

**Ordnung für den Abschluss und die Genehmigung
von Pachtverträgen sowie Verträgen über die
Nutzungsüberlassung von unbebauten Grundstücken der
Kirchengemeinden und (Kirchen-) Gemeindeverbände
in der Erzdiözese Köln (Ordnung Pachtverträge
Kirchengemeinden – PachtO KG)**

Vom 8. Dezember 2025

ABl. EBK 2026, Nr. 10, S. 28

§ 1

Gebot der öffentlichen Neuverpachtung

¹Die Verpachtung von kirchlichen Grundstücken erfolgt in der Regel öffentlich im Wege des Meistgebotes. ²Dabei sind im Einzelnen die nachfolgenden Regelungen einzuhalten.

§ 2

Allgemeine Bedingungen

Es gelten folgende allgemeine Pacht- und Rahmenbedingungen:

a) Zur Bestimmung der Höhe des Pachtzinses von landwirtschaftlichen Flächen gelten verbindlich folgende Mindestpachtzinsen und zur Erschwerung von Pachtzinstreibern werden folgende Pachtzinsobergrenzen empfohlen:

aa) Verpachtung von Dauergrünlandflächen

1. Für die Regionen Eifel, Westerwald und Bergisches Land beträgt der Mindestpachtzins 160 Euro/Hektar.
2. Für alle anderen Regionen beträgt der Mindestpachtzins 220 Euro/Hektar.
3. Wird die Pachtfläche mit Mindestpachtzinsnennung ausgeschrieben, so beträgt die empfohlene Pachtzinsobergrenze für die unter 1. genannten Regionen 220 Euro/Hektar und bei den unter 2. genannten Regionen 280 Euro/Hektar.

bb) Verpachtung von Ackerlandflächen

Bei der Bemessung des Pachtzinses wird unterschieden zwischen ein- und mehrjährigen Kulturen. Unter „mehrjährigen Kulturen“ sind solche zu verstehen, die für mindestens 2 Jahre angelegt sind.

1. Mehrjährige Kulturen: Unabhängig von der Ackerzahl beträgt der Mindestpachtzins 700 Euro/Hektar und die empfohlene Pachtzinsobergrenze 900 Euro/Hektar.
2. Einjährige Kulturen: Für die Regionen Eifel, Westerwald und Bergisches Land beträgt der Mindestpachtzins 1,30 Euro/Ackerzahl (AZ)/Morgen. Die empfohlene Pachtzinsobergrenze liegt bei einer Bodengüte bis zu 70 Punkten Ackerzahl bei einem Zuschlag von 30 Prozent. Bei Ackerböden mit höherer Ackerzahl liegt die empfohlene Pachtzinsobergrenze bei einem Zuschlag von 60 Prozent. Beispiel:
 - Ackerland mit einer AZ von 65 Punkten: Pachtzins/Morgen: 84,50 Euro. Empfohlene Pachtzinsobergrenze: 84,50 Euro/Morgen zuzüglich 30 % = 25,35 Euro, ergibt 109,85 Euro/Morgen;
 - Ackerland mit einer AZ von 73 Punkten: Pachtzins/Morgen: 94,90 Euro. Empfohlene Pachtzinsobergrenze: 94,90 Euro zuzüglich 60 % = 56,94 Euro, ergibt 151,84 Euro/Morgen.

Für alle anderen Regionen beträgt der Mindestpachtzins 1,50 Euro/AZ/Morgen. Die empfohlene Pachtzinsobergrenze liegt bei einer Bodengüte bis zu 70 Punkten Ackerzahl bei einem Zuschlag von 30 Prozent. Bei Ackerböden mit höherer Ackerzahl liegt die empfohlene Pachtzinsobergrenze bei einem Zuschlag von 60 Prozent. Beispiel:

- Ackerland mit einer AZ von 65 Punkten: Pachtzins/Morgen: 97,50 Euro. Empfohlene Pachtzinsobergrenze: 97,50 Euro/Morgen zuzügl. 30 % = 29,25 Euro, ergibt 126,75 Euro/Morgen;
 - Ackerland mit einer AZ von 73 Punkten: Pachtzins/Morgen: 109,50 Euro. Empfohlene Pachtzinsobergrenze: 109,50 Euro zuzügl. 60 % = 65,70 Euro, ergibt 175,20 Euro/Morgen.
3. Rollrasen, Weihnachtsbaumkulturen, Baumschulen: Der Mindestpachtzins beträgt 1.200 €/ha.

cc) Pauschalierte Nebenkosten

Die genannten Pachtzinsen sind Netto-Pachtzinsen. Die pauschalierten Nebenkosten betragen für Grünlandpachtverträge und einjährige Kulturen 10 Prozent der Pachtsumme und für die Verpachtung mehrjähriger Kulturen, Flächen für Rollrasenproduktion, Weihnachtsbaumkulturen und Baumschulen 5 Prozent der Pachtsumme.

dd) Mehrere gleichlautende Meistgebote

Liegen mehrere gleichlautende Meistgebote vor, die die in der Pacht Ausschreibung genannte Pachtzinsobergrenze übersteigen, so ist der Pächter gemäß folgender Reihenfolge auszuwählen:

- Der nach den einschlägigen ökologischen Standards der EU (VO 834/2007 und VO 889/2008) wirtschaftende Landwirt;
- danach der bisherige Pächter;
- wiederum danach entscheidet das Los.

b) Kreis der Pächter

Der Kirchenvorstand kann den Kreis der bietberechtigten Pachtinteressenten festlegen (Beispiel: Vollerwerbslandwirte erhalten den Zuschlag vor Nebenerwerbslandwirten; es werden Gebote von ortsansässigen Landwirten bevorzugt berücksichtigt).

c) Beschreibung der Pachtsache

Der Kirchenvorstand bzw. der zuständige Ausschuss hat die Pachtsache genau zu beschreiben. Hierzu gehören insbesondere Angaben zum Pachtgrundstück: Gemarkung, Flur, Parzellennummer, Nutzungsart und Größe.

Wird eine Teilfläche aus einem Katastergrundstück verpachtet, so ist die Pachtsache entweder anhand einer Flurkarte durch Einzeichnung des Pachtgrundstücks oder durch Beschreibung eindeutig festzulegen. Auf besondere Regelungen, insbesondere zu GAP-Zahlungsansprüchen sollte bereits in der Veröffentlichung der Ausschreibung besonders hingewiesen werden.

d) Dauer des Pachtverhältnisses

Die Dauer und der Beginn des Pachtverhältnisses sind anzugeben. Die Dauer der Pachtzeit liegt bei 12 Jahren, soweit nicht besondere Umstände eine kürzere oder längere Pachtdauer rechtfertigen.

e) Vertragliche Grundlagen

Die weiteren Pachtbestimmungen richten sich nach dem Musterpachtvertrag des Erzbistums Köln in der jeweils geltenden Fassung.

§ 3

Ausnahmen vom Gebot der öffentlichen Ausschreibung

1Soweit kein Fall von Befangenheit gemäß § 19 KVVG vorliegt, kann auf Antrag des Kirchenvorstandes durch das Erzbischöfliche Generalvikariat eine Ausnahmegenehmigung von dem Gebot der öffentlichen Neuverpachtung erteilt werden, wenn der Kirchenvorstand eindeutige Vergabekriterien beschließt und diese vor Neuverpachtung durch Aushang, im Pfarrbrief und im Internet innerhalb der Pastoralen Einheit, in welcher die Kirchengemeinde gelegen ist, öffentlich bekannt macht und die dann beabsich-

tigte Vergabe der Pachtgrundstücke diesen Kriterien entspricht. ²Dabei sind folgende Kriterien zugrunde zu legen:

- a) Die unter Ziffer 2. genannten Preisspannen werden eingehalten und es findet im Zuge der Neuverpachtung eine Anpassung an das ortsübliche Pachtzinsniveau statt.
- b) Die Verpachtung wird nach den Bestimmungen des Musterpachtvertrages des Erzbistums Köln vorgenommen.
- c) ¹Pachtinteressenten, die Mitglied einer Kirchengemeinde innerhalb der gleichen Pastoralen Einheit sind, in welcher auch die vergebende Kirchengemeinde gelegen ist oder dort ihre Betriebsstätte haben, werden bevorzugt berücksichtigt. ²Dies gilt ebenso wie Vollerwerbslandwirte vor Nebenerwerbslandwirten.
- d) Die nach den einschlägigen ökologischen Standards der Europäischen Union (VO 834/2007 und VO 889/2008) nachweislich wirtschaftenden Landwirte werden bevorzugt berücksichtigt.
- e) ¹Nachgewiesene, in der Person des Pächters bzw. der Pächterin liegende soziale Gründe können eine bevorzugte Berücksichtigung dieses Pächters bzw. dieser Pächterin rechtfertigen. ²Die Mindestpachtzinsen sind hierbei jedoch einzuhalten.

³Des Weiteren kann auf Antrag des Kirchenvorstandes durch das Erzbischöfliche Generalvikariat eine Ausnahmegenehmigung von dem Gebot der öffentlichen Neuverpachtung im Einzelfall erteilt werden, wenn lediglich einzelne Pachtverträge einer Neuregelung bedürfen und die Neuverpachtung zu einer Vereinheitlichung der Laufzeiten sämtlicher Pachtverträge der Kirchengemeinde bzw. der Kirchengemeinden in der Pastoralen Einheit führt.

§ 4

Sonstige Verträge

Für sonstige Verträge über die Nutzungsüberlassung von unbebauten Grundstücken ist grundsätzlich das jeweilige Vertragsmuster des Erzbistums Köln in der jeweils geltenden Fassung zu verwenden.

§ 5

Entsprechende Anwendung

Die vorstehenden Verfahrensvorschriften gelten für die Verpachtung von Grundstücken durch die (Kirchen-) Gemeindeverbände entsprechend.

§ 6

Inkrafttreten

¹Die Ordnung tritt zum 1. Januar 2026 in Kraft. ²Zugleich tritt die Richtlinie für den Abschluss und die Genehmigung von Pachtverträgen der Kirchengemeinden, Kirchen-

gemeindeverbände und Gemeindeverbände in der Erzdiözese Köln vom 10. Mai 2016 (Amtsblatt des Erzbistums Köln 2016, Nr. 469 ff., zuletzt geändert am 5. März 2024, Amtsblatt des Erzbistums Köln 2024, Nr. 64, S. 78f) außer Kraft.

