

## B e r i c h t

des Umwelt- und Bauausschusses

betr. Pachtland - Verantwortung und Gestaltungsmöglichkeiten

Leer, 6. April 2017

## I.

Die 24. Landessynode hatte während ihrer XIII. Tagung in der 70. Sitzung am 27. November 2013 im Zusammenhang mit der Verhandlung über den Bericht des Herrn Landesbischof auf Antrag des Synodalen Richter folgenden Beschluss gefasst:

"...

*Der Landessynodalausschuss wird gebeten, diesen Berichtsteil des Herrn Landesbischof (Fragen der Landwirtschaft) als Material an den Umwelt- und Bauausschuss der 25. Landessynode weiterzureichen."*

(Beschlussammlung der XIII. Tagung Nr. 4.2)

Der Landessynodalausschuss hat diesem Überweisungswunsch an die 25. Landessynode mit seinem Aktenstück Nr. 3 A (vgl. Ziffer II 10 a) entsprochen.

Der Umwelt und Bauausschuss hat den Bericht des Herrn Landesbischof zum Anlass genommen, sich intensiver mit der Frage kirchlichen Landbesitzes auseinanderzusetzen.

## II.

Kirchlicher Landbesitz wird in der Diskussion um die Zukunft der Landwirtschaft in Niedersachsen immer häufiger Gegenstand öffentlicher Aufmerksamkeit. Unterschiedliche Interessengruppen treten mit ihren Ansprüchen an die Landeskirche, die Kirchengemeinden und Kirchenkreise heran. So sollen zum Beispiel bei der Vergabe von Kirchenland vorrangig die bisherigen Bewirtschafter bedacht oder Pächter aufgrund eines vorzulegenden besonderen Bewirtschaftungskonzeptes ausgewählt werden. Das Landschaftsbild soll "verbessert" und ökologische Nischen ermöglicht werden, um nur einige wenige der zum Teil widersprüchlichen Forderungen zu nennen. Gleichzeitig finanzieren die Pachteinneh-

men kirchliche Arbeit in den Kirchenkreisen und Kirchengemeinden und unterliegen dem Gebot wirtschaftlichen Handelns.

In der Folge verzeichnen die Pachtabteilungen der Kirchen(kreis)ämter und der Landeskirche vermehrt Anfragen zum Umgang mit Landbesitz. Gegenstand ist nicht nur die Festlegung eines angemessenen Pachtzinses sondern es sind auch Fragen zur Auswahl der Pächter, zu vertraglich festzulegenden Nutzungsbeschränkungen, Bewirtschaftungsregeln und Auflagen oder zur Bereitstellung von Flächen für Sondermaßnahmen wie z.B. Windenergieanlagen, Pipelinebau oder Stromtrassen. Durch Änderungen der agrarrechtlichen Rahmenbedingungen standen zudem eine Aktualisierung des Pachtvertragsmusters und der Durchführungsbestimmungen Pacht der Evangelisch-lutherischen Landeskirche Hannovers an.

Der Umwelt- und Bauausschuss hat dies zum Anlass genommen, sich in mehreren Sitzungen mit dem Thema "Kirchlicher Landbesitz und Verpachtung" auseinanderzusetzen. Ausgehend vom Landpachtvertragsmuster und der dazugehörenden Durchführungsbestimmung Pacht wurde die Konzeption einer ergänzenden Handreichung zum Umgang mit Kirchenland für Kirchenvorsteher und Kirchenvorsteherinnen entwickelt. Der Ausschuss möchte hiermit die Kirchengemeinden unterstützen, die Verantwortung für ihren Grundbesitz anzunehmen und dies verantwortlich vor Ort zu gestalten. Der Umwelt- und Bauausschuss hat sich dabei beraten lassen von Vertretern des Kirchlichen Dienstes auf dem Lande (KDL), des Arbeitsfeldes Umwelt und Klimaschutz, beide im Haus kirchlicher Dienste (HkD), vom Umweltbeauftragten der Landeskirche und vom Landeskirchenamt.

Das Aktenstück gliedert sich im Weiteren wie folgt:

1. Beschreibung der Ausgangslage
2. Theologische Grundlegung
3. Bedeutung kirchlichen Landbesitzes
  - a) Kirchliche Belange
  - b) Wirtschaftliche Belange
  - c) Soziale Belange
  - d) Ökologische Belange
4. Aktuelle Entwicklungen
  - a) Pachtvertragsmuster
  - b) Durchführungsbestimmungen zum Pachtwesen
  - c) Handreichung für Kirchenvorsteher und Kirchenvorsteherinnen
5. Schlussbetrachtung

## III.

1. Beschreibung der Ausgangslage

Fasst man den landwirtschaftlichen Grundbesitz der einzelnen Kirchengemeinden der Evangelisch-lutherischen Landeskirche Hannovers zusammen, so ist die evangelische Kirche in ihrer Gesamtheit mit etwa 1 % der landwirtschaftlichen Fläche eine der größten Landbesitzerinnen Niedersachsens. Eigentümer und Verpächter der Flächen sind die einzelnen Kirchen- und Kapellengemeinden der Landeskirche; die Verpachtung erfolgt dezentral. Bei ca. 1 300 Kirchengemeinden mit ca. 10 000 Flurstücken verteilt sich der Landbesitz auf mehrere tausend Pächter. In der Regel handelt es sich bei diesen Flächen nicht um große zusammenhängende Einheiten oder ganze Landwirtschaftsbetriebe. Es sind vielmehr in einer oder mehreren Gemarkungen verstreut liegende Flurstücke, die von den Pächtern häufig mit benachbarten Flächen zu Nutzungseinheiten zusammengelegt werden.

Das Kirchenland ist in seiner Beschaffenheit und Nutzung ein Spiegelbild der vielfältigen Landwirtschaft in Niedersachsen. Alte Marschböden gehören genauso dazu wie die leichten Sandböden der Heide oder die ertragreiche Schwarzerde der Hildesheimer Börde. Die Flächen werden als Acker- oder Grünland genutzt. Sie sind oft seit Jahrhunderten Eigentum der Kirchengemeinden. In den Anfängen wurden von den Landesherren sogenannte "Parochien" als Vorläufer der heutigen Kirchengemeinden errichtet und mit Landbesitz (Dotationen) ausgestattet. Das kirchliche Grundvermögen vermehrte sich mit der Zeit durch Schenkungen, Stiftungen und Erbschaften. Es bildete lange Zeit die wesentliche wirtschaftliche Grundlage der Pfarrfamilien und der kirchlichen Arbeit vor Ort. Bis Mitte des 19. Jahrhunderts wurden die Flächen in der Regel vom Pfarrstelleninhaber selbst bewirtschaftet und sicherten seinen Lebensunterhalt. Nach Einführung eines verlässlichen Kirchensteuersystems und geregelter Gehaltszahlungen trat die Verpachtung an die Stelle der Eigennutzung. Bis Ende des Jahres 2008 wurden die Einnahmen der Dotationen quasi vollständig dem Pfarrstellenaufkommen der hannoverschen Landeskirche zugeführt.

Seit der Einführung des Finanzausgleichsgesetzes im Jahr 2009 verbleiben die Pachteinnahmen in den Kirchenkreisen, wobei die Erträge der Dotation Pfarre/Pfarrwittum weiterhin nur für die Besoldung und die Beiträge zur Versorgung der Pfarrer und Pfarrfrauen verwendet werden dürfen. Die Verteilung der Mittel zwischen Kirchenkreis und Kirchengemeinde sind in den Finanzsätzen der Kirchenkreise geregelt. Etwa 4 % bis 6 % der Pfarrgehälter der Landeskirche werden heute durch Pachteinnahmen finanziert.

In Zeiten hoher Kirchensteuereinnahmen und befördert durch den Abfluss der Gelder in das Pfarrstellenaufkommen der Landeskirche wurde die Verpachtung des Kirchenlandes für die einzelnen Kirchengemeinden aus ihrer Sicht wirtschaftlich bedeutungslos. Sie ist deshalb für viele Kirchengemeinden ein Randthema, dem man nur die aller-notwendigste Aufmerksamkeit widmet. Hinzu kommt, dass der Anteil der Landwirte und Landwirtinnen in den Kirchengemeinden seit Jahren stetig sinkt. Damit fehlt nicht nur wichtige Fachkompetenz in den Gremien, sondern der ehemals enge Kontakt von Kirche und Landwirtschaft und das gegenseitige Verständnis gehen mehr und mehr verloren.

Die hieraus resultierenden Probleme sind vielfältig. In Bezug auf die Verpachtung von Kirchenland lässt sich Folgendes beobachten: Kirchengemeinden haben z.T. keine Kenntnis mehr darüber, welche Flächen ihrer Kirchengemeinde gehören und wie und von wem diese genutzt werden. Infolgedessen werden die langfristig abgeschlossenen Pachtverträge bei Ablauf oft unhinterfragt verlängert, manchmal über mehrere Generationen. Pachtzinsen werden nicht oder nur sehr verhalten den marktüblichen Preisen angeglichen und Verstöße gegen Vereinbarungen des Pachtvertrages werden oft nicht oder zu spät erkannt und geahndet. Hinzu kommt, dass die Bereitschaft Konflikte einzugehen, also z.B. Pachtzinserhöhungen durchzusetzen oder bei Neuverpachtung neue Pächter zu berücksichtigen, angesichts des fehlenden direkten wirtschaftlichen Nutzens für die Kirchengemeinden, in den Kirchengemeinden eher gering ist. Die hier angeführten Problemanzeigen gelten mit Sicherheit nicht für alle Kirchengemeinden und Kirchengemeinden. Hier gibt es, wie überall, eine weite Spannweite der Verantwortungsübernahme, häufig abhängig von den handelnden Personen. Sie zeigen jedoch einen deutlichen Handlungsbedarf hinsichtlich der innerkirchlichen Wahrnehmung von Kirchenland und der Bereitschaft hierfür Verantwortung zu übernehmen.

Ungeachtet der skizzierten Problemanzeigen sind und bleiben die Kirchengemeinden mit ihren Kirchengemeinden die angemessene Handlungs- und Entscheidungsebene. Die örtliche Nähe schafft die notwendige Orts- und Personenkenntnis für eine qualifizierte Neuverpachtung und Pachtbegleitung. Das erforderliche Engagement der Kirchengemeinden hält die Verwaltungskosten niedrig. Nicht zuletzt sind sie in Konfliktfällen die ersten Ansprechpartner. Entscheidungen über den Umgang mit kirchlichem Pachtland sollten deshalb in jedem Fall bei den Kirchengemeinden verbleiben. Die Anforderungen an die Kirchengemeinden sind in den vergangenen Jahren nicht nur in rechtlicher Hinsicht gestiegen. Sie sollen nicht nur einen angemessenen Pachtpreis festlegen, sie entscheiden mit der Auswahl der Pächter z.B. auch über die

Wirtschaftsform auf ihren Pachtflächen. Sie werden angefragt, wenn Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und Naturschutzprojekte gesucht werden oder stellen Flächen für Windenergieanlagen, Pipelinebau oder Stromtrassen zur Verfügung. Ihre Entscheidungen werden dabei zunehmend kritisch hinterfragt und müssen begründet und vertreten werden können.

Pachteinnahmen sichern kirchliche Arbeit, aber Boden ist mehr als ein Renditeobjekt. Er ist keine unbelebte Materie, sondern lebendiger Teil der Schöpfung und bildet die Lebensgrundlage für die Menschen jetzt und für nachfolgende Generationen. Als Christen stehen wir in einer besonderen Verantwortung. Der Umgang mit Kirchenland in der hannoverschen Landeskirche muss sich deshalb an ethischen Maßstäben messen lassen. Wirtschaftliche, soziale und ökologische Aspekte müssen sorgsam abgewogen werden, um nachhaltigem Verhalten gerecht zu werden.

Kirchenvorstände zu ermutigen, die Verantwortung für das kirchliche Pachtland wahrzunehmen und sie hierfür zu qualifizieren, ist deshalb ein wichtiger Schritt zu einem bewussten Umgang mit dem anvertrauten Grundbesitz.

## 2. Theologische Grundlegung

*"Da machte Gott der Herr den Menschen aus Staub von der Erde (...) Und Gott der HERR nahm den Menschen und setzte ihn in den Garten Eden, dass er ihn bebaute und bewahrte." (Gen 2,7.15)*

In der Paradieserzählung wird uns die existentielle Nähe des Menschen zum Acker deutlich vor Augen geführt. Der Boden, die Feste, bringt das hervor, was Menschen zum Leben brauchen: Gras und Kraut, das Samen trägt und fruchttragende Bäume (Gen 1, 11). Erst dadurch haben Tiere und Menschen die für sie nötige Existenzgrundlage. Aus *Erde vom Acker* (hebräisch: "Adamah") ist der Mensch ("Adam") geschaffen, und die Mühsal des Ackerns gehört zu den Lasten, die er zu tragen hat, als der Mensch das Paradies verlassen muss. Den Acker hat der Mensch zu bebauen und zu bewahren, um seinen Lebensunterhalt zu erarbeiten, bis er am Ende wieder zu Staub wird.

Die Erde ist des Herrn, der Mensch Gottes Verwalter. Im Alten Testament spiegelt sich diese Haltung in den Bestimmungen für die Brache und das Jubeljahr (vgl. Lev 25): Nach sechs Jahren soll der Boden eine Ruhepause haben wie der Mensch am 7. Tag, und nach 7 mal 7 Jahren werden die alten Besitzverhältnisse wieder hergestellt, damit sich das Eigentum an Grund und Boden nicht in den Händen einiger weniger sammelt, sondern ein jeder Anteil an seinem ihm von Gott zugedachten Erbteil hat.

Die Gerechtigkeit in der Verteilung des Landes, der Schutz des Eigentums und eine dem Boden angemessene Bearbeitung werden in der Bibel immer wieder thematisiert. Gott steht dafür ein, dass der Kreislauf der Natur stabil und der Boden fruchtbar bleiben. (vgl. Gen 8,22: ... *soll nicht aufhören Saat und Ernte* ...) In diesen Bund hinein sind die Menschen gestellt - als Teil der Natur, der Schöpfung. Die Erde ist nicht ein Teil der Umwelt des Menschen, sondern der Mensch ist ein Teil der Natur. Und nur in und mit ihr, nicht gegen sie, werden wir überleben.

Die Bewahrung der Schöpfung ist uns allen aufgetragen. Insbesondere der Acker ist den Menschen ans Herz gelegt: Denn er ist Grundlage der Ernährung für Mensch und Tier. Die Kultivierung des Landes bildet eine der wesentlichen Tätigkeiten des Menschen. Der Boden, das Wasser und die Luft, die Tiere und die Pflanzen werden uns anvertraut: zum Nutzen, zur Hege und Pflege und zur Freude. Sie sollen an die schöpferische Kraft Gottes erinnern. Der Boden ist in der Bibel nicht einfach ein Ding, er kann sogar personalisiert werden (Ps 96,12): *"Das Feld sei fröhlich und alles was darauf ist."* Der Ackerboden steht im Gegensatz zur Steppe, in der nur die Hirten mit ihren Kleinviehherden existieren konnten, und zur Wüste, in der die Menschen nur mit göttlicher Hilfe (Wachteln, Manna) überleben. Ackerboden steht für Wachstum und Fruchtbarkeit; aber auch für harte Arbeit jenseits des Paradiesgartens.

Er ist kein beliebig vermehrbares Gut, sondern eine empfindliche Lebensgemeinschaft, die der Mensch erst in Ansätzen versteht. Ehrfurcht, Lob und Dankbarkeit sind angemessene Antworten auf alles, was mit dem Boden erschaffen ist. Ausbeutung, Verschwendung (Erosion), Zerstörung (Versiegelung), Vergiftung auf Kosten von Mensch und Natur heute und für nachfolgende Generationen ist dementsprechend unerträglich und verlangt unseren Widerspruch.

Zukunftsfähigkeit, das bedeutet nachhaltige Bodenbewirtschaftung: Ökologie, Ökonomie und Soziales sind zu berücksichtigen. Ein Dreiklang, der sich im weiteren Sinn auch schon in den alttestamentlichen Bestimmungen zum Umgang mit dem Land finden lässt: Soziales (Bodenverteilung, siehe Naboths Weinberg, 1. Kön. 21), Ökologie (Brache, vgl. Lev 25,3) und Ökonomie (Jobeljahr, vgl. Lev 25,13.28). Nachhaltigkeit im Umgang mit dem anvertrauten Gut Boden gebietet sowohl die Vernunft als auch der Gehorsam gegen Gottes Gebot und Verheißung.

Das Lob der Schöpfung und die Verantwortung für das Land und den Boden gehören untrennbar zusammen. Wir müssen neu das Staunen, die Dankbarkeit und die Demut gegenüber dem Boden lernen. Und wir müssen dementsprechend unseren Umgang

mit unserem Kirchenland immer wieder neu kritisch hinterfragen und den sich verändernden Herausforderungen so anpassen, dass er im Dienst des Schöpfers und der Schöpfung steht und als solcher auch öffentlich zu erkennen ist.

### 3. Bedeutung kirchlichen Grundbesitzes

Landwirtschaftlich nutzbare Böden sind eine knappe sensible Ressource und darum überaus wertvoll. Sie erfordern einen besonders schützenden, behutsamen Umgang. Die Kirchengemeinden sind deshalb zu einer nachhaltigen Nutzung der ihnen anvertrauten Flächen aufgerufen. Mit dem Abschluss eines Pachtvertrages übergeben sie einen Teil dieser Verantwortung an den Pächter. Wie diese Verantwortung im Rahmen der Betriebsabläufe wahrgenommen wird, entzieht sich allerdings in weiten Teilen einer Kontrolle durch die Kirchenvorstände. In der Regel können lediglich grobe Verstöße gegen Vertragsregelungen erkannt und geahndet werden. Kirchliche Pachtverträge sollten deshalb nicht überfrachtet werden, sondern sich vor allem durch Rechtskonformität, Verständlichkeit, klar definierte Kriterien und Kontrollierbarkeit auszeichnen. Der landeskirchliche Musterpachtvertrag gewährleistet dies. Das Pachtverhältnis gründet sich ganz wesentlich auf Vertrauen. Die richtige Pächterauswahl ist deshalb im Umgang mit Kirchenland besonders wichtig. Sie entscheidet sich nicht allein an der Höhe des gebotenen Pachtzinses. Die Durchführungsbestimmungen zum Pachtvertrag legen vielmehr fest, dass eine Verpachtung nach kirchlichen, wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Belangen erfolgen soll. Auf diese wird im Folgenden näher eingegangen.

#### a) Kirchliche Belange

Kirchenland soll vorrangig an Kirchenglieder der eigenen oder benachbarter Kirchengemeinden vergeben werden. Infrage kommen auch Kirchenglieder von Kirchen der Arbeitsgemeinschaft Christlicher Kirchen in Deutschland (ACK-Kirchen) in diesem Gebiet. Das Pachtverhältnis gründet auf Vertrauen. Mit dem Pachtzins wird kirchliche Arbeit finanziert und Pächter profitieren von dem im Vergleich zu marktüblichen Geboten meist moderaten Pachtzins und den in Krisensituationen verhandlungsbereiten Gremien. Bei einer Verpachtung an Kirchenglieder ist zunächst von einem Grundkonsens in der Frage christlicher Werte auszugehen. Durch die regionale Bindung besteht zudem die Möglichkeit der gegenseitigen Wahrnehmung und des wechselseitigen Gesprächs im laufenden Pachtverhältnis. So können Anliegen der Vertragspartner einfacher abgestimmt und Konflikte frühzeitig vermieden werden.

## b) Wirtschaftliche Belange

Um die Handlungsfähigkeit der Kirche und ihrer Kirchengemeinden zu ermöglichen, ist nachhaltiges wirtschaftliches Handeln unverzichtbar. Die Kirchengemeinden sind hierzu nach der Verfassung der Evangelisch-lutherischen Landeskirche Hannovers verpflichtet. Dazu gehört die Erwirtschaftung angemessener Erträge aus dem ihnen anvertrauten Grundvermögen. Aus den Pacht-erträgen wird kirchliche Arbeit finanziert, auch wenn die Erträge nicht direkt der Kirchengemeinde sondern dem Kirchenkreis zufließen. Angesichts des zu erwartenden rückläufigen Kirchensteueraufkommens und damit sinkenden Zuweisungen werden die Kirchenkreise zukünftig vermehrt auf diese Einnahmen der Kirchengemeinden angewiesen sein und auf die Erhebung ortsüblicher Pachten durch die Kirchengemeinden drängen. Die derzeitige Rechtslage, die Erträge nahezu vollständig an den Kirchenkreis abzuführen, ist vor diesem Hintergrund zu hinterfragen. Die Kirchenkreise sollen in ihren Finanzsätzen attraktive wirtschaftliche Anreize für die Kirchengemeinden schaffen, damit diese die Verantwortung für ihre Pachtflächen aktiv wahrnehmen.

Ein angemessener Pachtzins orientiert sich am ortsüblichen Pachtniveau. Er ist so gestaltet, dass dem Pächter aus der Pachtung von Kirchenland weder ein erheblicher Vor- noch Nachteil gegenüber den Berufskollegen entsteht.

Der Pächter muss selbstverständlich wirtschaftlich in der Lage sein, den vertraglich vereinbarten angemessenen Pachtzins unter Einhaltung der Fälligkeit zu begleichen.

Neben den zu erzielenden Einnahmen aus der Verpachtung ist der Werterhalt der Flächen zu berücksichtigen. Betriebswirtschaftlich betrachtet unterliegen landwirtschaftliche Nutzflächen zwar keinem Wertverlust. In Unternehmensbilanzen werden deshalb hierfür keine Abschreibungen vorgenommen. Tatsächlich kann sich der Wert einer Fläche durchaus sowohl positiv als auch negativ verändern. Entscheidende Faktoren sind die Ertragsfähigkeit und der Pflegezustand, aber auch die mit der Fläche verbundenen Nutzungsmöglichkeiten. Neben der Erzielung eines angemessenen Pachtzins ist der Werterhalt der Pachtflächen ein wichtiges Ziel für den Verpächter. Die Wirtschaftsweise des Pächters und Nutzung der Flächen ist für den Werterhalt entscheidend. So beeinflusst die Bewirtschaftung über die Bodenstruktur, den pH-Wert und den Humusgehalt des Bodens die Bodenfruchtbarkeit. Sie kann Bodenerosion fördern oder ihr entgegenwirken. Die Pflege von Gräben und Drainagen bestimmt die Wasserführung nicht nur der Flächen sondern im Extremfall auch angren-



zender Gebiete, um nur einige wenige Beispiele zu nennen. Verantwortungsbewusstsein des Pächters und Höhe des Pachtzinses müssen also unter Umständen gegeneinander abgewogen werden. Das Interesse des Pächters am Werterhalt der Fläche wird dabei umso größer sein, je langfristiger der Pachtvertrag abgeschlossen wird.

Viele Vorgaben des Musterpachtvertrages dienen dem Werterhalt der Flächen und regeln Regressansprüche. Sie entfalten ihre Wirksamkeit jedoch nur, wenn die Einhaltung des Vertrages überprüft, nötigenfalls angemahnt wird und Verstöße geahndet werden. Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen erschöpft sich also nicht im Abschluss eines Pachtvertrages, sondern muss kontinuierlich begleitet werden.

c) Soziale Belange

Kirchengemeinden sind Teil des jeweiligen Gemeinwesens. Im ländlichen Raum sind sie am Erhalt dörflicher Strukturen maßgeblich beteiligt. Damit einher geht das Interesse am Erhalt bäuerlicher Familienbetriebe und einer vielfältigen Landwirtschaft, die Bestandteile des dörflichen Lebens bleiben. Die Auswahl der Pächter sollte deshalb so erfolgen, dass sie den Erhalt gerade dieser Betriebe fördert.

Um Konflikte zu vermeiden, sollte grundsätzlich beachtet werden, dass dem Pächter aus dem Pachtverhältnis kein erheblicher Vor- oder Nachteil gegenüber seinen Berufskollegen erwächst. Das Ausschreibungsverfahren bei Neuverpachtung sollte transparent sein und allen Pachtinteressierten die Möglichkeit bieten, sich daran zu beteiligen.

Die Mehrzahl der Pächter sind **kleinere und mittlere Betriebe**. Sie sollten auch zukünftig besondere Berücksichtigung finden. Je größer der Betrieb, desto geringer ist in der Regel die Bedeutung des Kirchenlandes für die betriebliche Existenz. Kleinere Betriebe unterliegen zudem häufiger im Bieterwettbewerb um freies Pachtland und sind auf das moderate Vergabeverfahren der Kirchengemeinden angewiesen, um ihre Flächen erweitern zu können. Die Betriebsgröße sollte jedoch kein Ausschlusskriterium sein, da auch größere Betriebe auf kirchliche Pachtflächen angewiesen sein können und die Betriebsgröße nicht ohne Weiteres Rückschlüsse auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Betriebs zulässt. **Ortsansässige und ortsnahe Betriebe** sollten aus den unter Punkt a) bereits genannten Gründen vorrangig berücksichtigt werden.

Der Regelfall sollte die Verpachtung an **Vollerwerbsbetriebe** sein. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die zu verpachtenden Flächen von besonderem Interesse für einen Neben- oder Zuerwerbsbetrieb sind, z. B. bei hofnaher Lage oder für die Arrondierung vorhandener Flächen. Nicht immer ist von einer Konkurrenzsituation zwischen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben sowie Hobbylandwirten auszugehen. Gerade kleinere Grünlandflächen sind für Vollerwerbsbetriebe oft uninteressant, in ortsnaher Lage aber durchaus an Pferde- oder Schafhalter zu vermitteln. Voraussetzung sollte jedoch in jedem Fall die **Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis** sein.

**Pächtertreue** ist ein hohes Gut, gerade im Hinblick auf den Werterhalt der Flächen, aber auch für die Planungssicherheit der Betriebe. Sie darf jedoch nicht zu einem Automatismus bei der Vergabe von Pachtland führen. Eine Konzentration kirchlicher Pachtflächen auf einige wenige Betriebe, gar über mehrere Generationen, sollte vermieden werden und dort wo es sinnvoll ist, die vorhandenen Flächen auf eine größere Zahl an Betrieben verteilt werden. **Besondere Betriebssituationen** können bei der Vergabe von Pachtland berücksichtigt werden, z.B. der Umstieg vom Neben- zum Vollerwerbsbetrieb oder der geordnete Übergang in die Rente bei auslaufenden Betrieben ohne Hofnachfolger.

Auch das **soziale oder kirchliche Engagement** eines Pachtinteressenten kann in der Pächterauswahl als Kriterium herangezogen werden. Es ist allerdings außerordentlich schwierig zu gewichten und wird nur im Einzelfall für die Entscheidung von Bedeutung sein. Eine Mitgliedschaft im Kirchenvorstand schließt die Pacht von Kirchenland nicht grundsätzlich aus. Um dem Verdacht der Vorteilsnahme zu begegnen, sollte jedoch besonderer Wert auf die Transparenz des Vergabeverfahrens gelegt werden und der bzw. die Betroffene darf weder an der Beratung (§ 44 Absatz 2 der Kirchengemeindeordnung - KGO) noch an der Entscheidung beteiligt sein.

Grundsätzlich sollten das Verfahren fair und die Entscheidung gut begründet sein, um von allen Beteiligten akzeptiert werden zu können. Dies wird nicht in jedem Fall gelingen. Es trägt jedoch dazu bei, strittige Entscheidungen nicht zur Zerreißprobe in der Kirchengemeinde werden zu lassen.

## d) Ökologische Belange

Boden ist Nahrungs- und Rohstoffquelle, Nutzfläche und Landschaftsarchiv für den Menschen. Er ist gleichzeitig als Lebensraum, Wasserspeicher, Schadstofffilter und Klimaregler ein unerlässlicher Bestandteil des Ökosystems.

Die Bodenentwicklung ist nicht abgeschlossen. Böden unterliegen vielmehr einem kontinuierlichen, wenn auch langsamen Veränderungsprozess. Die Veränderungen landwirtschaftlicher Böden werden dabei ganz maßgeblich durch die Art der Bewirtschaftung gesteuert.

Der für die landwirtschaftliche Nutzung entscheidende Parameter ist die **Bodenfruchtbarkeit**. Sie ist definiert als die Fähigkeit eines Bodens Frucht zu tragen, d.h. den Pflanzen als Standort zu dienen und nachhaltig regelmäßige Pflanzenerträge von hoher Qualität zu erzeugen. Gemessen wird die Bodenfruchtbarkeit am Ertrag.

Der Erhalt und die Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit sind sowohl in der ökologischen wie auch der konventionellen Landwirtschaft ein zentrales Anliegen. Eine unsachgemäße Bewirtschaftung schädigt den Boden und gefährdet die Leistungsfähigkeit nachhaltig z.B. durch Nährstoffverarmung und Versauerung, durch Humusverlust und Verdichtung, Anreicherung von Schadstoffen oder Störung des Bodenlebens und der biologischen Umsetzungsprozesse. Sichtbar wird dies in spürbaren Ertrags- bzw. Qualitätseinbußen der angebauten Feldfrüchte. Die Beseitigung vorhandener Schäden ist in den meisten Fällen außerordentlich langwierig. Das Risiko der Bodenschädigung ist durch die Möglichkeiten der modernen Landwirtschaft deutlich gestiegen. Verdichtungen durch den Einsatz leistungsstarker aber schwerer Maschinen auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen, Rückstände von Pflanzenschutzmitteln und deren Abbauprodukten, die im Boden verbleiben, oder der Eintrag überschüssiger Nitratmengen aus der Düngung ins Grundwasser sind nur drei Beispiele, die deutlich machen, dass eine Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis heute wichtiger ist denn je.

Als Wasserspeicher und Filter spielen Böden darüber hinaus eine herausragende Rolle im **Wasserschutz**. Tiefgründige, bewachsene Böden nehmen Regenwasser auf und verhindern bei Starkregen das Abfließen von großen Mengen an Oberflächenwasser. Sie wirken so Überschwemmungen und Wassererosion entgegen. Nicht zuletzt haben Böden eine Filterfunktion für chemische Elemente und Substanzen und sorgen so für die Neubildung sauberen Grundwassers. Auch diese Funktionen werden bei landwirtschaftlich genutzten Böden von der

Bewirtschaftung beeinflusst. Die Filterwirkung der Böden ist allerdings begrenzt. Ein Beispiel hierfür ist die in Teilen Niedersachsens mittlerweile nachweisbare Überschreitung der Nitratgrenzwerte im Grundwasser, als Ergebnis einer langjährig den Bedarf übersteigenden Stickstoffdüngung.

Böden haben auch eine Bedeutung für den **Klimaschutz**. Im Boden gebundene organische Substanz wirkt wie ein jahrhundertalter CO<sub>2</sub>-Speicher. Bei Nutzungsänderungen wie dem Umbruch von Grünland oder der Entwässerung von Moorflächen entweicht der in der organischen Substanz gebundene Kohlenstoff in Form von CO<sub>2</sub> und belastet die Treibhausgasbilanz. Über die direkte Wirkung im Boden hinaus hat die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen selbstverständlich auch einen erheblichen Einfluss auf das **Landschaftsbild** und die **Biodiversität** des Ökosystems Acker oder Wiese.

Eine Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis, die die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Umwelt- und Naturschutz beinhaltet, ist deshalb die selbstverständliche Voraussetzung für die Pachtung von Kirchenland. Es besteht die Möglichkeit Betriebe, die darüber hinaus einen gesonderten Beitrag zum Umwelt- und Naturschutz leisten, z.B. durch zertifizierten Ökolandbau oder durch die Beteiligung an Vertragsnaturschutz oder Agrarumweltmaßnahmen in besonderer Weise bei der Pachtvergabe zu berücksichtigen. Wirtschaftliche und soziale Belange müssen dabei im Blick bleiben.

Angesichts der fortlaufenden Veränderungen im Bereich der Förderprogramme und der Länge der Pachtdauer sollte im Pachtvertrag keine verpflichtende Teilnahme an Agrarumweltmaßnahmen aufgenommen werden. Hinzu kommt, dass durch die Verpflichtung zur Teilnahme Ansprüche der Pächter auf Ausgleichszahlungen im Rahmen der Fördermaßnahmen entfallen könnten.

#### 4. Aktuelle Entwicklungen

Die rechtlichen Regelungen zur Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen finden sich u.a. in der Rechtsverordnung über die Verwaltung des kirchlichen Grundbesitzes vom 29. Februar 1988 (Kirchl. Amtsbl. S. 33) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Rechtsverordnung vom 11. August 2009 (Kirchl. Amtsbl. S. 151) und in den Durchführungsbestimmungen zum Pachtwesen vom 29. Februar 1988 (Kirchl. Amtsbl. S. 34). Die Vorschriften sind zu finden in der Rechtssammlung der hannoverschen Landeskirche unter Nr. 610-2 und Nr. 610-3.

## a) Pachtvertragsmuster

In Ziffer 1 Satz 1 der Durchführungsbestimmungen zum Pachtwesen (DB Pacht) ist ausdrücklich bestimmt, dass das jeweils geltende **landeskirchliche Landpachtvertragsmuster zu verwenden ist**. Dies dient zum einen einer einheitlichen Handhabung in der Landeskirche, zum anderen ändern sich die rechtlichen Rahmenbedingungen durch die Veränderungen der EU-Förderbedingungen, der europäischen und deutschen Gesetzgebung (Bund und Länder) sowie durch die Rechtsprechung in Landwirtschaftssachen stetig. Aus diesem Grunde stellt die Landeskirche unter Berücksichtigung und in Abstimmung mit den anderen Landeskirchen der Evangelischen Kirche in Deutschland (EKD) ein Muster zur Verfügung, das sowohl die rechtlichen als auch die kirchlichen Rahmenbedingungen abdeckt. So enthält es EKD-weit einheitliche Standards u.a. zu den Themen "Klärschlamm" und "Gentechnik". Auf Vorgaben zu einer bestimmten Wirtschaftsform oder zur Einhaltung von bestimmten Grenzwerten ist bewusst verzichtet worden. Zum einen wird es für viele Kirchengemeinden schwierig sein, Bewirtschaftungsformen zu kontrollieren, zum anderen gehen die Regelungen davon aus, dass jeder Pächter bzw. Bewirtschafter, der sich an die gesetzlichen Vorgaben und den Pachtvertrag (inklusive der Regeln ordnungsgemäßer Bewirtschaftung) hält, sorgsam mit dem Pachtland umgeht.

Grenzwerte sind zudem einem ständigen Wechsel unterworfen und werden regelmäßig vom Gesetzgeber angepasst. Verstöße gegen gesetzliche Vorgaben und die Vorgaben des Landpachtvertrages werden u.a. durch eine Schadensersatzpflicht und ein außerordentliches Kündigungsrecht sanktioniert.

## b) Durchführungsbestimmungen zum Pachtwesen

Die Durchführungsbestimmungen zum Pachtwesen sind auch nach fast 30 Jahren ein guter Maßstab bei der Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen in der hannoverschen Landeskirche. Sie werden behutsam modernisiert. Regelungen, die inzwischen überholt oder an anderer Stelle geregelt sind, werden gestrichen. Der Kerngehalt in Ziffer 2 "Auswahl der Pächter" soll aber bestehen bleiben. Mit den dort genannten vier Kriterien ist es in den vergangenen Jahrzehnten gelungen - auch im Hinblick auf die sich verändernden landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen - eine sachgerechte Pächterauswahl zu treffen, die den unterschiedlichen Regionen der hannoverschen Landeskirche und den Unterschieden in den Kirchengemeinden gerecht wird. Es wurde sich - nach eingehender Diskussion - bewusst gegen ein Punktemodell, wie es in einigen

anderen Landeskirchen angewandt wird, entschieden. Ein Punktemodell erweckt zunächst den Anschein größerer Transparenz, Einfachheit und Gerechtigkeit. Es beinhaltet aber immer auch eine Gewichtung der einzelnen mit Punktwerten versehen Bereiche. Diese Bewertung ist statisch und müsste landeskirchenweit gleich sein. Es kann die Vielfalt der Kirchengemeinden und die Schwerpunkte ihrer Arbeit und der vorhandenen Pächterstruktur nicht abbilden. Auch kann das Punktesystem verhindern, dass sich die Kirchengemeinden mit der Auswahl ihrer Pächter individuell beschäftigen, da nur der Fragenkatalog aus dem Punktesystem angewandt bzw. "abgearbeitet" werden würde. Es soll aber in Zukunft gerade auch der Wert des Bodens und seiner Bewirtschaftung in vielfältigen Zusammenhängen diskutiert werden können.

c) Handreichung für Kirchenvorsteher und Kirchenvorsteherinnen

Die Handreichung für Kirchenvorstände zum Thema "Boden und Pacht" ist ein erster Einstieg in diesen Arbeitsbereich. Sie ist insbesondere für Kirchenvorsteher und Kirchenvorsteherinnen gedacht, die mit landwirtschaftlichen Themen nicht vertraut sind. Es wird auf wenigen Seiten das Wichtigste zu verschiedenen Fragen aus diesem Bereich erläutert und angegeben, wo weitere Informationen erhalten werden können. Ziel ist auch hier, den Verantwortlichen in den Kirchengemeinden den Wert ihres landwirtschaftlichen Grundbesitzes in seiner gesamten Vielfalt deutlich zu machen.

5. Schlussbetrachtung

An die Kirchengemeinden werden zunehmend hohe, z.T. widersprüchliche Erwartungen an ihren Umgang mit Kirchenland herangetragen. Sie müssen sich der Verantwortung und Diskussion sachlich und konfliktfähig stellen. Wichtig ist dabei eine realistische Einordnung der Wirksamkeit im Blick auf agrar- und umweltpolitische Ziele. Die Verpachtung kann Zeichen setzen, aber keine agrarstrukturellen Probleme lösen. Wichtigster Grundsatz der Verpachtung ist ein nachhaltiger Umgang mit dem anvertrauten Grundbesitz.

Verantwortung für das eigene Pachtland zu übernehmen, bedeutet für eine Kirchengemeinde zu allererst, sich Kenntnisse über Umfang, Lage und Nutzung der Flächen sowie die wichtigsten Eckdaten der Verträge anzueignen. Hierzu wird kein spezifisches Fachwissen benötigt und für Rückfragen stehen die Mitarbeitenden der Kirchen(kreis)ämter zur Verfügung.

Mit der Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen übernehmen die Kirchengemeinden auch eine soziale Verantwortung. Kirchenvorstände sollten deshalb in jedem Fall den Kontakt zu den Pächtern pflegen. Das gegenseitige Gespräch sollte von Wertschätzung und Respekt geprägt sein. Nur so können Probleme frühzeitig erkannt, benannt und Handlungsalternativen erarbeitet werden.

Bei der Neuverpachtung von Flächen mindert ein transparentes Auswahlverfahren, das zu einem begründeten Ergebnis führt, die Gefahr von Konflikten. Kriterien für die Auswahl des Pächters sollten anhand der spezifischen Situation vor Ort gewichtet werden.

Pachtverträge müssen rechtskonform, sprachlich klar und kontrollierbar sein. Sie sollten nicht überfrachtet werden. Der landeskirchliche Musterpachtvertrag ist hierfür die sichere Grundlage.

Musterpachtvertrag und Durchführungsbestimmungen eröffnen regionale und situationsspezifische Handlungsspielräume. Diese sind die notwendige Voraussetzung, um die regionale Vielfalt der hannoverschen Landeskirche angemessen berücksichtigen zu können.

Ein nachhaltiger Umgang mit Kirchenland kann am besten durch den Einsatz der einzelnen Kirchengemeinden gewährleistet werden. Sie sind als Akteure vor Ort am ehesten vertraut mit den regionalen Besonderheiten, haben in der Regel kurze Wege für den unmittelbaren Kontakt zu den Pächtern und können inhaltlich die aktuelle Bewirtschaftung der Pachtflächen im Blick behalten, ohne dabei einen großen bürokratischen Aufwand zu erzeugen. Eine Zentralisierung der Verpachtung würde nicht nur den situationsspezifischen Anforderungen schlechter gerecht werden, sondern auch zu einer deutlichen Erhöhung des Verwaltungsaufwandes und der Kosten führen.

Es ist deshalb unabdingbar, dass sich die Kirchenvorstände die für die Verpachtung notwendigen Grundkenntnisse aneignen. Dies ist auch für Kirchenvorstände ohne landwirtschaftliche Fachkompetenz nicht schwierig. Die wichtigsten Handlungsschritte fasst die Handreichung übersichtlich zusammen. Für weitergehende Fragen stehen die Fachabteilungen der Kirchen(kreis)ämter und das Grundstücksreferat des Landeskirchenamtes mit dem landwirtschaftlichen Grundstückssachverständigen zur Seite. Es können von dort auch - falls erforderlich - Kontakte zu landwirtschaftlichen Verbänden (Landwirtschaftskammer, Landvolk etc.) vermittelt werden. Die Kirchen(kreis)ämter begleiten die Neuverpachtung von Kirchenland und unterstützen die Kirchenvorstände in Konfliktfällen.

Die Verwendung der Pachteinahmen regeln die Kirchenkreise über ihre Finanzsatzungen. Hierbei hat es sich als notwendig erwiesen, den Kirchengemeinden einen angemessenen Anteil an den Pachteinahmen zufließen zu lassen. Ohne wirtschaftlichen Anreiz ist es für die Kirchengemeinden von untergeordnetem Interesse, die Arbeit und gelegentlich auch die Konflikte einer verantwortlichen Verpachtung eigener Ländereien zum Wohle der gesamten Kirche wahrzunehmen.

Im Umgang mit dem über Generationen den Kirchengemeinden anvertrauten Kirchenland bündeln sich heute eine Vielzahl von kirchlichen Erfordernissen und gesellschaftlichen Interessen. Der Umwelt- und Bauausschuss möchte die Kirchengemeinden und auch die Kirchenkreise ausdrücklich ermutigen, die hieraus erwachsenden Aufgaben und Herausforderungen anzunehmen und sie als Möglichkeit der Sicherung kirchlicher Arbeit verantwortungsvoll zu gestalten.

#### IV.

Der Umwelt- und Bauausschuss stellt daher folgende Anträge:

Die Landessynode wolle beschließen:

- 1. Die Landessynode nimmt den Bericht des Umwelt- und Bauausschusses betr. Pachtland – Verantwortung und Gestaltungsmöglichkeiten (Aktenstück Nr. 81) zustimmend zur Kenntnis.*
- 2. Die Landessynode bittet den Umwelt- und Bauausschuss, in Zusammenarbeit mit dem Landeskirchenamt und dem Arbeitsfeld Kirche und Landwirtschaft sowie dem Arbeitsfeld Umwelt- und Klimaschutz der Landeskirche, sich weiterhin mit dem Thema zu beschäftigen und die Reaktionen auf das Aktenstück in Kirche und Öffentlichkeit aufzugreifen.*
- 3. Die Landessynode bittet das Landeskirchenamt, dieses Aktenstück allen Kirchengemeinden zur Kenntnis zu geben und es entsprechend zu veröffentlichen. Die Kirchengemeinden ihrerseits werden gebeten, das Aktenstück an ihre jeweiligen Pächter weiterzugeben.*

Dr. Siegmund  
Vorsitzende