="list-style-type: none"> - 0 Punkte, wenn keine Kirchenmitglieder - 1 Punkt, wenn 1 – 24 % - 2 Punkte, wenn 25 % - 49 % - 3 Punkte, wenn 50 % und mehr Kirchenmitglieder 	<p>Ausführliche Erläuterungen zu diesem Abschnitt sind in der Vorlage enthalten.</p> <p>a) Bewertung bei natürlichen Personen</p> <p>Punkte werden künftig nur noch für Mitglieder einer Gliedkirche der EKD vergeben.</p> <p>b) Bewertung bei juristischen Personen und GbR</p> <p>Es werden künftig nicht mehr die Betriebsinhaber und die Dauerbeschäftigten berücksichtigt. Stattdessen erfolgt für jede Unternehmensform eine genaue Regelung dazu, bei welchen Personen die Mitgliedschaft in einer Gliedkirche der EKD zu berücksichtigen ist. Die Unternehmensform wird durch einen mit der Bewerbung abzugebenden Auszug aus dem jeweiligen amtlichen Register nachgewiesen. Bei der GbR ist wegen des Fehlens eines amtlichen Registers der Nachweis in Form einer Kopie des Gesellschaftsvertrages zu erbringen.</p> <p>Zu berücksichtigen sind bei der</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>OHG</u>, die Gesellschafter, die nicht von der Geschäftsführung ausgeschlossen sind <u>KG</u>, die Komplementäre, die nicht von der Geschäftsführung ausgeschlossen sind <u>GmbH</u>, die Gesellschafter, die zugleich Geschäftsführer sind <u>GmbH & Co. KG</u>, die Gesellschafter der Komplementär-GmbH, die zugleich dort Geschäftsführer sind <u>Genossenschaft</u>, die Genossenschaftsmitglieder, die zugleich Vorstandsmitglieder sind <u>GbR</u>, die Gesellschafter, die nicht von der Geschäftsführung ausgeschlossen sind. <u>AG</u>, die Aktionäre, die zugleich Vorstandsmitglieder sind

Bisherige Regelung	Geplante Neuregelung
Pachtpreisangebot 0 bis 3 Punkte	5. Pachtpreisangebot 0 bis 3 Punkte
<p>Die Punktevergabe erfolgt für jedes Pachtpreisgebot im Wege einer prozentualen Staffelung oberhalb der Mindestpacht (MP)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>Nach Eingang der Bewerbungen soll künftig der Durchschnitt der eingegangenen Pachtpreisangebote (PPA) ermittelt und als Basis für die Punktevergabe verwendet werden. Bei der Ermittlung der Durchschnittspacht werden beim Vorliegen von mindestens drei zulässigen Bewerbungen das höchste und das niedrigste Pachtpreisangebot, soweit es jeweils allein steht, nicht einbezogen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0 Punkte, wenn PPA unter dem Durchschnitt liegt - 1 Punkt, wenn PPA im Bereich des Durchschnitts bis 10% darüber liegt - 2 Punkte, wenn PPA mehr als 10 bis 20% über dem Durchschnitt liegt - 3 Punkte, wenn PPA mehr als 20% über dem Durchschnitt liegt. <p>Gelegentlich wurden Befürchtungen dahingehend geäußert, ob einzelne Bewerber bei diesem System nicht durch hohe Pachtpreisangebote alle anderen aus dem Rennen werfen könnten (nur der eine erhält drei Punkte, die anderen 0 Punkte). Diesem Anliegen wurde zum einen mit dem Wegfall des höchsten und niedrigsten Pachtpreisangebots bei der Ermittlung der Durchschnittspacht Rechnung getragen. Zum anderen ergab eine Vielzahl von Proberechnungen, dass derartige Befürchtungen unbegründet sind. Selbst wenn man von extremen Pachtpreisangeboten ausgeht, ist feststellbar, dass dabei noch immer mehrere der Bewerber punkten würden.</p>

Bisherige Regelung	Geplante Neuregelung
<p>Zusatzkriterium Soziale Aspekte</p> <p>max. 1 Punkt</p>	<p>6. Weitere Aspekte</p> <p>6.1. Beschäftigte (0 bis 1 Punkt)</p> <p>6.2. Ökologie und Nutztierhaltung (0 bis 1 Punkt)</p> <p>6.3. Kirchliches Engagement (0 bis 1 Punkt)</p> <p>Insgesamt: 0 bis 3 Punkte</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>Das Kriterium war bisher inhaltlich wenig konkret. Es erfolgt eine Konkretisierung:</p> <p>6.1. Beschäftigte</p> <p>Beschäftigungsverhältnisse spielten bereits eine Rolle. Künftig soll eine überproportionale Anzahl von Dauerbeschäftigten, die Beschäftigung von Schwerbehinderten und die Zahl der Auszubildenden gewürdigt werden und zwar bezogen auf 100 ha Bewirtschaftungsfläche. Vollzeitarbeitsplätze zählen dabei mit dem Faktor 1, Schwerbehinderte und Auszubildende jeweils mit dem Faktor 2. Ist das Ergebnis größer oder gleich 1 VBE/100 ha erfolgt die Vergabe eines Punktes.</p> <p>6.2. Ökologie und Nutztierhaltung</p> <p>Hier sollen besondere Formen der Landwirtschaft und Nutztierhaltung gefördert werden. Zertifizierte Ökobetriebe können einen Zusatzpunkt erhalten, da im Rahmen der Zertifizierung eine besonders umweltschonende Landbewirtschaftung und eine auf das Tierwohl ausgerichtete Nutztierhaltung abgesichert werden. Der Punkt kann auch an konventionelle Betriebe bei entsprechenden Voraussetzungen vergeben werden. Derzeit werden Zertifikate von den Organisationen Tierschutzbund und Neuland e.V. anerkannt. Auch konventionelle Betriebe, die durch staatlich unterstützte Investitionen zur Verbesserung des Tierwohls beitragen, erhalten einen Punkt. Als Nachweis dient der Bewilligungsbescheid. Die beiden zuletzt genannten Punktevergabekriterien gelten nicht für Ökobetriebe und Tierhaltungen mit weniger als 0,30 Großvieheinheiten je ha (Abgrenzung zu „Hobbytierhalten“). Der Nachweis über den Tierbesatz je ha ist durch das entsprechende Formblatt aus dem Agrarantrag vom Bewerber zu erbringen.</p>

<p>Bisherige Regelung</p> <p>unbesetzt</p>	<p>Geplante Neuregelung</p> <p>6.3. Kirchengemeindliches Engagement</p> <p>Ausführliche Erläuterungen zum Abschnitt Kirchliches Engagement sind in der Vorlage enthalten</p> <p>Der Kirchengemeinde wird die Möglichkeit gegeben, eigenverantwortlich und ohne Begründung an einen oder mehrere Pachtinteressenten einen Punkt zu vergeben. Dies erfolgt zu Beginn des Verfahrens anhand der Bewerberliste, die ggf. von der Kirchengemeinde ergänzt werden könnte.</p>

Weitere verfahrensrelevante Veränderungsvorschläge

Ausführliche Erläuterungen zu diesem Abschnitt sind in der Vorlage enthalten.

I. Sozialgerechte Verteilung der kirchlichen Flächen durch Aufteilung großer Flächenlose

Es wird die Bildung einer **Losobergröße** empfohlen. Hierbei sollte die Flächengröße je Ausschreibung ca. 30 Hektar nicht überschreiten. Die Teilung von ganzen Flurstücken ist jedoch zu vermeiden.

Ausschreibungslose, die größer als ca. 30 Hektar sind, werden in zwei oder mehrere zweckmäßige Teillose aufgeteilt. Die Ausschreibung der Teillose erfolgt in aufeinander folgenden Jahren.

II. Eintrittsrecht des Altpächters

Ein derartiger Sonderstatus wird weiterhin abgelehnt. Das PVV richtet sich an alle Interessenten. Neue Bewerber hätten sonst nicht wirklich die Chance, einmal an kirchliche Flächen zu kommen.

III. Besonderer Schutz bei Existenzgefährdung durch Flächenverlust

Der Aspekt soll nicht mehr am Schluss des Verfahrens vom Altpächter vorgebracht werden können, sondern es erfolgt eine Angleichung des Verfahrens an das staatliche Gesetz. Gemäß § 595 BGB ist vom bisherigen Pächter selbstständig bis spätestens ein Jahr vor Auslaufen des Pachtvertrages Existenzgefährdung geltend zu machen. Anträge sind von den Kreiskirchenämtern zu prüfen und pflichtgemäß zu entscheiden.

IV. Mitteilung der Ablehnungsgründe / Kommunikation

Viele Pachtbewerber, die nicht berücksichtigt werden konnten, wünschen sich, über die **Gründe informiert** zu werden. Es ist klar, dass nur die den Einzelnen betreffenden Informationen bekannt gegeben werden können. Künftig sollten die KKA mitteilen, wer bei welchen Kriterien nicht die volle Punktzahl erreicht hat. Weitergehender könnte auch in Tabellenform jedem Bewerber mitgeteilt werden, welche Punktzahlen er erreicht hat.

Dabei soll auch das zustande gekommene durchschnittliche Pachtpreisangebot gemäß Kriterium 5 bekannt gegeben werden, um häufigen Spekulationen auch an dieser Stelle zu begegnen. Da bei diesen Neuerungen ein entsprechender Mehraufwand entsteht, muss die genaue Ausführung später noch festgelegt werden.

