



# Handreichung

zur Verpachtung kirchlicher Ländereien  
im Evangelischen Kirchenkreis Kleve

Arbeitskreis Pacht 2021



Goch, im März 2021

**Evangelischer Kirchenkreis Kleve  
- Arbeitskreis Pacht -**

Niersstraße 1  
47574 Goch  
Telefon 02823 / 94 44-43  
(Frau Mesch)

Telefon 02824 / 29 23  
(Vorsitzender Herr Eberhard)



# Handreichung zur Verpachtung kirchlicher Ländereien im Kirchenkreis Kleve

(Stand: März 2021)

## 1. Marktsituation

Die **Landpachtzinsen** im Kirchenkreis Kleve sind seit längeren Jahren auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Begründet ist dieses unter anderem durch die verhältnismäßig hohe Viehhaltungsdichte, die überwiegend fruchtbaren Böden und dem damit verbundenen hohen Anbauanteil an Hackfrüchten (Kartoffeln und Zuckerrüben). Durch die NL-Grenznähe wirken im Kreis Kleve zusätzlich preistreibende regionale Effekte (z.B. durch Gülleüberschüsse niederländischer Schweine- und Geflügelmastbetriebe).

Im Gegenzug entwickeln sich die Gewinne der landwirtschaftlichen Unternehmen sehr wechselhaft mit einer eher gleichbleibenden Tendenz. (Siehe nachfolgende Tabelle).

### Landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe

Mehrjähriger Vergleich nach Ländern

Wirt- schafts- jahr	Betriebsgröße		Arbeitskräfte	Viehbesatz	Betriebl. Erträge	Betriebl. Aufwend.	Gewinn		Gewinn plus Personal- aufwand
	1 000 € SO	ha LF	AK/100 ha LF	VE/100 ha LF	€/ha LF		€/Untern.	€/AK	
Nordrhein-Westfalen									
2013/14	269,0	59,0	3,6	254,1	6 647	5 363	1 161	68 492	39 441
2014/15	270,4	60,3	3,4	259,4	6 071	5 258	688	41 544	27 954
2015/16	271,2	60,2	3,4	259,4	5 814	5 080	614	36 969	26 408
2016/17	324,8	63,3	3,6	250,0	6 463	5 390	975	61 670	36 051
2017/18	327,2	63,7	3,6	247,6	6 411	5 384	932	59 427	34 334
2018/19	327,5	65,6	3,4	256,3	6 553	5 695	775	50 799	32 540

Quelle: Testbetriebsbuchführung des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft

Aus den vorgenannten Gründen ist der unter Punkt 2 aufgeführte Pachtpreisspiegel seit 2015 unverändert geblieben.

## 2. Pachtpreisspiegel

Zur Vermeidung von Scheingenauigkeiten soll der Pachtpreisspiegel nicht mehr in der bisherigen Form fortgeführt werden, zumal es aus landwirtschaftlicher Sicht mit Blick auf die Bodenqualität keine wesentlichen Unterschiede innerhalb des Kirchenkreises gibt.

Daher kann die Fokussierung auf Bodenpunkte verringert werden. Um dennoch diesen Qualitätsaspekt nicht vollends zu vernachlässigen, empfiehlt der Arbeitskreis Pacht folgende Aufteilung:

<b>Bodenpunkte</b>	<b>Bodenqualität</b>	<b>Ansatz Landwirtschaftskammer</b>	<b>Empfehlung AK Pacht von / bis EUR/ha</b>
< 40	Schlecht	500	<b>300 - 480</b>
40 – 60	Mittel	600 – 800	<b>480 - 600</b>
> 60	Gut	800 - 1.000	<b>600 - 860</b>
Grünland	Schlecht-Mittel	300 – 500	<b>300 - 500</b>
Grünland	Mittel-Gut	500 – 650	<b>500 - 650</b>

Im Vergleich zu der zuvor genannten Gewinnentwicklung („Marktsituation“) und den Ansätzen der Landwirtschaftskammer liegen die empfohlenen Preise etwas niedriger. Dies berücksichtigt die höheren Anforderungen der Kirche im Vergleich zu sonstigen Pachtverhältnissen. Trotz immer weitergehender Auflagen (insbesondere aus der EU), werden diese Abstände gleichwohl allmählich immer geringer, weil sich die Vorgaben teilweise und mehr mit den Anforderungen der Kirche nach Bewahrung der Schöpfung decken. Das bedeutet, dass sich die **Kirchenpachten mehr und mehr den Marktpreisen annähern.**

## 3. Mögliche Kriterien zur Verpachtung und Pachthöhe

Nachfolgend werden Kriterien zur **Orientierung** aufgeführt, die an eine Verpachtung angelegt werden können. Diese **Kriterien sind für die Kirchengemeinden unverbindlich**. Der Arbeitskreis empfiehlt jedoch, diese Kriterien in die Überlegungen vor Neuverpachtungen einzubeziehen, um der Kirchengemeinde bzw. dem Leitungsorgan zu einem einheitlichen Meinungsbild zu verhelfen, welches deren Prioritäten berücksichtigt.

Grundsätzlich gilt, dass höhere (z.B. ökologische oder Nachhaltigkeits-) Ansprüche an einen Pächter auch niedrigere Pachtpreise rechtfertigen.

- **Erwerbsart:** Ist der Pächter Haupterwerbslandwirt oder Nebenerwerbslandwirt? Vorrangig sollten Haupterwerbslandwirte der eigenen Kirchengemeinde bei der Verpachtung berücksichtigt werden. Gibt es aus diesem Bereich keine Bewerber, können selbstverständlich auch Nebenerwerbslandwirte beziehungsweise Bewerber aus anderen Gemeinden und auch nicht evangelische Landwirte berücksichtigt werden.
- **Betrieblicher Schwerpunkt:** Milchvieh, Tierzucht, Fleischwirtschaft, Ackerbau, Fischerei, Weidewirtschaft?
- **Methodik:** Wie wirtschaftet der Pächter? Konventionell, konventionell-ökologisch, monokulturell (Mais), biologisch-dynamisch? Bewirtschaftet der Pächter mit mehrgliedrigen Fruchtfolgen? Ist er bereit, sich z.B. auf fünfgliedrige Fruchtfolgen festzulegen?
- **Umfeld des Pächters:** Handelt es sich um einen (nachhaltig wirtschaftenden) Familienbetrieb? Ist eine Nachfolge geregelt? Handelt es sich um einen Junglandwirt?

- **Persönlichkeit:** Handelt es sich bei dem Pächter um eine gefestigte Persönlichkeit? Handelt er ethisch und im Sinne des Auftrages unserer Kirche? Ist er zuverlässig? Wie würde der Pächter bei Sanktionierungen (z.B. nach Verstößen gegen die vertraglichen Vereinbarungen) reagieren? Ist der Pächter bereit, seinen Betrieb ohne Umschweife besichtigen zu lassen?
- **Konfession:** Welche Konfession hat der Pächter? Welche Priorität hat dies für die Kirchengemeinde? Identifiziert sich der Pächter mit den Zielen der Kirche? Trägt er diese Ziele mit? In welcher Form bringt er sich in die Kirchengemeinde ein? (Bitte beachten, dass Verpachtungen an Presbyter lt. KF-VO der Zustimmung des KSVs bedürfen).
- **Mehrwert:** Kann der Landwirt der Kirchengemeinde zusätzliche Leistungen anbieten, z.B. Hand- und Spanndienste wie Gehölzschnitte, Wiesenmähen usw.?
- **Deputate:** Soll oder kann der Landwirt evtl. zusätzliche Naturalien liefern (z.B. Honig, Käse, Fleisch, Wurst usw.)? Dies könnte z.B. für Tafeln interessant sein, die Flüchtlingsarbeit oder auch Gemeindefeste.
- **Finanziell:** Zahlt der Pächter pünktlich und vollständig? Ist der Pächter solvent? Welchen Leumund hat der Pächter?
- **Nebenkosten:** Sind die jeweiligen Abgaben und Nebenkosten auf die Pachtflächen im Pachtzins enthalten? (Im Pachtvertragsmuster ist dies der Regelfall).
- **Faktisch:** Wie groß ist der Betrieb des Pächters insgesamt (Anteil eigene Flächen/Pachtflächen)? Wieviel % der Kirchengemeindeflächen bewirtschaftet der Einzelpächter?

#### **4. Landpachtvertragsmuster**

Der Arbeitskreis Pacht hat das bisherige Landpachtvertragsmuster des Kirchenkreises Kleve überprüft, angepasst und **empfiehlt, dieses anzuwenden**.

Das aktuelle Muster ab dem 01.11.2021 ist dieser Handreichung als **Anhang 1** beigelegt.

#### **5. Jagdpacht**

Nur soweit die kirchlichen Grundstücke einer Gemeinde einen eigenständigen **Eigenjagdbezirk** bilden (zusammenhängende Grundstücksflächen von mindestens 75 Hektar), kann die Höhe der Pacht selbst verhandelt werden.

In allen anderen Fällen handelt es sich entweder um befriedete Grundstücke (keine Jagd zulässig) oder Grundstücke, die über **Jagdgenossenschaften** bejagt werden. Soweit die Voraussetzungen vorliegen, ist die Mitgliedschaft in einer Jagdgenossenschaft verpflichtend (aktueller Stand).

Die Jagdgenossenschaft bewirtschaftet die Grundstücke jagdlich (z.B. durch Verpachtung an Jäger) und verteilt einmal jährlich die Überschüsse an die Jagdgenossen im Verhältnis zum Anteil der eingebrachten Flächen an die Eigentümer.

Die Bewirtschaftung durch die landwirtschaftlichen Pächter wird dadurch nicht berührt.

Bei evtl. Fragen wird die Kirchengemeinde gebeten, sich an den Vorsitzenden des Arbeitskreises oder das Verwaltungsamt zu wenden.

## **6. Erbpacht**

Hierbei handelt es sich um den **Verkauf von Rechten an einem Grundstück, ohne dass dessen Eigentum übertragen** wird. Angewandt wird dies meist bei Baugrundstücken, die durch einen Erbpächter bebaut werden sollen.

Da es sich um einen **Sonderfall** handelt, wird dieser hier nur der Vollständigkeit halber erwähnt. Erbpachtverträge über landwirtschaftliche Flächen sind unüblich.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an den Vorsitzenden des Arbeitskreises oder das Verwaltungsamt.

## **7. Umsetzung der Landverpachtung**

Unabhängig von den Empfehlungen des Arbeitskreises ist **jede Kirchengemeinde unverändert frei**, ihre **Pachtpreise und Pachtverträge** anhand eigener Kriterien und/oder lokaler Gegebenheiten zu verhandeln und **festzulegen**.

Je nach Situation können Pachtverhältnisse z.B. auch **ausgeschrieben** werden. Der Arbeitskreis empfiehlt, dabei darauf zu achten, dass innerhalb einer Gemeinde **einheitliche Vergabekriterien** herrschen, es also gleiches Recht für alle Bewerber gibt, die den gewünschten und festgelegten Kriterien entsprechen.

Eine **aufsichtliche Genehmigung** ist vom **KSV** einzuholen, wenn ein Mitglied des Presbyteriums Pächter/in ist oder sein soll (analoges gilt folglich auch bei Erbpachtverträgen).

\* \* \* \* \*

Bitte wenden Sie sich bei allen Unklarheiten oder Rückfragen an das Verwaltungsamt oder den Arbeitskreis Pacht, damit die Verpachtungen für alle Beteiligten in jeder Hinsicht fruchtbringend sein werden: *Aber immer ist ein König, der dafür sorgt, dass das Feld bebaut wird, ein Gewinn für das Land.* (Pred. 5,8).

Goch, im März 2021

Für den Arbeitskreis Pacht  
im Kirchenkreis Kleve

Klaus Eberhard  
Vorsitzender