

Die Evangelische Kirchengemeinde / Pfarrei ...  
vertreten durch das Kreiskirchenamt<sup>1)</sup> ...

- Verpächterin-

und

...

- Pächter -

schließen folgenden

**Pachtvertrag**  
(landwirtschaftliche Nutzung)

§ 1  
**Pachtgegenstand**

(1) Die Verpächterin verpachtet dem Pächter den in ihrem Eigentum stehenden, nachfolgend aufgeführten Grundbesitz (Pfarrland / Kirchenland)<sup>2)</sup> zur landwirtschaftlichen Nutzung:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in ha	NA	BWZ	Pacht je ha EUR	Pacht je Flst. EUR

Summe Pachtgegenstand in Hektar: ..... Summe Pacht in EUR: .....

(2) Mitverpachtet sind die auf dem Pachtgegenstand befindlichen Anlagen, z. B. Einfriedungen, Weidetore, Weide tränken 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. Auf dem Pachtgegenstand dürfen keine Bauten, gärtnerischen Anlagen oder Obstplantagen errichtet werden.

(4) Eine Unterverpachtung ist nicht gestattet. Der Pflugtausch ist unbeschadet der Verpflichtungen des Pächters aus diesem Vertrag möglich, wobei der Pächter Verstöße des Pflugtauschpartners gegen die Bestimmungen dieses Vertrages in vollem Umfang zu vertreten hat.

§ 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.

<sup>1)</sup> 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

<sup>2)</sup> 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 Pachtjahr<sup>3)</sup>. Die Pacht ist zu zahlen an:

Kontoinhaber:  
IBAN:  
BIC:  
Kreditinstitut:  
Zahlungsgrund:

(2) Bei Verzug trägt der Pächter die Mahnkosten und leistet Schadensersatz in Höhe von neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz, der sich zum 01.01. und 01.07. jeden Jahres verändern kann. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen. Der Pächter ist außerdem verpflichtet bei Verzug eine Pauschale in Höhe von 40,00 EUR zu zahlen.

(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

Der Pächter trägt ab Vertragsbeginn alle einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben des Pachtgegenstandes sowie alle durch diesen Vertrag sowie seine Ergänzungen bzw. Änderungen entstehenden Steuern, Abgaben und Kosten, einschließlich die der kirchenaufsichtlichen Genehmigung.

### § 5 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. Die Verpächterin versichert, dass ihr versteckte Mängel am Pachtgegenstand nicht bekannt sind. 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.

(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 über ihr bekannte Leitungsrechte wie folgt: ..... 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, 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,

<sup>3)</sup> 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.

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. Der Pächter darf die landwirtschaftliche Bestimmung und die bisherige Nutzungsart des Pachtgegenstandes nicht verändern.

(2) 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 sonstigen Anpflanzungen zu pflegen und abgängige durch Anpflanzungen gleicher Sorte zu ersetzen, so dass dieselbe Anzahl, die bei Pachtbeginn vom Pächter übernommen worden ist, bei Pachtende in guter Beschaffenheit an die Verpächterin zurückgegeben wird
- e) die Verkehrssicherungspflicht für den Pachtgegenstand zu übernehmen.

(3) Im Falle einer Zuwiderhandlung gegen Absatz 1 Satz 4 (Verbot der Fäkal- und Klärschlammabfuhr) hat der Pächter für jede Abfuhr eine Vertragsstrafe in Höhe des 10-fachen Betrages der für das betroffene Grundstück zu entrichtenden jährlichen Pacht an die Verpächterin zu zahlen, § 12 Abs. 2 a) bleibt davon unberührt. Die Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche bleibt hiervon unberührt.

(4) 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 Anspruch auf den unverzinsten Verwendungsersatz.

## § 8

### **Prämienrechte, Zahlungsansprüche**

(1) Der Pächter verpflichtet sich, sämtliche Prämienrechte bzw. Zahlungsansprüche, die dem Pachtgegenstand aus Anlass und im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung durch den Pächter zugeteilt werden können, geltend zu machen und diese zu erhalten.

(2) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter sämtliche Prämienrechte bzw. Zahlungsansprüche, die ihm aufgrund der Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes zugeteilt wurden, der Verpächterin selbst oder

einem von ihr zu benennenden Dritten in vollem Umfang zur Übertragung anzubieten. Der Pächter verpflichtet sich, der Verpächterin alle notwendigen Auskünfte und Daten zur Verfügung zu stellen. Die Verpächterin wird ermächtigt, diese Daten direkt bei den zuständigen Institutionen einzuholen.

(3) Im Falle der Übertragung der Prämienrechte bzw. Zahlungsansprüche muss die Verpächterin oder der von ihr benannte Dritte dem Pächter einen angemessenen Geldausgleich leisten. Erfolgt die Übertragung der Prämienrechte bzw. Zahlungsansprüche auf einen von der Verpächterin benannten Dritten, so sind die Verhandlungen hinsichtlich des zu zahlenden Geldausgleiches eigenständig zwischen dem Pächter und dem benannten Dritten zu führen.

## § 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 angemessenen 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, 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 den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, 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 hat bzw. auf eigene Kosten mit Bodenuntersuchungsergebnissen und/oder Sortennachweisen den Vorwurf nicht widerlegen kann
  - 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 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 und 8 geregelten Übertragung von Produktions- und Lieferrechten sowie von Prämienrechten bzw. Zahlungsansprüchen, 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 Pflugtausch 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.

(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.

.....  
Datum

.....  
Datum

Pächter:

Für die Verpächterin:

.....  
(Unterschrift)

.....  
(Unterschrift und Siegel)