

PACHTVERTRAG¹
über landwirtschaftliche Einzelgrundstücke

Der Kirchenvorstand der Kath. Kirchengemeinde

hier handelnd für den Pfarrfonds (PFAF), Vikariefonds (VIKF), Fabrikfonds (FABF), Stiftungsfonds (STIF), Küstereifonds (KÜSF), Kaplaneifonds (KAPF), Armenfonds (ARMF), Organistenfonds (ORGF), Benefizium (BEN)²

Anschrift: c/o Servicestelle Liegenschaften, Marzellenstr. 51-53 (Eingang: Ursulaplatz 1) 50668 Köln

- im folgenden "Verpächter" genannt -

und

wohnhaft:

- im folgenden "Pächter" genannt -

schließen folgenden Pachtvertrag:

§ 1 Pachtgegenstand und Pachtzins

- (1) Der Verpächter verpachtet dem Pächter nachfolgend verzeichnete(s) Grundstück(e) zu dem ebenfalls nachstehend genannten Pachtzins nebst Nebenabgaben als Pachtland zur landwirtschaftlichen Nutzung:

lfd Nr	Fonds	Gemarkung	Flur	Flst	Nutzungsart ³	Größe in qm	Pachtzins jährlich in €	Nebenabgaben in Prozent
1								%

Summen	qm	
jährlicher Pachtzins		€
zzgl. Nebenabgaben		€
Summe Pachtzins		€

- (2) Dem Pächter wird die Möglichkeit eingeräumt, einzelne oder mehrere der gepachteten Ackerlandgrundstücke mit mehrjährigen Kulturen (außer Weihnachtsbaumkulturen) zu bewirtschaften. Voraussetzung hierzu ist die vorherige schriftliche Anzeige des Pächters an den Verpächter, welche(s) Pachtgrundstück(e) er für wie viele Pachtjahre innerhalb des Pachtzeitraumes für mehrjährige Kulturen nutzen wird. Die schriftliche Anzeige hat zwei Monate vor Beginn des Pachtjahres der geänderten Nutzung zu erfolgen.

¹ Vertragsmuster „Pachtvertrag über landwirtschaftliche Einzelgrundstücke; Stand 10/2022“

Fragen zum Pachtverhältnis und zum Pachtvertrag beantwortet die für die Kirchengemeinde zuständige Servicestelle Liegenschaften, Marzellenstr. 51-53 (Eingang: Ursulaplatz 1) 50668 Köln, T 0221 1642 4500; service-liegenschaften@erzbistum-koeln.de. Schriftverkehr ist unmittelbar an die Servicestelle Liegenschaften zu richten.

² Nichtzutreffendes ist zu streichen/die Fondsabkürzung ist in die Liste (§ 1) einzutragen

³ Z.B. Ackerland für einjährige Kulturen (z.B. Getreide, Mais, Rüben, Kartoffeln, einjährige Erdbeeren) = AL; Grünland = GL; Ackerland für mehrjährige Kulturen (z.B. Stein- u. Kernobst, Spargel, mehrjährige Erdbeeren) = mjK

Macht der Pächter von der Möglichkeit der Umstellung auf Mehrjahreskulturen Gebrauch, so erhöht sich der Pachtzins für diese Pachtgrundstücke für jedes angefangene Pachtjahr der entsprechend geänderten Nutzung auf 700 € (siebenhundert Euro) /Hektar zuzüglich 5% Nebenabgaben. Mindestens ist der in § 1 ausgewiesene Pachtzins zu entrichten. Verstößt der Pächter gegen die Anzeigepflicht und stellt dennoch die Bewirtschaftung auf Mehrjahreskulturen um, so wird - zusätzlich zur erhöhten Pacht - eine Vertragsstrafe von 700 € (siebenhundert Euro) /Hektar/Pachtjahr der geänderten Nutzung fällig.

- (3) Mit verpachtet werden die auf oder in dem Pachtland befindlichen Anlagen, Bäume, Hecken und Sträucher sowie die mit dem Eigentum verbundenen Nutzungsrechte, soweit sie der Bewirtschaftung des Pachtlandes zu dienen bestimmt sind. Ausgenommen von der Verpachtung sind Jagd- und Fischereirechte sowie die Entnahme von Bodenbestandteilen (z.B. Mutterboden, Sand, Torf, Ton).

§ 2 Pachtzeit

Die Pachtzeit⁴ beginnt am XX.XX.XXXX und endet am XX.XX.XXXX

§ 3 Weitere Bestimmungen zum Pachtzins und zu Nebenabgaben

- (1) Neben dem Pachtzins gem. § 1 übernimmt der Pächter die jetzt und in der Zukunft auf den gepachteten Grundstücken ruhenden öffentlichen Lasten und Abgaben (z. B. Grundsteuer, Umlage der Landwirtschaftskammer) in voller Höhe. Diese Verpflichtung wird durch die Zahlung eines Betrages in Höhe von 10 % des Pachtzinses für Grünland und einjährige Kulturen und von 5% des Pachtzinses für mehrjährige Kulturen gemäß § 1 abgegolten, ohne dass es eines Einzelnachweises bedarf.
- (2) Während der vereinbarten Pachtzeit anfallende Flurbereinigungs- und Drainagekosten gehen zu Lasten des Pächters. Dem Pächter wird zur Vermeidung der Zahlungspflicht das Recht eingeräumt, innerhalb einer Frist von einem Monat nach Aufforderung zur Zahlung dieser Kosten durch den Verpächter per eingeschriebenen Brief die Kündigung des Pachtvertrages zu erklären. In diesem Falle erlischt das Pachtverhältnis nach Ablauf einer mindestens jährlichen Frist seit der Aufforderung zum Pachtjahresende. Macht der Pächter von seinem Rücktrittsrecht keinen Gebrauch, so verlängert sich das laufende Pachtverhältnis mit Ende des Pachtjahres, in dem die Zahlungsaufforderung an den Pächter erging, ohne jedwede Erklärung der Vertragsparteien zu den Bedingungen dieses Vertrages um 12 Jahre. Im Falle einer Verlängerung des Pachtverhältnisses hat der Pächter dem Verpächter die ihm anfallenden Flurbereinigungs- und Drainagekosten nach dem Verhältnis des Pachtgrundstücks zur von der Maßnahme betroffenen Gesamtfläche zu ersetzen. Der Verpächter gestattet Ratenzahlungen in 12 gleichen Jahresraten, behält sich jedoch vor, dafür Zinsleistungen in banküblicher Höhe zu beanspruchen.
- (3) Für die Änderung des Pachtzinses gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- (4) Der in § 1 für Ackerland (AL) vereinbarte Pachtzins bezieht sich grundsätzlich auf eine Nutzung mit einjährigen Kulturen, z.B. Getreide, Mais, Rüben, Kartoffeln, einjährige Erdbeeren usw., nicht jedoch auf eine Nutzung mit mehrjährigen Kulturen(mjK), z.B. Stein- u. Kernobst, Spargel, mehrjährige Erdbeeren.

§ 4 Pacht, Zahlungsbedingungen, Verzug

- (1) Für die in § 1 Abs. (1) genannten Grundstücke ist ein Pachtzins gemäß § 1 Abs. (1) zu zahlen; der ausgewiesene Gesamtbetrag gemäß § 1 Abs. (1) - Pachtzins zuzüglich Nebenabgaben - ist jährlich nachträglich zum 1. November zu zahlen und unter Angabe der Vertragsnummer (...) auf das Konto des

⁴ Die regelmäßige Pachtzeit soll nach Möglichkeit 12 Jahre betragen. Maßgebend für die Vertragslaufzeit des hier geschlossenen Pachtvertrages ist das vereinbarte Enddatum.

Erzbistum Köln - Generalvikariat IBAN: DE93 3705 0299 0000 4902 38, BIC: COKSDE33XXX, Kreisspar-
kasse Köln zu überweisen.

- (2) Der Pächter wird dem Grundstückseigentümer durch gesonderte Erklärung außerhalb dieses Vertrages ein SEPA-Lastschrift-Mandat zum Einzug des Pachtzinses erteilen.
- (3) Mehrere Pächter haften als Gesamtschuldner.
- (4) Zahlt der Pächter bei Fälligkeit den Pachtzins incl. Nebenabgaben nicht, kommt er auch ohne Mahnung in Verzug. Ab diesem Zeitpunkt sind die ausstehenden Beträge unbeschadet eines weitergehenden gesetzlichen Schadensersatzanspruches mit dem gesetzlichen Verzugszins (§ 288 BGB) zu verzinsen. Das Recht des Verpächters zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages bleibt unberührt.
- (5) Der Pächter kann gegen die Pachtzins- und Nebenabgabenforderung nur mit solchen Forderungen aufrechnen bzw. ein Zurückbehaltungsrecht ausüben,
 - a) die der Verpächter schriftlich anerkannt hat oder
 - b) für die der Pächter einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel erwirkt hat.

§ 5 Zustand des Pachtlandes

- (1) Die verpachteten Grundstücke gelten bei Pachtbeginn in dem dann bestehenden Kulturzustand als übergeben. Bei der Festsetzung des Pachtzinses ist der bei Vertragsbeginn gegebenenfalls bestehende besondere Pflegeaufwand berücksichtigt. Dem Pächter sind die Lage, die Grenzen und die Beschaffenheit der Pachtgrundstücke bekannt. Der Pächter kann eine Einweisung an Ort und Stelle nur verlangen, wenn er das bei Pachtbeginn unverzüglich beantragt hat. Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten sowie im Grundbuch nicht eingetragene Wege- und Leitungsrechte und die damit verbundene Pflege-, Unterhaltungs- und Reparaturmaßnahmen hat der Pächter zu dulden. Entstehen an Leitungen, die das Pachtland berühren oder durchziehen, durch das schuldhaftes Verhalten des Pächters Schäden, hat der Pächter dem Verpächter die dadurch entstehenden Kosten zu ersetzen und ihn von Schadensersatzansprüchen Dritter freizustellen, sofern ihm die vorbezeichneten Beeinträchtigungen bekannt waren oder bekannt sein mussten.
- (2) Der Verpächter übernimmt keine Gewähr für eine bestimmte Lage, Größe, Güte, Beschaffenheit, Ertragsfähigkeit und Begrenzung des Pachtlandes. Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln an den Pachtgrundstücken werden hiermit ausgeschlossen. Das gilt auch für Ansprüche des Pächters auf Schadensersatz. Hiervon ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verpächter die Pflichtverletzung zu vertreten hat und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verpächters beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verpächters steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Der Verpächter versichert, dass ihr versteckte Mängel an den Pachtgrundstücken nicht bekannt sind.
- (3) Der Pächter hat sich bei erstmaliger Aufnahme der Bewirtschaftung davon zu überzeugen, dass das Pachtland ordnungsgemäß abgemarkt und versteint ist. Sofern Abmarkungen und Grenzzeichen fehlen, hat der Pächter dies dem Verpächter schriftlich anzuzeigen. Unterlässt der Pächter die schriftliche Anzeige, so hat der Pächter bei Beendigung des Pachtvertrages fehlende Abmarkungen und Grenzzeichen auf seine Kosten zu ersetzen, es sei denn, er weist dem Verpächter nach, dass die Grenzzeichen bereits bei Übergabe des Pachtgegenstandes nicht vorhanden waren. Der Pächter erkennt an, dass die auf dem Pachtgegenstand und darin befindlichen Anlagen und Pflanzen bei Abschluss des Pachtvertrages keinerlei Sachmängel haben oder mit Fehlern behaftet sind, die die Tauglichkeit des Pachtlandes als landwirtschaftliche Nutzfläche aufheben oder mindern.
- (4) Zeigt sich während der Pachtdauer ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Pächter dem Verpächter 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 entstehenden Schadens verpflichtet.

- (5) 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 Nutzungsstörungen durch Naturereignisse (z. B. Hochwasser oder Seuchen).

§ 6 Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung und der bisherigen Nutzung

- (1) Soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist, darf der Pächter nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters und im Rahmen der maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften i) die bisherige Nutzung der Pachtgrundstücke ändern (z.B. Umbruch von Grünland in Acker und umgekehrt, Aufforstung von Grundstücken, Anlage von Baumschulen oder Baumkulturen, Produktion von Rollrasen) und/oder ii) bauliche Anlagen jedweder Art errichten.
- (2) Zustimmungserklärungen des Verpächters bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der kirchenaufsichtlichen Genehmigung. Ob und in welchem Umfang die Zustimmungen bzw. Vereinbarungen / Genehmigungen erteilt werden, steht im freien Ermessen des Verpächters und der kirchlichen Aufsichtsbehörde.
- (3) Humusboden darf nicht entfernt werden.

§ 7 Bewirtschaftung des Pachtlandes, Flächenstilllegung, Pflugtausch

- (1) Der Pächter hat das Pachtland ordnungsgemäß und pfleglich nach guter fachlicher Praxis zu bewirtschaften. Dabei hat er nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen dem Umweltschutz, insbesondere der Bodengesundheit und dem Gewässer- und Artenschutz Rechnung zu tragen. Er hat sich über die Bodenschutz-, Natur- und Landschaftsschutzvorschriften zu informieren und diese Vorschriften einzuhalten. Er hat ferner das Pachtland in gutem Zustand zu erhalten und haftet für jede Verschlechterung des Pachtlandes, die nicht durch das Verhalten des Verpächters oder eines Dritten oder durch Naturereignisse und/oder höhere Gewalt verursacht worden ist. Er hat die dem Grundstückseigentümer obliegenden öffentlich-rechtlichen Schutz-, Unterhaltungs- und Pflegeverpflichtungen zu erfüllen.
- (2) Das Einbringen von gentechnisch veränderten Organismen in Form von Saat- und Pflanzgut in das Pachtgrundstück ist untersagt. Der Pächter ist nach § 3 Abs. 1 Satz 3 der Gentechnik-Pflanzenerzeugungsverordnung - GenTPLEV verpflichtet, einem Dritten, der beabsichtigt, gentechnisch veränderte Organismen in Form von Saat- und Pflanzgut auf seinen Flächen anzubauen, auf dessen Mitteilung innerhalb eines Monats zu antworten, ob die benachbarten kirchlichen Pachtflächen mit nicht gentechnisch veränderten Pflanzen bestellt werden, welcher Art diese Pflanzen angehören und welche Bewirtschaftungsform geplant ist. Der Pächter darf mit einem Dritten keine Vereinbarung nach § 16b Abs. 1 Satz 2 des Gentechnikgesetzes schließen, die eine Unterschreitung des nach der Anlage zu der Gentechnik-Pflanzenerzeugungsverordnung vorgesehenen Mindestabstand zu den benachbarten kirchlichen Pachtflächen zum Inhalt hat.
- (3) Dünge- und chemische Pflanzenbehandlungsmittel dürfen nur in umweltverträglichem Umfang und unter Beachtung der staatlichen Vorschriften verwendet werden. Klär- und Rohschlamm, sowie Gärprodukte der Biogaserzeugung, die der Bioabfallverordnung und/oder der EU-Hygieneverordnung unterliegen, dürfen auf das Pachtland nicht aufgebracht werden. Das gleiche gilt für jede Form von Komposten, es sei denn, die Komposte sind von der Bundesgütegemeinschaft Kompost e.V. (oder einem entsprechenden Zertifizierer der regelmäßigen Güteüberwachung) mit einem Gütesiegel bzw. Zertifikat versehen. Carbokalke aus der regionalen Zuckerproduktion unterliegen nicht der Beschränkung.

- (4) Der Pächter haftet für die aus einer Zuwiderhandlung gegen diese Bestimmungen resultierenden Schäden auch über die Geltungsdauer dieses Pachtvertrages hinaus. Bei einer Zuwiderhandlung gegen das Verbot gemäß vorstehendem Absatz (2) hat der Pächter für jede Aufbringung eine Vertragsstrafe in Höhe der 5-fachen Jahrespacht für das betroffene Grundstück an den Verpächter zu zahlen.
- (5) Über aufgebrauchte Mengen und chemische Analysen sowie Zertifikate für aufgebrauchte Komposte sind seitens des Pächters Unterlagen bis 3 Jahre nach Ablauf des Pachtvertrages aufzubewahren und dem Verpächter auf Verlangen vorzulegen.
- (6) Der Pächter darf die auf dem Pachtland befindlichen Bäume, Sträucher und Hecken nur dann beseitigen oder über die ordnungsgemäße Bewirtschaftung hinaus beschneiden oder auf sonstige Weise beeinträchtigen, wenn er dazu vom Verpächter schriftlich die Erlaubnis erhalten hat und eine etwa erforderliche öffentlich-rechtliche Erlaubnis für derartige Maßnahmen vorliegt. Während der Pachtzeit abgängig werdende Obstbäume, Sträucher und Hecken kann der Pächter behalten, hat sie jedoch möglichst durch gleichartige Jungpflanzen zu ersetzen und diese vor Schäden durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Andere als Obstbäume darf der Pächter nur mit schriftlicher Zustimmung des Verpächters behalten. Dem Verpächter ist es vorbehalten, andere als Obstbäume selbst zu verwerten. Hierbei hat er die Belange des Pächters angemessen zu berücksichtigen.
- (7) Der Pächter ist verpflichtet, die gewöhnlichen Pflegemaßnahmen und die notwendigen Ausbesserungen am Pachtland kostenfrei für den Verpächter vorzunehmen, insbesondere Grenzmarkierungen, Einfriedungen, Uferbefestigungen, Tore, Brücken, Tränken, Abzugs- und Bewässerungsgräben, Dränagen und vornehmlich dem Pachtland dienende Zuwegungen in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Der Ersatz von Kosten, die dem Pächter durch Maßnahmen entstehen, die über das gewöhnliche oder notwendige Erhaltungsmaß hinausgehen und die den Wert des Pachtlandes über die Pachtzeit hinaus erhöhen, richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Der Ersatz solcher Kosten findet nur statt, wenn der Verpächter den Maßnahmen vorher schriftlich zugestimmt hat, es sei denn, dass diese Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Ertragssicherung unumgänglich waren.
- (8) Auf Verlangen des Verpächters werden zu Beginn der Pachtzeit und nachfolgend in Abständen von drei Jahren, letztmalig im letzten Halbjahr der Pachtzeit, Bodenproben zwecks Feststellung des Nährstoff- und Schadstoffgehaltes und/oder des Verbreitungsgrades von Nematoden nach den Richtlinien der Landwirtschaftskammer NRW entnommen, um feststellen zu können, ob während der Pachtzeit eine nach den Regeln guter fachlicher Praxis vorgenommene Nutzung des Pachtlandes erfolgt. Die Kosten der Entnahme und Untersuchung der Bodenproben tragen beide Vertragsparteien je zur Hälfte. Bei nicht ordnungsgemäßer Bewirtschaftung hat der Pächter dem Verpächter die Kosten der Bodenuntersuchungen sowie etwaige Kosten des Sachverständigen und den entstandenen Schaden, wenn möglich, durch Wiederherstellung des bei Pachtbeginn vorhandenen Zustandes, sonst in Geld, zu ersetzen. Über Art und Umfang der Bodenuntersuchungen sowie über die Feststellung ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entscheidet im Streitfall ein von der Landwirtschaftskammer NRW zu benennender Sachverständiger.
- (9) Der Pächter übernimmt die Erfüllung der dem Verpächter als Eigentümer des Pachtlandes durch Gesetz oder Satzung obliegenden Verpflichtungen, insbesondere auch die das Pachtland betreffenden Straßenreinigungs-, Streu- und Verkehrssicherungspflichten.
- (10) Eine Teilnahme an öffentlich geförderten Flächenstilllegungsprogrammen in Form der Rotationsbrache oder der sog. einfachen Brache ist unter Beachtung der Förderrichtlinien zulässig. Sie ist dem Verpächter schriftlich anzuzeigen, sofern die Stilllegung einer Parzelle sich ohne zeitliche Unterbrechung über mehr als ein Pachtjahr erstreckt. Flächenstilllegung in Form der Dauerbrache oder einer Umwandlung in extensiv zu nutzendes Grünland oder zu Zwecken des Naturschutzes bedarf der vorher eingeholten schriftlichen Zustimmung des Verpächters. Die Stilllegung von Parzellen im letzten Jahr des Vertragsverhältnisses bedarf in jedem Fall der schriftlichen Zustimmung des Verpächters.

- (11) Der Pächter darf an Sonn- und gebotenen katholischen Feiertagen auf dem Pachtland nur zur Abwendung von sonst unvermeidbaren Schäden und in sonstigen dringenden Notfällen arbeiten oder arbeiten lassen. Er hat dafür zu sorgen, dass durch Arbeiten auf dem Pachtland keine Störungen kirchlicher Veranstaltungen und vermeidbare Belästigungen der Teilnehmer solcher Veranstaltungen stattfinden. Verstößt der Pächter trotz schriftlicher Abmahnung des Verpächters oder eines von ihm Beauftragten gegen dieses Verbot, kann der Verpächter auf Unterlassung klagen oder das Pachtverhältnis vorzeitig zum Ende des laufenden Pachtjahres kündigen.

§ 8 Prämien und Zahlungsansprüche

- (1) Nach den Beschlüssen der EU-Kommission zur GAP ab 2023 werden die an die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen gebundenen Zahlungsansprüche ihre Gültigkeit zum 31. Dezember 2022 verlieren. Eine Neuzuteilung an den jeweiligen Bewirtschafter beihilfefähiger Flächen ab 2023 ist zudem nicht vorgesehen.
- (2) Demnach wird es ab 2023 für landwirtschaftliche Flächen weder Zahlungsansprüche oder vergleichbare Liefer- und Prämienrechte noch Produktionsberechtigungen geben.
- (3) Alleine für den Fall, dass dem Bewirtschafter aus Anlass und im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Pachtfläche während der Pachtzeit neue Zahlungsansprüche oder vergleichbare Liefer- und Prämienrechte bzw. Produktionsberechtigungen zugeteilt werden können, verpflichtet sich der Pächter dazu, diese Rechte zu beantragen.
- (4) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist der Pächter verpflichtet, alle ihm aus Anlass und im Zusammenhang mit diesem Pachtverhältnis zur Verfügung gestellten Zahlungsansprüche, Liefer- und Prämienrechte bzw. Produktionsberechtigungen an den Verpächter oder an einen von diesem benannten Dritten unentgeltlich (zurück) zu überlassen, sofern er diese ohne monetäre Gegenleistungen erworben hat. Dazu hat der Pächter insbesondere alle erforderlichen Erklärungen umgehend abzugeben. Dem Pächter ist schließlich bekannt, dass solche Ansprüche gegebenenfalls nicht auf den Verpächter übertragen werden können, soweit dieser nicht selbst Betriebsinhaber ist. Insoweit verzichtet er auf Einwendungen aus den §§ 334, 404 BGB.“

§ 9 Wildschaden

Der Pächter hat gegen den Verpächter keinen Anspruch auf Ersatz von Wild- oder Jagdschaden. Ansprüche gegen Dritte bleiben unberührt.

§ 10 Besichtigung

Der Verpächter und seine Beauftragten sowie die Vertreter des Erzbischöflichen Generalvikariates Köln als kirchenaufsichtliche Behörde dürfen das Pachtland auch in Begleitung Dritter jederzeit nach vorheriger Mitteilung betreten.

§ 11 Unterverpachtung, Nutzungsüberlassung, Pflugtausch

- (1) Eine Unterverpachtung des Pachtlandes oder von Teilen desselben sowie jedwede Nutzungsüberlassung oder Fremdbewirtschaftung ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters nicht gestattet. Die Zustimmung steht im freien Ermessen des Verpächters. Der Pächter ist nicht berechtigt, den Pachtvertrag zu kündigen, falls der Verpächter die Unterverpachtung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte nicht genehmigt.

- (2) Handelt der Pächter der vorstehenden Vertragsbestimmung zuwider, kann der Verpächter den Pachtvertrag zum Ende des Pachtjahres kündigen und von dem Pächter die Angabe und Herausgabe des infolge dieser Zuwiderhandlung Erlangten (Mehrerlös) verlangen. Als Fremdbewirtschaftung gilt nicht die Bearbeitung des Pachtgegenstandes durch Dritte in einzelnen Arbeitsgängen oder infolge Zugehörigkeit des Pächters zu einem Maschinenring oder dergleichen.
- (3) Zu einer Pflugtauschvereinbarung zwischen Pächter und einem Dritten wird der Verpächter seine schriftliche Zustimmung erteilen, wenn die Pflugtauschvereinbarung gemäß dem diesem Vertrag beigefügten Vertragsmuster erfolgt. Die Genehmigung ist schriftlich unter Übersendung der dreifach auszufertigenden Pflugtauschvereinbarung drei Monate vor ihrem Beginn bei der Kirchengemeinde zu beantragen. Dem Pächter ist bekannt, dass es sich bei dem „Pflugtausch“ rechtlich um eine Unterverpachtung handelt.
- (4) Überlässt der Pächter die Nutzung einem anderen (gilt auch bei Pflugtausch gemäß Abs. (3)), so hat er ein dem anderen bei der Nutzung zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Verpächter der Überlassung zugestimmt hat.

§ 12 Betriebsübergabe an einen familiären Hofnachfolger, Tod oder Berufsunfähigkeit eines Pächters

- (1) Der Verpächter ist zur Erteilung der Zustimmung zum Eintritt eines familiären Hofnachfolgers (vgl. § 15 AO) in das bestehende Vertragsverhältnis verpflichtet.
- (2) Dies gilt auch für eine Unterverpachtung, wenn der Pächter mit einem familiären Hofnachfolger (vgl. § 15 AO) eine Gesellschaft zur gemeinsamen Nutzung bildet.
- (3) Die Anträge des Pächters auf Zustimmung nach vorstehenden Absätzen (1) und (2) bedürfen der Schriftform. Die Zustimmung ist davon abhängig, dass der familiäre Hofnachfolger oder alle Gesellschafter sich neben dem Pächter zur Einhaltung aller Bestimmungen des Pachtvertrages, insbesondere zur Zahlung der Pacht und der Nebenabgaben verpflichten.
- (4) Beim Tod des Pächters gilt die gesetzliche Regelung.
- (5) Wird der Pächter berufsunfähig, so richtet sich sein Kündigungsrecht nach § 594 c BGB.

§ 13 Besondere Verpflichtungen für juristische Personen, bei mehreren Pächtern u. Gesellschaften

- (1) Der Pächter hat den Verpächter unverzüglich schriftlich über eine Umwandlung des Unternehmens oder den Wechsel der Rechtsform sowie über Änderungen der vertretungsberechtigten Organe einer Gesellschaft (Geschäftsführung, Vorstand) und Änderungen in der Verteilung der Geschäftsanteile zu informieren. Ist der Pächter eine Personengesellschaft oder eine juristische Person, kann der Verpächter diesen Vertrag ganz oder teilweise zum Ende des Pachtjahres kündigen, wenn sich die Zusammensetzung der Gesellschaft / Anteilsinhaber in der Weise ändert, dass mindestens 50% der Anteile nicht mehr von denjenigen Gesellschaftern/Anteilsinhabern gehalten werden, die bei Vertragsbeginn vorhanden waren. Der Verpächter ist berechtigt, die Kündigung innerhalb von 3 Monaten nach Kenntnis des Kündigungsgrundes schriftlich auszusprechen.
- (2) Kommt der Pächter seinen Verpflichtungen aus Abs. 1 nicht nach, so wird eine Vertragsstrafe bis zur Höhe eines Jahrespachtzinses zur Zahlung sofort fällig.

§ 14 Außerordentliche Kündigung

- (1) Außer in den gesetzlich vorgesehenen und in den vorstehenden Bestimmungen genannten Fällen kann der Verpächter das Pachtverhältnis unbeschadet der Geltendmachung weiterer Rechtsansprüche fristlos außerordentlich und ohne, dass dadurch der Pächter einen Ersatzanspruch erhält, vorzeitig kündigen:
 - a) wenn der Pächter nach dem Gutachten eines von der zuständigen Landwirtschaftskammer bestellten Sachverständigen i) das Pachtland entgegen der in § 7 getroffenen Vereinbarungen fehler- oder mangelhaft bewirtschaftet und/oder ii) das Pachtland infolge mangelhafter Bewirtschaftung einen nachhaltigen Mangel oder Fehler aufweist, und der Pächter die jeweils gerügten Mängel - (i) / (ii) - nicht innerhalb einer angemessenen schriftlich festgesetzten Frist beseitigt hat,
 - b) wenn der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Pachtzinses in Verzug ist, sofern der Rückstand auch nach schriftlicher Mahnung nicht innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Mahnschreibens beglichen worden ist,
 - c) wenn mehrfach unpünktliche Pachtzinszahlung trotz Abmahnung und Kündigungsandrohung durch den Verpächter erfolgten, wobei eine zur außerordentlichen Kündigung berechtigende, nachhaltige, unpünktliche Pachtzinszahlung bereits dann vorliegt, wenn der Pächter innerhalb von zwei Pachtjahren drei Zahlungstermine um mehr als sieben Bankarbeitstage überschreitet,
 - d) wenn der Pächter gegen mindestens eine der Vorschriften in §§ 6, 8, und 13 verstößt,
 - e) wenn der Pächter gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt und der Verpächter hierfür in die Haftung genommen wird, namentlich bei Verursachung von Umweltschäden,
 - f) wenn von den Pachtgrundstücken Gefahren für die Öffentlichkeit ausgehen, die behördlich beanstandet werden und mit deren Beseitigung sich der Pächter in Verzug befindet,
 - g) wenn der Pächter trotz zweimaliger schriftlicher Abmahnung einen Verstoß gegen weitere Bestimmung dieses Pachtvertrages begeht und dessen Folge nicht beseitigt hat;
- (2) Jede Vertragspartei kann außerdem das Pachtverhältnis fristlos kündigen, wenn durch das Verhalten der anderen Vertragspartei das gegenseitige Vertrauensverhältnis so nachhaltig zerrüttet ist, dass der kündigenden Partei die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann (z.B. Kirchenaustritt oder kirchenfeindliches Verhalten des Pächters).
- (3) In allen Fällen, in denen eine fristlose Kündigung berechtigt ist, kann sie auch zum Ende des laufenden Pachtjahres ausgesprochen werden.
- (4) Der Verpächter kann das Pachtverhältnis vorzeitig spätestens am 3. Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres zu kündigen, wenn die Pachtgrundstücke unmittelbar für kirchliche Zwecke benötigt werden.
- (5) Im Falle einer außerordentlichen Kündigung durch den Verpächter haftet der Pächter für den Ausfall an Pacht und sonstigen Leistungen.
- (6) Die gesetzlichen Bestimmungen, welche zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigen, bleiben unberührt. Von der Kündigung unberührt bleiben ferner Schadensersatzansprüche des Verpächters.

§ 15 Sonderkündigungsrecht bei Insolvenz des Pächters

- (1) Sollte der Pächter seine Zahlungen einstellen, über das Vermögen des Pächters das Insolvenzverfahren eröffnet werden oder der Pächter oder ein Gläubiger des Pächters einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens stellen, ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis abweichend von § 112 InsO fristlos zu kündigen.

- (2) Eine spätere Rücknahme des Insolvenzantrages ist für das außerordentliche Kündigungsrecht der Verpächter unbeachtlich. Der Verpächter hat die fristlose Kündigung binnen eines Monats nach Kenntniserlangung vom Kündigungsgrund schriftlich auszusprechen. Der Pächter ist verpflichtet, den Verpächter unverzüglich schriftlich von den zur Kündigung berechtigenden Umständen zu informieren.

§ 16 Sonderkündigungsrecht bei nachträglicher Änderung der Nutzungsart

- (1) Werden die Pachtgrundstücke ganz oder teilweise nach Abschluss dieses Vertrages für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke nutzbar und/oder für andere als land- und forstwirtschaftliche Zwecke vorgesehen und will der Verpächter diese geänderten Nutzungsmöglichkeiten ausüben, ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis außerordentlich mit einer Frist von drei Monaten zum Ende des Pachtjahres zu kündigen. Die Pachtgrundstücke sind dann für eine andere Nutzung vorgesehen, wenn für sie nach dem Flächennutzungsplan eine andere als land- oder forstwirtschaftliche Nutzung dargestellt sind oder sie nach §§ 30, 33, 34 oder 35 des Baugesetzbuches oder nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch anders als land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden können. Ferner, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Bauleitplan, eine Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung aufzustellen und der künftige Bauleitplan, die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan oder die künftige sonstige städtebauliche Satzung eine andere als land- oder forstwirtschaftliche Nutzung darstellt, festsetzt oder bezweckt.
- (2) Dieses Sonderkündigungsrecht besteht auch, wenn die Pachtgrundstücke ganz oder teilweise für die Errichtung von Anlagen erneuerbarer Energien, insbesondere Windkraftanlagen und/oder Solaranlagen nutzbar werden. Der Pächter erklärt sich mit der Inanspruchnahme von Flächen zur Errichtung, Unterhaltung und dem Betrieb derartiger Anlagen und Einrichtungen und ihrer Nebenanlagen einverstanden und erhebt dagegen keine Einwendungen, insbesondere nicht gegenüber dem Verpächter und dem Betreiber dieser Anlagen.
- (3) Der Verpächter kann bereits vor Ablauf der Kündigungsfrist das Pachtland zurückverlangen. In diesem Falle hat der Verpächter dem Pächter eine Aufwuchs- und/oder Nutzungsentschädigung zu zahlen. Sollten sich die Parteien über die Entschädigungshöhe nicht einigen können, so erfolgt die Feststellung durch einen von der zuständigen Landwirtschaftskammer bestellten Sachverständigen. Die Kosten trägt jede Partei zur Hälfte.

§ 17 Beendigung des Pachtverhältnisses

- (1) Der Pächter hat das Pachtland bei Beendigung des Pachtverhältnisses abgeerntet in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Dem Pächter ist es gestattet, eine am Parzellenrand angelegte Zuckerrübenmiete bis zur Abfuhr zur Zuckerfabrik, längstens bis zum 15. Januar des auf das letzte Pachtjahr folgenden Kalenderjahres zu belassen. Pflanzte der Pächter Obstbäume auf den Pachtgrundstücken, so gehen diese mit dem Einpflanzen in das Eigentum des Verpächters ohne Gegenleistung über. Der Verpächter kann bei Beendigung des Pachtverhältnisses jedoch ihre vollständige Entfernung (auch des Wurzelwerkes) auf Kosten des Pächters verlangen.
- (2) Nach Beendigung der Haupternte im letzten Pachtjahr hat der Pächter zu dulden, dass der Verpächter oder der neue Pächter das Grundstück zur nächsten Aussaat herrichtet, ohne dass ihm deshalb Entschädigungsansprüche zustehen. Erfolgt eine vorzeitige Lösung des Pachtverhältnisses gemäß § 16, so kann der Pächter nur dann und insoweit einen Ersatz für Dung verlangen, wenn er während des Pachtjahres, in dem das Pachtverhältnis endet, nach dem Gutachten eines von der Landwirtschaftskammer NRW anerkannten Sachverständigen eine Düngung vorgenommen hat, die sich erst nach Beendigung des Pachtverhältnisses im Fruchtertrag auswirkt.

- (3) Entspricht das Pachtland bei Rückgabe nicht diesem Zustand, kann der Verpächter diesen Zustand auf Kosten des Pächters herbeiführen oder Schadensersatzansprüche geltend machen. Entschädigungsansprüche für den Verlust von bei Pachtende noch aufstehenden Feldfrüchten oder trotz bevorstehenden Pachtendes vorgenommene Einsaaten sind ausgeschlossen.

§ 18 Zusätzliche Vereinbarungen

Zusätzlich vereinbaren die Parteien Folgendes:

(Bei Nichtzutreffen durch schrägliegende Striche zu schließen)

§ 19 Weitere Vereinbarungen

- (1) Mehrere Pächter haften als Gesamtschuldner für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag.
- (2) Die mit dem Abschluss des Vertrages etwa verbundenen Kosten trägt der Pächter.
- (3) Sind einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam, so hat dies nicht die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages zur Folge. In diesem Falle sind die Vertragsparteien verpflichtet, die unwirksamen Bestimmungen durch Vereinbarung wirksamer Bestimmungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlich Gewollten möglichst nahekommen.
- (4) Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit; jede Änderung dieses Pachtvertrages bedarf der Schriftform. Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550 S. 1, 126, 578, 581 Abs. 2 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu. Sie verpflichten sich hiermit weiterhin, das Pachtverhältnis nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen, wenn sie nicht zuvor vergeblich versucht haben, die Schriftformmängel zu heilen und die jeweils andere Vertragspartei hierzu vergeblich schriftlich unter Setzung einer angemessenen Frist von wenigstens vier Wochen aufgefordert haben. Dies gilt nicht nur für den Abschluss dieses Ursprungspachtvertrages, sondern auch für alle zukünftigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.
- (5) Eine Kündigung des Vertrages bedarf der Schriftform.
- (6) Dieser Vertrag und etwaige Änderungen erlangen Rechtswirksamkeit erst mit Genehmigung durch das Erzbischöfliche Generalvikariat in Köln.
- (7) Der Vertrag ist /zwei-/dreifach⁵ ausgefertigt. Jede Vertragspartei und die zuständige Landwirtschaftsbehörde erhalten je eine Ausfertigung.

§ 20 Weitergabe von Daten

⁵ Nicht Zutreffendes bitte streichen!

In Fällen den § 16 Abs. 2 sowie bei einer beabsichtigten Beanspruchung der Pachtflächen durch Dritte z.B. zur Durchführung von infrastrukturellen Baumaßnahmen (z.B. Straßen, Leitungen, Masten, Schachtbauwerke usw.) ist der Verpächter zur Weitergabe von Name und Anschrift des Pächters an die jeweiligen Dritten zur unmittelbaren Kontaktaufnahme berechtigt.

Ort und Datum

Der Verpächter:

(Vorsitzender des Kirchenvorstandes)

(Mitglied)

(Mitglied)

Siegel d. Kirchengemeinde

Ort und Datum

Der/die Pächter:

Genehmigungsvermerk
der kirchlichen Aufsichtsbehörde:

Az.: _____

GENEHMIGT

Köln, _____

DAS ERZBISCHÖFLICHE GENERALVIKARIAT
I.A.

Erklärung der
zuständigen Landwirtschaftsbehörde⁶:

Gesch.-Zeichen _____

am _____ der Landwirtschaftsbehörde

in _____

gem. § 2 Landpachtverkehrsgesetz
angezeigt und nicht beanstandet worden

_____, den _____

Unterschrift

⁶ Hinweis:

Von der Anzeigepflicht nach § 2 Abs. 1 Landpachtverkehrsgesetz sind aufgrund der Verordnung über die Bestimmung der Freigrenze vom 17.03.1987 (GV.HW., S. 146) diejenigen Landpachtverträge ausgenommen, welche Grundstücke bis zu einer Größe von 1 ha Gesamtfläche betreffen.

PFLUGTAUSCHVEREINBARUNG

Zwischen _____
in _____ (Partner 1)
und _____
in _____ (Partner 2)

wird die nachstehende Vereinbarung zum Pflugtausch geschlossen.

§ 1 Gegenstand

(1) Der **Partner 1** stellt dem **Partner 2** zur landwirtschaftlichen Nutzung die nachstehend bezeichneten Grundstücke zur Verfügung, die im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde (.....fonds) stehen:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Nutzungsart z.B. GL, AL oder mjK	Größe in qm

(2) Der **Partner 2** stellt dem **Partner 1** zur landwirtschaftlichen Nutzung die nachstehend bezeichneten Grundstücke zur Verfügung:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Größe in qm

(3) Bei dem Flächentausch sind Größe und Güte der Grundstücke wechselseitig verglichen worden. Eine festgestellte Differenz wird durch eine jährliche Geldzahlung in Höhe von _____ EUR ausgeglichen. Dieser Betrag ist dem Partner 1 / Partner 2 bis zum _____ des jeweiligen Jahres auf das Konto

IBAN: _____

zu zahlen.

§ 2 Dauer

(1) Die Vereinbarung zum Pflugtausch wird für die Dauer von ____ Jahren abgeschlossen.

Sie beginnt am _____

und endet am _____.

(2) Die Partner dieser Vereinbarung versichern, dass die Dauer der Pflugtauschvereinbarung für die vorgenannten Grundstücke durch die Laufzeit bestehender Pachtverträge abgesichert ist. Das Einverständnis der Verpächter zur Überlassung der Grundstücke im Rahmen des Pflugtausches liegt vor.

§ 3 Bewirtschaftung

(1) Die Partner der Vereinbarung haben die im Wege des Pflugtausches erhaltenen Flächen ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu bewirtschaften. Partner 2, der für die Dauer dieser Vereinbarung die Pachtflächen gemäß § 1 Abs. (1) bewirtschaftet, erklärt, dass ihm der Pachtvertrag zwischen Partner 1 und der Kirchengemeinde vollinhaltlich bekannt ist. Er verpflichtet sich zur Einhaltung sämtlicher Vertragsbestimmungen, insbesondere derer über die Nutzung des Pachtlandes und der Düngeeinschränkungen. Schäden aus einer nicht ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sind dem anderen Partner zu ersetzen.

(2) Die Partner sollen bei Beginn und Beendigung des Tauschverhältnisses gemeinsam eine schriftliche Beschreibung der getauschten Flächen anfertigen. Diese wird als Anlage Bestandteil der Pflugtauschvereinbarung.

§ 4 Außerordentliche Kündigung

Den Partnern der Pflugtauschvereinbarung steht ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, wenn

- der andere Partner seinen Pflichten zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht nachkommt oder sonstige wesentliche Pflichten schwer oder wiederholt verletzt und die Pflichtverletzungen nach Abmahnung nicht innerhalb einer angemessenen schriftlich bestimmten Frist abstellt,
- gegen den anderen Partner ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde.

§ 5 Vertragsanpassung

Werden bestehende Pachtverträge für Tauschflächen vor Ablauf der vereinbarten Dauer der Pflugtauschvereinbarung wirksam beendet, ist die Pflugtauschvereinbarung entsprechend anzupassen.

Der die nicht mehr zur Verfügung stehenden Flächen bisher nutzende Partner kann in diesem Fall vom anderen Partner die Überlassung von Ersatzflächen verlangen oder wahlweise den Umfang der von ihm überlassenen Flächen im entsprechenden Umfang reduzieren.

§ 6 Zusätzliche Vereinbarungen

(1) Sollte eine Bestimmung dieser Pflugtauschvereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung sollen die Partner eine wirksame Bestimmung vereinbaren, die dem wirtschaftlich gewollten möglichst nahekommt.

- (2) Jede zusätzliche Vereinbarung oder Änderung dieses Vertrages bedarf der Schriftform und wird Bestandteil dieses Vertrages, mündliche Vereinbarungen haben keine Gültigkeit. Änderungen bedürfen, falls sie die Grundstücke zu § 1 Abs. 1 betreffen, der schriftlichen Genehmigung der Kirchengemeinde.
- (3) Dieser Vertrag ist in drei Ausfertigungen von den Vertragsparteien unterzeichnet worden, von diesen die Partner je eine Ausfertigung und die Kirchengemeinde eine Ausfertigung erhalten.

Ort und Datum

Ort und Datum

Partner zu 1

Partner zu 2

Die Grundstückseigentümerin der Grundstücke zu § 1 Abs. 1 stimmt dem Abschluss des Unterpachtvertrages zu.

Ort und Datum

(Vorsitzender des Kirchenvorstandes)

(Mitglied)

(Mitglied)

Siegel der Kirchengemeinde

