

Die evangelische Kirchengemeinde / Pfarrei ...
vertreten durch das Kreiskirchenamt¹⁾ ...

- Verpächterin -

und

...

- Pächter -

schließen folgenden

Pachtvertrag
(Gartenflächen im Außenbereich)

§ 1

Pachtgegenstand

(1) Die Verpächterin verpachtet dem Pächter nachfolgenden in ihrem Eigentum stehenden Grundbesitz (Pfarrland / Kirchenland)²⁾ zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²	Pachtfläche in m ²	Pacht je m ² EUR
Summe					

Die Feststellung einer anderen als der angegebenen Flächengröße begründet für den Pächter keinen Anspruch auf Minderung der Pacht.

(2) Mitverpachtet sind die auf dem Pachtgegenstand befindlichen Anlagen, z. B. Einfriedungen, Brunnen sowie die aufstehenden Bäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze. Ausgenommen von der Verpachtung ist das Jagd- und Fischereirecht sowie das Recht auf Gewinnung von mineralischen Bodenbestandteilen.

(3) Auf dem Pachtgegenstand dürfen ohne schriftliche Genehmigung der Verpächterin keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die mit Einverständnis der Verpächterin errichteten baulichen Anlagen stehen im Eigentum des Pächters. Früher vertraglich gestattete oder zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorhandene bauliche Anlagen dürfen ohne schriftliches Einverständnis der Verpächterin nicht erweitert werden. Es dürfen keine Obstplantagen angelegt werden.

(4) Eine Unterverpachtung ist nicht gestattet.

§ 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.

§ 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 und ist binnen zwei Wochen nach Fälligkeit zu zahlen an:

Kontoinhaber:
Kontonummer:
Bankleitzahl:
Kreditinstitut:
Zahlungsgrund:

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

(2) Bei Verzug trägt der Pächter die Mahnkosten und leistet Schadensersatz in Höhe von 5 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.

(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 dem Pächter den Pachtgegenstand 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, sofern die Verpächterin die Pflichtverletzung zu vertreten hat und für 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 Leitungsrechte. 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- und 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, Gewässer- und Artenschutz zu achten. Er hat die Natur- und Landschaftsschutzvorschriften bei der Bewirtschaftung des Pachtgegenstandes einzuhalten. Düngemittel und chemische Pflanzenbehandlungsmittel dürfen nur im umweltverträglichen 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 dem Pachtgegenstand auszubringen bzw. anzubauen. Auf Verlangen der Verpächterin hat der Pächter die Verpflichtung, auf eigene Kosten die ordnungsgemäße Bewirtschaftung in Form von Bodenuntersuchungsergebnissen bzw. 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 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, Brunnen und sonstigen Anlagen gemäß § 1 Abs. 2 instand zu halten und, soweit erforderlich, zu ersetzen
- 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) Der Pächter soll die Vorschriften zum Schutz der Sonn- und Feiertage einhalten.

§ 7

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 einzuhalten.

(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.

§ 8

Verbesserung des Pachtgegenstandes durch die Verpächterin

(1) Der Pächter hat Einwirkungen der Verpächterin auf den 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 ordnungsmäßiger 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 seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen nicht zugemutet werden kann.

§ 9

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 erscheint. 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 erscheint. 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.

§ 10
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 wird. 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) 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).

§ 11
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) Der Pächter ist auf Verlangen der Verpächterin verpflichtet, bei Beendigung des Pachtverhältnisses die Baulichkeiten, Anlagen und die etwaige Einfriedung auf dem Pachtgegenstand auf seine Kosten zu beseitigen und diesen geräumt in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben. Bis zur Erfüllung dieser Pflichten hat der Pächter an die Verpächterin eine Entschädigung in Höhe der bisherigen Pacht zu zahlen und die Verpächterin von allen Haftpflichtansprüchen, die gegen sie aus dem Eigentum an dem Pachtgegenstand, den Baulichkeiten und vorhandenen Anlagen geltend gemacht werden, freizustellen.

(3) Der Pächter bzw. seine Erben haben 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.

§ 12
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.

§ 13
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

Für die Verpächterin:

.....
(Pächter)

.....
(Unterschrift und Siegel)