

Unkorrigierter Vorabdruck

Gesetzentwurf

Hannover, den 26.08.2025

Niedersächsischer Ministerpräsident

Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung und zur Verbesserung der bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen und zur Änderung des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Frau
Präsidentin des Niedersächsischen Landtages
Hannover

Sehr geehrte Frau Präsidentin,
anliegend übersende ich den von der Landesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung und zur Verbesserung der bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen und zur Änderung des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen

nebst Begründung mit der Bitte, die Beschlussfassung des Landtages herbeizuführen. Gleichzeitig beantrage ich, den Gesetzentwurf gemäß § 24 Abs. 2 Satz 1 der Geschäftsordnung des Niedersächsischen Landtages sogleich an einen Ausschuss zu überweisen. Eine Gesetzesfolgenabschätzung hat stattgefunden.

Federführend ist das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.

Mit freundlichen Grüßen
Olaf Lies

Entwurf

Gesetz

**zur Sicherung und zur Verbesserung der bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen
und zur Änderung des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen**

Artikel 1

Gesetz zur Sicherung und zur Verbesserung einer bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen
(Niedersächsisches Agrarstruktursicherungs- und Agrarstrukturverbesserungsgesetz - NASVG)

Inhaltsübersicht

Erster Teil

Allgemeine Vorschriften

- § 1 Schutzzweck des Gesetzes und Schutz landwirtschaftlicher Flächen
- § 2 Anwendungsbereich
- § 3 Begriffsbestimmungen

Zweiter Teil

Grundstücksverkehr

- § 4 Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte
- § 5 Genehmigungsantrag
- § 6 Genehmigungsfreie Geschäfte
- § 7 Negativzeugnis
- § 8 Genehmigungserteilung
- § 9 Versagung oder Einschränkung der Genehmigung
- § 10 Auflagen und Bedingungen
- § 11 Vorkaufsrecht
- § 12 Ausübung des Vorkaufsrechts
- § 13 Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts
- § 14 Besichtigungsrecht des Vorkaufsberechtigten
- § 15 Zubehör und Nebenleistungen
- § 16 Erlöschen rechtsgeschäftlicher Vorkaufsrechte
- § 17 Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht

Dritter Teil

Siedlungsrecht

- § 18 Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen
- § 19 Übereignungsverlangen der früheren Berechtigten

Vierter Teil

Landpachtverkehr

- § 20 Anzeige des Landpachtverkehrs
- § 21 Ausnahmen von der Anzeigepflicht
- § 22 Beanstandung von Pachtverträgen

§ 23 Ordnungsmaßnahmen

Fünfter Teil

Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften

§ 24 Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

§ 25 Zustimmungsantrag

§ 26 Zustimmung

Sechster Teil

Verfahren

§ 27 Zuständigkeiten

§ 28 Behördliches Verfahren

§ 29 Nachweis beim Grundbuchamt

§ 30 Gerichtliches Verfahren

§ 31 Kosten- und Steuerfreiheit

Siebenter Teil

Zwangsmaßnahmen, Ordnungswidrigkeiten

§ 32 Zwangsgeld

§ 33 Ordnungswidrigkeiten

Achter Teil

Zusatz-, Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 34 Ausnahmeregelungen für Höfe

§ 35 Übergangsbestimmung

Erster Teil

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Schutzzweck des Gesetzes und Schutz landwirtschaftlicher Flächen

(1) ¹Gesetzeszweck ist die Sicherung und Förderung bäuerlicher Betriebe in weitestmöglichem Umfang mit Land in der Hand selbstständig Wirtschaftender. ²Das Gesetz dient der Abwehr von Gefahren und erheblichen Nachteilen für die Agrarstruktur und für die ländlichen Räume durch eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung von Grund und Boden.

(2) ¹Landwirtschaftliche Flächen stellen für die Landwirtschaft die zentrale Produktionsressource dar. ²Ziel des Landes ist die Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen für eine umweltgerechte, nachhaltige Land- und Forstwirtschaft. ³Ziel des Landes ist, landwirtschaftliche Flächen zu schützen; insbesondere für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden sind nach Möglichkeit zu schonen.

(3) Agrarstrukturelle Ziele im Sinne dieses Gesetzes sind:

1. Verbesserung des Zugangs zum Produktionsfaktor Boden für aufstockungsbedürftige land- und forstwirtschaftliche Betriebe und land- und forstwirtschaftliche Betriebe in Gründung,
2. Vermeidung einer missbräuchlichen Preisentwicklung für land- und forstwirtschaftliche Flächen,
3. Gewährleistung einer breiten Streuung des Bodeneigentums unter regional verankerten land- und forstwirtschaftlichen Betrieben,

4. Erhalt und Förderung der biotischen und abiotischen Ressourcen des Bodens.

§ 2

Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Gesetzes finden Anwendung auf

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung von land- und forstwirtschaftlichen und land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken,
2. Landpachtverträge im Sinne des § 585 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und
3. den Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften mit Eigentum oder Besitz an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken unter den Voraussetzungen des Fünften Teils.

§ 3

Begriffsbestimmungen

(1) Als Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes gelten auch Teile eines Grundstücks.

(2) ¹Ein Grundstück wird landwirtschaftlich genutzt, wenn seine Grundfläche zum Zwecke der Landwirtschaft bewirtschaftet wird, unabhängig von der Art und der Intensität der Nutzung, oder landwirtschaftlich nutzbar wäre. ²Beschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung durch öffentlich-rechtliche Vorschriften oder freiwillige Vereinbarungen ändern die landwirtschaftliche Zweckbestimmung des Grundstücks nicht.

(3) Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzes ist die Bodenbewirtschaftung und die damit verbundene Tierhaltung, um pflanzliche und tierische Erzeugnisse zu gewinnen, insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Weinbau, der Erwerbsgartenbau, der Erwerbssobstbau sowie die Fischerei in Binnengewässern.

(4) Landwirtin oder Landwirt im Sinne dieses Gesetzes ist, wer Landwirtschaft im Haupt- oder Nebenerwerb ausübt.

(5) ¹Haupterwerbslandwirtin oder Haupterwerbslandwirt ist, wer eine selbstständige unternehmerische Tätigkeit ausübt, die eine auf Bodenbewirtschaftung beruhende planmäßige Aufzucht von Pflanzen oder eine damit verbundene Tierhaltung zum Gegenstand hat. ²Nebenerwerbslandwirtin oder Nebenerwerbslandwirt ist, wer als landwirtschaftliche Unternehmerin oder landwirtschaftlicher Unternehmer einen leistungsfähigen Betrieb führt und dadurch ihre oder seine Existenzgrundlage verbessert.

(6) ¹Einer Landwirtin und einem Landwirt gleichgestellt ist jede Person, die konkrete, in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten zur Aufnahme einer Haupt- oder Nebenerwerbslandwirtschaft hat und dafür schon entsprechende Vorkehrungen getroffen hat. ²Ein schlüssiges, umsetzbares Betriebskonzept ist zum Nachweis vorzulegen.

(7) Ein Grundstück wird forstwirtschaftlich genutzt, wenn es sich um Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung handelt.

Zweiter Teil

Grundstücksverkehr

§ 4

Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

(1) ¹Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber bedürfen der Genehmigung. ²Ist ein schuldrechtlicher Vertrag genehmigt worden, so gilt auch die in Ausführung dieses Vertrages vorgenommene Auflassung als genehmigt. ³Die Genehmigung kann vor der Beurkundung des Rechtsgeschäfts erteilt werden.

(2) Der rechtsgeschäftlichen Veräußerung stehen gleich

1. die Einräumung und die Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück,

2. die Veräußerung eines Erbanteils an eine oder einen anderen als eine Miterbin oder einen Miterben, wenn der Nachlass im Wesentlichen aus einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb besteht,
3. die Veräußerung von grundstücksgleichen Rechten, die die land- und forstwirtschaftliche Nutzung an einem Grundstück zum Gegenstand haben und
4. die Bestellung eines Nießbrauchs.

(3) Im Fall des Absatzes 1 Satz 2 ist die Urkunde mit Auflassungserklärung, im Fall des Absatzes 1 Satz 3 sind der notariell beurkundete schuldrechtliche Vertrag und die Auflassungserklärung nachzureichen.

(4) ¹Die Veräußerung von Grundstücken, die

1. kleiner als 0,5 ha sind oder
2. kleiner als 1 ha sind und
 - a) von einer Kommune oder einem kommunalen Zweckverband oder
 - b) von einer anerkannten Naturschutzvereinigung für ein konkretes Naturschutzprojekt, das in absehbarer Zeit verwirklicht werden soll,erworben werden,

bedarf keiner Genehmigung. ²Die Größe von Grundstücken errechnet sich dabei unter Einschluss von Grundstücken, die gleichzeitig veräußert werden oder innerhalb von drei Jahren vor der Veräußerung aus dem im Zuständigkeitsbereich derselben Genehmigungsbehörde gelegenen Grundeigentum der veräußernden Person genehmigungsfrei nach Satz 1 oder bis zum 31. August 2022 nach § 1 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Grundstücksverkehrsgesetz vom 11. Februar 1970 (Nds. GVBl. S. 30), aufgehoben mit Ablauf des 31. August 2022 durch § 4 Abs. 2 Nr. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft vom 29. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 404), oder ab dem 1. September 2022 nach dem Niedersächsischen Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft veräußert wurden.

§ 5

Genehmigungsantrag

(1) Über den Antrag auf Genehmigung entscheidet die zuständige Behörde.

(2) ¹Zur Stellung des Antrags auf Genehmigung sind die Vertragsparteien und alle diejenigen berechtigt, zu deren Gunsten der Vertrag geschlossen worden ist. ²Hat eine Notarin oder ein Notar den Vertrag beurkundet, so gelten diese als ermächtigt, die Genehmigung zu beantragen und ergehende Bescheide und Mitteilungen für die Beteiligten in Empfang zu nehmen.

(3) Die Antragstellenden sind gegenüber der zuständigen Behörde zur Mitwirkung verpflichtet und haben alle maßgeblichen Umstände offenzulegen.

§ 6

Genehmigungsfreie Geschäfte

Die Genehmigung ist nicht notwendig, wenn

1. der Bund oder das Land als Vertragsteil an der Veräußerung beteiligt ist;
2. eine mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestattete Religionsgesellschaft ein Grundstück erwirbt, es sei denn, dass es sich um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb handelt;
3. die Veräußerung oder die Ausübung des Vorkaufsrechts der Durchführung eines Flurbereinigerungsverfahrens oder eines Siedlungsverfahrens dient;
4. Grundstücke veräußert werden, die im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Baugesetzbuchs (BauGB) liegen, es sei denn, dass es sich um die

Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder um Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als Grundstücke im Sinne von § 2 Nr. 1 und § 3 ausgewiesen sind.

§ 7

Negativzeugnis

¹Ist zur Veräußerung eine Genehmigung nicht erforderlich, so hat die zuständige Behörde auf Antrag ein Zeugnis darüber zu erteilen. ²Das Zeugnis steht der Genehmigung gleich.

§ 8

Genehmigungserteilung

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband an der Veräußerung beteiligt ist, das veräußerte Grundstück im Gebiet der beteiligten Gemeinde oder des beteiligten Gemeindeverbandes liegt und durch einen Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 2 BauGB nachgewiesen wird, dass das Grundstück für andere als die in § 2 Nr. 1 und § 3 bezeichneten Zwecke vorgesehen ist;
2. ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb geschlossen veräußert oder im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen wird oder an einem Grundstück ein Nießbrauch bestellt wird und die erwerbende Person oder die Nießbraucherin oder der Nießbraucher entweder die Ehegattin des Eigentümers oder der Ehegatte der Eigentümerin oder die Lebenspartnerin oder der Lebenspartner nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes der Eigentümerin oder des Eigentümers oder mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer in gerader Linie oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert ist;
3. ein gemischter Betrieb insgesamt veräußert wird und die land- oder forstwirtschaftliche Fläche nicht die Grundlage für eine selbstständige Existenz bietet;
4. die Veräußerung einer Grenzverbesserung dient;
5. Grundstücke zur Verbesserung der Landbewirtschaftung oder aus anderen volkswirtschaftlich gerechtfertigten Gründen getauscht werden und ein etwaiger Geldausgleich nicht mehr als ein Viertel des höheren Grundstückwertes ausmacht;
6. ein Grundstück zur Vermeidung einer Enteignung oder einer bergrechtlichen Grundabtretung an denjenigen veräußert wird, zu dessen Gunsten es enteignet werden könnte oder abgetreten werden müsste, oder ein Grundstück an denjenigen veräußert wird, der das Eigentum aufgrund gesetzlicher Verpflichtung übernehmen muss;
7. Ersatzland erworben wird, soweit
 - a) die Erwerberin oder der Erwerber auf das Ersatzland zur Sicherung ihrer oder seiner Existenz oder zur Aufrechterhaltung ihres oder seines persönlich bewirtschafteten Betriebes angewiesen ist oder
 - b) das Ersatzland zur Erfüllung der Erwerberin oder dem Erwerber wesensgemäß obliegender Aufgaben zu dienen bestimmt ist und es sich bei dem Ersatzland nicht um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb handelt oder
 - c) eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband das Ersatzland zur alsbaldigen Verpachtung oder Veräußerung an einen bestimmten von ihr oder von ihm verdrängten Landwirt benötigt;
8. der Erwerb für eine Naturschutzmaßnahme oder ein Naturschutzkonzept durch eine anerkannte Naturschutzvereinigung, kommunale Körperschaft oder einen anderen Naturschutzträger, dessen Organisationsstruktur und wirtschaftliche Situation Gewähr dafür bietet, dass die Naturschutzmaßnahme oder das Naturschutzkonzept ernsthaft und dauerhaft betrieben wird, erfolgt oder

9. der Erwerb durch eine öffentlich-rechtliche Körperschaft für eine Hochwasser- oder Küstenschutzmaßnahme erfolgt.

§ 9

Versagung oder Einschränkung der Genehmigung

(1) ¹Die Genehmigung darf nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen nach § 10 eingeschränkt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass

1. die Veräußerung eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung des Grund und Bodens nach § 1 bedeutet oder erwarten lässt, die in der Regel dann vorliegt, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht, insbesondere wenn
 - a) es sich bei der Erwerberin oder dem Erwerber um eine natürliche oder juristische Person handelt, die keine Landwirtschaft ausübt oder auszuüben beabsichtigt, und eine Landwirtin oder ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung des Betriebes dringend benötigt und zum Erwerb bereit und in der Lage ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Veräußerungsvertrages zu erwerben,
 - b) wenn der Erwerb eine agrarstrukturell nachteilige Anhäufung von landwirtschaftlichen Grundstücken bedeutet oder
 - c) wenn der Grundstückserwerb keinen Zusammenhang zu dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb der Erwerberin oder des Erwerbers aufweist,
2. durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und der oder dem Veräußernden gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde oder
3. der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

²Eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung von Grund und Boden liegt in der Regel nicht vor bei einem Erwerb durch eine juristische Person, die Landbeschaffung und Erhaltung selbstständiger lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe als Gesellschaftszweck festgelegt hat und nach ihrer Organisationsstruktur eine zweckwidrige Flächenverwendung ausgeschlossen ist.

(2) ¹Eine agrarstrukturell nachteilige Anhäufung von Flächen liegt in der Regel vor, wenn nach der Genehmigung die Betriebsgröße der oder des Einzelerwerbenden ein Achtfaches oder die Betriebsgröße einer erwerbenden Personengesellschaft oder Genossenschaft ein Zehnfaches über der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche niedersächsischer Betriebe liegt und nicht besondere agrarstrukturelle Umstände eine andere Beurteilung rechtfertigen. ²Dabei können u. a. das Verhältnis von Eigenland und Pachtland, das Verhältnis von Ackerland und Grünland sowie die vielfältigen Betriebsstrukturen und Betriebsarten berücksichtigt werden. ³In den Flächenumfang sind Flächen von Gesellschaften einzubeziehen, an denen die Erwerberin oder der Erwerber mit einem bestimmenden Einfluss im Sinne von § 24 Abs. 2 beteiligt ist, sowie Flächen, auf die ein schuldrechtlicher Übertragungsanspruch besteht.

(3) Eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung liegt in der Regel vor, wenn durch Erbaueinandersetzungen, Übergabevertrag oder sonstige rechtsgeschäftliche Veräußerung

1. ein selbstständiger landwirtschaftlicher Betrieb seine Lebensfähigkeit verliert,
2. ein landwirtschaftliches Grundstück kleiner als 1 ha wird,
3. ein forstwirtschaftliches Grundstück kleiner als 3,5 ha wird, es sei denn, dass seine ordnungsgemäße forstliche Bewirtschaftung möglich bleibt, oder
4. ein in einem Flurbereinigungsverfahren zugeteiltes oder anlässlich einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Aufstockung oder Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes erworbenes Grundstück in einer Weise geteilt wird, die diesen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.

(4) ¹Ein grobes Missverhältnis zwischen dem Gegenwert und Wert des Grundstücks liegt in der Regel vor, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert des Grundstücks um 50 Prozent übersteigt

und nicht besondere agrarstrukturelle Umstände eine andere Beurteilung rechtfertigen. ²Der Verkehrswert kann regelmäßig anhand der Bodenrichtwerte bestimmt werden, es sei denn das Grundstück weist erhebliche wertbildende Besonderheiten auf. ³Das für Landwirtschaft zuständige Ministerium wird ermächtigt durch Verordnung zur Abwehr von erheblichen Gefahren für die Agrarstruktur abweichende Regelungen für Teilgebiete von Niedersachsen zu treffen. ⁴Wird das Grundstück für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke veräußert, so darf die Genehmigung nicht nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 versagt werden.

(5) Liegen die Voraussetzungen vor, unter denen das Vorkaufsrecht nach § 11 Abs. 1 ausgeübt werden kann, so darf, wenn das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird, die Genehmigung nur nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 versagt oder durch Auflagen und Bedingungen eingeschränkt werden, falls es sich um die Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes handelt oder eine Landwirtin oder ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung ihres oder seines Betriebes dringend benötigt und zum Erwerb bereit und in der Lage ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Veräußerungsvertrages zu erwerben.

(6) Bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag muss auch allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden, insbesondere wenn Grundstücke zu überindividuellen Interessen von unmittelbarer Gewinnung von Roh- und Grundstoffen (Bodenbestandteile), Industrie, Gewerbe, Handel, Verkehr oder Energiebedarf veräußert werden.

(7) Die Genehmigung soll, auch wenn ihr Gründe aus Absatz 1 entgegenstehen, erteilt werden, wenn die Versagung eine unzumutbare Härte für eine Vertragspartei bedeuten würde.

§ 10

Auflagen und Bedingungen

(1) ¹Der Erwerberin oder dem Erwerber kann die Auflage gemacht werden,

1. das erworbene Grundstück an eine Landwirtin oder einen Landwirt zu verpachten,
2. das erworbene Grundstück zu angemessenen Bedingungen entweder an eine Landwirtin oder einen Landwirt oder an ein von der Siedlungsbehörde zu bezeichnendes Siedlungsunternehmen zu veräußern,
3. an anderer Stelle binnen einer bestimmten, angemessenen Frist Land abzugeben, jedoch nicht mehr, als der Größe oder dem Wert des erworbenen Grundstücks entspricht,
4. zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung einen Bewirtschaftungsvertrag mit einer oder einem forstlichen Sachverständigen oder einer Forstbehörde oder einem gleichermaßen qualifizierten forstwirtschaftlichen Zusammenschluss abzuschließen oder nach einem genehmigten Wirtschaftsplan zu wirtschaften.

²Der Erwerberin oder dem Erwerber, die oder der konkret beabsichtigt, in absehbarer Zeit eine leistungsfähige Landwirtschaft aufzunehmen und dafür bereits entsprechende Vorkehrungen getroffen hat, kann die Auflage gemacht werden, das erworbene Grundstück innerhalb einer zu bestimmten Frist ganz oder zum Teil zu angemessenen Bedingungen an eine Landwirtin oder einen Landwirt oder an ein von der Siedlungsbehörde zu bezeichnendes Siedlungsunternehmen zu veräußern, wenn die Erwerberin oder der Erwerber eine leistungsfähige Landwirtschaft unter Einbeziehung des Grundstücks nicht aufnimmt.

(2) ¹Wird die Genehmigung unter Auflagen erteilt, so ist die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Eintritt der Bestandskraft vom Vertrag zurückzutreten. ²Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 349 und 351 BGB entsprechend anwendbar.

(3) Die Genehmigung kann unter der Bedingung erteilt werden, dass binnen einer bestimmten Frist

1. die Vertragsparteien einzelne Vertragsbestimmungen, denen Bedenken aus einem der in § 9 aufgeführten Tatbestände entgegenstehen, in bestimmter Weise ändern,
2. die Erwerberin oder der Erwerber das landwirtschaftliche Grundstück auf eine bestimmte Zeit an eine Landwirtin oder einen Landwirt verpachtet oder

3. die Erwerberin oder der Erwerber an anderer Stelle Land abgibt, jedoch nicht mehr, als der Größe oder dem Wert des zu erwerbenden Grundstücks entspricht.

(4) Ist die Bedingung eingetreten, so hat die Genehmigungsbehörde hierüber auf Antrag eine Bescheinigung zu erteilen.

(5) Die Erteilung von Auflagen und Bedingungen gilt nicht für § 8 Nrn. 8 und 9.

§ 11

Vorkaufsrecht

(1) Wird ein landwirtschaftliches oder landwirtschaftlich nutzbares Grundstück durch Kaufvertrag veräußert, so hat das gemeinnützige Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht für alle vom Kaufvertrag erfassten Grundstücke, wenn die Veräußerung einer Genehmigung nach diesem Gesetz bedarf und die Genehmigung nach § 9 nach Auffassung der zuständigen Behörde zu versagen wäre.

(2) ¹Das Siedlungsunternehmen hat auch dann ein Vorkaufsrecht, wenn im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts

1. die Genehmigung nach § 9 nach Auffassung der Grundstückverkehrsausschüsse nicht versagt werden darf, weil weder eine Landwirtin noch ein Landwirt bereit und in der Lage ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben,
2. die Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 1 im Übrigen erfüllt sind und
3. das veräußerte Grundstück von generellem agrarstrukturellem Interesse ist, insbesondere wegen seiner Art, Lage und Beschaffenheit.

²Die Grundstücke hält das Siedlungsunternehmen zur Verwertung an Landwirtinnen oder Landwirte.

(3) Dem Vorkaufsrecht nach den Absätzen 1 und 2 unterliegen Grundstücke ab einer Mindestgröße von 0,5 ha sowie Grundstücke, deren Veräußerung nach § 4 Abs. 4 Satz 3 der Genehmigung bedarf, soweit sie eine wirtschaftliche Einheit bilden.

(4) ¹Das Vorkaufsrecht besteht nicht, wenn die oder der Verpflichtete das Grundstück an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, an ihren Ehegatten oder an seine Ehegattin, an ihre Lebenspartnerin oder an seinen Lebenspartner nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes oder an eine Person verkauft, die mit ihr oder ihm in gerader Linie oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grade verschwägert ist. ²Hat die Eigentümerin oder der Eigentümer das Grundstück an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts verkauft, kann das Vorkaufsrecht abweichend von Satz 1 zu den in § 18 Abs. 3 genannten Zwecken ausgeübt werden. ³Die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist vor Ausübung des Vorkaufsrechts zu hören. ⁴Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden, wenn die Körperschaft des öffentlichen Rechts das Grundstück für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt.

(5) ¹Das Vorkaufsrecht wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass im Veräußerungsvertrag ein geringeres als das vereinbarte Entgelt beurkundet ist. ²Gegenüber dem Siedlungsunternehmen gilt das beurkundete Entgelt als vereinbart.

(6) Die zuständige Behörde veröffentlicht, sofern die Ausübung des Vorkaufsrechts möglich erscheint, das in einem Antrag nach § 5 bezeichnete Grundstück mit seinen Grundangaben und mit dem Hinweis auf die Möglichkeit des Vorkaufsrechts auf ihrer jeweiligen Homepage.

(7) Die Siedlungsbehörde kann bestimmen, dass statt des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens eine nach § 18 Abs. 1 Satz 5 als Siedlungsunternehmen bezeichnete Stelle das Vorkaufsrecht hat.

§ 12

Ausübung des Vorkaufsrechts

(1) ¹Liegen die Voraussetzungen vor, unter denen das Vorkaufsrecht nach § 11 ausgeübt werden kann, hat die zuständige Behörde, bevor sie über den Antrag auf Genehmigung entscheidet, den Vertrag umgehend der Siedlungsbehörde zur Herbeiführung einer Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Vorkaufsberechtigten vorzulegen. ²Ist eine aufstockungsbedürftige Landwirtin oder ein aufstockungsbedürftiger Landwirt ermittelt, die oder der zu den Bedingungen des Kaufvertrages oder zur nach Absatz 3 bestimmten Höhe zum Erwerb des Grundstücks bereit und in der Lage ist, kann das Vorkaufsrecht mit deren oder dessen Zustimmung auch direkt zugunsten dieser Landwirtin oder dieses Landwirts ausgeübt werden.

(2) ¹Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, sobald die Siedlungsbehörde den vorgelegten Kaufvertrag dem Vorkaufsberechtigten mitteilt. ²Der Vorkaufsberechtigte leitet seine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts über die Siedlungsbehörde der zuständigen Behörde, die den Kaufvertrag vorgelegt hat, zu. ³Das Vorkaufsrecht wird dadurch ausgeübt, dass die zuständige Behörde diese Erklärung dem Verpflichteten mitteilt. ⁴Damit gilt für das Rechtsverhältnis zwischen der verkaufenden Person und dem Vorkaufsberechtigten die Veräußerung als genehmigt.

(3) ¹Der Vorkaufsberechtigte kann den zu zahlenden Betrag bis auf eine Höhe, die dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes entspricht, bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet. ²Erfolgt der Eintritt des Vorkaufsberechtigten zu einem geringeren als dem vereinbarten Kaufpreis, so ist die veräußernde Vertragspartei berechtigt, innerhalb eines Monats nach Eintritt der Bestandskraft vom Vertrag zurückzutreten.

(4) Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist unwirksam, wenn die Erklärung nach Absatz 2 nicht innerhalb der Frist des § 28 Abs. 1 bekannt gegeben wurde; dies gilt nicht für die Fälle des § 14 Satz 2.

(5) Der Ausübung des Vorkaufsrechts steht nicht entgegen, dass über eine nach anderen Gesetzen erforderliche Genehmigung des Kaufvertrages noch nicht entschieden ist.

§ 13

Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts

¹Erklärungen des Vorkaufsberechtigten über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 hat die zuständige Behörde außer dem Verpflichteten auch der Käuferin oder dem Käufer und denjenigen mitzuteilen, zu deren Gunsten der Kaufvertrag geschlossen wurde. ²Dies gilt nicht, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 Abs. 4 unwirksam ist. ³Die Mitteilung ist mit einer Begründung zu versehen, weswegen die Genehmigung der Veräußerung nach § 9 zu versagen wäre.

§ 14

Besichtigungsrecht des Vorkaufsberechtigten

¹Der Vorkaufsberechtigte ist befugt, innerhalb der Frist des § 28 Abs. 1 das Grundstück zu besichtigen. ²Wird er von der Eigentümerin oder dem Eigentümer oder Dritten an der Ausübung dieses Rechts gehindert und teilt er dies der zuständigen Behörde innerhalb der Frist mit, so kann das Vorkaufsrecht noch innerhalb einer Frist von einem Monat ab dem Tag, an dem das Hindernis wegfällt, ausgeübt werden, sofern die zuständige Behörde die Mitteilung über diese Fristverlängerung innerhalb der Frist des § 28 Abs. 1 bekannt gegeben hat.

§ 15

Zubehör und Nebenleistungen

(1) ¹Auf das Vorkaufsrecht sind die §§ 465 bis 468 BGB entsprechend anzuwenden. ²Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auch auf das mitverkaufte Zubehör.

(2) Hat die erwerbende Vertragspartei eine Nebenleistung übernommen, die nicht in Geld zu schätzen ist, so hat die veräußernde Vertragspartei gegenüber dem Vorkaufsberechtigten keinen

Anspruch auf die Erfüllung dieser Nebenleistung und der Vertragsstrafen, die zu ihrer Erfüllung ausbedungen sind.

§ 16

Erlöschen rechtsgeschäftlicher Vorkaufsrechte

¹Bei einem Eigentumserwerb durch Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte. ²Für die dadurch entstandenen Vermögensnachteile hat der Vorkaufsberechtigte die Inhaberin oder den Inhaber erloschener Rechte in Geld zu entschädigen; dies gilt jedoch nicht, wenn im Zeitpunkt der Begründung eines erloschenen Rechts ein Vorkaufsrecht nach diesem Gesetz oder nach dem Reichssiedlungsgesetz bereits bestand. ³Der Entschädigungsanspruch erlischt, wenn die Entschädigungsberechtigten ihn nicht innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb des Eigentums durch den Vorkaufsberechtigten durch Klageerhebung geltend machen.

§ 17

Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht

¹Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht, die sich darauf gründen, dass die Veräußerung einer Genehmigung nach diesem Gesetz nicht bedarf oder die Genehmigung nach § 9 nicht zu versagen wäre, können außer von dem Verpflichteten auch von der Käuferin oder dem Käufer und von denjenigen erhoben werden, zu deren Gunsten ein Kaufvertrag abgeschlossen wurde. ²Die Einwendungen können nur durch Antrag nach § 30 auf Entscheidung durch das nach dem Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen zuständige Gericht geltend gemacht werden.

Dritter Teil

Siedlungsrecht

§ 18

Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen

(1) ¹Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen des Landes ist die Niedersächsische Landgesellschaft mit beschränkter Haftung. ²Das auf der Grundlage des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Reichssiedlungsgesetzes gegründete Siedlungsunternehmen hat als Organ der staatlichen Agrar- und Strukturpolitik die Aufgabe, durch Erwerb, Bevorratung und Verwertung von Grundstücken das für Maßnahmen zur Agrarstrukturverbesserung erforderliche Land bereitzustellen und zur Entwicklung des ländlichen Raumes und der Verbesserung der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum beizutragen. ³Es führt diese Aufgaben unter Geltung dieses Gesetzes in seinem Geschäftsbereich fort. ⁴Seine Stellung als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen auch im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes bleibt unberührt. ⁵Das für Landwirtschaft zuständige Ministerium kann durch Verordnung auch Behörden, Anstalten des öffentlichen Rechts, Teilnehmergemeinschaften und Verbände der Teilnehmergemeinschaften nach dem Flurbereinigungsgesetz oder juristische Personen, die sich satzungsgemäß mit Aufgaben der Verbesserung der Agrarstruktur befassen, als Siedlungsunternehmen bezeichnen.

(2) Das Siedlungsunternehmen kann auch als Beauftragter der Gemeinde bei der Vorbereitung oder Durchführung einer städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme, insbesondere als Sanierungs- oder Entwicklungsträger, sowie als Betreuer von Eigentümerinnen und Eigentümern bei der Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen tätig werden.

(3) ¹Zu den Aufgaben des Siedlungsunternehmens gehört es auch, für die Gemeinde geeignete Grundstücke zu beschaffen oder zur Verfügung zu stellen, wenn im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Maßnahme einer Land- oder Forstwirtin oder einem Land- oder Forstwirt Ersatzland gewährt werden soll. ²Das Siedlungsunternehmen kann von der Gemeinde auch mit der Durchführung von Umsiedlungen beauftragt werden.

(4) Das Siedlungsunternehmen untersteht der Aufsicht des für Landwirtschaft zuständigen Ministeriums.

§ 19

Übereignungsverlangen der früheren Berechtigten

(1) Verwendet das Siedlungsunternehmen, das das Vorkaufsrecht ausgeübt hat, das Grundstück nicht innerhalb von sechs Jahren nach Erwerb des Eigentums für Siedlungszwecke, so kann die- oder derjenige, die oder der ein im Grundbuch eingetragenes oder durch Vormerkung gesichertes Recht Zustand, das nach § 16 erloschen ist, verlangen, dass ihr oder ihm das Grundstück zu dem in dem früheren Kaufvertrag vereinbarten Entgelt, jedoch unter Berücksichtigung werterhöhender Aufwendungen, durch das Siedlungsunternehmen übereignet wird.

(2) Bestanden mehrere Rechte dieser Art, so steht der Anspruch derjenigen Person zu, deren Recht den Vorrang hatte.

(3) Sind keine Berechtigten der genannten Art vorhanden, so kann die Käuferin oder der Käufer, in deren Rechte das Siedlungsunternehmen in Ausübung seines Vorkaufsrechts eingetreten ist, die Übereignung zu dem in Absatz 1 bezeichneten Entgelt verlangen.

(4) Die Übereignung kann nicht mehr verlangt werden, wenn sich das Siedlungsunternehmen einem anderen gegenüber zur Übereignung bindend verpflichtet hatte, bevor das Verlangen gestellt wurde.

(5) Das Verlangen ist gegenüber dem Siedlungsunternehmen innerhalb eines Jahres nach Ablauf der in Absatz 1 Satz 1 genannten Frist zu stellen.

(6) Eine nach § 16 Satz 2 geleistete Entschädigung ist dem Siedlungsunternehmen zu erstatten, soweit der Schaden durch die Übereignung des Grundstücks entfällt.

Vierter Teil

Landpachtverkehr

§ 20

Anzeige des Landpachtverkehrs

(1) ¹Die Verpächterin oder der Verpächter hat den Abschluss eines Landpachtvertrages durch Vorlage oder im Fall eines mündlichen Vertragsabschlusses durch inhaltliche Mitteilung des Landpachtvertrages der zuständigen Behörde anzuzeigen. ²Gleiches gilt für vereinbarte Änderungen der Bestimmungen in einem anzeigepflichtigen Pachtvertrag über die Pachtsache, die Pachtdauer und die Vertragsleistungen, sofern die Änderung nicht im Wege des Vergleichs vor einem Gericht oder vor einer berufsständischen Pachtschlichtungsstelle getroffen worden ist.

(2) Der Abschluss eines Landpachtvertrages und die Änderung der Bestimmungen nach Absatz 1 sind binnen eines Monats anzuzeigen.

§ 21

Ausnahmen von der Anzeigepflicht

Der Anzeigepflicht nach § 20 unterliegen nicht

1. Landpachtverträge, die im Rahmen eines behördlich geleiteten Verfahrens abgeschlossen werden,
2. Landpachtverträge über Flächen, die kleiner als 0,5 ha sind, und
3. Landpachtverträge zwischen Eheleuten, eingetragenen Lebenspartnerinnen oder Lebenspartnern oder Personen, die in gerader Linie verwandt, bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind.

§ 22

Beanstandung von Pachtverträgen

(1) Die zuständige Behörde kann einen anzuzeigenden Pachtvertrag oder eine anzuzeigende Vertragsänderung beanstanden, wenn

1. die Verpachtung eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung der Bodennutzung bedeutet, die in der Regel vorliegt, wenn die Verpachtung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht, insbesondere wenn
 - a) die Verpachtung eine nachteilige Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen bedeutet oder
 - b) wenn die Verpachtung keinen Zusammenhang zum land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb der Pächterin oder des Pächters aufweist,
2. durch die Verpachtung ein Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen, unwirtschaftlich in der Nutzung aufgeteilt werden oder
3. die Pacht in einem nicht angemessenen Verhältnis zum Ertrag steht, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist.

(2) Eine nachteilige Anhäufung von Flächen liegt in der Regel vor, wenn nach der Anzeige die Betriebsgröße der Pächterin oder des Pächters ein Vierfaches über der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche niedersächsischer Betriebe liegt und nicht besondere agrarstrukturelle Umstände eine andere Beurteilung rechtfertigen.

(3) Eine unwirtschaftliche Aufteilung im Sinne des Absatzes 1 Nr. 2 liegt in der Regel vor, wenn durch die Verpachtung die Nutzung von Grundstücken, die in einem mit öffentlichen Mitteln geförderten Verfahren zusammengelegt wurden oder deren Erwerb öffentlich gefördert wurde, dem Verfahrens- oder Förderungszweck zuwider verändert wird.

(4) ¹Ein nicht angemessenes Verhältnis von Pacht und Ertrag im Sinne des Absatzes 1 Nr. 3 liegt in der Regel vor, wenn der Pachtzins den durchschnittlichen Pachtzins für vergleichbare Grundstücke um mehr als 50 Prozent übersteigt und nicht bei betriebswirtschaftlicher Gesamtschau aller betriebswirtschaftlichen Faktoren des Betriebes der Pächterin oder des Pächters die Anpachtung für den Betrieb der Pächterin oder des Pächters einen betriebswirtschaftlichen Nutzen bringt. ²Das für Landwirtschaft zuständige Ministerium wird ermächtigt durch Verordnung zur Abwehr von erheblichen Gefahren für die Agrarstruktur abweichende Regelungen für Teilgebiete von Niedersachsen zu treffen.

(5) Ein Landpachtvertrag oder eine Vertragsänderung eines bestehenden Landpachtvertrages darf nicht beanstandet werden, wenn dies eine unzumutbare Härte für eine der Vertragsparteien wäre.

§ 23

Ordnungsmaßnahmen

(1) Sind ein anzuzeigender Landpachtvertrag oder eine anzuzeigende Vertragsänderung nicht fristgemäß angezeigt worden, so kann die zuständige Behörde die unverzügliche Anzeige verlangen.

(2) ¹Ist ein Landpachtvertrag aufgehoben worden, kann die zuständige Behörde von den Vertragsteilen verlangen, dass eine bereits vorgenommene Übertragung des Besitzes an der Pachtsache innerhalb einer angemessenen Frist rückgängig gemacht wird. ²Wird der Beanstandungsbescheid zwischen dem 15. Februar und 1. November bekannt gemacht, soll die Änderung zwischen dem darauffolgenden 1. Dezember und 15. Februar vollzogen werden.

Fünfter Teil

Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften

§ 24

Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

(1) Zustimmungspflichtig ist der Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften in den Fällen des § 2 Nr. 3, auch als Treuhänder oder im Rahmen von Verschmelzungen, Spaltungen zur Aufnahme und Vermögensübertragungen oder Anwachsung, mit Ausnahme der erbrechtlichen Gesamtrechtsnachfolge, wenn

1. mit dem Erwerb ein bestimmender Einfluss auf die Gesellschaft entsteht und der Vermögenswert der Gesellschaft mindestens 40 Prozent aus land- oder forstwirtschaftlicher Nutzfläche besteht, es sei denn, diese bleibt unter 10 ha in Niedersachsen oder
2. der Vermögenswert der Gesellschaft mindestens 90 Prozent aus land- oder forstwirtschaftlicher Nutzfläche besteht und die Gesellschaft nicht Land- oder Forstwirtin oder nicht Land- oder Forstwirt ist und der rechnerische Wert im erworbenen Anteil der Gesellschaft mehr als 5 ha in Niedersachsen beträgt.

(2) Ein bestimmender Einfluss auf die Gesellschaft im Sinne von Absatz 1 Nr. 1 ist zu vermuten, wenn die Beteiligung mehr als 50 Prozent beträgt.

(3) ¹Der Vermögenswert der land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche ist nach dem Verkehrswert zu bestimmen. ²Verpachtete Flächen sind einzubeziehen; gepachtete Flächen sind mit ihrem Ertragswert für die Restlaufzeit des Pachtvertrages einzubeziehen. ³Zu berücksichtigen sind auch land- oder forstwirtschaftliche Nutzflächen von anderen Gesellschaften, auf die die Gesellschaft selbst einen bestimmenden Einfluss im Sinne von Absatz 2 hat.

(4) Gesellschaften im Sinne von Absatz 1 sind alle Kapital- und Personengesellschaften.

§ 25

Zustimmungsantrag

(1) Die erwerbende Vertragspartei beantragt die Zustimmung der zuständigen Behörde vor Erwerb des Anteils an einer Gesellschaft oder bei Anwachsung im Nachgang, spätestens nach einem Monat.

(2) Erwerbende Vertragspartei ist, wer für sich selbst, treuhänderisch oder mittels einer Gesellschaft, auf die ein bestimmender Einfluss besteht, einen Anteil an einer Gesellschaft erwirbt.

(3) Die erwerbende Vertragspartei hat die für den Nachweis der Voraussetzungen und die für die Erteilung der Genehmigung notwendigen Tatsachen durch Unterlagen und Auskünfte zu belegen.

§ 26

Zustimmung

(1) ¹Die Zustimmung darf nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass der Erwerb der Beteiligung an der Gesellschaft einen erheblichen Nachteil für die Agrarstruktur nach § 1 darstellt. ²Bei der Beurteilung der nachteiligen Veränderung der Agrarstruktur ist die land- und forstwirtschaftliche Fachkunde der erwerbenden Vertragspartei zu berücksichtigen.

(2) ¹Die Zustimmung soll, auch wenn der Versagungsgrund aus Absatz 1 vorliegt, ausnahmsweise erteilt werden, wenn die Versagung eine unzumutbare Härte für eine der Vertragsparteien bedeuten würde. ²Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn die Ehegattin des Eigentümers oder der Ehegatte der Eigentümerin oder die Lebenspartnerin oder der Lebenspartner nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes der Eigentümerin oder des Eigentümers oder mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer in gerader Linie oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert ist, die Beteiligung an der Gesellschaft erwirbt.

(3) Wird der Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft ohne die nach § 24 erforderliche Zustimmung vollzogen, so ist die erwerbende Vertragspartei unter Hinweis auf § 33 Abs. 1 Nr. 2 aufzufordern, den Erwerb bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, der mindestens einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides liegen soll, rückgängig zu machen oder in bestimmter Weise zu ändern.

Sechster Teil

Verfahren

§ 27

Zuständigkeiten

(1) ¹Die Aufgaben der zuständigen Behörden nach dem Zweiten und dem Vierten Teil nehmen die Landkreise und kreisfreien Städte durch einen besonderen Ausschuss (Grundstückverkehrsausschuss gemäß § 41 des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen) wahr. ²Die Zuständigkeit der selbstständigen Gemeinden wird ausgeschlossen (§ 17 Satz 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes). ³Für Entscheidungen nach dem Fünften Teil ist das für Landwirtschaft zuständige Ministerium zuständig.

(2) ¹Örtlich zuständig nach Absatz 1 Satz 1 ist die Behörde, in deren Bezirk die Hofstelle der Veräußernden oder des Veräußernden oder der Verpachtenden oder des Verpachtenden liegt. ²Ist keine Hofstelle vorhanden, so ist die Behörde zuständig, in deren Bezirk die Grundstücke ganz oder zum größten Teil liegen. ³Hält die Behörde bei der der Antrag auf Genehmigung oder die Anzeige des Landpachtvertrages oder der Vertragsänderung eingegangen ist, ihre örtliche Zuständigkeit nicht für gegeben, so hat sie die Sache unverzüglich, spätestens vor Ablauf eines Monats nach Eingang des Antrags oder der Anzeige, an die zuständige Behörde abzugeben und die antragstellende oder anzeigende Person über die Abgabe zu benachrichtigen. ⁴Wird die Benachrichtigung nicht binnen dieser Frist zugestellt, so gilt die Genehmigung als erteilt oder der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung als nicht beanstandet. ⁵Die Abgabeverfügung ist für die in ihr bezeichnete Behörde bindend und für die Beteiligten unanfechtbar.

(3) Dem für Landwirtschaft zuständigen Ministerium obliegt die Rechts- und Fachaufsicht über die Behörden nach Absatz 1 Satz 1.

(4) ¹Siedlungsbehörden sind die von der Landesregierung hierzu bestimmten Landesbehörden. ²Oberste Siedlungsbehörde ist das für Landwirtschaft zuständige Ministerium.

§ 28

Behördliches Verfahren

(1) ¹Die zuständige Behörde entscheidet innerhalb von zwei Monaten nach Eingang

1. des Antrags oder der Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft in Verfahren nach dem Zweiten Teil über die Genehmigung,
2. der Anzeige des Vertragsabschlusses oder der Vertragsänderung in Verfahren nach dem Vierten Teil über die Beanstandung des Landpachtvertrages oder der Vertragsänderung,
3. des Antrags auf Zustimmung zum Erwerb eines Anteils an einer Gesellschaft in Verfahren nach dem Fünften Teil über die Zustimmung.

²Hat die zuständige Behörde in den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 herbeizuführen oder kann sie in den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 die Prüfung des Antrags auf Zustimmung zum Erwerb eines Anteils an einer Gesellschaft nicht innerhalb von zwei Monaten abschließen, so verlängert sich die Frist auf drei Monate, wenn vor Ablauf der Frist nach Satz 1 der oder dem Veräußernden ein Zwischenbescheid hierüber erteilt wird. ³Für die Erteilung eines Zwischenbescheides über die Herbeiführung einer Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts ist es ausreichend, wenn die zuständige Behörde nach Prüfung der Sach- und Rechtslage dem Grunde nach annimmt, wegen eines Vorkaufsrechts zur Vorlage an die Siedlungsbehörde verpflichtet zu sein. ⁴Kenntnis einer erwerbswilligen Landwirtin oder eines erwerbswilligen Landwirts ist nicht erforderlich.

(2) ¹Die Genehmigung oder die Zustimmung gelten als erteilt, falls nicht innerhalb der in Absatz 1 genannten Frist die zuständige Behörden nach § 27 eine Entscheidung nach § 9 oder nach § 26 oder im Fall des § 14 Satz 2 eine Mitteilung über die Verlängerung zur Ausübung des Vorkaufsrechts der Veräußernden oder dem Veräußernden bekannt gibt. ²Ein Landpachtvertrag oder

die Vertragsänderung gilt als nicht beanstandet, wenn innerhalb der Frist nach Absatz 1 den Vertragsparteien kein Beanstandungsbescheid bekannt gegeben worden ist.

(3) Ist die Entscheidung über die Genehmigung oder Zustimmung oder die Genehmigung oder Zustimmung durch Fristablauf unanfechtbar geworden, so hat die zuständige Behörde hierüber auf Antrag ein Zeugnis zu erteilen.

(4) ¹In einem Beanstandungsbescheid sind die Vertragsparteien aufzufordern, den Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, der mindestens einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides liegen soll, aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern. ²Kommen die Vertragsparteien der Aufforderung nicht nach, so gilt der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung mit Ablauf der Frist als aufgehoben, sofern nicht vorher eine Vertragspartei einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat.

(5) Vor der Entscheidung nach dem fünften Teil holt die Behörde nach § 27 Abs. 1 Satz 3 eine Stellungnahme der zuständigen Behörde nach § 27 Abs. 1 Satz 1 über die Auswirkungen auf die Agrarstruktur ein.

(6) Die Behörden nach § 27 Abs. 1 haben vor der Entscheidung die Landwirtschaftskammer Niedersachsen als land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung zu hören.

(7) ¹Entscheidungen, gegen die nach § 30 ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung zulässig ist, sind zu begründen und bekanntzugeben. ²In dem Bescheid sind die Beteiligten, im Fall eines Landpachtvertrages alle Vertragsteile, über die Zulässigkeit des Antrags auf gerichtliche Entscheidung, über das Gericht, bei dem der Antrag zu stellen ist, und über Form und Frist des Antrags auf gerichtliche Entscheidung zu belehren.

§ 29

Nachweis beim Grundbuchamt

(1) Aufgrund einer genehmigungsbedürftigen Veräußerung darf eine Rechtsänderung in das Grundbuch erst eingetragen werden, wenn dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung nachgewiesen wird.

(2) ¹Ist im Grundbuch aufgrund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts eine Rechtsänderung eingetragen, so hat das Grundbuchamt auf Ersuchen der zuständigen Behörde oder der oder des Vorsitzenden des Gerichts, falls nach deren Ermessen eine Genehmigung erforderlich ist, einen Widerspruch im Grundbuch einzutragen. ²Der Widerspruch ist zu löschen, wenn die zuständige Behörde oder die oder der Vorsitzende des Gerichts darum ersucht oder wenn dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung nachgewiesen wird. ³§ 53 Abs. 1 der Grundbuchordnung bleibt unberührt.

(3) Besteht die aufgrund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts vorgenommene Eintragung einer Rechtsänderung ein Jahr, so gilt das Rechtsgeschäft als genehmigt, es sei denn, dass vor Ablauf dieser Frist ein Widerspruch im Grundbuch eingetragen oder ein Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs oder ein Antrag oder ein Ersuchen auf Eintragung eines Widerspruchs gestellt worden ist.

§ 30

Gerichtliches Verfahren

(1) ¹Wenn die zuständige Behörde

1. die Genehmigung versagt (§ 9 Abs. 1),
2. die Genehmigung durch Auflagen oder Bedingungen gemäß § 10 einschränkt (§ 10 Abs. 1 und 3),
3. die Erteilung eines Zeugnisses oder einer Bescheinigung verweigert (§ 7),
4. den Landpachtvertrag oder die Änderung beanstandet (§ 22 Abs. 1),

5. dem Erwerb eines Anteils an einer Gesellschaft nicht oder unter Auflagen oder Bedingungen zustimmt (§ 26 Abs. 1),
6. ein Zwangsgeld festsetzt (§ 32),
7. eine Ordnungsmaßnahme anordnet (§ 23 Abs. 1 und 2) oder
8. die Ausübung des Vorkaufsrechts mitteilt (§ 13)

können die Beteiligten innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntgabe der Entscheidung der zuständigen Behörde einen Antrag auf Entscheidung durch das nach Absatz 2 zuständige Landwirtschaftsgericht stellen. ²Ist die Belehrung nach § 28 Abs. 7 Satz 2 unterblieben oder unrichtig, so ist ein Antrag innerhalb von fünf Monaten nach Bekanntgabe der Entscheidung zulässig. ³Der Antrag ist bei der Geschäftsstelle des Gerichts zu stellen. ⁴Die §§ 17 bis 19 des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit gelten sinngemäß; über den Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand entscheidet das Landwirtschaftsgericht.

(2) ¹Streitigkeiten über Entscheidungen nach Absatz 1 werden als Landwirtschaftssachen der freiwilligen Gerichtsbarkeit den nach dem Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen zuständigen Landwirtschaftsgerichten zugewiesen. ²Für diese Verfahren gelten die Vorschriften des Ersten und Zweiten Abschnitts des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen entsprechend.

(3) Das Landwirtschaftsgericht kann die Entscheidungen treffen, die auch die zuständige Behörde treffen kann.

(4) ¹Stellt im Fall des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 4 eine Vertragspartei den Antrag auf gerichtliche Entscheidung, so kann das Landwirtschaftsgericht entweder feststellen, dass der Pachtvertrag nicht zu beanstanden ist, oder den Pachtvertrag aufheben; das Gleiche gilt für die Vertragsänderung. ²Erachtet das Landwirtschaftsgericht eine auf § 22 Abs. 1 Nr. 3 gestützte Beanstandung für begründet, so kann es den Vertrag insoweit ändern, anstatt ihn aufzuheben.

(5) ¹Auf Antrag einer Vertragspartei kann das Landwirtschaftsgericht Anordnungen über die Abwicklung eines aufgehobenen Landpachtvertrages treffen. ²Der Inhalt solcher Anordnungen gilt unter den Vertragsparteien als Vertragsinhalt. ³Über Streitigkeiten, die diesen Vertragsinhalt betreffen, entscheidet auf Antrag das Landwirtschaftsgericht.

(6) Ein Antrag nach § 593 Abs. 4 BGB auf Änderung eines anzuzeigenden Landpachtvertrages ist nur zulässig, wenn der Vertrag angezeigt worden ist.

§ 31

Kosten- und Steuerfreiheit

(1) Im Verfahren nach dem Zweiten bis Sechsten Teil werden von den zuständigen Behörden Gebühren und Auslagen nicht erhoben.

(2) ¹Alle Geschäfte und Verhandlungen, die zur Durchführung von Siedlungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes dienen, sind, soweit sie nicht im Wege eines ordentlichen Rechtsstreits vorgenommen werden, von allen Gebühren und Steuern des Landes und sonstiger öffentlicher Körperschaften befreit. ²Die Befreiung ist durch die zuständigen Behörden ohne weitere Nachprüfung zugestehen, wenn das gemeinnützige Siedlungsunternehmen versichert, dass ein Siedlungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes vorliegt und der Antrag oder die Handlung zur Durchführung eines solchen Verfahrens erfolgt. ³Die Versicherung unterliegt nicht der Überprüfung durch die Finanzbehörden.

(3) Die Gebühren- und Steuerfreiheit gilt auch für die Fälle, in denen das Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung für Siedlungszwecke erworben wird.

(4) § 29 des Reichssiedlungsgesetzes bleibt unberührt.

Siebenter Teil

Zwangsmaßnahmen, Ordnungswidrigkeiten

§ 32

Zwangsgeld

(1) ¹Wer

1. einer Aufforderung der zuständigen Behörde nicht Folge leistet, innerhalb einer bestimmten Frist den Besitz eines Grundstücks, der aufgrund einer genehmigungsbedürftigen Veräußerung erworben oder einer anderen Person überlassen wurde, an die veräußernde Vertragspartei zurückzuübertragen oder von der erwerbenden Vertragspartei zurückzunehmen, obwohl eine nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung nicht beantragt oder unanfechtbar versagt worden ist,
2. eine Auflage nicht erfüllt, die bei der Genehmigung eines Rechtsgeschäfts nach diesem Gesetz erteilt worden ist, oder
3. dem Verlangen einer Anzeige nach § 23 Abs. 1 oder nach einer Aufhebung eines Landpachtvertrages einer Aufforderung gemäß § 23 Abs. 2, die Übertragung des Besitzes an der Pacht Sache innerhalb einer angemessenen Frist rückgängig zu machen, nicht Folge leistet,

kann durch die Festsetzung von Zwangsgeld, auch wiederholt, durch die zuständige Behörde dazu angehalten werden, der Aufforderung oder Auflage nachzukommen, wenn diese unanfechtbar sind oder wenn ein Rechtsbehelf keine aufschiebende Wirkung hat. ²Das Zwangsgeld ist, bevor es festgesetzt wird, anzudrohen. ³In der Androhung ist zur Erfüllung der Aufforderung oder Auflage eine angemessene Frist zu setzen. ⁴Die Androhung kann mit der Aufforderung oder Auflage verbunden werden. ⁵Sie soll mit dieser verbunden werden, wenn ein Rechtsbehelf keine aufschiebende Wirkung hat.

(2) ¹Das einzelne Zwangsgeld darf den Betrag von 3 000 Euro nicht überschreiten. ²In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 kann es bis zu einer Höhe festgesetzt werden, die der im beanstandeten Vertrag vereinbarten Pacht von zwei Kalenderjahren entspricht.

§ 33

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. in den Fällen des § 24 Abs. 1 ohne die erforderliche Zustimmung nach den §§ 25 und 26 die Beteiligung an einer Gesellschaft erwirbt,
2. Auflagen oder Bedingungen nach § 10 Abs. 1 oder Abs. 3 oder § 26 Abs. 1 nicht erfüllt oder
3. einer Aufforderung zur Rückübertragung oder Rücknahme nach § 32 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 nicht nachkommt.

(2) Eine Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nrn. 2 und 3 mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 mit bis zu 1 Million Euro geahndet werden.

Achter Teil

Zusatz-, Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 34

Ausnahmeregelungen für Höfe

(1) § 8 Nr. 2 gilt nicht für Höfe im Sinne der Höfeordnung (HöfeO) in der Fassung vom 26. Juli 1976 (BGBl. I S. 1933), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 395).

(2) § 28 Abs. 1 bis 3 ist nicht anzuwenden, wenn nach § 17 Abs. 3 HöfeO das Gericht über einen Antrag auf Genehmigung zu entscheiden hat.

§ 35

Übergangsbestimmung

Bei vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnenen behördlichen Genehmigungs-, Anzeige- und Beanstandungsverfahren sowie gerichtlichen Verfahren richten sich die Entscheidung sowie das weitere Verfahren nach den vor Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften.

Artikel 2

Änderung des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen

§ 41 des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 61, 176), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 110), wird wie folgt geändert:

1. Absatz 1 wird gestrichen.
2. Absatz 2 wird Absatz 1 und wie folgt geändert:
 - a) Es wird der folgende neue Satz 2 eingefügt:

„²Vertretung und Landwirtschaftskammer sollen jeweils auf eine Besetzung mit Frauen von mindestens 40 Prozent hinwirken.“
 - b) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.
 - c) Es wird der folgende Satz 4 angefügt:

„⁴Sie sollen bei erstmaliger Berufung und mindestens einmal pro Wahlperiode an einer Fortbildung teilnehmen.“
3. Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden Absätze 2 und 3.

Artikel 3

Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt sechs Monate nach seiner Verkündung in Kraft.

(2) Gleichzeitig treten das Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft vom 29. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 404), das Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 in der Fassung vom 7. Juni 1923 (Nds. GVBl. Sb. II S. 420) und das Gesetz zur Ergänzung des Reichssiedlungsgesetzes vom 4. Januar 1935 (Nds. GVBl. Sb. II S. 420) als Landesrecht außer Kraft.

(3) Durch dieses Gesetz wird das folgende Bundesrecht ersetzt:

1. die §§ 1 bis 12, 18 bis 32 des Grundstücksverkehrsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7810-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I. S. 2586),
2. die §§ 1, 4 bis 11 des Reichssiedlungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) und
3. das Landpachtverkehrsgesetz vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2075), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 13. April 2006 (BGBl. I S. 855).

Begründung

A. Allgemeiner Teil**I. Anlass, Ziele und Schwerpunkte des Gesetzes**

Ziel des Gesetzentwurfs ist die Sicherung und Förderung bäuerlicher Betriebe mit selbstständig wirtschaftenden Familien. Gefahren und Nachteilen für die Agrarstruktur in Niedersachsen durch eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung von Grund und Boden ist entgegenzuwirken. Land- und forstwirtschaftlicher Grund und Boden, der nicht unbeschränkt zur Verfügung steht, soll in erster Linie bäuerlichen Betrieben, die ihn selbst bewirtschaften, zugutekommen und vorbehalten bleiben. Das Gesetz trägt zur Verbesserung der Agrarstruktur sowie zur Sicherung und Förderung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und Ernährungssicherheit im öffentlichen Interesse bei. Es soll Spekulationen mit land- und forstwirtschaftlichem Grund und Boden unterbinden und Flächen- und Anteilszerwerbe durch Investoren entgegenwirken. Dafür sind weitere über das Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft (NGrdstLwG) vom 29. Juni 2022 hinausgehende gesetzliche Regelungen erforderlich.

Der landwirtschaftliche Kauf- und Pachtmarkt ist einem verstärkten Nachfragedruck und einer dynamischen Preisentwicklung ausgesetzt. Als Ursachen für die Kaufpreisentwicklung sind von einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch außerlandwirtschaftliche Zwecke sowie durch nichtlandwirtschaftliche Erwerberinnen und Erwerber wie auch Nutzungskonkurrenzen um Fläche innerhalb der Landwirtschaft auszugehen. Eine verstärkte Nachfrage nach Pachtland wird sich als Folge des Strukturwandels ergeben wie auch zur Wahrnehmung von Entwicklungschancen von landwirtschaftlichen Betrieben.

Bei der Knappheit des Bodens ist dem durch Verstärkung der behördlichen Überwachung des ländlichen Grundstücks- und Pachtverkehrs und durch die Einführung eines behördlichen Zustimmungserfordernisses bei sogenannten Share Deals an Gesellschaften mit ländlichem Grundbesitz zu begegnen. Mit dem Gesetzentwurf werden die gesetzlichen Grundlagen geschaffen, dass bei der Veräußerung oder Verpachtung von Grund und Boden sowie Veränderung von Gesellschaftsanteilen Eigentums- und Besitzverhältnisse vermieden werden, die zu einer Beeinträchtigung der Agrarstruktur führen können.

Eine Agrarstruktur, die überwiegend von ortsansässigen/regional verankerten bäuerlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben und breit gestreuten Eigentums- und Besitzverhältnissen geprägt ist, begünstigt eine gesellschaftlich gewünschte Landwirtschaft mit einer breit gestreuten Verankerung der Ressource Boden und mit sozialer Einbindung der Land- und Forstwirtinnen und Land- und Forstwirte vor Ort, die ihre generationenübergreifende Verantwortung wahrnehmen bei enger persönlicher Bindung an den jeweiligen Standort. Der Gesetzentwurf soll diese Strukturen unterstützen und weiterentwickeln. Eine Eigentumskonzentration in wenigen Händen oder eine von Investoren getragene Landwirtschaft wird den Zielen einer gesellschaftlich verantwortungsvollen Agrarstrukturpolitik weniger gerecht.

Schwerpunkte des Gesetzentwurfs sind:

Der Gesetzentwurf übernimmt die Genehmigungspflicht von ländlichen Grundstücksveräußerungen aus dem Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG), die Anzeigepflicht von Landpachtverträgen aus dem Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) und das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht aus dem Reichssiedlungsgesetz und verstärkt dabei die behördlichen Kontroll- und Eingriffsmöglichkeiten. Mit der Genehmigungsversagung bei Veräußerung an Nichtlandwirtinnen und Nichtlandwirte als natürliche wie juristische Person wird der Flächenzugang von Land- und Forstwirtinnen und Land- und Forstwirten privilegiert. Bei agrarstrukturell nachteiliger Flächenanhäufung bei der erwerbenden oder pachtenden Person wird eine behördliche Eingriffsmöglichkeit gesetzlich festgelegt. Für Versagungen oder Beanstandungen wegen einer spekulativen Preisüberhöhung bei Kauf und Pacht wird die Preismissverhältnissgrenze gesetzlich festgelegt. Einen Beitrag, auch präventiv, zur Dämpfung von Kaufpreisen kann die neu geschaffene Möglichkeit leisten, mit der Vorkaufsausübung den Preis bis auf die Höhe des Verkehrswertes abzusenken. Durch Einführung der Möglichkeit einer Genehmigungsversagung bei Grundstücksveräußerungen oder Beanstandung von Landpachtverträgen bei fehlendem Zusammenhang zwischen der Fläche und dem erwerbenden oder pachtenden Betrieb finden regionale Bezüge Berücksichtigung. Ein behördliches Zustimmungser-

fordernis bei sogenannten Share Deals an Gesellschaften mit ländlichem Grundbesitz wird eingeführt.

Den Ländern steht gemäß Artikel 70 des Grundgesetzes die Gesetzgebungskompetenz zu. Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 des Grundgesetzes mit der konkurrierenden Gesetzgebung wurde im Zuge der Föderalismusreform geändert durch Artikel 1 Nr. 7 Buchst. a Doppelbuchst. jj des Gesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2043) und beinhaltet dadurch nicht mehr die Kompetenztitel des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs, des landwirtschaftlichen Pachtwesens und des Siedlungs- und Heimstättenwesens. Vorschriften des Grundstücksverkehrsgesetzes, des Landpachtverkehrsgesetzes und des Reichssiedlungsgesetzes werden durch niedersächsisches Landesrecht ersetzt, soweit deren Regelungsbereiche betroffen sind (Artikel 3 Abs. 3).

II. Wesentliche Ergebnisse der Gesetzesfolgenabschätzung

Die mit dem Gesetzentwurf angestrebten Ziele werden mit den vorgesehenen Änderungen erreicht.

Mit der Möglichkeit der Genehmigungsversagung bei Veräußerung an Nichtlandwirtinnen und Nichtlandwirte als natürliche wie juristische Person und Erwerbsinteresse einer Landwirtin oder eines Landwirts (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a) wird der Flächenzugang von Landwirtinnen und Landwirten privilegiert.

Die gesetzliche Konkretisierung einer Versagungs- oder Beanstandungsmöglichkeit bei agrarstrukturell nachteiliger Anhäufung von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen bei der erwerbenden oder pachtenden Person (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b und § 22 Abs. 1 Nr. 1 a) dient einer breiten Streuung des Bodeneigentums und der Bodenbewirtschaftung sowie der Vermeidung von Übergrößen landwirtschaftlicher Erwerberinnen und Erwerber oder Pächterinnen und Pächtern auf dem Bodenmarkt. Eine Flächenanhäufung kann sich nachteilig auf die den expandierenden Großbetrieb umgebende Agrarstruktur auswirken, mithin die Entwicklung anderer lebensfähiger Betriebe, von Junglandwirtinnen und Junglandwirten sowie Existenzgründerinnen und Existenzgründern behindern. Durch die mit der Ausweitung des Betriebes verbundene ständige Verbesserung der wirtschaftlichen Lage kann dies dem Großbetrieb die Möglichkeit eröffnen, durch günstigere Angebote Mitbewerber zu überbieten. Durch die Flächenanhäufung beim Großbetrieb kann der Aufstockungsbedarf lebensfähiger anderer Betriebe nicht ausreichend gedeckt werden und die Agrarstruktur des betroffenen Gebietes beeinträchtigt werden. Zuerwerb und Zupacht können versagt oder beanstandet werden, wenn die Betriebsgröße den jeweiligen Faktor über der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche niedersächsischer Betriebe (73 ha nach der Landwirtschaftszählung 2020) überschreitet und nicht besondere agrarstrukturelle Umstände des erwerbenden oder pachtenden Betriebes eine andere Beurteilung rechtfertigen. Nach der Landwirtschaftszählung 2020 sind niedersachsenweit kleiner als 50 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche 53 % der Betriebe mit 13 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche (18 739 Betriebe mit 345 453 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche), im Bereich von 50 bis 100 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche sind 23 % der Betriebe mit 23 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche (8 051 Betriebe mit 586 319 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche), im Bereich von 100 bis 200 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche sind 17 % der Betriebe mit 33 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche (6 149 Betriebe mit 843 036 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche), im Bereich von 200 bis 300 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche sind 4 % der Betriebe mit 14 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche (1 456 Betriebe mit 348 480 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche) und größer als 300 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche sind 3 % der Betriebe mit 17 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche (953 Betriebe mit 448 050 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche).

Die gesetzliche Festlegung der Preismisshverhältnissgrenze zur Versagung wegen spekulativer Überhöhung des Preises für den Flächenerwerb auf 50 % über dem Verkehrswert bei Berücksichtigung zwingender betrieblicher Gründe des erwerbenden Betriebes im Einzelfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4) und für die Landpacht auf 50 % über der durchschnittlichen Pacht vergleichbarer Pachtflächen bei Berücksichtigung des betriebswirtschaftlichen Nutzens für den Pächterbetrieb (§ 22 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 5) soll dazu beitragen, einer Überhitzung der Kauf- und Pachtpreise vor allem im Hinblick auf Nichtlandwirtinnen und Nichtlandwirte dämpfend entgegen zu wirken und gleichzeitig betrieblichen Aspekten ausreichend Rechnung tragen. Dies wird auch zur Erleichterung des Marktzugangs von Junglandwirtinnen und Junglandwirten und Existenzgründerinnen und Existenzgründern beitragen. Die durchschnittlichen Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke betra-

gen nach der Statistik „Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Niedersachsen“ 47 564 Euro im Jahr 2022, bei regionalen Unterschieden. Bei der Landwirtschaftszählung 2020 wurde ein durchschnittlicher Pachtpreis von 514 Euro je Hektar und für Neupachten von 650 Euro je Hektar ermittelt, bei regionalen Unterschieden.

Durch gesetzliche Festlegung einer Genehmigungsversagung von Veräußerungen und einer Beanstandung von Landpachtverträgen bei fehlendem Zusammenhang zwischen der Fläche und dem erwerbenden oder pachtenden Betrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c und § 22 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b) finden regionale Bezüge Berücksichtigung. Ein fehlender Zusammenhang kann sich aufdrängen, wenn die Fläche weit entfernt von dem Betrieb der erwerbenden oder pachtenden Person liegt. Eine große Entfernung zum Betrieb kann Grund zu der Annahme geben, dass die Fläche nicht sachgerecht zu bewirtschaften ist.

Das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens (§ 11) bleibt ein wichtiges Instrument der Agrarstrukturpolitik des Landes mit dem Siedlungsunternehmen als Organ. Es dient der Agrarstrukturverbesserung sowie der Eigenlandaufstockung und wirtschaftlichen Stärkung landwirtschaftlicher Betriebe und deren Familien. Das entspricht der Agrarstrukturverbesserung im öffentlichen Interesse. Einen Beitrag, auch präventiv, zur Dämpfung von Kaufpreisen kann dadurch geleistet werden, dass mit der Vorkaufsrechtsausübung künftig der Preis bis auf die Höhe des Verkehrswertes abgesenkt werden kann.

Mit der gesetzlichen Einführung eines Zustimmungserfordernisses für sogenannte Share Deals an Gesellschaften mit ländlichem Grundbesitz (§§ 24 ff.) sollen Umgehungsmöglichkeiten der Notwendigkeit einer Grundstücksverkehrsgenehmigung bei direktem Flächenerwerb ausgeschlossen und die damit einhergehende Gefahr einer Aushöhlung des Grundstücksverkehrsrechts beseitigt werden. Es kann dadurch eine Gleichbehandlung von Flächenkauf und Anteilskauf sichergestellt werden. Auch wenn bei sogenannten Share Deals nicht der Flächeneigentümer im Grundbuch wechselt, verändern sich doch die Bestimmungsmöglichkeiten über ländlichen Grund und Boden. Nach der Landwirtschaftszählung 2020 lag der Anteil an Einzelunternehmen bei 84,6 % (29 900 Betriebe) und der Anteil an Gesellschaften bürgerlichen Rechts bei 12,28 % (4 339 Betriebe). Der Anteil an anderen Personengesellschaften lag bei 1,82 % (650 Betriebe) und der Anteil an juristischen Personen bei 1,3 % (459 Betriebe). Im Rahmen der Agrarstrukturhebung 2020 wurde erstmalig für landwirtschaftliche Betriebe die Zugehörigkeit zu einer Unternehmensgruppe erhoben. Nach der Landwirtschaftszählung 2020 waren 518 Betriebe in der Rechtsform einer juristischen Person oder Personenhandelsgesellschaft Teil einer Unternehmensgruppe.

Die Zusammenfassung von Regelungen des Gesetzes über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft, des Grundstücksverkehrsgesetzes, des Landpachtverkehrsgesetzes und des Reichssiedlungsgesetzes in diesem Gesetzentwurf trägt zur Rechtsvereinfachung und Rechtsbereinigung bei.

III. Ergebnisse des Klimachecks, Auswirkungen auf die Umwelt, den ländlichen Raum und die Landesentwicklung

Der Gesetzentwurf trägt zur Agrarstrukturpolitik des Landes Niedersachsen für die Land- und Forstwirtschaft und die ländlichen Räume bei. Er dient Zwecken der Agrarstrukturverbesserung und der Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Zur Verbesserung der Flächenausstattung von Land- und Forstwirtinnen und Land- und Forstwirten und damit ihrer wirtschaftlichen Stärkung wird beigetragen. Weitere Auswirkungen auf die oben angeführten Bereiche sind nicht gegeben.

IV. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern sowie Familien

Zu den Auswirkungen auf Land- und Forstwirtinnen und Land- und Forstwirte sowie deren Familien wird auf die Ausführungen in Abschnitt III verwiesen. Der Gesetzentwurf hat Auswirkungen auf die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern, indem bei den Grundstücksverkehrsausschüssen nun eine Besetzung mit Frauen von mindestens 40 % vorgesehen ist.

V. Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen

Keine

VI. Auswirkungen auf den Mittelstand

Eine erhebliche Mittelstandsrelevanz für kleine und mittlere Unternehmen ist nicht anzunehmen. Flächengeschäfte von Gewerbebetrieben etwa zu deren Erweiterung oder Ansiedlung beziehen sich üblicherweise auf den bebaubaren Bereich, wegen der geltenden, insbesondere baurechtlichen Genehmigungserfordernisse. Flächengeschäfte im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind weiterhin genehmigungsfrei. Bei Flächenerwerben im Außenbereich sind diese wegen Verfolgung volkswirtschaftlicher Belange weiterhin privilegiert und zu genehmigen. Die im Gesetzentwurf vorgesehenen Regelungen dienen dem Schutz von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben. Sie sind im Verfahren privilegiert. Der Zugang zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist von zentraler Bedeutung für die Entwicklungsfähigkeit land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in Niedersachsen.

VII. Ergebnisse des Digitalchecks

Mit dem Gesetzentwurf werden die Verfahrensabläufe und Verwaltungsabläufe rechtlich so gestaltet, dass sie auch digital und medienbruchfrei abgewickelt werden können. Die Rechtssetzung erfolgt mithin digitalisierbar.

VIII. Voraussichtliche Kosten und haushaltmäßige Auswirkungen

Die Regelungen des Gesetzentwurfs werden bei den Landkreisen, kreisfreien Städten und großen selbstständigen Städten mit den Grundstücksverkehrsausschüssen zu mehr Aufwand führen. Eine Ausgleichspflicht des Landes Niedersachsen entsteht jedoch unter Aspekten der Konnexität (Artikel 57 Abs. 4 der Niedersächsischen Verfassung) dadurch nicht, da es an einer für einen finanziellen Ausgleich erforderlichen erheblichen Mehrbelastung fehlt. Nach Artikel 57 Abs. 4 der Niedersächsischen Verfassung sind Kosten für die Kommunen dann vom Land zu übernehmen, wenn sie erheblich sind. Im Allgemeinen sind Kostenauswirkungen, die unter 2 Millionen Euro (25 Cent/Einwohnerinnen beziehungsweise Einwohnern) für die niedersächsischen Kommunen insgesamt liegen, als unerheblich anzusehen. Die beschriebenen Kosten (in Summe rund 586 028 Euro) bleiben insgesamt unter diesem Betrag. Damit erreichen die mit dem Gesetzesentwurf verbundenen Kostenauswirkungen nicht die Erheblichkeitsschwelle des Artikels 57 Abs. 4 der Niedersächsischen Verfassung und sind daher nicht vom Land auszugleichen.

Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren von Grundstücksveräußerungen wird voraussichtlich Mehraufwand entstehen durch die Verschärfung der Versagungsgründe sowie durch die neue Zuständigkeit der Behörde für Zwangsgeld. Es wird mit einer Zunahme von Anträgen auf gerichtliche Entscheidungen zu rechnen sein, die durch die Behörden zu begleiten sind. Neu hinzu kommen Stellungnahmen über die Auswirkungen von sogenannten Share Deals an Gesellschaften mit ländlichem Grundbesitz auf die agrarstrukturellen Verhältnisse im jeweiligen Bezirk.

Eine Statistik, die den Vollzug des Genehmigungsverfahrens für die Veräußerung ländlicher Grundstücke in Niedersachsen vollständig abbildet, gibt es nicht. Die Statistik „Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Niedersachsen“ weist für das Jahr 2024 ab einer Flächengröße von einem halben Hektar 6964 Veräußerungen niedersachsenweit aus. Für die bisherige Bearbeitung ist aufgrund von Erfahrungswerten von 80 % leichten Fällen auszugehen, deren Bearbeitung durch eine Arbeitskraft der Entgeltgruppe E 8 mit einer Bearbeitungsdauer von 30 Minuten pro Antrag erfolgt, sowie 20 % schweren Fällen, deren Bearbeitung durch eine Arbeitskraft der Besoldungsgruppe A 11 mit einer Bearbeitungsdauer von 120 Minuten pro Antrag erfolgt. Dadurch sind landesweite Kosten von 359 365 Euro entstanden. Bei der Annahme, dass künftig in 200 Fällen mehr eine Bearbeitung sämtlich durch eine Arbeitskraft der Besoldungsgruppe A 11 mit einer Bearbeitungsdauer von 120 Minuten pro Antrag erfolgt, werden landesweit Kosten von 381 965 Euro entstehen, also landesweite Mehrkosten von 22 600 Euro. Es wird davon ausgegangen, dass es in rund 5 % der Fälle (348 Fälle) zu einem Gerichtsverfahren kommen wird, dass von einer Arbeitskraft nach der Besoldungsgruppe A 15 mit einer Bearbeitungsdauer von 120 Minuten pro Verfahren bearbeitet wird, mithin Mehrkosten von 70 992 Euro. Hinsichtlich Stellungnahmen über die Auswirkungen von sogenannten Share Deals auf die agrarstrukturellen Verhältnisse wird davon ausgegangen, dass bei einem Drittel der Gesellschaften sogenannte Share Deals vorkommen, also 1 634 Fälle pro Jahr. Nach der Landwirtschaftszählung 2020 wurden in Niedersachsen in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts 4 339 Betriebe geführt, in der Rechtsform von anderen Perso-

nengesellschaften 650 Betriebe und in der Rechtsform einer juristischen Person 459 Betriebe geführt, insgesamt also 5 448 Betriebe. Bei der Annahme, dass die Stellungnahmen von einer Arbeitskraft der Besoldungsgruppe A 11 mit einer Bearbeitungsdauer von 90 Minuten bearbeitet werden, entsteht Mehraufwand in Höhe von 174 021 Euro.

Die Vorkaufsrechtsausübung durch das Siedlungsunternehmen wird sich im bisherigen Aufwand der Bearbeitung bewegen, da hier im Wesentlichen die bisherige Verfahrensweise fortgeführt wird.

Mehraufwand im Hinblick auf das Anzeigeverfahren von abgeschlossenen oder geänderten Landpachtverträgen wird durch die Verschärfung der Beanstandungsgründe entstehen. Die Nichtbefolgung von behördlichen Verfügungen im Hinblick auf den angezeigten Pachtvertrag wird eine Fallgruppe des nun in diesem Gesetz geregelten Zwangsgeldes, das wie bisher durch die kommunalen Behörden bearbeitet wird. Es dürfte mit einer Zunahme von Anträgen auf gerichtliche Entscheidung zu rechnen sein, die von den Behörden zu begleiten sind.

Eine Statistik, die den Vollzug des Anzeigeverfahrens von abgeschlossenen oder geänderten Landpachtverträgen in Niedersachsen wiedergibt, gibt es nicht.

Im Gegenzug entfällt Arbeitsaufwand, durch die Einführung einer Regelbearbeitungspflicht von zwei Monaten, die zum Entfallen von Zwischenverfügungen führt und durch Wegfallen der Entgegennahme von Anträgen auf gerichtliche Entscheidung durch die Behörde, was künftig nur noch bei den Gerichten möglich sein wird.

Einnahmen können sich durch die Anhebung des Zwangsgeldes und die neue Zuständigkeit der Behörden für das Zwangsgeld zur Durchsetzung der Aufforderung zur Rückübertragung oder Rücknahme des Besitzes sowie zur Durchsetzung von Auflagen ergeben. Beim Zwangsgeld für die Durchsetzung der Aufforderung zur Rückübertragung und Rückgabe des Besitzes sowie zur Durchsetzung einer Auflage wird davon ausgegangen, dass dies in 2 % der Fälle (139 Fälle von insgesamt 6 964 Fällen) zu verhängen ist und in einer durchschnittlich hälftigen Höhe von 1 500 Euro des Rahmens von 3 000 Euro festgesetzt wird, also insgesamt Einnahmen von 208 500 Euro entstehen. Hinsichtlich des neuen Bußgeldes in Bezug auf die Aufforderung zur Rückübertragung und Rückgabe des Besitzes sowie die Durchsetzung einer Auflage wird angenommen, dass dieses in 1 % der Fälle (70 Fälle) verhängt wird. Dabei wird davon ausgegangen, dass in 35 Fällen ein Bußgeld in Höhe von 100 Euro festgesetzt wird und in 35 Fällen ein erheblicher Verstoß vorliegt mit einer Bußgeldhöhe von 1 000 Euro, insgesamt also 70 000 Euro eingenommen werden. Das Zwangsgeld hinsichtlich der Pachtanzeige lag schon bisher in der Zuständigkeit der Behörden.

Insgesamt ergeben sich damit für die Kommunen keine erheblichen Kostenauswirkungen nach Artikel 57 Abs. 4 der Niedersächsischen Verfassung.

AG KSV verlangt Finanzausgleich nach dem Konnexitätsprinzip. Erheblicher Mehraufwand entstehe vor allem durch Konkretisierungen bei den Versagungsgründen, Veröffentlichung von möglichen Vorkaufsrechtsfällen auf der Homepage der Behörden, die Datenbank über durchschnittliche Pachtpreise, Stellungnahmen zu agrarstrukturellen Auswirkungen von Anteilsveränderungen an Gesellschaften, Zunahme der Landpachtanzeige und neuen Ordnungswidrigkeitenverfahren. Die Mehrbelastung durch das Niedersächsische Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft aus dem Jahr 2022 sei einzubeziehen. Der Zeitersparnis durch den Wegfall von Zwischenverfügungen sei gering, Zwangsgelder und Bußgelder würden nicht zu den angenommenen Einnahmen führen. Die Einführung eines landesweiten EDV-Programms zur Kompensation von Mehraufwand wird gefordert. Landvolk nimmt erhebliche Mehrkosten, Mehraufwand und Bürokratie für die Verwaltungsmitarbeitenden und Mitglieder der Grundstückverkehrsausschüsse an.

Die Landesregierung nimmt wie folgt Stellung: Eine Ausgleichspflicht des Landes Niedersachsen entsteht unter Aspekten der Konnexität nicht, da es an einer für einen finanziellen Ausgleich erforderlichen erheblichen Mehrbelastung fehlt. Etwaiger Mehraufwand der kommunalen Genehmigungsbehörden durch die im Entwurf vorgesehenen Konkretisierungen und Verstärkungen ist nach den Vorläufigen Grundsätzen für die Durchführung von Gesetzesfolgenabschätzungen (Bek. d. StK v. 15. 4. 1998 - 109-02 131/3-12 - Nds. MBl. S. 759) und den Tabellen der standardisierten Personalkostensätze für die Durchführung von Gesetzesfolgenabschätzungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie der Durchschnittssätze für die Veranschlagung von Personalausgaben berech-

net. Wenn aufgrund des Vortrages von AG KSV auszugehen ist beim Genehmigungsverfahren für Veräußerungen von 50 % leichten Fällen, deren Bearbeitung durch eine Arbeitskraft der Entgeltgruppe E 8 mit einer Bearbeitungsdauer von 30 Minuten pro Antrag erfolgt, und 50 % schweren Fällen, die durch eine Arbeitskraft der Besoldungsgruppe A 11 mit einer Bearbeitungsdauer von 120 Minuten pro Antrag bearbeitet werden, entstehen landesweite Kosten von 595 422 Euro, mithin landesweite Mehrkosten von 236 057 Euro.

In Bezug auf die Fallzahlen für die Landpachtanzeige ist darauf hinzuweisen, dass es eine Statistik, die den Vollzug des Anzeigeverfahrens von abgeschlossenen oder geänderten Landpachtverträgen in Niedersachsen wiedergibt, nicht gibt. Aus der Landwirtschaftszählung ergibt sich lediglich die Anzahl von Betrieben, die Angaben zu Neupachtungen gemacht haben, was hier als Berechnungsgrundlage herangezogen wird. Im Bereich ab einem halben ha handelt es sich um rund 2 379 Betriebe mit Angaben zu Neupachten. Für die bisherige Bearbeitung ist auszugehen aufgrund von Erfahrungswerten von 80 % leichten Fällen, deren Bearbeitung durch eine Arbeitskraft der Entgeltgruppe E 8 mit einer Bearbeitungsdauer von 30 Minuten pro Antrag erfolgt, sowie 20 % schweren Fällen, deren Bearbeitung durch eine Arbeitskraft der Besoldungsgruppe A 11 mit einer Bearbeitungsdauer von 120 Minuten pro Antrag erfolgt. Dadurch sind landesweite Kosten von 122 779 Euro entstanden. Beim Anzeigeverfahren für Landpachtverträge entstehen bei der Annahme von 50 % leichten Fällen, deren Bearbeitung durch eine Arbeitskraft der Entgeltgruppe E 8 mit einer Bearbeitungsdauer von 30 Minuten pro Antrag erfolgt, und 50 % schweren Fällen, die durch eine Arbeitskraft der Besoldungsgruppe A 11 mit einer Bearbeitungsdauer von 120 Minuten pro Antrag bearbeitet werden, landesweite Kosten von 203 461 Euro, also landesweite Mehrkosten von 80 682 Euro. Es wird davon ausgegangen, dass es in rund 5 % der Fälle (119 Fälle) zu einem Gerichtsverfahren kommen wird, dass von einer Arbeitskraft nach der Besoldungsgruppe A 15 mit einer Bearbeitungsdauer von 120 Minuten pro Verfahren bearbeitet wird, mithin Mehrkosten von 24 276 Euro. Insgesamt unter Berücksichtigung auch der Mehrkosten von Stellungnahmen zu agrarstrukturellen Auswirkungen von Share Deals und der Einnahmen aus Bußgeldern und Zwangsgeldern liegen landesweite Mehrkosten deutlich unterhalb der Schwelle, ab der üblicherweise eine Erheblichkeit angenommen wird. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass nicht sämtliche Bestandspachten anzeigepflichtig sind, sondern nur der Neuabschluss oder die wesentliche Änderung von Landpachtverträgen. Außerdem kann ein etwaiges nicht konsequentes Anwenden der schon bisher bestehenden Anzeigepflicht nach Landpachtverkehrsgesetz keine Konnexitätsforderungen nach sich ziehen. Mehraufwand durch das Niedersächsische Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft aus 2022 ist im damaligen Gesetzgebungsverfahren untersucht worden und kann nicht zur Begründung von Finanzausgleich durch die Regelungen dieses Gesetzentwurfs herangezogen werden. Die Einführung eines landesweiten EDV-Programms wird zwecks Digitalisierung, Effizienzsteigerung sowie Vereinheitlichung des Vollzuges wird unterstützt und hängt auch vom Inkrafttreten dieses Gesetzentwurfs ab. Die kommunalen Spitzenverbände werden laufend informiert.

Für den Landeshaushalt ergeben sich finanzielle Auswirkungen. Mehraufwand für das Land wird durch die gesetzliche Einführung eines Zustimmungserfordernisses bei sogenannten Share Deals entstehen, das in der Zuständigkeit des für Landwirtschaft zuständigen Ministeriums liegen wird. Einnahmen werden sich aus dem vorgesehenen Bußgeld bei Nichtvorlage von sogenannten Share Deals ergeben.

IX. Wesentliche Ergebnisse der Verbandsbeteiligung

Zu dem Gesetzentwurf haben im Rahmen der Verbandsbeteiligung nachfolgende Verbände und Stellen Gelegenheit gehabt, sich zu dem Gesetzentwurf zu äußern:

- Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft e. V. (AbL)
- Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens (AG KSV)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Landesverband Niedersachsen e. V. (BUND)
- Familienbetriebe Land und Forst Niedersachsen e. V. (FABLF)
- Freie Bauern GmbH Landesvertretung Niedersachsen (Freie Bauern)
- junge Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft e. V. (jAbL)

- Junglandwirte Niedersachsen e. V. (Junglandwirte)
- Katholisches Büro Niedersachsen Kommissariat der katholischen Bischöfe (Katholisches Büro)
- Konföderation evangelischer Kirchen in Niedersachsen (Konföderation ev. Kirchen)
- Landesbüro Naturschutz Niedersachsen GbR (LabüN)
- Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen (LEE)
- Landesvereinigung Ökologischer Landbau Niedersachsen e. V. (LÖN)
- Land schafft Verbindung Niedersachsen-Bremen e. V. (LsV)
- Landvolk Niedersachsen Landesbauernverband e. V. (Landvolk)
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LWK)
- Naturschutzbund Niedersachsen e. V. (NABU)
- Netzwerk Landwirtschaft ist Gemeinschaft (Netzwerk LiG)
- Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG)
- Niedersächsische Landjugend e. V. (NLJ)
- Niedersächsischer LandFrauenverband Hannover e. V. (NLV)
- Niedersächsischer LandFrauenverband Weser-Ems e. V.
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Niedersachsen e. V. (SDW)
- Waldbesitzerverband Niedersachsen e. V. (Waldbesitzerverband)
- Wasserverbandstag e. V. (WVT).

Zu dem Gesetzentwurf haben im Rahmen der Verbandsbeteiligung Stellung genommen:

- Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft e. V. (AbL)
- Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens (AG KSV)
- Familienbetriebe Land und Forst Niedersachsen e. V. (FABLF)
- Freie Bauern GmbH Landesvertretung Niedersachsen (Freie Bauern)
- Junglandwirte Niedersachsen e. V. (Junglandwirte)
- Katholisches Büro Niedersachsen Kommissariat der katholischen Bischöfe (Katholisches Büro)
- Konföderation evangelischer Kirchen in Niedersachsen (Konföderation ev. Kirchen)
- Landesbüro Naturschutz Niedersachsen GbR (LabüN)
- Landesverband Erneuerbare Energien Niedersachsen (LEE)
- Landvolk Niedersachsen Landesbauernverband e. V. (Landvolk)
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LWK)
- Netzwerk Landwirtschaft ist Gemeinschaft (Netzwerk LiG)
- Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG)
- Niedersächsische Landjugend e. V. (NLJ)
- Niedersächsischer LandFrauenverband Hannover e. V. (NLV)
- Verband kommunaler Unternehmen e. V. (VKU)
- Waldbesitzerverband Niedersachsen e. V. (Waldbesitzerverband)
- Wasserverbandstag e. V. (WVT).

Im Wesentlichen hat die Verbandsbeteiligung folgende Ergebnisse gebracht:

Insgesamt besteht der Eindruck, dass Anliegen und Ziele des Gesetzentwurfs weit überwiegend dem Grunde nach anerkannt werden.

In diesem Abschnitt werden die inhaltlichen Schwerpunkte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und gewürdigt. Die Einzelheiten sowie weitere Anregungen und Bedenken werden im Zusammenhang mit den einzelnen Vorschriften im besonderen Teil dargestellt.

Im Genehmigungsverfahren für Flächenerwerbe und Beanstandungsverfahren für Pachtverträge die Versagungsmöglichkeit wegen nachteiliger Anhäufung von Flächen zu konkretisieren, wird von AbL, Freie Bauern und LabüN unterstützt, deren Anregungen zur konkreten Ausgestaltung im Besonderen Teil dargestellt werden. Es werde die Grundlage für eine bäuerliche vielgestaltige und krisensichere Betriebsstruktur in Niedersachsen geschaffen, für aufstockungswillige kleinere Betriebe bieten sich Vorteile. NLG begrüßt, die Ausgestaltung als dynamische Regelung sowie die Öffnung für besondere agrarstrukturelle Umstände, regt ebenso wie AG KSV eine Prüfung der Erhöhung des Faktors an und mahnt vor Abstockungsregelungen. Landvolk lehnt die Versagungsmöglichkeit wegen agrarstrukturell nachteiliger Flächenanhäufung aufgrund verfassungsrechtlicher Bedenken ab. Junglandwirte, NLJ und FABLJ sehen die Weiterentwicklung landwirtschaftlicher Betriebe gehindert. LWK hält die Versagungsmöglichkeit wegen agrarstrukturell nachteiliger Flächenanhäufung für bedenklich.

Niedersächsische Betriebe dürfen weiterhin wachsen. Um die Regelung klarer dahin gehend auszugestalten, dass betriebliche Entwicklungsbedarfe berücksichtigt werden, wird der Faktor erhöht und differenziert. Die Regelung will die Flächenentwicklung nicht vollständig dem Spiel der freien Kräfte und dem Belieben der Einzelnen überlassen, denn eine Flächenanhäufung bei einem Großbetrieb kann die umgebende Agrarstruktur und die Entwicklung anderer lebensfähiger Betriebe beeinträchtigen.

Die Genehmigungsbehörden sollen vor diesem Hintergrund Zuerwerb und Zupacht auf agrarstrukturelle Belange einer Flächenanhäufung überprüfen können. Statt der Nennung starrer absoluter Hektarobergrenzen ist eine dynamische Regelung vorgesehen. Zum einen werden die Faktoren des Vierfachen bei Pacht und des Achtfachen beziehungsweise Zehnfachen bei Flächenerwerb über der sich weiterentwickelnden Durchschnittsbetriebsgröße festgelegt und zum anderen wird durch die Berücksichtigung besonderer agrarstruktureller Umstände im Einzelfall den Behörden Spielraum zur angemessenen Behandlung der Einzelfälle gegeben, um von dem Faktor nach oben oder unten abweichen zu können. Es können also auch Betriebe, die bereits über den festgelegten Faktoren der durchschnittlichen Betriebsgröße liegen, aus betrieblichen Gründen hinzuerwerben.

Die Regelung beinhaltet also keine Abstockungsvorgaben für Betriebe. Als besondere agrarstrukturelle Umstände können vom Landvolk angesprochene regionale Besonderheiten oder Betriebsarten berücksichtigt werden. Die Landesregierung nimmt hierzu eine klarstellende Formulierung in § 9 Abs. 4 auf. Zu berücksichtigen ist auch, dass Regionen nach Verwaltungsbezirken keine landwirtschaftlich einheitlichen Regionen sind.

Mit den Faktoren des Achtfachen beziehungsweise des Zehnfachen bei Flächenerwerb und dem Faktor des Vierfachen bei Zupacht über der Durchschnittsbetriebsgröße werden der niedersächsischen Agrarstruktur angemessene und großzügige Faktoren festgelegt.

Bei Kooperationen gilt nichts anderes als bei Einzelbetrieben. Bei Kooperationen ist je nach Sachverhaltsgestaltung, wer als Käuferin oder Käufer oder Pächterin oder Pächter auftritt und ob die Kooperation eine Rechtspersönlichkeit besitzt, entweder der Einzelbetrieb oder die Kooperation bei Zuerwerb und Zupacht daraufhin zu überprüfen, ob sie als Erwerbende die festgelegten Faktoren überschreiten und ob besondere agrarstrukturelle Gründe im Einzelfall für ein Überschreiten des jeweiligen Faktors vorliegen.

Dass eine Übergröße von Betrieben einen Versagungsgrund im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Grundstücksverkehrsgesetz darstellt, hatte der Bundesgerichtshof schon mit Beschluss vom 11. Juli 1961 - V BLw 20/60 geurteilt. Das Landpachtverkehrsgesetz enthält bereits in § 4 Abs. 1 Nr. 1 gesetzlich niedergelegt eine ungesunde Flächenanhäufung als Beanstandungsgrund für Landpachtverträge. Im Gesetzentwurf wird dies nun konkreter ausgestaltet. Die Regelung

dient der Vereinfachung der Prüfung einer agrarstrukturell nachteiligen Flächenanhäufung durch die Behörden.

Die Regelung steht im Einklang mit der Verfassung. Dem veräußerungswilligen Eigentümer wird nichts weggenommen; er wird lediglich in der Auswahl seiner Vertragspartner ganz geringfügig eingeschränkt. Das führt nicht zu einem unzulässigen Eingriff in die allgemeine Vertragsfreiheit nach Artikel 2 Abs. 1 des Grundgesetzes oder das Eigentumsrecht nach Artikel 14 des Grundgesetzes, denn die Regelung dient der Agrarstrukturverbesserung, der Sicherung und Förderung von Betrieben durch eine ausgewogenen Flächenausstattung sowie damit der Ernährungssicherheit, also öffentlichen Interessen. Der Schutzbereich der Berufsfreiheit nach Artikel 12 des Grundgesetzes in Bezug auf den erwerbenden Großbetrieb wird durch die Regelung nicht berührt. Der erwerbende Großbetrieb wird weder in seiner Berufswahl als Landwirt noch in seiner Berufsausübung eingeschränkt. Er kann lediglich Erwerbsaussichten sowie Erwartungen auf verbesserte Wettbewerbschancen und Vermögensmehrung nicht realisieren. Die Berufsfreiheit bezieht sich auf die Teilnahme am Wettbewerb, bezweckt jedoch nicht den Schutz von Positionen innerhalb des freien Marktes. Den Behörden ist weiterhin keine Bodenlenkung gestattet, in dem Sinne den förderungswürdigen Erwerbenden auszuwählen oder einen Erwerbenden aus (agrar)politischen Gründen dem anderen vorzuziehen oder auszutauschen.

Im Hinblick auf die Preismissbrauchsregelung bei Kauf und Pacht befürchten Landvolk, LWK und AG KSV Schwierigkeiten in der praktischen Anwendung bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks beziehungsweise der durchschnittlichen Pacht (Konföderation ev. Kirchen). AG KSV regt an, beim Versagungsgrund wegen Preismissbrauchs im Genehmigungsverfahren für Flächenerwerbe gesetzlich auf den einfacher zu bestimmenden Bodenrichtwert abzustellen. Landvolk spricht sich gegen die Verordnungsermächtigung aus. AbL führt aus, eine die Behörden zur Versagung verpflichtende Formulierung sei zu wählen, damit die auch schon bisher geltende Grenze von 50 % in der Praxis von den zuständigen Behörden ausreichend Beachtung findet. Nach FABLF müsse der von den Vertragsparteien verabredete Preis wegen der Vertragsfreiheit frei bestimmbar sein. LabüN spricht sich mit Blick auf das baden-württembergische Agrarstrukturverbesserungsgesetz für eine Grenze von 20 % aus.

Die Landesregierung gibt zu bedenken, dass die Anliegen im Hinblick auf die Verkehrswertfeststellung und Bestimmung der durchschnittlichen Pacht im Kern nicht den Gesetzentwurf betreffen, sondern zu Verbesserungen auf der Vollzugsebene gehören. Bei der Genehmigung von Flächenkäufen ist die Versagungsmöglichkeit so ausgestaltet, dass ein Preismissverhältnis vorliegen soll, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert des Grundstücks um 50 % übersteigt und nicht besondere agrarstrukturelle Umstände eine andere Beurteilung rechtfertigen. Dass für den Versagungsgrund des Preismissbrauchs im Genehmigungsverfahren für Flächenveräußerungen an den Verkehrswert des Erwerbsgrundstücks als Prüfungsmaßstab anzuknüpfen ist, geben die Rechtsprechung vom Europäischen Gerichtshof und Bundesgerichtshof vor und ist beizubehalten, um EU-Rechtskonformität weiterhin zu wahren. Schon nach dem bisherigen Grundstückverkehrsgesetz haben die Genehmigungsbehörden den Verkehrswert zu ermitteln. Wie in Verwaltungsverfahren nach § 24 Verwaltungsverfahrensgesetz üblich, können die Genehmigungsbehörden Art und Umfang der Sachverhaltsermittlung selbst bestimmen. Möglich ist es, für die Ermittlung des Verkehrswertes zurückzugreifen auf die Bodenrichtwerte der Katasterverwaltung, auf eigene Sachkunde wie eigene Datengrundlagen oder Kenntnisse der ehrenamtlichen Mitglieder der Grundstückverkehrsausschüsse oder Sachverständigengutachten. Als Satz 2 wird in § 9 Abs. 4 eine entsprechende Klarstellung aufgenommen. Durch die Formulierung „darf“ wird ausgedrückt, dass es sich um eine gebundene Entscheidung handelt, das heißt, wenn die Voraussetzungen des Versagungsgrundes vorliegen, „muss“ die Genehmigung versagt werden.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Pachtzinses vergleichbarer Grundstücke können die Behörden nach § 24 Verwaltungsverfahrensgesetz Art und Umfang der Sachverhaltsermittlungen selbst bestimmen und den Weg wählen können, den sie für geeignet halten. Das wird durch Veränderung der Formulierung von § 22 Abs. 4 deutlicher zum Ausdruck gebracht. In Betracht kommen u. a. Richtwerte der Landwirtschaftskammer über Pachtpreise in der Region, Sachverständigengutachten oder eigene Sachkunde. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gibt schon zum Landpachtverkehrsgesetz als verfassungskonforme Auslegung vor, dass für die Beanstandung entscheidend ist, ob die Anpachtung für den gesamten Betrieb der Pächterin oder des Pächters ei-

nen betriebswirtschaftlichen Nutzen bringt und nicht nur auf den Ertrag aus der einzelnen Pachtfläche abzustellen ist. Wenn mit § 22 Abs. 4 nun neu ein Prozentsatz von 50 % eingeführt wird, führt dies zur Erleichterung in der Anwendung für die Behörden. Bei Besonderheiten im Einzelfall sind dann betriebswirtschaftliche Betrachtungen vorzunehmen.

In der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist seit Langem anerkannt, dass es im Einklang mit der Rechtsordnung steht und die Vertragsfreiheit im öffentlichen Interesse an Agrarstrukturverbesserung dahin gehend eingeschränkt werden kann, dass land- und forstwirtschaftliche Flächen nicht zu solch überhöhten Preisen bei Kauf und Pacht gehandelt werden, die die Wirtschaftlichkeit von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben übersteigen.

Es verbleibt bei einem Prozentsatz von 50 % des Kaufpreises über dem Grundstückswert beziehungsweise 50 % der Pacht über der durchschnittlichen Pacht vergleichbarer Grundstücke. Das scheint im Gesamtgefüge der Preise hinnehmbar. Die Preisgestaltung ist bis auf wenige Schwerpunktgebiete niedersachsenweit recht homogen. Zum Schutz für land- und forstwirtschaftliche Betriebe vor Preisen, die ihre Wirtschaftlichkeit überfordern, können durch Verordnungsermächtigung und sofern nähere Einflussfaktoren erkannt sind, für Teilgebiete zur Abwehr von erheblichen Gefahren für die Agrarstruktur andere Prozentwerte festgelegt werden. Verordnungsermächtigungen sehen auch schon das Grundstückverkehrsgesetz und das Landpachtverkehrsgesetz vor und knüpfen diese an die Voraussetzung der Abwehr einer erheblichen Gefahr für die Agrarstruktur. Bestehende Begrifflichkeiten aus diesen Gesetzen sind übernommen worden, um keine Rechtsunsicherheit oder neuen Auslegungsschwierigkeiten herbeizuführen sowie die Möglichkeiten eines Handelns durch Verordnung nicht übermäßig auszudehnen. Derzeit bestehen keine Absichten zum Erlass einer Verordnung.

Im Hinblick auf die Regelungen zum Anzeigeverfahren von Landpachtverträgen sind nach AbL unbedingt in einem Landesgesetz Regelungen zum Genehmigungsverfahren für Flächenkäufe, für Landpachtanzeigen, für Anteilsveränderungen an Gesellschaften mit ländlichem Grundbesitz und Regelungen zum Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens zusammenzufassen. Das Herauslösen eines Teils, wie der Regelungen zum Anzeigeverfahren für Landpachtverträge, würde die Ziele des Gesetzentwurfs gefährden. Konföderation ev. Kirchen unterstützt die Zielrichtung, die Entwicklung auf dem Pachtmarkt auf ein gewisses Maß zu begrenzen und merkt an, dass kaum Pachtverträge von Privaten, sondern hauptsächlich solche von Körperschaften des öffentlichen Rechts angezeigt werden. Landvolk und LWK sehen in den Regelungen zum Beanstandungsverfahren von Landpachtverträgen keinen echten Mehrwert. Hauptproblem sei, dass die Anzeigepflicht von Landpachtverträgen nicht ausreichend gelebt werde. Landvolk spricht sich für eine grundsätzliche Neufassung des Landpachtverkehrsrechts durch ein breit getragenes Bündnis aus Politik und Landwirtschaft aus. LWK fehlen präzisere und besser durchsetzbare Regelungen und spricht sich dafür aus, es bei den alten Regelungen des Landpachtverkehrsgesetzes zu belassen oder im Sinne der Entbürokratisierung zu streichen. Nach FABLFB lebe der Pachtmarkt von der Vertragsfreiheit, landwirtschaftliche Betriebe würden als Pachtende über die Höhe ihrer Pachtangebote frei entscheiden und die betriebswirtschaftlichen Auswirkungen selbst verantworten.

Die Landesregierung nimmt wie folgt Stellung: Gesetzeszwecke der Anzeigepflicht von Landpachtverträgen sind die Verbesserung der Agrarstruktur und Sicherung und Förderung landwirtschaftlicher Betriebe. Landwirtinnen und Landwirte sollen Schutz und Unterstützung beim Flächenzugang über Pacht bekommen. Flächenaufstockung über Pacht vorzunehmen, hat für Landwirtinnen und Landwirte und ihre betriebliche Entwicklung hohe Bedeutung. Angesichts steigender Preise und zunehmender Flächenknappheit ist das Anzeigeverfahren für Landpachtverträge in den Landesgesetzentwurf zu integrieren und das bisherige Landpachtverkehrsgesetz des Bundes dadurch zu ersetzen. Dabei sind die behördlichen Beanstandungsgründe mit dem Ziel eines verbesserten Flächenzugangs von bedürftigen Landwirten zu konkretisieren und zu verstärken. Die Behörden müssen so in die Lage versetzt werden, weiterhin Landpachtverträge auf agrarstrukturelle Belange überprüfen können. Das dient der Agrarstrukturverbesserung und Sicherung und Förderung landwirtschaftlicher Betriebe, damit z. B. Flächen nicht zu solch überhöhten Preisen verpachtet werden, die die Wirtschaftlichkeit von Betrieben übersteigen.

Eine Erweiterung der Verwertungsmöglichkeiten der Vorkaufsrechtsflächen zur Nutzung für den Naturschutz, Hochwasser- oder Küstenschutz wird von Landvolk von landwirtschaftlicher Seite ab-

gelehnt. Landvolk sieht damit Kerngehalt und Ziel des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts, die Verbesserung der Eigenlandausstattung von Landwirtinnen und Landwirten, ausgehebelt. LWK hält die Erweiterung der Verwertungsmöglichkeiten der Vorkaufsrechtsflächen für fraglich hinsichtlich der Sicherstellung der agrarstrukturellen Zielsetzung des Gesetzes. Angesichts der möglichen Vorhaltezeit von bis zu sechs Jahren sowie der geplanten Verwertung der Vorkaufsrechtsflächen auch für den Naturschutz sowie Hochwasser- oder Küstenschutz sei es bedenklich, ob der landwirtschaftliche Nacherwerb noch gesichert sei. Freie Bauern sehen in der Erweiterung eine Vermischung agrarstruktureller und agrarferner Zielsetzungen innerhalb des Siedlungsunternehmens, welche der heimischen Landwirtschaft schade, das Siedlungsunternehmen übe das Vorkaufsrecht zur Weitergabe an landwirtschaftliche Nacherwerberinnen und Nacherwerber aus. LabÜN empfiehlt, die Nutzung von Vorkaufsrechtsflächen für den Klimaschutz zu ergänzen. Die Landesregierung trägt dem Anliegen Rechnung, indem es bei der Verwertung der Vorkaufsrechtsflächen an Landwirtinnen und Landwirte bleibt. Einer Erweiterung der Verwertungsmöglichkeiten für Naturschutz-, Hochwasser- und Küstenschutzzwecke bedarf es nicht, da das Siedlungsunternehmen aufgrund anderer Rechtsgrundlagen für diese Zwecke ankaufen, bevorraten und verwerten kann und dabei durch freihändigen Ankauf flexibler ist. Außerdem sind Einschränkungen der privatrechtlichen Verfügungsfreiheit der Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen dieses Gesetzentwurfs zulässig nur im öffentlichen Interesse der Agrarstrukturverbesserung, der Sicherung und Förderung von landwirtschaftlichen Betrieben und der Ernährungssicherheit. Die Verwertung schließt sich daran an. Für Naturschutz-, Hochwasser- und Küstenschutz bestehen zudem Vorkaufsrechte nach § 66 Bundesnaturschutzgesetz und § 99 a Wasserhaushaltsgesetz. Klimaschutz ist, anders als Naturschutz, Hochwasser- und Küstenschutz, die rechtlich ausgestaltet und umrissen sind, deutlich unbestimmter, weiter und umfasst sehr viele einzelne Belange. Grundstücksverkehr hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Klima oder Klimaschutz. Relevanz tritt erst ein, wenn sich Klimaschutz in Maßnahmen mit Flächenbedarf konkretisiert hat, was im Gesetzentwurf berücksichtigt ist.

Landvolk, LWK, Freien Bauern, Junglandwirte, NLG, NLJ und FABLJ lehnen die neue Fallgruppe des Genehmigungszwanges in § 8 Nr. 8, wenn der Erwerb für eine Naturschutzmaßnahme oder ein Naturschutzkonzept durch eine anerkannte Naturschutzvereinigung, kommunale Körperschaft oder einen anderen Naturschutzträger erfolgt, als zu weitgehend, agrarstrukturellschädigend und den Flächendruck verstärkend ab. Landvolk, LWK, NLG und FABLJ weisen auf die Grundsätze der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hin, die die Thematik § 9 zuordnen und das Vorliegen eines Versagungsgrundes nicht annehmen, wenn der Erwerb für eine konkrete, in absehbarer Zeit realisierbare, als staatlich förderwürdig anerkannte Naturschutzmaßnahme erfolgt. LabÜN begrüßt die Regelung in Nummer 8 und bittet um Erweiterung auf Klimaschutzmaßnahmen. AG KSV bittet um Hinweise zu einem bestimmten Sachverhalt (s. Besonderer Teil). Die Regelung in § 8 Nr. 9 des Genehmigungszwangs für Flächenerwerb durch eine öffentlich-rechtliche Körperschaft für eine Hochwasser- oder Küstenschutzmaßnahmen lehnen Landvolk und LWK als nicht mit der agrarstrukturellen und landwirtschaftlichen Zielsetzung des Gesetzentwurfs im Einklang stehend ab. Landvolk hält die Regelung nicht für notwendig im Hinblick auf die Genehmigungspraxis von Flächenerwerben zur Umsetzung von Hochwasser- und Küstenschutzmaßnahmen sowie den Anwendungsbereich für nicht feststehend. NLG merkt an, Hochwasser- und Küstenschutzmaßnahmen seien auf Räume begrenzt. WVT und VKU fordern, auch Flächenerwerb zum Zwecke des Schutzes des Grundwassers und zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung aufzunehmen. Die Landesregierung weist darauf hin, dass § 8 Nrn. 8 und 9 ohnehin im Sinne des Gesetzeszweckes der Agrarstrukturverbesserung und den Grundsätzen der Rechtsprechung zur Privilegierung dieser Erwerbe zu sehen sind. Während die in § 8 Nrn. 8 und 9 genannten Naturschutz-, Hochwasser- und Küstenschutzmaßnahmen rechtlich ausgestaltet und umrissen sind, ist Klimaschutz deutlich unbestimmter. Der Begriff ist sehr weit und umfasst sehr viele einzelne Belange. Der Grundstücksverkehr hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Klima oder den Klimaschutz. Relevanz tritt erst bei Flächenbedarf für bestimmte Maßnahmen ein, also dann, wenn sich Klimaschutz in Maßnahmen mit Flächenbedarf konkretisiert hat, was der Gesetzentwurf beachtet. Dem Anliegen von WVT und VKU wird dadurch Rechnung getragen, dass die Belange Grundwasserschutz und Wasserversorgung als volkswirtschaftliche Belange nach § 9 Abs. 6 anerkannt sind und entsprechende Flächenerwerbe privilegiert sowie zu genehmigen sind. Während Hochwasser- und Küstenschutzmaßnahmen räumlich begrenzt sind und Planungs- und Genehmigungsverfahren durchlaufen haben, beziehen sich Grundwasserschutz und Wasserversorgung auf ganz Niedersachsen und das jeweilige

gesamte Verbandsgebiet. Eine Aufnahme als weitere Fallgruppe der Genehmigungserteilung erscheint vor diesem Hintergrund als zu weitgehend. Sollte der Schutz dieser Belange als nicht ausreichend erachtet werden, wären die Wassergesetze anzupassen.

Die Einführungen einer behördlichen Überprüfung von Anteilsveränderungen an Gesellschaften mit ländlichem Grundbesitz auf Auswirkungen auf die Agrarstruktur und Landwirtschaft wird von LWK, NLG, AbL, LabüN und Landvolk von der Zielrichtung her begrüßt. Landvolk sieht aber verfassungsrechtliche Bedenken im Hinblick auf die Gesetzgebungskompetenz des Landes. FABLF sieht für die Überprüfung von Anteilsveränderungen in Niedersachsen keinen Bedarf wie auch rechtliche Bedenken. Mit der Einführung eines Zustimmungsverfahrens bei Anteilsveränderungen an Gesellschaften mit ländlichem Grundbesitz geht es der Landesregierung um bisher ungeregelte Belange der Agrarstruktur und des Bodenrechts, was in der Gesetzgebungskompetenz der Länder liegt, die den Ländern seit der Föderalismusreform gemäß Artikel 70 des Grundgesetzes zusteht. Zur Verwirklichung der Gesetzesziele der Agrarstrukturverbesserung und Sicherung und Förderung bäuerlicher Betriebe sowie der Ernährungssicherheit gehört auch Veränderungen von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit ländlichem Grundbesitz auf agrarstrukturelle Belange überprüfen zu können und bei nachteiligen Auswirkungen auf die Agrarstruktur einwirken zu können. Es wird Prävention geschaffen, dass Anteilsveränderungen sich nicht agrarstrukturell schädigend auswirken. Bei Anteilsveränderungen an Gesellschaften mit ländlichem Grundbesitz verändern sich die Bestimmungs- und Einflussmöglichkeiten über ländlichen Grund und Boden, genauso wie beim direkten Flächenkauf. Es sind zudem Umgehungsmöglichkeiten der Genehmigungspflicht bei direktem Flächenerwerb zu schließen. Ansatz ist demgegenüber nicht wettbewerbs- oder kartellrechtliche Regelungen zu schaffen, die Freiheit des Kapitalverkehrs zu beeinträchtigen oder in nach Gesellschaftsrecht zulässige Vorgänge von Anteilsveränderungen an Gesellschaften einzugreifen.

Das häufige Vorbringen des Bürokratiewachstums wird vielfach auf die Verwendung von unbestimmten Rechtsbegriffen gestützt. Die Landesregierung weist darauf hin, dass unbestimmte Rechtsbegriffe in diesem Rechtsgebiet schon bisher typisch und auch weiterhin nötig sind, um die Vielzahl von Einzelfällen angemessen lösen zu können. Durch die Verwendung des unbestimmten Rechtsbegriffes können Wandlungen in der agrarpolitischen Zielsetzung und der Landwirtschaft in der Praxis Rechnung getragen werden sowie die gesamte Bandbreite der denkbaren Einzelfälle abgedeckt werden. Ihre Anwendung hat sich in langjähriger Praxis bewährt. Die umfangreiche Rechtsprechung gilt weiterhin. Jede Detailregelung und jede Differenzierung auf Gesetzesebene machen den Vollzug schwieriger und den bürokratischen Aufwand höher. Eine Auflösung der vielfältigen Einzelfälle in gesetzliche Regelungen lässt sich praktisch nicht durchführen, da eine kasuistische Regelung das Gesetz unübersichtlich machen und seine Handhabung erheblich erschweren würde. Es liegt in der Kernkompetenz der ehrenamtlichen Mitglieder der Grundstückverkehrsausschüsse, unbestimmte Rechtsbegriffe auszulegen und auf den jeweiligen Genehmigungsfall anzuwenden.

Von AG KSV wird für steigenden Arbeitsaufwand der Genehmigungsbehörden Finanzausgleich nach dem Konnexitätsprinzip verlangt. Die Landesregierung weist darauf hin, dass keine Ausgleichspflicht des Landes Niedersachsen unter Aspekten der Konnexität (Artikel 57 Abs. 4 der Niedersächsischen Verfassung) entsteht, da es an einer für einen finanziellen Ausgleich erforderlichen erheblichen Mehrbelastung fehlt. Auf die Ausführungen unter VIII. Voraussichtliche Kosten und haushaltsmäßige Auswirkungen wird verwiesen.

LabüN regt an, in die Zielsetzung des Gesetzentwurfs Gemeinwohlzwecke wie Klimaschutz und Schutz der biologischen Vielfalt aufzunehmen, Grunderwerb für Belange des Gemeinwohls, wie Natur-, Arten- und Klimaschutz sollte gleichwertig zum Erwerb durch Landwirtinnen und Landwirte privilegiert werden, auch vor dem Hintergrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit. Die Landesregierung weist darauf hin, dass nicht abänderbar ist, dass Gesetzeszweck Agrarstrukturverbesserung, Sicherung und Förderung des Flächenzugangs von Familienbetrieben und Ernährungssicherheit sein müssen, wobei Flächenerwerb für andere anerkannte öffentliche Interessen weiterhin gleichrangig im Genehmigungsverfahren privilegiert werden darf. Zwecke des Klimaschutzes, Natur- und Artenschutzes und des Schutzes der biologischen Vielfalt sind umgesetzt, soweit dies in diesem Gesetz möglich ist (Privilegierungen von Flächenerwerben für diese Zwecke [§ 9], durch Genehmigungsfreiheit [§ 6] und durch Genehmigungserteilung [§ 8]). Schutz und Absicherung der öffentlichen Interessen an Klimaschutz, Naturschutz, Artenschutz und Schutz der biologischen Viel-

falt erfolgen über andere Gesetze, wie das Niedersächsische Klimagesetz und die Naturschutzgesetze, und zulässige Eingriffe zur Umsetzung dieser Zwecke sind dort rechtlich ausgestaltet. Sofern der Schutz als nicht ausreichend betrachtet wird, wären diese Gesetze anzupassen. Außerdem sind aus verfassungsrechtlichen Gründen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Genehmigungs- und Beanstandungsverfahren unabhängig von der Bewirtschaftungsart oder künftigen Nutzungsart zu behandeln. Der Flächenerwerb und der Pachtvertragsabschluss sowie die eigentumsmäßige und pachtmäßige Zuordnung sind neutral. Die Auswahl von Käuferin oder Käufer sowie Pächterin oder Pächter muss der Verkäuferin oder dem Verkäufer sowie der Verpächterin oder dem Verpächter im Hinblick auf die Grundrechte auf Vertragsfreiheit nach Artikel 2 Abs. 1 des Grundgesetzes und auf das Eigentumsrecht nach Artikel 14 des Grundgesetzes überlassen bleiben. Den Genehmigungsbehörden ist es verfassungsrechtlich nicht gestattet, den landwirtschaftlichen Grundstückverkehr in dem Sinne zu lenken, den förderungswürdigeren Erwerbenden auszuwählen oder eine Erwerberin oder einen Erwerber aus (agrar)politischen Gründen der oder dem anderen vorzuziehen oder auszutauschen. Anliegen der Flächenverfügbarkeit und sind mit diesem Gesetz nicht umsetzbar. Für Flächenmobilisierung erscheinen fördernde und anreizsetzende Maßnahmen als zielführende Mittel.

Waldbesitzerverband, NLV und Junglandwirte schließen sich der Stellungnahme des Landvolks an.

Katholisches Büro teilt mit, dass sie derzeit keine Änderungswünsche haben. Die gesetzlichen Ziele, hauptsächlich der Erhalt der Agrarstruktur in Niedersachsen, werden begrüßt.

LEE teilt mit, dass sie in ihrem Wirkungsbereich nur mittelbar betroffen sind. Sie bitten im Rahmen des Bodenmanagements den Fokus stärker auf vermeidbaren Entzug landwirtschaftlicher Flächen zu legen und insbesondere den Flächenverbrauch bei naturschutzfachlichen begründeten Ausgleichsflächen zu reduzieren. Das Anliegen betrifft nicht den Gesetzentwurf.

Wegen weiterer Einzelheiten sowie weitere Anregungen und Bedenken wird auf die Darstellung bei den einzelnen Vorschriften im Besonderen Teil verwiesen.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Gesetz zur Sicherung und zur Verbesserung einer bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen [Niedersächsisches Agrarstruktursicherungs- und Agrarstrukturverbesserungsgesetz - NASVG]):

Es handelt sich um ein Mantelgesetz, das in Artikel 1 das Gesetz zur Sicherung und zur Verbesserung einer bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen (Niedersächsisches Agrarstruktursicherungs- und Agrarstrukturverbesserungsgesetz - NASVG), in Artikel 2 eine Änderung des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen und in Artikel 3 Regelungen über das Inkrafttreten beinhaltet. Zum Vorschlag von AG KSV als Kurzform „Niedersächsisches Agrarstrukturgesetz - NAG“ zu verwenden gibt die Landesregierung zu bedenken, dass mit dem Titel Niedersächsisches Agrarstruktursicherungs- und Agrarstrukturverbesserungsgesetz die Zielrichtung der Sicherung und Verbesserung der Agrarstruktur besser zum Ausdruck gebracht wird, während die Bezeichnung Agrarstrukturgesetz lediglich eine Zustandsbeschreibung beinhaltet.

Zu § 1 (Schutzzweck des Gesetzes und Schutz landwirtschaftlicher Flächen):

Zu Absatz 1:

Gesetzeszweck ist die Sicherung und Förderung bäuerlicher Betriebe mit Land in der Hand selbstständig Wirtschaftender. Land- und forstwirtschaftlicher Grund und Boden soll vorwiegend den Land- und Forstwirtinnen und Land- und Forstwirten, die ihn selbst bewirtschaften, über Kauf und Pacht zugutekommen und vorbehalten bleiben. Im öffentlichen Interesse unterstützt der Gesetzentwurf die Verbesserung der Agrarstruktur sowie die Sicherung und Förderung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe beim Flächenzugang. Es soll Spekulationen mit land- und forstwirtschaftlichem Grund und Boden unterbunden und Flächen- und Anteilserwerben durch Investoren entgegengewirkt werden. Möglichst vielen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben soll die Möglichkeit zur Entwicklung und Weiterentwicklung, aber auch zur Neugründung eröffnet werden. Diese Mög-

lichkeiten bieten ihnen auch in Zukunft eine faire Chance zum Verbleib im und zum Zugang zum niedersächsischen Bodenmarkt.

NLG begrüßt die Festlegungen zum Schutzzweck als sinnvolle Orientierung über die Ziele des Gesetzentwurfs. Zu Satz 1 schlagen Freie Bauern zwecks einer präziseren Formulierung des Leitbildes die Begriffe selbstständige ortsansässige Landwirtinnen und Landwirte statt bäuerliche Betriebe vor. FABLFG regt die Formulierung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe an. Landvolk fordert bei Satz 2 die Streichung des Begriffs der agrarstrukturell nachteiligen Verteilung von Grund und Boden wegen Unbestimmtheit. AG KSV regt an, in Anbetracht der aktuellen Forschung den Begriff der ländlichen Räume statt des ländlichen Raums zu verwenden. LabüN regt an, in die Zielsetzung des Gesetzentwurfs Gemeinwohlzwecke wie Klimaschutz und Schutz der biologischen Vielfalt aufzunehmen. Grunderwerb für Belange des Gemeinwohls, wie Natur-, Arten- und Klimaschutz sollte gleichwertig zum Erwerb durch Landwirtinnen und Landwirte privilegiert werden, auch vor dem Hintergrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit.

Die Landesregierung nimmt hierzu wie folgt Stellung: Mit Absatz 1 Satz 1 wird der Gesetzeszweck beschrieben im Sinne eines Leitbildes für die Vollzugsböden und Rechtsprechung bei der Rechtsanwendung und -auslegung. Ein positives Leitbild der agrarstrukturell vorzugswürdigen Betriebe und Bodenverteilung wird mit der Sicherung und Förderung bäuerlicher Betriebe in weitestmöglichem Umfang mit Land in der Hand selbstständig Wirtschaftender formuliert. Am bisherigen Grundstückverkehrsgesetz und Landpachtverkehrsgesetz war ein häufiger Kritikpunkt, dass auf Gesetzebene gerade keine klare Zielrichtung der Agrarstrukturverbesserung festgelegt war und sie daher oftmals als „stumpfes Schwert“ bezeichnet wurden, die nicht ausreichend Wirkung entfalten konnten, den Gefahren zu begegnen, die ein ungesteuerter Bodenmarkt für die Agrarstruktur bringt. Unter bäuerlichen Betrieben sind dabei solche Betriebe mit Eigentums- und/oder Pachtflächen zu verstehen, die der Inhaberin oder dem Inhaber beziehungsweise ihrer oder seiner Familie eine selbstständige Existenz in der Land- und Forstwirtschaft gewährleisten sowie einen ausreichenden Lebensunterhalt bieten. Der Landwirtsbegriff setzt bereits selbstständiges Unternehmertum voraus, sodass der Begriff der Selbstständigkeit hier auf Ebene der übergreifend formulierten Gesetzesziele nicht aufzunehmen ist. Die Begriffsbestimmung des Landwirtsbegriffs enthält dann § 3. Erfordernisse einer Ortsansässigkeit können nicht aufgenommen werden, denn sie sind in der Regel von der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes als nicht vereinbar mit dem Grundsatz des freien Kapitalverkehrs sowie als indirekte Diskriminierung aus Gründen der Staatsangehörigkeit angesehen worden. Zulässige betriebliche Zusammenhänge zwischen Erwerbs- und Pachtflächen und dem Betrieb werden in § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c und § 22 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b aufgenommen. Der Begriff der agrarstrukturell nachteiligen Verteilung von Grund und Boden ist im Sinne von § 9 Abs. 1 zu verstehen. Der Begriff der ländlichen Räume wird aufgegriffen.

Nicht abänderbar ist, dass Gesetzeszweck Agrarstrukturverbesserung, Sicherung und Förderung des Flächenzugangs von Betrieben und Ernährungssicherheit sein müssen, wobei Flächenerwerb für andere anerkannte öffentliche Interessen weiterhin gleichrangig im Genehmigungsverfahren privilegiert werden darf. Zwecke des Klimaschutzes, Natur- und Artenschutzes und des Schutzes der biologischen Vielfalt sind umgesetzt, soweit dies in diesem Gesetzentwurf möglich ist. Bei Flächenerwerben für diese Zwecke wie auch für andere im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke ist nicht nur isoliert die übergreifende Zweckbestimmung in § 1 zu sehen, sondern durch Privilegierungen von Flächenerwerben für diese Zwecke (§ 9), durch Genehmigungsfreiheit (§ 6) und durch Genehmigungserteilung (§ 8) sind diese Anliegen umgesetzt. Schutz und Absicherung der öffentlichen Interessen an Klimaschutz, Naturschutz, Artenschutz und Schutz der biologischen Vielfalt erfolgt über andere Gesetze, wie das Niedersächsische Klimagesetz und die Naturschutzgesetze, und zulässige Eingriffe zur Umsetzung dieser Zwecke sind dort rechtlich ausgestaltet. Sofern der Schutz als nicht ausreichend betrachtet wird, wären diese Gesetze anzupassen. Außerdem sind aus verfassungsrechtlichen Gründen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Genehmigungs- und Beanstandungsverfahren unabhängig von der Bewirtschaftungsart oder künftigen Nutzungsart zu behandeln. Der Flächenerwerb und der Pachtvertragsabschluss sowie die eigentumsmäßige und pachtmäßige Zuordnung sind neutral. Die Auswahl von Käuferin oder Käufer muss der Verkäuferin oder dem Verkäufer im Hinblick auf die Grundrechte auf Vertragsfreiheit nach Artikel 2 Abs. 1 des Grundgesetzes und auf die Eigentumsgarantie nach Artikel 14 des Grundgesetzes überlassen bleiben. Den Genehmigungsbehörden ist es verfassungsrechtlich nicht gestattet, den landwirt-

schaftlichen Grundstückverkehr in dem Sinne zu lenken, den förderungswürdigeren Erwerben auszuwählen oder eine Erwerberin oder einen Erwerber aus (agrar)politischen Gründen der oder dem anderen vorzuziehen oder auszutauschen. Anliegen der Flächenverfügbarkeit und sind mit diesem Gesetz nicht umsetzbar. Für Flächenmobilisierung erscheinen fördernde und anreizsetzende Maßnahmen als zielführende Mittel.

Zu Absatz 2:

Für die Landwirtschaft ist der Boden eine nicht vermehrbare wesentliche Produktionsgrundlage. Ziel des Landes ist die Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen für eine umweltgerechte nachhaltige Land- und Forstwirtschaft. Seit Langem ist ein stetiger Rückgang landwirtschaftlicher Fläche zu verzeichnen. Bei Inanspruchnahme für nichtlandwirtschaftliche Nutzung sind die Flächen in der Regel unwiderruflich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen ist. Die Landwirtschaft kann ihren Aufgaben im öffentlichen Interesse nur gerecht werden, wenn landwirtschaftliche Flächen in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Um Landwirtinnen und Landwirten, Junglandwirtinnen und Junglandwirten sowie Existenzgründerinnen und Existenzgründern Entwicklung zu ermöglichen und dem Höfesterben entgegenzuwirken, ist das Vorhandensein landwirtschaftlicher Fläche notwendig. Das Ziel der Reduktion des Flächenverbrauchs landwirtschaftlicher Flächen wird gesetzlich verankert, sodass es bei bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Entscheidungen besser Berücksichtigung findet, auch in dem Sinne, dass für die landwirtschaftliche Nutzung geeignete Böden geschont werden. Der Schutz forstwirtschaftlicher Flächen erfolgt über die Waldgesetze.

Für das Genehmigungsverfahren ländlicher Flächenerwerbe und das Anzeigeverfahren von Landpachtverträgen werden dadurch nicht durch die Rechtsprechung längst geklärte Rechtsfragen im Hinblick auf Privilegierungen infrage gestellt. Für das Genehmigungs- und Beanstandungsverfahren verbleibt es bei der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass solche Flächenerwerbe privilegiert und zu genehmigen sind, die im Einklang mit der Agrarstruktur stehen. Danach werden neben dem agrarstrukturellen Ziel der Sicherung der Flächenausstattung von Landwirtinnen und Landwirten Maßnahmen zur Verbesserung der Umwelt und Stärkung des Naturschutzes und zur Entwicklung des ländlichen Raums als gleichrangige agrarstrukturelle Ziele befürwortet und als förderungswürdig angesehen.

Landvolk fordert wegen Rechtsunsicherheit die Streichung der Begriffe umweltgerecht und nachhaltig. Es seien alle landwirtschaftlichen Böden zu schützen und Satz 4 mit dem Schutz der für die Landwirtschaft besonders geeigneten Böden daher zu streichen. LWK regt Konkretisierung von Satz 4 an. Konföderation ev. Kirchen begrüßt den Schutz landwirtschaftlicher Flächen, sieht Satz 4 und die Begriffe umweltgerechte und nachhaltige Land- und Forstwirtschaft als unscharf an. AG KSV hält Satz 1 für lediglich allgemein erklärend und verzichtbar, Satz 2 habe eher nur den Gesetzeszweck zum Gegenstand. LabüN trägt vor, dass es für die bereits gesetzlich verankerte Reduktion des Flächenverbrauchs an Regelungen zur konkreten Anwendung in Planungs- und Genehmigungsverfahren fehle. Die Landesregierung weist darauf hin, dass während Absatz 1 den Gesetzeszweck im Sinne eines Leitbildes für Agrarstruktur und Landwirtschaft beschreibt, Absatz 2 den im Rahmen dieses Gesetzentwurfs und im Landesinteresse liegenden zentralen Aspekt der Fläche als zentrale Produktionsressource für die Land- und Forstwirtschaft näher erläutert. Der Begriff der umweltgerechten nachhaltigen Land- und Forstwirtschaft geht von den natürlichen Gegebenheiten aus und beschreibt Grenzen der Bewirtschaftung folgend aus dem Boden als Allgemeingut. Sätze 3 und 4 werden zusammengefasst und konkretisiert, dass landwirtschaftliche Flächen zu schützen sind, vor allem solche, die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind, sind vor anderer Nutzung zu schonen.

Zu Absatz 3:

Es werden die verfolgten agrarstrukturellen Ziele im Einzelnen benannt. Es geht um die Verbesserung des Zugangs zum Produktionsfaktor Boden für aufstockungsbedürftige Landwirtinnen und Forstwirtinnen, aufstockungsbedürftige Land- und Forstwirte und land- und forstwirtschaftliche Betriebe in Gründung, die Vermeidung einer missbräuchlichen Preisentwicklung für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen, die Gewährleistung einer breiten Streuung des Bodeneigentums unter regional verankerten land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie den Erhalt und die Förderung der biotischen und abiotischen Ressourcen. Landvolk bestätigt von den agrarstrukturellen

Zielen die Nummer 1, hält die Nummern 2 und 3 für unklar und fordert die Streichung von Nummer 4. LWK, NLG und FABLF halten Erhalt und Förderung biotischer und abiotischer Ressourcen nach Nummer 4 für üblicherweise nicht zur Zielsetzung von Gesetzen zur Agrarstrukturverbesserung gehörend. FABLF und Konföderation ev. Kirchen halten den Begriff des Aufstockungsbedürfnisses für nicht genügend definiert. Waldbesitzerverband regt an, in der Nummer 1 den Begriff land- und forstwirtschaftliche Betriebe zu verwenden, da der Begriff Forstwirtin oder Forstwirt je nach Kontext entweder den Ausbildungsberuf oder das Unternehmen bezeichnet. Die Landesregierung weist darauf hin, dass Absatz 3 die Ziele der Agrarstrukturverbesserung detaillierter beschreibt. Die Nummern 1 bis 3 nennen agrarstrukturelle Oberbegriffe, die in den folgenden Paragraphen näher ausgeformt werden. Nummer 4 mit dem Schutz biotischer und abiotischer Ressourcen reicht, soweit es der Agrarstrukturverbesserung dient. Zur Klarstellung wird eine Bezugnahme auf den Boden aufgenommen. In Nummer 1 wird der Begriff land- und forstwirtschaftliche Betriebe verwendet.

Zu § 2 (Anwendungsbereich):

Die Vorschrift regelt den Anwendungsbereich des Gesetzes.

Nummer 1 erfasst die rechtsgeschäftliche Veräußerung von Grundstücken, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind. Nach den §§ 1 und 2 GrdstVG unterliegen auch bisher Veräußerungen von land- und forstwirtschaftlichen und land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken der Genehmigungspflicht.

Weiterhin werden gemäß Nummer 2 Landpachtverträge im Sinne des § 585 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) in den Anwendungsbereich einbezogen. Dies entspricht der gegenwärtigen Rechtslage für den Landpachtverkehr; siehe § 1 LPachtVG.

In Nummer 3 wird der Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften mit Eigentum oder Besitz an land- oder forstwirtschaftlichen Flächen in den Anwendungsbereich einbezogen. Die näheren Voraussetzungen sind im Fünften Teil geregelt. FABLF hält Regelungen im Hinblick auf Anteilsveränderungen an Gesellschaften für nicht erforderlich, sie sollten in steuerlicher Hinsicht gemäß § 6 b Einkommensteuergesetz behandelt werden. Zur Verwirklichung der Gesetzesziele der Agrarstrukturverbesserung und Sicherung und Förderung bäuerlicher Betriebe gehört nach Auffassung der Landesregierung auch, Veränderungen von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit ländlichem Grundbesitz auf agrarstrukturelle Belange überprüfen zu können und bei nachteiligen Auswirkungen auf die Agrarstruktur einwirken zu können. Das Einkommenssteuergesetz liegt in der Kompetenz des Bundesgesetzgebers.

Zu § 3 (Begriffsbestimmungen):

Zu Absatz 1:

Die Regelung entspricht der geltenden Rechtslage, siehe § 1 Abs. 3 GrdstVG, wonach Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes auch Teile von Grundstücken sind.

Zu Absatz 2:

Es wird die landwirtschaftliche Nutzung von Grundstücken beschrieben. Landwirtschaftlich genutzt werden solche Grundstücke, die landwirtschaftlich bewirtschaftet werden oder dafür nutzbar wären. Der Flächenerwerb und die eigentumsmäßige Zuordnung sind neutral. Landwirtschaftliche Grundstücke sind im Genehmigungsverfahren unabhängig von der Nutzungsart zu behandeln. Als landwirtschaftliche Nutzung sind wie bisher im Sinne der Auslegung von § 1 GrdstVG alle Nutzungsformen anerkannt, unabhängig von der Art und der Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung. Als landwirtschaftliche Nutzung gilt ökologische wie konventionelle Bewirtschaftung, intensive wie extensive Bewirtschaftung wie auch regelmäßige Pflegemaßnahmen oder nach Rechtsvorschriften der Europäischen Gemeinschaft in gutem landwirtschaftlichem und ökologischem Zustand erhaltene Flächen und stillgelegte Flächen sowie Flächen mit Nutzungsaufgaben aus dem Naturschutz. Es kommt nicht auf die tatsächliche Nutzung an, sondern auf die objektive Eignung. Ein brach liegendes Grundstück gilt in der Regel als landwirtschaftlich nutzbar, wenn seine Grundfläche mit Maschinen und Geräten, die zur gewöhnlichen Ausstattung eines landwirtschaftlichen Betriebes gehören, wieder in landwirtschaftliche Kultur genommen werden könnte. Mit Satz 2 soll Zweifeln am Status der landwirtschaftlichen Nutzung eines Grundstücks begegnet werden, welches einer Schutzkategorie des Bundesnaturschutzgesetzes unterliegt oder Gegenstand einer freiwilligen Vereinbarung

über eine bestimmte Art der landwirtschaftlichen Nutzung ist, soweit und solange eine, wenn auch eingeschränkte, landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Konföderation ev. Kirchen unterstützt die landwirtschaftliche Nutzung ohne Unterscheidung von ökologischer und konventioneller, intensiver und extensiver Bewirtschaftung zugrunde zu legen.

Zu Absatz 3:

Der Begriff der Landwirtschaft wird definiert im Sinne des bisherigen § 1 Abs. 2 GrdstVG. AG KSV fragt nach, ob die Pferdewirtschaft, insbesondere Pferdezücht, noch als Landwirtschaft angesehen wird. Die Landesregierung führt aus, dass der Begriff der Landwirtschaft im bisherigen Sinne fortgeführt wird, womit wie bisher die Pferdezücht Landwirtschaft sein kann in Form der Wiesen- und Weidewirtschaft, wenn sie überwiegend aus eigenen Erzeugnissen des Betriebes ermöglicht wird. Ziel ist, die Landwirtschaft als solche, das heißt als Stätte der Urproduktion, zu schützen. Die Mittel der Urproduktion sind die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung.

Zu Absatz 4

Die Regelung erfolgt zur Klarstellung, dass Landwirtschaft im Haupt- und Nebenerwerb gleichgestellt ist. Im Hinblick auf die Anregung von NLG und Landvolk statt Nebenerwerb die Begrifflichkeit leistungsfähiger Nebenerwerb zu verwenden weist die Landesregierung daraufhin, es in Absatz 4 bei der Verwendung der Oberbegriffe Haupt- und Nebenerwerb verbleibt und dieser Aspekt bei der Begriffsdefinition in Absatz 5 Berücksichtigung findet.

Zu Absatz 5:

Es erfolgt eine Definition der Haupt- oder Nebenerwerbslandwirtin oder des Haupt- oder Nebenerwerbslandwirts. Die Begriffsbestimmung entspricht der höchstrichterlichen Rechtsprechung zum Grundstücksverkehrsgesetz und Landpachtverkehrsgesetz, die zur Definition des Landwirtschaftsbegriffs auf § 1 des Gesetzes über die Alterssicherung der Landwirte (ALG) zurückgreift. Es gelten auch die von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätzen zu den vielfältigen Fallgestaltungen des Landwirtschaftsbegriffs weiter. Auf Anregung von Landvolk, LWK, NLG, FABLF und AG KSV wird in der Definition des Nebenerwerbslandwirts das von der Rechtsprechung eingeführte Kriterium der Leistungsfähigkeit aufgenommen zur besseren Abgrenzung zur Hobbylandwirtschaft. Außerdem wird die Definition deutlicher entsprechend den Anforderungen der Rechtsprechung sowie der bisherigen gesetzlichen Definition nach § 4 LPachtVG formuliert.

Zu Absatz 6:

Neben bereits landwirtschaftlich Tätigen soll der Neueinstieg in eine landwirtschaftliche Tätigkeit unter bestimmten Voraussetzungen geschützt sein und den handelnden Personen das Instrumentarium des Gesetzes an die Seite gestellt werden. Wie schon bislang von der Rechtsprechung herausgearbeitet, wird eine erwerbende Person, die derzeit noch keine Landwirtin oder kein Landwirt ist, aber beabsichtigt, das Grundstück selbst landwirtschaftlich zu nutzen, einer Landwirtin oder einem Landwirt gleichgestellt, wenn konkrete, in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten bestehen und schon Vorkehrungen zur Aufnahme einer Haupt- oder Nebenerwerbslandwirtschaft getroffen sind. Dafür ist ein entsprechendes Betriebskonzept vorzulegen. NLG, AG KSV und LWK regen zur Vermeidung von Rechtsunsicherheit eine Konkretisierung beziehungsweise einen Hinweis an, dass die von der Rechtsprechung aufgestellten Kriterien weitergelten sollen. Landvolk weist daraufhin, dass es für die Gleichstellung wie bisher auf das Kriterium der Leistungsfähigkeit ankommen soll.

Die Landesregierung bestätigt, dass wie von der Rechtsprechung herausgearbeitet, sich anhand entsprechender Tatsachen im Einzelfall ein Sachverhalt feststellen lassen muss, dass die erwerbende Person sich zu einer leistungsfähigen Haupt- oder Nebenerwerbslandwirtin oder einem leistungsfähigen Haupt- oder Nebenerwerbslandwirt entwickeln und zu diesem Zweck das Grundstück erwerben will und dafür ein Betriebskonzept vorzulegen ist, aus dem die Ernsthaftigkeit und Plausibilität für die Aufnahme der Landwirtschaft hervorgeht. Unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen oder veränderbare Geschäftsideen reichen nicht aus. Es darf sich nicht um bloßen Vorraterwerb handeln, bei dem sich die erwerbende Person verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten offenhalten will. Dabei ist wie von der Rechtsprechung angenommen ein strenger Maßstab anzulegen.

gen, um die Erteilung einer Genehmigung aufgrund eines nur vorgeschobenen Erwerbszwecks für eine Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur auszuschließen. Auf der anderen Seite sollen landwirtschaftliche Betriebsgründungen aber nicht unnötig erschwert werden.

Netzwerk LiG bittet Kooperationen zur gemeinwohlorientierten Förderung der Landwirtschaft ausdrücklich auf Gesetzesebene mit Landwirtinnen und Landwirten gleichzustellen. Landwirtinnen und Landwirten gleichzustellen seien juristische Personen des Privatrechts, die landwirtschaftliche Flächen erwerben, im Eigentum halten und nach ihren Satzungen und Gesellschaftsverträgen diese langfristig zu ertragsangemessenen Preisen an Landwirtinnen und Landwirte verpachten, die üblicherweise solidarische, gemeinwohlorientierte oder regionaleingebundene Landwirtschaft betreiben mit regelmäßig ökologischer Bewirtschaftung. Die Landesregierung weist daraufhin, dass es bei der Thematik nicht um gesetzliche Regelungen einer ausdrücklichen Gleichstellung von solchen nichtlandwirtschaftlichen Gesellschaften mit dem Landwirtsbegriff geht, sondern die Thematik zu den Versagungsgründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 gehört, ob ein solcher Erwerb den Tatbestand einer agrarstrukturell nachteiligen Verteilung von Grund und Boden bedeutet, mithin den Zielen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Flächenerwerbe sind nach § 9 zu genehmigen, wenn sie im Einklang mit der Agrarstruktur stehen. In der Rechtsprechung ist bereits bestätigt, dass Flächenerwerbe durch Gesellschaften, die die Erwerbsflächen zwar nicht selbst wie eine Landwirtin oder ein Landwirt bewirtschaften, aber durch Satzung oder Gesellschaftsvertrag, Gesellschafterstruktur und Pachtvertragsgestaltung festgezurrt ist, dass die Flächen zur Sicherung einer langfristigen landwirtschaftlichen Nutzung an Landwirtinnen oder Landwirte ohne Geldanlage- oder Renditeabsichten verpachtet werden, je nach Einzelfallgestaltung des Gesellschaftsmodells im Einklang mit der Agrarstruktur stehen können und keinen Versagungsgrund erfüllen. Das Anliegen betrifft im Kern nicht den Gesetzentwurf, sondern gehört auf die Vollzugsebene. Bei § 9 Abs. 1 wird ein entsprechender Satz 2 zur Klarstellung aufgenommen. Im Übrigen verbleibt es dabei, dass reine Besitz- beziehungsweise Kapitalgesellschaften, die landwirtschaftliche Flächen im Eigentum halten, Landwirtinnen und Landwirten nicht gleichgestellt werden und nicht erwerbsprivilegiert werden.

Zu Absatz 7:

Die forstwirtschaftliche Nutzung von Grundstücken wird dargestellt. Ein Grundstück wird forstwirtschaftlich genutzt, wenn es sich um Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung handelt. Forstwirt ist komplementär zur Begriffsbestimmung des Landwirts angelehnt an § 1 ALG, wer als Unternehmer selbstständig ein forstwirtschaftliches Unternehmen mit der Absicht der nachhaltigen Gewinnerzielung führt und damit zur Schaffung oder zumindest wesentlichen Verbesserung seiner Existenzgrundlage beiträgt oder ernsthafte, konkrete Gründungsabsichten hat und entsprechende Vorkehrungen getroffen hat. Auf Anregung von LWK und AG KSV weist die Landesregierung darauf hin, dass der Begriff der Forstwirtin oder des Forstwirts komplementär zur Begriffsbestimmung der Landwirtin oder des Landwirts nach Absatz 5 ist.

Zu § 4 (Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte):

Zu Absatz 1:

Die Regelung entspricht § 2 Abs. 1 GrdstVG. Damit sind Grundstücksveräußerungen im bisherigen Umfang genehmigungspflichtig. Beibehalten wird im Interesse der Leichtigkeit des Rechtsverkehrs auch die Möglichkeit, bereits vor einer Beurkundung die Genehmigung einzuholen, weil es der Verfahrensbeschleunigung dient.

Zu Absatz 2:

Die Regelung entspricht in den Nummern. 1, 2 und 4 der des § 2 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 GrdstVG. Die neu eingefügte Nummer 3 stellt sicher, dass ein bislang nicht geregelter Weg zur Umgehung der Genehmigungspflicht nunmehr nicht mehr möglich ist. Nach FABLFF sollen die Nummern 1 bis 4 keiner Genehmigungspflicht unterliegen. Die Landesregierung gibt zu bedenken, dass die in den Nummern 1 bis 4 aufgezählten Fälle weiterhin der Veräußerung eines Grundstücks gleich zu stellen sind, denn würden sie aus der Überwachung entlassen, ergäben sich Wege den Zweck des Gesetzes zu vereiteln. Die Einbeziehung in die Genehmigungspflicht ist notwendig, um etwaige Umgehungsgeschäfte zu verhindern.

Zu Absatz 3:

Anknüpfend an die in Absatz 1 Sätze 2 und 3 geregelten Fälle wird hiermit sichergestellt, dass auch bei Nutzung der Möglichkeit einer Genehmigung eines Vertragsentwurfs der spätere notarielle Vertrag den zuständigen Behörden bekannt wird und einen Abgleich dahin gehend ermöglicht, ob er dem genehmigten Vertragsentwurf entspricht.

Zu Absatz 4:

Zu Satz 1:

Mit Satz 1 wird die bisherige Regelung aus § 1 Abs. 2 NGrdstLwG der Freigrenze zur Genehmigungspflicht übernommen und fortgesetzt (Drs 18/10699). Genehmigungsfrei sind Veräußerungen von Grundstücken, die kleiner als ein halber Hektar sind oder kleiner als ein Hektar sind und von einer Kommune oder einem kommunalen Zweckverband oder von einem anerkannten Naturschutzverband für ein konkretes Naturschutzprojekt, das in absehbarer Zeit verwirklicht werden soll, erworben werden.

NLG hält die mit dem Niedersächsischen Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft vorgenommenen Absenkung der Freigrenze auf einen halben Hektar für sehr wirksam, auch im Hinblick auf die nun mögliche Ausübung des Vorkaufsrechts in diesem Bereich. Landvolk fordert eine einheitliche Genehmigungspflicht ab einem halben Hektar für alle Erwerbenden. Da im Verfahren ausreichend Privilegierungsgründen für kommunale Erwerbende und Naturschutzvereinigungen bestehen, sei eine abweichende Genehmigungsfreigrenze von einem Hektar nicht geboten. Junglandwirte und FABLFF fordern die Streichung der Sonderregelung für Naturschutzvereinigungen. FABLFF weist darauf hin, auch land- und forstwirtschaftliche Betriebe seien in der Lage, Naturschutzprojekte auf Eigentumsflächen umzusetzen. LabüN begrüßt die Genehmigungsfreigrenze für Naturschutzvereinigungen von einem Hektar. AG KSV regt die Wiedereinführung der Freigrenze von einem Hektar wegen des Aufwandes und zwecks Entbürokratisierung an. Die Genehmigungsfreigrenze von einem Hektar für kommunale Erwerbende und Naturschutzvereinigungen sei noch weiter zu erhöhen. Kommunale Stiftungen und kommunal beherrschte Stiftungen (Naturschutzstiftungen) seien in den Anwendungsbereich aufzunehmen. WVT fordert in Nummer 2 Buchst. a Wasser- und Bodenverbände, die eine kommunale Aufgabe wahrnehmen, aufzunehmen. Die Landesregierung gibt zu bedenken, dass der maßgebliche Sachverhalt für die Absenkung der Freigrenze auf einem halben Hektar mit dem Niedersächsischen Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft (Drs. 18/10699) nach wie vor vorliegt. Wegen steigender Preise und verstärktem Nachfragedruck sind die Freigrenzen auf einen halben Hektar gesenkt worden, um einen größeren Teil des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs überprüfen zu können, damit die gesetzlichen Instrumente wie Versagungen oder Vorkaufsrechtsausübung früher greifen und agrarstrukturell wichtige Flächen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe gesichert werden können. Auch werden dadurch Umgehungsmöglichkeiten durch Stückelung und Kettengeschäften geschlossen. Kleinere Flächen können für landwirtschaftliche Betriebe wichtige Schlüsselflächen sein, u. a. wegen der Lage, Hofnähe, Arrondierung, Sicherung der Bewirtschaftung eines größeren Schlags, in Randbereichen zu Baugebieten und Gebieten mit konkurrierenden Nutzungen. Vor diesem Hintergrund ist eine Anhebung der Freigrenzen und damit eine Einschränkung des Wirkungsbereichs gesetzlicher Instrumente zur Umsetzung öffentlicher Interessen an Agrarstrukturverbesserung und Sicherung und Förderung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie der Ernährungssicherheit nicht zu rechtfertigen.

Dem Anliegen von AG KSV im Hinblick auf kommunale und kommunal beherrschte Stiftungen (Naturschutzstiftungen) wird dadurch Rechnung getragen, dass Flächenerwerbe für Naturschutzvorhaben im Verfahren privilegiert sind. Mit der Gründung einer privatrechtlichen Stiftung haben sich die Kommunen außerdem bewusst von der Form öffentlich-rechtlichen Handelns wegbewegt und sind in die Form privatrechtlichen Handelns übergegangen. Mit einer privatrechtlichen Stiftung werden üblicherweise andere Zwecke verfolgt und erfüllt als in der Form öffentlich-rechtlichen Handelns. Eine Unterscheidung zu anderen privaten Stiftungen, die von Privaten und gegebenenfalls Investoren, beherrscht werden, wäre nicht möglich.

Dem Anliegen des WVT wird dadurch Rechnung getragen, dass Flächengeschäfte von Wasser- und Bodenverbänden etwa zur Trinkwassergewinnung im Bereich von Bebauungsplänen genehmigungsfrei sind und im Außenbereich wegen Verfolgung volkswirtschaftlicher Belange erwerbsprivilegiert und zu genehmigen sind. Wie schon in Drs. 18/10699 ausgeführt unterscheiden sich die

Kommunen und deren gemeinsames Handeln in Form von Zweckverbänden von Wasser- und Bodenverbänden grundsätzlich dadurch, dass sie generell für Daseinsvorsorge zuständig sind, während Wasser- und Bodenverbände auch spezielle eigene Aufgaben wahrnehmen.

Auf Anregung von Landvolk, Waldbesitzerverband, LWK und AG KSV bleibt es bei der Genehmigungsfreigrenze für forstwirtschaftliche Grundstücke von einem halben Hektar statt 3,5 Hektar. Sie weisen darauf hin, dass anderenfalls aufgrund eines sehr klein parzellierten Waldbesitzes der Land- und Forstwirtschaft viel Fläche verloren gehen könne, was agrarstrukturell bedenklich sei.

Zu Satz 2:

Mit Satz 2 wird die mit dem Niedersächsischen Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft (Drs. 18/10699) eingeführte Drei-Jahres-Regelung übernommen und fortgeführt. Konföderation ev. Kirchen spricht sich für eine Streichung der Regelung wegen des damit verbundenen Aufwandes aus. Die Landesregierung führt aus, dass der maßgebliche Sachverhalt für die Einführung der Regelung nach wie vor vorliegt. Die Regelung dient der besseren Handhabung von Ketten- und Umgehungsgeschäften im Genehmigungsverfahren und wirkt einer Umgehung der Genehmigungspflicht durch hintereinander geschaltete oder gestückelte Verträge entgegen. Der Änderungsbedarf hat sich bei der Anwendung in der Praxis herausgestellt. Eine Drei-Jahres-Regelung verbessert für die zuständigen Behörden die Handlungsmöglichkeiten und Instrumente bei Umgehungs- und Kettengeschäften.

Zu § 5 (Genehmigungsantrag):

Zu Absatz 1:

Es erfolgt die Benennung der für die Entscheidung zuständigen Behörde. Dies entspricht dem § 3 Abs. 1 GrdstVG.

Zu Absatz 2:

Die Sätze 1 und 2 entsprechen der bislang geltenden Regelung in § 3 Abs. 2 GrdstVG. Auf Anregung der NLG wird in Absatz 2 eine Regelung aufgrund von Erfahrungen aus der Praxis aufgenommen, dass bei Beauftragung einer Notarin oder eines Notars zur Beantragung einer Genehmigung dieser oder diesem gegenüber auch alle Entscheidungen, Verfügungen, Mitteilungen und Bescheide im Verfahren wirksam bekannt gegeben werden können.

Zu Absatz 3:

Die Aussagen dienen der Klarstellung. Die für die Verwaltungsentscheidung maßgeblichen Umstände sind von den Antragstellenden offenzulegen. Aufgrund Anmerkung von FABLFF wird darauf hingewiesen, dass im Verwaltungsverfahren wie üblich der Untersuchungsgrundsatz gilt. Die Antragstellenden sind aber zur Mitwirkung verpflichtet und haben alle maßgeblichen Umstände offenzulegen und dafür alle erforderlichen Unterlagen und Erklärungen vorzulegen.

Zu § 6 (Genehmigungsfreie Geschäfte):

Ausnahmen von der Genehmigungspflicht sind vorgesehen. Die Vorschrift entspricht weitgehend § 4 GrdstVG. Dessen bisherige Nummer 5 ist in Niedersachsen gegenstandslos und wird nicht übernommen.

Zu Nummer 1:

Mit Nummer 1 wird die Genehmigungsfreiheit aus § 4 Nr. 1 GrdstVG, wenn Bund oder Land als Vertragsteil an der Veräußerung beteiligt sind, fortgeführt. AG KSV fordert vollständige Freistellung von der Genehmigungspflicht für Flächengeschäfte von Kommunen und kommunalen Zweckverbänden zwecks Gleichstellung mit Bund und Land sowie Entbürokratisierung. Auch hätten der Gesetzentwurf für ein Niedersächsisches Agrarstruktursicherungsgesetz aus dem Jahr 2017 sowie der Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung und zum Ausbau einer bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 8. September 2021 (Drs. 18/9884) dies vorgesehen. Sollten Gemeinden und Zweckverbände nicht freigestellt werden, fordern NLT und NST zumindest Genehmigungsfreiheit für die Landkreise, die Region Hannover und die kreisfreien Städte.

Unter Verweis auf die Erwägungen für das Fortbestehen der Genehmigungspflicht für alle kommunalen Erwerbenden in der Gesetzesbegründung zum Niedersächsischen Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft (Drs. 18/10699) führt die Landesregierung aus: Kommunen haben nach dem Gesetzentwurf etliche Möglichkeiten, ihre Planungen voranzubringen, die als ausreichend erachtet werden. Die ausdifferenzierten Regelungen ermöglichen einen vernünftigen Ausgleich zwischen den öffentlichen Interessen an einer ausreichenden Flächenausstattung für land- und forstwirtschaftliche Betriebe zwecks Ernährungssicherheit und an Daseinsvorsorge durch die Kommunen.

Die Genehmigungsfreiheit von Bund und Land beruht schon nach der Gesetzesbegründung zum Grundstückverkehrsgesetz (BT-Drs. 3/2635, S. 6) darauf, dass ihnen eine Sonderstellung zukommt, da es nicht zugänglich sei, die Grundstücksgeschäfte von Bund und Land der Überwachung durch eine nachgeordnete Behörde zu unterstellen und auch, weil davon auszugehen ist, dass sie die von ihnen geschaffenen Gesetze einhalten werden. Alle Formen von Kommunen und kommunale Zweckverbände sind bewusst nicht in die Regelung der Genehmigungsfreiheit von Bund und Land aufgenommen worden. Kommunen sind mit ihren Flächengeschäften mehrfach privilegiert. Kommunen sind nach § 4 durch eine höhere Freigrenze von einem Hektar privilegiert. Kommunen haben die Möglichkeit durch Bauleitplanung auf das Genehmigungsverfahren beziehungsweise die Genehmigungsfreiheit Einfluss zu nehmen. Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen besteht für jede Erwerberin und jeden Erwerber Genehmigungsfreiheit gemäß § 6 Nr. 4, Genehmigungszwang gemäß § 8 für Flächengeschäfte von Kommunen besteht, wenn durch Bauleitplanung nachgewiesen ist, dass das Grundstück nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke vorgesehen ist und es im Gemeindegebiet liegt, sowie für Ersatzlandbeschaffung. Im Außenbereich sind Erwerbsgeschäfte bei Verfolgung volkswirtschaftlicher Belange gemäß § 9 Abs. 6 im Genehmigungsverfahren privilegiert und eine Genehmigung ist zu erteilen. Sofern Flächen im Außenbereich quasi nur vorsorglich als Verhandlungsmasse oder Vorratsland für künftige Planungen erworben werden, besteht Genehmigungspflicht. Sofern überhaupt ein Versagungsgrund besteht, also neben dem Verkauf an die Kommunen als Nichtlandwirtinnen eine aufstockungsbedürftige Landwirtin oder ein aufstockungsbedürftiger Landwirt überhaupt erwerbsbereit ist, darf keine Versagung gegenüber einer Kommune ausgesprochen werden, sondern es ist nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz als milderer Mittel gegenüber einer Genehmigungsversagung eine Genehmigung unter einer Weiterveräußerungsaufgabe nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 zu erteilen. Gegenüber Kommunen kommt es also zu keiner Versagung des Flächenerwerbs. Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht ist gemäß § 11 Abs. 4 gegenüber Körperschaften des öffentlichen Rechts ausgeschlossen. Kommunen können durch die Genehmigung unter Weiterveräußerungsaufgabe das Eigentum an der Fläche erwerben und bekommen dadurch Zeit, ihre Planungen voranzubringen. Sofern sich die Planungen nicht realisieren, greift die Weiterveräußerungsaufgabe und die Fläche wird wieder der Agrarstruktur zugeführt.

Der öffentliche Auftrag von Kommunen ist über das Baugesetzbuch abgesichert, es besteht kein Anlass zur Erweiterung. Der Zweck dieses Gesetzentwurfs besteht demgegenüber darin, die Agrarstruktur zu fördern und Sorge dafür zu tragen, dass lebensfähige land- und forstwirtschaftliche Betriebe erhalten bleiben.

Das Bundesverfassungsgericht und der Bundesgerichtshof haben die weite Genehmigungspflicht mit Differenzierung nach Privilegierungsgründen im Genehmigungsverfahren, die mit dem Gesetzentwurf fortgeführt wird, für rechtmäßig befunden, weil landwirtschaftlicher Grund und Boden wegen Unvermehrbarkeit und Unentbehrlichkeit als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft und wegen des öffentlichen Interesses der Agrarstrukturverbesserung, der Sicherung und Förderung landwirtschaftlicher Betriebe sowie der Ernährungssicherung ein besonderes Schutzgut darstellt.

Der Bezug zu den genannten Entwürfen aus 2017 und 2022 kann nicht hergestellt werden. Zum einen hat es mit dem Niedersächsischen Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft zwischenzeitlich ein Gesetz gegeben, das in Kraft getreten ist. Zum anderen beruhten die beiden genannten Entwürfe auf einer anderen Gesetzessystematik mit einem absoluten Veräußerungsverbot an Nichtlandwirtinnen und Nichtlandwirte, was vorweggenommene Ausnahmen von der Genehmigungspflicht für im öffentlichen Interesse liegende Flächenerwerbe durch Nichtlandwirtinnen und Nichtlandwirte nach sich gezogen hat. Ein schlichtes Übertragen der dort aufgeführten Fallgruppen von Genehmigungsfreiheit beziehungsweise Genehmigungszwang ist nicht zulässig. Der Gesetzentwurf verbleibt demgegenüber bei der bisherigen Gesetzessystematik, dass die Ge-

nehmungspflicht weit ist und im Verfahren nach Privilegierungsgründen differenziert wird. Vorweggenommene Ausnahmen für Nichtlandwirtinnen und Nichtlandwirte mit öffentlichen Erwerbsinteressen sind nicht vorzunehmen.

Zu Nummer 2:

Mit Nummer 2 wird die bisher in § 4 Nr. 2 GrdstVG geregelte Genehmigungsfreiheit für den Erwerb von Grundstücken durch eine mit Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestatteten Religionsgemeinschaft übernommen und weitergeführt. Landvolk, Junglandwirte und Freie Bauern sprechen sich gegen die Fortführung der Genehmigungsfreiheit von Flächenerwerben durch mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestatteten Religionsgemeinschaften als nicht mehr zeitgemäß und die Konkurrenz am Flächenmarkt erhöhend aus. Konföderation ev. Kirchen begrüßt die Genehmigungsfreiheit und bittet, dass auch Tauschverträge - unter Beteiligung einer Religionsgemeinschaft - von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind. Die Landesregierung behält die schon im Grundstücksverkehrsgesetz vorgesehene Ausnahme für den Erwerb durch Religionsgemeinschaften in unveränderter Form bei, da nach der Gesetzesbegründung zum Grundstücksverkehrsgesetz (BT-Drs. 3/2635, S. 6) angenommen wird, dass diese ihren Grundbesitz nach sozialen Gesichtspunkten verwalten und ihn bevorzugt von alters her zur Beseitigung agrarstruktureller Mängel langfristig verpachten. Beim Tausch von kirchlichem Grundbesitz, also Abgabe für beispielsweise Bebauungszwecke oder Infrastrukturvorhaben gegen landwirtschaftliches Ersatzland, werden für das abgegebene Grundstück regelmäßig andere Fälle der Genehmigungsfreiheit oder Privilegierung anzunehmen sein (§ 4 Nr. 1 und 4, § 8 Nr. 7, § 9 Abs. 6). Eine Einbeziehung von Tauschverträgen erscheint nicht geboten.

Zu Nummer 3:

NLG und Landvolk wiesen darauf hin, dass Nummer 3 Veräußerungen oder Vorkaufsrechtsausübungen, die der Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens oder eines Siedlungsverfahrens dienen, erfasst, andere Grundstücksgeschäfte der NLG sind nicht erfasst.

Zu § 7 (Negativzeugnis):

Die Vorschrift entspricht dem Inhalt des § 5 GrdstVG. Das Negativzeugnis ist für die Beschleunigung im Rechtsverkehr unumgänglich, da mit dessen Hilfe eine Grundbuchumschreibung möglich wird, soweit dort Zweifel bestehen oder Hindernisse gesehen werden. In diesen Fällen wird der Genehmigungsbehörde zudem die Möglichkeit eröffnet, die Genehmigungspflichtigkeit des Veräußerungsgeschäftes zu prüfen. AG KSV bittet um Prüfung, ob Satz 2 mit der Gleichstellung des Negativtestes mit der Genehmigung noch erforderlich ist. Die Landesregierung gibt zu bedenken, dass der Zweck des Negativzeugnis darin besteht, andere Behörden und Gerichte zu binden. Dafür ist die Gleichstellung des Negativzeugnisses mit der Genehmigung in Satz 2 weiterhin erforderlich, um keine Rechtsunsicherheit aufkommen zu lassen. Das Negativzeugnis stellt eine Hauptsacheentscheidung im Verwaltungsverfahren dar. In der Praxis ist das insbesondere relevant für die Eigentumsumschreibung im Grundbuch und erleichtert in etwaigen Zweifelsfällen den Grundbuchbeamten die Nachprüfung darüber, ob es sich um einen genehmigungsfreien Vorgang handelt.

Zu § 8 (Genehmigungserteilung):

Die Vorschrift enthält eine Aufzählung der Sachverhalte, bei denen eine Genehmigung zu erteilen ist, sofern die Tatbestandsmerkmale erfüllt sind. Die genannten Fallgruppen entsprechen überwiegend § 8 GrdstVG. Auf Hinweis von Landvolk, LWK und NLG werden die Fälle der Genehmigungserteilung gesetzlich klar und abschließend durch die ausdrücklich genannten Fallgruppen definiert.

Zu Nummer 1:

Nummer 1 führt den Genehmigungszwang nach bisher § 8 Nr. 1 GrdstVG fort, wenn an der Veräußerung eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband beteiligt ist, das veräußerte Grundstück in deren Gebiet liegt und durch einen Bauleitplan nachgewiesen wird, dass das Grundstück nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke vorgesehen ist. Freie Bauern sieht einen Widerspruch zum Gesetzesziel der Stärkung des Flächenzugangs von landwirtschaftlichen Betrieben und spricht sich angesichts des Flächenverbrauchs kommunaler Projekte dagegen aus, dass nach Nummer 1 Flächengeschäfte von Gemeinden und Gemeindeverbände im Rahmen der Bauleitplanung ohne konkretes Bauvorhaben privilegiert werden. Die Landesregierung gibt zu bedenken, dass es sich bei

Nummer 1 um Grundstücke handelt, die durch Bauleitplanung, die den Kommunen im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit obliegt, für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke vorgesehen sind, der Gesetzentwurf seiner Zielsetzung nach aber hauptsächlich darauf ausgerichtet ist, zur Verbesserung der Agrarstruktur und Sicherung und Förderung bäuerlicher Betriebe beizutragen.

Zu Nummer 2:

Nummer 2 beinhaltet wie bisher § 8 Nr. 2 GrdstVG Genehmigungszwang, wenn innerfamiliär landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Betriebe geschlossen veräußert oder im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen werden oder an einem Grundstück ein Nießbrauch bestellt wird. FABLFF regt an, weitere innerfamiliäre Übertragungstatbestände einzubeziehen, wenn die oder der Übertragende zunächst das Eigentum an Teilflächen überträgt oder die Betriebsübergabe sukzessive in mehreren Schritten erfolgt. Die Landesregierung weist darauf hin, dass gerade die geschlossene Weitergabe von Höfen im öffentlichen Interesse der Agrarstrukturverbesserung, der Sicherung und Förderung lebensfähiger Betriebe sowie der Ernährungssicherheit liegt, denn es werden Betriebe agrarstrukturell erwünscht geschlossen an eine Hoferbein oder einen Hoferben weitergegeben und einer Zersplitterung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes vorgebeugt. Übertragungen von Teilflächen werden diesen öffentlichen Interessen weniger gerecht und sind daher nicht als Fallgruppe des Genehmigungszwanges zu privilegieren. Ihre Übertragung ist nach § 9 dahin gehend zu behandeln, ob sie im Einklang mit der Agrarstruktur stehen.

Zu Nummer 4:

Nummer 4 entspricht § 8 Nr. 4 GrdstVG, dass bei Veräußerungen, die einer Grenzverbesserung dienen, die Genehmigung zu erteilen ist. Einer von NLG angeregten Klarstellung, dass die Grenzverbesserung im agrarstrukturellen Interesse erfolgen muss, bedarf es nicht.

Zu Nummer 5:

Nach Nummer 5 ist wie bisher nach § 8 Nr. 5 GrdstVG Genehmigungserteilung vorgesehen, wenn Grundstücke zur Verbesserung der Landbewirtschaftung oder aus anderen volkswirtschaftlich gerechtfertigten Gründen getauscht werden und ein etwaiger Geldausgleich nicht mehr als ein Viertel des höheren Grundstückwertes ausmacht. FABLFF regt an, dass der Geldausgleich für Tausch der Höhe nach nicht mehr begrenzt sein soll, da Grundstückstausch in der Regel mit einem Geldausgleich einhergeht. Die Landesregierung weist darauf hin, dass bei unbegrenzter Höhe des Wertes es zur Aushöhlung der Genehmigungspflicht kommen kann. Bei hohem Wertausgleich wird in der Regel rechtlich ein Kaufvertrag mit teilweiser Annahme an Erfüllung statt oder ein Schenkungsvertrag vorliegen, beide unterliegen aber nicht den Fallgruppen der Genehmigungserteilung, sondern sind nach § 9 im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Agrarstruktur zu beurteilen.

Zu Nummer 6:

Mit Nummer 6 wird § 8 Nr. 6 GrdstVG weitergeführt. Nach Freie Bauern sollen Grundstücksgeschäfte, die eine Enteignung vorwegnehmen, nicht mehr der Genehmigungserteilung nach Nummer 6 unterliegen. Die Landesregierung hält an der Genehmigungserteilung, wenn die Veräußerung zur Vermeidung einer Enteignung geschieht, fest. Die Fallgruppe beinhaltet, dass die Enteignung bevorsteht und die Zulässigkeit geklärt ist. Die zuständigen Behörden haben in diesen Fällen keinen Spielraum. Nummer 6 folgt dem Grundsatz, dass eine Veräußerung der Enteignung vorgeht und es sich ohnehin um Grundstücke handelt, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Planung für die Erfüllung anderer hoheitlicher Aufgaben als der Agrarstrukturverbesserung vorgesehen sind. In der Planung sind agrarstrukturelle Belange abgewogen worden.

Zu Nummer 7 Buchst. a:

Nummer 7 Buchst. a sieht wie bisher § 8 Nr. 7 Buchst. a GrdstVG Genehmigungserteilung vor, wenn die erwerbende Person auf Erwerb von Ersatzland zur Sicherung der Existenz oder zur Aufrechterhaltung des persönlich bewirtschafteten Betriebes angewiesen ist. Nach FABLFF sollte der Erwerb von Ersatzland in jedem Fall als Fallgruppe des Genehmigungszwanges genehmigt werden. Die Landesregierung weist daraufhin, dass weiterhin als Fallgruppe des Genehmigungszwanges nach § 8 nur hervorgehoben sein soll, wenn die erwerbende Person auf das Ersatzland zur Existenzsicherung oder Aufrechterhaltung des Betriebes angewiesen ist. Ersatzlanderwerb in ande-

ren Fällen gehört rechtssystematisch zu § 9 Abs. 1, wonach, wenn Landwirtinnen oder Landwirte Ersatzland erwerben, dies üblicherweise als im Einklang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur stehend privilegiert und zu genehmigen ist.

Zu Nummern 8 und 9:

Die Nummern 8 und 9 werden gegenüber § 8 GrdstVG neu eingefügt. Nach langjähriger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes werden Flächenerwerbe für Naturschutzmaßnahmen im Genehmigungsverfahren privilegiert und daher nun als Fallgruppen des Genehmigungszwanges aufgeführt. Gleiches gilt für Flächenerwerb für Hochwasser- und Küstenschutzmaßnahmen. Im Genehmigungsverfahren sind solche Flächenerwerbe privilegiert und zu genehmigen, die im Einklang mit der Agrarstruktur stehen. Dazu gehören auch Maßnahmen zur Verbesserung der Umwelt und Stärkung des Naturschutzes sowie Maßnahmen des Hochwasser- und Küstenschutzes. Daher sind Flächenerwerbe zu genehmigen, die der Umsetzung solcher Maßnahmen dienen. Sie sind selbst bei einem konkurrierenden Erwerbsinteresse von aufstockungsbedürftigen, erwerbsbereiten Landwirtinnen oder Landwirten zu genehmigen, denn es ist nicht Aufgabe der Genehmigungsbehörden für mehrere miteinander konkurrierende Agrarstrukturverbesserungsmaßnahmen eine Rangfolge aufzustellen. Die Genehmigungsbehörden nehmen keine Bodenlenkung des Grundstücksverkehrs vor in dem Sinne den aus ihrer Sicht förderungswürdigeren Erwerbenden einer Fläche für eine Agrarstrukturverbesserungsmaßnahme auszuwählen oder etwa den einen Erwerbenden gegen einen anderen auszutauschen. Die Auswahl des Kaufenden muss dem Verkaufenden überlassen bleiben. Landvolk, LWK, Freien Bauern, Junglandwirte, NLG, NLJ und FABLJ lehnen die Regelungen in Nummer 8 als zu weitgehend, agrarstrukturellschädigend und den Flächendruck verstärkend ab. Landvolk, LWK, NLG und FABLJ weisen auf die Grundsätze der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hin, die die Thematik § 9 zuordnen und das Vorliegen eines Versagungsgrundes nicht annehmen, wenn der Erwerb für eine konkrete, in absehbarer Zeit realisierbare, als staatlich förderwürdig anerkannte Naturschutzmaßnahme erfolgt. LabüN begrüßt die Regelung in Nummer 8 und bittet um Erweiterung auf Klimaschutzmaßnahmen. AG KSV bittet um Hinweis, dass mit dem Begriff andere Naturschutzträger solche gemeint seien, die Betrauung mit einer Aufgabe im Naturschutz durch die öffentliche Hand erhalten haben, und Kompensationsleistungen einbezogen sind. Die Regelung in Nummer 9 lehnen Landvolk und LWK als nicht mit der agrarstrukturellen und landwirtschaftlichen Zielsetzung des Gesetzentwurfs im Einklang stehend ab. Landvolk hält die Regelung nicht für notwendig im Hinblick auf die Genehmigungspraxis von Flächenerwerben zur Umsetzung von Hochwasser- und Küstenschutzmaßnahmen sowie den Anwendungsbereich für nicht feststehend. NLG merkt an, Hochwasser- und Küstenschutzmaßnahmen seien auf Räume begrenzt. WVT und VKU fordern, auch Flächenerwerb zum Zwecke des Schutzes des Grundwassers und zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung aufzunehmen. Die Landesregierung weist darauf hin, dass Nummern 8 und 9 zu sehen sind im Sinne des Gesetzeszweckes der Agrarstrukturverbesserung und den Grundsätzen der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, dass der Erwerb für eine konkrete, in absehbarer Zeit realisierbare, als staatlich förderwürdig anerkannte Naturschutz-, Hochwasser- oder Küstenschutzmaßnahme erfolgt. Während die in Nummern 8 und 9 genannten Naturschutz-, Hochwasser- und Küstenschutzmaßnahmen rechtlich ausgestaltet und umrissen sind, ist Klimaschutz deutlich unbestimmter. Der Begriff ist sehr weit und umfasst sehr viele einzelne Belange. Der Grundstücksverkehr hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Klima oder den Klimaschutz. Relevanz tritt erst bei Flächenbedarf für bestimmte Maßnahmen ein, also dann, wenn sich Klimaschutz in Maßnahmen mit Flächenbedarf konkretisiert hat, was der Gesetzentwurf beachtet. Der Begriff andere Naturschutzträger ist im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu verstehen, nämlich dass Organisationsstruktur und wirtschaftliche Situation Gewähr dafür bieten müssen, dass die Naturschutzmaßnahme ernsthaft und dauerhaft betrieben wird, was bei Nummer 8 aufgenommen wird. Bei Kompensationsmaßnahmen ist auch an § 4 Nr. 1, § 8 Nr. 1 und § 9 Abs. 6 zu denken. Dem Anliegen von WVT und VKU wird dadurch Rechnung getragen, dass die Belange Grundwasserschutz und Wasserversorgung als volkswirtschaftliche Belange nach § 9 Abs. 6 anerkannt sind und entsprechende Flächenerwerbe privilegiert sowie zu genehmigen sind. Während Hochwasser- und Küstenschutzmaßnahmen räumlich begrenzt sind und Planungs- und Genehmigungsverfahren durchlaufen haben, beziehen sich Grundwasserschutz und Wasserversorgung auf ganz Niedersachsen und das jeweilige gesamte Verbandsgebiet. Eine Aufnahme als weitere Fallgruppe der Genehmigungserteilung erscheint vor diesem Hintergrund als zu

weitgehend. Sollte der Schutz dieser Belange als nicht ausreichend erachtet werden, wären die Wassergesetze anzupassen.

Zu § 9 (Versagung oder Einschränkung der Genehmigung):

Zu Absatz 1:

Hier werden die Voraussetzungen beschrieben, unter denen die Versagung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung möglich ist. Grundsätzlich kann das nur dann der Fall sein, wenn Versagungsgründe nicht durch Auflagen oder Bedingungen auszuräumen sind. Das mildere Mittel der eingeschränkten Genehmigung sichert den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Zu den Versagungsgründen hat sich eine jahrzehntelange Rechtsprechung herausgebildet, auf die weiterhin zurückgegriffen werden kann, sofern nicht Veränderungen durch diesen Gesetzentwurf erfolgen. Vielen Entwicklungen in jüngerer Zeit sowie dem Umstand, dass die Landwirtschaft einem ständigen Wandel ausgesetzt ist und dementsprechend eine große Bandbreite an Fallgestaltungen existiert, hat sich die Rechtsprechung angenommen und Lösungsmöglichkeiten anhand der gesetzlichen Instrumente herausgearbeitet, was weiter Bestand haben soll.

Zu Satz 1:

Nach Nummer 1 ist Versagungsgrund eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung von Grund und Boden, die in der Regel dann vorliegt, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Immer dann, wenn eine Veräußerung dies bewirkt oder erwarten lässt, ist eine Grundstücksverkehrsgenehmigung zu verwehren oder nur eingeschränkt zu erteilen. Der in § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG bisher verwendete Begriff der ungesunden Verteilung von Grund und Boden wird durch den zeitgemäßen Begriff der agrarstrukturell nachteiligen Verteilung von Grund und Boden ersetzt. NLG begrüßt, dass die gelebte Praxis nach dem Grundstücksverkehrsgesetz aufgenommen wird. Landvolk fordert die Streichung des unbestimmten Rechtsbegriffes der agrarstrukturell nachteiligen Verteilung von Grund und Boden. Die Landesregierung weist daraufhin, dass der Begriff ungesund nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG hier lediglich durch den synonym zu verstehenden, zeitgemäßen Rechtsbegriff agrarstrukturell nachteilig ersetzt wird. Die Verwendung des unbestimmten Rechtsbegriffes ist weiterhin erforderlich, um Wandlungen in der agrarpolitischen Zielsetzung und der Landwirtschaft in der Praxis Rechnung tragen zu können. Der vorbezeichnete unbestimmte Rechtsbegriff, der unverändert nahezu die gesamte Bandbreite der denkbaren Einzelfälle abdeckt, hat sich in langjähriger Praxis bewährt. Die in § 9 des Grundstücksverkehrsgesetzes genannten Versagungsgründe waren wiederholt Gegenstand von Überprüfungen durch das Bundesverfassungsgericht und wurden von diesem als verfassungskonform beurteilt. Außerdem hat sich hierzu eine gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs herausgebildet. Auf diese an den bisherigen Begrifflichkeiten ausgerichtete Rechtsprechung soll weiterhin zurückgegriffen werden können. Eine Auflösung dieser in Rechtsprechung und Literatur eingehend behandelten und umgrenzten Sachverhalte lässt sich praktisch nicht durchführen, da eine kasuistische Regelung das Gesetz unübersichtlich machen und seine Handhabung erheblich erschweren würde.

Nach Nummer 1 Buchst. a ist eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung von Grund und Boden anzunehmen, wenn die erwerbende Person als natürliche oder juristische Person keine Landwirtschaft betreibt und eine Landwirtin oder ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung ihres oder seines Betriebes dringend benötigt sowie zum Erwerb bereit und in der Lage ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Veräußerungsvertrages zu erwerben. Das Grundstück wäre sonst bei Genehmigung einer Veräußerung an nichtlandwirtschaftliche Erwerbende der Agrarstruktur entzogen. Der Vorrang von Land- und Forstwirten und Land- und Forstwirtsinnen beim Zugang zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen wird umgesetzt. Dass eine Landwirtin oder ein Landwirt zum Erwerb bereit und in der Lage sein muss, beruht auf dem verfassungsmäßigen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Erteilung ungünstige Auswirkungen auf die Agrarstruktur erwarten lässt, anderenfalls wäre die Versagung zur Verfolgung des Gesetzeszwecks nicht erforderlich. Ungünstige Auswirkungen auf die Agrarstruktur lässt die Erteilung der Genehmigung dann erwarten, wenn das Grundstück nicht zur Verfügung steht, um den Flächenbedarf einer interessierten Land- oder Forstwirtin oder eines interessierten Land- oder Forstwirts zu decken.

Bezüglich Nummer 1 Buchst. b hat der Bundesgerichtshof bereits in seinem Beschluss vom 11. Juli 1961 - V BLW 20/60 ausgesprochen, dass die Veräußerung an eine Landwirtin oder einen Landwirt versagt werden kann, wenn der Erwerb zu einer wirtschaftlich oder volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigten Anhäufung von Grundbesitz in einer Hand führt. Dies wird nun mit Nummer 1 Buchst. b aufgegriffen und eine Versagungsmöglichkeit bei einer agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung von Flächen gesetzlich normiert. Das Landpachtverkehrsgesetz hatte bereits eine ungesunde Flächenanhäufung als Beanstandungsgrund gesetzlich eingeführt. Wegen des grundrechtsrelevanten Eingriffs in die Eigentumsgarantie und die Vertragsfreiheit wird die agrarstrukturell nachteilige Flächenanhäufung in Absatz 2 näher definiert. Immer dann, wenn hier bereits eine agrarstrukturell nachteilige Flächenanhäufung vorliegt oder durch den Erwerb geschaffen würde, ist eine nachteilige Verteilung von Grund und Boden gegeben. Dies ergibt sich aus der Überlegung, dass land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in einem lokalen Bereich übermäßig vertreten sind, die Marktbedingungen zu bestimmen vermögen, was agrarstrukturell zu vermeiden ist.

Nummer 1 Buchst. c beinhaltet die Möglichkeit der Genehmigungsversagung bei einem fehlenden Zusammenhang zwischen der Erwerbsfläche und dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb der Erwerberin oder des Erwerbers. Die Vorschrift dient der Berücksichtigung regionaler Bezüge. Sie orientiert sich an der verfassungskonformen Vorgehensweise des Bundesgerichtshofes (Beschluss vom 28. November 2014 - BLW 4/13). Der Grundstückserwerb muss im Zusammenhang mit dem von der Erwerberin oder dem Erwerber unterhaltenen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb stehen. Die Genehmigungspflicht dient dem agrarpolitischen Ziel, lebensfähige Betriebe zu fördern und zu schaffen. Vor diesem Hintergrund ist nicht allein darauf abzustellen, ob die Erwerberin oder der Erwerber einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb führen. Vielmehr muss der Erwerb auch eine Verbindung zu diesem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb aufweisen, also der Erwerb im Rahmen des Betriebes erfolgen. Ein fehlender Zusammenhang kommt auch bei einer Land- oder Forstwirtin oder einem Land- oder Forstwirt als erwerbende Person in Betracht, wenn die Flächen beispielsweise allein als Kapitalanlage oder auf Vorrat erworben werden. Ein fehlender Zusammenhang wird sich in der Regel auch aufdrängen, wenn die Fläche weit entfernt von dem Betrieb der erwerbenden Person liegt. Eine große Entfernung zum Betrieb oder fehlende Ortsansässigkeit kann zu der Annahme führen, dass die Land- oder Forstwirtin oder der Land- oder Forstwirt die Fläche nicht sachgerecht zu bewirtschaften vermag. Landvolk, LWK, AG KSV und Konföderation ev. Kirchen begrüßen die Aufnahme eines Versagungsgrundes bei fehlendem Zusammenhang zwischen Erwerbsfläche und dem Betrieb der Erwerbenden. Um Kriterien für die Beurteilung des Zusammenhangs (zumindest in der Gesetzesbegründung) wird gebeten. FABLF weist daraufhin, dass auch entfernt liegende Grundstücke im Zuge von Bewirtschaftungsverträgen oder Kooperationen bewirtschaftet werden können. Die Landesregierung weist darauf hin, dass das Vorliegen eines Zusammenhangs in jedem Einzelfall anhand des jeweiligen Sachverhaltes zu prüfen ist. Möglich ist das Übermaß der Entfernung der erworbenen Fläche zur Hofstelle im Einzelfall anhand einer betriebswirtschaftlichen Betrachtung zu bestimmen, bei der beispielweise neben der Lage und Größe der erworbenen Fläche, der Bewirtschaftungsfläche in ihrem näheren Umfeld auch die Erschwernisse durch und für den Straßenverkehr Berücksichtigung finden können. Eine weitergehende Bestimmung, etwa durch eine Begrenzung anhand von Entfernungs- und Straßenkilometern oder Umkreisentfernungen, erscheint nicht sachgerecht sein. Entfernungsbegrenzungen liefern lediglich Pauschalierungen, die in dem einen Fall treffen, in einem anderen Fall nicht gerechtfertigt sein können.

Nummer 2 entspricht der gegenwärtigen Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG.

Nummer 3 nimmt ebenfalls grundsätzlich den Regelungsgehalt des Grundstücksverkehrsgesetzes auf und beinhaltet eine Versagungsmöglichkeit bei einem groben Missverhältnis von Wert und Gegenwert des Grundstücks.

Zu Satz 2:

Auf die Ausführungen zu § 3 Abs. 6 wird verwiesen. Nach Satz 2 liegt eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung von Grund und Boden in der Regel nicht vor bei einem Erwerb durch eine juristische Person, die Landbeschaffung und Erhaltung selbstständiger lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe als Gesellschaftszweck festgelegt hat und nach ihrer Organisationsstruktur eine zweckwidrige Flächenverwendung ausgeschlossen ist.

Zu Absatz 2:

Korrespondierend zu Absatz 1 Nr. 1 Buchst. b wird hier die agrarstrukturell nachteilige Anhäufung von Grundstücken konkretisiert, bei deren Annahme eine Genehmigungsversagung möglich wird.

Grundsätzlich wird man von einer agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung von Flächen ausgehen können, wenn die Betriebsgröße den gesetzlich bestimmten Faktoren über der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche niedersächsischer Betriebe überschreitet. Nach der Landwirtschaftszählung 2020 liegt die Durchschnittsgröße bei 73 ha. Es kommt für die Frage einer ungesunden Anhäufung von Flächen aber auch immer auf die jeweilige Lage des Einzelfalles und die jeweiligen regionalen Gegebenheiten in dem betreffenden Gebiet an. So können besondere agrarstrukturelle Umstände eine andere Beurteilung rechtfertigen und es kann für die Genehmigungsbehörden geboten sein, von der zahlenmäßigen Vorgabe nach oben oder nach unten abzuweichen. Besondere agrarstrukturelle Umstände, die eine andere Beurteilung rechtfertigen, können etwa anzunehmen sein, wenn eine Landwirtin oder ein Landwirt den Flächenerwerb aus zwingenden betrieblichen Gründen heraus vornimmt. Als solche kommen - nicht abschließend - in Betracht: Es wird u. a. das Verhältnis von Eigenland und Pachtland zu berücksichtigen sein, wie auch eine geringe Eigentumsquote für Betriebsentwicklung. Infrage kommt auch ein Arrondierungsinteresse, die Lage des Grundstücks in der Nähe von Eigentums- oder Pachtflächen oder der Hofstelle, langjährige Pacht der Erwerbsfläche, anderweitige auch künftige Flächenverluste z. B. durch Pachtende, Inanspruchnahme für öffentliche Zwecke, hoher Anteil an kurzfristig kündbaren Pachtverträgen oder Pachtverträge mit kurzer Laufzeit, hoher Anteil der Fläche des Betriebes mit Umwelt- oder Naturschutzbeschränkungen, Dauergrünlandanteil, Futterversorgung, Bauvorhaben zur Betriebserweiterung, Risiko der Gewerblichkeit. Ebenso kommen als besondere agrarstrukturelle Umstände in Betracht eine Berücksichtigung des regionalen Flächenmarktes, des Flächenbedarfs und der Flächenknappheit in der Region. Zu betrachten wird auch sein, ob die erwerbende Person die Überschreitung der Größenschwelle durch Beendigung bestehender Pacht- und Nutzungsverhältnisse zurückführt. In diesem Zusammenhang können auch Auflagen und Bedingungen nach § 10 infrage kommen.

AbL, Freie Bauern und LabüN unterstützen eine Versagungsmöglichkeit wegen nachteiliger Anhäufung von Flächen. Nach AbL wird die Grundlage für eine bäuerliche vielgestaltige und krisensichere Betriebsstruktur in Niedersachsen geschaffen, für aufstockungswillige kleinere Betriebe bieten sich Vorteile. LabüN regt an, Beurteilungs- und Ermessensspielräume aufzulösen, um den zuständigen Behörden eine eindeutige Entscheidungsgrundlage bereitzustellen. Freie Bauern regt an, das Verhältnis von Eigentums- und Pachtflächen konkreter mit klaren Vorgaben zu berücksichtigen und zwar, dass landwirtschaftlichen Betrieben oberhalb des Vierfachen der durchschnittlichen Betriebsgröße Zuerwerb auch künftig nicht versagt werden kann, wenn sie einen Eigentumsanteil unter 75 % aufweisen oder eine dem Kaufgegenstand nahekommende Größenordnung an Flächen verlieren. NLG weist daraufhin, dass bestehende größere Betriebe in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden könnten und begrüßt, die Ausgestaltung als dynamische Regelung sowie die Öffnung für besondere agrarstrukturelle Umstände, regt zudem eine Prüfung der Erhöhung des Faktors an und mahnt vor Abstockungsregelungen. AG KSV bittet um Prüfung, ob die durchschnittliche Betriebsgröße zur Rechtssicherheit amtlich auf Landesebene festzustellen sei, Bezugsflächen in welchen Verwaltungsbezirken relevant seien, ob regionalisierte Werte als Bezugsgröße sachgerecht seien, ob der Faktor zu gering angesetzt sei und, ob Forstflächen einzubeziehen seien. Landvolk lehnt die Versagungsmöglichkeit wegen agrarstrukturell nachteiliger Flächenanhäufung ab. Verfassungsrechtliche Bedenken bestünden im Hinblick auf Eingriffe bei den erwerbenden Betrieben in das Eigentumsgrundrecht, die Berufsausübungsfreiheit, den Gleichbehandlungsgrundsatz und die allgemeine Vertragsfreiheit mit wettbewerbsbeschränkender und kartellrechtlicher Wirkung sowie einer Überschreitung zur verfassungswidrigen Lenkungsfunktion. Der Faktor erscheine willkürlich. Eine Differenzierung nach Betriebstypen und Regionen werden nicht vorgenommen. Kooperationen von Familienbetrieben zu erfassen, werde der Lebenswirklichkeit der heterogenen niedersächsischen Agrarstruktur nicht gerecht. Die Verwendung des Begriffs besondere agrarstrukturelle Umstände führe zu Rechtsunsicherheit. Junglandwirte, NLJ und FABL sehen die Weiterentwicklung landwirtschaftlicher Betriebe gehindert. LWK hält die Versagungsmöglichkeit wegen agrarstrukturell nachteiliger Flächenanhäufung für bedenklich, die Regelung sei zu unbestimmt, der Faktor sei nicht nachvollziehbar, Bestandsschutz für Betriebe, die oberhalb des Faktors liegen, feh-

le, es erfolge eine unzulässige Marktregulierung und die Berücksichtigung des Verhältnisses von Eigenland und Pachtland sei zu unbestimmt.

Die Landesregierung führt hierzu aus, dass niedersächsische Betriebe weiterhin wachsen dürfen. Um die Regelung klarer dahin gehend auszugestalten, dass betriebliche Entwicklungsbedarfe berücksichtigt werden, wird der Faktor erhöht und eine agrarstrukturell nachteilige Anhäufung von Flächen ist in der Regel anzunehmen, wenn die Betriebsgröße der oder des Einzelerwerbenden ein Achtfaches oder die Betriebsgröße einer erwerbenden Personengesellschaft oder Genossenschaft ein Zehnfaches über der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche niedersächsischer Betriebe liegt und nicht besondere agrarstrukturelle Umstände eine andere Beurteilung rechtfertigen. Die Regelung will die Flächenentwicklung nicht vollständig dem Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen überlassen. Denn eine Flächenanhäufung bei einem Großbetrieb kann die umgebende Agrarstruktur und die Entwicklung anderer lebensfähiger Betriebe beeinträchtigen. Landwirtschaftliche Flächen sind nicht vermehrbare Produktionsgrundlage. Die Genehmigungsbehörden sollen vor diesem Hintergrund Zuerwerb und auf agrarstrukturelle Belange überprüfen können und bei nachteiligen agrarstrukturellen Auswirkungen einwirken können. Es geht um Stärkung von anerkannten öffentlichen Interessen, nämlich der Verbesserung der Agrarstruktur sowie der Sicherung und Förderung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, wie auch Ernährungssicherheit. Es geht um agrarstrukturelle Belange, es werden nicht wettbewerbs- oder kartellrechtlicher Regelungen getroffen.

Dass eine Übergröße von Betrieben einen Versagungsgrund im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Grundstücksverkehrsgesetz darstellt, hatte der Bundesgerichtshof schon mit Beschluss vom 11. Juli 1961 - V BLw 20/60 geurteilt. Das Landpachtverkehrsgesetz enthält bereits in § 4 Abs. 1 Nr. 1 gesetzlich niedergelegt eine ungesunde Flächenanhäufung als Beanstandungsgrund für Landpachtverträge. Im Gesetzentwurf wird dies nun konkreter ausgestaltet. Die Regelung dient der Vereinfachung der Prüfung einer agrarstrukturell nachteiligen Flächenanhäufung durch die Behörden.

Die Regelung steht im Einklang mit der Verfassung. Dem veräußerungswilligen Eigentümer wird nichts weggenommen; er wird lediglich in der Auswahl seiner Vertragspartner ganz geringfügig eingeschränkt. Das führt nicht zu einem unzulässigen Eingriff in die allgemeine Vertragsfreiheit nach Artikel 2 Abs. 1 des Grundgesetzes oder das Eigentumsrecht nach Artikel 14 des Grundgesetzes, denn die Regelung dient der Agrarstrukturverbesserung, der Sicherung und Förderung von Betrieben durch eine ausgewogenen Flächenausstattung sowie damit der Ernährungssicherheit, also legitimen öffentlichen Zwecken. Die Regelung ist zur Zielerreichung erforderlich und angemessen. Es wird vermieden, dass durch Flächenanhäufung die Agrarstruktur in dem Gebiet geschädigt wird. Der Eingriff ist gering, dem Eigentümer wird die Veräußerung an sich nicht verhindert.

Der Schutzbereich der Berufsfreiheit nach Artikel 12 des Grundgesetzes in Bezug auf den erwerbenden Großbetrieb wird durch die Regelung nicht berührt. Der erwerbende Großbetrieb wird weder in seiner Berufswahl als Landwirt noch in seiner Berufsausübung eingeschränkt, denn er kann seinen Betrieb unverändert weiterführen. Er kann lediglich Erwerbsaussichten sowie Erwartungen auf verbesserte Wettbewerbschancen und Vermögensmehrung nicht realisieren, was nicht vom Schutzbereich der Berufsfreiheit erfasst ist. Die Berufsfreiheit bezieht sich auf die Teilnahme am Wettbewerb, bezweckt jedoch nicht den Schutz von Positionen innerhalb des freien Marktes. Die angeführten öffentlichen Interessen stellen auch einen sachlichen Grund im Sinne von Artikel 3 des Grundgesetzes dar.

Den Behörden ist weiterhin keine Bodenlenkung gestattet, in dem Sinne den förderungswürdigen Erwerbenden auszuwählen oder einen Erwerbenden aus (agrar)politischen Gründen dem anderen vorzuziehen oder auszutauschen.

Die Regelung in Absatz 2 ist dynamisch ausgestaltet. Zum einen werden Faktoren über der sich weiterentwickelnden Durchschnittsbetriebsgröße festgelegt und zum anderen wird durch die Berücksichtigung besonderer agrarstruktureller Umstände im Einzelfall den Behörden Spielraum zur angemessenen Behandlung der Einzelfälle gegeben, um von dem Faktor nach oben oder unten abweichen zu können. Es können also auch Betriebe, die bereits über dem jeweiligen Faktor liegen, aus betrieblichen Gründen hinzuerwerben. Die Regelung beinhaltet keine Abstockungsvorgaben für Betriebe. Als besondere agrarstrukturelle Umstände können regionale Besonderheiten im

Hinblick auf das Verhältnis von Ackerland und Grünland oder die vielfältigen Betriebsstrukturen und Betriebsarten berücksichtigt werden, was in Absatz 4 aufgenommen wird. Zu bedenken ist, dass Regionen nach Verwaltungsbezirken keine landwirtschaftlich einheitlichen Regionen sind. Außerdem verbleibt es bei der Fläche als Anknüpfungspunkt. Bei Sonderkulturen sind zudem keine Größenprobleme zu erkennen. Es gibt viele gemischte Betriebe, die sich keiner Betriebsart klar zuordnen lassen. Jede Differenzierung auf Gesetzesebene macht den Vollzug schwieriger und bürokratischen Aufwand größer.

Der unbestimmte Rechtsbegriff der besonderen agrarstrukturellen Umstände ist beizubehalten. Diese müssen im Einzelfall einbezogen werden können, um den vielfältigen Einzelfallgestaltungen gerecht werden zu können. Wann eine agrarstrukturell nachteilige Flächenanhäufung vorliegt, lässt sich nicht ein für alle Mal anhand eines zahlenmäßigen Faktors ohne Ermessen der Behörden festlegen.

Es ist sachgerecht, in die durchschnittliche Betriebsgröße sowohl Eigenland wie Pachtland einzubeziehen. Üblicherweise werden landwirtschaftliche Betriebe sowohl betriebswirtschaftlich wie agrarstrukturell als Einheit gesehen. Die Betrachtung von Auswirkungen auf die Agrarstruktur durch Großbetriebe beinhaltet sinnvollerweise Eigenland wie Pachtland. Es lässt sich auch nicht allgemein anhand von Prozenten auf Gesetzesebene definieren, welches Verhältnis zwischen Eigenland und Pachtland als unausgewogen anzusehen ist.

Bei Kooperationen gilt nichts anderes als bei Einzelbetrieben. Bei Kooperationen ist je nach Sachverhaltsgestaltung, wer als Käuferin oder Käufer auftritt und ob die Kooperation eine Rechtspersönlichkeit besitzt, entweder der Einzelbetrieb oder die Kooperation bei Zuerwerb daraufhin zu überprüfen, ob sie als Erwerbende den festgelegten Faktor über dem Durchschnittsbetrieb überschreiten und ob besondere agrarstrukturelle Gründe im Einzelfall für ein Überschreiten vorliegen.

Forstwirtschaftliche Betriebe sind nicht einbezogen. Konzentrationsprobleme zeigen sich hier bisher nicht.

Die durchschnittliche Betriebsgröße ergibt sich aus der Agrarstatistik, sodass es keiner besonderen amtlichen Feststellung bedarf.

Die zu betrachtende Fläche bezieht sich auf den erwerbenden Betrieb, nicht auf Verwaltungsbezirke und deren Grenzen.

Zu Absatz 3:

Hier erfolgt die Definition einer unwirtschaftlichen Verkleinerung oder Aufteilung zu Absatz 1 Nr. 2, die an § 9 Abs. 3 GrdstVG orientiert ist.

Zu Absatz 4:

Der unbestimmte Rechtsbegriff „grobes Missverhältnis“ im Sinne von Absatz 1 Nr. 3 wird definiert und konkretisiert. Dieses wird immer dann angenommen, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert des Grundstücks um 50 % oder mehr überschreitet und nicht besondere agrarstrukturelle Umstände eine andere Beurteilung rechtfertigen. Grundsätzlich wird man davon ausgehen können, dass einem Preis, der den Verkehrswert um 50 % überschreitet ein grobes Missverhältnis zu bejahen ist. Wann ein grobes Missverhältnis vorliegt, lässt sich aber nicht ein für alle Mal anhand eines Prozentsatzes sagen. Durch Berücksichtigung besonderer agrarstruktureller Umstände neben der Anwendung des Prozentsatzes ist es möglich, die Lage des jeweiligen Einzelfalles einzubeziehen. So kann eine Genehmigungsversagung bei Vorliegen besonderen Umstände auch bei Unterschreiten des Prozentsatzes infrage kommen. Erwerbe können auch bei Überschreiten des Prozentsatzes als nicht spekulativ überhöht anzusehen sein, wenn etwa eine Land- oder Forstwirtin oder ein Land- oder Forstwirt das Grundstück aus zwingenden betrieblichen Gründen heraus erwerben will. Solche besonderen Umstände können etwa sein, die Lage und Eigenschaften des Grundstücks, die besonderen Interessen der Vertragspartner, die betrieblichen Verhältnisse der erwerbenden Person und der Zweck des Erwerbs (z. B. Arrondierungsinteresse, Lage zu anderen Flächen oder Hofflächen, anderweitiger Flächenverlust, lang jähriger Pächter). Zur weiteren Erläuterung und Beispielen wird auf die Begründung zu Absatz 2 verwiesen. Es verbleibt bei dem von der Rechtsprechung herausgearbeiteten Prozentsatz von 50 % des Kaufpreises über dem Grundstückswert. Eine Überschreitung von 50 % erscheint im Gesamtgefüge der Bodenrichtwerte

für Ackerflächen und Grünlandflächen, die sich aus den Grundstücksmarktdaten der niedersächsischen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen ergeben, noch hinnehmbar. In Niedersachsen ist flächendeckend kein Anlass zu erkennen, einen niedrigeren Prozentsatz festzulegen. Die Preisgestaltung ist insgesamt recht homogen. Es gibt im Hinblick auf die Bodenrichtwerte nur wenige Schwerpunktgebiete in südwestlichen Teilen von Weser-Ems und am Rande städtischen Zentren wie im Raum Hannover/Hildesheim und um Hamburg. Durch die Ermächtigung zur Verordnung in Satz 2 kann das für Landwirtschaft zuständige Ministerium bei Bedarf zur Abwehr erheblicher Gefahren für die Agrarstruktur abweichende Regelungen für Teilgebiete des Landes festlegen. Es wird an die Begrifflichkeit der „Abwehr einer erheblichen Gefahr“ aus der Verordnungsermächtigung nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 GrdstVG und § 4 Abs. 6 LPachtVG angeknüpft.

Mit Satz 4, wonach, wenn das Grundstück für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke veräußert wird, die Genehmigung aus Absatz 1 Nr. 3 nicht versagt werden darf, wird § 9 Abs. 4 GrdstVG übernommen.

Landvolk, LWK und AG KSV befürchten Schwierigkeiten in der praktischen Anwendung bei der Ermittlung des Verkehrswertes. AG KSV regt an, gesetzlich auf den einfacher zu bestimmenden Bodenrichtwert abzustellen. Landvolk spricht sich gegen die Verordnungsermächtigung aus. AbL führt aus, eine die Behörden zur Versagung verpflichtende Formulierung sei zu wählen, damit die auch schon bisher geltende Grenze von 50 % in der Praxis von den zuständigen Behörden ausreichend Beachtung findet. Nach FABLFF müsse der von den Vertragsparteien verabredete Preis wegen der Vertragsfreiheit freigestellt bleiben. LabÜN spricht sich für eine Grenze von 20 % aus.

Die Landesregierung gibt zu bedenken, dass die Anliegen im Hinblick auf die Verkehrswertfeststellung im Kern nicht den Gesetzentwurf betreffen, sondern zu Verbesserungen auf der Vollzugsebene gehören. Dass an den Verkehrswert des Erwerbsgrundstücks als Prüfungsmaßstab anzuknüpfen ist, gibt die Rechtsprechung vom Europäischen Gerichtshof und Bundesgerichtshof vor und ist beizubehalten, um EU-Rechtskonformität weiterhin zu wahren. Schon nach dem bisherigen Grundstücksverkehrsgesetz haben die Genehmigungsbehörden den Verkehrswert zu ermitteln. Wie in Verwaltungsverfahren nach § 24 Verwaltungsverfahrensgesetz üblich, können die Genehmigungsbehörden Art, Umfang und den Weg der Sachverhaltsermittlung selbst bestimmen. Möglich ist es, für die Ermittlung des Verkehrswertes zurückzugreifen auf die Bodenrichtwerte der Katasterverwaltung, auf eigene Sachkunde wie eigene Datengrundlagen oder Kenntnisse der ehrenamtlichen Mitglieder der Grundstückverkehrsausschüsse, oder Sachverständigengutachten. In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs werden bereits diese verschiedenen Wege der Sachverhaltsermittlung aufgezeigt (Beschluss vom 12. April 2024 BLW 2/22). Dass der Verkehrswert anhand der Bodenrichtwerte bestimmt werden kann, wird auf die wegen mangelnder Bebaubarkeit weitgehende Vergleichbarkeit land- und forstwirtschaftlicher Flächen zurückgeführt, es sei denn das Erwerbsgrundstück weist erhebliche wertbildende Besonderheiten auf, die durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen wären. Als Satz 2 wird eine entsprechende Klarstellung aufgenommen. Im Übrigen sind Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes bereits gesetzlich in § 194 Baugesetzbuch und der Immobilienwertverordnung mit dem Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren geregelt. Durch die Formulierung „darf“ wird ausgedrückt, dass es sich um eine gebundene Entscheidung handelt, das heißt, wenn die Voraussetzungen von § 9 Abs. 4 vorliegen, „muss“ die Genehmigung versagt werden. In der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist seit Langem anerkannt, dass es im Einklang mit der Rechtsordnung steht und die Vertragsfreiheit im öffentlichen Interesse an Agrarstrukturverbesserung dahin gehend eingeschränkt werden kann, dass land- und forstwirtschaftliche Flächen nicht zu solch überhöhten Preisen gehandelt werden, die die Wirtschaftlichkeit von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben übersteigen. Es sollen Erschwerungen des zur Verbesserung der Agrarstruktur erforderlichen Landerwerbs durch interessierte Land- und Forstwirte infolge überhöhter Preise verhindert werden. Es verbleibt aus den oben genannten Gründen bei einem Prozentsatz von 50 % des Kaufpreises über dem Grundstückswert. Die Preisgestaltung ist bis auf wenige Schwerpunktegebiete niedersachsenweit recht homogen. Zum Schutz für land- und forstwirtschaftliche Betriebe vor Preisen, die ihre Wirtschaftlichkeit überfordern, können durch Verordnungsermächtigung und sofern nähere Einflussfaktoren erkannt sind, für Teilgebiete zur Abwehr von erheblichen Gefahren für die Agrarstruktur andere Prozentwerte festgelegt werden. Verordnungsermächtigungen sieht auch schon das Grundstücksverkehrsgesetz vor und knüpft diese an die Voraussetzung der Abwehr einer erheblichen Gefahr für die Agrarstruktur. Be-

stehende Begrifflichkeiten aus dem Grundstücksverkehrsgesetz sind übernommen worden, um keine Rechtsunsicherheit oder neue Auslegungsschwierigkeiten herbeizuführen sowie die Möglichkeiten eines Handelns durch Verordnung nicht übermäßig auszudehnen. Derzeit bestehen keine Absichten zum Erlass einer Verordnung.

Zu Absatz 5:

Absatz 5 modifiziert § 9 Abs. 5 GrdstVG dahin gehend, dass, sofern die Voraussetzungen des Vorkaufsrechts nach § 11 Abs. 1 vorliegen, dass Vorkaufsrecht aber tatsächlich nicht ausgeübt wird, die Genehmigung aus Absatz 1 künftig nicht nur versagt oder durch Auflagen und Bedingungen eingeschränkt werden kann, falls es sich um die Veräußerung eines land- oder frostwirtschaftlichen Betriebes handelt, sondern auch bei Vorliegen eines Versagungsgrundes nach § 9 Abs. 1 und, wenn eine Landwirtin oder ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes benötigt. Auf diese Weise können die zuständigen Behörden künftig über den Versagungsgrund entscheiden, unabhängig davon, ob das Vorkaufsrecht tatsächlich ausgeübt wird oder nicht. Auf diese Weise werden die Gesetzeszwecke, dass zum Verkauf stehende landwirtschaftliche Grundstücke vorrangig in das Eigentum landwirtschaftlicher Betriebe gelangen, effektiv verwirklicht. AG KSV vermutet bei Absatz 5 eine Einschränkung der bisherigen Handlungsmöglichkeiten der zuständigen Behörden und bittet um Prüfung, ob nicht grundsätzlich bei Erwerb durch nichtlandwirtschaftliche Erwerbende Versagungen oder Nebenbestimmungen bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Absatz 1 zulässig sein sollten. Die Landesregierung weist darauf hin, dass Absatz 5 eine Erweiterung der Handlungsmöglichkeiten der Genehmigungsbehörden beinhaltet. Nach dem bisherigen § 9 Abs. 5 GrdstVG musste zwingend versagt werden, wenn das Vorkaufsrecht aus tatsächlichen Gründen nicht ausgeübt wurde, obwohl die rechtlichen Voraussetzungen vorlagen, es sei denn, es handelt sich um eine geschlossene Betriebsveräußerung. Mit Blick auf die allgemeine Vertragsfreiheit nach Artikel 2 Abs. 1 des Grundgesetzes und das Eigentumsrecht nach Artikel 14 des Grundgesetzes sind Genehmigungsversagungen von Veräußerungsverträgen nur gerechtfertigt, wenn die Erteilung der Genehmigung ungünstige Auswirkungen auf das öffentliche Interesse der Verbesserung der Agrarstruktur erwarten lässt, wenn das Grundstück also nicht zur Verfügung steht, um den Flächenbedarf eines erwerbsbereiten aufstockungsbedürftigen landwirtschaftlichen Betriebes zu decken.

Zu Absatz 6:

Die Regelung entspricht § 9 Abs. 6 GrdstVG und trägt volkswirtschaftlichen Belangen bei Grundstückserwerben Rechnung. Wie bisher gehören zu den volkswirtschaftlichen Belangen - über die im Gesetzestext von § 9 Abs. 6 GrdstVG benannte Gewinnung von Roh- und Grundstoffen hinaus - alle überindividuellen Interessen von Industrie, Gewerbe, Handel, Verkehr oder Energiebedarf. Zu berücksichtigen sind auch solche Gesichtspunkte, die - wie der Erwerb von Ersatz- oder Tauschflächen - nur mittelbar diesen Interessen dienen. Auch der Ausbau des ländlichen Raumes, die Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie die Schaffung einer bedarfsgerechten Infrastruktur und die Sicherung und der Ausbau einer die Umwelt schonenden Energieversorgung fallen unter den Begriff der volkswirtschaftlichen Belange. Wegen der vergleichbaren Angewiesenheit auf Flächen im Außenbereich sind im Genehmigungsverfahren auch volkswirtschaftlich bedeutende Interessen im Entscheidungsprozess zu berücksichtigen.

Landvolk kritisiert die Fortführung der Privilegierung von Flächenerwerben für volkswirtschaftliche Belange und sieht Regelungsbedarf auch im Sinne des Niedersächsischen Weges, den allgemeinen Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 zu halbieren, da die angespannte Bodenmarktsituation auch aus der Vielzahl von Infrastrukturvorhaben und entsprechender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen resultiere. LabüN regt statt einer Muss-Regelung eine Kann-Regelung, hilfsweise eine Soll-Regelung an, um Abwägungsspielraum zu eröffnen und den Gesetzeszwecken besser gerecht zu werden. Eine Muss-Regelung führe dazu, dass die Verfolgung volkswirtschaftlicher Belange, die zu einer immensen Flächeninanspruchnahme führen könne, stets zur Privilegierung des Flächenerwerbs führe. FABLFF fehlt bei den genannten volkswirtschaftlichen Belangen der Belang einer wirtschaftlich starken Landwirtschaft. Nach Auffassung der Landesregierung sind für eine Reduzierung des Flächenverbrauch andere Bereiche geeigneter. Außerdem lassen sich nach anderen Rechtsgrundlagen und öffentlichem Planungsrecht mögliche Vorhaben nicht über den Gesetzentwurf mit der Genehmigungspflicht für dafür erforderlichen Flächenerwerb verhindern. Hinter diesen

Vorhaben stehen volkswirtschaftliche Belange, die gleichwertig zur Agrarstrukturverbesserung im öffentlichen Interesse liegen. Ein Ermessen kann nicht eingeräumt werden, da den Genehmigungsbehörden verfassungsrechtliche keine Bodenlenkung in dem Sinne zusteht, welchem Erwerbszweck Vorrang einzuräumen ist.

Zu Absatz 7:

Die Regelung nimmt den Gedanken des § 9 Abs. 7 GrdstVG auf und erweitert ihn auch auf die erwerbende Vertragspartei. Die Prüfung der Härteklausel ist immer dann geboten, wenn zwar nach den allgemeinen Vorschriften die Genehmigung zu versagen wäre, es aber gleichzeitig als unbillige Härte erschiene, dies zu tun. AG KSV bittet um Definition der unzumutbaren Härte. Eine Definition bietet sich aus Sicht der Landesregierung nicht an. Eine unzumutbare Härte ergibt sich aus dem in der Vollzugsebene zu betrachtenden Einzelfall und den sehr individuellen Umständen der handelnden Personen, sodass wie bisher keine Definition auf Gesetzesebene in Betracht kommt und nur Spielraum für die adäquate Behandlung der jeweiligen Einzelfälle nehmen würde. Eine Aufzählung von Einzelfällen würde das Gesetz unübersichtlich machen und seine Handhabung erheblich erschweren.

Zu § 10 (Auflagen und Bedingungen):

Zu den Absätzen 1 und 2:

Die Vorschriften entsprechen inhaltlich weitgehend denen der §§ 10 und 11 GrdstVG. Mit Absatz 1 Satz 2 wird die Weiterveräußerungsaufgabe für Landwirtinnen und Landwirte in Gründung aus § 1 Abs. 2 NGrdstLwG inhaltsgleich aufgenommen. Genehmigungen können mit Auflagen und Bedingungen versehen werden als milderer Mittel gegenüber einer Genehmigungsversagung.

Zu Absatz 1 Satz 1 Nr. 1:

Es wird geregelt, dass der Erwerberin oder dem Erwerber mit der Genehmigung die Auflage gemacht werden kann, das erworbene Grundstück an eine Landwirtin oder einen Landwirt zu verpachten. AbL regt an, die Verpachtung für mindestens 12 Jahre vorzugeben. FABLF spricht sich für eine Streichung der Verpachtungsaufgabe aus. Die Landesregierung führt hierzu aus, dass die Dauer der Verpachtung sich nicht auf Gesetzesebene generalisieren lässt, sondern die Dauer sich nach dem jeweiligen Einzelfall bestimmt. Der Zweck der Verpachtungsaufgabe ist außerdem, letzte Bedenken gegen die Genehmigung gegenüber nichtlandwirtschaftlichen Erwerbenden auszuräumen und in solchen Fällen angewendet wird, wenn dadurch eine absehbare Übergangszeit bis zu dem bevorstehenden Wegfall des Versagungsgrundes überbrückt wird. Vor diesem Hintergrund wäre eine verbindliche Fristsetzung auf Gesetzesebene mit langer Verpachtungsdauer von 12 Jahren gegenläufig zu den Gesetzeszwecken. Der Erwerb durch eine Nichtlandwirtin oder einen Nichtlandwirt würde verfestigt und würde nicht mit dem öffentlichen Interesse an Agrarstrukturverbesserung im Einklang stehen, selbst dann nicht, wenn sie oder er zu einer langfristigen Verpachtung an Landwirtinnen und Landwirte bereit wäre, da Pachtlanderweiterungen Landwirtinnen und Landwirten keine dem Eigentumserwerb an den bewirtschafteten Flächen vergleichbare sichere Grundlage für langfristige Betriebsdispositionen geben.

Zu Absatz 1 Satz 1 Nr. 2:

Mit der Genehmigung kann der Erwerberin oder dem Erwerber die Auflage gemacht werden, das erworbene Grundstück zu angemessenen Bedingungen entweder an eine Landwirtin oder einen Landwirt oder an ein von der Siedlungsbehörde zu bezeichnendes Siedlungsunternehmen zu veräußern. FABLF regt Streichung an. Aus Sicht der Landesregierung ist die Regelung der Weiterveräußerungsaufgabe weiterhin zur Verwirklichung der Gesetzesziele der Agrarstrukturverbesserung und der Sicherung und Förderung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe durch eine angemessenen Flächenausstattung erforderlich. Die Weiterveräußerungsaufgabe soll nämlich verhindern, dass landwirtschaftliche Grundstücke auf Dauer bei nichtlandwirtschaftlichen Erwerbenden bleiben.

Zu Absatz 1 Satz 1 Nr. 3:

Der Erwerberin oder dem Erwerber kann die Auflage gemacht werden, an anderer Stelle binnen einer bestimmten, angemessenen Frist Land abzugeben, jedoch nicht mehr, als der Größe oder dem Wert des erworbenen Grundstücks entspricht. FABLFF hält die Regelung für praxisfern, Erwerbe erfolgten in der Regel zur Erhöhung des Flächenbestandes. Die Landesregierung weist darauf hin, dass die Landabgabenaufgabe praktischen Bedürfnissen entspricht, z. B. wenn für industrielle Zwecke Grundstücke in bestimmter Lage benötigt werden, das erwerbende Unternehmen aber an anderer Stelle Land besitzt, das es abgeben und damit wieder der Agrarstruktur zuführen kann. Die Landabgabenaufgabe kann auch bei Vorliegen einer agrarstrukturell nachteiligen Flächenanhäufung als milderer Mittel gegenüber einer Versagung infrage kommen.

Zu Absatz 1 Satz 1 Nr. 4:

Aufgrund der Anregung von Waldbesitzerverband und FABLFF werden die forstwirtschaftlichen Zusammenschlüsse in die Aufzählung für den Abschluss eines Bewirtschaftungsvertrages aufgenommen. Die Anforderungen an einen qualifizierten forstwirtschaftlichen Zusammenschluss ergeben sich aus § 15 Abs. 2 NWaldG.

Zu Absatz 1 Satz 2:

Landvolk und NLG begrüßen die Fortführung der Weiterveräußerungsaufgabe aus dem Niedersächsischen Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft. NLG hält dies für ein wirksames Mittel um einerseits die Gründung von Betrieben zu ermöglichen und andererseits einem Missbrauch der Privilegierung als Landwirtinnen und Landwirte in Gründung im Genehmigungsverfahren für einen Flächenerwerb durch nichtlandwirtschaftliche Erwerbende entgegen zu wirken. Landvolk schlägt vor, maximal zwei Jahre als zeitliche Höchstgrenze für die Aufnahme einer Landwirtschaft festzusetzen. Die Landesregierung gibt - wie schon in der Gesetzesbegründung zum Niedersächsischen Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft (Drs. 18/10699) ausgeführt - zu bedenken, dass durch die Weiterveräußerungsaufgabe nicht landwirtschaftliche Betriebsgründungen erschwert werden sollen, sondern sichergestellt werden soll, dass bei Nichtrealisierung von Betriebsgründungen landwirtschaftliche Grundstücke wieder der Agrarstruktur zugeführt werden. Mit dem Begriff „innerhalb einer zu bestimmenden Frist“ ist den Genehmigungsbehörden Beurteilungsspielraum einzuräumen, um dem jeweiligen Einzelfall angemessene Fristen festlegen zu können. Gesetzliche Fristenvorgaben wären zu starr.

Der durch Auflagen betroffenen Vertragspartei wird ein Rücktrittsrecht zugestanden, denn durch Auflagen kann ein Vertragsschluss für eine Partei bedeutungslos werden. Es wäre unbillig, ein Festhalten an diesem Vertrag zu erzwingen.

Die Änderung in der Aufzählung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs gegenüber dem Grundstücksverkehrsgesetz ergibt sich aus Änderungen im Bürgerlichen Gesetzbuch, die durch das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) eingefügt wurden.

Zu den Absätzen 3 und 4:

Die Regelungen entsprechen in vollem Umfang denen in § 11 GrdstVG.

Zu Absatz 5:

Absatz 5 stellt klar, dass die Erteilung von Auflagen und Bedingungen nicht für § 8 Nrn. 8 und 9 gilt. Landvolk spricht sich für eine Streichung aus. Die Landesregierung weist auf die deklaratorische Bedeutung hin.

Zu § 11 (Vorkaufsrecht):

Zu Absatz 1:

Die Vorschrift regelt entsprechend § 4 des Reichssiedlungsgesetzes unter welchen Voraussetzungen das gemeinnützige Siedlungsunternehmen ein Vorkaufsrecht hat. Das Vorkaufsrecht dient der Agrarstrukturverbesserung im öffentlichen Interesse. Es dient der Flächenaufstockung von Landwirtinnen und Landwirten und damit einer wirtschaftlichen Stärkung von bäuerlichen Betrieben. Wie

bisher setzt das Vorkaufsrecht voraus, dass ein landwirtschaftliches oder landwirtschaftlich nutzbares Grundstück durch Kaufvertrag veräußert wird, dies genehmigungspflichtig ist und nach Auffassung der zuständigen Behörde ein Versagungsgrund nach § 9 vorliegt.

Zu Absatz 2:

Zu Satz 1:

§ 3 NGrdstLwG wird übernommen. Das Siedlungsunternehmen kann auch das Vorkaufsrecht ausüben, wenn im Zeitpunkt der Vorkaufrechtsausübung keine aufstockungsbedürftige Landwirtin oder kein aufstockungsbedürftiger Landwirt ermittelt ist, aber ein generelles agrarstrukturelles Interesse an der Fläche besteht. Innerhalb von sechs Jahren ist die Fläche an eine Landwirtin oder einen Landwirt zu verwerthen.

NLG begrüßt die Beibehaltung der bewährten Regelungen des Reichssiedlungsgesetzes und des Niedersächsischen Gesetzes über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft zum Vorkaufsrecht. LabÜN sieht das Vorkaufrecht des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens als eine sinnvolle Regelung an, um den Erwerb von Grundstücken zu regulieren und vor Spekulationen zu schützen. Dafür sei auch genug Zeit für die Prüfung des Weiterverkaufs der Flächen anzusetzen. Landvolk führt aus, dass bisher durch den erweiterten Anwendungsbereich des Vorkaufrechts keine Problemlage feststellbar sei und die Flächenverwertung weiterhin jedenfalls innerhalb von sechs Jahren erfolgen soll. FABLF lehnt das Vorkaufrecht in dieser Form ab, das erweiterte Vorkaufrecht eines Siedlungsunternehmens führe zu einer Konzentration von Grundstücken in einer Hand. Die Landesregierung hält an der Vorkaufrechtsregelung nach Absatz 2 Satz 1 fest. Die Regelung wurde mit dem Niedersächsischen Gesetz für Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft (Drs. 18/10699) eingeführt. Der für die Regelung maßgebliche Sachverhalt liegt weiterhin vor und zwar Flächen, die im generellen agrarstrukturellen Interesse liegen und an eine Nichtlandwirtin oder einen Nichtlandwirt verkauft werden, angesichts steigender Preise und Nachfragedrucks für Landwirtinnen und Landwirte zu sichern, auch wenn im Zeitpunkt der Vorkaufrechtsausübung noch keine erwerbsbereite Landwirtin oder noch kein erwerbsbereiter Landwirt vorhanden ist, sondern mit mehr Zeit gesucht wird. Es wird vermieden, dass nur aufgrund einer im Moment der Vorkaufrechtsausübung fehlenden aktuellen Konkurrenz zu einer aufstockungsbedürftigen Landwirtin oder einem aufstockungsbedürftigen Landwirt ein landwirtschaftliches Grundstück von agrarstrukturellem Interesse an eine Nichtlandwirtin oder einen Nichtlandwirt veräußert wird. Eine Verwertung innerhalb von sechs Jahren ist in § 19 Abs. 1 umgesetzt.

Zu Satz 2:

Landvolk lehnt eine Erweiterung der Verwertungsmöglichkeiten der Vorkaufrechtsflächen zur Nutzung für den Naturschutz, Hochwasser- oder Küstenschutz ab, denn die Erweiterung würde Kerngehalt und Ziel des Vorkaufrechts, die Verbesserung der Eigenlandausstattung von Landwirtinnen und Landwirten, aushebeln. LWK hält die Erweiterung der Verwertungsmöglichkeiten der Vorkaufrechtsflächen für fraglich hinsichtlich der Sicherstellung der agrarstrukturellen Zielsetzung des Gesetzes. Angesichts der möglichen Vorhaltezeit von bis zu sechs Jahren sowie der geplanten Verwertung der Vorkaufrechtsflächen auch für den Naturschutz sowie Hochwasser- oder Küstenschutz sei es bedenklich, ob der landwirtschaftliche Nacherwerb noch gesichert sei. Freie Bauern sehen in der Erweiterung eine Vermischung agrarstruktureller und agrarferner Zielsetzungen innerhalb des Siedlungsunternehmens, welche der heimischen Landwirtschaft schade, das Siedlungsunternehmen übe das Vorkaufrecht zur Weitergabe an landwirtschaftliche Nacherwerberinnen und Nacherwerber aus. LabÜN empfiehlt, die Nutzung von Vorkaufrechtsflächen für den Klimaschutz zu ergänzen.

Die Landesregierung trägt dem Anliegen Rechnung, indem es bei der Verwertung der Vorkaufrechtsflächen an Landwirtinnen und Landwirte bleibt. Einer Erweiterung der Verwertungsmöglichkeiten für Naturschutz-, Hochwasser- und Küstenschutzzwecke bedarf es nicht, da das Siedlungsunternehmen aufgrund anderer Rechtsgrundlagen für diese Zwecke ankaufen, bevorraten und verwerthen kann und dabei durch freihändigen Ankauf flexibler ist. Außerdem sind Einschränkungen der privatrechtlichen Verfügungsfreiheit der Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen dieses Gesetzentwurfs zulässig nur im öffentlichen Interesse der Agrarstrukturverbesserung, der Sicherung und Förderung von landwirtschaftlichen Betrieben und der Ernährungssicherheit. Die Verwer-

tung schließt sich daran an. Für Naturschutz-, Hochwasser- und Küstenschutz bestehen zudem Vorkaufsrechte nach § 66 Bundesnaturschutzgesetz und § 99 a Wasserhaushaltsgesetz. Klimaschutz ist, anders als Naturschutz, Hochwasser- und Küstenschutz, die rechtlich ausgestaltet und umrissen sind, deutlich unbestimmter, weiter und umfasst sehr viele einzelne Belange. Grundstücksverkehr hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Klima oder Klimaschutz. Relevanz tritt erst ein, wenn sich Klimaschutz in Maßnahmen mit Flächenbedarf konkretisiert hat, was im Gesetzentwurf berücksichtigt ist.

Zu Absatz 3:

Die mit § 4 Abs. 1 NGRdstLwG herabgesetzte Mindestgröße zur Ausübung des Vorkaufsrechts von einem halben Hektar wird übernommen. NLG merkt an, dass die mit dem Niedersächsischen Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft vorgenommenen Absenkung der Mindestgröße für das Vorkaufsrecht auf 0,5 ha sich als sehr wirksam erwiesen habe. Das Vorkaufsrecht werde möglich zur Sicherung von kleineren hofnahen Flächen sowie zur Sicherung von Flächen, die Teil größerer Bewirtschaftungsschläge sind, die häufig rechtlich aus mehreren, auch kleineren Grundstücken mehrerer Eigentümer bestehen und durch eine Veräußerung ohne Vorkaufsausübung zerfallen könnten. Weiterhin sei es vielen kleineren landwirtschaftlichen Betrieben finanziell möglich, diese kleineren Flächen zu erwerben. Das Vorkaufsrecht kann nun bei Kaufverträgen greifen, die den Verkauf mehrerer Grundstücke beinhalten und bei denen vor Absenkung der Mindestgröße ein Grundstück, das kleiner als zwei Hektar ist und mit den anderen Grundstücken keine wirtschaftliche Einheit bildet, die Vorkaufsausübung an allen Grundstücken verhinderte.

Zu Absatz 4:

Absatz 4 entspricht § 4 Abs. 2 des Reichssiedlungsgesetzes und regelt Ausschlussgründe für das Vorkaufsrecht bei Erwerb durch Körperschaften des öffentlichen Rechts und Veräußerungen zwischen dem hier genannten Personenkreis. Das Vorkaufsrecht besteht nicht bei einer Veräußerung an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts oder an die hier genannten Angehörigen. Konföderation ev. Kirchen bittet um Sicherstellung, dass bei der Veräußerung von Flächen zur Bebauung oder zur Schaffung von Infrastruktur an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts kein Vorkaufsrecht ausgeübt werde. Da die kirchlichen Körperschaften durch ihr Handeln bei Grundstücksgeschäften die bestehende Agrarstruktur unterstützen und nur in besonderen Fällen verkaufen, wäre ein Vorkaufsrecht unangemessen. Die Landesregierung weist daraufhin, dass mit Absatz 4 die Ausschlussgründe für das Vorkaufsrecht aus dem Reichssiedlungsgesetz übernommen werden und das Vorkaufsrecht nach Satz 1 ausgeschlossen ist bei Verkäufen an Körperschaften des öffentlichen Rechts. Regelmäßig wird aufgrund von Privilegierungsgründen schon gar kein Versaungsgrund vorliegen.

NLG bittet um Prüfung, ob die Regelung in Satz 2, bisher § 4 Abs. 2 Satz 2 des Reichssiedlungsgesetzes, fortzuführen ist, dass das Vorkaufsrecht abweichend von Satz 1 gegenüber Körperschaften des öffentlichen Rechts ausgeübt werden kann, wenn Ersatzland für Land- und Forstwirtschaften oder Land- und Forstwirte im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Maßnahme gewährt werden soll, es sei denn die Körperschaft des öffentlichen Rechts benötigt das Grundstück für die ihr obliegenden Aufgaben. Die Landesregierung hält an der Regelung in Satz 2 mit dem Ziel der Ersatzlandsicherung für land- und forstwirtschaftliche Betriebe im Hinblick auf die Verwirklichung der Gesetzesziele der Agrarstrukturverbesserung und Sicherung und Förderung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe fest.

Zu Absatz 5:

Absatz 5 entspricht § 1 Abs. 3 des Reichssiedlungsgesetzes und soll Preismanipulationen entgegenwirken.

Zu Absatz 6

Zur besseren Wirksamkeit des Vorkaufsrechts werden, sofern die Ausübung des Vorkaufsrechts möglich erscheint, Grundangaben über das Grundstück, dessen Veräußerung zur Genehmigung vorgelegt wurde, auf der Homepage der zuständigen Behörde veröffentlicht, zur Suche einer landwirtschaftlichen Nacherwerberin oder eines landwirtschaftlichen Nacherwerbers und damit diese ihr

Erwerbsinteresse bekunden können. Diese Vorgehensweise erhöht die Transparenz und Wahrnehmbarkeit dieser agrarstrukturellen Maßnahmen und führt so zu einer Verbesserung des Vollzugs und der Wirksamkeit dieser Maßnahmen.

AG KSV lehnt eine verbindliche Veröffentlichung von Grundangaben über das Grundstück in möglichen Vorkaufsrechtsfällen ab. Wegen unterschiedlicher Arbeitsweisen und Ausstattung der zuständigen Behörden sollte dies den Behörden vor Ort überlassen werden. Etliche funktionierende, unkomplizierte und schnelle Vorgehensweisen wären mit dieser Regelung nicht mehr möglich sein. NLG gibt zu bedenken, dass eine Regelung nicht auf Gesetzesesebene erfolgen müsse, konkretisierende Hinweise des Landwirtschaftsministeriums könnten erfolgen. Es würden auch die Parteien des Ursprungskaufvertrags deutlich mehr als bisher durch die Zwischenverfügung gewarnt. Landvolk befürchtet, personellen und technischen Mehraufwand, ein datenschutzkonformer Umgang sei wichtig. LWK begrüßt eine Veröffentlichung auf der Homepage zur Suche einer Nacherwerberin oder eines Nacherwerbers zur Transparenzverbesserung und Schaffung von datenschutzrechtlichen Grundlagen. Die Landesregierung weist daraufhin, dass mit der Veröffentlichung auf der Homepage der Behörden die Transparenz und Wirksamkeit des Instruments des Vorkaufsrechts verbessert wird. Das Vorkaufsrecht dient der Verbesserung der Eigenlandausstattung von aufstiegsbedürftigen Landwirtinnen und Landwirten und der wirtschaftlichen Stärkung von bäuerlichen Betrieben.

Zu Absatz 7:

Absatz 7 entspricht § 4 Abs. 5 des Reichssiedlungsgesetzes.

Zu § 12 (Ausübung des Vorkaufsrechts):

Zu Absatz 1:

Absatz 1 entspricht § 22 Abs. 4 GrdstVG und regelt den Verfahrensgang der Vorkaufsausübung. Die zuständige Behörde leitet den Vertrag zur Siedlungsbehörde, die eine Erklärung des Siedlungsunternehmens zur Ausübung des Vorkaufsrechts herbeiführt. Landvolk, AG KSV und LabüN weisen darauf hin, dass die doppelte Grunderwerbsteuer bei Vorkaufsausübung die Kosten für den nacherwerbenden Betrieb erhöhen. Die Landesregierung trägt dem Rechnung und nimmt als Satz 2 auf, dass die direkte Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines als Nacherwerbenden ermittelten landwirtschaftlichen Betriebs möglich ist. FABLF fordert ein Rücktrittsrecht bei Ausübung eines Vorkaufsrechts für die ursprünglichen Vertragsparteien, entstandene Verfahrenskosten müsse die versagende Behörde tragen. Die Landesregierung weist darauf hin, dass das gesetzliche Vorkaufsrecht das Siedlungsunternehmen in die Lage versetzt, wichtige Gemeinwohlaufgaben der Ernährungssicherheit, der Agrarstrukturverbesserung sowie der Sicherung und Förderung landwirtschaftlicher Betriebe wahrzunehmen. Bei Einräumung eines Rücktrittsrechts würde das Vorkaufsrecht und damit die Verwirklichung der öffentlichen Interessen wirkungslos. Das Verfahren ist nach § 31 gebühren- und auslagenfrei.

Zu Absatz 2:

Absatz 2 entspricht § 6 des Reichssiedlungsgesetzes.

Zu Absatz 3:

Absatz 3 führt für das Siedlungsunternehmen die Möglichkeit ein, den zu zahlenden Kaufpreis bis auf eine Höhe, die dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Kaufes entspricht, zu reduzieren. Die Regelung soll zur Dämpfung von Kaufpreisen beitragen. Satz 2 räumt der veräußernden Vertragspartei eine Rücktrittsoption ein, falls sie einen geringeren als den vereinbarten Preis Erlösen würde.

NLG und Landvolk halten die Regelung zwecks Dämpfung überhöhter Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen für sinnvoll. NLG, Landvolk und AG KSV hinterfragen angesichts des Rücktrittsrechts der veräußernden Partei die praktische Wirksamkeit. Landvolk merkt zudem verfassungsrechtliche Bedenken an. Nach FABLF sei die Regelung zu streichen. NLG bittet um Prüfung, ob die Möglichkeit der Preisreduktion rechtlich auch einer GmbH obliegen kann. Die Landesregierung gibt zu bedenken, dass der Zweck des preislimitierenden Vorkaufsrechts einerseits in der Eindämmung von Bodenspekulationen besteht und andererseits präventiv der Aushebelung des Vorkaufsrechts durch einen überhöhten Kaufpreis vorzubeugen. Das preislimitierende Vorkaufsrecht versetzt das

Siedlungsunternehmen in die Lage, wichtige Gemeinwohlaufgaben der Ernährungssicherheit, Agrarstrukturverbesserung sowie der Sicherung und Förderung landwirtschaftlicher Betriebe wahrzunehmen, dient also einem legitimen öffentlichen Zweck. Die Regelung ist zur Erreichung des Ziels auch erforderlich. Mit Ausübung des preislimitierenden Vorkaufsrechts wird vermieden, dass agrarstrukturell wichtige Grundstücke in das Eigentum von Nichtlandwirtinnen oder Nichtlandwirten gelangen und, dass Flächen zu solch überhöhten Preisen gehandelt werden, die die Wirtschaftlichkeit von Betrieben übersteigen. Die Regelung ist auch angemessen. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts wird die Veräußerung an sich nicht verhindert. Es besteht eine Verkaufsabsicht des Verkäufers ohnehin, er verliert also kein Eigentum, das er nicht ohnehin bereit gewesen wäre abzugeben. Es wird mindestens der marktübliche Verkehrswert gezahlt. Die Stellung der Veräußerin oder des Veräußerers wird durch das eingeräumte Rücktrittsrecht geschützt. Die kaufende Partei war zudem noch nicht im Eigentum des betroffenen Grundstücks, ihre Rechte werden damit nicht wesentlich verkürzt. Dem vorkaufsberechtigten Siedlungsunternehmen bei Ausübung des Vorkaufsrechts eine Wahl einzuräumen, mit Vorkaufsrechtsausübung den Preis bis auf eine Höhe, die dem Verkehrswert entspricht, abzusenken, begegnet keinen Bedenken. Mit der Anerkennung als Siedlungsunternehmen sind diesem besondere Rechte, gewissermaßen hoheitliche Funktionen verliehen. Auf Anordnung des Landes nimmt das Siedlungsunternehmen Aufgaben der allgemeinen staatlichen Daseinsvorsorge wahr. Das Siedlungsunternehmen steht ferner unter staatlicher Aufsicht durch das Landwirtschaftsministerium.

Zu Absätzen 4 und 5:

Die Regelungen entsprechen den Vorschriften in § 6 Abs. 2 und 3 des Reichssiedlungsgesetzes und wurden übernommen

Zu § 13 (Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts):

Inhaltlich wird an § 21 GrdstVG angeknüpft und den Verpflichteten, der erwerbenden Vertragspartei und den ursprünglich Begünstigten dadurch die Möglichkeit gegeben, Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht geltend zu machen.

Zu § 14 (Besichtigungsrecht des Vorkaufsberechtigten):

Die Vorschrift entspricht § 7 des Reichssiedlungsgesetzes. FABL F ist der Ansicht, dass es Besichtigungsrechte generell nur dann geben dürfe, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks eine Besichtigung zulasse. Die Landesregierung weist darauf hin, dass sich eine drohende Ausübung des Vorkaufsrechts leicht vereiteln ließe, wenn man die Besichtigung von einem Einverständnis der veräußernden Partei abhängig machte. Das Besichtigungsrecht ist für die Entscheidung des Vorkaufsrechtsberechtigten über die Ausübung des Vorkaufsrechts unentbehrlich. Besteht die Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts, ist es angebracht, die hierfür infrage kommenden Grundstücke vorab zu besichtigen, um den Sachverhalt für die Erfüllung der Voraussetzungen des Vorkaufsrechts in Augenschein zu nehmen.

Zu § 15 (Zubehör und Nebenleistungen):

Die Regelung entspricht der des § 8 des Reichssiedlungsgesetzes. Lediglich der Verweis auf § 464 Abs. 2 BGB wurde wegen § 12 gestrichen. Nach FABL F seien auch unbare Nebenleistungen vom Vorkaufsberechtigten zu erfüllen. Die Landesregierung weist darauf hin, dass ein Vorkaufsrecht auch besteht, wenn die Erwerbenden im Vertrag eine Nebenleistung übernommen haben, die nicht in Geld zu schätzen ist. Es handelt sich hier um solche Nebenleistungen, die das vorkaufsberechtigte Siedlungsunternehmen zur Bewirkung nicht in der Lage ist oder die Nebenleistung nicht in Geld schätzbar ist. Es kann dann mangels Erfüllbarkeit kein Anspruch der Veräußerin oder des Veräußerers gegenüber dem Vorkaufsberechtigten auf eine solche Nebenleistung bestehen.

Zu § 16 (Erlöschen rechtsgeschäftlicher Vorkaufsrechte):

Hier wird der Inhalt des § 5 des Reichssiedlungsgesetzes vollständig übernommen. Lediglich die Verweisung auf das Reichssiedlungsgesetz wird angepasst.

Zu § 17 (Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht):

Die Regelung entspricht § 10 Satz 1 des Reichssiedlungsgesetzes. Sie dient den Rechtsschutzinteressen der an der ursprünglichen Veräußerung Beteiligten. Der in § 10 Satz 3 des Reichssiedlungsgesetzes enthaltene Verweis kann wegen der in § 30 getroffenen Regelung zum gerichtlichen Verfahren entfallen. NLG regt an, dass die Landwirtschaftsgerichte künftig nicht mehr nur über die Genehmigungspflichtigkeit und Genehmigung nach § 9 befinden sollen, sondern auch über in der Zuständigkeit der Zivilgerichte liegende Aspekte wie materiellrechtliche Fragen zu den Voraussetzungen des Vorkaufsrechts. Die bisherigen Zuständigkeiten hätten sich in der Praxis langwierig und unpraktikabel erwiesen. Die Landesregierung hält an der für die Beteiligten klar erkennbaren Zuständigkeitsverteilung fest, dass vor den Landwirtschaftsgerichten die Entscheidung im Genehmigungsverfahren überprüft wird und vor den Zivilgerichten alle Gesichtspunkte, die sich aus dem zwischen der veräußernden Partei und dem Siedlungsunternehmen zustande gekommenen Kaufvertrag ergeben.

Zu § 18 (Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen):

Zu Absatz 1:

In Satz 1 wird die Niedersächsische Landgesellschaft mbH als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen benannt. Die Sätze 2 bis 4 bestätigen die vorhandenen Aufgaben auch unter Geltung dieses Gesetzes und die Stellung als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen auch für die weiteren Aufgaben des Reichssiedlungsgesetzes. FABLFF hält die Tätigkeit der Niedersächsische Landgesellschaft mbH mit Erwerb, Bevorratung und Verwertung von Flächen, auch zu anderen als land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, für eine nicht hinnehmbare Wettbewerbsverzerrung im Wettbewerb um land- und forstwirtschaftliche Flächen. Die Landesregierung weist darauf hin, dass das Siedlungsunternehmen als Organ des Landes zur Umsetzung der Strukturpolitik für die Landwirtschaft und ländlichen Räume im öffentlichen Interesse der Daseinsvorsorge, Ernährungssicherheit und Agrarstrukturverbesserung handelt. Mit der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH als Siedlungsgesellschaft und diese für den Bodenzwischenerwerb für Strukturverbesserungsmaßnahmen einzusetzen, ist ein marktkonformes System gewählt worden.

Mit Satz 5 wird dem für Landwirtschaft zuständigen Ministerium die Möglichkeit eingeräumt durch Verordnung weitere Stellen als Siedlungsunternehmen zu bezeichnen, § 1 Abs. 1 Satz 3 des Reichssiedlungsgesetzes wird inhaltsgleich übernommen. Landvolk sieht keine Notwendigkeit für die Regelung und fordert die Streichung von Satz 5. Die Landesregierung weist daraufhin, dass mit Satz 5 die schon nach § 1 Abs. 1 Satz 3 des Reichssiedlungsgesetzes geltende Verordnungsermächtigung übernommen wird. Derzeit besteht keine Absicht, weitere Stellen zu Siedlungsunternehmen zu bestimmen, es soll aber nicht auf die bisherige Möglichkeit verzichtet werden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass später Bedarf entstehen kann. In der Vergangenheit waren z. B. Teilnehnergemeinschaften in Flurbereinigungsverfahren zu Siedlungsgesellschaften bestimmt. Die Verordnungsermächtigung ist im Sinne der Gesetzeszwecke der Agrarstrukturverbesserung, der Sicherung und Förderung landwirtschaftlicher Betriebe und der Ernährungssicherheit zu sehen. Weiterhin sind solche Stellen gemeint, die mit diesen Aufgaben befasst sind.

Zu den Absätzen 2 und 3:

Die Regelungen entsprechen denen in § 1 Abs. 1 a und 1 b des Reichssiedlungsgesetzes.

Zu Absatz 4:

Die Vorschrift unterstellt das gemeinnützige Siedlungsunternehmen hinsichtlich der Tätigkeiten nach diesem Gesetz der Aufsicht des für Landwirtschaft zuständigen Ministeriums.

Zu § 19 (Übereignungsverlangen der früheren Berechtigten):

Hier werden die Regelungen des § 9 des Reichssiedlungsgesetzes vollständig übernommen und entzerrt sowie redaktionell angepasst. Das Siedlungsunternehmen hat durch Vorkaufsrecht erworbene Flächen innerhalb von sechs Jahren zu verwerten. Nach Fristablauf bekommen die Inhaber von Vorkaufsrechten, die nach § 16 erloschen sind, oder, sofern diese nicht vorhanden sind, die Ersterwerbenden das Recht, eine Übereignung zu verlangen. Aus Sicht von Landvolk und NLG hat sich die Vorgabe, Flächen innerhalb von sechs Jahren zu verwerten, in der Praxis bewährt und sei beizubehalten. NLG führt aus, dass Vorkaufsrechtsflächen meistens kurzzeitig nach Ausübung des Vorkaufsrechts an landwirtschaftliche Nacherwerberinnen und Nacherwerber weitergegeben wer-

den. Die AbL spricht sich für eine Erhöhung der Verwertungsfrist auf zehn Jahre aus. Nach FABL F seien Grundstücke durch das Siedlungsunternehmen binnen kurzer Frist zu verwerten, Werterhöhungen, die durch das Siedlungsunternehmen erzielt werden, seien an die veräußernden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer weiterzureichen. Nach Auffassung der Landesregierung verbleibt es bei einem Verwertungszeitraum von sechs Jahren, der sich in der Praxis als ausreichend erwiesen hat. Die Vorschrift ist so ausgestaltet, dass nach ergebnislosem Ablauf von sechs Jahren ohne Verwertung frühere Vorkaufsberechtigte oder Ersterwerbende einen Anspruch gegen das Siedlungsunternehmen geltend machen können, das Grundstück zu dem im früheren Kaufvertrag vereinbarten Entgelt zu übereignen. Bei einem Heraufsetzen der Frist auf zehn Jahre würden die Rechte der früheren Berechtigten zu stark verkürzt.

Zu § 20 (Anzeige des Landpachtverkehrs):

Zu Absatz 1:

Die Regelung verpflichtet die Verpächterin oder den Verpächter, Landpachtverträge anzuzeigen. Anzuzeigen sind auch Vertragsänderungen, die die wesentlichen Bestimmungen des Landpachtvertrages betreffen. Ähnliches regelte § 2 Abs. 1 LPachtVG.

Nach AbL sind unbedingt in einem Landesgesetz Regelungen zum Genehmigungsverfahren für Flächenkäufe, für Landpachtanzeigen, für Anteilsveränderungen an Gesellschaften mit ländlichem Grundbesitz und Regelungen zum Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens zusammenzufassen. Das Herauslösen eines Teils, etwa der Regelungen zum Anzeigeverfahren für Landpachtverträge, würde die Ziele des Gesetzentwurfs gefährden. Konföderation ev. Kirchen unterstützt die Zielrichtung, die Entwicklung auf dem Pachtmarkt auf ein gewisses Maß zu begrenzen und merkt an, dass kaum Pachtverträge von Privaten, sondern hauptsächlich solche von Körperschaften des öffentlichen Rechts angezeigt werden. Landvolk und LWK sehen in den Regelungen zum Beanstandungsverfahren von Landpachtverträgen keinen echten Mehrwert. Hauptproblem sei, dass die Anzeigepflicht von Landpachtverträgen nicht ausreichend gelebt werde. Landvolk spricht sich für eine grundsätzliche Neufassung des Landpachtverkehrsrechts durch ein breit getragenes Bündnis aus Politik und Landwirtschaft aus. LWK fehlen präzisere und besser durchsetzbare Regelungen und spricht sich dafür aus, es bei den alten Regelungen des Landpachtverkehrsgesetzes zu belassen oder im Sinne der Entbürokratisierung zu streichen. Nach FABL F lebe der Pachtmarkt von der Vertragsfreiheit, landwirtschaftliche Betriebe würden als Pachtende über die Höhe ihrer Pachtangebote frei entscheiden und die betriebswirtschaftlichen Auswirkungen selbst verantworten. AG KSV weist darauf hin, ob die Verknüpfung von Landpachtanzeige und Agrarförderung die Durchsetzung der Anzeigepflicht stärken könnte.

Die Landesregierung nimmt wie folgt Stellung: Gesetzeszwecke der Anzeigepflicht von Landpachtverträgen sind die Verbesserung der Agrarstruktur und Sicherung und Förderung landwirtschaftlicher Betriebe. Landwirtinnen und Landwirte sollen Schutz und Unterstützung beim Flächenzugang über Pacht bekommen. Flächenaufstockung über Pacht vorzunehmen, hat für Landwirtinnen und Landwirte und ihre betriebliche Entwicklung hohe Bedeutung. Angesichts steigender Preise und zunehmender Flächenknappheit ist das Anzeigeverfahren für Landpachtverträge in den Landesgesetzentwurf zu integrieren und das bisherige Landpachtverkehrsgesetz des Bundes dadurch zu ersetzen. Dabei sind die behördlichen Beanstandungsgründe mit dem Ziel eines verbesserten Flächenzugangs von bedürftigen Landwirten zu konkretisieren und zu verstärken. Die Behörden müssen so in die Lage versetzt werden, weiterhin Landpachtverträge auf agrarstrukturelle Belange überprüfen können. Das dient der Agrarstrukturverbesserung und Sicherung und Förderung landwirtschaftlicher Betriebe, damit z. B. Flächen nicht zu solch überhöhten Preisen verpachtet werden, die die Wirtschaftlichkeit von Betrieben übersteigen. Die Landpachtanzeige zur Voraussetzung der Agrarförderung zu machen, knüpft an den falschen Adressaten an und es erscheint unverhältnismäßig die Pachtenden, die Antragstellende der Agrarförderung sind, derart zu belasten. Anzeigepflichtig für Landpachtverträge ist demgegenüber die Verpächterin oder der Verpächter. Außerdem würde bei Aufnahme der Landpachtanzeige in Antrag und Prüfprogramm der Agrarförderung dieser Verwaltungsbereich unverhältnismäßig verkompliziert.

Landvolk, FABL F und AG KSV bitten um Prüfung, ob Tauschverträge, wie Pflugtausch- und Ackertauschverträge, der Anzeigepflicht unterfallen sollen. Die Landesregierung weist darauf hin, dass der Abschluss und die wesentliche Änderung von Landpachtverträgen der Anzeigepflicht unterlie-

gen. Nicht anzeigepflichtig ist der Vollzug eines Landpachtvertrages beziehungsweise Pflugaustschvertrages. Nicht anzeigepflichtig ist also, wenn im Pflugaustschvertrag ein (mehrmaliger) Wechsel der Flächen vereinbart wurde und dieser dann jeweils vollzogen wird. Im Übrigen sind anzeigepflichtig wie bisher Landpachtverträge, also solche Verträge, wo es sich um eine Gebrauchsüberlassung eines Grundstücks auf Zeit zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung gegen Entgelt handelt.

Zu Absatz 2:

Der Inhalt des § 2 Abs. 2 LPachtVG wird übernommen.

Zu § 21 (Ausnahmen von der Anzeigepflicht):

In den Nummern 1 und 3 werden die Regelungen des Landpachtverkehrsgesetzes übernommen und (in Nummer 3) dem geltenden Recht angepasst. Die Ausnahmen sind weiterhin erforderlich.

Durch Nummer 2 wird klargestellt, dass Landpachtverträge erst ab einer bestimmten Mindestgröße zur Anzeige gebracht werden müssen. Die Freigrenze aus § 2 NGrdstLwG von einem halben Hektar wird übernommen und fortgeführt. FABLF regt an, die Freigrenze größer zu fassen. Junglandwirte vermutet aufgrund der Freigrenze von einem halben Hektar Bürokratie. VKU schlägt vor, die Freigrenze auf drei Hektar festzusetzen und Landpachtverträge mit einer Körperschaft des öffentlichen Rechts als Vertragspartner von der Anzeigepflicht auszunehmen. Die Landesregierung gibt - wie schon zu § 4 Abs. 4 Satz 1 ausgeführt - zu bedenken, dass der maßgebliche Sachverhalt für die Absenkung der Freigrenze auf einem halben Hektar mit dem Niedersächsischen Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft (Drs 18/10699) nach wie vor vorliegt. Wegen steigender Preise und verstärktem Nachfragedruck sind die Freigrenzen gesenkt worden, um einen größeren Teil des land- und forstwirtschaftlichen Pachtverkehrs überprüfen zu können, damit die gesetzlichen Instrumente zur Agrarstrukturverbesserung und zum Schutz landwirtschaftlicher Betriebe früher greifen können. Kleinere Flächen können für landwirtschaftliche Betriebe wichtige Schlüsselflächen sein, u. a. wegen der Lage, Hofnähe, Arrondierung, Sicherung der Bewirtschaftung eines größeren Schlags, in Randbereichen zu Baugebieten und Gebieten mit konkurrierenden Nutzungen für landwirtschaftliche Betriebe. Im Hinblick auf eine generelle Ausnahme von der Anzeigepflicht für Landpachtverträge mit einer Körperschaft des öffentlichen Rechts als Vertragspartner ist darauf hinzuweisen, dass der Anzeigepflicht Landpachtverträge unterliegen, also wenn zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verpachtet wird. Sofern eine Körperschaft des öffentlichen Rechts für andere Zwecke pachtet, liegt ein einfacher Pachtvertrag vor, der nicht der Anzeigepflicht unterliegt. Sofern eine Körperschaft des öffentlichen Rechts an landwirtschaftliche Betriebe zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verpachtet, müssen diese angesichts des mit der Anzeigepflicht bezweckten Schutzes landwirtschaftlicher Betriebe der Anzeigepflicht unterliegen und auf agrarstrukturelle Belange überprüfbar sein. Im Übrigen verbleibt es bei dem von der höchstrichterlichen Rechtsprechung anerkannten Grundsatz, dass die Anzeigepflicht weit ist, für alle gilt und im Verfahren dann nach Privilegierungsgründen differenziert wird. Eine weite Anzeigepflicht mit Differenzierung nach Privilegierungsgründen im Verfahren ist für rechtmäßig befunden worden, da landwirtschaftlicher Grund und Boden wegen Unvermehrbarkeit und Unentbehrlichkeit als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft und wegen des öffentlichen Interesses der Agrarstrukturverbesserung, der Sicherung und Förderung landwirtschaftlicher Betriebe sowie der Ernährungssicherung ein besonderes im öffentlichen Interesse liegendes Schutzgut darstellt.

Die Regelung in Nummer 3 entspricht § 3 Abs. 1 Nr. 2 LPachtVG. Der Pachtvertrag zwischen engen Angehörigen wird nicht den Vorschriften dieses Gesetzes unterworfen werden.

Zu § 22 (Beanstandung von Pachtverträgen):

Zu Absatz 1:

Absatz 1 beinhaltet wie bisher § 4 LPachtVG die Beanstandungsgründe, die eine Beanstandung des Abschlusses von Pachtverträgen oder Vertragsänderungen rechtfertigen.

Nummer 1 ist angelehnt an den Regelungsgehalt des § 4 Abs. 1 Nr. 1 LPachtVG. Die Wortwahl des Landpachtverkehrsgesetzes wird zeitgemäßer gefasst, indem das Wort „ungesund“ durch „agrarstrukturell nachteilig“ ersetzt wird. Bezugspunkt bleibt, ob die Verpachtung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.

Nach Nummer 1 Buchst. a ist eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung der Bodennutzung regelmäßig anzunehmen bei einer nachteiligen Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen bei der Pächterin oder dem Pächter.

Mit Nummer 1 Buchst. b werden regionale Bezüge berücksichtigt, wie bei § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c. Ein Pachtvertrag kann beanstandet werden bei fehlendem Zusammenhang oder Bezug zwischen der Pachtfläche und dem Betrieb der Pächterin oder des Pächters. Zur weiteren Erläuterung wird auf die Begründung zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c verwiesen. NLG und Landvolk regen an, die Beanstandungsgründe in § 22 Abs. 1 Nr. 1 um die Pachtung landwirtschaftlicher Fläche durch eine Nichtlandwirtin oder einen Nichtlandwirt zu erweitern. Die Landesregierung weist darauf hin, dass die Anzeigepflicht Landpachtverträge erfasst, also wenn zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verpachtet wird. Wenn Nichtlandwirtinnen oder Nichtlandwirte pachten, wird es sich regelmäßig um Pachtverträge zu anderen Zwecken als landwirtschaftliche Bewirtschaftung handeln. Im Übrigen können etwaige Sachverhalte über die Beanstandungsmöglichkeit nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 der agrarstrukturell nachteiligen Verteilung von Grund und Boden aufgefangen werden.

Nummer 2 entspricht wortgleich der Regelung in § 4 Abs. 1 Nr. 2 LPachtVG und wird von dort übernommen.

Nummer 3 entspricht § 4 Abs. 1 Nr. 3 LPachtVG. Danach sind Beanstandungen möglich, wenn die Pacht in einem nicht angemessenen Verhältnis zum Ertrag steht, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist.

Zu Absatz 2:

Absatz 2 konkretisiert den Beanstandungsgrund der nachteiligen Anhäufung von land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche. Grundsätzlich wird man von einer agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung von Flächen ausgehen können, wenn die Betriebsgröße ein Vierfaches über der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche niedersächsischer Betriebe liegt. Nach der Landwirtschaftszählung 2020 liegt die Durchschnittsgröße bei 73 ha. Es kommt für die Frage einer ungesunden Anhäufung von Flächen aber auch immer auf die jeweilige Lage des Einzelfalles an. So können besondere agrarstrukturelle Umstände eine andere Beurteilung und Abweichungen nach oben oder unten rechtfertigen. Das kann etwa anzunehmen sein, wenn eine Landwirtin oder ein Landwirt die Anpachtung aus zwingenden betrieblichen Gründen heraus vornimmt. Zur weiteren Erläuterung wird auf die Begründung zu § 9 Abs. 2 verwiesen. Landvolk fordert die Streichung des Versagungsgrundes der agrarstrukturell nachteiligen Flächenanhäufung. Nach FABL schließt die Regelung eine Reihe von Betrieben von Entwicklung aus. AG KSV merkt an, ob der Faktor des Vierfachen zu gering bemessen sei sowie eine amtliche Bekanntmachung der Durchschnittsgröße. NLJ fragt nach Betrieben, die bereits über dem Vierfachen des Durchschnittsbetriebes liegen. Konföderation ev. Kirchen weist darauf hin, dass neben der Größe die gute landwirtschaftliche Praxis des pachtenden Betriebes wichtig sei und dass Verpachtende die Auswahl der Pachtenden auch nach selbst gesetzten Kriterien, wie Biobetriebe oder Ortsansässigkeit, vornehmen können müssen. VKU darauf, dass Wasserversorger sehr viele Flächen pachten und mit Bewirtschaftungsauflagen weiterverpachten zur Agrarstrukturverbesserung. LabüN begrüßt die Begrenzung der Zupacht bei agrarstrukturell nachteiliger Flächenanhäufung.

Die Landesregierung verweist auf die Ausführungen zu § 9 Abs. 2 im Hinblick auf die Notwendigkeit und rechtliche Zulässigkeit der Überprüfung der Auswirkungen von Flächenanhäufung auf die Agrarstruktur, die dynamische Ausgestaltung der Regelung, die Feststellung der durchschnittlichen Betriebsgröße über die Agrarstatistik und, dass die Regelung keine Abstockungsvorgaben beinhaltet sowie, dass der unbestimmte Rechtsbegriff der besonderen agrarstrukturellen Umstände die Berücksichtigung der vorgebrachten Einzelfallumstände gerade eröffnet. Wegen der Unterschiedlichkeit von Kauf und Pacht sind verschiedene Faktoren für Kauf und Pacht sachgerecht. Nach der Landwirtschaftszählung sind in Niedersachsen größer als 300 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche nur 3 % der Betriebe.

Zu Absatz 3:

Es wird die Definition der unwirtschaftlichen Aufteilung nach § 4 Abs. 5 LPachtVG übernommen.

Zu Absatz 4:

Nach Absatz 4 ist von einem nicht angemessenen Verhältnis zwischen Pachtzins und Ertrag auszugehen, wenn der Pachtzins, der sich aus den vorhandenen Meldungen nach § 20 als durchschnittlicher Pachtzins für vergleichbare Grundstücke in dem Gebiet, ergibt, diesen um mehr als 50 % übersteigt und nicht bei Gesamtschau aller betriebswirtschaftlichen Faktoren des Betriebs der Pächterin oder des Pächters die Anpachtung für den Betrieb der Pächterin oder des Pächters einen betriebswirtschaftlichen Nutzen bringt. Liegt für das Grundstück kein Vergleichswert vor, kann auf andere geeignete Bewertungsgrundlagen zurückgegriffen werden. Die künftige Einführung eines Prozentsatzes von 50 % des Pachtzinses über dem Ertrag wird ergänzt um eine Betrachtung des betriebswirtschaftlichen Nutzens der Anpachtung für den Pächterbetrieb. Dadurch ist es möglich, neben der Anwendung des Prozentsatzes, die Lage des jeweiligen Einzelfalles einzubeziehen. So kann eine Beanstandung auch bei Unterschreiten des Prozentsatzes infrage kommen. Die Landpacht kann auch bei Überschreiten des Prozentsatzes als nicht unangemessen anzusehen sein. Betriebswirtschaftlicher Nutzen kann sich beispielsweise aus der Erlangung steuerlicher Vorteile für den Betrieb durch Zupacht, die bessere Ausnutzung vorhandener Maschinenkapazitäten oder die Vorhaltung von zu gepachtetem Land zur Aufbringung von Wirtschaftsdünger ergeben. Zur weiteren Erläuterung wird auf die Begründungen zu § 9 Abs. 2 und 4 verweisen.

Durch die Ermächtigung zur Verordnung kann das für Landwirtschaft zuständige Ministerium zur Abwehr von erheblichen Gefahren für die Agrarstruktur abweichende Regelungen für Teilgebiete von Niedersachsen zu treffen. Es wird an die Begrifflichkeit der „Abwehr einer erheblichen Gefahr“ aus der Verordnungsermächtigung nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 GrdstVG und § 4 Abs. 6 LPachtVG angeknüpft.

Landvolk und Konföderation ev. Kirchen sehen praktische Schwierigkeiten in der Anwendung. Landvolk fordert Streichung der Regelung. AG KSV hält den Bearbeitungsaufwand für die Genehmigungsbehörden für hoch, Daten über die durchschnittliche Pacht könnten von den Genehmigungsbehörden nicht ermittelt werden, Pachtpreisregister nicht geführt werden. FABLFF verweist auf die Vertragsfreiheit, pachtende Betriebe könnten die Höhe der Pachten selbst ermitteln sowie die Verordnungsermächtigung und deren Ausgestaltung wird kritisch gesehen. LabüN spricht sich mit Blick auf das baden-württembergische Agrarstrukturverbesserungsgesetz für eine Grenze von 20 % aus.

Die Landesregierung führt hierzu aus, dass für die Ermittlung des durchschnittlichen Pachtzinses vergleichbarer Grundstücke die Genehmigungsbehörden nach § 24 Verwaltungsverfahrensgesetz Art und Umfang der Sachverhaltsermittlungen selbst bestimmen und den Weg wählen können, den sie für geeignet halten. Das wird durch Veränderung der Formulierung des Absatz 4 deutlicher zum Ausdruck gebracht. In Betracht kommen u. a. Richtwerte der Landwirtschaftskammer über Pachtpreise in der Region, Sachverständigengutachten oder eigene Sachkunde. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gibt schon zum Landpachtverkehrsgesetz als verfassungskonforme Auslegung vor, dass für die Beanstandung entscheidend ist, ob die Anpachtung für den gesamten Betrieb der Pachtenden einen betriebswirtschaftlichen Nutzen bringt und nicht nur auf den Ertrag aus der einzelnen Pachtfläche abzustellen ist. Wenn mit Absatz 4 nun neu ein Prozentsatz von 50 % eingeführt wird, führt dies zur Erleichterung in der Anwendung für die Behörden. Bei Besonderheiten im Einzelfall sind dann betriebswirtschaftliche Betrachtungen vorzunehmen. Ein Vergleich mit dem baden-württembergischen Agrarstrukturverbesserungsgesetz ist nicht möglich, da eine Grenze von 20 % nur in gesetzlich bestimmten Gemarkungen im Schweizer Grenzgebiet gilt. Im Übrigen Landesgebiet eine Grenze von 50 %. Im Hinblick auf die Verordnungsermächtigung wird auf die Ausführungen zu § 9 Abs. 2 verwiesen.

Zu Absatz 5:

Die Regelung nimmt den Gedanken des § 5 LPachtVG auf und erweitert ihn auch auf die pachtende Vertragspartei.

Zu § 23 (Ordnungsmaßnahmen):

Zu Absatz 1:

Die Ordnungsmaßnahme nach § 10 Abs. 1 LPachtVG, dass die Behörden die Landpachtanzeige verlangen können, wird fortgeführt. Dies soll die Umsetzung der Anzeigepflicht von Landpachtverträgen befördern. AG KSV fragt nach, an wen die Ordnungsmaßnahme zu richten sei und wie die Behörden Nichtanzeigen von Landpachtverträgen in Erfahrung bringen könnten. Junglandwirte vermutet mit der Ordnungsmaßnahme Bürokratie. Die Landesregierung gibt zu bedenken, dass die Ordnungsmaßnahme, die schon das Landpachtverkehrsgesetz beinhaltet, erforderliches Instrument zur Durchsetzung der Anzeigepflicht ist. Die Ordnungsmaßnahme ist auf die Herbeiführung des Erfolges, also auf Vorlage des Landpachtvertrages, gerichtet, während das Bußgeld die Pflichtverletzung ahndet. Bei Nichtbefolgung kann im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung ein Zwangsgeld (§ 22) zur Durchsetzung festgesetzt werden. Wie bisher nach Landpachtverkehrsgesetz und nun nach § 20 ist die Ordnungsmaßnahme zur Vorlage des Pachtvertrages an die anzeigepflichtige verpachtende Partei zu richten. Zur Informationsgewinnung über Abschlüsse neuer beziehungsweise geänderter Pachtverträge ist die Behördenorganisation mit Grundstückverkehrsausschüssen vorteilhaft, deren ehrenamtlichen Mitglieder ihr Netzwerk in der Region entsprechend nutzen können. Außerdem können Hinweise durch andere beteiligte Stellen infrage kommen.

Zu Absatz 2:

Absatz 2 entspricht § 10 Abs. 2 LPachtVG und enthält eine Ordnungsmaßnahme, um eine Besitzübertragung bei Beanstandung eines Pachtvertrages rückgängig zu machen. Satz 2 enthält besondere Hinweise für die zeitliche Ausgestaltung einer Vertragsänderung, sofern sie sich auf die Bewirtschaftung der Pachtsache auswirkt.

Zu § 24 (Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte):

Zu Absatz 1:

Zustimmungsbedürftig soll der Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften sein, die land- oder forstwirtschaftliche Nutzfläche im Eigentum haben, für deren Erwerb aber keine Grundstücksverkehrsgenehmigung nach dem Zweiten Teil dieses Gesetzes notwendig ist, weil nicht das land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstück als solches Gegenstand des Veräußerungsgeschäftes oder anderweitigen Erwerbs ist, sondern nur Anteile an Gesellschaften übertragen werden.

So soll die Umgehungsmöglichkeit der Notwendigkeit einer Grundstücksverkehrsgenehmigung ausgeschlossen und die damit einhergehende Gefahr einer Aushöhlung des Grundstücksverkehrsrechts beseitigt werden.

Aus diesem Gesichtspunkt erfolgt außerdem eine Einbeziehung von Treuhandkäufen, gesellschaftsrechtlicher Verschmelzung, Spaltung oder Vermögensübertragung, die alle den gleichen Effekt erzielen können. Dies gilt ebenso für das Ausscheiden einzelner Gesellschafter und die damit verbundene Anwachsung des Gesellschaftsvermögens bei anderen Gesellschaftern.

Das Zustimmungserfordernis berührt die gesellschaftsrechtliche Vertragsfreiheit und damit die Privatautonomie. Insofern entspricht dies den Eingriffen durch die grundstücksverkehrsrechtlichen Regelungen des Zweiten Teils. Anders als dort wirkt sich aber das Zustimmungserfordernis nur insofern aus, als eine fehlende Zustimmung zur Rückabwicklung des Vertrages oder des gleichgestellten Erwerbsvorgangs führen soll. Dieses im Vergleich zur Unwirksamkeit eines Erwerbsvorgangs mildere Mittel ist trotzdem geeignet, das gewünschte Ziel zu erreichen. Die Aufhebung des Erwerbsvorgangs und gegebenenfalls die Abschöpfung wirtschaftlicher Vorteile durch Verhängen einer Geldbuße (vgl. § 33) erscheinen ausreichend, das agrarstrukturell definierte Ziel zu erreichen. So bleibt es beim geringsten möglichen Eingriff in die Vertragsfreiheit.

Die beschriebene Umgehung grundstücksverkehrsrechtlicher Vorschriften wird in den Fällen des Anteilerwerbs dann als gegeben angesehen, wenn zum einen vergleichbare Flächenvolumina erworben werden und zum anderen durch die Ausgestaltung des Anteilerwerbs wirtschaftlich betrachtet der Erwerb land- oder forstwirtschaftlichen Grundvermögens im Vordergrund steht. Dabei ist auch zu berücksichtigen, ob es einen vergleichbaren Nachteil für die Agrarstruktur gibt.

LWK, NLG, AbL, LabüN begrüßen die Einführung einer behördlichen Überprüfung von Anteilsveränderungen an Gesellschaften mit ländlichem Grundbesitz auf Auswirkungen auf die Agrarstruktur und Landwirtschaft. Landvolk begrüßt die Zielrichtung der Regelung, sieht aber verfassungsrechtliche Bedenken im Hinblick auf die Gesetzgebungskompetenz des Landes. FABLF sieht für die Überprüfung von Anteilsveränderungen in Niedersachsen keinen Bedarf, hält die Gesetzgebungskompetenz des Landes für nicht gegeben und sieht Anwendungsprobleme.

Die Landesregierung führt hierzu aus, dass mit der Einführung eines Zustimmungsverfahrens bei Anteilsveränderungen an Gesellschaften mit ländlichem Grundbesitz es um bisher unregelte Belange der Agrarstruktur und des Bodenrechts geht, was in der Gesetzgebungskompetenz der Länder liegt. Den Ländern steht gemäß Artikel 70 des Grundgesetzes die Gesetzgebungskompetenz für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr, das landwirtschaftliche Pachtwesen und das Siedlungs- und Heimstättenwesen zu. Zur Verwirklichung der Gesetzesziele der Agrarstrukturverbesserung und Sicherung und Förderung bäuerlicher Betriebe sowie der Ernährungssicherheit gehört auch Veränderungen von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit ländlichem Grundbesitz auf agrarstrukturelle Belange überprüfen zu können und bei nachteiligen Auswirkungen auf die Agrarstruktur einwirken zu können. Mit der Einführung eines Zustimmungsverfahrens bei Anteilsveränderungen an Gesellschaften mit ländlichem Grundbesitz wird Prävention geschaffen, dass Anteilsveränderungen sich nicht agrarstrukturschädigend auswirken. Bei Anteilsveränderungen an Gesellschaften mit ländlichem Grundbesitz verändern sich die Bestimmungs- und Einflussmöglichkeiten über ländlichen Grund und Boden, genauso wie beim direkten Flächenkauf. Bei wirtschaftlicher Betrachtung können Anteilserwerbe einer Eigentümerstellung an der Fläche gleichkommen. Daher gehört die Überprüfung von Anteilsveränderungen auf agrarstrukturelle Auswirkungen genauso wie die Überprüfung des direkten Eigentumserwerb an landwirtschaftlichen Flächen zum landwirtschaftlichen Bodenrecht. Es sind zudem Umgehungsmöglichkeiten der Genehmigungspflicht bei direktem Flächenerwerb zu schließen. Dass es um Überprüfung der Auswirkungen auf die Agrarstruktur geht, folgt auch aus der konkreten Ausgestaltung der Regelungen. Die Zustimmungsbedürftigkeit von Anteilsveränderungen wird an Voraussetzungen mit Bezug zu agrarstrukturellen Gesichtspunkten geknüpft. Anteilsveränderungen müssen zu einem bestimmenden Einfluss auf die Gesellschaft führen und der Vermögenswert der Gesellschaft hat aus einem gesetzlich bestimmten Anteil an land- oder forstwirtschaftlicher Nutzfläche zu bestehen. Ansatz ist demgegenüber nicht wettbewerbs- oder kartellrechtliche Regelungen zu schaffen, die Freiheit des Kapitalverkehrs zu beeinträchtigen oder in nach Gesellschaftsrecht zulässige Vorgänge von Anteilsveränderungen an Gesellschaften einzugreifen.

Nummer 1 wird der Erwerb eines Gesellschaftsanteils unter Zustimmungsvorbehalt gestellt, der der Erwerberin oder dem Erwerber einen bestimmenden Einfluss auf eine Gesellschaft eröffnet, deren wesentliches Gesellschaftsvermögen auch aus Grundbesitz an land- oder forstwirtschaftlicher Nutzfläche besteht und davon mindestens 10 ha in Niedersachsen liegen. Wenn das Anlagevermögen einer Gesellschaft wesentlich - also mindestens 40 % - von landwirtschaftlicher Fläche dominiert ist, dann kann bei einer anteiligen Fläche ab 10 ha in Niedersachsen erwartet werden, dass Erwerbende bei einem Erwerbsgeschäft über Gesellschaftsanteile ein vergleichbares Zustimmungsverfahren durchlaufen, wie erwerbende Vertragsparteien eines Grundstücks im Sinne von § 2 Nr. 1.

Bei der Regelung in Nummer 2 wird der Erwerb eines Anteils an einer Gesellschaft unter Zustimmungsvorbehalt gestellt, deren Gesellschaftszweck vom Besitz und Erwerb land- oder forstwirtschaftlicher Nutzfläche bestimmt wird, ohne dass die Gesellschaft land- oder forstwirtschaftlich tätig ist. Entscheidende Kriterien sind hier ein mindestens 90 % aus landwirtschaftlicher Nutzfläche bestehender Vermögenswert der Gesellschaft und ein rechnerischer Wert von 5 ha in Niedersachsen im erworbenen Anteil.

Zu Absatz 2:

Hier wird die Vermutung definiert, ab welcher Höhe der Beteiligung ein bestimmender Einfluss auf eine Gesellschaft vorliegt. Bei einem Anteil von mehr als 50 % können maßgebliche Entscheidungen der Gesellschaft mit bodenrelevanten Auswirkungen beeinflusst werden, sodass hier die Grenze zu ziehen ist. AbL schlägt eine Absenkung auf 25 % vor. Die Landesregierung macht darauf aufmerksam, dass erst bei Erreichen einer Beteiligung von mehr als 50 % von einer Übernahme

der Kontrolle einer Gesellschaft auszugehen ist, denn dann können maßgebliche Entscheidungen mit bodenrelevanten Auswirkungen beeinflusst werden.

Zu Absatz 3:

Zur Bewertung des Vermögenswertes der land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche einer Gesellschaft ist der Verkehrswert heranzuziehen, der sich nicht am Buchwert orientieren soll, um auch den Wert der stillen Reserven, die insbesondere im Bodenvermögen auftreten können, angemessen zu berücksichtigen.

Es ist auch wichtig, Pachtflächen in diese Wertung mit einzubeziehen, allerdings lediglich anteilig der Restlaufzeit mit ihrem Ertragswert. Dies kann in Anlehnung an § 2049 BGB erfolgen.

Zu Absatz 4:

Alle Kapital- und Personengesellschaften fallen in den Anwendungsbereich. Auf Anregung von AbL und Landvolk wird keine Ausnahme für Genossenschaften vorgesehen, um keine Umgehungsmöglichkeiten zu schaffen.

Zu § 25 (Zustimmungsantrag):

Zu Absatz 1:

Durch diese Regelung wird die erwerbende Vertragspartei verpflichtet, grundsätzlich vor Erwerb des Anteils an einer Gesellschaft die Zustimmung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Sollte ein Fall der Anwachsung vorliegen muss dies bis spätestens einem Monat danach stattfinden.

Zu Absatz 2:

Die Definition der erwerbenden Vertragspartei erfolgt zur Klarstellung.

Zu Absatz 3:

Auf die Beweisspflichtigkeit der erwerbenden Vertragspartei wird ebenfalls zur Klarstellung hingewiesen.

Zu § 26 (Zustimmung):

Zu Absatz 1:

Die Vorschrift beschreibt die Voraussetzungen, wann eine Zustimmung zu versagen oder nur eingeschränkt zu erteilen ist und zwar, wenn der Erwerb der Beteiligung an der Gesellschaft einen erheblichen Nachteil für die Agrarstruktur nach § 1 darstellt.

Als Auflage oder Bedingung kann insbesondere eine Regelung entsprechend den §§ 10 und 23 in Betracht kommen, da ähnlich nachteilige Veränderungen der Agrarstruktur zu besorgen sind. Es wird dadurch auch eine Umgehung des Zweiten und Vierten Teils ausgeschlossen.

Zu Absatz 2:

Hinsichtlich der Härtefallregelung kann auf § 9 Abs. 7 verwiesen werden. Auch hier ist es entscheidend, dass ein atypischer Sonderfall vorliegt und nicht allgemeine Härten der gesetzlichen Regelung abgedeckt werden sollen. Auf Anregung von NLG und Landvolk wird - wie in § 8 Nr. 2 für direkte Flächenkäufe - eine Zustimmungserteilung für Familienmitglieder in § 26 Abs. 2 aufgenommen. NLG überlegt, ob bestehende Vorkaufsregelungen zugunsten bestehender Gesellschafterinnen oder Gesellschafter zu berücksichtigen seien. Die Landesregierung gibt zu bedenken, dass die Zustimmungspflicht für Anteilsveränderungen keinen Einfluss auf die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten hat. Anders als bei der Vorkaufsrechtsausübung im Genehmigungsverfahren für direkten Flächenerwerb erlöschen Vorkaufsrechte durch Anteilsveränderungen nicht. Außerdem sind auch Anteilsveränderungen aufgrund von Vorkaufsrechten von Gesellschaftern auf agrarstrukturelle Auswirkungen zu überprüfen.

Zu Absatz 3:

Hier wird das behördliche Verfahren bei Vollzug von Anteilskäufen ohne die notwendige Zustimmung beschrieben. Verpflichtet wird die erwerbende Vertragspartei, die unter Hinweis auf die Ordnungswidrigkeit nach § 33 aufzufordern ist, den Erwerb rückgängig zu machen oder den Erwerbsvorgang in bestimmter Weise zu ändern. Der Hinweis auf § 33 soll dabei die Folge verdeutlichen, die nicht als Umsetzung der behördlichen Entscheidung zu sehen ist, wohl aber eintreten kann.

Zu § 27 (Zuständigkeiten):

Zu Absatz 1:

Sachlich zuständig für Entscheidungen nach diesem Gesetz mit Ausnahme des fünften Teils sind die Landkreise, die kreisfreien Städte und die großen selbstständigen Städte durch einen besonderen Ausschuss (Grundstückverkehrsausschuss, § 41 des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen). Eine ausdrückliche Bestimmung der Zuständigkeit der großen selbstständigen Städte ist wegen § 17 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes nicht mehr erforderlich. Ihre Zuständigkeit ergibt sich aus § 17 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes. Die Zuständigkeit der selbstständigen Gemeinden bleibt ausgeschlossen. Für Entscheidungen nach dem fünften Teil ist das für Landwirtschaft zuständige Ministerium zuständig. In diesem Zusammenhang ist auf § 28 Abs. 5 hinzuweisen, wonach vor der Entscheidung eine Stellungnahme der Grundstückverkehrsausschüsse über die agrarstrukturellen Verhältnisse im jeweiligen Gebiet einzuholen ist.

Zu Absatz 2:

Die Vorschrift regelt die örtliche Zuständigkeit entsprechend § 18 GrdstVG und § 6 LPachtVG. Örtlich zuständig sind die Grundstückverkehrsausschüsse, in deren Bezirk die Hofstelle liegt und, wenn keine Hofstelle vorhanden ist, der Grundstückverkehrsausschuss, in dessen Bezirk die Grundstücke ganz oder zum größten Teil. Wie üblich kommt es bei Grundstücken, die in mehreren Bezirken liegen, auf den Schwerpunkt an. Für die Prüfung der örtlichen Zuständigkeit verbleibt es bei der Monatsfrist, um zügig eine bindende Entscheidung über die Zuständigkeit herzustellen. Es soll im Interesse der Vertragsparteien eine rasche Entscheidung über die örtlich zuständige Behörde, die über das Schicksal ihres Veräußerungsgeschäftes entscheidet, herbeigeführt werden. Es soll die Leichtigkeit und Schnelligkeit des Grundstück- und Pachtverkehrs nicht beeinträchtigt werden. Über die Zuständigkeit sollen Behörden also gehalten sein, zügig weiterhin innerhalb der Monatsfrist mit bindender Wirkung zu entscheiden.

Zu Absatz 3:

Dem für Landschaft zuständigen Ministerium obliegt die Rechts- und Fachaufsicht über die Behörden nach Absatz 1 Satz 2 (Grundstückverkehrsausschuss).

Zu Absatz 4:

Nach Beschluss der Landesregierung vom 10. Dezember 2013 (Nds. MBl. S. 929) und Runderlass des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 9. November 2004 (Nds. MBl. S. 881) sind Siedlungsbehörden die Landesbehörden die Ämter für regionale Landesentwicklung.

Zu § 28 (Behördliches Verfahren):

Absatz 1:

Die Vorschrift nimmt die Inhalte des § 6 GrdstVG und § 7 Abs. 1 LPachtVG auf. Danach belief sich die Regalbearbeitungsfrist auf einen Monat mit der Möglichkeit der Verlängerung um einen weiteren Monat. Künftig wird die Regelbearbeitungsfrist auf zwei Monate festgelegt. AG KSV und Landvolk befürworten die Anpassung der Entscheidungsfrist auf nunmehr zwei Monate. Dies stelle für die zuständigen Behörden eine sinnvolle Verbesserung und Erleichterung im behördlichen Verfahren dar. Nach FABL F sollte die Entscheidungsfrist der Behörden bei einem Monat belassen werden. Die Landesregierung weist darauf hin, dass von der Verlängerung auf zwei Monate in der Verwaltungspraxis ganz überwiegend Gebrauch gemacht wird. Um den Verwaltungsaufwand durch Erstellung eines Zwischenbescheides zu vermeiden, wird künftig eine Entscheidungsfrist von zwei

Monaten nach Eingang des Antrags oder der Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft über die Genehmigung sowie nach Anzeige des Vertragsabschlusses oder der Vertragsänderung über die Beanstandung des Landpachtvertrages gelten.

Ebenfalls wird für eine Regelbearbeitungszeit von zwei Monaten nach Eingang des Antrags auf Zustimmung zum Erwerb eines Anteils an einer Gesellschaft für die Entscheidung über die Zustimmung gelten. Kann die Prüfung des Antrags auf Zustimmung zum Erwerb eines Anteils an einer Gesellschaft nicht in dieser Zeit abgeschlossen werden oder ist eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts herbeizuführen, kann die Frist durch Zwischenbescheid auf drei Monate verlängert werden. Die Verlängerung bei Vorkaufsrechtsausübung soll beibehalten bleiben, um der erforderlichen Beteiligung der Siedlungsbehörde und des Siedlungsunternehmens zu ermöglichen.

Zu Absatz 2:

Absatz 2 enthält die Fiktion aus § 6 Abs. 2 GrdstVG und § 7 Abs. 1 Satz 2 LPachtVG. Die Genehmigung oder Zustimmung gelten als erteilt, falls nicht innerhalb der in Absatz 1 genannten Frist die Behörden eine Entscheidung nach § 9 oder nach § 26 oder im Fall des § 14 Satz 2 eine Mitteilung über die Verlängerung zur Ausübung des Vorkaufsrechts dem Veräußerer bekannt geben. Ein Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung gilt als nicht beanstandet, wenn die Frist abläuft, ohne dass den Vertragsparteien ein Beanstandungsbescheid bekannt gegeben worden ist.

Zu Absatz 3:

Die Regelung entspricht § 6 Abs. 3 GrdstVG und ordnet an, dass ein Zeugnis über eine durch Fristablauf unanfechtbare Entscheidung zum Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt zu erstellen ist.

Zu Absatz 4:

Die Regelung entspricht § 7 Abs. 2 LPachtVG. In einem Beanstandungsbescheid sind die Vertragsparteien aufzufordern, den Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, der mindestens einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides liegen soll, aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern. Kommen die Vertragsparteien der Aufforderung nicht nach, so gilt der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung mit Ablauf der Frist als aufgehoben, sofern nicht vorher eine Vertragspartei einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat.

Zu Absatz 5:

Vor Entscheidungen nach dem fünften Teil holt das für Landwirtschaft zuständige Ministerium Stellungnahmen der Grundstückverkehrsausschüsse über die agrarstrukturellen Verhältnisse im jeweiligen Bezirk ein. Für die Ermittlung des entscheidungserheblichen Sachverhalts und die Zweckdienlichkeit der Entscheidung ist dies zwingend erforderlich. Die Grundstückverkehrsausschüsse auf der Ortsebene haben die besten Kenntnisse über die jeweiligen agrarstrukturellen Verhältnisse im betroffenen Gebiet. Außerdem sollen die Grundstückverkehrsausschüsse Kenntnis über die jeweiligen agrarstrukturelevanten Vorgänge in ihrem Bezirk bekommen. AG KSV hält eine Beteiligung von kommunalen Behörden im Vorfeld einer Entscheidung für entbehrlich, eine Kenntnisnahme nach Entscheidung zur Vervollständigung des örtlichen Lagebildes sei möglich. Die Landesregierung weist darauf hin, dass für die Ermittlung des entscheidungserheblichen Sachverhalts und die Zweckdienlichkeit der Entscheidung dies erforderlich ist. Für die Entscheidung über Versagung oder Genehmigung von Anteilsveränderungen sind deren Auswirkungen auf die Agrarstruktur zu beurteilen. Dabei sind gerade die Kenntnisse der ehrenamtlichen Mitglieder der Grundstückverkehrsausschüsse über Agrarstruktur und Landwirtschaft im jeweiligen Gebiet und die Auswirkungen von Anteilsveränderungen an Gesellschaften mit ländlichem Grundbesitz darauf gefragt, was nicht zentral von einer Stelle aus niedersachsenweit für das jeweilige Gebiet, in dem die Veränderung der Gesellschaftsanteile stattfindet, ermittelt und beurteilt werden kann. Den Grundstückverkehrsausschüssen darf Kenntnis und Mitwirkung über ihren Bezirk nicht vorenthalten werden. Zusätzlicher Aufwand ist bei den Konnexitätsberechnungen berücksichtigt worden.

Zu Absatz 6:

Vor Entscheidung der zuständigen Behörde im Genehmigungsverfahren, im Beanstandungsverfahren und im Zustimmungsverfahren ist die Landwirtschaftskammer Niedersachsen als land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung anzuhören. Bei der Einbindung der Berufsvertretung geht es darum die Akzeptanz von Entscheidungen, die auf die Verbesserung der Agrarstruktur abzielen, zu erhöhen. Außerdem bringt die Berufsvertretung land- und forstwirtschaftlichen Sachverstand und entscheidungserheblichen Sachverhalt ein, wodurch die zuständigen Behörden unterstützt und entlastet werden. In Niedersachsen ist die Landwirtschaftskammer zur Berufsvertretung bestimmt worden. LWK merkt an, dass sie im Rahmen ihrer Kompetenzen für eine gutachterliche Stellungnahme künftig auch im Zustimmungsverfahren für Anteilsveränderungen zur Verfügung steht.

Zu Absatz 7:

Entscheidungen, gegen die ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung zulässig ist, sind zu begründen und bekanntzugeben. Die Vorschrift entspricht § 20 GrdstVG. Die aus 1961, also vor Inkrafttreten des Verwaltungsverfahrensgesetzes, stammende Festlegung der „Zustellung“ wurde in „Bekanntgabe“ geändert. Dies erscheint als normale Form der Mitteilung eines Verwaltungsaktes (§ 41 des Verwaltungsverfahrensgesetzes in Verbindung mit § 1 des Niedersächsischen Verwaltungsverfahrensgesetzes) ausreichend. Es werden § 20 Abs. 2 GrdstVG und § 7 Abs. 3 LPachtVG zusammengeführt. Entscheidungen nach diesem Gesetz erfordern eine Rechtsmittelbelehrung. Die Vorgaben für den Inhalt der Rechtsmittelbelehrung gelten weiter.

Zu § 29 (Nachweis beim Grundbuchamt):

Die Regelung entspricht § 7 GrdstVG. Die Vorschrift verfolgt das öffentliche Interesse an einer geordneten und zweckentsprechenden Durchführung des Genehmigungsverfahrens. Zu Absatz 3, wonach eine Grundbucheintragung aufgrund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts grundsätzlich nach einem Jahr als genehmigt gilt, spricht AbL sich für eine Verlängerung auf zwei Jahre aus. Die Landesregierung weist darauf hin, dass seit Bestehen des Grundbuchs der Grundsatz besteht, dass die Eintragungen im Grundbuch als richtig gelten und ein guter Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs besteht. Diesen Grundsatz für ein Jahr zu unterbrechen ist schon ein langer Zeitraum, sodass spätestens nach einem Jahr der gute Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs wiederherzustellen ist und sich Erwerbende, Kreditgebende oder sonstige Rechteinhabende am Grundstück ein Jahr nach Grundbucheintragung auf die Richtigkeit der Grundbucheintragungen verlassen können. Der gute Glaube des Grundbuchs und die allgemeine Sicherheit im Rechts- und Wirtschaftsverkehr sind zu schützen. Aus der Praxis sind auch keine kritischen Fälle bekannt.

Zu § 30 (Gerichtliches Verfahren):

Zu Absatz 1:

Es werden die behördlichen Entscheidungen, gegen die ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts zulässig ist, aufgezählt.

Anders als bei den in Absatz 1 Nrn. 1 bis 7 genannten Behördenentscheidungen handelt es sich bei der Mitteilung der Vorkaufsrechtsausübung (Nummer 8) um einen mitwirkungsbedürftigen Verwaltungsakt, an dem neben den zuständigen Behörden auch die Siedlungsbehörde und das gemeinnützige Siedlungsunternehmen als Vorkaufsberechtigter beteiligt sind. Außenwirkung erlangt die Vorkaufsrechtsausübung durch die Mitteilung der zuständigen Behörden an die Betroffenen. Diese Entscheidung wird im Einklang mit dem bisher geltenden Recht (§ 10 des Reichssiedlungsgesetzes in Verbindung mit § 1 Nr. 3 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen) in den Geltungsbereich des § 30 einbezogen

Die Antragsfrist gemäß § 22 Abs. 1 GrdstVG von zwei Wochen wird angewendet. Die Antragsfrist beginnt mit der Bekanntgabe der Entscheidung, bei fehlender oder unrichtiger Belehrung, ist ein Antrag nur innerhalb von fünf Monaten nach Bekanntgabe der Entscheidung zulässig. Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung kann künftig nur noch beim Landwirtschaftsgericht gestellt werden. Eine Antragstellung bei der zuständigen Behörde ist nicht mehr vorgesehen, weil es an einem sachlichen Grund fehlt, ein gerichtliches Verfahren bei einer Verwaltungsbehörde beginnen zu lassen, zumal diese auch bislang nur eine reine Weiterleitungsfunktion an das zuständige Gericht innehatte. Konföderation ev. Kirchen hält eine Frist von einem Monat für Anträge auf gerichtliche

Entscheidung für notwendig. Kirchliche Körperschaften hätten vor Antragstellung innere Beteiligungs- und Gremienverfahren zu durchlaufen. Die zweiwöchige Antragsfrist auf gerichtliche Entscheidung habe bisher nur gegenüber Entscheidungen im Genehmigungsverfahren über Grundstücksveräußerungen gegolten, gegen Entscheidungen im Beanstandungsverfahren von Landpachtverträgen eine Monatsfrist. Die Landesregierung hält, um die Entscheidung über die Wirksamkeit von Rechtsgeschäften über Grundstücke und die Leichtigkeit und Schnelligkeit des Landpachtverkehrs nicht zu sehr zu beanspruchen, eine zweiwöchige Antragsfrist für angemessen. Bei Fristversäumung sind Anträge auf Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand möglich.

Hinsichtlich des Verhältnisses von § 30 Abs. 1 Sätze 2 und 4 gilt, dass eine entgegen § 28 Abs. 7 Satz 2 unterbliebene oder fehlerhafte behördliche Rechtsbehelfsbelehrung, die nach § 30 Abs. 1 Satz 2 vorgesehene Antragsfrist auf gerichtliche Entscheidung ex lege auf fünf Monate verlängert und nicht zusätzlich gemäß § 29 Abs. 1 Satz 4 in Verbindung mit den §§ 17 bis 19 FamFG einen Grund zur Wiedereinsetzung in die verlängerte Antragsfrist darstellt. Andernfalls würde ein und derselbe Grund die Antragstellenden doppelt begünstigen.

Zu Absatz 2:

Nach § 1 Nrn. 1 bis 4 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen gelten dessen Bestimmungen für Verfahren, deren Streitgegenstand auf der Anwendung von Bundesgesetzen beruht. Sie sind dementsprechend auf Streitgegenstände, die auf landesgesetzlichen Vorschriften beruhen, nicht unmittelbar anwendbar.

Das Verfahren vor den Amtsgerichten als Landwirtschaftsgerichte hat sich bewährt und soll auch für die Verfahren nach Landesrecht zur Anwendung kommen, die aufgrund des Übergangs der Gesetzgebungskompetenz auf die Länder nun einer landesrechtlichen Regelung offenstehen.

Ohne diese gesetzliche Sonderzuweisung zu den Landwirtschaftsgerichten wäre für die auf Landesrecht beruhenden Verfahren nach der Generalklausel des § 40 Abs. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) grundsätzlich der Rechtsweg zu den Verwaltungsgerichten eröffnet, da die zugrunde liegenden Sachverhalte dem öffentlichen Recht zuzuordnen wären. Es würde sich eine neue, von der langjährigen Rechtsprechung der Zivilgerichte möglicherweise abweichende Rechtsprechung entwickeln. Dies wäre dem Vergleich der Rechtsprechung mit anderen Ländern und der Fortentwicklung des hier geregelten Rechtsbereiches nicht dienlich. Außerdem ginge die vorteilhafte Nähe zu Streitigkeiten im Grundbuchrecht verloren.

Aufgrund des § 40 Abs. 1 Satz 2 VwGO erfolgt deshalb eine Sonderzuweisung ausdrücklich an die Landwirtschaftsgerichte. Diese Landeskompetenz ist nicht auf die bloße Zuständigkeitsbegründung beschränkt, sondern erlaubt auch weitergehende Verfahrensregelungen (vgl. BVerfG 83, 24 [31]). Mit Satz 2 werden daher die Vorschriften des Ersten und Zweiten Teils des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen für entsprechend anwendbar erklärt. Auf diesem Wege gilt für gerichtliche Streitigkeiten nach diesem Gesetz daher dieselbe Verfahrensordnung wie für Verfahren, auf die § 1 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen weiterhin unmittelbar anwendbar ist. Dies gilt z. B. für nicht landesgesetzlich regelbare Verfahren nach dem Zweiten Teil des Grundstücksverkehrsgesetzes.

Zu Absatz 3:

Die Regelung entspricht inhaltlich dem § 22 Abs. 3 GrdstVG. Es werden dem Landwirtschaftsgericht die gleiche Stellung und Entscheidungsmöglichkeiten an die Hand gegeben, die der Landwirtschaftsbehörde eingeräumt sind. Eine Zurückverweisung an die Landwirtschaftsbehörde zur erneuten Bescheidung ist nicht möglich.

Zu den Absätzen 4 und 5:

Die Bestimmungen regeln die Entscheidungs- und Anordnungsbefugnisse des Landwirtschaftsgerichts bei Landpachtverträgen und entsprechen inhaltlich § 8 Abs. 1 und 2 LPachtVG.

Zu Absatz 6:

Absatz 6 ist identisch mit § 9 LPachtVG. Die Norm sanktioniert die unterlassene Anzeige eines anzeigepflichtigen Landpachtvertrags mit einer Sperre für die gerichtliche Anpassung gemäß § 593

Abs. 4 BGB. Sie begründet insoweit eine Zulässigkeitsvoraussetzung für Verfahren nach § 1 Nr. 1 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen

Zu § 31 (Kosten- und Steuerfreiheit):

Zu Absatz 1:

Die Regelung entspricht § 23 GrdstVG. Da diese behördlichen Entscheidungen nicht im unmittelbaren Interesse der Beteiligten, sondern vielmehr deshalb durchgeführt werden, um eine Beeinträchtigung im öffentlichen Interesse liegender agrarpolitischer Zielsetzungen zu vermeiden, ist eine Erhebung von Gebühren und Auslagen zu vermeiden. AG KSV sieht die Gebührenfreiheit im Widerspruch stehend zu Regelungen in anderen Rechtsgebieten und zu einer angenommenen Mehrbelastung der Behörden. Zumindest die Ausstellung der Negativzeugnisse sei mit einer Gebühr zu belegen. Die Landesregierung gibt zu bedenken, dass das Verwaltungsverfahren, einschließlich der Entscheidung durch Negativattest, agrarpolitischen Zielen dient und es sich um ein Verfahren handelt, das im öffentlichen Interesse und nicht im Interesse der Beteiligten durchgeführt wird. Es erscheint nicht berechtigt, Gebühren und Auslagen für eine behördliche Kontrolle zu erheben, die nicht wegen des Charakters des betreffenden Rechtsgeschäftes durchgeführt wird, sondern um die Beeinträchtigung agrarpolitischer Ziele zu verhindern.

Die Gebühren- und Auslagenfreiheit bezieht sich allerdings nur auf die regelgerechten Verfahren. Sobald ein Zwangsgeld- oder Ordnungswidrigkeitenverfahren nach den §§ 32 und 33 betroffen ist, besteht für eine derartige Privilegierung kein Grund. Es fehlt an einem übergeordneten öffentlichen Interesse, diejenigen von Kosten zu befreien, die durch ihr bisheriges Fehlverhalten nur durch eine Zwangsmaßnahme zur Einhaltung ihrer Verpflichtungen gebracht werden können oder deren Verhalten ein Bußgeldverfahren nach sich zieht. FABLF regt Ergänzung an, dass sämtliche, den Vertragsparteien nach einem Eingriff in ihr Rechtsgeschäft entstehende Kosten übernommen werden. Die Landesregierung weist darauf hin, dass sich Gebühren und Auslagenfreiheit nur auf in diesem Gesetzentwurf geregelte Verfahren beziehen kann.

Zu Absätze 2 und 3:

Diese Absätze sind identisch mit dem bisher in § 29 des niedersächsischen Reichssiedlungsgesetzes (RSiedIG ND) und § 8 des niedersächsischen Reichssiedlungsergänzungsgesetzes (RSiedIErgG ND) geregelten Grundsatz der Gebühren- und Steuerfreiheit, die inhaltsgleich weitergelten. Zur Rechtsbereinigung werden die Inhalte des § 29 RSiedIG ND und des § 8 RSiedIErgG ND in § 31 aufgenommen. Die Regelungsinhalte der beiden Vorschriften werden dadurch nicht verändert. § 29 RSiedIG ND und § 8 RSiedIErgG ND werden dementsprechend durch Artikel 3 aufgehoben.

Zu Absatz 4:

Die Bestimmung dient der Klarstellung, dass § 29 des Reichssiedlungsgesetzes für die Befreiung von Gebühren und Steuern fort gilt.

Zu § 32 (Zwangsgeld):

Zu Absatz 1:

Die Regelung erfolgt in Anlehnung an § 24 GrdstVG und dient der Durchsetzung von Anordnungen zur Wiederherstellung von rechtmäßigen Besitzverhältnissen sowie der Durchsetzung von Auflagen und der Durchsetzung der Landpachtanzeige.

Abweichend von der Regelung in § 24 Abs. 2 GrdstVG wird das Zwangsgeld nun einheitlich mit der Durchsetzung der Landpachtanzeige auch für die Aufforderung zur Rückübertragung oder Rücknahme des Besitzes und für die Erfüllung von Auflagen von der zuständigen Behörde festgesetzt und nicht mehr vom Landwirtschaftsgericht. Die zuständige Behörde kann durch Zwangsgeld dazu anhalten, der Aufforderung oder Auflage nachzukommen, wenn diese unanfechtbar ist oder wenn ein Rechtsbehelf keine aufschiebende Wirkung hat. Des Weiteren wird die Verfahrensweise geregelt. Das Zwangsgeld ist, bevor es festgesetzt wird, anzudrohen. In der Androhung ist zur Erfüllung der Aufforderung oder Auflage eine angemessene Frist zu setzen. Die Androhung kann mit der Aufforderung oder Auflage verbunden werden. Sie soll mit dieser verbunden werden, wenn ein Rechtsbehelf keine aufschiebende Wirkung hat.

Zu Absatz 2:

Die Vorschrift regelt die maximale Höhe von 3 000 Euro des einzelnen Zwangsgeldes. Dieses wird in der Höhe den heutigen Gegebenheiten und Preisverhältnissen auf dem Bodenmarkt angepasst, um den Verwaltungsvollzug wirksam zu unterstützen. Nach Satz 2 kann in den Fällen von Absatz 1 Nr. 3 das Zwangsgeld bis zu einer Höhe festgesetzt werden, die der im beanstandeten Vertrag vereinbarten Pacht von zwei Kalenderjahren entspricht. Landvolk regt an eine Reduzierung des Zwangsgeldbetrages von 3 000 Euro in Satz 1 sowie die Streichung von Satz 2, da der Sanktionsbetrag von zwei Kalenderjahren, gerade bei umfangreichen Landpachtverträgen, unverhältnismäßig hoch sei. Die Landesregierung weist daraufhin, dass das bisher nach § 24 Abs. 2 GrdStVG vorgesehene Zwangsgeld von bis zu 500 Euro sich in der Praxis als nicht hinreichend wirksam herausgestellt hat. Die Höhe des Zwangsgeldes ist den Gegebenheiten und Preisverhältnissen auf dem Bodenmarkt anzupassen. Um den Vollzug wirksam zu unterstützen, ist der Rahmen zu aktualisieren. Die Behörde setzt ohnehin die Höhe des jeweiligen Zwangsgeldes nach Ermessen im Einzelfall angemessen fest, sodass das Zwangsgeld auch unterhalb des nun vorgesehenen Rahmens liegen kann.

Zu § 33 (Ordnungswidrigkeiten):

Zu Absatz 1:

Mit der Einführung der Ordnungswidrigkeitstatbestände soll die Durchsetzung der im Gesetz getroffenen Regelungen flankiert werden. Erfahrungsgemäß bewirkt eine Sanktionierung, dass Verhaltenspflichten besser befolgt werden. Dies führt zu einer höheren Umsetzungsquote und stellt sicher, dass ein rechtstreues Handeln auch durch diejenigen erfolgt, die sich den Vorschriften eher entziehen würden.

Die AG KSV unterstützt die Einführung der Ordnungswidrigkeit, denn es sei konsequent, Pflichten mit Ordnungswidrigkeiten Nachdruck zu verleihen und bittet für die Bemessung der Bußgelder um einen Orientierungsrahmen nach dem Vorbild eines Bußgeldkatalogs. Landvolk und FABLIF halten die Einführung von Ordnungswidrigkeiten für entbehrlich. Die Landesregierung trägt dem Rechnung, indem für die Nichtanzeige von Landpachtverträgen kein Bußgeld mehr vorgesehen wird.

Zu Absatz 2:

Hinsichtlich der Bußgeldhöhe wird zwischen den Ordnungswidrigkeiten differenziert.

Für die Nummern 2 und 3 wird ein Rahmen von bis zu 100 000 Euro für angemessen gehalten. Bei Nummer 1 erscheint dies nicht ausreichend, um auch die Strukturen der Gesellschaften, deren Größe und ihre Wirtschaftskraft angemessen berücksichtigen zu können. Anhaltspunkte für eine angemessene maximale Höhe finden sich im Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen. Erst mit einer maximalen Höhe von 1 Million Euro kann sichergestellt werden, dass ein wirtschaftlicher Vorteil abschöpfbar wird.

Landvolk hält eine Reduzierung des vorgesehenen Bußgeldrahmens für erforderlich. LWK weist im Hinblick auf die Höhe der Geldbuße auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und Differenzierungskriterien hin. Die Landesregierung weist daraufhin, dass der Bußgeldrahmen für alle Tatbestände so gewählt ist, dass das Bußgeld den wirtschaftlichen Vorteil der Ordnungswidrigkeit übersteigt, um keinen Anlass zu einer Nichtbefolgung der gesetzlichen Verpflichtungen zu geben und bei der Festsetzung außerdem die Schwere und Dauer der Zuwiderhandlung sowie die Wirtschaftskraft der Handelnden zu berücksichtigen ist. Außerdem ist die Bußgeldhöhe ohnehin im Einzelfall nach Ermessen angemessen festzusetzen. Wenn das wirtschaftliche Interesse im Einzelfall geringer ist, wäre das Bußgeld entsprechend festzusetzen. Vor diesem Hintergrund kann allein durch die Rahmenvorgaben im Gesetzentwurf selbst der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht verletzt werden.

Zu § 34 (Ausnahmeregelungen für Höfe):

Zu Absatz 1:

In Niedersachsen gilt die Höfeordnung. Es ist deshalb eine Ausnahmegesetzvorschrift von § 8 Nr. 2 notwendig, soweit ein Hof im Sinne der Höfeordnung betroffen ist. Die Vorschrift entspricht in ihrem

Sinn der gegenwärtigen Regelung in § 31 Abs. 1 GrdstVG, wo ebenfalls klargestellt wird, dass die Regelung der Höfeordnung der des Grundstücksverkehrsgesetzes in diesem Punkt vorgeht.

Zu Absatz 2:

Auch hier wird eine im Grundstücksverkehrsgesetz vorhandene Sonderregelung in dieses Gesetz übernommen, soweit nach den Vorschriften der Höfeordnung ein Gericht zu entscheiden hat.

Zu § 35 (Übergangsbestimmungen):

Die Vorschrift soll sicherstellen, dass bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnene behördliche und gerichtliche Verfahren ohne Unterbrechungen oder Mehraufwand beendet werden können.

Zu Artikel 2 (Änderung des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen):

Es wird eine Änderung von § 41 des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen angeordnet. § 41 Abs. 1 des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird gestrichen, da die Regelung nun in § 27 Abs. 1 Sätze 1 und 2 enthalten ist. § 41 Abs. 2 des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird Absatz 1. Mit einem neuen Satz 2 in § 41 Abs. 2 wird sichergestellt, dass das Ziel der Gleichstellung der Geschlechter sich in der Zusammensetzung des Ausschusses wiederfindet. Es soll auf eine Besetzung mit Frauen von mindestens 40 % hingewirkt werden. Dies richtet sich jeweils an Kreistag, Rat (Vertretung) und Landwirtschaftskammer. Es wird ein neuer Satz 4 eingefügt, wonach die Mitglieder der Grundstücksverkehrsausschüsse bei erstmaliger Berufung und mindestens einmal pro Wahlperiode eine Fortbildung besuchen sollen. Es ist eine besondere Eignung erforderlich, die über das übliche Ehrenamt hinausgeht. Die Ausschussmitglieder müssen schon jetzt aufgrund ihrer Kenntnisse und ihrer Lebenserfahrung geeignet sein, die Auswirkungen der dem Grundstücksverkehrsausschuss vorzulegenden Rechtsgeschäfte auf die landwirtschaftliche Struktur zu beurteilen. Es werden besondere Fachkenntnisse über die Agrarstruktur im jeweiligen Bezirk sowie über Auswirkungen von Grundstücksverkehrsgeschäften darauf vorausgesetzt. Es bedarf darüber hinaus auch Rechtskenntnissen, da die Grundstücksverkehrsausschüsse eigene Behörden sind, deren Entscheidungen voll gerichtlich überprüfbar sind. Die Ehrenamtlichen sind zu Fachkräften zu qualifizieren, die sich die Aufgabenstellung der Behörde und die Aufgaben im Einzelfall aneignen müssen. Dazu dient die Fortbildungspflicht.

Die Regelung über die Besetzung und Arbeitsweise der Grundstücksverkehrsausschüsse hat wegen des engen sachlichen Zusammenhangs im Gesetz über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu verbleiben. Die Benennung von Mitgliedern der Grundstücksverkehrsausschüsse wie auch die Ausschussarbeit werden als landwirtschaftliche Berufsvertretung wahrgenommen. Die Landwirtschaftskammer handelt im Selbstverwaltungsbereich, sodass ein enger Bezug zum Gesetz über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen besteht. Die Regelung über die Grundstücksverkehrsausschüsse in § 41 des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat auch Bezüge zu anderen Regelungen in diesem Gesetz. Die Mitglieder der Grundstücksverkehrsausschüsse werden überwiegend von der Landwirtschaftskammer benannt, und zwar aus der Wahlgruppe 1 (landwirtschaftliche Unternehmer) wie aus der Wahlgruppe 2 (landwirtschaftliche Arbeitnehmer). Die Bezirksstellenbeiräte, also die Ausschüsse nach § 38 des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, fassen jeweils einen Beschluss, welche Bezirksstellenbeiratsmitglieder als Mitglieder im jeweiligen Grundstücksverkehrsausschuss sowie aus dem Kreis der Wahlberechtigten im räumlichen Zuständigkeitsbereich des Grundstücksverkehrsausschusses als Mitglieder vorgeschlagen werden sollen. Es kann jede Landwirtin und jeder Landwirt aus der Region Mitglied im Grundstücksverkehrsausschuss werden. Vergleichbar befinden sich die Regelungen über Kreislandwirte auch im Gesetz über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen. Darüber hinaus hat sich die bisherige Besetzung der Grundstücksverkehrsausschüsse mit drei von der Landwirtschaftskammer und zwei vom Kreistag oder Rat benannten Personen bewährt wie auch die Anforderung, dass diese aufgrund ihrer Kenntnisse und ihrer Lebenserfahrung geeignet sein müssen, die Auswirkungen von Veräußerungsgeschäften auf die landwirtschaftliche Struktur zu beurteilen. Bei den Grundstücksverkehrsausschüssen handelt es sich um eine eigene Behörde, deren Entscheidungen voll gerichtlich überprüfbar sind.

Die AG KSV regt eine Überprüfung an, ob wegen des höheren Verwaltungsaufwand die Grundstückverkehrsausschüsse noch in tauglichem Verhältnis zum Ertrag stehen, zumal bundesweit nur Niedersachsen Grundstückverkehrsausschüsse vorsehe. LabÜN spricht sich dafür aus, zwei Vertretungen von anerkannten Naturschutzverbänden zur Wahl in die Grundstückverkehrsausschüsse vorzuschlagen. Die Landesregierung weist darauf hin, dass Verwaltungsaufwand keine Abschaffung demokratischer Einbeziehung von ehrenamtlichen Fachmitgliedern begründen kann. Die Grundstückverkehrsausschüsse als zuständige Behörden für Genehmigungsverfahren für Flächenenerwerbe und Anzeigeverfahren für Pachtverträge haben sich bewährt und sind weiterzuführen. Sie sind fortzuführen als eigene Behörden, die an Recht und Gesetz gebunden sind, deren Entscheidungen voll gerichtlich überprüfbar sind und deren laufenden Geschäfte die Hauptverwaltungsbeamten wahrnehmen. Die Grundstückverkehrsausschüsse unterscheiden sich gänzlich von den üblichen Ausschüssen der Kommunen. Sie sind eigene Behörden und keine politischen Ausschüsse der Kommunen. Für die Aufgabenstellung der Grundstückverkehrsausschüsse, sowohl Veräußerungen land- und forstwirtschaftlicher Flächen wie Landpachtverträge auf ihre agrarstrukturellen Auswirkungen zu überprüfen, sind die ehrenamtlichen Fachmitglieder mit ihren besonderen Fachkenntnissen über die Agrarstruktur im jeweiligen Bezirk erforderlich. Die ehrenamtlichen Fachmitglieder der Grundstückverkehrsausschüsse sind gefragt bei der Wahrnehmung von gesetzlich eingeräumten Beurteilungs- und Ermessensspielräumen und bringen hier ihre Kenntnisse und Erfahrungen über landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr und die Auswirkungen der Rechtsgeschäfte auf die landwirtschaftliche Struktur ein. Die geschäftsführenden Verwaltungen werden in der Regel über diese besonderen Fachkenntnisse nicht verfügen und wären ohne ehrenamtliche Fachmitglieder gezwungen andere Fachstellen zu beteiligen, was den Verwaltungsaufwand nicht verringert. Die Besetzung der Grundstückverkehrsausschüsse erfolgt nach demokratischen Regeln. Auswahlmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden. Bei den im Grundstückverkehrsausschuss zu behandelnden Genehmigungs- und Beanstandungsfällen geht es darum, Auswirkungen auf die Agrarstruktur zu beurteilen. Dies geschieht auch im Hinblick auf Naturschutz, soweit Interessen des Naturschutzes Bestandteil der Agrarstruktur sind. Die Einbeziehung von Naturschutzvertretungen in die Grundstückverkehrsausschüsse erscheint nicht geboten, zumal bei der von LaBÜN geforderten Erweiterung fraglich ist, warum nur und gerade Vertreterinnen und Vertreter des Belangs Naturschutz Beteiligung eingeräumt werden sollte.

Zu Artikel 2 Nr. 2a regt LWK an, den Prozentsatz der Besetzung der Grundstückverkehrsausschusses mit Frauen auf mindestens 30 % zu reduzieren. Die Landesregierung hält an einer Besetzung mit Frauen von mindestens 40 % fest. Eine Absenkung widerspräche den Zielen der Gleichstellung und Frauenförderung. Etwaigen Besetzungsschwierigkeiten in der Praxis wird durch die Formulierung als Sollvorschrift Rechnung getragen werden.

Zu Artikel 2 Nr. 2 Buchst. c (neuer Satz 2 in § 42 Abs. 2) wird auf Anregung von AG KSV mitgeteilt, dass die Bezahlung von Fortbildungen sich regelmäßig nach den Modalitäten des Anbietenden richtet.

Durch Artikel 2 Nrn. 3 und 4 werden aus § 41 Abs. 3 und 4 des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen Absätze 2 und 3.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten):

Zu Absatz 1:

Die Vorschrift regelt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes. Sie wird vor dem Hintergrund der neuen Regelungssachverhalte, die bei den Kommunen Vorbereitungen erfordern und Anpassungen im Verfahren notwendig machen, erst sechs Monate nach Verkündung in Kraft treten.

Zu Absatz 2:

Das Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft vom 29. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 404), das (niedersächsische) Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 in der Fassung des Gesetzes vom 7. Juni 1923 (Nds. GVBl. Sb. II S. 420) und das (niedersächsische) Gesetz zur Ergänzung des Reichssiedlungsgesetzes vom 4. Januar 1935 (Nds. GVBl. Sb. II S.420) treten als Landesrecht außer Kraft.

Zu Absatz 3:

Es wird darauf hingewiesen, dass die §§ 1 bis 12, 18 bis 32 GrdstVG in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7810-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I. S. 2586), §§ 1, 4 bis 11 des Reichs-siedlungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355), und das Landpachtverkehrsgesetz vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2075), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 13. April 2006 (BGBl. I S. 855), durch diesen Gesetzentwurf ersetzt werden.

(Verteilt am 28.08.2025)