

**Verwaltungsvorschrift  
zur Durchführung der Grundstücksrechtsverordnung und  
zur Bewirtschaftung des kirchlichen Grundvermögens  
(Grundvermögensverwaltungsvorschrift – GrVermVwV)**

**Vom 18. Juli 2019**

(KABl. S. 358)

Das Landeskirchenamt hat aufgrund von Artikel 105 Absatz 2 Nummer 3 der Verfassung die folgende Verwaltungsvorschrift erlassen:

## **1 Anwendungsbereich**

1Soweit sich die Verwaltungsvorschrift auf die Durchführung der Rechtsverordnung für die Verwaltung des kirchlichen Grundeigentums der Kirchengemeinden, Kirchengemeindev Verbände und örtlichen Kirchen in der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Norddeutschland (Grundstücksrechtsverordnung) bezieht, findet sie lediglich Anwendung auf die Verwaltung des kirchlichen Grundeigentums der Kirchengemeinden, Kirchengemeindev Verbände und örtlichen Kirchen. 2Soweit sie sich auf die Bewirtschaftung des kirchlichen Grundvermögens bezieht, bezieht sie sich auch auf das kirchliche Grundvermögen der Kirchenkreise, Kirchenkreisverbände und der Landeskirche.

## **2 Durchführung der Grundstücksrechtsverordnung (GrVO)**

### **2.1**

Die Beschlüsse des Kirchengemeinderats bzw. der Verbandsversammlung gemäß § 6 Absatz 2 GrVO bedürfen gemäß Artikel 26 Absatz 1 Nummer 7 der Verfassung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch den Kirchenkreis, da sie eine den Bestand verändernde Nutzung des Vermögens darstellen.

### **2.2**

1Grundeigentum, das gemäß § 7 Absatz 1 GrVO den Zwecken der Kirche unmittelbar dient, sind Grundstücke, die der Verkündigung dienen (Kirchen, Friedhöfe, Gemeindehäuser, Pastorate). 2Mittelbar nutzbares Grundeigentum sind Grundstücke von bleibendem Wert, die Erträge erzielen, die der Finanzierung kirchlicher Arbeit dienen.

### **2.3**

1§ 8 Absatz 2 Satz 3 GrVO gebietet – vor dem Hintergrund des Grundsatzes der Unveräußerlichkeit kirchlichen Grundeigentums – dennoch einen wirtschaftlichen Umgang mit dem kirchlichen Grundvermögen und bezieht sich auf Fälle, in denen kirchliches Grundeigentum für die kirchliche Eigentümerin bzw. den kirchlichen Eigentümer nicht nutzbar gemacht werden kann. 2Das können z. B. Splitterflächen sein, Unland, Ödland, das nicht verpachtbar ist, für das jedoch der kirchlichen Eigentümerin bzw. dem kirchlichen Eigentümer trotzdem Lasten entstehen (Grundsteuer und sonstige Abgaben, Verkehrssicherungspflichten, denen keinerlei Einnahmen gegenüberstehen), eventuell auch Kleingar-

tenanlagen, sofern hier keine kirchliche Aufgabe durch die Zurverfügungstellung von Kleingärten erfüllt wird.

## 2.4

<sup>1</sup>§ 8 Absatz 5 GrVO ist nicht nur dann anzuwenden, wenn kirchliches Grundeigentum in unmittelbarer Nachbarschaft kirchlich genutzter Gebäude oder Grundstücke veräußert wird, sondern analog auch dann, wenn dinglich gesicherte Nutzungsrechte (Erbbaurechte oder Dienstbarkeiten) oder sonstige langfristige Überlassungsverträge abgeschlossen werden. <sup>2</sup>Durch diese Vorschrift soll sichergestellt werden, dass durch die Nutzung der Dritten überlassenen Grundstücke oder Gebäude oder Grundstücks- und Gebäudeteile kirchliche Aktivitäten nicht beeinträchtigt werden, wie z. B. Glockengeläut, Proben des Posaunenchores im Kirchengemeinderaum, abendliche Kirchengemeinderatssitzungen mit an- und abfahrenden Fahrzeugen oder Gemeindefeste am Wochenende.

## 2.5

Beschlüsse gemäß § 9 Absatz 3 GrVO bedeuten eine Umwandlung kirchlichen Vermögens und sind gemäß Artikel 26 Absatz 1 Nummer 7 der Verfassung vom Kirchenkreis zu genehmigen.

## 2.6

<sup>1</sup>Bei der Veräußerung von Pfarrvermögen ist insbesondere Teil 5 § 14 des Einführungsgesetzes vom 7. Januar 2012 (KABl. S. 30, 127, 234), das zuletzt durch Kirchengesetz vom 15. Dezember 2017 (KABl. S. 553) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung zu beachten. <sup>2</sup>Außerdem ist zu beachten, dass Pfarrland in der Regel von der Grundsteuer befreit ist. <sup>3</sup>Von der Grundsteuer befreit sind nach § 3 Absatz 1 Nummer 5 Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 38 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung Dienstwohnungen der Geistlichen und Kirchendiener der Religionsgesellschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind. <sup>4</sup>Darüber hinaus ist nach § 3 Absatz 1 Nummer 6 Grundsteuergesetz kirchliches Grundeigentum von der Grundsteuer befreit, wenn es am 1. Januar 1987 zum Pfarrvermögen gehört hat und weiterhin gehört. <sup>5</sup>Nach dem 1. Januar 1987 erworbenes Grundeigentum ist nicht mehr von der Grundsteuer befreit, auch dann nicht, wenn es sich um Ersatzland handelt. <sup>6</sup>Eine Ausnahme gilt lediglich für die Zuteilung von Grundstücken aus der Verteilmasse im Umlegungsverfahren und für die Landabfindung im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens sowie im Rahmen des Vermögenszuordnungsverfahrens nach dem Vermögenszuordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1994 (BGBl. I S. 709), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2009 (BGBl. I S. 1688) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung oder bei Restitution nach dem Vermögensgesetz. <sup>7</sup>Dies gilt insbesondere für die

Restitution von Erbpachtfländereien, soweit es sich vor der Enteignung um Pfarrland gehandelt hatte.

1§ 10 Absatz 5 GrVO gebietet aus Gründen des wirtschaftlichen Umgangs mit dem kirchlichen Grundeigentum eine regelmäßige Überprüfung der Höhe des Erbbauzinses durch die zuständige Kirchenkreisverwaltung gemäß § 2 Absatz 2 Nummer 4 in Verbindung mit Nummer 4.5.5 des Pflichtleistungskatalogs in der Anlage zu § 2 Absatz 2 Satz 1 des Kirchenkreisverwaltungsgesetzes vom 15. November 2016 (KABl. S. 399) in der jeweils geltenden Fassung. 2Danach hat sie im Rahmen der Angemessenheitsprüfung nach § 9a Erbbaurechtsgesetz vom 15. Januar 1919 in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung den Erbbauzins nach der vereinbarten Erbbauzinsanpassungsklausel in vollem Umfang den geänderten Verhältnissen anzupassen. 3Sollte sich jedoch im Einzelfall eine Erbbauzinsanpassung aus kirchlichen Gründen entweder gar nicht oder nicht in der vollen Höhe realisieren lassen, kann eine zeitlich befristete Stundung bzw. Teilstundung durch den Kirchengemeinderat bzw. die Verbandsversammlung geprüft und beschlossen werden. 4Bei alten Erbbaurechtsverträgen ohne Anpassungsklausel hat die Rechtsprechung eine Anpassung dann zugelassen, wenn sich die Lebenshaltungskosten seit Abschluss des Vertrags um mindestens 150 Prozent erhöht haben.

### **3 Bewirtschaftung des kirchlichen Grundvermögens**

#### **3.1 Allgemeine Bewirtschaftungsbestimmungen**

##### **3.1.1**

1Bei der Bewirtschaftung der Grundstücke ist den Erfordernissen des Umwelt-, Denkmal-, Landschafts- und Naturschutzes Rechnung zu tragen. 2Das Klimaschutzgesetz vom 31. Oktober 2015 (KABl. S. 426; 2016 S. 102) in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit dem „Klimaschutzplan Nordkirche 2016 bis 2021“ (KABl. 2016 S. 22) in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten. 3Das Landeskirchenamt kann ergänzende Hinweise für den Umwelt- und Naturschutz auf kirchlichem Grundvermögen geben.

##### **3.1.2**

1Das kirchliche Grundvermögen ist so zu bewirtschaften, dass in Erfüllung seiner Zweckbestimmung ein marktgerechter Ertrag erzielt wird. 2Die Nutzung erfolgt durch Eigenbewirtschaftung, Verpachtung, Vermietung oder durch Vergabe von Erbbaurechten. 3Dabei ist darauf zu achten, dass durch die Verwaltung des kirchlichen Grundvermögens keine Einzelpersonen oder Personengruppen subventioniert oder bevorteilt werden.

### 3.1.3

<sup>1</sup>Die kirchlichen Gebäude und Gebäudeteile auf kirchlichem Grundeigentum sind gemäß Teil 4 § 64 Absatz 2 Satz 1 des Einführungsgesetzes laufend in ordnungsgemäßigem baulichen Zustand zu erhalten, um den Wert zu erhalten und die Benutzbarkeit für die kirchliche Arbeit zu gewährleisten. <sup>2</sup>Das Nähere regelt das kirchliche Baurecht.

## 3.2 Vermietung und Verpachtung bebauter Grundstücke (auch bei Miteigentumsanteilen)

### 3.2.1

<sup>1</sup>Bei der Vermietung kircheneigener Wohnungen und der Vermietung und Verpachtung sonstiger kircheneigener Räume oder Gebäude sind kirchliche und wirtschaftliche Gesichtspunkte zu beachten. <sup>2</sup>Auf Nummer 3.1.2 Satz 3 wird verwiesen. <sup>3</sup>Es ist sicherzustellen, dass die Nutzung den kirchlichen Interessen nicht widerspricht. <sup>4</sup>So soll zum Beispiel kein Mietvertrag mit Personen abgeschlossen werden, bei denen ein kirchenfeindliches Verhalten zu erwarten ist.

### 3.2.2

<sup>1</sup>Für vermietete Wohnungen und sonstige Räume oder Gebäude ist eine angemessene ortsübliche Miete bzw. Pacht zu vereinbaren. <sup>2</sup>Die Höhe der Miete bzw. der Pacht ist entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Möglichkeiten den geänderten Verhältnissen anzupassen.

### 3.2.3

<sup>1</sup>Neben der Miete bzw. der Pacht sind die Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung auf die Mieterinnen bzw. Mieter umzulegen und jährlich abzurechnen. <sup>2</sup>Auf die Abrechnung der Heizkosten ist die Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. <sup>3</sup>§ 6 der Verordnung über Heizkostenabrechnung schreibt grundsätzlich die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung vor. <sup>4</sup>Ausnahmen sind in § 11 der Verordnung über Heizkostenabrechnung geregelt. <sup>5</sup>Insbesondere wird auf § 11 Absatz 1 Nummer 2 der Verordnung über Heizkostenabrechnung hingewiesen, der sich auf Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime oder vergleichbare Gebäude oder Gebäudeteile bezieht, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden.

### **3.3 Verpachtung unbebauter Grundstücke**

#### **3.3.1**

1Bei der Verpachtung kirchlichen Grundeigentums sind kirchliche, wirtschaftliche und ökologische Gesichtspunkte zu beachten. 2Flächen, die bereits auf ökologischen Landbau umgestellt sind, sollen bevorzugt an ökologisch wirtschaftende Betriebe verpachtet werden. 3Auf Nummer 3.1.2 Satz 3 wird verwiesen.

#### **3.3.2**

1Auf die Festsetzung einer angemessenen ortsüblichen und gesicherten Pacht ist zu achten. 2Die Pacht hat sich nach der Bodenqualität sowie der Grundstücks- und Marktlage zu richten. 3Die Pacht ist in Geld zu vereinbaren.

#### **3.3.3**

1Die Pachtzeit soll in der Regel zwölf Jahre betragen. 2Eine stillschweigende Verlängerung der Pachtzeit ist lediglich für jeweils ein Pachtjahr zu vereinbaren.

#### **3.3.4**

1Die Absicht zur Verpachtung soll bekanntgegeben werden, damit sich jede bzw. jeder um eine Pachtung bemühen kann. 2Örtliche und konfessionelle Eingrenzungen des Kreises der Bieterinnen bzw. Bieter sind zulässig. 3Eine Bekanntmachung kann zum Beispiel erfolgen

- a) im Gemeindebrief,
- b) durch Aushang (mindestens 21 Tage) oder
- c) durch Abkündigung von der Kanzel.

#### **3.3.5**

Um Streitigkeiten bei der Vergabe von Pachtflächen vorzubeugen, sollen die kirchlichen Körperschaften vor der Vergabe durch Beschluss die Kriterien festlegen, anhand derer die Vergabe erfolgt sowie die Art der Bekanntmachung gemäß Nummer 3.3.4.

#### **3.3.6**

1Empfehlenswert für die Vergleichbarkeit der Pachtangebote ist die Ausgabe von Pächterfragebögen an die Pachtinteressierten, durch die die Kriterien abgefragt werden, die für die Entscheidung der kirchlichen Körperschaften erheblich sind. 2Bei der Pächterauswahl sind die abgegebenen Pachtangebote miteinander nach den gemäß Nummer 3.3.5 festgelegten Kriterien zu vergleichen.

### 3.3.7

Sofern eine Bekanntmachung der Absicht der Verpachtung der Eigenschaft der kirchlichen Körperschaft als verlässliche Verpächterin widerspricht, insbesondere in Fällen, in denen die bisherige Pächterin bzw. der bisherige Pächter auf die Flächen zur Aufrechterhaltung ihres bzw. seines Betriebs angewiesen ist und sie bzw. er diese ordnungsgemäß bewirtschaftet und der ortsübliche Pachtpreis gezahlt wird oder eine soziale Härte durch die fehlende Möglichkeit der Weiterpachtung entstände, kann auf eine Bekanntmachung ausnahmsweise verzichtet werden.

### 3.3.8

<sup>1</sup>Die Pächterinnen bzw. Pächter sind darauf hinzuweisen, dass sie ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin bzw. des Verpächters keine Erklärungen abgeben, Anträge stellen oder Handlungen vornehmen dürfen, die zu Beschränkungen der sich auf die Pachtgrundstücke beziehenden Produktions- und Lieferberechtigungen (zum Beispiel Zuckerrübenlieferrechte, Flächenstilllegung) oder Zahlungsansprüchen (z. B. aus der EU-Agrarpolitik) führen können. <sup>2</sup>Bei auslaufenden Pachtverträgen soll auf die Übertragung von Prämienrechten auf die Folgepächterin bzw. den Folgepächter, sofern dies rechtlich möglich ist, nicht verzichtet werden.

### 3.3.9

Pachtverträge der Kirchengemeinden, Kirchengemeindeverbände und örtlichen Kirchen bedürfen gemäß Artikel 26 Absatz 1 Nummer 6 der Verfassung der Genehmigung des Kirchenkreises.

### 3.3.10

<sup>1</sup>Die Verpächterin bzw. der Verpächter hat nach § 2 Absatz 1 des Landpachtverkehrsgesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2075), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 13. April 2006 (BGBl. I S. 855) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung innerhalb eines Monats der zuständigen Behörde den Abschluss und die Änderung eines Landpachtvertrags durch Vorlage des Landpachtvertrags anzuzeigen. <sup>2</sup>Gemäß § 2 Absatz 1 letzter Satz dieses Gesetzes ist hierzu auch die Pächterin bzw. der Pächter berechtigt, so dass diese Verpflichtung durch den Pachtvertrag auch der Pächterin bzw. dem Pächter auferlegt werden kann. <sup>3</sup>Von der Anzeigepflicht sind ausgenommen:

- a) in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen Landpachtverträge über Grundstücke bis zu einer Größe von zwei Hektar (Landesverordnung zur Durchführung des Landpachtverkehrsgesetzes vom 7. November 1995 – (GVOBl. Schl.-H. S. 377), Ausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Grundstücksverkehrsgesetz vom 23. April 1998 (GVOBl. M-V S. 448)) und Verordnung zur Durchführung des Landpachtverkehrsgesetzes und zur Beschleunigung des

Siedlungsrechts vom 3. Juli 2006 (Nds. GVBl 2006, 246), in Brandenburg Landpachtverträge über Grundstücke bis zu einer Größe von einem Hektar (Verordnung zur Ausführung des Landpachtverkehrsgesetzes (AVOL Pacht VG vom 21. November 1993) (GVBl. II/93, S. 766));

- b) in der Freien und Hansestadt Hamburg Landpachtverträge über Grundstücke, die selbst oder zusammen mit anderen Grundstücken der Verpächterin bzw. des Verpächters, mit denen sie eine zusammenhängende Fläche bilden, nicht größer als einen Hektar sind (Verordnung zur Durchführung des Landpachtverkehrsgesetzes vom 21. Oktober 1986 (HmbGVBl. S. 327)).

### **3.4 Waldbewirtschaftung**

#### **3.4.1**

<sup>1</sup>Wald im Sinne der Waldgesetze des Bundes und der Bundesländer, über die sich das Gebiet der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Norddeutschland (Nordkirche) erstreckt, ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche mit einer Mindestgröße von ca. 0,2 Hektar. <sup>2</sup>In der Flur oder in bebauten Gebieten gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder Hecken bestockt sind, Kurzumtriebsplantagen, Flächen agroforstlicher Nutzung, Baumschulen, Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen sowie zu Wohnbereichen gehörende Parkanlagen sind nicht Wald im Sinne dieser Gesetze.

#### **3.4.2**

Der Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens sowie seiner Bedeutung für die Umwelt und die Erholung der Bevölkerung zu erhalten und zu mehren und seine ordnungsmäßige Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern, damit die Zweckbestimmung gemäß § 2 Absatz 2 GrVO nicht eingeschränkt wird.

#### **3.4.3**

<sup>1</sup>Wald im Eigentum der kirchlichen Körperschaften ist nach den Vorschriften der Waldgesetze aller Bundesländer, über die sich das Gebiet der Nordkirche erstreckt, Privatwald. <sup>2</sup>Für die Beratung zur Bewirtschaftung des Walds stehen den kirchlichen Körperschaften die zuständigen Stellen der Bundesländer zur Verfügung. <sup>3</sup>In Mecklenburg-Vorpommern steht für die Beratung zur Bewirtschaftung die Kirchliche Forstbetriebsgemeinschaft Mecklenburg-Vorpommern ihren Mitgliedern zur Verfügung. <sup>4</sup>Diese Stellen beraten auch über mögliche finanzielle Förderungen durch das jeweilige Bundesland.



#### 3.4.4

Erstaufforstungen, die Abholzung des Walds und die Umwandlung eines Walds in eine andere Nutzungsart bedürfen der Genehmigung der zuständigen Stellen des jeweiligen Bundeslands.

#### 3.4.5

1Erstaufforstungen stellen einen Beitrag zur Bewahrung der Schöpfung dar, dienen nachhaltig dem Schutz der Umwelt und dem langfristigen Vermögensaufbau. 2Sie sollen der Arrondierung bestehender oder der Bildung größerer Waldflächen dienen. 3Sie können auch als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getätigt werden. 4Von isolierten Erstaufforstungen mit einer geringen Größe (weniger als fünf Hektar) ist abzusehen.

### 3.5 Abbau von Bodenbestandteilen

Beim Abbau von Bodenbestandteilen müssen sich die Abbauberechtigten verpflichten, das Grundstück nach dem Abbau zu rekultivieren bzw. zu renaturieren und dafür eine entsprechende Sicherheit zu leisten.

### 3.6 Pfarrland

1Das Pfarrland als Teil des Pfarrvermögens dient mit seinen Erträgen aufgrund seiner Zweckbestimmung ausschließlich der Mitfinanzierung der Besoldung und Versorgung der Pastorinnen und Pastoren. 2Es ist daher in seinem Bestand zu erhalten und darf nicht für andere Zwecke verwendet werden.

1Angemessene Aufwendungen zur Erhaltung oder Verbesserung (Werterhöhung) des Pfarrlands der Kirchengemeinden, Kirchengemeindeverbände und örtlichen Kirchen (zum Beispiel Drainagen, Durchforstung von Wäldern, Vermessungen, Verkehrssicherungsmaßnahmen) sind aus Mitteln des Kirchenkreises zu finanzieren, soweit sie die Erträge des Pfarrvermögens überschreiten und der Kirchenkreis der Durchführung dieser Maßnahmen zugestimmt hat. 2Einzelheiten hierzu können die Kirchenkreise in ihrer Finanzsatzung regeln.

### 3.7 Bauleitplanung sowie städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

1Die Bauleitplanung ordnet durch Flächennutzungs- und Bebauungspläne die städtebauliche Entwicklung. 2Die Pläne stellt die Kommunalgemeinde auf. 3Die mit ihren Grundstücken betroffenen kirchlichen Eigentümerinnen bzw. Eigentümer müssen gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils geltenden Fassung als Trägerin bzw. Träger öffentlicher Belange an dem Verfahren beteiligt werden.

### 3.7.2

1Die Einbeziehung kirchlichen Grundeigentums in die Bauleitplanung und auch die Ausklammerung kann erhebliche rechtliche, finanzielle und ökologische Folgen nach sich ziehen. 2Daher sollen sich die kirchlichen Eigentümerinnen bzw. Eigentümer als Trägerinnen bzw. Träger öffentlicher Belange an der kommunalen Bauleitplanung beteiligen, um rechtzeitig kirchliche Interessen und Erfordernisse in die Planungen einzubringen.

### 3.7.3

1Wird eine Kirchengemeinde, ein Kirchengemeindeverband oder eine örtliche Kirche als Trägerin bzw. Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer Bauleitplanung beteiligt, so wendet sie bzw. er sich unverzüglich zur Beratung an den Kirchenkreis; sind Kirchen, weitere gottesdienstlich genutzte Gebäude oder eingetragene Kulturdenkmale, Freianlagen oder Gebäude in deren Umgebungsbereich betroffen, informiert diese bzw. dieser unverzüglich das Landeskirchenamt. 2Die Kirchenkreise können ihre Beauftragten (zum Beispiel für Umwelt, Friedhof) zu den Beratungen hinzuziehen.

### 3.7.4

1Die Kommunalgemeinden können städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen einleiten. 2Die Nummern 3.7.2 und 3.7.3 gelten entsprechend.

## **3.8 Beiträge für die Herstellung und Verbesserung von Straßen und anderen Erschließungsanlagen**

1Für die Herstellung und Verbesserung von Straßen und anderen Erschließungsanlagen einschließlich Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen erheben die Kommunalgemeinden von den Grundstückseigentümerinnen bzw. von den Grundstückseigentümern oder von den Erbbauberechtigten nach dem Baugesetzbuch bzw. aufgrund von Satzungen nach dem Baugesetzbuch bzw. aufgrund der Kommunalabgabengesetze der Bundesländer Beiträge. 2Um ungerechtfertigte Beitragserhebungen abzuwehren, haben die kirchlichen Eigentümerinnen und Eigentümer die Beitragsbescheide durch die Kirchenkreisverwaltung gemäß § 2 Absatz 2 Nummer 4 in Verbindung mit Nummer 4.5.1 und 4.5.2 des Pflichtleistungskatalogs in der Anlage zu § 2 Absatz 2 Satz 1 des Kirchenkreisverwaltungsgesetzes prüfen zu lassen. 3Da die Prüfung häufig längere Zeit in Anspruch nimmt und Rückfragen erforderlich macht, sollte von der zu Beiträgen herangezogenen Körperschaft gegebenenfalls zur Fristwahrung Widerspruch gegen die ergangenen Bescheide erhoben werden (innerhalb eines Monats nach Zustellung). 4Die Begründung des Widerspruchs kann im Anschluss an die Prüfung nachgereicht werden. 5Zu prüfen ist auch, ob ein Erlass oder Teilerlass des festgesetzten Beitrags aus Gründen des öffentlichen Interesses oder aus sachlichen Billigkeitsgründen bei der zuständigen Kommunalgemeinde beantragt werden kann.

### **3.9 Flurbereinigung**

1Es ist das Ziel einer Flurbereinigung, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und die allgemeine Landeskultur und Landesentwicklung zu fördern. 2Flurbereinigungsverfahren liegen auch immer im Interesse der kirchlichen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer.

#### **3.9.2**

Um zu gewährleisten, dass die kirchlichen Interessen in jedem Abschnitt des Flurbereinigungsverfahrens gewahrt werden, ist sofort nach Einleitung des Verfahrens die Kirchenkreisverwaltung zu unterrichten.

### **3.10 Handbuch Immobilien EKD**

#### **3.10.1**

Die Grundstücks- und Baurechtskommission der Evangelischen Kirche in Deutschland (EKD) gibt ein elektronisches „Handbuch Immobilien EKD“ heraus, das Hinweise und Empfehlungen zum rechtsgeschäftlichen Grundstücksverkehr sowie Musterverträge u. a. zum Erbbaurecht, zur Pacht (Jagd-pacht, Landpacht, Fischereipacht) und für die Errichtung von Mobilfunk- und Energiegewinnungsanlagen enthält, die zum Abschluss von Verträgen empfohlen werden.

#### **3.10.2**

Das Handbuch wird den Kirchenkreisen vom Landeskirchenamt zur Verfügung gestellt.

#### **3.10.3**

1Verträge über die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen können insbesondere auch nach dem Mustervertrag für die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen in der Nordkirche der Anlage 1 zu dieser Verwaltungsvorschrift geschlossen werden. 2Pachtverträge für die Errichtung von Windenergieanlagen auf kirchlichem Grundeigentum können auch nach dem Mustergestattungsvertrag für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen auf kirchlichem Grundeigentum der Anlage 2 geschlossen werden.

## **4**

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 1. August 2019 in Kraft.

**Anlagen**

Anlage 1 (zu Nummer 3.10.3)

- Mustervertrag für die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen in der Nordkirche

Anlage 2 (zu Nummer 3.10.3)

- Mustergestattungsvertrag für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen auf kirchlichem Grundeigentum

**Anlage 1**  
**(zu Nummer 3.10.3)**

**LANDPACHTVERTRAG<sup>1</sup>**

**für die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen in der Nordkirche**

zwischen

der .....

(Name und Anschrift der Kirchengemeinde)

vertreten durch den Kirchengemeinderat

– Verpächterin –

und

.....

(Name und Anschrift der Pächterin)

– Pächterin –

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

**Präambel**

Mit dem Abschluss dieses Landpachtvertrags sind alle bisherigen zwischen den Vertragspartnerinnen zu diesem Vertragsobjekt geschlossenen Verträge unwirksam.

**§ 1**

**Pachtgrundstücke; verpachtete Anlagen und Rechte**

- (1) Die Verpächterin verpachtet die in der Anlage 1 aufgeführten Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ..... Hektar an die Pächterin zur landwirtschaftlichen Nutzung.
- (2) Mitverpachtet sind die auf den verpachteten Grundstücken befindlichen Anlagen (z. B. Einfriedungen, Weidetore, Weidetränken), die aufstehenden Bäume, Sträucher, Hecken, Feldgehölze sowie die mit dem Eigentum an den verpachteten Grundstücken verbundenen Nutzungsrechte, die der Bewirtschaftung dieser Grundstücke dienen.
- (3) Ausgenommen von der Verpachtung sind das Jagdrecht und das Fischereirecht sowie das Recht auf Gewinnung von Bruchsteinen, Kalk, Gips, Ton, Lehm, Sand, Mergel, Kies und anderen Bodenbestandteilen.

---

<sup>1</sup> Red. Anm.: Um den Lesefluss nicht zu beeinträchtigen, berücksichtigt dieser Mustervertrag sprachlich den Abschluss eines Landpachtvertrags zwischen einer Kirchengemeinde und einer weiblichen Person über die Verpachtung von mehreren Grundstücken. Der Vertragstext ist gegebenenfalls an die jeweiligen tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

## § 2

### Pachtzeit; Verlängerung

- (1) Die Pachtzeit beträgt ..... Jahre. Sie beginnt am ..... und endet am .....
- (2) Das Pachtjahr läuft vom ..... bis zum.....
- (3) Das Pachtverhältnis verlängert sich stillschweigend jeweils um ein Pachtjahr, wenn nicht eine Vertragspartei mindestens sechs Monate vor Beendigung des Pachtverhältnisses schriftlich erklärt, dass sie das Pachtverhältnis nicht fortsetzen will.
- (4) § 594 Satz 2 BGB findet keine Anwendung.
- (5) Das Pachtverhältnis kann durch schriftliche Vereinbarung der Vertragsparteien vorzeitig beendet werden.

## § 3

### Besitzübergang; Beschreibung der Pachtgrundstücke

1Die Pachtgrundstücke gelten bei Pachtbeginn als übergeben. 2Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf eine Beschreibung der Pachtsache bei Beginn und bei Beendigung des Pachtverhältnisses. 3Die Pächterin kann eine Einweisung an Ort und Stelle nur verlangen, wenn sie das bei Pachtbeginn unverzüglich beantragt hat.

## § 4

### Pacht; Zahlungsbedingungen; Verzug; Anpassungsklausel

- (1) Die jährliche Pacht beträgt für die gesamte in § 1 Absatz 1 genannte Fläche ..... Euro, in Worten .....
- (2) Die Pacht ist im Voraus in 1/2/4<sup>1</sup> gleichen Teilbeträgen von ..... Euro am 30.09./31.12./30.03./30.06. eines jeden Jahres, erstmals am ....., ohne Kosten für die Verpächterin auf das folgende Konto,  
Kontoinhaberin: .....
- IBAN: ..... unter Angabe des Verwendungszwecks zu entrichten.
- (3) 1Zahlt die Pächterin bei Fälligkeit die Pacht ganz oder teilweise nicht, kommt sie ohne Mahnung in Verzug. 2Die Pächterin ist dann verpflichtet, die gesetzlichen Verzugszinsen auf die rückständige Pacht zu zahlen. 3Die Geltendmachung eines weiteren Verzugs Schadens durch die Verpächterin bleibt unberührt.
- (4) 1Die Pächterin kann gegen die Pachtforderung nur mit solchen Forderungen aufrechnen, die die Verpächterin schriftlich anerkannt hat oder für die die Pächterin einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat. 2Entsprechendes gilt für ein Zurückbehaltungsrecht der Pächterin.

---

<sup>1</sup> Nichtzutreffendes in Absatz 2 bitte streichen.

(5) <sup>1</sup>Die in § 4 vereinbarten Beträge sind Nettobeträge. <sup>2</sup>Die Parteien gehen davon aus, dass die Verpächterin auf die Zahlungen der Pächterin aus diesem Vertrag keine Umsatzsteuer zu entrichten hat. <sup>3</sup>Die Fälligkeit der Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag bedarf daher keiner Rechnungsstellung durch die Verpächterin. <sup>4</sup>Sollte die Verpächterin doch umsatzsteuerpflichtig sein oder werden, hat die Pächterin die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer zusätzlich zu den Nettobeträgen zu entrichten. <sup>5</sup>Die Verpächterin ist zur Nachberechnung bis zum Zeitpunkt der Entstehung ihrer Umsatzsteuerpflichtigkeit zurück berechtigt. <sup>6</sup>Die Pächterin verzichtet gegenüber solchen Nachforderungsansprüchen schon jetzt unwiderruflich auf die Erhebung der Einrede der Verjährung und die Berufung auf den Einwand der Verwirkung, befristet für die Laufzeit dieses Vertrags zuzüglich zwölf Monaten. <sup>7</sup>Die Verpächterin nimmt diesen Verzicht an.

(6) <sup>1</sup>Beide Vertragsparteien sind berechtigt – unbeschadet der Regelung des § 593 BGB –, frühestens jedoch nach Ablauf von drei Jahren und danach im dreijährigen Rhythmus ab Beginn der Pachtdauer, Verhandlungen über eine Neufestsetzung der Pacht zu verlangen. <sup>2</sup>Die Neufestsetzung soll unter Berücksichtigung der dann gültigen ortsüblichen Pacht erfolgen. <sup>3</sup>Können sich die Parteien nicht einigen, wird von diesen eine öffentlich bestellte und vereidigte landwirtschaftlich sachverständige Person bestimmt, die die angemessene, für beide Parteien dann verbindliche Pacht ermittelt. <sup>4</sup>Die Kosten des Gutachtens tragen beide Parteien zur Hälfte. <sup>5</sup>Die neue Pacht ist mit Beginn des Pachtjahrs zu zahlen, in dem das Verlangen auf Aufnahme der Verhandlungen über eine Neufestsetzung von einer der Parteien gestellt worden ist.

## § 5

### Abgaben, Lasten und Beiträge

(1) Die Pächterin trägt die wiederkehrenden öffentlichen und privaten Abgaben und Lasten, die auf den Pachtgrundstücken ruhen oder ihnen künftig auferlegt werden, alle durch diesen Vertrag entstehenden Steuern, Abgaben und Kosten sowie die Beiträge zur Berufsgenossenschaft.

(2) Einmalige öffentliche Lasten, wie Sanierungsausgleichsbeträge, Kanalausbaubeiträge und Erschließungsbeiträge tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

(3) Beteiligt sich die Pächterin entsprechend Absatz 2, kann sie die einmalige Verlängerung der Pachtzeit um zwölf Jahre verlangen.

## § 6

### Haftung für Sach- und Rechtsmängel; Dienstbarkeiten, Wege- und Leitungsrechte

(1) <sup>1</sup>Die Verpächterin überlässt die Pachtgrundstücke der Pächterin in dem Zustand, in dem sie sich zur Zeit des Vertragsabschlusses befinden. <sup>2</sup>Der Pächterin sind die Lage, die Grenzen und Beschaffenheit der Pachtgrundstücke bekannt.

(2) 1Die Verpächterin versichert, dass ihr versteckte Mängel an den Pachtgrundstücken nicht bekannt sind. 2Eine Garantie für die angegebene Größe, Güte, Beschaffenheit und Ertragsfähigkeit der Grundstücke wird nicht abgegeben. 3Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln an den Pachtgrundstücken werden hiermit ausgeschlossen. 4Dies gilt auch für Ansprüche der Pächterin auf Schadensersatz. 5Hiervon ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Verpächterin die Pflichtverletzung zu vertreten hat und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verpächterin beruhen. 6Einer Pflichtverletzung der Verpächterin steht die ihrer gesetzlichen Vertreterin bzw. ihres gesetzlichen Vertreters oder ihrer Erfüllungsgehilfin bzw. ihres Erfüllungsgehilfen gleich.

(3) 1Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, mit denen die Pachtgrundstücke belastet sind, auch wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind, muss die Pächterin dulden.

2Gleiches gilt auch für nicht im Grundbuch eingetragene Wegerechte sowie für dinglich nicht gesicherte Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der zugehörigen Anlagen. 3Die mit diesen Rechten verbundenen Verpflichtungen sind von der Pächterin zu übernehmen, die mit den Rechten verbundenen Pflege-, Unterhaltungs- und Reparaturmaßnahmen hat die Pächterin zu dulden.

4Verstößt die Pächterin gegen diese Verpflichtungen oder beschädigt sie Leitungen oder Anlagen, so stellt sie die Verpächterin von Schadensersatzansprüchen frei, sofern ihr die Rechte bekannt waren oder bekannt sein mussten.

(4) 1Zeigt sich im Laufe der Pachtzeit ein Mangel oder wird eine Vorkehrung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat die Pächterin der Verpächterin unverzüglich Anzeige zu machen. 2Das Gleiche gilt, wenn sich eine dritte Person Rechte anmaßt. 3Unterlässt die Pächterin die Anzeige, so ist sie zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.

(5) Die Pächterin trägt alle mit der Bewirtschaftung verbundenen Gefahren.

(6) Soweit nicht die Voraussetzungen des § 593 BGB vorliegen, verzichtet die Pächterin auf jeden Pachtnachlass, insbesondere wegen Verschlechterung des Bestands oder Nutzungsstörung durch Naturereignisse (z. B. Hochwasser oder Seuchen) oder durch Manöverschäden.

## § 7

### **Änderung der landwirtschaftlichen Bestimmung und der bisherigen Nutzung**

(1) Die Pächterin bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass die angegebene Nutzung der Fläche (Ackerland oder Grünland) dem tatsächlichen Status der Fläche entspricht.



- (2) 1Die Pächterin darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin und im Rahmen der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften die bisherige Nutzung der Pachtgrundstücke ändern. 2Humusboden darf nicht entfernt werden.
- (3) Die Pächterin darf Gebäude nur nach vorheriger besonderer schriftlicher Vereinbarung und mit kirchenaufsichtlicher Genehmigung errichten.
- (4) Ob und in welchem Umfang die Zustimmungen bzw. Vereinbarungen oder Genehmigungen gemäß Absatz 2 und 3 erteilt werden, steht im freien Ermessen der Verpächterin.

## § 8

### Bewirtschaftung und Unterhaltung

(1) 1Die Pächterin ist verpflichtet, die Pachtgrundstücke ordnungsgemäß und pfleglich nach guter fachlicher Praxis und Beachtung der jeweils aktuell geltenden Rechtsvorschriften zu bewirtschaften. 2Dem Umweltschutz ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen, insbesondere auf Bodengesundheit, Gewässer- und Artenschutz zu achten.

Die Pächterin hat insbesondere zu beachten:

- a) Fäkal- und Klärschlämme sowie Fäkalien, Abwässer und Kompost aus öffentlichen Kompostierungsanlagen dürfen auf die Pachtgrundstücke nicht aufgebracht werden.
  - b) Alle Gärprodukte der Biogaserzeugung, die der Bioabfallverordnung und bzw. oder der Verordnung (EG) Nr. 852/2004 über Lebensmittelhygiene (EU-Hygieneverordnung) unterliegen, dürfen auf die Pachtgrundstücke nicht aufgebracht werden.
  - c) Gentechnisch veränderte Organismen in Form von Saat- und Pflanzgut dürfen auf den Pachtflächen nicht ausgesät und ausgepflanzt werden.
- (2) 1Die Pächterin hat sich über Bodenschutz-, Natur-, Landschaftsvorschriften zu informieren und sie bei der Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke einzuhalten. 2Auf Verlangen der Verpächterin hat die Pächterin die Verpflichtung, auf ihre Kosten die ordnungsgemäße Bewirtschaftung in Form von Bodenuntersuchungsergebnissen und bzw. oder Sortennachweisen über Saat- und Pflanzgut zu belegen. 3Die entsprechenden Unterlagen sind seitens der Pächterin bis drei Jahre nach Ablauf des Pachtvertrags aufzubewahren und der Verpächterin auf Verlangen vorzulegen. 4Die Pächterin hat in zumutbarer Weise dafür zu sorgen, dass Bodenerosionen vermieden werden.
- (3) Die Pächterin ist verpflichtet, auf eigene Kosten die gewöhnlichen Ausbesserungen der Pachtgrundstücke durchzuführen, insbesondere
- a) die vorhandenen und etwa während der Pachtzeit angelegten Wege, Abzugs-, Bewässerungs- und Schutzgräben einschließlich der dazugehörigen Stege, Brücken und Durchlässe sowie Drainagen zu unterhalten und zu reinigen,
  - b) die Bäume, Sträucher, Hecken und sonstigen Anpflanzungen zu pflegen und abgängige durch Anpflanzungen gleicher Sorte zu ersetzen.

- (4) 1Die Pächterin haftet für den ordnungsgemäßen Zustand der Grundstücke und der von ihr zu unterhaltenden Anlagen, insbesondere für die Verkehrssicherheit sowie für die Erfüllung der Streu- und Reinigungspflicht. 2Sie hat die Verpächterin von allen Schadensersatzansprüchen freizustellen, die gegen die Verpächterin aus einer Verletzung oder Nichterfüllung dieser Verpflichtung hergeleitet werden können.
- (5) Handelt es sich bei der Pachtsache um gedrainte Grundstücke, dürfen Gärfuttersilos und -mieten nicht angelegt werden.
- (6) Behördliche Auflagen hat die Pächterin, soweit sie durch ihren Betrieb bedingt sind, auf eigene Kosten zu erfüllen, auch wenn sie gegen die Verpächterin gerichtet sein sollten.
- (7) Die Pächterin soll die Vorschriften zum Schutz der Sonn- und Feiertage einhalten.

## § 9

### Vertragsstrafe

- (1) 1Im Falle einer Zuwiderhandlung gegen die Verpflichtungen aus §§ 7 und 8 hat die Pächterin eine Vertragsstrafe in Höhe des zwei- bis fünffachen Betrags der für das betroffene Grundstück zu entrichtenden jährlichen Pacht (§ 4) an die Verpächterin zu zahlen, es sei denn sie weist nach, dass ein Schaden oder eine Wertminderung nicht oder wesentlich niedriger entstanden ist. § 18 Absatz 1 Buchstabe a bleibt unberührt. 2Die Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche bleibt vorbehalten.
- (2) Kommt die Pächterin der Verpflichtung aus Absatz 1 innerhalb einer Frist von einem Monat nach Geltendmachung nicht nach, so steht der Verpächterin das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund zu.

## § 10

### Produktions- und Lieferberechtigungen, Prämienrechte

- (1) 1Die Pächterin hat auf den gepachteten Flächen eventuell ruhende, aus ihrer Bewirtschaftung resultierende oder von der Verpächterin unentgeltlich übertragene Zahlungsansprüche (z. B. aus der EU-Agrarpolitik) und bzw. oder Produktions- und Lieferberechtigungen bei Beendigung des Pachtverhältnisses auf Verlangen der Verpächterin auf die in der Pacht nachfolgende Person entschädigungslos zu übertragen, soweit es gesetzliche Regelungen zulassen. 2Ist ein bestimmtes Übertragungsverfahren gesetzlich oder amtlich vorgeschrieben, so verpflichtet sich die Pächterin, an diesem mitzuwirken.
- (2) Die Pächterin verpflichtet sich, alle erforderlichen Anträge, Handlungen etc. zu unternehmen, um die Zahlungsansprüche bzw. Produktions- und Lieferberechtigungen zu aktivieren bzw. zu erhalten.
- (3) Die Pächterin darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin Erklärungen abgeben, Anträge stellen und bzw. oder Handlungen vornehmen, die zu Beschränkungen der sich auf die Pachtgrundstücke beziehenden Produktions- und Lieferbe-

dingungen oder der aus der Bewirtschaftung der Pachtgrundstücke resultierenden Zahlungsansprüche führen können.

(4) Die Pächterin ist nicht berechtigt, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin Produktions- und Lieferberechtigungen oder Zahlungsansprüche im Sinne des Absatzes 1 auf eine dritte Person zu übertragen oder dieser zu belassen.

(5) 1Die Pächterin verpflichtet sich, gegenüber der Verpächterin alle Auskünfte und Daten, die zur Feststellung und Berechnung von Zahlungsansprüchen, Produktions- und Lieferberechtigungen erforderlich sind, zur Verfügung zu stellen. 2Die Pächterin bevollmächtigt bereits jetzt unwiderruflich die Verpächterin unter Befreiung der Beschränkung des § 181 BGB, für sich bei Beendigung des Pachtverhältnisses sämtliche erforderlichen Auskünfte einzuholen, die notwendigen Erklärungen abzugeben und alle Anträge zu stellen, die zur Übertragung entsprechender Rechte auf die Verpächterin oder Dritte notwendig sind.

(6) Um die Abwicklung des Pachtverhältnisses zu ermöglichen, gelten die Verpflichtungen der Pächterin und die Bevollmächtigung gemäß Absatz 5 auch nach Beendigung des Pachtverhältnisses.

(7) Ein Wegfall der auf den gepachteten Flächen eventuell ruhenden oder aus ihrer Bewirtschaftung resultierenden Zahlungsansprüche bzw. Produktions- und Lieferbedingungen hat keine automatische Änderung des Pachtzinses zur Folge.

## § 11

### Verbesserungen der Pachtgrundstücke

(1) 1Die Pächterin darf bei den Pachtgrundstücken Verbesserungen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin vornehmen. Auflagen der Verpächterin und der zuständigen öffentlichen Stellen sind von der Pächterin zu berücksichtigen. 2Die Erteilung der Zustimmung steht im freien Ermessen der Verpächterin.

(2) Die Pächterin hat gegen die Verpächterin bei Beendigung des Pachtverhältnisses einen Anspruch auf Erstattung der Verwendungen gemäß Absatz 1 nur, soweit die Verwendungen den Wert der Pachtgrundstücke über die Pachtzeit hinaus erhöhen (Mehrwert) und wenn die Erstattung der Aufwendungen vor Durchführung der Maßnahme schriftlich vereinbart worden ist.

(3) 1Hat die Pächterin die Pachtsache mit einer Einrichtung versehen, so kann sie diese bei Beendigung des Pachtverhältnisses wegnehmen. In diesem Fall hat sie die Pachtgrundstücke auf ihre Kosten in den vorherigen Zustand zu versetzen. 2Die Verpächterin kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden. 3Auf Verlangen der Verpächterin sind Einrichtungen zu entfernen.

## § 12

### **Einwirkungen und Verbesserungen durch die Verpächterin**

- (1) <sup>1</sup>Die Pächterin hat Einwirkungen der Verpächterin auf die Pachtgrundstücke zu dulden, die zu ihrer Erhaltung erforderlich sind. <sup>2</sup>Die Verpächterin hat die Pächterin soweit möglich vor Durchführung der Maßnahmen auf diese hinzuweisen.
- (2) <sup>1</sup>Die Pächterin hat sonstige Maßnahmen der Verpächterin zur Verbesserung der Pachtgrundstücke zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahmen für sie eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Verpächterin nicht zu rechtfertigen ist. <sup>2</sup>Vor Durchführung der Maßnahmen hat die Verpächterin die Pächterin schriftlich zu unterrichten. <sup>3</sup>Die Verpächterin hat die der Pächterin durch die Maßnahmen entgehenden Ernteausfälle in einem den Umständen nach angemessenen Umfang zu ersetzen.
- (3) <sup>1</sup>Soweit die Pächterin infolge von Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 höhere Erträge erzielt oder bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung erzielen könnte, kann die Verpächterin verlangen, dass die Pächterin in eine angemessene Erhöhung der Pacht einwilligt, es sei denn, dass die Pächterin vor Durchführung der Maßnahmen der Verpächterin erklärt hat, dass ihr eine Erhöhung der Pacht nach den Verhältnissen ihres Betriebes nicht zugemutet werden könne. <sup>2</sup>Die Erklärung ist zu begründen und mit Nachweisen zu versehen.

## § 13

### **Wildschaden**

- (1) Der Ersatz des Wildschadens richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.
- (2) Für Flächen auf denen die Verpächterin die Jagd in Eigenregie ausübt, wird kein Ersatz von Wildschaden geleistet.

## § 14

### **Unterverpachtung; Betriebsaufgabe; Pflugtausch**

- (1) <sup>1</sup>Die Pächterin ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Verpächterin nicht berechtigt, die Nutzung der Pachtgrundstücke einer anderen Person zu überlassen (teilweise oder komplette Bewirtschaftung), insbesondere die Grundstücke unter zu verpachten, oder die Pachtgrundstücke ganz oder teilweise einem landwirtschaftlichen Zusammenschluss zum Zweck der gemeinsamen Nutzung zu überlassen. <sup>2</sup>Die Zustimmung steht im freien Ermessen der Verpächterin. <sup>3</sup>Die Pächterin ist nicht berechtigt, den Pachtvertrag zu kündigen, falls die Verpächterin die Unterverpachtung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte nicht genehmigt.
- (2) Gibt die Pächterin ihren Betrieb auf und stimmt die Verpächterin einer vorzeitigen Auflösung des Pachtvertrags nicht zu, so ist die Pächterin berechtigt, die Pachtsache ohne

Zustimmung der Verpächterin an eine dritte Person, die eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet, unter zu verpachten.

(3) Einem Pflugtausch im Rahmen einer wirtschaftlichen und ordnungsgemäßen Bewirtschaftung stimmt die Verpächterin zu.

(4) Überlässt die Pächterin die Nutzung einer anderen Person, so hat sie ein dieser Person bei der Nutzung zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn die Verpächterin der Überlassung zugestimmt hat.

## § 15

### **Betreten der Pachtgrundstücke durch die Verpächterin**

Der Verpächterin und ihren Bevollmächtigten ist das Betreten und Besichtigen der Pachtgrundstücke – auch in Begleitung Dritter – jederzeit gestattet.

## § 16

### **Betriebsübergabe im Wege der vorweggenommenen Erbfolge; Tod der Pächterin**

(1) <sup>1</sup>Übergibt die Pächterin ihren Betrieb im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, so tritt die übernehmende Person, wenn ihr das Pachtgrundstück mit übergeben wird, anstelle der Pächterin in den Pachtvertrag ein. <sup>2</sup>Die Verpächterin ist von der Betriebsübergabe jedoch unverzüglich zu benachrichtigen. <sup>3</sup>Ist die ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Pachtgrundstückes durch die übernehmende Person nicht gewährleistet, so ist die Verpächterin berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen.

(2) <sup>1</sup>Stirbt die Pächterin, so treten ihre Erben und Erben in die Rechte und Pflichten des Pachtverhältnisses ein. <sup>2</sup>Beide Vertragsparteien sind jedoch berechtigt, das Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des laufenden Pachtjahrs zu kündigen.

## § 17

### **Besondere Verpflichtungen für juristische Personen und beim Vertragsschluss mit mehreren pachtenden Personen**

(1) Die Pächterin hat die Verpächterin unverzüglich schriftlich über eine Umwandlung des Unternehmens oder den Wechsel der Rechtsform sowie über Änderungen der vertretungsberechtigten Organe einer Gesellschaft (Geschäftsführung, Vorstand), den Wechsel der Gesellschafter und Änderungen in der Verteilung der Geschäftsanteile zu informieren.

(2) <sup>1</sup>Bei einer formwechselnden Umwandlung bzw. Änderung der Rechtsform oder einem Gesellschafterwechsel von mehr als 50 Prozent übernehmen die Rechtsnachfolger das Pachtverhältnis nicht. <sup>2</sup>Der Pachtvertrag wird in diesem Fall zum Ende des Wirtschaftsjahrs beendet. <sup>3</sup>Die Pächterin ist verpflichtet, die Änderung unverzüglich anzuzeigen.

(3) Mehrere pachtende Personen haften gesamtschuldnerisch für die Verpflichtung aus diesem Vertrag.

## § 18

### Vorzeitige Kündigung

(1) Die Verpächterin kann das Pachtverhältnis außer aus den gesetzlich festgelegten Gründen fristlos außerordentlich und ohne, dass dadurch die Pächterin einen Ersatzanspruch erhält, kündigen, wenn

- a) die Pächterin die Pachtgrundstücke nach dem Gutachten einer landwirtschaftlich sachverständigen Person (§ 21) nicht ordnungsmäßig nach § 8 bewirtschaftet und die gerügten Mängel nicht innerhalb einer angemessenen, schriftlich festgesetzten Frist beseitigt hat,
- b) die Pächterin gegen ihre Verpflichtungen aus § 7 und § 8 verstößt,
- c) die Pächterin mit der Entrichtung der Pacht mit 50 Prozent der Jahrespacht in Verzug ist,
- d) eine wesentliche Verschlechterung oder erhebliche Gefährdung des Vermögens der Pächterin eintritt oder besteht, so dass Ansprüche der Verpächterin konkret gefährdet sind, z. B. im Falle einer nachhaltigen Pfändung oder sonstiger Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen die Pächterin,
- e) über das Vermögen der Pächterin die Eröffnung des Verfahrens nach der Insolvenzverordnung mangels Masse abgelehnt oder ihr eigenes Anwesen im Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren beschlagnahmt wird,
- f) die Pächterin gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt und die Verpächterin hierfür in die Haftung genommen wird, namentlich bei Verursachung von Umweltschäden,
- g) von den Pachtgrundstücken Gefahren für die Öffentlichkeit ausgehen, die behördlich beanstandet werden und mit deren Beseitigung sich die Pächterin in Verzug befindet,
- h) die Pächterin gegen ihre Verpflichtungen aus § 14 oder § 17 verstößt,
- i) die Pächterin gegen ihre Verpflichtungen aus § 10 verstößt.

(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. kirchenfeindliches Verhalten der Pächterin und bzw. oder Kirchenaustritt).

(3) In allen Fällen, in denen eine fristlose Kündigung berechtigt ist, kann sie auch zum Ende des laufenden Pachtjahrs ausgesprochen werden.

(4) Die Kündigung muss in allen Fällen schriftlich ausgesprochen werden.

(5) <sup>1</sup>Die gesetzlichen Bestimmungen, welche zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigen, bleiben unberührt. <sup>2</sup>Von der Kündigung unberührt bleiben ferner Schadensersatzansprüche der Verpächterin.

## § 19

### **Sonderkündigungsrecht der Verpächterin bei nachträglicher Änderung der Nutzungsart**

(1) Werden die Pachtgrundstücke nach Abschluss dieses Vertrags für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke nutzbar oder für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke vorgesehen und will die Verpächterin diese geänderten Nutzungsmöglichkeiten ausüben, ist die Verpächterin berechtigt, das Pachtverhältnis außerordentlich mit einer Frist von einem Jahr zum Ende des Pachtjahrs zu kündigen.

(2) <sup>1</sup>Die Pachtgrundstücke sind dann für eine andere Nutzung vorgesehen, wenn für sie nach dem Flächennutzungsplan eine andere als land- und forstwirtschaftliche Nutzung dargestellt ist oder sie nach §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs oder nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch anders als land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden können. <sup>2</sup>Ferner, wenn die Gemeinde einen Bauleitplan, eine Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung beschlossen hat, die eine andere als land- und forstwirtschaftliche Nutzung darstellt, festsetzt oder bezweckt.

(3) <sup>1</sup>Dieses Sonderkündigungsrecht besteht auch, wenn die Pachtgrundstücke ganz oder teilweise für die Errichtung von Anlagen erneuerbarer Energien, insbesondere Windenergieanlagen nutzbar werden. <sup>2</sup>Das Sonderkündigungsrecht bezieht sich nur auf die Flächen des Pachtvertrags, die für die Anlagen erneuerbarer Energien in Anspruch genommen werden.

(4) Die Pächterin hat Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für den Schaden, der ihr durch die vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses entsteht.

## § 20

### **Verjährung bei Pachtende**

(1) Die Ersatzansprüche der Verpächterin wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Pachtgrundstücke sowie die Ansprüche der Pächterin auf Ersatz von Aufwendungen und auf Entschädigung gemäß § 19 Absatz 4 sowie auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten.

(2) <sup>1</sup>Die Verjährung der Ersatzansprüche der Verpächterin beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem sie das Grundstück zurückerhält. <sup>2</sup>Die Verjährung der Ansprüche der Pächterin beginnt mit der Beendigung des Pachtverhältnisses.

**§ 21**

**Vereinbarung eines Schiedsgutachtens**

(1) In den Fällen des § 4 Absatz 6, § 8 Absatz 1 und Absatz 2, § 11 Absatz 2, § 12, § 18 Absatz 1 Buchstabe a und gegebenenfalls weiteren von den Vertragsparteien schriftlich vereinbarten Fällen entscheidet bei Meinungsverschiedenheiten eine von beiden Vertragsparteien beauftragte, öffentlich bestellte und vereidigte landwirtschaftlich sachverständige Person durch ein Schiedsgutachten gemäß § 317 Absatz 1 BGB nach billigem Ermessen.

(2) Die sachverständige Person nach Absatz 1 soll auch nach billigem Ermessen darüber entscheiden, welche Vertragspartei die Kosten des Gutachtens trägt oder in welchem Verhältnis die Kosten auf die Vertragsparteien verteilt werden, soweit dieser Vertrag keine anderweitige Regelung trifft oder die Parteien sich nicht selbst anders einigen.

**§ 22**

**Rückgabe der Pachtgrundstücke**

Die Pächterin ist verpflichtet, die Pachtgrundstücke bei Beendigung des Pachtverhältnisses (Zeitablauf, vorzeitige vertragliche Beendigung, Kündigung usw.) in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Unterhaltung entspricht.

**§ 23**

**Ausfertigung und Kosten des Vertrags**

(1) <sup>1</sup>Dieser Vertrag wird .....-fach ausgefertigt. <sup>2</sup>Je eine Ausfertigung erhalten die Verpächterin, die Pächterin, ..... und – soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine Ausnahme von der Pflicht zur Anzeige dieses Vertrags festgelegt worden ist – die untere Landwirtschaftsbehörde. <sup>3</sup>Die Pächterin ist gegenüber der Verpächterin verpflichtet, dieser und anderen Anzeigepflichten nachzukommen.

(2) Die mit dem Abschluss des Vertrags verbundenen Kosten trägt die Pächterin.

**§ 24**

**Zusätzliche Vereinbarungen**

Zusätzlich vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

.....  
.....



**§ 25****Nebenabreden; Schriftform; Salvatorische Klausel**

(1) <sup>1</sup>Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. <sup>2</sup>Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. <sup>3</sup>Dies gilt auch für eine dieses Schriftformerfordernis aufhebende oder abändernde Vereinbarung.

(2) <sup>1</sup>Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse gemäß § 550 Satz 1, §§ 126 und 578 und § 581 Absatz 2 BGB bekannt. <sup>2</sup>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 tun.

<sup>3</sup>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. <sup>4</sup>Dies gilt nicht nur für den Abschluss dieses Ursprungspachtvertrags, sondern auch für alle zukünftigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

(3) <sup>1</sup>Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder künftig unwirksam oder undurchführbar werden, so werden die übrigen Regelungen dieses Vertrags davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelungen verpflichteten sich die Parteien schon jetzt, eine wirksame Regelung zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahe kommt. <sup>2</sup>Entsprechendes gilt für Lücken dieses Vertrags.

## § 26

**Kirchenaufsichtliche Genehmigung**

1Die Beschlüsse des Kirchengemeinderats über diesen Pachtvertrag und jede wesentliche Änderung dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung durch die kirchliche Aufsichtsbehörde. 2Bis zur Erteilung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung ist der Vertrag schwebend unwirksam.

..... , den.....  
 (Ort) (Datum)

.....  
 ((stv.) Vorsitz Kirchengemeinderat) (Pächterin)

.....  
 (weiteres Mitglied)

(Kirchensiegel)

## Genehmigungsvermerk

Der Kirchengemeinderatsbeschluss vom .... wird hiermit gemäß Artikel 26 Absatz 1 Nummer 6 der Verfassung kirchenaufsichtlich genehmigt.

..... , den.....  
 (Ort) (Datum)

.....  
 (Unterschrift bzw. Unterschriften)

(Kirchensiegel)

## **Hinweise und Empfehlungen zum Mustervertrag für die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen in der Nordkirche<sup>1</sup>**

### **Merkblatt/Checkliste zu Vorbereitung bzw. zum Abschluss von Pachtverträgen unter Verwendung des Mustervertrags**

<sup>1</sup>Die folgenden Ausführungen enthalten Hinweise für die Abfassung der Regelungen des Pachtvertrags auch für besondere Fallgestaltungen und bzw. oder alternative Formulierungsvorschläge. <sup>2</sup>Die Hinweise sind bei der Vorbereitung einer Verpachtung zu beachten und der Pachtvertrag dann an den konkreten Bedarf anzupassen.

#### **Zur Präambel:**

Es empfiehlt sich zur Klarstellung der Hinweis, dass mit dem neu abgeschlossenen Pachtvertrag alle vorherigen Regelungen zu den genannten Pachtflächen gegenstandslos werden.

#### **Zu § 1: Pachtgrundstücke; Verpachtete Anlagen und Rechte**

Es empfiehlt sich der Übersichtlichkeit halber, die Flächen in einer Anlage 1 aufzuführen. Die von den Bauernverbänden häufig geforderte Angabe des Feldblockidentifikators ist zu aufwändig und steht uns häufig mit unserer eigenen Software nicht zur Verfügung. Zudem wird die Lage nur doppelt definiert.

Im Zuge der EU-Agrarreform ist die Milchquote ab dem 1. April 2015 abgeschafft worden, so dass etwaige in früheren Pachtverträgen unter § 1 enthaltende mitverpachtete Quoten nicht mehr mit aufgeführt werden dürfen.

Bitte die Hinweise zu § 10 zu eventuell von den Vorpächterinnen bzw. Vorpächtern übertragenen Zahlungsansprüchen beachten.

#### **Zu § 2: Pachtzeit; Verlängerung**

**Absatz 1:** Die Pachtzeit sollte im Hinblick auf § 595 Absatz 3 Nummer 3 BGB (Fortsetzungsanspruch der Pächterin) zwölf Jahre betragen. In Einzelfällen kann eine kürzere Vertragslaufzeit sinnvoll sein.

**Absatz 3:** Sofern eine stillschweigende Verlängerung des Pachtvertrags nicht erfolgen soll, kann alternativ folgende Formulierung gewählt werden:

„(3) Die Anwendung von § 594 Satz 2 BGB wird ausgeschlossen.“

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Um den Lesefluss nicht zu beeinträchtigen, berücksichtigt dieser Text sprachlich den Abschluss eines Landpachtvertrags zwischen einer Kirchengemeinde und einer weiblichen Person über die Verpachtung von mehreren Grundstücken. Der Vertragstext ist gegebenenfalls an die jeweiligen tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

1Die im Musterpachtvertrag vorgesehenen Absätze 3 und 4 sind in diesem Fall zu streichen.  
 2Der Ablauf des Pachtverhältnisses muss dann überwacht und entsprechend vor Zeitablauf reagiert werden.

Anstelle eines 18-jährigen Pachtvertrags, der häufig von pachtenden Personen gewünscht wird, könnte optional ein Absatz 6 eingefügt werden, der der Pächterin eine einmalige Verlängerungsoption um weitere sechs Jahre einräumt:

„(6) 1Der Pächterin steht nach Ablauf der Pachtzeit eine Verlängerungsoption um weitere sechs Jahre zu. 2Der Pachtpreis ist dann neu zu verhandeln. Die Option muss spätestens ein Jahr vor Ablauf der Pachtzeit geltend gemacht werden.“

### **Zu § 3: Besitzübergang; Beschreibung der Pachtgrundstücke**

1Die Bauernverbände regen an, in § 3 eine genaue Pachtflächenbeschreibung aufzunehmen und eine Bodenwertbeschreibung (in der Regel durch ein Gutachten) sowie zu vereinbaren, dass alle sechs Jahre Bodenproben durch die Pächterin entnommen und Nährstoffanalysen durchgeführt werden.

2Dies wird im Normalfall für entbehrlich gehalten. 3Die Pächterin muss nämlich entsprechend der Cross Compliance Richtlinie der EU und der Düngeverordnung alle sechs Jahre Bodenproben entnehmen und analysieren lassen. 4Um diese Informationen nutzen zu können, müssen auf Seiten der Verpächterin sachkundige Personen diese Daten interpretieren können. 5Diese Personen sind in der Regel nicht vorhanden. 6Damit erübrigt sich im Normalfall eine solche Regelung.

Soll ausnahmsweise eine Beschreibung der Pachtgrundstücke bei Beginn und bei Beendigung des Pachtverhältnisses erfolgen, empfiehlt sich folgende Formulierung des § 3 des Landpachtvertrags:

„(1) 1Die Pachtgrundstücke gelten bei Pachtbeginn als übergeben. 2Die Pächterin kann eine Einweisung an Ort und Stelle nur verlangen, wenn sie das bei Pachtbeginn unverzüglich beantragt hat.

(2) 1Bei Beginn – vor Aufnahme der Bewirtschaftung – und vor Beendigung des Pachtverhältnisses erfolgt eine Beschreibung der Pachtgrundstücke in einer Anlage zu diesem Vertrag. 2Die Beschreibung ist von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben und ist Bestandteil des Pachtvertrags.

(3) Die Beschreibung soll unter Mitwirkung von ..... vorgenommen werden.

(4) Weigert sich eine Vertragspartei bei der Anfertigung einer Beschreibung mitzuwirken, oder ergeben sich bei der Anfertigung Meinungsverschiedenheiten tatsächlicher Art, so kann jede Vertragspartei verlangen, dass eine Beschreibung durch eine sachverständige Person angefertigt wird.

*(5) „Die Kosten tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte. „Soweit sich eine Vertragspartei geweigert hat, bei der Anfertigung einer Beschreibung mitzuwirken, trägt sie die für die Tätigkeit der sachverständigen Person entstehenden Mehrkosten.“*

#### **Zu § 4: Pacht; Zahlungsbedingungen; Verzug; Anpassungsklausel**

**Absatz 3:** „Da für die Pachtzahlung eine konkrete Zeit bestimmt ist, bedarf es keiner Mahnung zur Begründung des Schuldnerverzugs (§ 286 Absatz 2 Nummer 1 BGB). „Insoweit entstehen auch keine (ersatzfähigen) Kosten für eine verzugsbegründende Mahnung.

„Die Kosten für ein gegebenenfalls notwendiges gerichtliches Mahnverfahren sind gesondert zu berücksichtigen.

„Da landwirtschaftlich tätige Personen in der Regel nicht als Verbraucherinnen bzw. Verbraucher i. S. v. § 13 BGB anzusehen sind, kann ein Verzugszinssatz gemäß § 288 Absatz 2 BGB verlangt werden. „Zudem besteht gemäß § 288 Absatz 5 BGB ein Anspruch auf Zahlung einer Pauschale in Höhe von 40 Euro bei Verzug der Pächterin, soweit diese keine Verbraucherin ist.

#### **Zu § 5: Abgaben, Lasten und Beiträge**

**Absatz 1:** Die Pächterin hat in Abkehr vom EKD-Mustervertrag nur alle laufenden öffentlichen Lasten und Abgaben, die auf den gepachteten Grundstücken ruhen, zu tragen.

**Absatz 2:** „Einmalige öffentliche Lasten werden zwischen den Vertragsparteien im Verhältnis von 50:50 aufgeteilt, da diese Kosten eine erhebliche Höhe erreichen können, die letztlich doch im Wesentlichen der Grundstückseigentümerin zugutekommen, selbst wenn die Pächterin einen zwölfjährigen Pachtvertrag hat und sie darüber hinaus die Möglichkeit erhält, die Pachtzeit um weitere zwölf Jahre zu verlängern. „Selbstverständlich ist auch eine andere prozentuale Aufteilung möglich.

„Zu denken wäre auch an die Regelung des § 4 des Musterpachtvertrags der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland, in der eine pauschale Abgeltung mit zum Beispiel zehn Prozent des Pachtzinses vorgeschlagen wird.

„Hinsichtlich weiterer zu tragender Kosten wegen der mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zusammenhängenden Lasten kann gegebenenfalls eine Konkretisierung des Vertrags dahingehend erfolgen, dass etwa Meliorationsbeiträge, Grabenreinigungskosten, Flurbereinigungskosten etc. im Einzelnen aufgeführt werden. „Die Leistung von Hand- und Spanndiensten hat zum heutigen Zeitpunkt keine Relevanz mehr und ist daher in § 5 Absatz 2 nicht enthalten.

„Sofern im Einzelfall noch eine derartige Vereinbarung getroffen werden soll, ist diese in § 25 des Vertrages aufzunehmen.

### **Zu § 6: Haftung für Sach- und Rechtsmängel; Dienstbarkeiten, Wege- und Leitungsrechte**

**Absatz 2:** <sup>1</sup>Die Pächterin hat nicht im Grundbuch eingetragene Wegerechte sowie dinglich nicht gesicherte Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der zugehörigen Anlagen zu dulden und die mit den Rechten verbundenen Verpflichtungen zu übernehmen. <sup>2</sup>Soweit der Kirchengemeinde bzw. der Kirchenkreisverwaltung entsprechende Rechte bekannt sind, ist die Pächterin hierauf hinzuweisen und ihr sind – soweit vorhanden – die vertraglichen Vereinbarungen zur Lage der Leitungen und zu den Verpflichtungen auszugsweise in Kopie auszuhändigen. <sup>3</sup>Dieses ist entsprechend zu dokumentieren.

### **Zu § 8: Bewirtschaftung und Unterhaltung**

**Absatz 1:** <sup>1</sup>Anstelle der Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung kann im Einzelfall – soweit örtlich vorhanden – auch die Verpflichtung zur Bewirtschaftung nach den „Leitlinien der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung“ der örtlichen Landwirtschaftskammern bzw. Landwirtschaftsämter aufgenommen werden.

<sup>2</sup>Die Leitlinien enthalten in der Regel die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der landwirtschaftlichen Bodennutzung (§ 17 Bundes-Bodenschutzgesetz) sowie Hinweise zum Anbau und der Nutzung von Ackerland (insbesondere zur Fruchtfolge) und Grünland, zur Anwendung von Düngemitteln, zur guten fachlichen Praxis im Pflanzenschutz und zur Gestaltung der Feldflur. <sup>3</sup>Sie können der Pächterin bei Abschluss des Pachtvertrags ausgehändigt werden oder aber auch in den Pachtvertrag mit aufgenommen werden. <sup>4</sup>Um insbesondere dem Anbau von Mais in Monokulturen zur Energiegewinnung als (Ko-)Substrat in Biogasanlagen zu begegnen, sollte eine mehrgliedrige, ortsübliche Fruchtfolge (so auch die Empfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Umweltbeauftragten der EKD: „Biodiversität und Kirchen“, März 2013 – [www.ekd.de/agu](http://www.ekd.de/agu)) vereinbart werden. <sup>5</sup>Die konkrete Regelung sollte an den jeweils ortsüblichen Bedingungen ausgerichtet werden.

<sup>6</sup>In Abkehr vom EKD-Mustervertrag, der abweichend vom Verbot der Kompostaufbringung bestimmte zertifizierte Komposte erlaubt, soll im Nordkirchenmusterspachtvertrag keine Ausnahme mehr gemacht werden, um den Verwaltungsaufwand der Kontrolle entsprechend zu reduzieren.

<sup>7</sup>Alle Gärprodukte der Biogaserzeugung, die der Bioabfallverordnung und bzw. oder der EU-Hygieneverordnung unterliegen, dürfen auf die Pachtgrundstücke nicht aufgebracht werden.

<sup>8</sup>An zahlreichen Orten sind bereits Biogasanlagen entstanden oder noch in Planung. <sup>9</sup>Nach dem Prozess der Gasgewinnung entstehen Reststoffe, die auch als Biogasgülle bezeichnet werden.

<sup>10</sup>Unter Biogasgülle werden die Gärprodukte verstanden, die bei der anaeroben Behandlung von Gülle und bzw. oder Pflanzen und Pflanzenbestandteilen sowie Schlempen nach dem Erneuerbare Energie-Gesetz vom 21. Juni 2014 (BGBl. I S. 1066) in der jeweils geltenden Fassung gemäß § 8 Absatz 2 entstehen.

<sup>11</sup>In Abhängigkeit von den vergorenen Substraten ist die landwirtschaftliche Verwertung des bei der Biogaserzeugung entstandenen organischen Düngers unterschiedlicher Rechtsrahmen unterworfen:

1. Wirtschaftsdünger mit betriebseigener landwirtschaftlich erzeugter Biomasse (Biogasgülle) unterliegt bei Inverkehrbringung dem Düngemittelgesetz und die Qualitätsanforderungen werden durch die Düngeverordnung geregelt. Diese Biogasgülle kann in der Landwirtschaft eingesetzt werden wie jeder andere in der Landwirtschaft erzeugte Wirtschaftsdünger (Gülle, Stallmist, Jauche etc.) auch. Entsprechend ihrer Nährstoffgehalte sind die Gärprodukte dem Düngemitteltyp „organischer NPK-Dünger“ zuzuordnen.
2. Wirtschaftsdünger mit dem Zusatz von Kosubstraten  
Hier gibt es pflanzliche Kosubstrate, die nur bedingt verkompostiert werden können, z. B. Backabfälle oder aber auch Stoffe, die ansonsten in Kompostieranlagen weiter verarbeitet werden. Zum anderen gibt es tierische Kofermente, wie Schlachtabfälle, Produkte aus Fettscheidern etc. Diese Wirtschaftsdünger mit Zusatz von Kofermenten unterliegen nicht nur dem Düngemittelgesetz und der Düngemittelverordnung, sondern zusätzlich der Bioabfallverordnung, in der zur Begrenzung der Schwermetallfracht maximale Aufbringemengen in Verbindung mit entsprechenden Grenzwerten vorgegeben sind. Weiterhin unterliegen diese Stoffe auch der EU-Hygieneverordnung. Diese enthält Regelungen in Bezug auf die Produkthygiene, u. a. bei der Behandlung und Verbindung von Substraten tierischen Ursprungs.
3. Die unter 2. genannten Wirtschaftsdünger sind genauso einzustufen wie die bereits in § 8 Absatz 1 des Pachtvertrags aufgeführten Fäkal- und Klärschlämme sowie Komposte aus öffentlichen Kompostieranlagen, die nicht auf die kirchlichen Ländereien ausgebracht werden dürfen. Aus diesem Grund dürfen diese Gärprodukte ebenfalls nicht ausgebracht werden.

<sup>12</sup>Angesichts der Folgen eines Anbaus von gentechnisch verändertem Saat- und Pflanzgut für die Wahlfreiheit von Produzenten und Verbrauchern und nach Maßgabe einer entsprechenden Empfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Umweltbeauftragten der EKD ist ein entsprechendes Verbot in den Pachtvertrag mit aufgenommen worden.

**Absatz 2:**<sup>1</sup>Die Verpflichtung der Pächterin, auf ihre Kosten die ordnungsgemäße Bewirtschaftung in Form von Bodenuntersuchungsergebnissen usw. zu belegen, bedeutet keinen zusätzlichen Aufwand der Pächterin. <sup>2</sup>Sie muss ohnehin alle sechs Jahre aufgrund gesetzlicher Vorschriften Bodenuntersuchungen durchführen.

**Zu § 10: Produktions- und Lieferberechtigungen; Prämienrechte**

<sup>1</sup>Es entfällt der Abschluss einer Zusatzvereinbarung, da Regelungen hinsichtlich der Übertragung von Zahlungsansprüchen zusammen mit Regelungen für die Produktions- und Lieferberechtigungen in § 10 des Pachtvertrags mit aufgenommen worden sind. <sup>2</sup>Die bisherigen Zahlungsansprüche haben mit dem 31. Dezember 2014 ihre Gültigkeit verloren.

<sup>3</sup>Im Zuge der Reform zur gemeinsamen Agrarpolitik wurden mit Antragsstichtag 15. Mai 2015 neue Zahlungsansprüche zugeteilt, deren Werte schrittweise bis zum Jahr 2019 bundesweit angeglichen werden. <sup>4</sup>Maßgebend für die Neuzuteilung ist die bewirtschaftete Fläche im Jahr 2015.

<sup>5</sup>Die Zahlungsansprüche entsprechen der Basisprämie, allein hierauf bezieht sich die Rückübertragungspflicht.

<sup>6</sup>Der Pächterin eventuell zugeteilte Greening-Prämien, Zuschläge für die Bewirtschaftung der ersten 46 Hektar bzw. für Junglandwirtinnen und Junglandwirte werden gesondert zu den Zahlungsansprüchen ausgezahlt.

<sup>7</sup>Sofern Pachtverträge mit Pächterinnen geschlossen werden, die die kirchlichen Flächen nicht am 15. Mai 2015 bewirtschaftet haben, werden diese von den kirchlichen Vorpächterinnen bzw. Vorpächtern – sofern damals mit diesen eine Zusatzvereinbarung geschlossen wurde – Zahlungsansprüche erhalten müssen. <sup>8</sup>In diesem Fall ist eine Übertragungsvereinbarung zwischen der Verpächterin, der Neupächterin und der jeweiligen Kirchlichen Körperschaft als Verpächterin abzuschließen. <sup>9</sup>Die Übertragungsvereinbarung gilt als Nachweis, dass die Neupächterin Zahlungsansprüche erhalten hat und ist zusammen mit dem unterzeichneten Pachtvertrag zu den Akten zu nehmen.

<sup>10</sup>Zur bis Ende 2014 geltenden Rechtslage hatte der Bundesgerichtshof am 24. November 2006 (Az.: LwZR/06) entschieden, dass die Zahlungsansprüche nach Pachtende nicht an die Verpächterin zu übertragen sind. <sup>11</sup>Dieses Urteil basiert auf einem Fall, in dem keine Vereinbarung von Prämienrechten abgeschlossen worden war.

<sup>12</sup>Der BGH hat in seiner Entscheidung ausgeführt, dass weder die EU-Verordnungen noch die bundesdeutsche Umsetzung dieser Verordnungen eine Übertragungspflicht vorsehen.

<sup>13</sup>Der BGH hat weiterhin eine Herausgabepflicht der Zahlungsansprüche nach § 596 BGB (Verpflichtung der Pächterin, die Pachtsache nach Pachtende in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht) verneint.

<sup>14</sup>Allerdings hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 24. April 2009 (Az.: LwZR 11/08) klargestellt, dass Vereinbarungen zwischen Verpächterin und Pächterin über die Übertragung von Zahlungsansprüchen zulässig sind.

<sup>15</sup>Diese können nach Auffassung des BGH nicht nur in den nach Inkrafttreten der GAP-Reform abgeschlossenen Verträgen oder in den bereits im Hinblick auf die GAP-Reform angepassten Verträgen begründet werden, sondern sich auch aus Altverträgen ergeben, die



noch auf Basis des früheren Rechts über die Beihilfen für die Landwirtschaft abgeschlossen wurden.

<sup>16</sup>Auch wenn sich die in der Vergangenheit abgeschlossenen Zusatzvereinbarungen noch auf die bis zum Jahr 2014 geltenden Prämienregelungen bezogen haben, wird sich unseres Erachtens im Hinblick auf das Urteil des BGH vom 24. April 2009 eine Übertragungspflicht der neu zugeteilten Zahlungsansprüche herleiten lassen.

### **Zu § 12: Einwirkungen und Verbesserungen durch die Verpächterin**

Ist bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt, dass die Verpächterin Einwirkungen auf das Grundstück beabsichtigt, sollte das Einverständnis der Pächterin hierzu als zusätzliche Vereinbarung in § 25 dieses Vertrags aufgenommen werden.

### **Zu § 13: Wildschaden**

<sup>1</sup>Der bisherige formularmäßige Ausschluss von Ersatzansprüchen der Pächterin für Wildschäden erscheint unbillig und wurde auch von den Bauernverbänden kritisiert.

<sup>2</sup>Der Ersatz von Wildschäden ist je nach Bundesland unterschiedlich geregelt. <sup>3</sup>Insofern wird auf die Landesgesetzgebung verwiesen.

<sup>4</sup>Für Flächen, auf denen die Verpächterin die Jagd in Eigenregie ausübt, bleibt ein Schadenersatz weiterhin ausgeschlossen.

### **Zu § 14: Unterverpachtung, Betriebsaufgabe, Pflugtausch**

<sup>1</sup>In dieser Vorschrift werden alle Fälle zusammengefasst, in denen die Pächterin die Flächen einer dritten Person zur Bewirtschaftung überlässt. <sup>2</sup>Insofern wird hier der Pflugtausch aufgenommen und eine Regelung für den Fall getroffen, in dem die Pächterin ihren Betrieb aufgibt und die Verpächterin einer vorzeitigen Auflösung des Pachtvertrages nicht zustimmt.

<sup>3</sup>Je nach Interessenlage kann von der Vorschrift § 14 Absatz 2 optional Gebrauch machen.

<sup>4</sup>Sinn und Zweck der Regelung ist es, dass die Flächen weiter bewirtschaftet werden und weiterhin eine Pächterin für die Flächen verantwortlich ist.

### **Zu § 17: Besondere Verpflichtungen für juristische Personen bzw. bei mehreren Pachtenden**

<sup>1</sup>In § 17 sind besondere Informationen und Verpflichtungen für den Fall aufgenommen worden, dass die Pächterin nicht eine natürliche Person ist.

<sup>2</sup>Zunehmend werden kirchliche Flächen von Gesellschaften oder Genossenschaften gepachtet. <sup>3</sup>Durch die Regelungen in Absatz 1 soll sichergestellt werden, dass die Verpächterin jeweils Kenntnis über die Gesellschafts- und Gesellschafterstruktur hat. <sup>4</sup>Dies ist u. a. aus Haftungsgesichtspunkten relevant.

**Zu § 18 Absatz 2**

Optional kann das Kriterium Kirchenaustritt in den Beispielkatalog der Kündigungsgründe mit aufgenommen werden.

**Zu § 19: Sonderkündigungsrecht der Verpächterin bei nachträglicher Änderung der Nutzungsart**

1Grundsätzlich sollten Pachtgrundstücke, bei denen bekannt ist, dass sie kurz oder mittelfristig für andere als landwirtschaftliche Zwecke nutzbar sein könnten (z. B. als Bauland, Windenergiefläche o. Ä.) mit kürzeren Vertragslaufzeiten verpachtet werden, um möglichen Auseinandersetzungen darüber, ob ein Sonderkündigungsrecht ausgeübt werden kann oder nicht, vorzubeugen. 2Weiterhin können eventuell anfallende Entschädigungszahlungen dadurch vermieden werden. 3In diesen Fällen bietet sich eine stillschweigende Verlängerung von Jahr zu Jahr an (siehe § 2 Absatz 3 des Mustervertrags).

**Zu § 22: Rückgabe der Pachtgrundstücke**

Zu einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Unterhaltung gehört auch eine ordnungsgemäße Stoppelbearbeitung.

**Zu § 23: Ausfertigung und Kosten des Vertrags**

Um sicherzugehen, dass die Anzeige bei der unteren Landwirtschaftsbehörde tatsächlich erfolgt, kann es sinnvoll sein, dass die Verpächterin diese Verpflichtung übernimmt.

**Zu § 24: Zusätzliche Vereinbarungen**

An dieser Stelle können etwa Fahrleistungen der Pächterin, eine vorzeitige Kündigung bei dringendem Eigenbedarf, die dringende Bestellung einer bürgenden Person, die Zahlung bzw. Hinterlegung einer Sicherheitsleistung, die Zahlung von Beiträgen des Beregnungsverbands und der Kosten der Beregnungsanlage (soweit nicht in § 5 aufgeführt) vereinbart werden.

**Zu § 26: Kirchenaufsichtliche Genehmigungen**

Neu aufgenommen wurde der Hinweis, dass Verträge bis zur Erteilung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung schwebend unwirksam sind.

Anlage 2  
(zu Nummer 3.10.3)

**Gestattungsvertrag<sup>1</sup>  
für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen  
auf kirchlichem Grundeigentum**

Zwischen

der .....

(Name und Anschrift der Kirchengemeinde)

vertreten durch den Kirchengemeinderat

**- als Grundstückseigentümerin -**

und

.....

vertreten durch .....

**- als Nutzungsberechtigte -**

wird folgender Vertrag geschlossen:

**§ 1**

**Vertragsgegenstand**

(1) Die Grundstückseigentümerin gestattet der Nutzungsberechtigten, auf den nachfolgend bezeichneten Flurstücken (insgesamt „Grundstück“)<sup>2</sup>

- die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung von bis zu ..... Windenergieanlagen (WEA) mit dreiflügeligem Rotor, einer Gesamthöhe bis ..... Meter und einer Nennleistung bis ..... MW zur Gewinnung und Abführung von elektrischem Strom in das Netz einer Netzbetreiberin bzw. eines Netzbetreibers, und – für den Fall, dass es zur Errichtung von mindestens einer WEA auf dem Grundstück kommt;
- die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung der erforderlichen unterirdischen Leitungen zum Anschluss der WEA an das Netz einer Netzbetreiberin bzw. eines Netzbetreibers in einer Tiefe von mindestens 1,20 Meter;
- die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung der sonstigen erforderlichen Nebenanlagen (Mess-, Schalt- und Transformatorenanlagen), die zur WEA gehören und

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Um den Lesefluss nicht zu beeinträchtigen, berücksichtigt dieser Gestattungsvertrag sprachlich den Abschluss eines Vertrags zwischen einer Kirchengemeinde und einer weiblichen Person. Der Vertragstext ist gegebenenfalls an die jeweiligen tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

<sup>2</sup> Red. Anm.: Hier empfiehlt sich die tabellarische Aufstellung der einzelnen Flurstücke mit exakter grundbuchamtlicher Bezeichnung.

- die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung einer Zuwegung in Breite von fünf Metern von der öffentlichen Straße bzw. von dem öffentlichen Weg zum Standort der WEA und der Nebenanlagen.

Außerdem darf die Nutzungsberechtigte das Grundstück nutzen

- als Abstandsfläche von WEA, d. h. nach der anwendbaren Landesbauordnung von einer Bebauung freizuhalten Flächen;
- als Rotorfläche von WEA, d. h. als Flächen eines Flurstücks, deren darüber liegender Luftraum durch den Rotor von Windenergieanlagen überstrichen wird;
- zur Errichtung dauerhaft befestigter Kranstellflächen, die dauerhaft für ein Befahren mit Schwerlastfahrzeugen geeignet sind;
- zur Errichtung zeitweilig befestigten Lager- und Montageflächen für die Errichtung der WEA.

1Zur Klarstellung: Die vorgenannten Nutzungsrechte darf die Nutzungsberechtigte für den Fall, dass auf dem Grundstück mindestens eine WEA errichtet wird, auch für die Errichtung und den Betrieb von WEA auf Grundstücken Dritter ausüben. 2In diesem Fall erhält die Grundstückseigentümerin für diese Nutzungen ein zusätzliches Nutzungsentgelt.

Die Errichtung einer größeren WEA oder einer solchen mit einer höheren Nennleistung bedarf einer Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Diese stellt die Zustimmung in Aussicht, wenn eine höhere Entschädigung ausgehandelt ist.

(2) 1Das Grundstück und der geplante Standort der WEA sind in dem Lageplan, der Bestandteil dieses Vertrags und als Anlage 1 beigefügt ist, besonders gekennzeichnet. 2Sobald der genaue Verlauf der Leitungen, der Standort der Mess-, Schalt- und Transformatorenanlage und die Zuwegung feststehen, wird die Anlage 1 mittels Nachtrag durch einen dann aktuellen Lageplan ersetzt. Abweichungen von der in Anlage 1 ersichtlichen Nutzung des Grundstücks bedürfen der Zustimmung der Grundstückseigentümerin, die nicht unbillig verweigert werden wird. 3Soweit Anlagen, insbesondere Leitungen, abweichend vom Lageplan verlegt bzw. errichtet werden, ist dies unverzüglich nach dem Bau bzw. der Verlegung in einem Bestandsplan festzuhalten, von dem die Grundstückseigentümerin eine Ausfertigung erhält.

4Im Fall der tatsächlichen Inanspruchnahme des Grundstücks wird die Nutzungsberechtigte auf ihre Kosten die Grenzen der genutzten Teilfläche ermitteln und der Grundstückseigentümerin einen Plan zur Verfügung stellen, aus welchem sich diese Grenzen ergeben, damit für eine Pächterin bzw. einen Pächter der Restfläche deutlich ist, wie weit die Flächen für die Nutzung reichen.

(3) <sup>1</sup>Die errichtete Anlage bzw. die errichteten Anlagen und alle damit zusammenhängenden Einrichtungen einschließlich der verlegten Kabel und Mess-, Schalt- und Transformatorenanlagen sind zu einem vorübergehenden Zweck i. S. v. § 95 Absatz 1 Satz 1 BGB mit dem Grundstück verbunden. <sup>2</sup>Außerdem erfolgt jede Verbindung der WEA und der Infrastruktur mit dem Grundstück in Ausübung eines Rechts an der Liegenschaft, § 95 Absatz 1 Satz 2 BGB. WEA und Infrastruktur verbleiben damit im Eigentum der Nutzungsberechtigten.

(4) <sup>1</sup>Der Nutzungsberechtigten ist keine andere Nutzung als die Nutzung gemäß Absatz 1 gestattet. <sup>2</sup>Der Grundstückseigentümerin verbleibt insbesondere das Recht, das Grundstück – soweit nicht die WEA und ihre Nebenanlagen entgegenstehen – zu landwirtschaftlicher Nutzung zu verpachten. <sup>3</sup>Die Pacht steht der Grundstückseigentümerin zu.

(5) <sup>1</sup>Auf schriftliches Verlangen der Nutzungsberechtigten wird die Grundstückseigentümerin das Recht der Nutzungsberechtigten gemäß Absatz 1 durch folgende befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit, an rangbereiter Stelle, dinglich sichern:

„Die Nutzungsberechtigte ist berechtigt, auf dem Grundstück:

Grundbuch	Grundbuchamt	Grundbuchblatt	Gemarkung	Flur	Flurstück

bis zu ..... Windenergieanlagen mit einer Gesamthöhe bis ..... Meter und einer Nennleistung bis ..... MW mit erforderlichen Nebenanlagen und Leitungen zur Gewinnung und Abführung von elektrischem Strom in das Netz einer Netzbetreiberin bzw. eines Netzbetreibers in einer Tiefe von mindestens 1,20 Meter sowie eine Zuwegung zu errichten bzw. anzulegen, zu betreiben und zu unterhalten und Anpflanzungen vorzunehmen und zu unterhalten. Außerdem darf die Nutzungsberechtigte das Grundstück nutzen

- als Abstandsfläche von WEA d. h. als nach der anwendbaren Landesbauordnung von einer Bebauung freizuhalten Flächen;
- als Rotorfläche von WEA d. h. als Flächen eines Flurstücks, deren darüber liegender Luftraum durch den Rotor von Windenergieanlagen überstrichen wird;
- zur Errichtung dauerhaft befestigter Kranstellflächen, die dauerhaft für ein Befahren mit Schwerlastfahrzeugen geeignet sind;
- zur Errichtung zeitweilig befestigter Lager- und Montageflächen für die Errichtung der WEA. “

<sup>2</sup>Die Dienstbarkeit ist zeitlich befristet auf den Rückbau der WEA und der Nebenanlagen, spätestens bis zum .....

(6) Die Verpflichtungen gemäß Absatz 5 übernimmt die Grundstückseigentümerin gegenüber der Nutzungsberechtigten. Sie wird eine entsprechende Dienstbarkeit an dem Grundstück im Falle eines Wechsels der Nutzungsberechtigten bewilligen und beantragen.

(7) Zur Sicherung des Anspruchs auf diese Dienstbarkeit bewilligt und beantragt die Grundstückseigentümerin auf Anfordern der Nutzungsberechtigten die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch, wobei die Grundstückseigentümerin die Bewilligung und Beantragung nur aus wichtigem Grund verweigern darf.

(8) <sup>1</sup>Aufgrund der Fremdfinanzierung der Windenergieanlage oder des Windparks durch eine finanzierende Bank kann gegebenenfalls die finanzierende Bank verlangen, dass die Grundstückseigentümerin zusätzlich die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß Absatz 5 dieses Vertrages auch zu ihren Gunsten oder einer von ihr zu benennenden dritten Person bewilligt und beantragt. <sup>2</sup>Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich bereits jetzt gegenüber der Nutzungsberechtigten, die hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben. <sup>3</sup>Die Nutzungsberechtigte wird der Grundstückseigentümerin die finanzierende Bank unverzüglich nachdem diese feststeht, anzeigen.

(9) Zur Sicherung des Anspruchs der Nutzungsberechtigten auf Bewilligung und Beantragung einer solchen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der finanzierenden Bank bewilligt und beantragt die Grundstückseigentümerin auf Anfordern der Nutzungsberechtigten eine weitere Vormerkung an dem Grundstück, wobei die Grundstückseigentümerin die Bewilligung und Beantragung nur aus wichtigem Grund verweigern darf.

(10) Neben der Nutzungsberechtigten als Versprechensempfängerin (vgl. § 335 BGB) ist auch die finanzierende Bank berechtigt, die Bewilligung und Beantragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit jeweils zu ihren Gunsten zu fordern (echter Vertrag zugunsten Dritter).

(11) Die Verpflichtungen gemäß Absatz 8 übernimmt die Grundstückseigentümerin zur mehrfachen Erfüllung und wird eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit z. B. erneut nach einem Wechsel der finanzierenden Bank bewilligen und beantragen.

(12) Die Nutzungsberechtigte wird die finanzierende Bank verpflichten, die Löschung der ggf. zu ihren Gunsten bewilligten und beantragten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und Vormerkung zu bewilligen, sobald die Ansprüche der finanzierenden Bank aus der Fremdfinanzierung vollständig erfüllt wurden.

(13) <sup>1</sup>Die gemäß Absatz 5 ff. einzutragenden Rechte werden im gleichen Rang und außerdem im Rang vor allen anderen etwaigen und wertmindernden Rechten Dritter in Abteilung II und Abteilung III des Grundbuchs eingetragen. <sup>2</sup>Dies gilt nicht, wenn die Nutzungsberechtigte und bzw. oder die finanzierende Bank einem abweichenden Rang schriftlich zustimmen.

(14) Die Nutzungsberechtigte verpflichtet sich, etwa neu gebildete Flurstücke, soweit die WEA und die Nebenanlagen nicht betroffen sind, auf ihre Kosten aus der Pfandhaft (Dienstbarkeit) zu entlassen, falls dies von der Grundstückseigentümerin verlangt wird.

(15) Die Benutzung der in § 1 Absatz 1 genannten Anlagen für andere Zwecke (beispielsweise Zwecke der Telekommunikation) ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Grundstückseigentümerin nicht zulässig.

optional:

„(16) Bei einer Veräußerung der WEA steht der Grundstückseigentümerin ein Vorkaufsrecht zu.“

## § 2

### Vertragszeit

1Das Vertragsverhältnis ist befristet und beginnt mit der letzten Unterschrift unter diesen Vertrag und endet nach Ablauf von 20 Jahren. 2Die Vertragsparteien werden auf Verlangen der Nutzungsberechtigten den Vertrag zweimal um fünf Jahre verlängern. 3Dabei ist das Nutzungsentgelt neu zu vereinbaren. 4Das Verlangen der Nutzungsberechtigten muss in schriftlicher Form der Grundstückseigentümerin mindestens ein Jahr vor Vertragsablauf vorliegen. 5Alternativ kann die Vertragslaufzeit auch am Tag der Inbetriebnahme beginnen:

## „§ 2

### Vertragszeit

(1) 1Die Laufzeit des Vertrags beträgt mindestens 20 Jahre. 2Sie beginnt am Tag der Inbetriebnahme der WEA. 3Werden mehrere WEA errichtet, so beginnt die Laufzeit mit der Inbetriebnahme der letzten WEA, spätestens jedoch ein Kalenderjahr nach Inbetriebnahme der ersten WEA. 4Inbetriebnahme ist die erstmalige Inbetriebsetzung der WEA nach Herstellung ihrer technischen Betriebsbereitschaft. 5Maßgeblich ist die diesbezügliche Datumsangabe im Inbetriebnahmeprotokoll der Herstellerin bzw. des Herstellers der WEA. 6Die Nutzungsberechtigte stellt der Grundstückseigentümerin eine Kopie des Protokolls zur Verfügung. 7Sie wird als Anlage 2 „Inbetriebnahme“ Bestandteil dieses Vertrags.

(2) 1Die Nutzungsberechtigte ist berechtigt, den Vertrag durch einseitige Erklärung zweimal um jeweils bis zu fünf Jahre zu verlängern. 2Das Nutzungsentgelt ist dabei neu zu vereinbaren. 3Die Ausübung dieses Rechts hat die Nutzungsberechtigte der Grundstückseigentümerin spätestens ein Jahr vor Beendigung der jeweiligen Laufzeit schriftlich mitzuteilen.“

**§ 3****Nutzungsentgelt**

(1) Das jährliche Nutzungsentgelt beträgt für jede einzelne auf dem Grundstück errichtete und betriebene WEA

von Betriebsjahr 1–10

..... Prozent des jährlichen Nettoeinspeiserlöses der jeweiligen WEA je Betriebsjahr, mindestens ..... Euro je WEA je Betriebsjahr (der Mindestbetrag auch „Garantiebetrag“);

nach Beendigung des 10. Betriebsjahrs erhöht sich das Nutzungsentgelt wie folgt:

..... Prozent des jährlichen Nettoeinspeiserlöses der jeweiligen WEA je Betriebsjahr, mindestens ..... Euro je WEA je Betriebsjahr.

(2) „Mit dem in Absatz 1 geregelten Entgelt sind alle Nutzungen, die in diesem Vertrag in Bezug auf die auf dem Grundstück errichteten WEA gewährt werden, abgegolten. „Nutz die Nutzungsberechtigte das Grundstück auch im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb von Windenergieanlagen auf Grundstücken dritter Personen (vgl. § 1 Absatz 1), so zahlt die Nutzungsberechtigte der Grundstückseigentümerin zusätzlich mindestens folgende Entgelte:

- für die Errichtung von dauerhaft befestigten Kranstellflächen und Wegen: 0,50 Euro/Quadratmeter dauerhaft befestigter Fläche jährlich,
- für die Errichtung von Kabeltrassen: 5 Euro/laufender Meter Kabeltrasse einmalig,
- für die Nutzung als Abstands- bzw. Rotorfläche: 0,25 Euro/Quadratmeter jährlich.

(3) „Nettoeinspeiserlöse sind insbesondere sämtliche Gegenleistungen und Prämien für die Lieferung und Einspeisung von in den WEA produzierter elektrischer Energie und sämtliche Ersatzzahlungen für elektrische Energie, die nicht erzeugt werden konnte (insbesondere Leistungen aus Betriebsunterbrechungsversicherung und Verfügbarkeitsgarantien und -gewährleistungen, Leistungen in Zusammenhang mit Maßnahmen des Einspeisemanagements und Leistungen wegen Abregelung durch eine Stromverkäuferin bzw. einen Stromkäufer oder eine Direktvermarkterin bzw. einen Direktvermarkter). „In Bezug auf die Marktprämie gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2549) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung (EEG 2017) sind sich die Parteien einig, dass die im jeweiligen Abrechnungsjahr vereinnahmte Marktprämie maßgeblich ist und eine nachträgliche und rückwirkende Anpassung der Marktprämie gemäß § 36 h EEG 2017 insofern unbeachtlich bleibt.

(4) „Sollte die Nutzungsberechtigte mit anderen Grundstückseigentümerinnen in dem geplanten Windpark eine Gegenleistung für die Grundstücksnutzung vereinbart haben, die (gegebenenfalls umgerechnet, wenn eine andere Vergütungsbasis vereinbart wurde) zu



einem höheren Nutzungsentgelt je WEA führt, so zahlt sie der Grundstückseigentümerin ein entsprechend höheres Nutzungsentgelt, und zwar (rückwirkend) ab dem in § 4 genannten Zeitpunkt. 2Die Nutzungsberechtigte wird der Grundstückseigentümerin auf Anforderung Einsicht in die mit weiteren Grundstückseigentümerinnen in dem in Anlage 1 ersichtlichen Planungsgebiet geschlossenen Nutzungsverträge gewähren.

(5) Das Nutzungsentgelt ist auch bei Stillstand der WEA zu zahlen.

Alternativ kann unter bestimmten Umständen auch eine Nutzungsentgeltzahlung nach einem Flächenmodell (Poolmodell) angeboten werden:

### „ § 3

#### **Nutzungsentgelt**

(1) Die Nutzungsberechtigte zahlt ab Baubeginn bis zum erfolgten Rückbau für die ihr in diesem Vertrag eingeräumten Rechte ein jährliches Nutzungsentgelt im Rahmen eines Flächenpachtmodells, das sich aus drei Komponenten für Flächengröße, Standort und versiegelte Flächen im Windparkgebiet zusammensetzt und sich an einem Basisentgelt orientiert.

(2) 1Das Windparkgebiet ist in dem als Anlage 1 beiliegenden Übersichtplan mit einer schwarzen Linie umrandet dargestellt. 2Hinzukommende Baulastflächen und Zurwegungen können Größe und Lage des Windparkgebiets verändern. 3Gleiches gilt, wenn der Regionalplan geändert wird oder von der Kommune mittels Bauleitplanung konkretisiert wird. 4Die Parteien sind sich daher darüber einig, dass die Gesamtfläche durch die Nutzungsberechtigte aufgrund von Änderungen in der Planung verändert werden kann. 5Nach endgültiger Fertigstellung des Windparks erhalten die Eigentümerinnen einen Nachtrag zum Nutzungsvertrag mit aktuellem Übersichtsplan sowie endgültiger Berechnung des Nutzungsentgelts.

(3) Die Höhe des Nutzungsentgelts wird wie folgt berechnet:

a) Das Basisentgelt wird wie folgt ermittelt:

aa) vom 1. – 10. Betriebsjahr..... Prozent des Einspeiseerlöses des von der Nutzungsberechtigten errichteten und betriebenen Windparks im Windparkgebiet, mindestens aber ein Sockelbetrag von ..... Euro pro errichtete Windenergieanlage

bb) vom 11. – 20. Betriebsjahr..... Prozent des Einspeiseerlöses des von der Nutzungsberechtigten errichteten und betriebenen Windparks im Windparkgebiet, mindestens aber ein Sockelbetrag von ..... Euro pro errichtete Windenergieanlage

Als Einspeiseerlöse gelten sämtliche Zahlungen, die die Nutzungsberechtigte für die Einspeisung oder den Verkauf des von ihr erzeugten Stroms erhält, sowie entsprechende Ersatzzahlungen Dritter für Ertragsausfälle. Hierbei eventuell anfallende Steuern oder externe Vermarktungskosten werden hiervon abgezogen.

*Daraus ergeben sich folgende Komponenten-Basisentgelte:*

*Basisentgelt Fläche = 60 Prozent des Basisentgelts*

*Basisentgelt WEA = 30 Prozent des Basisentgelts*

*Basisentgelt Versiegelung = 10 Prozent des Basisentgelts*

*b) Die Flächenkomponente des Nutzungsentgelts bestimmt sich aus dem prozentualen Anteil der Grundstücksfläche der Grundstückseigentümerin, die innerhalb des Windparkgebiets liegt, im Verhältnis zu der gesamten Fläche des Windparkgebiets multipliziert mit dem Basisentgelt Fläche.*

*c) Die Standortkomponente des Nutzungsentgeltes bestimmt sich aus der Anzahl von Windenergieanlagen auf dem Vertragsgrundstück geteilt durch die Gesamtanzahl von Windenergieanlagen innerhalb des Windparkgebiets multipliziert mit dem Basisentgelt WEA.*

*d) „Die Versiegelungskomponente des Nutzungsentgelts bestimmt sich aus der Größe der auf dem Vertragsgrundstück versiegelten Fläche (WEA Fundament, Stellfläche, Zuwegung o. Ä.) zur gesamten versiegelten Fläche des Windparkgebietes multipliziert mit dem Basisentgelt Versiegelung. „Versiegelte Fläche ist der Anteil des Grundstücks, der aufgrund der WEA und deren Nebenanlagen für die Vertragslaufzeit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entzogen wird.*

*e) Das der Grundstückseigentümerin zustehende Nutzungsentgelt errechnet sich sodann aus der Summe der sich aus dem Vorgenannten ergebenden Komponenten.*

*(4) Gemäß dem derzeitigen Planungstand ergibt sich folgende Beispielberechnung für das Nutzungsentgelt:*

*Komponenten des Nutzungsentgelts*

*Nutzungsentgelt pro WEA ..... Euro*

*Nutzungsentgelt Windpark ..... Euro*

*Windparkgebiet .....Hektar Basisentgelt Fläche 60 Prozent Flächenkomponente ..... Euro/  
Hektar*

*WEA ..... Basisentgelt Standort 30 Prozent Standortkomponente ..... Euro/WEA*

*Versiegelte Fläche .....Quadratmeter Basisentgelt Versiegelung 10 Prozent Versiegelungskomponente ..... Euro/Quadratmeter.“*

## § 4

### Fälligkeit des Nutzungsentgelts

(1) „Das Nutzungsentgelt entsteht auch vor dem ersten Betriebsjahr in Höhe des Garantiebetrags, bezogen auf jede einzelne auf dem Grundstück errichtete und betriebene WEA

- a) erstmals ab dem 1. des Monats, in dem die Bauarbeiten für den Fundamentbau beginnen,  
b) spätestens ab dem .....

2Im Falle des Buchstaben b sind die geplanten ..... WEA für die Bemessung des Nutzungsentgelts zugrunde zu legen. 3Eine Rückzahlung des Entgelts im Fall des Entfalls einer oder mehrerer geplanter WEA, hinsichtlich derer ein Nutzungsentgelt geleistet wurde, erfolgt nicht. 4Im Jahr des erstmaligen Entstehens des Anspruchs ist der Garantiebtrag montanteilig, aufgerundet auf volle Monate, zugrunde zu legen.

(2) 1Das jährliche Nutzungsentgelt in Höhe des Garantiebtrags (§ 3 Absatz 1) ist hälftig jeweils zum 30. Juni und zum 31. Dezember eines jeden Jahrs rückwirkend für das vorangegangene Halbjahr auf das Konto der Grundstückseigentümerin ..... zu zahlen. 2Für denjenigen Anteil des Nutzungsentgelts, der sich aus der tatsächlich erzeugten Energie (bzw. der Ersatzzahlungen) ergibt, legt die Nutzungsberechtigte bis zum 31. März des auf das jeweilige Betriebsjahr folgenden Jahres die relevanten Abrechnungen vor. 3Ein sich ergebender Differenzbetrag zum Garantiebtrag ist bis zum 31. März des auf das jeweilige Betriebsjahr folgenden Jahrs auf das o. g. Konto der kirchlichen Körperschaft zu überweisen.

(3) 1Die Nutzungsberechtigte trägt die Mahnkosten und leistet bei Verzug Schadensersatz in Höhe von acht Prozent über dem jeweiligen Basiszinssatz. 2Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens durch die Grundstückseigentümerin bleibt unberührt.

(4) 1Die Nutzungsberechtigte kann gegen Zahlungsforderungen der Grundstückseigentümerin nur mit solchen Forderungen aufrechnen, die die Grundstückseigentümerin schriftlich anerkannt hat oder für die die Nutzungsberechtigte einen mindestens vorläufig vollstreckbaren Titel hat. 2Entsprechendes gilt für ein Zurückbehaltungsrecht der Nutzungsberechtigten.

(5) 1Die Grundstückseigentümerin optiert zurzeit nicht zur Umsatzsteuer. 2Falls sie zur Umsatzsteuer optiert oder umsatzsteuerpflichtig ist, ist das Nutzungsentgelt netto zuzüglich Mehrwertsteuer zu zahlen.

(6) 1Nach Beendigung der Fremdfinanzierung, oder falls eine finanzierende Bank keine Abtretung der Forderungen gegen die Netzbetreiberin bzw. den Netzbetreiber verlangt, tritt die Nutzungsberechtigte zum Zwecke der Sicherung der o. g. Forderungen der Grundstückseigentümerin die eigenen Forderungen gegen das Energieversorgungsunternehmen (EVU) ab Beginn des Vertragsverhältnisses bzw. zum nächstmöglichen Zeitpunkt an die Grundstückseigentümerin ab. 2Die Grundstückseigentümerin nimmt die Abtretung an. 3Die Abtretung gilt nicht als Erfüllung der Forderung der Grundstückseigentümerin. 4Erfüllt sind die Forderungen erst dann, wenn die Grundstückseigentümerin die Zahlungen von der Nutzungsberechtigten oder dem EVU erhalten hat. 5Die Grundstückseigentümerin ermächtigt die Nutzungsberechtigte bis auf weiteres, die abgetretene Forderung gegen das

EVU im eigenen Namen und auf eigene Rechnung einzuziehen. 4Die Grundstückseigentümerin hat nur dann das Recht der direkten Einforderung des Nutzungsentgeltes von dem EVU, wenn die Nutzungsberechtigte einer Zahlungsverpflichtung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Fälligkeit nachkommt.

## § 5

### Rechte Dritter

(1) 1Der Nutzungsberechtigten ist bekannt, dass das Grundstück bis zum ..... zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet ist. 2Das Pachtverhältnis soll weiterbestehen – mit der Einschränkung, dass die landwirtschaftliche Nutzung nur in dem Maß zulässig ist, dass die WEA mit Nebenanlagen gebaut, betrieben, unterhalten und beseitigt werden können. 3Die Nutzungsberechtigte übernimmt wegen der Einschränkung der Nutzung durch die pachtende Person die Einholung der Zustimmung der pachtenden Person zur Durchführung dieses Vertrags und die finanzielle Auseinandersetzung mit ihr und regelt Haftungsfragen und Haftungsausschluss schriftlich mit ihr. 4Die Pacht steht weiterhin der Grundstückseigentümerin zu und ist an diese zu zahlen. 5Die Nutzungsberechtigte wird auch rechtzeitig – mindestens 14 Tage vorher – der Grundstückseigentümerin und der pachtenden Person schriftlich per Einschreiben Mitteilung vom Baubeginn machen.

(2) 1Die Grundstückseigentümerin erklärt, dass sonstige Rechte Dritter in Bezug auf das Grundstück, die die WEA und Nebenanlagen beeinträchtigen können, nicht bestehen – ausgenommen etwaige Ver- und Entsorgungsleitungen und Drainagen. 2Wegen der Frage von Ver- und Entsorgungsleitungen und Drainagen wird sich die Nutzungsberechtigte mit der zuständigen Gebietskörperschaft und den Fachbehörden in Verbindung setzen.

## § 6

### Einfriedung

(1) Auf Verlangen der Grundstückseigentümerin oder der pachtenden Person hat die Nutzungsberechtigte bei Bedarf die WEA und die Nebenanlagen zum Schutz des Weideviehs in geeigneter Weise abzuführen und dabei gegebenenfalls geeignete Zaundurchlässe (Heckto) einzurichten.

(2) Die Grundstückseigentümerin und die pachtende Person sind berechtigt, die vom Anlagenbetreiber hergestellte befestigte Zuwegung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks zu betreten und mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen zu befahren; zur Unterhaltung und Ausbesserung der Zuwegung sind sie nicht verpflichtet.

## § 7

### Abgaben und Lasten

Die Nutzungsberechtigte hat die auf das Grundstück entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen Lasten und Abgaben sowie Beiträge nach landesrechtlichem Kommunalabgabengesetz und Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch zu tragen. Alternativ: soweit diese durch den Bau oder die Errichtung der WEA bedingt oder erhöht sind.

## § 8

### Pflichten der Nutzungsberechtigten

(1) <sup>1</sup>Die Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, die WEA, die Nebenanlagen und die Leitungen nach den im Zeitpunkt ihres Baus anerkannten Regeln der Technik und gemäß der Baugenehmigung und sonstigen behördlichen Auflagen zu errichten bzw. zu verlegen und die Anlagen und Leitungen nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften zu betreiben und zu unterhalten. <sup>2</sup>Die Nutzungsberechtigte hat rechtzeitig vor einer Inanspruchnahme des Grundstücks, insbesondere vor Beginn von Erdarbeiten, die Grundstückseigentümerin zu benachrichtigen.

(2) <sup>1</sup>Die Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, bei der Inanspruchnahme des Grundstücks Mutterboden vorher abzunehmen und gesondert zu lagern, ausgehobene Gräben für Leitungen anschließend ordnungsgemäß zu verfüllen, den Füllboden festzustampfen sowie den Mutterboden oben aufzubringen. <sup>2</sup>Die Nutzungsberechtigte wird nach Verlegung der Leitungen Bestandspläne über die Leitungen der Grundstückseigentümerin, der politischen Gemeinde und dem Wasser- und Bodenverband übersenden. <sup>3</sup>Die Nutzungsberechtigte hat vor Beginn aller Baumaßnahmen auf dem Grundstück zu prüfen, ob und gegebenenfalls wo im einzelnen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Drainagen verlegt sind. <sup>4</sup>Sie hat sich mit der zuständigen Gebietskörperschaft, der zuständigen Fachbehörde und der Grundstückseigentümerin in Verbindung zu setzen. <sup>5</sup>Etwaige im Grundstück liegende Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Drainagen dürfen nur nach schriftlichem Einverständnis der Trägerin bzw. des Trägers dieser Anlagen und der Grundstückseigentümerin umgelegt werden. <sup>6</sup>Werden bei Arbeiten der Nutzungsberechtigten Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Drainagen beschädigt oder beeinträchtigt, so hat die Nutzungsberechtigte diese in Absprache mit der Trägerin bzw. dem Träger der Anlagen und der Grundstückseigentümerin auf ihre Kosten unverzüglich wiederherzustellen und die Funktionalität für mindestens fünf Jahre zu gewährleisten. <sup>7</sup>Die Nutzungsberechtigte hat während der Dauer des Vertragsverhältnisses die tatsächlich in Anspruch genommene Fläche in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, soweit der Gegenstand nicht von einer pachtenden Person landwirtschaftlich genutzt wird. <sup>8</sup>Das gilt insbesondere auch für Wege und die Bepflanzung, wobei die Bau- und Betriebsgenehmigung und sonstige behördliche Auflagen zu beachten sind.

## § 9

### Haftung der Nutzungsberechtigten, Haftpflichtversicherung

(1) 1Die Nutzungsberechtigte ist für die Verkehrssicherheit der WEA, der Leitungen, der Nebenanlagen, und der durch die Nutzungsberechtigte angelegten Zuwegung verantwortlich. 2Sie haftet nach den gesetzlichen Regeln für verursachte Schäden, die der Grundstückseigentümerin oder einer dritten Person im Zusammenhang mit der Errichtung, dem Betrieb, der Unterhaltung und der Beseitigung der Anlagen einschließlich Zuwegung entstehen oder für die die Grundstückseigentümerin von einer dritten Person in Anspruch genommen wird.

(2) 1Die Nutzungsberechtigte kann sich nicht auf § 831 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches berufen. 2Die Nutzungsberechtigte stellt im Rahmen ihrer Haftung nach Absatz 1 die Grundstückseigentümerin von allen Ansprüchen dritter Personen frei. 3Die Nutzungsberechtigte hat der pachtenden Person und anderen Nutzungsberechtigten des Grundstücks die durch die Errichtung, Verlegung, den Betrieb, die Unterhaltung, Beseitigung der Anlage entstehenden Flur- und Aufwuchsschäden unmittelbar zu ersetzen. 4Das gilt auch für Schäden im Sinne des Absatzes 1. 5Für die Entschädigung bei Flur- und Aufwuchsschäden gelten die Richtlinien der zuständigen Landwirtschaftskammer bzw. die Rahmenvereinbarungen der zuständigen Interessenvertretungen der Landwirtinnen und Landwirte mit Leitungsträgern entsprechend.

(3) 1Die Nutzungsberechtigte hat eine Haftpflichtversicherung in ausreichender Höhe mit einer Pauschalsumme von mindestens zehn Millionen Euro mit Wirkung ab Beginn der Bauarbeiten auf dem Grundstück abzuschließen und diese während der gesamten Dauer des Vertragsverhältnisses aufrecht zu erhalten. 2Die Haftpflichtversicherung hat die Nutzungsberechtigte der Grundstückseigentümerin vor Baubeginn schriftlich nachzuweisen. 3Die Grundstückseigentümerin kann auch später jederzeit den Nachweis des Weiterbestehens der Haftpflichtversicherung verlangen. 4Wenn sich im Laufe der Vertragszeit Verhältnisse, die für die Versicherungshöhe maßgebend sind, verändern, hat die Nutzungsberechtigte die Versicherungshöhe anzupassen.

## § 10

### Haftung der Grundstückseigentümerin

1Die Grundstückseigentümerin übernimmt keine Haftung für die Größe, Beschaffenheit und die rechtliche und tatsächliche Eignung des Grundstücks (z. B. Windhöflichkeit) einschließlich Baugrundeigenschaft und Erschließung. 2Versteckte Mängel am Grundstück, Verunreinigungen des Erdreichs und des Grundwassers durch Schadstoffe sind der Grundstückseigentümerin nicht bekannt. Rechtsstreitigkeiten hinsichtlich des Grundstücks sind nicht anhängig. 3Garantien werden nicht abgegeben. 4Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln an dem Grundstück werden hiermit ausgeschlossen; dies gilt auch für Ansprüche der Nutzungsberechtigten auf Schadensersatz wegen einer Beschädigung der

WEA. „Hiervon ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Grundstückseigentümerin die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Grundstückseigentümerin beruhen. „Einer Pflichtverletzung der Grundstückseigentümerin steht insoweit die ihrer gesetzlichen Vertreterin bzw. ihres gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfin bzw. Erfüllungsgehilfen gleich; hierzu zählen nicht pachtende Personen oder sonstige Nutzungsberechtigte.

## § 11

### Überlassung der Nutzung

(1) Die Nutzungsberechtigte darf alle Rechte und Pflichten dieses Vertrags insgesamt auf dritte Personen übertragen (Vertragsübernahme durch Dritte). Die Übertragung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin, die der kirchenaufsichtlichen Genehmigung bedarf. Die Grundstückseigentümerin hat die Zustimmung innerhalb von drei Monaten nach Zugang einer entsprechenden Aufforderung zu erteilen, sofern dem nicht ein wichtiger Grund entgegensteht. Nach einer Übertragung steht das Übertragungsrecht gemäß Satz 1 der dritten Person zu.

(2) <sup>1</sup>Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn aufgrund objektiver Tatsachen Zweifel an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der dritten Person bestehen, so dass zu befürchten ist, dass diese die für sie nach diesem Vertrag vorgesehenen Pflichten nicht erfüllen wird. <sup>2</sup>Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die dritte Person nicht mit der Aufforderung gemäß Absatz 1 die nach diesem Vertrag notwendigen Versicherungen und Sicherheitsleistungen nachweist. <sup>3</sup>Ein wichtiger Grund ist auch dann gegeben, wenn es sich bei der dritten Person um eine Sekte bzw. sektiererische oder bereits verbotene Vereinigung handelt.

(3) In Bezug auf die Übertragung dieses Vertrags auf eine Betreibergesellschaft vor Baubeginn gilt Vorstehendes mit der Maßgabe, dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Übertragung nicht entgegensteht, wenn nachgewiesen ist, dass die übernehmende Person mit dem für eine branchenübliche Finanzierung erforderlichen Eigenkapital ausgestattet ist.

## § 12

### Betretungsrecht

Der Grundstückseigentümerin ist das Betreten und Besichtigen des Grundstücks – auch in Begleitung dritter Personen – jederzeit gestattet, soweit dieses nicht die Interessen der pachtenden Person beeinträchtigt.

### § 13

#### Kündigung der Nutzungsberechtigten

- (1) 1Die Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, sich tatkräftig um die Erteilung der Bau- und Betriebsgenehmigung für die WEA zu bemühen. 2Ist bis zum ..... keine Bau- und Betriebsgenehmigung für mindestens eine auf dem Grundstück zu errichtende WEA erteilt, sind die Parteien berechtigt, das Vertragsverhältnis mit einer Frist von vier Wochen zu kündigen. 3Für den Fall der Kündigung verbleiben der Grundstückseigentümergegen die Zahlungen der Nutzungsberechtigten bis zur Beendigung des Vertragsverhältnisses.
- (2) Der Nutzungsberechtigte steht auch das Recht zu, das Vertragsverhältnis nach Errichtung der WEA zum 30. September eines jeden Jahres mit einer Frist von sechs Monaten zu kündigen, wenn die WEA nicht mehr rentabel betrieben werden können und zurückgebaut werden.
- (3) Die Kündigung muss in jedem Fall schriftlich ausgesprochen werden.

### § 14

#### Kündigung der Grundstückseigentümergegen

- (1) 1Die Grundstückseigentümergegen kann das Vertragsverhältnis außer aus den gesetzlich und den in § 13 Absatz 1 festgelegten Gründen fristlos und ohne dass dadurch die Nutzungsberechtigte einen Ersatzanspruch erhält, kündigen, wenn
- a) die Nutzungsberechtigte mit den Zahlungen gemäß § 3 und bzw. oder § 7 oder eines nicht unerheblichen Teiles länger als drei Monate nach Fälligkeit in Verzug ist,
  - b) die Nutzungsberechtigte gegen § 13 Absatz 1 Satz 1 verstößt,
  - c) nicht innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss dieses Vertrags mindestens eine WEA auf dem Grundstück errichtet wurde,
  - d) die Nutzungsberechtigte Verpflichtungen gemäß § 8 schuldhaft verletzt,
  - e) die Nutzungsberechtigte keine ausreichende Haftpflichtversicherung nachweist (§ 9 Absatz 3),
  - f) die Nutzungsberechtigte der Grundstückseigentümergegen keine angemessene Sicherheitsleistung für die Beseitigung der WEA, der Nebenanlagen und Leitungen (§ 16) stellt oder diese nicht an erhöhte Kosten anpasst, oder
  - g) für die Grundstückseigentümergegen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses eine unbillige Härte bedeuten würde.
- 2Die Kündigung muss in allen Fällen schriftlich ausgesprochen werden.
- (2) 1Die Grundstückseigentümergegen kann das Vertragsverhältnis außerordentlich mit einer Frist von drei Monaten kündigen, wenn ein Kontrollwechsel in Bezug auf die Nutzungsberechtigte stattfindet und die Grundstückseigentümergegen vor dem Kontrollwechsel nicht



schriftlich die Zustimmung hierzu erteilt hat. <sup>2</sup>Die Grundstückseigentümerin wird die Zustimmung nicht unbillig verzögern oder versagen. <sup>3</sup>Ein Kontrollwechsel ist anzunehmen, wenn eine dritte Person mehr als 50 Prozent der Stimmrechte und bzw. oder der Gesellschaftsanteile an der Nutzungsberechtigten erwirbt. <sup>4</sup>Die Parteien stimmen überein, dass die Bestimmung auch Anwendung findet, wenn das Vertragsverhältnis zuvor mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin auf die betroffene Nutzungsberechtigte übertragen worden ist.

## § 15

### Rückgabe

(1) <sup>1</sup>Die Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, rechtzeitig vor Beendigung des Vertragsverhältnisses (Zeitablauf, vorzeitige vertragliche Beendigung, Kündigung usw.) auf ihre Kosten die WEA (mit Fundament), die Nebenanlagen, Leitungen zu beseitigen und das Grundstück geräumt in ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben. <sup>2</sup>Auf Verlangen der Grundstückseigentümerin ist auch die Zuwegung zu beseitigen. <sup>3</sup>Bis zur Erfüllung dieser Pflichten hat die Nutzungsberechtigte an die Grundstückseigentümerin Entschädigungen in Höhe der Zahlungen nach §§ 3 und 7 zu leisten, die Verpflichtungen des § 8 zu erfüllen und gemäß § 9 zu haften. <sup>4</sup>Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist der Grundstückseigentümerin nicht verwehrt.

(2) Bei der Beendigung des Vertragsverhältnisses hat die Nutzungsberechtigte keinen Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen für das Grundstück.

(3) <sup>1</sup>Die Grundstückseigentümerin hat auf Kosten der Nutzungsberechtigten die gegebenenfalls eingetragene Dienstbarkeit und die Vormerkungen löschen zu lassen, nachdem das Vertragsverhältnis durch Zeitablauf oder Kündigung einer Partei gemäß § 13 oder § 14 beendet worden ist. <sup>2</sup>Dies gilt nicht in den Fällen einer Kündigung gemäß § 57a ZVG oder § 111 InsO in der jeweiligen Fassung. <sup>3</sup>In beiden Fällen ist die Nutzungsberechtigte befugt, die ihr mit diesem Vertrag eingeräumten Nutzungsrechte an dem Grundstück auf der Grundlage der eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bis zum Ende der vertraglich vereinbarten befristeten Vertragslaufzeit auszuüben. <sup>4</sup>Als Gegenleistung hierfür zahlt die Nutzungsberechtigte der jeweiligen Eigentümerin des Grundstücks anstelle des Nutzungsentgelts gemäß § 3 dieses Vertrags ein Ausübungsentgelt. <sup>5</sup>Dies entspricht dem gemäß § 3 dieses Vertrags mindestens zu zahlenden Nutzungsentgelt und ist nach den dortigen Regelungen fällig und zahlbar.

## § 16

### Sicherheitsleistung

(1) <sup>1</sup>Zur Absicherung der Grundstückseigentümerin hinsichtlich der Pflicht der Nutzungsberechtigten gemäß § 15 Absatz 1 hat die Nutzungsberechtigte vor Beginn der ersten Bauarbeiten in Bezug auf jede WEA, hinsichtlich derer mit dem Bau begonnen werden

soll, auf ihre Kosten der Grundstückseigentümerin eine Bürgschaft in Höhe von 50 000,- Euro je MW zu bestellen. <sup>2</sup>Im Falle einer Errichtung von Fundamenten auf mehreren Flurstücken unterschiedlicher Eigentümerinnen wird die Rückbaubürgschaft nach Kopfteilen unter diesen aufgeteilt.

(2) <sup>1</sup>Nach 15 Betriebsjahren der jeweiligen WEA und sodann alle sieben Jahre überprüft eine von der Nutzungsberechtigten beauftragte unabhängige und vereidigte sachverständige Person die Höhe der Rückbaubürgschaft. <sup>2</sup>Soweit erforderlich wird diese nach dem Ergebnis der sachverständigen Person von der Nutzungsberechtigten angepasst. <sup>3</sup>Die Kosten dieser sachverständigen Person trägt die Nutzungsberechtigte.

(3) <sup>1</sup>Die Nutzungsberechtigte teilt der Grundstückseigentümerin vor Überprüfung der Höhe der Rückbaubürgschaft den Namen der sachverständigen Person mit. <sup>2</sup>Widerspricht die Grundstückseigentümerin innerhalb von zwei Wochen nach Zugang dieser Mitteilung der sachverständigen Person, benennt die zuständige Landwirtschaftskammer bzw. eine vergleichbare berufsständische Institution, hilfsweise die Präsidentin bzw. der Präsident des für den Standort zuständigen Landgerichts, eine sachverständige Person. <sup>3</sup>Die Feststellungen der sachverständigen Person sind für beide Seiten verbindlich. <sup>4</sup>Sie können nur angegriffen werden, sofern sie unbillig sind.

(4) <sup>1</sup>Soweit die Nutzungsberechtigte bereits aufgrund öffentlich-rechtlicher Regelungen, insbesondere aufgrund einer Nebenbestimmung in der Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, verpflichtet ist, einer öffentlich-rechtlichen Stelle eine selbstschuldnerische Rückbaubürgschaft auf erstes Anfordern für die WEA zu übergeben, entfällt die Verpflichtung der Nutzungsberechtigten gemäß Absatz 1. <sup>2</sup>Die Nutzungsberechtigte übergibt der Grundstückseigentümerin in diesem Fall statt dessen eine Kopie der vorgenannten Bürgschaftsurkunde.

(5) Ist der Bürgschaftsbetrag für die der öffentlich-rechtlichen Stelle zu überlassende Rückbaubürgschaft geringer als unter § 16 Absatz 1 vereinbart, sichert die Nutzungsberechtigte den Differenzbetrag durch eine Bürgschaft zugunsten der Grundstückseigentümerin entsprechend der Bedingungen des nachfolgenden Absatzes.

(6) <sup>1</sup>Die Sicherheit ist durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlichen Sparkasse zu leisten. <sup>2</sup>In der Bürgschaftsurkunde ist sicherzustellen, dass die bürgende Bank oder Sparkasse den Bürgschaftsbetrag auf erste Anforderung an die Grundstückseigentümerin zahlt und auf die Einreden der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage gemäß den §§ 770 und 771 BGB verzichtet. <sup>3</sup>Die Bankbürgschaft ist unbefristet zu erteilen. <sup>4</sup>Die Sicherheit kann statt einer Bankbürgschaft oder in Teilhöhe auch durch eine Verpfändung von Kapitalvermögen der Nutzungsberechtigten bei einer deutschen Großbank oder öffentlichen Sparkasse einschließlich der auflaufenden Zinsen in der gesetzlich vorgeschriebenen Form mit Bestätigung des Geldinstituts erfolgen. <sup>5</sup>Die Verpfändung muss das Recht zur Kündigung und Einziehung bei Pfandreife für die Grundstückseigentümerin beinhalten. <sup>6</sup>Urkunden, die über das zu verpfändende Gut-

haben ausgestellt sind, sind der Grundstückseigentümerin als Pfandgläubigerin auszuhändigen. 7Die Grundstückseigentümerin hat das Recht, die Sicherheiten zum Zwecke der Ersatzvornahme in Anspruch zu nehmen, wenn und soweit die Nutzungsberechtigte ihren Verpflichtungen zur Beseitigung der WEA und der Nebenanlagen nicht fristgerecht nachgekommen ist. 8Der Grundstückseigentümerin stehen die Sicherheiten zur Verfügung, bis die WEA einschließlich des Fundaments und die Nebenanlagen samt den Wegen und Anpflanzungen vollständig beseitigt sind. 9Sie verzichtet auf Sicherheiten, soweit sie sie nicht mehr benötigt.

## § 17

### Verjährung

1Die Ersatzansprüche der Grundstückseigentümerin wegen Veränderungen oder Verschlechterungen des Grundstücks verjähren in sechs Monaten. 2Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Zeitpunkt, in welchem die Grundstückseigentümerin das Grundstück geräumt zurückerhält.

## § 18

### Rechtsnachfolge

1Alle Rechte und Pflichten dieses Vertrags gelten auch zugunsten oder zu Lasten etwaiger Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. 2Die Vertragsparteien verpflichten sich, die vertraglichen Verpflichtungen etwaigen rechtsgeschäftlichen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

## § 19

### Gerichtsstand, Erfüllungsort

Gerichtsstand und Erfüllungsort sind der Sitz der Grundstückseigentümerin.

## § 20

### Gesellschaftsvertrag

1Die Nutzungsberechtigte hat die Grundstückseigentümerin über ihren Gesellschaftsvertrag und etwaige Änderungen des Gesellschaftsvertrags zu unterrichten, soweit die Änderung das Vertragsverhältnis zwischen den Vertragsparteien berührt. § 14 Absatz 2 bleibt unberührt.

## § 21

### Salvatorische Klausel

1Die Nichtigkeit einer einzelnen Bestimmung dieses Vertrags hat nicht die Nichtigkeit des gesamten Vertrags zur Folge. 2Jede Partei verpflichtet sich, auf Verlangen der anderen Partei nichtige Bestimmungen entsprechend dem von den Vertragsparteien Gewollten

durch eine rechtlich einwandfreie Form zu ersetzen. 3Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

## § 22

### **Berichtspflicht**

1Die Nutzungsberechtigte wird der Grundstückseigentümerin laufend, mindestens jedoch mittels halbjährlicher Berichte, über die weiteren Planungen in Bezug auf das Grundstück unterrichten. 2Zudem wird die Nutzungsberechtigte der Grundstückseigentümerin vor öffentlichen Veranstaltungen (z. B. Gemeinderatssitzungen, Bürgerinformationsveranstaltungen) informieren und eine Teilnahme an der jeweiligen Veranstaltung ermöglichen. 3Die vorbezeichneten Pflichten sind auf Geheiß der Grundstückseigentümerin gegenüber dem Kirchenkreis zu erfüllen.

## § 23

### **Kirchenaufsichtliche Genehmigung**

1Beschlüsse des Kirchengemeinderats und der Verbandsversammlung über diesen Vertrag und Änderungen des Vertrags bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der kirchenaufsichtlichen Genehmigung durch den Kirchenkreis. 2Bis zur Erteilung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung ist der Vertrag schwebend unwirksam.

## § 24

### **Kosten**

1Die Nutzungsberechtigte trägt die Kosten der Bestellung und Eintragung der Dienstbarkeit, einer Pfandentlassung, der Löschung der Dienstbarkeit, sowie die Kosten der Sicherheitsleistungen. 2Kosten der Grundstückseigentümerin für Rechtsberatung werden bis zu einer Höhe von ..... Euro (zuzüglich USt.) von der Nutzungsberechtigten übernommen.

Alternativ:

### **„§ 24**

### **Kosten**

*1Die Nutzungsberechtigte trägt sämtliche Kosten des Vertrags und ihrer Durchführung. 2Dazu gehören u. a. die Kosten der Bestellung und Eintragung der Dienstbarkeit, einer Pfandentlassung, der Löschung der Dienstbarkeit, sowie die Kosten der Sicherheitsleistungen.“*

**§ 25****Ausfertigungen**

Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Die Grundstückseigentümerin, die Nutzungsberechtigte und die Kirchenkreisverwaltung erhalten je eine Ausfertigung.

**Anlagenverzeichnis:** Anlage 1: Lageplan

Ort, Datum

Ort, Datum

Kirchliche Körperschaft Nutzungsberechtigte

(zwei Unterschriften)

Kirchensiegel

Firmenstempel

genehmigt

