

Vergabe kirchlicher Landpachtflächen in der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland

Beschreibung des Verfahrens

In Aufnahme des Beschlusses der Landessynode vom 19.11.2011, Drucksachen-Nr. 12.1/2 B, wird hiermit das geltende Verfahren zur Vergabe von Landpachtflächen in der EKM bekannt gemacht.

1. Allgemeines

Rechtliche Grundlage des Pachtvergabeverfahrens ist § 19 Absatz 2 Grundstücksgesetz vom 20.11.2010, ABl. S. 316 i.V.m. § 19 der Durchführungsbestimmung zum Grundstücksgesetz vom 9.12.2011, ABl. 2012 S. 26.

Die Landessynode hat festgestellt, dass die Landverpachtungen überwiegend reibungslos verlaufen und es sich bei Beanstandungen um sehr wenige Einzelfälle handelt.

Pachtverträge werden in der Regel für zwölf Jahre geschlossen werden und enthalten eine Pachtpreisanpassungsklausel. Das als Anlage 2.1 beigefügte Pachtvertragsmuster des Landeskirchenamtes (LKA) ist zu verwenden. Darin enthalten ist u. a. eine allgemeine Inflationssicherung für die Pacht.

Im Hinblick auf den Aufwand kann bei einer Ausschreibungsfläche von insgesamt weniger als einem Hektar von der Durchführung eines Pachtvergabeverfahrens (PVV) abgesehen werden. Die Verpachtungsdauer sollte allerdings so gewählt werden, dass die Fläche in eine künftige größere Ausschreibung einbezogen werden kann.

Wichtige Anliegen des PVV sind insbesondere, Landwirten und landwirtschaftlichen Unternehmen Zugang zu kirchlichen Pachtflächen zu ermöglichen, eine Pächterauswahl auf der Grundlage von nachvollziehbaren Kriterien zu treffen und optimale Einnahmen für die Finanzierung der kirchlichen Aufgaben zu generieren.

Die Pächterauswahl erfolgt auf der Grundlage vorgegebener Kriterien, die es im Rahmen eines Punktesystems nach pflichtgemäßem Ermessen zu bewerten gilt. Alle eingegangenen Pachtbewerbungen sind mit Hilfe des vom LKA vorgegebenen Pächter-Punkte-Systems zu bewerten. Dabei gilt es, sechs Kriterien zu bewerten, die in der Anlage 1.2 näher beschrieben sind. Für jedes Kriterium kann eine unterschiedliche Zahl von Punkten vergeben werden. Die maximal erreichbare Gesamtpunktzahl beträgt 16. Es soll der Bewerber mit den meisten Punkten Pächter werden.

Zuständig für die Durchführung des PVV ist das Kreiskirchenamt (KKA) und zwar unabhängig davon, ob es sich um Kirchenland oder Pfarrland einer Kirchengemeinde oder um Flächen einer Pfarreiipfründe handelt, wobei bei Kirchenland das Benehmen mit der Kirchengemeinde herzustellen ist (§ 13 GrdstG).

Das PVV ist kein öffentliches Ausschreibungsverfahren, sondern ein kirchliches Auswahlverfahren mit begrenztem Teilnehmerkreis. Die im Zusammenhang des PVV erlangten Informationen und Daten unterliegen der dienstlichen Verschwiegenheit und dürfen nicht an Pachtinteressenten und Außenstehende weitergegeben werden.

Auf eine entsprechende Bitte der Landessynode während ihrer letzten Tagung hin hat der Landeskirchenrat Herrn Superintendent i. R. Reinhard Voitzsch, Wilhelm-Breithaupt-Straße 5, 06618 Naumburg, als kirchliche Ombudsperson benannt, um in besonderen Fällen zwischen kirchlichen Beteiligten am PVV zu vermitteln.

2. Verfahrensablauf

2.1. Das PVV sollte im Herbst des Jahres eingeleitet werden, welches der Beendigung des Pachtvertrages vorangeht. Dabei kann eine Beendigung des bestehenden Pachtvertrages durch

Zeitablauf oder durch Kündigung anstehen. Ziel ist der Abschluss eines neuen Pachtvertrages mit Anpassung der Vertragsbedingungen. Abschluss des PVV sollte im darauf folgenden Frühjahr sein.

2.2. Zunächst erfolgt eine Ermittlung der Interessenten aus der Pächterkartei des KKA und durch Abfrage bei der Kirchengemeinde. Damit wird die Kirchengemeinde zugleich über das bevorstehende PVV in Kenntnis gesetzt. In die Ausschreibung sind die in der Region tätigen Landwirtschaftsbetriebe und sonstigen Interessenten, soweit sie dem KKA bekannt sind und keine Ausschlussgründe bestehen, aufzunehmen. Die Kirchengemeinde kann für das Ausschreibungsverfahren von sich aus Bewerber benennen. Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt durch Übersendung eines Bewerbungsformulars, welches zu Angaben auffordert, die die Auswahlentscheidung nach kirchlichen, wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten ermöglicht.

2.3. Danach werden die Pachtinteressenten (auch der bisherige Pächter) angeschrieben mit dem Hinweis, dass bis zum Ende der Ausschreibungsfrist eine Bewerbung um Flächen erfolgen kann. Der Pachtinteressent soll insbesondere informiert werden über die Pachtflächen, wobei schlecht verpachtbare Grundstücke mit anzubieten sind, und die Dauer der Verpachtung. Es ist dabei ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass für die Bewerbung das mitgeschickte Bewerbungsformular (Anlage 1.3), vollständig und richtig ausgefüllt, einzureichen ist und dass es sich bei der Bewerbungsfrist um eine Ausschlussfrist handelt.

2.4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die eingegangenen Bewerbungen ausgewertet. Es soll eine vergleichende Übersicht erstellt werden, aus der sich die Vergabe der Punkte im Einzelnen und der erreichte Gesamtpunktstand für jeden Bewerber ergibt.

Das vom LKA empfohlene Punktesystem stellt einen Bewertungsrahmen dar. Soweit erforderlich kann der Verwaltungsrat des KKA zum Zwecke der Berücksichtigung kirchenkreislicher Besonderheiten und besonderer Gegebenheiten innerhalb der Bewertungskriterien eine weitere sachgemäße Differenzierung, so z. B. für das Verfahren bei Punktgleichstand sowie die Einordnung besonderer Konstellationen, vornehmen.

2.5. Je nach Verfahrensregelung wird im KKA unter Wahrung des Vier-Augen-Prinzips, ggf. mit Beteiligung des Amtsleiters/der Amtsleiterin, der Bewerber mit der höchsten Punktzahl bestimmt. Bei Existenzgefährdung infolge Flächenentzug kann u. U. eine Aufteilung der Pachtflächen vorgenommen werden (vgl. Hinweise unter „Auswertung“). Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl, ist nach weiteren wirtschaftlichen, kirchlichen und sozialen Abwägungsgründen der Pächter auszuwählen. Bei gleichwertigen Pachtangeboten in PVV über Kirchenland ist einem Vorschlag der Kirchengemeinde der Vorrang zu geben. In begründeten Fällen kann auch ein zweites Ausschreibungsverfahren, ggf. mit angepassten Bedingungen und weiteren Hinweisen, durchgeführt werden.

3. Besonderheiten bei Pfarrland

Bei Pfarrland ist aufgrund der umfassenden gesetzlichen Verwalterstellung des Kirchenkreises bzw. des KKA die Entscheidung über den Pächter auf der Grundlage der übrigen Verfahrensvorgaben eigenverantwortlich beim KKA zu treffen. Die KKA sind jedoch verpflichtet, zusätzlich zur Information über die Einleitung des PVV, der Kirchengemeinde auch schriftliche Mitteilung über die beabsichtigte Vergabeentscheidung zu machen, damit diese die Möglichkeit erhält, alle aus ihrer Sicht wichtigen Aspekte vorzutragen.. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass es, anders als beim Kirchenland, Rechtsmittel gegen die Vergabeentscheidung nicht gibt.

4. Besonderheiten bei Kirchenland

Ist Kirchenland Gegenstand der Ausschreibung, so ist das Benehmen mit der Kirchengemeinde über den künftigen Pächter herzustellen. Der beabsichtigte Vertragsabschluss mit Benennung des potentiellen Neupächters ist der Kirchengemeinde mit dem Ziel einer Einigung mitzuteilen, wobei die Kirchengemeinde die Möglichkeit hat, binnen vier Wochen Stellung zu nehmen. Die Kirchengemeinde ist berechtigt, sich beim KKA durch Mitglieder des Gemeindegemeinderates über das

Ausschreibungsverfahren zu informieren. Die Informationen sind vertraulich zu behandeln. Das Informationsrecht umfasst nicht die Bewerbungs- und Bewertungsunterlagen. Im Fall der Nichteinigung gilt für das weitere Verfahren, insbesondere für den Widerspruch, der § 13 Absatz 3 GrdstG. Hat sich die Kirchengemeinde innerhalb der Frist nicht geäußert, gilt das Benehmen als hergestellt.

Im Fall der Nichteinigung hat das KKA auf der Grundlage der Richtlinien des LKA und unter Berücksichtigung des Gesamtzusammenhangs zu entscheiden. Die Entscheidung ist der Kirchengemeinde schriftlich mit Rechtsbehelfsbelehrung mitzuteilen. Die Kirchengemeinde kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim KKA einlegen. Der Widerspruch hat aufschiebende Wirkung. Über den Widerspruch entscheidet der Amtsleiter bzw. die Amtsleiterin des KKA. Gegen den Widerspruchsbescheid ist Klage bei der Verwaltungskammer des Kirchengenerichts der EKD, Herrenhäuser Straße 12, 30419 Hannover, zulässig.. Dritten, so auch Pachtbewerbern, stehen Rechtsmittel nicht zur Verfügung. Das LKA ist keine Überprüfungsinstanz für Entscheidungen des KKA.

5. Auswertung

5.1. Anhand der Übersicht der Pachtbewerbungen ist für jeden Bewerber die erreichte Gesamtpunktzahl zu ermitteln und der Bewerber mit der höchsten Punktzahl festzustellen.

Gab es nur einen einzigen Pachtbewerber, ist er bei Vorliegen aller Voraussetzungen als Pächter anzunehmen. Erfüllt der einzige Bewerber die Ausschreibungsbedingungen nicht, sollte das PVV ein zweites Mal durchgeführt werden. Um dabei eine größere Zahl von Pachtinteressenten zu erreichen, sollte die Pachtregion erweitert werden.

Falls der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nicht bereit sein sollte, das Nutzungsentgelt für mit zu verpachtende Zuckerrübenlieferrechte zu übernehmen und falls ein Dritter für die Übernahme nicht gewonnen werden konnte, kann dies Auswirkungen auf die Pächterauswahl haben.

Haben mehrere Pachtbewerber die gleiche Punktzahl und ist eine Aufteilung der Pachtflächen nicht möglich oder nicht zweckmäßig, ist nach weiteren wirtschaftlichen, kirchlichen und sozialen Abwägungsgründen ein geeigneter Pächter auszuwählen. Nachfolgend werden hierfür denkbare Gesichtspunkte für die Entscheidungen benannt, deren Wertigkeit nicht durch die Reihenfolge der Nennung gekennzeichnet wird. Prioritäten können vielmehr für jeden Kirchenkreis bzw. für einzelne Ausschreibungsregionen festgelegt werden. Die entsprechenden Entscheidungen trifft der zuständige Kreiskirchenrat.

bisheriger Pächter	vor	neuem Pächter
Kirchenmitglied	vor	nicht Kirchenmitglied
evangelisch	vor	anderer Konfession
näherer Pächter	vor	fernerem Pächter
höherer Pachtpreis	vor	niedrigerem Pachtpreis
Haupterwerbslandwirt	vor	Nebenerwerbslandwirt
ökologischer Anbau	vor	konventionellem Anbau

5.2. Besonderheiten bei Existenzgefährdung infolge Flächenentzug

Dabei muss es sich tatsächlich um eine Existenzgefährdung handeln. Es gibt keine definierte Größenordnung in Zusammenhang mit einem Pachtflächenverlust, durch den eine Existenzgefährdung anzuerkennen wäre. Verbreitete Auffassung ist eine Verlustquote von mehr als 20 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Geringere Verluste können i. d. R. durch ein verändertes Betriebskonzept ausgeglichen werden.

Von einer Existenzgefährdung ist im Übrigen nur dann auszugehen, wenn die verbleibenden Restflächen (einschließlich Zupachtungen), trotz eines veränderten Betriebskonzeptes, aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht mehr bewirtschaftet werden könnten. Eine in der Regel mit Verlust

von Betriebsfläche einhergehende allgemeine Verschlechterung der Wirtschaftsbedingungen ist dabei nicht relevant.

Liegt ein Fall möglicher Existenzgefährdung vor, ist eine Aufteilung der Pachtflächen zu prüfen, so dass ggf. dem bisherigen Pächter Teilflächen belassen werden können. Zur Vermeidung von finanziellen Nachteilen auf Seiten der Kirche muss der bisherige Pächter in diesem Fall seine Bereitschaft erklären, ggf. den höheren Pachtzins des Bewerbers mit der höchsten Punktzahl zu leisten.

6. Abschluss des Verfahrens

Sobald der künftige Pächter ermittelt wurde und bei Kirchenland zusätzlich das Benehmen mit der Kirchengemeinde hergestellt oder über deren Widerspruch entschieden worden ist, erfolgt zunächst, ohne Benennung von Einzelaspekten, eine schriftliche Absage an die nicht berücksichtigten Bewerber.

Danach erfolgt die Vertragsaufbereitung durch das KKA und die Einholung der Unterschrift des Pächters mit Hinweis auf die anfallenden Kosten nach der kirchlichen Verwaltungskostenanordnung. Nach Gutschrift der Verwaltungskosten ist der gegengezeichnete Pachtvertrag dem Pächter zuzuleiten.

7. Ombudsperson

7.1. Die Ombudsperson ist eine unabhängige, ehrenamtliche und für die Beteiligten kostenfreie Schlichtungsstelle. Die Ombudsperson unterliegt keinen Weisungen und ist nur an die kirchlichen Ordnungen gebunden.

Die Wahrung eines geschwisterlichen Miteinanders der kirchlichen ehrenamtlichen und hauptamtlichen Beteiligten an einem Pachtvergabeverfahren steht im Mittelpunkt der Tätigkeit der Ombudsperson.

7.2. Die Ombudsperson soll Streitfälle ohne großen bürokratischen Aufwand schlichten durch:

- eine unabhängige Betrachtung des Streitfalles,
- Abwägung der von beiden Seiten vorgebrachten Argumente,
- Vergleich von Schaden, Aufwand und Kosten,
- Erreichen einer zufriedenstellenden Lösung,
- Aussprechen einer empfohlenen Lösung für den entsprechenden Fall.
- Anträge auf ein Ombudsmannverfahren können nur von Gemeindegemeinderäten, Superintendenten und Superintendentinnen sowie Amtsleitern und Amtsleiterinnen gestellt werden.

7.3. Der Ombudsperson sind sämtliche, für die Beurteilung des Streitfalls relevanten Unterlagen mit der Antragstellung vorzulegen. Die Ombudsperson behandelt alle Angaben vertraulich und diskret.

Die Ombudsperson prüft jede Beschwerde unparteiisch auf ihre Berechtigung.

7.4. Das Ombudsverfahren soll zügig, möglichst innerhalb von sechs Wochen nach Antragseingang, seine Erledigung finden.

Es wird empfohlen, die Widerspruchsentscheidung grundsätzlich so lange auszusetzen, bis eine Entscheidung im Ombudsverfahren vorliegt. Stellt sich im Ombudsverfahren heraus, dass die kirchlichen Beteiligten korrekt gehandelt haben, werden die Gründe verständlich erläutert. Kirchengemeinden können dann trotzdem das Widerspruchsverfahren gemäß Grundstücksgesetz anstrengen.

Ist das Ergebnis, dass kirchliche Beteiligte falsch gehandelt und dadurch Betroffene ungerechtfertigte Nachteile erlitten haben, wird die Ombudsperson die Unzulänglichkeiten aufzeigen und eine gütliche Einigung vorschlagen. Empfehlungen sind für die Beteiligten nicht bindend. Es ist aber davon auszugehen, dass kirchliche Entscheidungsträger fast immer der Auffassung der Ombudsperson folgen werden.

Im Ombudsverfahren gibt es weder Berufung noch Revision.

Magdeburg, 14. Oktober 2014