

Schriftlicher Bericht

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

Gesetzesentwurf der Landesregierung - Drs. 19/8144

Beschlussempfehlung des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - Drs. 19/11732

Berichterstattung: Abg. Marco Mohrmann (CDU)

Der Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz empfiehlt Ihnen in der Drucksache 19/11732 mit den Stimmen der Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen und gegen die Stimmen der Fraktionen von CDU und AfD, den Gesetzesentwurf mit Änderungen anzunehmen. Die mitberatenden Ausschüsse für Rechts- und Verfassungsfragen sowie für Haushalt und Finanzen haben sich dieser Empfehlung jeweils mit gleichlautendem Abstimmungsergebnis angeschlossen.

Zu dem Gesetzesentwurf haben die Fraktionen von SPD und Grüne in der Vorlage 14 einen Änderungsvorschlag vorgelegt, den der Ausschuss mehrheitlich zur Übernahme - zum Teil mit weiteren Änderungen - empfiehlt. Zu den Einzelheiten wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Den Ausschussempfehlungen zu den einzelnen Vorschriften liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Zur Gesetzesüberschrift:

Der Ausschuss empfiehlt die Streichung des Begriffs „Sicherung“, weil die im Entwurf vorgesehene begriffliche Differenzierung zwischen „Sicherung“ und „Verbesserung“ die Gesetzesüberschrift und insbesondere die in Artikel 1 vorgesehene Kurzbezeichnung des Gesetzes verkompliziert und weil die nachfolgenden Regelungen des Entwurfs nicht zwischen Maßnahmen, die der Sicherung und solchen die der Verbesserung der Agrarstruktur dienen, unterscheiden, sondern fast durchgängig (nur) auf die „Verbesserung“ der Agrarstruktur abstellen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 9 Abs. 3 Nr. 4, § 18 Abs. 1 Sätze 2 und 5, § 22 Abs. 1 Nr. 1).

Die Empfehlung, das Wort „bäuerlich“ zu streichen, beruht auf der Erwägung, dass das Wort im nachfolgenden Gesetzestext nur in § 1 Abs. 1 Satz 1 und dort sprachlich in Bezug auf „Betriebe“ verwendet wird. Laut Begründung (S. 33) sind unter bäuerlichen Betrieben solche Betriebe mit Eigentums- und/oder Pachtflächen zu verstehen, die ihrer Inhaberin oder ihrem Inhaber bzw. ihrer oder seiner Familie eine selbstständige Existenz in der Land- und Forstwirtschaft gewährleisten und einen ausreichenden Lebensunterhalt bieten. Die Regelungen des Entwurfs stellen jedoch durchgängig auf „land- oder forstwirtschaftliche Betriebe“ ab (vgl. z. B. § 1 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 und § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c), womit auch solche Betriebe erfasst sind, die nicht „bäuerlich“ im vorgenannten Sinne sind (vgl. BGH, Beschluss vom 26.11.2010 - BLw 14/09 -, juris, Rn. 18). Die Verwendung des Adjektivs „bäuerlich“ ist zudem nicht erforderlich, weil sich aus § 1 ergibt, dass der Gesetzgeber eine Verbesserung der Agrarstruktur im Sinne der in § 1 formulierten Gesetzeszwecke anstrebt.

Ein Ausschussmitglied der CDU-Fraktion sprach sich dafür aus, an dem Begriff „bäuerlich“ festzuhalten, weil dadurch das Ziel des Gesetzes deutlicher zum Ausdruck gebracht werde.

Zu Artikel 1 (Gesetz zur Verbesserung der Agrarstruktur in Niedersachsen [Niedersächsisches Agrarstrukturgesetz - NAVG])**Zur Artikelüberschrift:**

Auf die Ausführungen zur Gesetzesüberschrift wird zunächst verwiesen.

Die Verwendung des unbestimmten Artikels „einer“ in Bezug auf die (bestehende) „Agrarstruktur in Niedersachsen“ ist sprachlich unstimmig. Der Ausschuss empfiehlt daher eine Angleichung an die Formulierung in der Überschrift des Mantelgesetzes vor („der [...] Agrarstruktur“).

Infolge der empfohlenen Streichung des Wortes „Sicherung“ können die amtliche Kurzbezeichnung und die Abkürzung gestrafft werden.

Die empfohlenen Änderungen der Kurzbezeichnung und der Abkürzung beruhen auf dem Änderungsvorschlag der Fraktionen von SPD und von Bündnis 90/Die Grünen in der Vorlage 14. Dieser wurde dort wie folgt begründet:

„Zur Vereinfachung wird eine kürzere, der Umgangssprache angepasste, Schreib- und Zitierweise gewählt. Damit wird dem Vorschlag der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens (AG KSV) gefolgt.“

Zu § 1 (Zweck des Gesetzes):

Der Ausschuss empfiehlt, § 1 insgesamt zu straffen. Auf die im Entwurf in den Absätzen 2 und 3 vorgesehene Regelung von „Zielen des Landes“ bzw. von „agrarstrukturellen Zielen im Sinne dieses Gesetzes“ soll verzichtet und es sollen nur der „Zweck des Gesetzes“ geregelt werden. Der Ausschuss empfiehlt daher, auf die Untergliederung der Vorschriften in mehrere Absätze zu verzichten und stattdessen die in den Absätzen 1 bis 3 des Entwurfs enthaltenen Regelungen - teilweise und mit Änderungen - in die neuen Nummern 1 bis 4 aufzunehmen. Den in diesem Zusammenhang empfohlenen Änderungen liegen im Einzelnen die nachfolgenden Erwägungen zugrunde:

Zu Absatz 1:

Die nachfolgenden Regelungen des Gesetzes knüpfen nicht an das in Satz 1 der Entwurfsfassung genannte Merkmal „bäuerlich“ an, sondern stellen auf „land- oder forstwirtschaftliche“ Betriebe ab (siehe dazu die Ausführungen zur Gesetzesüberschrift). Zudem ist die Formulierung „Betriebe in weitestmöglichem Umfang mit Land in der Hand selbstständig Wirtschaftender“ im Entwurf sprachlich und inhaltlich unklar.

Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML) hat dazu mitgeteilt, Satz 1 solle zum Ausdruck bringen, dass der Gesetzgeber eine durch bäuerliche Betriebe geprägte Agrarstruktur anstrebe. Dies entspreche dem nach bisherigem Recht geltenden, aber bislang nicht ausdrücklich normierten Zweck des Grundstückverkehrsgesetzes. Es sei beabsichtigt, den bisher ungeschriebenen Zweck nunmehr ausdrücklich im Gesetzestext zu verankern. Die Entwurfsbegründung zum Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) des Bundes nennt als Gesetzeszweck, dass „die bäuerlichen Betriebe in weitestmöglichem Umfang in der Hand selbstständiger und als Eigentümer darauf wirtschaftender Familien zu erhalten“ seien (siehe BT-Drs. 3/199, S. 14).

Der Ausschuss empfiehlt deshalb, zur Klarstellung des Gemeinten die Formulierung im Sinne der o. g. Entwurfsbegründung zum Grundstückverkehrsgesetz zu präzisieren und in die neue Nummer 1 aufzunehmen.

Satz 2 des Entwurfs bezieht sich ausschließlich auf den Versagungs- bzw. Beanstandungsgrund der „agrarstrukturell nachteiligen Verteilung von Grund und Boden“ nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und in § 22 Abs. 1 Nr. 1. Damit ist Satz 2 jedoch zu eng gefasst, denn die §§ 9 und 22 sehen daneben noch weitere Versagungs- bzw. Beanstandungsgründe vor, die ebenfalls Nachteile für die Agrarstruktur verhindern sollen. Zudem sollen die Regelungen des Entwurfs nicht (nur) „Gefahren und erhebliche Nachteile“, sondern auch (bloße) Nachteile für die Agrarstruktur verhindern (siehe § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und in § 22 Abs. 1 Nr. 1). Im Übrigen wird in Satz 2 der Begriff „Nachteile für die Agrarstruktur“ im Wesentlichen durch die ähnliche Begriffskombination „agrarstrukturell nachteilige“ Verteilung, im

Grunde also durch sich selbst erklärt. Zudem sind die Ziele, die der Gesetzgeber hinsichtlich der Bodenverteilung verfolgt, in Satz 1 sowie in Absatz 3 Nrn. 1 und 3 bereits näher konkretisiert, sodass die allgemeinere Zweckbestimmung in Satz 2 daneben überflüssig ist.

Das ML hat dazu mitgeteilt, dass die Regelung in Satz 2 angesichts der vorgesehenen konkreteren Zweckbestimmungen aus fachlicher Sicht nicht erforderlich sei.

Der Ausschuss empfiehlt daher, Satz 2 ganz zu streichen.

Die in den neuen Nummern 2 bis 4 empfohlenen Regelungen greifen - mit einigen Änderungen - die Regelungen in Absatz 3 Nr. 1 bis 3 der Entwurfsfassung auf. Wegen der Einzelheiten wird auf die nachfolgenden Ausführungen zu Absatz 3 verwiesen.

Zu Absatz 2

Satz 1 enthält keine Regelung, sondern lediglich eine Beschreibung, die als solche nicht in ein Gesetz gehört, und soll daher gestrichen werden.

Inwieweit die Regelungen des Entwurfs dazu dienen, die in Satz 2 des Entwurfs genannten „Arbeits- und Produktionsbedingungen“ über die in Absatz 3 Nrn. 1 bis 3 konkret benannten Ziele der Bodenverteilung hinaus zu verbessern, war für den Ausschuss nicht ersichtlich.

Die in Satz 2 und Satz 3 des Entwurfs genannte Umweltgerechtigkeit und Nachhaltigkeit der Landwirtschaft sowie der „Schutz“ landwirtschaftlicher Flächen und die „Schonung“ von Böden werden durch die nachfolgenden Entwurfsbestimmungen nicht geregelt. Zudem geht aus den Sätzen 2 und 3 auch nicht hervor, wovor Flächen geschützt und wie Böden geschont werden sollen.

Zudem betreffen die genannten Ziele Regelungsgegenstände anderer Fachgesetze (z. B. Umwelt-, Naturschutz- und Bodenrecht). Insoweit stellte sich aus Sicht des Ausschusses die Frage, welche konkreten, über das bisherige Recht hinausgehenden oder davon abweichenden Regelungen beabsichtigt sind, ob dem Land dafür die Gesetzgebungskompetenz zusteht und wer Adressat der Regelung ist („Ziel des Landes“). Laut Entwurfsbegründung (S. 33) ist eine Änderung des geltenden Rechts aber nicht beabsichtigt, denn nach den dortigen Erläuterungen sollen die geltenden Bestimmungen zum Klima-, Natur-, Artenschutz und Schutz der biologischen Vielfalt durch den Entwurf unberührt bleiben.

Das ML hat dazu mitgeteilt, dass durch die Nennung der Ziele im Gesetz lediglich sichergestellt werden solle, dass diese bei der Abwägung verschiedener öffentlicher Interessen mitberücksichtigt werden.

Wegen o. g. Unklarheiten empfiehlt der Ausschuss, die Sätze 2 und 3 zu streichen.

Zu Absatz 3:

Nach Auskunft des ML dient die Aufzählung in Absatz 3 dazu, den Zweck des Gesetzes näher zu konkretisieren. Der Ausschuss empfiehlt, auf die Formulierung „agrarstrukturelle Ziele im Sinne dieses Gesetzes“ zu verzichten, zumal diese Formulierung in den nachfolgenden Regelungen nicht verwendet wird.

Der Ausschuss empfiehlt, den Inhalt der Nummer 1 - mit redaktionellen Anpassungen - in die neue Nummer 2 aufzunehmen (siehe obige Ausführungen zu Absatz 1).

Das Wort „missbräuchlich“ in Nummer 2 enthält eine Wertung und deutet an, dass die bisherige Preisentwicklung Ergebnis eines missbräuchlichen, möglicherweise sogar rechtswidrigen Verhaltens ist, während die in der Begründung (S. 20) genannten Gründe für die Preissteigerungen (Investitionen Dritter, Spekulationsgeschäfte, Flächenbedarfe innerhalb und außerhalb der Land- und Forstwirtschaft) zwar auf ein hinsichtlich der Auswirkungen auf die Agrarstruktur nachteiliges aber gleichwohl nicht auf ein missbräuchliches Verhalten hindeuten. Zudem ist die Formulierung sprachlich ungenau, weil die Preisentwicklung selbst nicht „missbräuchlich“ sein kann, sondern allenfalls die Folge eines solchen Verhaltens ist.

Der Ausschuss empfiehlt daher, in Anlehnung an den korrespondierenden Beanstandungsgrund in § 22 Abs. 1 Nr. 3 von einer „unangemessenen Entwicklung der Preise“ zu sprechen und die insoweit geänderte Fassung in die neue Nummer 3 aufzunehmen (siehe obige Ausführungen zu Absatz 1).

Die in Nummer 3 enthaltene Formulierung „regional verankert“ ist inhaltlich unklar und beschreibt lediglich eine erwünschte Folge der Eigentumsstreuung. Die Entwurfsbestimmungen knüpfen nicht an die „regionale Verankerung“ des Betriebes an. Laut Entwurfsbegründung (S. 33) wurde auf das Erfordernis der „Ortsansässigkeit“ mit Blick auf die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs zur Kapitalverkehrsfreiheit nach Artikel 63 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) bewusst verzichtet. Danach ist es unvereinbar mit der Kapitalmarktfreiheit, die Erteilung einer grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigung in jedem Fall an die Voraussetzung zu knüpfen, dass die Erwerberin oder der Erwerber ihren oder seinen Wohnsitz im Betrieb hat und die betreffenden Grundstücke selbst bewirtschaftet (EuGH, Urteil vom 23.09.2003, C-452/01, juris, Rn. 54). Im Hinblick auf das in der Begründung mitgeteilte Regelungsziel erscheint die Erwähnung der „regionalen Verankerung“ in Nummer 3 somit widersprüchlich und könnte zu Auslegungsfragen führen.

Der Ausschuss empfiehlt deshalb, die Formulierung „regional verankert“ zu streichen und die insoweit geänderte Fassung in die neue Nummer 4 aufzunehmen (siehe obige Anmerkung zu Absatz 1).

Der in Nummer 4 genannte Erhalt und die Förderung der biotischen und abiotischen Ressourcen des Bodens werden im Entwurf nicht geregelt. Insoweit wird auf die Ausführungen zu Absatz 2 Sätze 2 und 3 verwiesen. Der Ausschuss empfiehlt deshalb, die Nummer 4 zu streichen.

Zu § 2 (Anwendungsbereich):

Die Empfehlung in Nummer 3 dient der sprachlichen Präzisierung.

Zu § 3 (Begriffsbestimmungen):

Zu Absatz 2:

Da in den nachfolgenden Regelungen der Begriff „landwirtschaftliches Grundstück“ verwendet wird, empfiehlt der Ausschuss, in Satz 1 diesen Begriff zu definieren.

Die empfohlene Ergänzung „im Sinne dieses Gesetzes“ soll klarstellen, dass die Definition nur für dieses Gesetz gilt.

Die Verwendung des Wortes „genutzt“ dient dazu, die im Entwurf enthaltene sprachliche Doppelung („zum Zweck der Landwirtschaft bewirtschaftet“) zu vermeiden.

Die empfohlene Streichung der Worte „oder landwirtschaftlich nutzbar wäre“ beruht auf der Erwägung, dass in § 2 Nr. 1 zwar zwischen landwirtschaftlichen Grundstücken und landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken unterschieden wird, diese Begriffe aber in der Begriffsdefinition der Entwurfsfassung vermengt werden, was zu inhaltlichen und sprachlichen Unstimmigkeiten führt („wird [...] genutzt, wenn seine Grundfläche [...] nutzbar wäre“). Die in der Entwurfsfassung vorgesehene Formulierung („oder landwirtschaftlich nutzbar wäre“) trägt außerdem nicht zur Definition des in § 2 Nr. 1 verwendeten Begriffs des „landwirtschaftlich nutzbaren“ Grundstücks bei, sondern wiederholt diesen lediglich. Das ML hatte keine Einwände gegen die Streichung und hat dazu mitgeteilt, dass eine gesetzliche Definition dieses Begriffs aus fachlicher Sicht nicht erforderlich sei, zumal die Begründung (S. 35) dazu nähere Ausführungen dazu enthalte. Demnach sind „landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke“ solche, die zwar tatsächlich nicht landwirtschaftlich genutzt werden, aber für eine solche Nutzung objektiv geeignet sind. Dies entspricht nach Auskunft des ML inhaltlich der bisherigen Regelung in § 1 Abs 1 GrdstVG („Moor- und Ödland, das in landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann“). Der Entwurf sehe insoweit lediglich eine zeitgemäße Formulierung vor.

Die in Satz 2 empfohlene Formulierung dient der Präzisierung des Gemeinten. Dabei soll auf den im übrigen Entwurf nicht verwendeten und inhaltlich unklaren Begriff der landwirtschaftlichen „Zweckbestimmung“ verzichtet werden. Das Wort „eingeschränkt“ soll das in der Begründung (S. 35) mitgeteilte Regelungsziel verdeutlichen, wonach zumindest eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks zulässig sein muss.

Zu den Absätzen 4 und 5:

Die in den Absätzen 4 und 5 der Entwurfsfassung vorgesehene Unterscheidung zwischen Haupterwerbslandwirtinnen oder Haupterwerbslandwirten und Nebenerwerbslandwirtinnen oder Nebenerwerbslandwirten ist rechtlich entbehrlich, weil die nachfolgenden Regelungen durchgängig den (Ober-)Begriff der „Landwirtin“ oder des „Landwirts“ verwenden und für Haupterwerbslandwirtinnen und -landwirte und für Nebenerwerbslandwirtinnen und -landwirte die gleichen Rechtsfolgen vorsehen. Die begriffliche Unterscheidung ist zudem unstimmig, weil Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft durch die in den Absatz 5 Sätze 1 und 2 vorgesehenen Begriffsdefinitionen nicht sinnvoll voneinander abgegrenzt werden. Vielmehr enthält Absatz 5 teils gemeinsame Merkmale (landwirtschaftliches Unternehmen) und teils - scheinbar - der Abgrenzung dienende Merkmale in Satz 1 (Selbstständigkeit) und in Satz 2 (leistungsfähiger Betrieb, Verbesserung der Existenzgrundlage). Dabei leuchtet aber insbesondere nicht ein, warum sich eine Nebenerwerbslandwirtin oder ein Nebenerwerbslandwirt aufgrund der Merkmale „Leistungsfähigkeit“ und „Verbesserung der Existenzgrundlage“ von einer Haupterwerbslandwirtin oder einem Haupterwerbslandwirt unterscheiden soll, weil diese Merkmale auch auf Letztere zutreffen dürften. Schließlich stimmt die Beschreibung der Tätigkeit in Absatz 5 Satz 1 nicht mit der Definition der „Landwirtschaft“ in Absatz 3 überein.

Das ML hat dazu mitgeteilt, die in Satz 2 genannten Merkmale dienen nicht der Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft, sondern der Abgrenzung der Nebenerwerbslandwirtschaft von der bloßen Hobby-Landwirtschaft nach den dazu von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien (siehe auch die Entwurfsbegründung, S. 36). Maßgeblich dafür sei das Merkmal der Leistungsfähigkeit.

Der Ausschuss empfiehlt deshalb, in Absatz 4 nur den Begriff der Landwirtin und des Landwirts als (Ober-)Begriff für Haupt- und Nebenerwerbslandwirtinnen und -landwirte zu definieren. Mit der empfohlenen Formulierung wird der mitgeteilte Regelungszweck umgesetzt. Absatz 5 ist in der Folge zu streichen.

Zu Absatz 6:

Mit der in Satz 1 empfohlenen Ergänzung soll klargestellt werden, dass die Gleichstellung nur für Landwirtinnen und Landwirte „im Sinne dieses Gesetzes“ gilt.

Nach Auskunft des ML soll durch Satz 2 zum Ausdruck gebracht werden, dass eine Gleichstellung nach Satz 1 nur dann in Betracht kommt, wenn die betreffende Person über ein Betriebskonzept verfügt, auf dessen Grundlage die künftige Tätigkeit als Landwirtin oder Landwirt aufgenommen werden soll. Da es sich hierbei um eine materielle Voraussetzung für die Gleichstellung handelt, empfiehlt der Ausschuss, die Regelung in Satz 1 mit aufzunehmen und das Gewollte zu präzisieren. Dabei genügt es jedoch, die Vorlage eines „schlüssigen“ Konzeptes zu verlangen, weil ein Konzept nur dann schlüssig ist, wenn es auch umsetzbar ist.

Darüber hinaus ist in Satz 2 eine Pflicht zur Vorlage des Betriebskonzeptes zum Zwecke des Nachweises vorgesehen, wobei jedoch offenbleibt, wem das Konzept vorzulegen ist und zu welchem Zeitpunkt. Die Regelung ist überdies rechtlich entbehrlich, weil der Entwurf in § 5 Abs. 3 bereits eine allgemeine Verfahrensregelung enthält, wonach Antragsteller gegenüber der zuständigen Behörde zur Mitwirkung verpflichtet sind und alle maßgeblichen Umstände offenzulegen haben. Dies umfasst auch die Vorlage eines Betriebskonzeptes zum Nachweis der in Satz 1 geregelten Voraussetzungen, sofern die Antragsstellerin oder der Antragsteller die Gleichstellung nach Satz 1 geltend machen will. Mit der empfohlenen Formulierung in Satz 1 wird das Vorhandensein eines Betriebskonzeptes als materielle Voraussetzung für die Gleichstellung aufgenommen. Satz 2 soll in der Folge gestrichen werden.

Die empfohlene Verweisung auf Absatz 4 dient der Anpassung an den dortigen Formulierungsvorschlag und der Verdeutlichung des Regelungszusammenhangs.

Im Übrigen handelt es sich um sprachliche Änderungen zur Vermeidung von Substantivierungen.

Zu Absatz 7:

Da in den nachfolgenden Regelungen des Gesetzes der Begriff „forstwirtschaftliches Grundstück“ verwendet wird, soll sich die Definition auch genau auf diesen Begriff beziehen.

Die empfohlene Ergänzung „im Sinne dieses Gesetzes“ soll klarstellen, dass die Definition nur für dieses Gesetz gilt.

Im Übrigen soll nach der Empfehlung des Ausschusses sprachlich an die Grundfläche des jeweiligen Grundstücks angeknüpft werden, um die Regelung an die gleichlautende Formulierung in § 1 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung anzupassen.

Zu § 4 (Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte):

Zu Absatz 2:

Zum einleitenden Satzteil:

Im einleitenden Satzteil soll aus redaktionellen Gründen im Hinblick auf die Regelung in Nummer 4 der Grundstücksbezug - wie im bisherigen Recht - erhalten bleiben.

Zu Nummer 2:

Die Empfehlung dient der sprachlichen Berichtigung.

Zu Absatz 4:

Absatz 4 des Entwurfs befreit die Veräußerung von Grundstücken unterhalb bestimmter Mindestgrößen von der Genehmigungspflicht und gehört daher systematisch in § 6 („Genehmigungsfreie Geschäfte“). Der Ausschuss empfiehlt daher, die Regelung insgesamt dorthin zu verschieben (jetzt § 6 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 - neu -).

Dabei empfiehlt der Ausschuss, auf die in Absatz 4 Satz 1 des Entwurfs vorgesehene Differenzierung hinsichtlich der Mindestgröße zu verzichten und in § 6 Satz 1 Nr. 5 - neu - eine einheitliche Mindestgröße von 1 ha festzulegen. Diese Empfehlung beruht auf dem Änderungsvorschlag der Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen in der Vorlage 14, der wie folgt begründet worden ist:

„Durch die einheitliche Festlegung auf 1 ha als Grenze für die Genehmigungsfreiheit beim Erwerb von Grundstücken, können die vorher im Gesetzentwurf der Landesregierung in § 6 Satz 1 Nummer 5 in Buchstaben a, aa und bb aufgeführten Fallkonstellationen entfallen.“

Abweichend vom Änderungsvorschlag empfiehlt der Ausschuss, sprachlich auf die Veräußerung des Grundstücks abzustellen. Dies dient der Angleichung an § 6 Satz 1 Nr. 4 und entspricht auch dem geltenden Recht (siehe § 1 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft - NGrdstLWG -) sowie § 4 Abs. 4 der Entwurfsfassung. Die gegenüber dem Änderungsvorschlag empfohlene Umstellung der Wortreihenfolge dient der sprachlichen Angleichung an § 6 Satz 1 Nr. 4.

Satz 2 der Entwurfsfassung wird nach der Empfehlung des Ausschusses in § 6 Satz 2 - neu - verschoben. Dabei soll das Wort „dabei“ gestrichen und stattdessen auf den vorherigen Satz verwiesen werden.

Zur Vereinheitlichung der Begrifflichkeiten innerhalb des Gesetzes empfiehlt der Ausschuss, die Formulierung „veräußernde Person“ durch „die oder den Veräußernden“ zu ersetzen (vgl. § 27 Abs. 2 Satz 1, § 28 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 1).

Die im Entwurf vorgesehene Bezugnahme auf das bereits am 01.09.2022 außer Kraft getretene Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Grundstückverkehrsgesetz ist rechtlich entbehrlich. Da nur solche Grundstücke hinzuzurechnen sind, die innerhalb von 3 Jahren vor der Veräußerung genehmigungsfrei veräußert wurden und die Regelung nur für Genehmigungsverfahren gilt, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen wurden, kommt eine Hinzurechnung von Grundstücken, die vor dem 01.09.2022 veräußert worden sind, von vornherein nicht in Betracht.

Aus redaktionellen Gründen soll konkret auf die einschlägige Vorschrift des Niedersächsischen Gesetzes über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft verwiesen werden.

Zu § 5 (Genehmigungsantrag):**Zu Absatz 2:**

In Satz 1 empfiehlt der Ausschuss eine Anpassung an die in der niedersächsischen Gesetzessprache übliche Formulierung.

Die in Satz 2 empfohlene Änderung dient der sprachlichen Anpassung an den ersten Satzteil.

Zu § 6 (Genehmigungsfreie Geschäfte):

Die in Satz 1 Nr. 1 empfohlene Änderung dient der Vereinheitlichung der Begrifflichkeiten innerhalb des Gesetzes.

Die Verweisung auf § 3 in Nummer 4 ist - neben der Verweisung auf § 2 Nr. 1 - rechtlich entbehrlich und zudem unpräzise, weil sie auch die in § 3 enthaltenen Begriffsbestimmungen erfasst, die sich nicht auf Grundstücke beziehen. Der Ausschuss empfiehlt daher, die Verweisung zu streichen.

Im Übrigen handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung infolge der Ergänzung der (neuen) Nummer 5.

Die neue Nummer 5 entspricht dem - dort zu streichenden - § 4 Abs. 4 Satz 1 mit den dazu empfohlenen Änderungen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Der neu angefügte Satz 2 entspricht dem - dort zu streichenden - § 4 Abs. 4 Satz 2. Wegen der empfohlenen Änderungen wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Zu § 8 (Pflicht zur Erteilung der Genehmigung):

Die empfohlene Änderung der Überschrift dient dazu, den Inhalt der nachfolgenden Regelungen zu verdeutlichen.

Der Ausschuss empfiehlt, die rechtlich entbehrliche und zudem unpräzise Verweisung auf § 3 in Nummer 1 zu streichen (siehe dazu die Ausführungen zu § 6 Satz 1 Nr. 4).

Mit der in Nummer 2 empfohlenen Verwendung der Begriffe „Erwerberin oder Erwerber“ sollen die Begriffe innerhalb des Gesetzes vereinheitlicht werden (vgl. z. B. Nummer 7 Buchstabe a).

Mit der empfohlenen Umstellung der Wortreihenfolge wird berücksichtigt, dass eine Ehe auch zwischen Personen gleichen Geschlechts geschlossen werden kann (§ 1353 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Die empfohlene allgemeine Verweisung auf das Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG) entspricht der im Landesrecht üblichen Formulierung (siehe z. B. § 41 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 NKomVG und § 7 Abs. 2 Satz 4 NAbgG) und berücksichtigt, dass § 1 LPartG, auf den die Entwurfsfassung verweist, in seiner aktuellen Fassung die Begriffe „Lebenspartnerin und Lebenspartner“ nicht (mehr) legal definiert.

Die Empfehlungen in Nummer 6 dienen der Ergänzung der weiblichen Bezeichnung.

Nach Auskunft des ML sind in Nummer 7 Buchstabe a ausschließlich land- oder forstwirtschaftliche Betriebe gemeint. Die empfohlene Ergänzung dient insoweit der Klarstellung.

Die in Buchstabe c empfohlenen Änderungen dienen der Ergänzung der weiblichen Bezeichnung.

Der Ausschuss empfiehlt, die projektbezogenen Voraussetzungen für die Genehmigungspflicht nach Nummer 8 an die entsprechenden Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit nach § 4 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchst. b der Entwurfsfassung, der nunmehr infolge des Änderungsvorschlages in der Vorlage 14 entfallen soll, anzugleichen. Auf die Ausführungen zu § 4 Abs. 4 wird ergänzend verwiesen.

Das ML hatte dazu mitgeteilt, die Pflicht zur Erteilung der Genehmigung nach Nummer 8 solle - ebenso wie die im Entwurf vorgesehene Genehmigungsfreiheit nach § 4 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchst. b - voraussetzen, dass das Grundstück für ein konkretes Naturschutzprojekt erworben wird, das in absehbarer Zeit verwirklicht werden soll.

Des Weiteren soll sich die Formulierung sprachlich - wie in den übrigen Nummern in § 8 - auf das Grundstück beziehen, wodurch zugleich unnötige Substantivierungen in der Entwurfsfassung („der Erwerb [...] erfolgt“) vermieden werden.

Außerdem soll die Wortreihenfolge innerhalb des Satzes aus redaktionellen Gründen umgestellt werden, indem zuerst die kommunalen Körperschaften und dann die Naturschutzvereinigungen genannt werden.

Der Begriff Naturschutzträger ist in der Gesetzessprache bislang unüblich. Gemeint sind damit andere (d. h. nicht anerkannte) „Naturschutzvereinigungen“. Zudem soll sprachlich präzisiert werden, dass die Naturschutzvereinigungen „aufgrund ihrer“ Organisationsstruktur und wirtschaftlichen Situation Gewähr dafür bieten, dass die Planungen auch tatsächlich umgesetzt werden.

Ein Ausschussmitglied der CDU-Fraktion kritisierte, dass infolge der Genehmigungspflicht nach Nummer 8 für die dort genannten Naturschutzverbände der Versagungsgrund der agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung von landwirtschaftlichen Grundstücken nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b auch dann nicht zur Anwendung gelange, wenn diese in größerem Umfang Grundstücke erwürben.

Die in Nummer 9 empfohlene sprachliche Anknüpfung an den Begriff „Grundstück“ dient der Angleichung an die Nummern 5 bis 8 und der Vermeidung unnötiger Substantivierungen.

Zu § 9 (Versagung oder Einschränkung der Genehmigung):

Zu Absatz 1:

Die in Satz 1 empfohlene Präzisierung der Verweisung ist erforderlich, weil die Auflagen, die bei Vorliegen eines Versagungsgrundes erteilt werden dürfen, in § 10 Satz 1 geregelt sind, während § 10 Satz 2 Fälle regelt, in denen kein Versagungsgrund vorliegt.

Nummer 1 der Entwurfsfassung enthält eine gegenüber dem bisherigen Recht (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG) neue Formulierung („oder erwarten lässt“). Da eine Änderung gegenüber dem bisherigen Recht nach Auskunft des ML nicht beabsichtigt ist, empfiehlt der Ausschuss, die Formulierung zu streichen und es bei der bisherigen Formulierung („bedeutet“) zu belassen.

Die Formulierung „wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht“ entspricht dem geltenden Recht (§ 9 Abs. 2 GrdstVG). Die Übernahme dieser Formulierung in das Landesrecht ist nach Auskunft des ML ausdrücklich gewollt. Sie solle zum Ausdruck bringen, dass bei der Anwendung des Landesrechts weiterhin auf die vom Bundesgerichtshof über Jahrzehnte zu § 9 GrdstVG entwickelten Grundsätze zurückgegriffen werden soll, soweit der Entwurf keine Änderungen vorsehe (siehe dazu auch die Begründung, S. 44).

Die Rechtsprechung entnimmt dieser Formulierung, dass bei der Frage, ob eine Veräußerung eine „ungesunde“ Bodenverteilung bedeutet, maßgeblich auf die in den nach § 4 des Landwirtschaftsgesetzes erstellten Agrarberichten der Bundesregierung vorgesehenen und von den zuständigen Stellen unternommenen oder beabsichtigten konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur abzustellen ist (BVerfG, Beschluss vom 12.01.1967 - 1 BvR 169/63 -, juris, Rn. 18; BGH, Beschluss vom 08.05.2020 - BLw 2/18 -, juris, Rn. 11). Macht ein Land, wie es der Entwurf vorsieht, von seiner Gesetzgebungskompetenz für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr (Artikel 70 GG) Gebrauch und ersetzt das bisherige Bundesrecht durch eigenes Landesrecht, so kann nach der Rechtsprechung des BGH, auf die in den Agrarberichten der Bundesregierung formulierten Ziele allerdings nur noch abgestellt werden, wenn diese mit den Zielen der Landesregierung übereinstimmen. Letztere sind vorrangig (BGH, Beschluss vom 24.11.2023 - BLw 2/23 -, juris, Rn. 17 m. w. N.).

Das ML geht davon aus, dass auf Grundlage der o. g. Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bei der Auslegung des Gesetzes die Agrarberichte der Bundesregierung weiterhin herangezogen werden können, soweit das Gesetz nichts Abweichendes regelt.

Der Gesetzgebungs- und Beratungsdienst (GBD) hatte darauf hingewiesen, dass er nicht abschließend beurteilen könne, inwieweit die in § 1 geregelten und bei der Anwendung des Gesetzes zu berücksichtigenden Zwecke des Gesetzes von den in den Agrarberichten der Bundesregierung

formulierten Zielen abweichen und sich somit in der Praxis Änderungen bei der Auslegung der Nummer 1 ergeben könnten.

Der Ausschuss hat dies zur Kenntnis genommen.

Die in Buchstabe a empfohlene Verwendung der Begriffe „Landwirtin oder Landwirt“ dient der Straffung und Präzisierung der Regelung. Die Begriffe sind in § 3 Abs. 4 legal definiert und umfassen sowohl natürliche als auch juristische Personen (BGH, Beschluss vom 26.11.2010 - BLw 14/09 - juris, Rn. 18). Die im Entwurf vorgesehene Differenzierung ist dadurch entbehrlich.

Außerdem wird durch die Empfehlung die verkürzte und dadurch unpräzise Formulierung „oder auszuüben beabsichtigt“ vermieden. Gemeint sind damit nach Auskunft des ML Personen, die die Voraussetzungen des § 3 Abs. 6 erfüllen und deswegen einer Landwirtin oder einem Landwirt gleichgestellt sind. Diese Gleichstellung führt dazu, dass diese Personen ebenfalls „Landwirtinnen und Landwirte“ im Sinne des Buchstaben a sind, sodass bei einer Veräußerung an sie der Versagungsgrund nach Nummer 1 in der Regel nicht erfüllt ist.

Laut Begründung (S. 44) soll mit dem Regelbeispiel auch der Vorrang von Forstwirtinnen und Forstwirten beim Zugang zu land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken umgesetzt werden. Buchstabe a regelt jedoch nur den Vorrang von Landwirtinnen und Landwirten.

Nach Auskunft des ML handelt es sich hierbei um ein Redaktionsversehen. Beabsichtigt sei, dass - entsprechend der bisherigen Anwendungspraxis - sowohl Landwirtinnen und Landwirte als auch Forstwirtinnen und Forstwirte beim Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken Vorrang haben sollten. Das ML hat sich dafür ausgesprochen, Forstwirtinnen und Forstwirte ausdrücklich in den Wortlaut der Regelung aufzunehmen. Eine gesetzliche Definition der Begriffe „Forstwirtin“ und „Forstwirt“ hielt ML nicht für erforderlich, da insoweit in der Praxis keine Auslegungsschwierigkeiten bestünden.

Mit der empfohlenen Formulierung wird das mitgeteilte Regelungsziel umgesetzt.

Die einschränkende Voraussetzung, dass eine erwerbsbereite und aufstockungsbedürftige Landwirtin oder ein solcher Landwirt vorhanden sein muss, entspricht der ständigen Rechtsprechung des BGH zum bisherigen Versagungsgrund der „ungesunden Verteilung des Grund und Bodens“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG (vgl. nur BGH, Beschluss vom 26.11.2010 - BLw 14/09 -, juris, Rn. 10 m. w. N.). Nach der Rechtsprechung des BGH gilt dieses - bislang ungeschriebene Tatbestandsmerkmal - allerdings auch für die in den Buchstaben b und c geregelten Fällen (siehe dazu im Einzelnen jeweils die dortigen Ausführungen). Der Ausschuss empfiehlt deshalb, diesen Vorbehalt in einem neuen Buchstaben d aufzunehmen und inhaltlich auf alle in den Buchstaben a bis c geregelten Fälle zu beziehen.

Zur Begründung des Regelbeispiels der agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung landwirtschaftlicher Grundstücke in Buchstabe b verweist die Begründung (S. 47) auf eine Entscheidung des BGH aus dem Jahr 1961, nach der eine Übergröße von Betrieben bereits nach geltendem Recht einen Versagungsgrund darstelle (BGH, Beschluss vom 11.07.1961 - V BLw 20/60 -, juris, Rn. 10). Der BGH hatte in der Entscheidung ausgeführt, dass die Veräußerung an eine Landwirtin oder einen Landwirt in Ausnahmefällen „ungesund“ im Sinne des geltenden Rechts sein könne, wenn die Veräußerung zu einer wirtschaftlich und volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigten Anhäufung von Grundbesitz in einer Hand führe. Ein solcher Ausnahmefall lag in dem damals entscheidenden Sachverhalt allerdings nicht vor. Zudem hatte der BGH in der o. g. Entscheidung ausgeführt, dass in den genannten Ausnahmefällen eine Anhäufung jedenfalls dann eine „ungesunde“ Verteilung darstelle, „wenn andere Landwirte, insbesondere Inhaber aufstockungsbedürftiger Betriebe, das Grundstück dringender benötigen“. Auch in späteren Entscheidungen hat der BGH unter Verweis auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (vgl. BVerfG, Beschluss vom 12.01.1967 - 1 BvR 169/63 -, juris, Rn. 32 f.) betont, dass die Genehmigung einer Grundstücksveräußerung nur dann versagt werden dürfe, wenn die Erteilung ungünstige Auswirkungen auf die Agrarstruktur erwarten lasse. Diese ungeschriebene Tatbestandsvoraussetzung leitet der BGH aus dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ab. So müsse etwa bei der Handhabung des Versagungsgrundes nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG als Inhaltsbestimmung des Eigentums (Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG) auch das Grundrecht der freien Entfaltung der Persönlichkeit (Artikel 2 Abs. 1 GG) beachtet werden; die Handlungsfreiheit im Bereich der Eigentumsordnung dürfe nicht unverhältnismäßig beschnitten werden

(vgl. BVerfGE a. a. O.). Daher dürfe die Genehmigung nur dann versagt werden, wenn die Erteilung ungünstige Auswirkungen auf die Agrarstruktur erwarten lasse; andernfalls wäre die Versagung nicht erforderlich, um den mit dem Grundstücksverkehrsgesetz verfolgten Zweck zu erreichen, und erwiese sich infolgedessen als unverhältnismäßig. Ungünstige Auswirkungen auf die Agrarstruktur lasse die Erteilung der Genehmigung dann erwarten, wenn das Grundstück nicht zur Verfügung steht, um den Flächenbedarf eines interessierten Landwirts zu decken (BGH, Beschluss vom 27.04.2018 - BLw 3/17 -, juris, Rn. 21).

Der Entwurf verlangt zwar, dass die Anhäufung „agrarstrukturell nachteilig“ sein muss, regelt aber - anders als in Buchstabe a - nicht ausdrücklich, dass eine Versagung wegen einer Anhäufung von Flächen nur dann zulässig sein soll, wenn eine aufstockungsbedürftige Landwirtin oder ein aufstockungsbedürftiger Landwirt am Erwerb des Grundstücks interessiert ist. Somit ist nach dem Entwurf unklar, ob diese Einschränkung hier gelten soll oder nicht.

Der GBD hatte dem Ausschuss vor diesem Hintergrund eine entsprechende Einschränkung des Regelbeispiels dringend empfohlen, weil nach der o. g. Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesgerichtshofs der mit der Genehmigungsversagung nach Nummer 1 verbundene Eingriff in die Grundrechte nach Artikel 14 Abs. 1 und Artikel 2 Abs. 1 GG nur dann verhältnismäßig und damit gerechtfertigt ist, wenn sich die Veräußerung tatsächlich nachteilig auf die Agrarstruktur auswirken kann, was wiederum nur dann der Fall ist, wenn eine andere Landwirtin oder ein anderer Landwirt mit Aufstockungsbedarf am Erwerb des Grundstücks interessiert ist (in diesem Sinne auch Netz, Kommentar zum GrdstVG, 9. Auflage 2022, Rn. 2025).

Das ML hat sich dem angeschlossen und dafür ausgesprochen, dass - ebenso wie in Buchstabe a - auch die Erwerbsbereitschaft und Aufstockungsbedürftigkeit einer Forstwirtin oder eines Forstwirts dazu führen solle, dass die Voraussetzungen des Versagungsgrundes erfüllt seien.

Mit der empfohlenen Ergänzung im neuen Buchstaben d ist der Ausschuss diesen Anregungen gefolgt.

Im Übrigen empfiehlt der Ausschuss eine redaktionelle Anpassung.

Nach Auskunft des ML soll mit dem Regelbeispiel in Buchstabe c klargestellt werden, dass an der bisherigen Auslegung des Versagungsgrundes der „ungesunden Verteilung“ durch den BGH (BGH, Beschluss vom 28.11.2014 - BLw 4/13 -, juris, Rn. 8; siehe dazu auch die Begründung, S. 45) festgehalten werden soll. Nach der o. g. Entscheidung des BGH bedeutet ein Grundstückserwerb ohne Zusammenhang zum bestehenden Betrieb allerdings nur dann eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden im Sinne des bisherigen Rechts, „wenn er in Konkurrenz zu dem Erwerbsinteresse eines Landwirts tritt, der das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt.“ (BGH, a. a. O., Rn. 17, siehe dazu auch die Anmerkung zu Buchstabe c). Das ML hat dazu mitgeteilt, dass auch insoweit keine Abweichung von der o. g. Rechtsprechung des BGH beabsichtigt sei. Auch das Regelbeispiel nach Buchstabe c solle die Erwerbsbereitschaft und Aufstockungsbedürftigkeit einer Landwirtin, eines Landwirts, einer Forstwirtin oder eines Forstwirts voraussetzen.

Mit dem empfohlenen neuen Buchstaben d wird das mitgeteilte Regelungsziel erreicht. Im Übrigen empfiehlt der Ausschuss in Buchstabe c redaktionelle Anpassungen.

Hinsichtlich der empfohlenen Ergänzung des neuen Buchstaben d wird auf die obigen Ausführungen zu den Buchstaben a bis c verwiesen.

Die in Nummer 3 empfohlene Verwendung des Begriffs „Verkehrswert“ entspricht der Formulierung in Absatz 4 Satz 1 und dient der Vereinheitlichung der Begriffe innerhalb des Gesetzes.

Der Versagungsgrund nach Nummer 3 entspricht dem bisherigen Recht (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG). Nach der Rechtsprechung des BGH setzt die Versagung der Genehmigung neben einem groben Missverhältnis zwischen dem Gegenwert und dem Verkehrswert des Grundstücks jedoch auch voraus, dass im Zeitpunkt der letzten Entscheidung in der Tatsacheninstanz eine Landwirtin, ein Landwirt, eine Forstwirtin oder ein Forstwirt bereit sei, das Grundstück zu einem Preis zu erwerben, der in etwa dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Vertragsschlusses entspreche. Ob die oder der Erwerbswillige das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötige, sei in diesem Zusammenhang - anders als bei der Prüfung einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG - unerheblich. Der mit § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG verfolgte

gesamtwirtschaftliche und soziale Zweck sei auf die Gesamtheit der erwerbswilligen und erwerbsbereiten Land- und Forstwirtinnen und Land- und Forstwirte bezogen. Es solle verhindert werden, dass durch Veräußerungen zu überhöhten Preisen Nachteile für die Agrarstruktur eintreten (BGH, Beschluss vom 27.04.2018 - BLw 3/17 -, juris, Rnrrn. 20 und 25).

Da der Entwurf in Nummer 1 eine entsprechende Einschränkung ausdrücklich regelt, führt das Fehlen einer ausdrücklichen Regelung in Nummer 3 dazu, dass unklar ist, ob die bislang von der Rechtsprechung vorgenommene Einschränkung des Versagungsgrundes nach Nummer 3 weiterhin gelten soll.

Das ML hat dazu mitgeteilt, dass eine Abweichung von der bisherigen Rechtsprechung - auch hier - nicht beabsichtigt sei und spricht sich dafür aus, Nummer 3 im Sinne der o. g. Rechtsprechung zu ergänzen.

Dieser Anregung ist der Ausschuss mit seiner Empfehlung gefolgt.

In den in Satz 2 geregelten Fällen ist eine Genehmigung, sofern nicht ein Versagungsgrund nach Nummer 2 oder 3 vorliegt, in der Regel zu erteilen. Die damit verbundene Privilegierung ist in der Entwurfsfassung aber weiter gefasst, als es nach der Begründung (S. 37, 45) beabsichtigt ist. Nach Auskunft des ML sollen durch Satz 2 solche Veräußerungsvorgänge ausdrücklich vom Versagungsgrund nach Nummer 1 ausgenommen werden, die einer vom Oberlandesgericht Frankfurt im Jahr 2022 entschiedenen Fallgestaltung entsprechen (OLG Frankfurt, Beschluss vom 12.07.2022 - 15 W 9/22 (Lw) -, juris, Rnrrn. 56 ff.). Das Gericht hat in diesem Fall entschieden, dass die Veräußerung des streitgegenständlichen landwirtschaftlichen Grundstücks an eine Gesellschaft, die selbst zwar keine Landwirtin ist, die aber ihre Grundstücke - unter ganz bestimmten Bedingungen - an Landwirtinnen und Landwirte verpachtet, ausnahmsweise zu genehmigen sei, weil sie Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur nicht widerspreche und somit nicht zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden nach geltendem Recht (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 GrdstVG) führe. In dem genannten Fall hat das Gericht seine Entscheidung im Wesentlichen damit begründet, dass durch die Satzung der Gesellschaft sichergestellt sei, dass die erworbenen Grundstücke nicht zu Gewinnzwecken erworben würden, dass die Grundstücke langfristig an Landwirtinnen und Landwirte verpachtet würden und diesen ein maßgeblicher Einfluss auf die Höhe des Pachtzinses eingeräumt werde, dass eine Weiterveräußerung der Grundstücke weitestgehend ausgeschlossen sei und dass sich die Anteile an der Gesellschaft vollständig im Streubesitz befänden.

Diese vom Oberlandesgericht Frankfurt aufgestellten - sehr engen - Voraussetzungen für die Unbedenklichkeit der Veräußerung finden sich im Satz 2 allerdings nicht wieder. Satz 2 verlangt lediglich, dass der Gesellschaftszweck in der „Landbeschaffung und Erhaltung selbstständiger lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe“ besteht, was insbesondere eine Gewinnorientierung der Gesellschaft, eine Weiterveräußerung von Grundstücken und eine Konzentration der Gesellschaftsanteile nicht ausschließt. Damit geht die Privilegierung nach Satz 2 deutlich über das beabsichtigte Maß hinaus, zumal der Versagungsgrund der agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung für die in Satz 2 genannten Gesellschaften offenbar nicht gelten soll. Die Regelung könnte zu einem verstärkten Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken durch reine Besitz- bzw. Kapitalgesellschaften führen, was nach den Ausführungen in der Begründung (S. 37) ausdrücklich nicht gewollt ist.

Der GBD hatte darauf hingewiesen, dass es einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung angesichts der o. g. Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Frankfurt zum geltenden Recht möglicherweise nicht bedürfe (vgl. auch die Begründung, S. 37). Das ML wollte an der Regelung zum Zwecke der Klarstellung festhalten und spricht sich dafür aus, Satz 2 im Sinne der o. g. Entscheidung des Oberlandesgerichts Frankfurt zu konkretisieren.

Diesem Vorschlag ist der Ausschuss mit seiner Empfehlung gefolgt.

Die empfohlene Formulierung berücksichtigt auch, dass nach Auskunft des ML nicht nur juristische Personen, sondern alle Gesellschaften erfasst werden sollen und dass die Regelung, entsprechend der in den übrigen Vorschriften verwendeten Begrifflichkeit (vgl. § 3 Abs. 5 Satz 2 und § 10 Abs. 1 Satz 2), auf den Erhalt „leistungsfähiger“ Betriebe gerichtet ist.

Zu Absatz 2:

Die in Satz 1 empfohlene Ersetzung des Wortes „Flächen“ durch das Wort „Grundstücke“ dient der redaktionellen Angleichung an die Formulierung in Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b.

Der Begriff „Einzelerwerbende“ wird in den übrigen Vorschriften des Entwurfs nicht verwendet. Es ist unklar, was mit „Einzelerwerbenden“ gemeint ist und wie diese von den in Satz 1 gesondert genannten Personengesellschaften und Genossenschaften abzugrenzen sind. Das ML hat mitgeteilt, dass mit „Einzelerwerbenden“ alle Erwerberinnen und Erwerber unabhängig von ihrer Rechtsform gemeint sind, soweit es sich nicht um Personengesellschaften oder Genossenschaften handelt. Nur für letztere solle eine höhere Flächenobergrenze gelten.

Der Ausschuss empfiehlt deshalb, in Satz 1, wie im übrigen Entwurf, die hinsichtlich der Rechtsform neutrale Bezeichnung „Erwerberin oder Erwerber“ zu verwenden. Die weiteren Empfehlungen dienen dazu, die für Personengesellschaften und Genossenschaften beabsichtigte Sonderregelung redaktionell anzupassen.

Die empfohlene Formulierung „Größe des Betriebes der Erwerberin oder des Erwerbers“ dient der sprachlichen Präzisierung und entspricht der im übrigen Gesetzentwurf verwendeten Formulierung (siehe z. B. Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstaben a und c).

Die empfohlene Streichung des besonderen Schwellenwertes für Personengesellschaften und Genossenschaften beruht auf dem Änderungsvorschlag der Fraktionen von SPD und von Bündnis 90/Die Grünen in der Vorlage 14 und wurde dort wie folgt begründet:

„Die Streichung führt zu einer Vereinfachung der Verfahrensabläufe und zu einer einheitlicheren Genehmigungspraxis. Eventuelle Umgehungsmöglichkeiten werden eingeschränkt.“

Der in der Entwurfsfassung vorgesehene Maßstab („durchschnittliche landwirtschaftliche Fläche niedersächsischer Betriebe“) ist unklar, weil offenbleibt, wie die Durchschnittsgröße ermittelt werden soll. Gemeint sind nach Auskunft des ML die in der jeweils aktuellen Agrarstrukturerhebung des Bundes nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 des Agrarstatistikgesetzes für Niedersachsen ausgewiesenen Durchschnittsgrößen. Der Ausschuss empfiehlt dies ausdrücklich zu regeln und die Formulierung („landwirtschaftlich genutzt“) zur Klarstellung an die entsprechende Formulierung im Bundesrecht (siehe § 27 Abs. 2 Nr. 2 des Agrarstatistikgesetzes) anzupassen.

Die empfohlene Formulierung „es sei denn, dass“ erleichtert die Verständlichkeit der Regelung.

Laut Begründung (S. 46) kann eine Überschreitung der Flächenobergrenze auch dann gerechtfertigt sein, wenn die Erwerberin oder der Erwerber „zwingende betriebliche Gründe“ für den Erwerb geltend macht (z. B. Arrondierungsinteressen). Nach dem Wortlaut müssen jedoch „besondere agrarstrukturelle Umstände“ die Ausnahme rechtfertigen. Sofern also im Einzelfall „nur“ betriebliche Gründe für eine Ausnahme sprechen, ohne dass diese Gründe zugleich auch „besondere agrarstrukturelle Umstände“ darstellen, wäre eine Überschreitung der Flächenobergrenze nach dem Wortlaut nicht zulässig. Um das in der Begründung (S. 49) mitgeteilte Regelungsziel zu erreichen empfiehlt der Ausschuss, im Wortlaut ausdrücklich zu regeln, dass eine Überschreitung auch durch „zwingende betriebliche Gründe“ gerechtfertigt sein kann.

Die in Satz 2 der Entwurfsfassung vorgesehene lediglich beispielhafte Nennung einzelner Aspekte, die berücksichtigt werden können, ist rechtlich entbehrlich, weil sich daraus keine Berücksichtigungspflicht oder eine andere Rechtsfolge ergibt. Satz 2 lässt zudem offen, inwieweit die genannten Aspekte für oder gegen das Vorliegen zwingender betrieblicher Gründe oder besonderer agrarstruktureller Umstände sprechen. Der Ausschuss empfiehlt daher, Satz 2 zu streichen.

Die Empfehlung in Satz 3 dient der begrifflichen Angleichungen (siehe Ausführungen zu Satz 1).

Zu Absatz 4:

Die in Satz 1 empfohlene Verwendung des Begriffs „Verkehrswert“ dient der Vereinheitlichung der Begriffe innerhalb des Gesetzestextes.

Laut Begründung (S. 48) soll neben den ausdrücklich genannten besonderen agrarstrukturellen Umständen auch dann eine Ausnahme gerechtfertigt sein, wenn aus Sicht der Erwerberin oder des

Erwerbers zwingende betriebliche Gründe für den Erwerb sprechen. Der Ausschuss empfiehlt auch hier eine entsprechende Ergänzung des Wortlautes. Auf die Ausführungen zu Absatz 2 Satz 1 wird ergänzend verwiesen.

Die empfohlene Herabsetzung des Prozentsatzes beruht auf dem Änderungsvorschlag der Fraktionen von SPD und von Bündnis 90/Die Grünen in der Vorlage 14. Dieser wurde dort wie folgt begründet:

„Aufgrund der Preissteigerungen der letzten Jahre ist eine Absenkung der prozentualen Werte angebracht.“

Der GBD hatte zu dem Änderungsvorschlag darauf hingewiesen, die im Entwurf vorgesehene gesetzliche Konkretisierung des Tatbestandes des „groben Missverhältnisses“ orientiere sich an der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu dem entsprechenden Tatbestand des geltenden Rechts in § 9 Abs. 1 Nr. 3 des Grundstücksverkehrsgesetzes - GrdstVG - (vgl. BGH, Beschluss vom 12.04.2024 - BLW 2/22 -, juris, Rn. 21; Beschluss vom 27.04.2018 - BLW 3/17 -, juris, Rn. 7 ff.; Beschluss vom 02.07.1968 - V BLW 10/68 -, juris, Rn. 9). Mit der im Änderungsvorschlag vorgesehenen Absenkung des Schwellenwertes für die Überschreitung des Verkehrswertes von 50 auf 35 Prozent würden die Voraussetzungen für die Versagung der Genehmigung einer Grundstücksveräußerung gegenüber der bisherigen Rechtslage abgesenkt und damit die Eingriffsbefugnisse erweitert. Inwieweit damit ein verfassungsrechtliches Risiko im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit der Regelung verbunden sei, lasse sich nicht eindeutig feststellen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts müsse eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes - GG -) von dem geregelten Sachbereich her geboten sein und dürfe nicht weiter gehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung diene. Zudem müsse eine solche Regelung auch das Grundrecht der freien Entfaltung der Persönlichkeit (Artikel 2 Abs. 1 GG) beachten und dürfe die Handlungsfreiheit im Bereich der Eigentumsordnung nicht unverhältnismäßig beschneiden. (BVerfG, Beschluss vom 12.01.1967 - 1 BvR 169/63 -, juris Rn. 34). Den bisherigen Tatbestand des „groben Missverhältnisses“ in § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG), der keinen bestimmten Schwellenwert enthalte, habe das Bundesverfassungsgericht als verfassungskonform angesehen und in diesem Zusammenhang den mit der Regelung verfolgten Zweck der Vermeidung spekulativer Auswüchse bei der Preisbildung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke ausdrücklich gebilligt. Der Entscheidung sei nicht zu entnehmen, ob aus dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ein für den Gesetzgeber verbindlicher Mindest-Schwellenwert für die Konkretisierung des „groben Missverhältnisses“ folge (BVerfG, Beschluss vom 12.01.1967 - 1 BvR 335/63 -, juris, Rn. 10 ff.). Zu berücksichtigen sei in diesem Zusammenhang, dass das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber wegen der in Artikel 14 Abs. 2 GG zum Ausdruck gebrachten Sozialbindung des Eigentums bei der Bestimmung des Eigentumsinhaltes einen weiten Gestaltungsspielraum einräume (BVerfG, Beschluss vom 12.01.1967 - 1 BvR 169/63 -, juris, Rn. 24). Für die Verhältnismäßigkeit der Regelung in Satz 1 spreche aus Sicht des GBD, dass sie bei Erreichen des Schwellenwertes eine Versagung der Genehmigung nicht zwingend vorschreibe, sondern ausdrücklich Ausnahmen zulasse („zwingende betriebliche Gründe und besondere agrarstrukturelle Umstände“) und zudem in Absatz 7 eine Härtefallregelung vorgesehen sei, sodass auf der Ebene der Gesetzesanwendung eine Einzelfallbetrachtung vorgenommen und der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit berücksichtigt werden könne. Vor diesem Hintergrund schätze der GBD das mit dem Änderungsvorschlag verbundene verfassungsrechtliche Risiko als eher gering ein und rate im Ergebnis von der im Änderungsvorschlag vorgesehen Absenkung des Schwellenwertes nicht ab.

Der Ausschuss hat diese Einschätzung zur Kenntnis genommen und ist mit seiner Empfehlung dem Änderungsvorschlag gefolgt.

In Satz 2 empfiehlt der Ausschuss eine Berichtigung der Interpunktion.

In Satz 3 empfiehlt der Ausschuss eine Konkretisierung der Verordnungsermächtigung.

Ein zum Erlass einer Verordnung ermächtigendes Gesetz muss Inhalt, Zweck und Ausmaß der Ermächtigung bestimmen (Artikel 43 Abs. 1 Satz 2 NV). Dabei genügt eine für die konkrete Ermächtigung hinreichende Bestimmtheit. Bei vielgestaltigen, komplexen Lebenssachverhalten oder absehbaren Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse sind etwa geringere Anforderungen an die Bestimmtheit zu stellen als bei einfach gelagerten und klar vorhersehbaren Lebenssachverhalten

(BVerfG, Urteil vom 19.09.2018 - 2 BvF 1/15 -, Rn. 204, juris). Das Maß der Bestimmtheit der Ermächtigungsnorm muss auch der Grundrechtsrelevanz der Regelung entsprechen, zu der ermächtigt wird: Je erheblicher diese in die Rechtsstellung des Betroffenen eingreift, desto höhere Anforderungen müssen an den Bestimmtheitsgrad der Ermächtigung gestellt werden. Eine Ermächtigung darf daher nicht so unbestimmt sein, dass nicht mehr vorausgesehen werden kann, in welchen Fällen und mit welcher Tendenz von ihr Gebrauch gemacht werden wird und welchen Inhalt die aufgrund der Ermächtigung erlassenen Verordnungen haben können (BVerfG, Beschluss vom 21.04.2015 - 2 BvR 1322/12 -, Rn. 55, juris m. w. N.). Es genügt, wenn sich die zu regelnden Fragen und Sachbereiche, das Ziel und die Grenzen der Verordnungsregelung unter Zuhilfenahme allgemeiner Auslegungskriterien aus dem Gesetz ermitteln lassen; die Verwendung von Generalklauseln und unbestimmter Rechtsbegriffe ist grundsätzlich möglich (BVerfG, Urteil vom 19.09.2018 - 2 BvF 1/15 -, Rn. 203, juris).

Aus Sicht des Ausschusses bestanden Zweifel, ob die Entwurfsfassung diesen Anforderungen gerecht wird, weil sie das Ministerium pauschal zu „abweichenden Regelungen“ berechtigt und offen lässt, von welchen Regelungen abgewichen werden darf, ob die gesetzlichen Regelungen verschärft oder gelockert werden dürfen und ob der Inhalt des Regelbeispiels ganz anders gefasst werden dürfte. Die Formulierung der Entwurfsfassung orientiert sich zwar an der Verordnungsermächtigung in § 2 Abs. 2 Nr. 3 GrdStVG (siehe dazu auch die Begründung, S. 49). Auf das im bisherigen Recht ausdrücklich geregelte Kriterium der zwingenden Erforderlichkeit wurde jedoch im Entwurf verzichtet.

Das ML hat dazu mitgeteilt, durch die Verordnung nach Satz 3 solle lediglich für das jeweils betroffene Gebiet ein von Satz 1 nach oben oder unten abweichender Prozentsatz festgelegt werden dürfen. Darüber hinaus soll das in § 2 Abs. 2 Nr. 3 GrdStVG geregelte Erforderlichkeitskriterium auch für die Ermächtigung nach Satz 3 gelten.

Mit der empfohlenen Formulierung wird das mitgeteilte Regelungsziel umgesetzt und es werden Inhalt, Zweck und Ausmaß der Ermächtigung präzisiert.

Zu Absatz 5:

Der Entwurf sieht vor, dass bei einer Nichtausübung des Vorkaufsrechts (§§ 11 und 12 des Entwurfs) die Genehmigung wegen einer agrarstrukturell nachteiligen Verteilung von Grund und Boden künftig nicht mehr nur bei Betriebsveräußerungen, sondern auch bei der Veräußerung einzelner Grundstücke zu versagen oder nur mit Auflagen oder Bedingungen zu erteilen ist, wenn eine Landwirtin oder ein Landwirt aufstockungsbedürftig und erwerbsbereit ist. Nach dieser Regelung würde der ursprüngliche Kaufvertrag scheitern, ohne dass gleichzeitig (im Wege des Vorkaufsrechts) ein neuer Kaufvertrag mit dem Siedlungsunternehmen oder einer Landwirtin oder einem Landwirt zustande käme. In diesem Fall wäre jedoch ungewiss, ob in der Folge zwischen der Verkäuferin oder dem Verkäufer und der Interessentin oder dem Interessenten tatsächlich ein Kaufvertrag zu den ursprünglichen Bedingungen zustande kommt.

Der GBD hatte darauf hingewiesen, durch eine solche Regelung würden gegenüber dem bisherigen Recht stärkere Eingriffe in das Eigentumsgrundrecht (Artikel 14 GG) möglich. Ob eine solche Regelung eine verfassungskonforme Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums darstelle, lasse sich nicht mit Sicherheit feststellen. In der Literatur würden hierzu unterschiedliche Auffassungen vertreten (kritisch Hollwitz, Ein wohlgeordnetes Agrarstrukturverbesserungsgesetz im föderalen Deutschland, Baden-Baden 2020, S. 415 und demgegenüber Czub, AUR 2016, 442, 453).

Das ML hat dazu mitgeteilt, dass mit der vorgesehenen Ausweitung der Genehmigungsversagung in erster Linie Sachverhalte erfasst werden sollten, in denen das Siedlungsunternehmen wegen eines über dem Verkehrswert liegenden Kaufpreises auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichte. Wegen der in § 12 Abs. 3 vorgesehenen Möglichkeit zur Herabsenkung des Kaufpreises, dürften solche Fälle künftig aber deutlich seltener vorkommen, sodass die vorgesehene Ausweitung der Genehmigungsversagung aus fachlicher Sicht nicht erforderlich sei und angesichts der o. g. Bedenken gestrichen werden könnte.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt der Ausschuss, zur Vermeidung eines verfassungsrechtlichen Risikos, es bei der geltenden Regelung zu belassen und den letzten Satzteil zu streichen.

Zu Absatz 6:

Das geltende Recht nennt in § 9 Abs. 6 GrdstVG als Beispiel für allgemeine volkswirtschaftliche Belange („insbesondere“) bislang nur die unmittelbare Gewinnung von Roh- und Grundstoffen. Da es sich dabei nicht um eine abschließende Aufzählung handelt („insbesondere“) sind nach der Rechtsprechung des BGH im Genehmigungsverfahren bereits nach geltendem Recht auch die Belange anderer volkswirtschaftlich bedeutender Unternehmen zu berücksichtigen, die wie die Landwirtschaft auf Flächen im Außenbereich angewiesen seien und nicht darauf verwiesen werden könnten, sich notwendige Grundstücke andernorts zu beschaffen. Zu den volkswirtschaftlichen Belangen gehörten demnach - über die im Gesetzestext benannte Gewinnung von Roh- und Grundstoffen hinaus - alle überindividuellen Interessen von Industrie, Gewerbe, Handel, Verkehr, Energiebedarf, Bauwesen etc. (BGH, Beschluss vom 15.04.2011 - BLw 12/10 -, juris, Rn. 15). Der Entwurf sieht vor, die beispielhafte Aufzählung in Absatz 6 in Anlehnung an die obigen Ausführungen des BGH zu ergänzen.

Der GBD hatte darauf hingewiesen, dass die im Entwurf vorgesehene Ergänzung, wie die Entscheidung des BGH zeige, rechtlich nicht erforderlich sei, weil die Aufzählung ausdrücklich nicht abschließend sei („insbesondere“). Zudem werfe die Entwurfsfassung die Frage auf, warum das vom BGH in der o. g. Entscheidung ebenfalls beispielhaft genannte Bauwesen nicht in den Gesetzestext aufgenommen werden solle. Außerdem halte der Entwurf einerseits an dem bisherigen Maßstab der „allgemeinen volkswirtschaftlichen Belange“ fest, fügt aber andererseits im Zusammenhang mit den genannten Beispielen - offenbar in Anlehnung an die obige Entscheidung - zusätzlich die Formulierung „zu überindividuellen Interessen“ ein, ohne dass klar werde, ob damit ein anderer Maßstab formuliert werden soll und wenn ja, wie sich diese Maßstäbe zueinander verhalten sollten. Schließlich sei die im Entwurf vorgesehene Formulierung („zu überindividuellen Interessen von ...“) auch sprachlich unstimmig.

Das ML hat keine Einwände dagegen geäußert, an der Formulierung des geltenden Rechts festzuhalten.

Dem ist der Ausschuss mit seiner Empfehlung gefolgt.

Zu Absatz 7:

Der Vorschlag dient der Anpassung an die in der Rechtssprache übliche Formulierung.

Zu § 10 (Auflagen und Bedingungen):**Zu Absatz 1:**

Die in Satz 1 Nr. 2 empfohlene Ergänzung entspricht der Formulierung im geltenden Recht (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG) sowie in Satz 2 der Entwurfsfassung und soll klarstellen, dass die bisherige Rechtslage nicht geändert werden soll.

Die in Satz 2 empfohlene Verweisung auf § 3 Abs. 6 dient der Präzisierung des Regelungsinhalts und der Klarstellung der Bezüge.

Außerdem empfiehlt der Ausschuss zu präzisieren, dass die Auflage nach Satz 2 dann in Betracht kommt, wenn kein Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 Satz 1 vorliegt. Die empfohlene Formulierung orientiert sich am geltenden Recht (§ 1 Abs. 2 Satz 1 NGrdstLwG).

Zu Absatz 5:

Der Ausschuss empfiehlt eine Streichung der rechtlich überflüssigen Regelung. In den Fällen nach § 8 Nrn. 8 und 9 besteht eine Pflicht zur Erteilung der Genehmigung (sogenannter Genehmigungszwang). Eine Erteilung von Auflagen und Bedingungen, die das Vorliegen eines Versagungsgrundes voraussetzt (§ 9 Abs. 1 Satz 1), ist daher ohnehin eindeutig ausgeschlossen. Die im Entwurf vorgesehene Nennung (nur) des § 8 Nrn. 8 und 9 könnte zudem die Frage aufwerfen, ob in den anderen Fällen des § 8 künftig Auflagen und Bedingungen erteilt werden können, was aber nach Auskunft des ML nicht beabsichtigt ist.

Zu § 11 (Vorkaufsrecht):**Zu Absatz 1:**

Die gegenüber dem bisherigen Recht (§ 4 Abs. 1 Satz 1 des Reichssiedlungsgesetzes [RSiedlG]) neue Formulierung „für alle vom Kaufvertrag erfassten Grundstücke“ führt dazu, dass sich das Vorkaufsrecht stets auch auf forstwirtschaftliche Grundstücke erstrecken würde, die zusammen mit landwirtschaftlichen Grundstücken veräußert werden und eine wirtschaftliche Einheit mit dem landwirtschaftlichen Grundstück bilden (siehe Absatz 3) und zwar unabhängig davon, wie groß der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen im Verhältnis zu den forstwirtschaftlichen Flächen ist.

Auf Grundlage des bisherigen Rechts (§ 4 Abs. 1 Satz 1 RSiedlG) ist nicht abschließend geklärt, unter welchen Voraussetzungen sich das grundsätzlich auf landwirtschaftliche Grundstücke beschränkte Vorkaufsrecht ausnahmsweise auch auf mit gleichem Kaufvertrag veräußerte forstwirtschaftliche Grundstücke erstreckt. In der Literatur wird verbreitet vorausgesetzt, dass die landwirtschaftliche Nutzung die Bewaldung überwiegen muss (siehe Netz, Kommentar zum GrdstVG, 9. Auflage 2022, Rnr. 4808 mit weiteren Literaturnachweisen unter Rnrn. 4791 ff.). Der BGH hat bislang ausdrücklich davon abgesehen, allgemeingültige Kriterien zu formulieren und nimmt jeweils eine Einzelfallprüfung vor. Soweit ersichtlich, hat der BGH eine Erstreckung des Vorkaufsrechts auf forstwirtschaftliche Grundstücke aber bislang nur in solchen Fällen angenommen, in denen die betreffenden Grundstücke tatsächlich überwiegend landwirtschaftlich genutzt wurden und prüft dementsprechend, „ob bei einem überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundstück der forstwirtschaftlich genutzte Teil deshalb auch dem Vorkaufsrecht unterfällt, weil das Gesamtgrundstück eine wirtschaftliche Einheit bildet und beide Flächen sinnvollerweise nicht voneinander getrennt werden können“ (BGH, Beschluss vom 29.11.1996 - BLw 10/96 -, juris, Rn. 15).

Das ML hat dazu mitgeteilt, dass eine Ausweitung des Vorkaufsrechts im Hinblick auf forstwirtschaftliche Grundstücke gegenüber dem bisherigen Recht nicht beabsichtigt sei. Es spricht sich dafür aus, es bei der bisherigen Einzelfallbetrachtung zu belassen und auf die gegenüber dem bisherigen Recht neue Formulierung „für alle vom Kaufvertrag erfassten Grundstücke“ zu verzichten.

Dem ist der Ausschuss mit seiner Empfehlung gefolgt.

Das ML hat außerdem mitgeteilt, dass in der Praxis das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werde, wenn die Veräußerung zu versagen wäre, weil sie zu einer unwirtschaftlichen Verkleinerung oder Aufteilung von Grundstücken im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 führen würde. Denn in diesen Fällen würde die Ausübung des Vorkaufsrechts die nachteiligen Auswirkungen auf die Agrarstruktur vertiefen.

Der Ausschuss empfiehlt deshalb, den Tatbestand in Absatz 1 entsprechend zu konkretisieren.

Zu Absatz 2:

Die in Nummer 1 empfohlene Ergänzung („oder eine Forstwirtin oder ein Forstwirt“) dient der Anpassung an die korrespondierende Regelung in § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. d.

Das Vorkaufsrecht nach Absatz 2 bezieht sich auf Sachverhalte, in denen der Versagungsgrund der agrarstrukturell nachteiligen Verteilung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 mangels Erwerbsbereitschaft und Aufstockungsbedürftigkeit einer Landwirtin, eines Landwirts, einer Forstwirtin oder eines Forstwirts nicht besteht. Der Ausschuss empfiehlt, die Verweisung auf den Versagungsgrund entsprechend zu konkretisieren (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1) und die Formulierung damit an die korrespondierende Regelung in § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. d anzugleichen.

Die empfohlene Änderung der Behördenbezeichnung dient der Vereinheitlichung der Bezeichnungen innerhalb des Gesetzes.

Zu Nummer 3:

Das ML hat mitgeteilt, dass das Vorkaufsrecht nach Absatz 2 Satz 1 auch dann bestehen solle, wenn das Grundstück zwar nicht von generellem agrarstrukturellem Interesse sei, jedoch eine aufstockungsbedürftige Landwirtin oder ein aufstockungsbedürftiger Landwirt ermittelt worden sei, die oder der bereit und in der Lage sei, zumindest den Verkehrswert des Grundstücks zu bezahlen. Denn gerade für diese Fälle sei im Entwurf die Möglichkeit vorgesehen, dass das Siedlungsunternehmen

den Kaufpreis bis auf die Höhe des Verkehrswertes herabsetzen könne (§ 12 Abs. 3). Eine solche Herabsetzung des Kaufpreises komme aber nur dann in Betracht, wenn eine Versagung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 daran scheitere, dass keine aufstockungsbedürftige Landwirtin oder kein aufstockungsbedürftiger Landwirt bereit und in der Lage sei, den vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen.

Die Empfehlung dient der Umsetzung des mitgeteilten Regelungsziels.

Darüber hinaus nahm der Ausschuss den Hinweis des GBD zur Kenntnis, dass eine Herabsetzung des Kaufpreises nach § 12 Abs. 3 - außer in den Fällen des Absatzes 2 - auch dann in Betracht komme, wenn der vereinbarte Kaufpreis in einem groben Missverhältnis zum Verkehrswert des Grundstücks steht und eine Landwirtin oder ein Landwirt - auch ohne aufstockungsbedürftig zu sein - bereit und in der Lage ist, zumindest den Verkehrswert zu bezahlen. In diesen Fällen ergebe sich das Vorkaufsrecht jedoch bereits aus Absatz 1, weil ein Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 9 Abs. 4 vorliegt.

Satz 2 der Entwurfsfassung entspricht dem bisherigen Recht (§ 3 Abs. 2 Satz 3 NGrdstLwG) und soll für die Fälle eines Vorratserwerbs durch das Siedlungsunternehmen klarstellen, dass die erworbenen Grundstücke nur an Landwirtinnen und Landwirte weiterveräußert werden dürfen. Durch die empfohlene Ergänzung wird berücksichtigt, dass der Entwurf in § 12 Abs. 1 Satz 2 (nach der Empfehlung des Ausschusses jetzt in § 12 Abs. 3/1 Satz 1) vorsieht, dass das Siedlungsunternehmen sein Vorkaufsrecht künftig auch unmittelbar zugunsten einer Landwirtin oder eines Landwirts ausüben kann.

Zu Absatz 3:

Die als Folgeänderung zu § 6 Satz 1 Nr. 5 - neu - empfohlene Erhöhung der Hektarzahl beruht auf dem Änderungsvorschlag der Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen in der Vorlage 14 und wurde dort wie folgt begründet:

„Es handelt sich um eine Folgeänderung zu Ziffer 2. Durch die Heraufsetzung der genehmigungsfreien Grundstücksgröße beim Erwerb ist mit einer wesentlichen Verringerung der Fallzahlen zu rechnen.“

Im Übrigen empfiehlt der Ausschuss eine redaktionelle Anpassung der Verweisung.

Zu Absatz 4:

Zur Begründung der empfohlenen Ergänzungen und der Anpassung der Verweisung wird auf die Ausführungen zu § 8 Nr. 2 verwiesen.

Zu Absatz 6:

Der Wortlaut der Entwurfsfassung („das in einem Antrag nach § 5 bezeichnete Grundstück“) deutet darauf hin, dass die zuständigen Behörden auch mitteilen sollen, um welches Grundstück es sich konkret handelt. Dies ist jedoch nach Auskunft des ML nicht beabsichtigt. Vielmehr sollten nur die „Grundangaben“ zu dem Grundstück veröffentlicht werden. Damit seien die Angaben gemeint, die für erwerbswillige Landwirtinnen und Landwirte für die Abgabe einer Interessenbekundung gegenüber der zuständigen Behörde maßgeblich sind, nämlich die Grundstücksart, die Grundstücksgröße und die Angabe, in welcher Gemarkung das Grundstück liegt. Die empfohlenen Änderungen dienen dazu, den Inhalt der Veröffentlichungspflicht im Sinne der mitgeteilten Regelungsabsicht zu präzisieren.

Zu § 12 (Ausübung des Vorkaufsrechts):

Zu Absatz 1:

Die in Satz 2 vorgesehene Möglichkeit zur Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten einer Landwirtin oder eines Landwirts stellt eine Neuerung gegenüber dem bisherigen Recht dar. Aus Gründen der Gesetzessystematik empfiehlt der Ausschuss, diesen Sonderfall in einem eigenen Absatz (neuer Absatz 3/1) zu regeln.

In diesem Zusammenhang soll die Voraussetzung der Aufstockungsbedürftigkeit zur Klarstellung des Gewollten an die in den übrigen Regelungen des Entwurfs verwendete Formulierung angepasst werden (siehe z. B. § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a).

Des Weiteren empfiehlt der Ausschuss, die ungenaue Formulierung „oder zur nach Absatz 3 bestimmten Höhe“ zu präzisieren.

Schließlich soll durch die Empfehlung auch klargestellt werden, dass auch in Fällen der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten einer Landwirtin oder eines Landwirts weiterhin (nur) der Vorkaufsberechtigte, d. h. das gemeinnützige Siedlungsunternehmen oder die nach § 11 Abs. 7 bezeichnete Stelle, über die Ausübung des Vorkaufsrechts entscheidet. Das Wort „direkt“ ist in der Folge entbehrlich und soll gestrichen werden.

Zu Absatz 2:

In Satz 3 empfiehlt der Ausschuss die Ergänzung der weiblichen Bezeichnung.

Die in Satz 4 empfohlene Bezeichnung „Verkäuferin oder Verkäufer“ entspricht der Bezeichnung im geltenden Recht (§ 6 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 RSiedlG).

Zu Absatz 3:

Die in Satz 0/1 empfohlene Regelung entspricht § 464 Abs. 2 BGB, der nach bisherigem Recht aufgrund einer Verweisung für das (gesetzliche) Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens entsprechend anwendbar ist (vgl. § 8 Abs. 1 RSiedlG). Der Entwurf enthält keine entsprechende Verweisung auf das BGB, sodass die wesentliche Rechtsfolge der Ausübung des Vorkaufsrechts im Entwurf nicht (mehr) geregelt ist. Diese besteht darin, dass der Vertrag zwischen der oder dem durch das Vorkaufsrecht Verpflichteten (der Verkäuferin oder dem Verkäufer) und dem Vorkaufsberechtigten (dem Siedlungsunternehmen) zu den mit der Käuferin und dem Käufer vereinbarten Bedingungen zustande kommt. Das Fehlen dieser Regelung beruht nach Mitteilung des ML auf einem Redaktionsversehen. Der Ausschuss empfiehlt daher, diese Rechtsfolge ausdrücklich im Gesetz zu regeln.

Satz 1 soll nach Auskunft des ML regeln, dass der Vorkaufsberechtigte - abweichend von der Grundregel des Satzes 0/1 - mit der Ausübung des Vorkaufsrechts den Kaufpreis bis auf den Verkehrswert des Grundstückes herabsetzen darf, sodass der neue Kaufvertrag zwischen der oder dem Verpflichteten und der oder dem Vorkaufsberechtigten zu diesem geringeren Kaufpreis und im Übrigen zu den Bedingungen des ursprünglichen Kaufvertrages zustande kommt, sofern die oder der Verpflichtete von ihrem oder seinem Rücktrittsrecht nach Satz 2 Gebrauch macht. Die empfohlenen Änderungen dienen der Präzisierung des Gewollten.

Die in Satz 2 empfohlene Formulierung „in den Fällen des Satzes 1“ dient der Straffung und der Präzisierung.

Im Zusammenhang mit dem Vorkaufsrecht wird die Verkäuferin oder der Verkäufer im Entwurf - wie schon im bisherigen Recht - als die oder der „Verpflichtete“ bezeichnet (so auch in den Sätzen 0/1 und Satz 1), sodass dieser Begriff auch hier verwendet werden soll.

Zu Absatz 3/1:

Hinsichtlich der Empfehlungen zu Satz 1 wird auf die Ausführungen zu Absatz 1 Satz 2 verwiesen.

Der Entwurf regelt nicht, welche Rechtsfolgen sich ergeben, wenn der Vorkaufsberechtigte das Vorkaufsrecht zugunsten einer Landwirtin oder eines Landwirts ausübt.

Das ML hat dazu mitgeteilt, dass in diesen Fällen der Kaufvertrag unmittelbar zwischen der Verkäuferin oder dem Verkäufer und der Landwirtin oder dem Landwirt, zu deren oder dessen Gunsten das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde, zustande kommen solle. Darüber hinaus solle das Besichtigungsrecht nach § 14 neben dem Siedlungsunternehmen auch der Landwirtin oder dem Landwirt zustehen und die übrigen Regelungen des Entwurfs sowie die nach § 15 Abs. 1 Satz 1 entsprechend anwendbaren Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches, die das Verhältnis zwischen der oder dem Verpflichteten, (d. h. der Verkäuferin oder dem Verkäufer) und dem Vorkaufsberechtigten regeln, mit der Maßgabe entsprechend anwendbar sein, dass die Landwirtin oder der Landwirt an die Stelle des Vorkaufsberechtigten tritt.

Mit dem empfohlenen neuen Satz 2 wird das mitgeteilte Regelungsziel umgesetzt.

Zu Absatz 4:

Die empfohlenen Ergänzungen sollen klarstellen, dass hier - wie im geltenden Recht (§ 6 Abs. 2 RSiedlG) - die Mitteilung der vom Siedlungsunternehmen abgegebenen Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts gemeint ist, die die zuständige Behörde der oder dem Verpflichteten nach Absatz 2 Satz 3 bekanntzugeben hat.

Zu § 13 (Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts):

Die in Satz 3 empfohlene Formulierung entspricht dem geltenden Recht (§ 21 Satz 2 GrdstVG) und dem im Landesrecht üblichen Sprachgebrauch.

Zu § 15 (Anwendbare Vorschriften, Zubehör und Nebenleistungen):

Zur Überschrift:

Der Ausschuss empfiehlt, in der Überschrift auch auf den Regelungsinhalt des Absatzes 1 Satz 1 hinzuweisen.

Zu Absatz 2:

Die empfohlenen Bezeichnungen entsprechen dem geltenden Recht (§ 8 Abs. 2 RSiedlG) und dienen der Angleichung der Bezeichnungen innerhalb des Gesetzestextes.

Zu § 17 (Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht):

Die empfohlene Änderung dient der Ergänzung der weiblichen Bezeichnung.

Zu § 18 (Siedlungsunternehmen):

Zur Überschrift:

Die empfohlene Änderung der Überschrift berücksichtigt, dass die nachfolgenden Absätze nicht nur Regelungen zu dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen nach Absatz 1 Satz 1 enthalten, sondern auch solche Regelungen, die auch für die durch Verordnung nach Absatz 1 Satz 5 als Siedlungsunternehmen bezeichnete Stellen gelten.

Zu Absatz 1:

Der Hinweis auf die Gründung des Siedlungsunternehmens auf Grundlage des Reichssiedlungsgesetzes in Satz 2 des Entwurfs ist rechtlich entbehrlich und sollte daher gestrichen werden.

Die empfohlene Ergänzung („gemeinnützig“) soll klarstellen, dass sich Satz 2 - ebenso wie Satz 3 - auf das in Satz 1 genannte (gemeinnützige) Siedlungsunternehmen bezieht, während die in Satz 5 genannten Stellen als „Siedlungsunternehmen“ bezeichnet werden. Soweit sich die übrigen Regelungen des Entwurfs auf „Siedlungsunternehmen“ beziehen, sind damit nach Auskunft des ML sowohl das gemeinnützige Siedlungsunternehmen nach Satz 1 als auch die als Siedlungsunternehmen bezeichneten Stellen nach Satz 5 gemeint.

Nach Auskunft des ML soll mit der Formulierung „als Organ der staatlichen Agrar- und Strukturpolitik“ die in der Praxis verbreitete Beschreibung der agrar- und strukturpolitischen Funktion der gemeinnützigen Siedlungsunternehmen wiedergegeben werden (so auch § 14 Abs. 1 ASVG BW). Eine erkennbare Rechtsfolge ist damit nicht verbunden, sodass der Ausschuss empfiehlt, diesen Hinweis zu streichen.

Nach Auskunft des ML soll Satz 3 klarstellen, dass das gemeinnützige Siedlungsunternehmen die in Satz 2 genannten Aufgaben bereits auf Grundlage des geltenden Rechts ausgeübt hat und Satz 2

nicht zu einer Änderung der Aufgaben führt. Welche Rechtsfolge damit verbunden sein soll, hat ML nicht mitgeteilt und ist auch nicht ersichtlich, sodass der Ausschuss empfiehlt, Satz 3 zu streichen.

Zu § 19 (Übereignungsverlangen der früheren Berechtigten):

Zu Absatz 1:

Die empfohlene Formulierung („die Person“) dient der Vereinfachung und der Angleichung an Absatz 2.

Das ML hat mitgeteilt, dass, wenn das Siedlungsunternehmen bei der Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 einen geringeren als den vereinbarten Kaufpreis bestimmt hat, die in Absatz 1 genannten Personen nicht den vereinbarten, sondern (ebenfalls) nur den herabgesetzten Kaufpreis an das Siedlungsunternehmen zahlen müssen, wenn sie eine Übereignung des Grundstücks nach Absatz 1 verlangen. Die empfohlene Ergänzung dient der Umsetzung des Gewollten.

Die Ersetzung des Begriffs „Entgelt“ durch den Begriff „Kaufpreis“ dient der Vereinheitlichung der im Gesetz verwendeten Begrifflichkeiten.

Zu Absatz 3:

Der empfohlene Begriff („Person“) und die Verwendung des Singulars dienen der Angleichung an die Absätze 1 und 2. Die empfohlene Verweisung auf Absatz 1 soll die Bezüge verdeutlichen.

Im Übrigen handelt es sich um eine begriffliche Anpassung an Absatz 1.

Zu § 20 (Anzeige des Landpachtverkehrs)

Zu Absatz 1:

Der empfohlene neue Satz 3 beruht - mit einer rechtsförmlichen Anpassung - auf dem Änderungsvorschlag der Fraktionen von SPD und von Bündnis 90/Die Grünen in der Vorlage 14. Dieser wurde dort wie folgt begründet:

„Die derzeit laut Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) geltenden Regelungen zum Beanstandungsverfahren von Landpachtverträgen sollen im Wesentlichen unverändert in den Gesetzesentwurf integriert werden.“

Zu Absatz 2:

Die Empfehlung dient der sprachlichen Vereinheitlichung des Gesetzestextes.

Zu § 22 (Beanstandung von Pachtverträgen):

Zu Absatz 1 Nr. 1:

Die empfohlene Fassung der Nummer 1 beruht auf dem Änderungsvorschlag der Fraktionen von SPD und von Bündnis 90/Die Grünen in der Vorlage 14. Dieser wurde dort wie folgt begründet:

„Die derzeit laut Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) geltenden Regelungen zum Beanstandungsverfahren von Landpachtverträgen sollen im Wesentlichen unverändert in den Gesetzesentwurf integriert werden.“

Der GBD hatte darauf hingewiesen, dass nach der Entwurfsbegründung zum geltenden Recht (BT-Drs. 10/508, S. 9) eine Beanstandung nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 des Landpachtverkehrsgesetzes (LPachtVG) als ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal voraussetze, dass eine Landwirtin oder ein Landwirt das verpachtete Grundstück benötigt und bereit sei, den vereinbarten Pachtzins zu zahlen und dass die Rechtsprechung, soweit ersichtlich, diese einschränkende Voraussetzung des Beanstandungsgrundes unter Hinweis auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit anwende (siehe dazu im Einzelnen die Anmerkungen in der Vorlage 11, S. 50 f. sowie BGH, Beschluss vom 03.06.1976 - V BLw 17/75 -, juris, Rnrrn. 15 und 18; Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery, Landpachtrecht Kommentar,

3. Auflage 1989, § 4 LPachtVG, Rnrrn. 2 und 13). Da der Entwurf in der Parallelregelung zum Grundstücksverkehr in § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a eine entsprechende Einschränkung ausdrücklich regelt, sei es daher zur Klarstellung und aus Gründen der Rechtsystematik sinnvoll, eine entsprechende Einschränkung, sofern sie gewollt sei, auch in Nummer 1 ausdrücklich zu regeln.

Das ML hatte hierzu zunächst eine Formulierung vorgeschlagen, wonach eine Beanstandung voraussetzen sollte, dass „eine Landwirtin oder ein Landwirt bereit und in der Lage ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Pachtvertrages zu pachten“. Auf die Aufstockungsbedürftigkeit der Landwirtin oder des Landwirts sollte es nach diesem Vorschlag des ML, anders als nach bisherigem Recht, nicht ankommen, weil dadurch die Beanstandungspraxis zu sehr eingeschränkt würde (siehe Vorlage 11, S. 50 f.).

Mit dem Änderungsvorschlag in der Vorlage 14 haben die Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen diesen Formulierungsvorschlag jedoch nicht aufgegriffen.

Das ML hat keine Bedenken gegen die im Änderungsvorschlag vorgesehene Fassung geäußert. Eine Ergänzung des o. g. ungeschriebenen Tatbestandsmerkmal zu Klarstellungszwecken hält das ML nicht für erforderlich. Aus der Begründung des Entwurfs und des Änderungsvorschlages gehe hervor, dass ein Festhalten an der bisherigen Rechtslage beabsichtigt sei, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt werde. Das ML geht deshalb davon aus, dass die Gerichte bei der Anwendung des Beanstandungsgrundes nach Nummer 1 an ihrer bisherigen Rechtsprechung zu § 4 Abs. 1 Nr. 1 LPachtVG festhalten und weiterhin die o. g. ungeschriebene Tatbestandsvoraussetzung zugrunde legen werden.

Der GBD hatte darauf hingewiesen, dass der im Änderungsvorschlag vorgesehene Wortlaut einer solchen Auslegung nicht entgegenstehe und vor diesem Hintergrund keinen Formulierungsvorschlag unterbreite.

Der Ausschuss hat dies zur Kenntnis genommen und ist mit seiner Empfehlung dem Änderungsvorschlag in der Vorlage 14 gefolgt.

Zu den Absätzen 2 und 4:

Die empfohlenen Streichungen beruhen auf dem Änderungsvorschlag der Fraktionen von SPD und von Bündnis 90/Die Grünen in der Vorlage 14. Dieser wurde dort wie folgt begründet:

„Die derzeit laut Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) geltenden Regelungen zum Beanstandungsverfahren von Landpachtverträgen sollen im Wesentlichen unverändert in den Gesetzesentwurf integriert werden.“

Zu § 23 (Ordnungsmaßnahmen):

Der Gesetzentwurf enthält in Absatz 2 Satz 2 eine Regelung, die darauf abzielt, dass der Vollzug der Änderung eines Landpachtvertrages nur für bestimmte Zeiträume innerhalb eines Jahres angeordnet werden darf. Der GBD hatte dazu vorgeschlagen, die Regelung aus systematischen Gründen in § 28 Abs. 4 Satz 1 zu verschieben und dabei inhaltlich zu präzisieren (siehe dazu Vorlage 11, S. 54).

Der Änderungsvorschlag der Fraktionen von SPD und von Bündnis 90/Die Grünen in der Vorlage 14 sieht vor, die vom GBD in § 28 Abs. 4 Satz 1 vorgeschlagene Formulierung nicht zu übernehmen und stattdessen die Regelung ganz zu streichen. Der Änderungsvorschlag wurde dort wie folgt begründet:

„Die derzeit laut Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) geltenden Regelungen zum Beanstandungsverfahren von Landpachtverträgen sollen im Wesentlichen unverändert in den Gesetzesentwurf integriert werden.“

Dem ist der Ausschuss gefolgt und empfiehlt, Satz 2 zu streichen.

Zu § 24 (Zustimmungsbedürftiger Erwerb):**Zur Überschrift:**

Bei der Anwachsung wächst den übrigen Gesellschaftern der Anteil des ausgeschiedenen Gesellschafters nicht durch Rechtsgeschäft, sondern kraft Gesetzes zu (siehe § 712 Abs. 1 BGB und § 105 Abs. 3, § 106 Abs. 2 HGB i. V. m. § 712 Abs. 1 BGB). Der Ausschuss empfiehlt, die Überschrift entsprechend anzupassen.

Der Ausschuss nahm den Hinweis des GBD zur Kenntnis, dass dieser keine abschließende Einschätzung dazu abgeben könne, ob die im Entwurf vorgesehenen Regelungen zur Zustimmungspflichtigkeit in tatsächlicher Hinsicht und im Zusammenspiel mit den für die Anteilserwerbe geltenden fachgesetzlichen Bestimmungen im Einzelnen praktikabel seien.

Zu Absatz 1:

Im einleitenden Satzteil soll anstelle der Verweisung auf § 2 Nr. 3 die dort geregelte Voraussetzung zur leichteren Verständlichkeit ausdrücklich geregelt werden.

Nach Auskunft des ML ist beabsichtigt, dass auch bei Erwerb einer Beteiligung nach Nummer 2 eine Zustimmungspflicht nur dann bestehen solle, wenn mit dem Erwerb ein bestimmender Einfluss auf die Gesellschaft entstehe, weil der Anteilserwerb nur dann dazu führe, dass die erwerbende Vertragspartei maßgeblichen Einfluss auf die bodenrelevanten Entscheidungen der Gesellschaft erlange und die Wirkung des Anteilserwerbs deshalb mit dem Erwerb von Grundstückseigentum vergleichbar sei (in diesem Sinne auch die Entwurfsbegründung, S. 22, 63). Dass diese Voraussetzung im Entwurf nur in Nummer 1 vorgesehen sei, stelle ein Redaktionsversehen dar.

Die empfohlene Ergänzung dient der Umsetzung des mitgeteilten Regelungsziels.

Die empfohlene Formulierung „die erwerbende Vertragspartei ... erlangt“ dient in diesem Zusammenhang der Klarstellung des Gewollten.

Hinsichtlich der in Nummer 1 empfohlenen Streichung wird auf die obigen Ausführungen zum einleitenden Satzteil verwiesen.

Nummer 2 regelt für Gesellschaften, die nicht Land- oder Forstwirtinnen sind, eine von Nummer 1 abweichende Aufgreifschwelle. Allerdings sind diese Gesellschaften zugleich auch von Nummer 1 erfasst, weil die Nummer 1 nach ihrem Wortlaut für alle Gesellschaften (im Sinne des Absatzes 4) gilt, sodass unklar ist, welche Regelung für Gesellschaften nach Nummer 2 gelten soll.

Nach Auskunft des ML soll die Nummer 1 nur für Gesellschaften gelten, die Land- oder Forstwirtinnen sind. Dies sei aufgrund eines Redaktionsversehens nicht in den Entwurf aufgenommen worden.

Mit der empfohlenen Ergänzung wird das Gewollte umgesetzt.

Das ML hat außerdem mitgeteilt, dass mit „land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen“ die land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke gemeint seien, die sich im Eigentum oder (z. B. aufgrund von Pachtverträgen) im Besitz der Gesellschaft befänden und somit Vermögenswerte darstellten.

Der Ausschuss empfiehlt, zur Klarstellung des Gewollten und zur Angleichung an die im übrigen Gesetzentwurf verwendete Begrifflichkeit, anstelle des Begriffs „Nutzflächen“ den Begriff „Grundstücke“ zu verwenden.

Mit der empfohlenen Ergänzung des Wortes „insgesamt“ soll klargestellt werden, dass es auf die Gesamtfläche der Grundstücke ankommen soll.

Die übrigen Ergänzungen dienen der sprachlichen Präzisierung des Gewollten.

Die in Nummer 2 des Entwurfs enthaltene männliche Bezeichnung („Landwirt“ bzw. „Forstwirt“) ist entbehrlich („die Gesellschaft“) und soll gestrichen werden. Die empfohlene Umstellung des Satzbaus dient der Angleichung an Nummer 1 und der besseren Verständlichkeit. Die übrigen Empfehlungen dienen der sprachlichen Anpassung.

Zu dem empfohlenen Begriff „Grundstück“ wird auf die Ausführungen zu Nummer 1 verwiesen.

Die in im Entwurf vorgesehene Berechnungsregel soll sicherstellen, dass der Anteilserwerb einen Bezug zu Flächen in Niedersachsen hat, ist jedoch unklar, weil sie offenbar einen Geldwert und ein Flächenmaß zueinander ins Verhältnis setzt. Nach Auskunft des ML soll der Wert des erworbenen Anteils ins Verhältnis zum Wert der in Niedersachsen gelegenen Flächen der Gesellschaft gesetzt werden. Wie dies berechnet werden soll, geht aus dem Entwurf nicht hervor, insbesondere ist nicht ersichtlich, welcher Wert pro Hektar Fläche in Niedersachsen bei der Berechnung zugrunde gelegt werden soll.

Das ML hielt die Regelung nach erneuter Prüfung für ungenau und nicht praktikabel, weil der auf das Flächenvermögen bezogene Kaufpreisanteil schwer zu bestimmen sei und der Wert der Flächen in Niedersachsen anhand von Verkehrs- bzw. Bodenrichtwerten bestimmt werden müsste. Das ML sprach sich dafür aus, stattdessen - wie in Nummer 1 - auf den Flächenbestand der Gesellschaft in Niedersachsen abzustellen und hat dazu eine Formulierung vorgeschlagen, der sich der Ausschuss mit seiner Empfehlung angeschlossen hat.

Zu Absatz 3:

Es handelt sich um begriffliche Anpassungen (siehe dazu die Ausführungen zu Absatz 1 Nr. 1).

Zu § 25 (Zustimmungsantrag):

Nach Auskunft des ML bezieht sich die Nachweispflicht auf die in § 24 Abs. 1 genannten Voraussetzungen für die Zustimmungsbedürftigkeit und soll z. B. die für die Berechnung der Vermögenswerte der Gesellschaft erforderlichen Angaben erfassen. Die in Absatz 3 empfohlene Ergänzung dient insoweit der Klarstellung.

Zu § 26 (Zustimmung):

Zu Absatz 1:

Der in Satz 1 geregelte Versagungsgrund des „erheblichen Nachteils für die Agrarstruktur nach § 1“ und die Auflagen und Bedingungen, die anstelle einer Versagung erteilt werden können, sind - anders als in den §§ 9, 10 und 22 des Entwurf - nicht näher konkretisiert.

Nach dem aus dem Rechtsstaatsprinzip (Artikel 20 Abs. 3 GG, Artikel 2 Abs. 2 NV) folgenden Bestimmtheitsgrundsatz müssen Gesetze so bestimmt gefasst sein, wie dies nach der Eigenart der zu ordnenden Lebenssachverhalte mit Rücksicht auf den Normzweck möglich ist. Die Betroffenen müssen die Rechtslage erkennen und ihr Verhalten danach ausrichten können. Die Anforderungen dienen ferner dazu, die Verwaltung zu binden und ihr Verhalten nach Inhalt, Zweck und Ausmaß zu begrenzen sowie die Gerichte in die Lage zu versetzen, die Verwaltung anhand rechtlicher Maßstäbe zu kontrollieren. Die sich daraus ergebenden Anforderungen erhöhen sich insbesondere dann, wenn die Unsicherheit in der Beurteilung der Gesetzeslage die Betätigung von Grundrechten erschwert. Zwar fehlt es an der notwendigen Bestimmtheit nicht schon deshalb, weil eine Norm auslegungsbedürftig ist, denn die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe ist grundsätzlich zulässig. Die von der Norm aufgeworfenen Auslegungsprobleme müssen aber mit herkömmlichen juristischen Methoden bewältigt werden können. Die bei der Auslegung verbleibenden Unsicherheiten dürfen nicht so weit gehen, dass die Norm nicht praktikabel ist. Insbesondere dürfen die Vorhersehbarkeit und Justiziabilität des Handelns bei der Anwendung der Norm nicht gefährdet sein (vgl. zum Ganzen BVerfG, Urteil vom 19.09.2018 - 2 BvF 1/15 u. a. -, juris, Rn. 196; Urteil vom 29.11.2023 - 2 BvF 1/21 -, juris Rn. 80 ff., jeweils m. w. N.).

Das Bundesverfassungsgericht hat in seiner Leitentscheidung zum Grundstücksverkehrsgesetz den unbestimmten Rechtsbegriff der „ungesunden Verteilung des Grund und Bodens“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG) als „noch“ hinreichend bestimmt angesehen. Dafür sprach aus Sicht des Gerichts insbesondere die Konkretisierung in § 9 Abs. 2 GrdstVG, wonach eine solche ungesunde Verteilung in der Regel dann vorliegt, wenn eine Grundstücksveräußerung „Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht“. Da derartige Maßnahmen insbesondere in den Agrarberichten der

Bundesregierung aufgeführt seien, könnten diese für die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs herangezogen werden (BVerfG, Beschluss vom 12.01.1967 - 1 BvR 169/63 -, juris, Rn. 18).

Das ML hat dazu mitgeteilt, dass die vorgesehene Generalklausel angesichts der Vielfältigkeit der Sachverhalte sachgerecht sei. Aus dem Gesetzeszweck ergebe sich, dass Anteilserwerbe insbesondere dann einen erheblichen Nachteil für die Agrarstruktur bedeuteten, wenn sie den Zielen der Sicherung und Förderung bäuerlicher Betriebe und der Eigentumsstreuung zuwiderliefen, insbesondere wenn sie dazu führten, dass durch die Beteiligungen Einflussmöglichkeiten auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in den Händen weniger und unter dem Einfluss anderer Interessen wie einer Kapitalanlage durch Investoren konzentriert würden.

Der GBD hatte dazu mitgeteilt, es sei nicht mit Gewissheit feststellbar, ob der Versagungsgrund in Satz 1 nach den o. g. Maßstäben hinreichend bestimmt ist. Für eine hinreichende Bestimmtheit spreche aus Sicht des GBD allerdings, dass bei der Auslegung des unbestimmten Begriffs des „erheblichen Nachteils für die Agrarstruktur“ insbesondere auf den Gesetzeszweck nach § 1, auf die Konkretisierungstatbestände in den §§ 9, 10 und § 22 sowie auf Satz 2 zurückgegriffen werden kann. Um das verfassungsrechtliche Risiko zu verringern, hat der GBD vorgeschlagen, den - auch in § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und § 22 Abs. 1 Nr. 1 vorgesehenen - Konkretisierungstatbestand des Widerspruchs gegen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Satz 1 ausdrücklich zu regeln, weil diese Konkretisierung nach der o. g. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts wesentlich dazu beigetragen habe, dass das geltende Recht (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG) als hinreichend bestimmt angesehen wurde.

Diesem Vorschlag hat sich der Ausschuss mit seiner Empfehlung angeschlossen.

Zu Absatz 2:

Zur Begründung der empfohlenen Umstellung der Wortreihenfolge und der Anpassung der Verweisung wird auf die Ausführungen zu § 8 Nr. 2 verwiesen.

Zu Absatz 3:

Die Empfehlung dient der redaktionellen Berichtigung.

Zu § 27 (Zuständigkeiten):

Zu Absatz 2:

In Satz 1 empfiehlt der Ausschuss eine Umstellung der Wortreihenfolge. Die im Entwurf vorgesehene Formulierung („örtlich zuständig nach Absatz 1 Satz 1“) ist unstimmg, weil in Absatz 1 Satz 1 nicht die örtliche, sondern die sachliche Zuständigkeit der dort genannten Behörden geregelt wird.

Die in Satz 2 empfohlene Ergänzung ist an die entsprechende Fassung des § 26 Abs. 2 Satz 2 des baden-württembergischen Agrarstrukturverbesserungsgesetzes angelehnt und soll den Fall regeln, dass die Hofstelle außerhalb Niedersachsens liegt. Da der Landesgesetzgeber für Flächen außerhalb seines Hoheitsgebietes ohne entsprechende staatsvertragliche Vereinbarung keine Regelung treffen kann, beschränkt sich die Zuständigkeit der niedersächsischen Behörden in grenzüberschreitenden Fällen auf die in ihren Bezirken, d. h. in Niedersachsen, gelegenen Grundstücke (vgl. zu der o. g. Parallelregelung in Baden-Württemberg: OLG Stuttgart, Beschluss vom 16.04.2019 - 101 W 1/19 -, juris, Rn. 30 ff.).

Zu Absatz 3:

Die Fachaufsicht beinhaltet sowohl die Rechtmäßigkeits- als auch die Zweckmäßigkeitskontrolle (siehe § 170 Abs. 1 Satz 2 NKomVG), sodass die zusätzliche Nennung der Rechtsaufsicht hier entbehrlich ist und gestrichen werden soll.

Zu § 28 (Behördliches Verfahren):**Zu Absatz 1:**

Die in Satz 1 Nr. 1 empfohlene Formulierung („und“) entspricht dem geltenden Recht und dient der Beseitigung eines Redaktionsversehens.

Die empfohlene Streichung der Nummer 2 beruht auf dem Änderungsvorschlag der Fraktionen von SPD und von Bündnis 90/Die Grünen in der Vorlage 14. Dieser wurde dort wie folgt begründet:

„Die derzeit laut Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) geltenden Regelungen zum Beanstandungsverfahren von Landpachtverträgen sollen im Wesentlichen unverändert in den Gesetzesentwurf integriert werden.“

Nach bisherigem Recht (§ 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG) ist der oder dem Veräußernden zwingend ein Zwischenbescheid zu erteilen, wenn die zuständige Behörde die Erklärung über die Herbeiführung des Vorkaufsrechts herbeiführen muss, weil die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts vorliegen. Der Zwischenbescheid erfüllt eine Warnfunktion. Die oder der Veräußernde soll verfahrensleitend über die Absicht der Genehmigungsbehörde in Kenntnis gesetzt und nicht mit der Mitteilung über die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts überrascht werden. Die Vertragsparteien können einen Zwischenbescheid dieses Inhalts nämlich zum Anlass nehmen, den Antrag zurückzunehmen und der drohenden Ausübung des Vorkaufsrechts auf diese Weise die Grundlage zu entziehen (BGH, Beschluss vom 29. April 2022 - BLW 5/20 -, juris, Rn. 50).

Nach Satz 2 des Entwurfs ist der nach bisherigem Recht erforderliche Zwischenbescheid nicht (mehr) zwingend zu erteilen, sondern ist lediglich Voraussetzung für die Verlängerung der Bearbeitungsfrist nach Satz 1 („wenn ein Zwischenbescheid hierüber erteilt wird“). Im Fall einer Bearbeitung innerhalb der Frist nach Satz 1 müsste die Behörde keinen Zwischenbescheid erteilen, sodass dessen bisherige Warnfunktion entfielen.

Dies ist nach Auskunft des ML jedoch nicht beabsichtigt, sondern es soll bei der bisherigen Regelung bleiben.

Dem ist der Ausschuss mit seiner Empfehlung gefolgt

In den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 (Zustimmung zum Erwerb von Gesellschaftsanteilen) ist die Erteilung eines Zwischenbescheides zum Zwecke der Fristverlängerung nach dem Entwurf hingegen fakultativ. Diese Regelung soll aus Gründen der Gesetzessystematik am Ende des Absatzes 1 als neuer Satz 2/3 angefügt werden (siehe dazu auch die nachfolgenden Ausführungen zu Satz 2/3).

Die Sätze 2/1 und 2/2 entsprechen den - dort zu streichenden - Sätzen 3 und 4 des Entwurfs und betreffen die Fristverlängerung durch Erteilung eines Zwischenbescheides in den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 (Herbeiführung der Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts).

Nach Auskunft des ML sollen die Regelungen klarstellen, dass eine Fristverlängerung durch Zwischenbescheid auch dann wirksam ist, wenn die zuständige Behörde nach Prüfung der Sach- und Rechtslage irrtümlich annimmt, dass die Voraussetzungen des Vorkaufsrechts vorliegen oder der zuständigen Behörde zum Zeitpunkt der Erteilung des Zwischenbescheides noch keine erwerbswillige Landwirtin oder ein erwerbswilliger Landwirt bekannt war. Diese Regelung entspreche der Auslegung des bisherigen Rechts (§ 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG) durch die Rechtsprechung (siehe BGH, Beschluss vom 28.11.2014 - BLW 3/13 -, Rn. 10 und OLG Celle, Beschluss vom 14.06.2021 - 7 W 19/21 (L) -, juris, Rn. 70).

Unabhängig davon, ob die vorgesehenen Klarstellungen angesichts der genannten Rechtsprechung erforderlich und praktikabel sind, hielt das ML sie im Hinblick auf die Anwendungspraxis für sinnvoll und hat sich dafür ausgesprochen, daran festzuhalten.

Dem ist der Ausschuss mit seiner Empfehlung gefolgt. Die empfohlene systematische Verschiebung beruht auf der Erwägung, dass sich die Regelungen auf die Erteilung eines Zwischenbescheides nach Satz 2 (Vorkaufsrecht) beziehen. In Satz 2/1 soll zur Straffung und Klarstellung der Bezüge auf Satz 2 verweisen werden.

Die in Satz 2/3 empfohlene Regelung entspricht - mit redaktionellen Anpassungen - dem - dort zu streichenden - zweiten Satzteil des Satzes 2 (siehe dortige Ausführungen).

Die empfohlenen neuen Sätze 2/4 und 2/5 beruhen auf dem Änderungsvorschlag der Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen. Dieser wurde dort wie folgt begründet:

„Die derzeit laut Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) geltenden Regelungen zum Beanstandungsverfahren von Landpachtverträgen sollen im Wesentlichen unverändert in den Gesetzesentwurf integriert werden.“

Bei der empfohlenen Streichung der Sätze 3 und 4 handelt es sich um redaktionelle Folgeänderungen (siehe Ausführungen zu den Sätzen 2/1 und 2/2).

Zu Absatz 2:

Die in Satz 1 empfohlenen Änderungen dienen der Beseitigung eines Redaktionsversehens.

Zu Absatz 7:

Die Empfehlung in Satz 1 dient der Präzisierung der Verweisung.

Da nach § 30 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 der Beanstandungsbescheid gerichtlich angefochten werden kann, empfiehlt der Ausschuss, in Satz 2 nicht auf den Landpachtvertrag, sondern auf den Beanstandungsbescheid Bezug zu nehmen.

Im Übrigen empfiehlt der Ausschuss eine Vereinheitlichung der Begrifflichkeiten innerhalb des Gesetzes („die Vertragsparteien“).

Zu § 29 (Nachweis beim Grundbuchamt) Abs. 2:

Die empfohlene Präzisierung und Verweisung auf § 30 Abs. 2 Satz 1 dienen dazu, den Regelungszusammenhang zu verdeutlichen.

Zu § 30 (Gerichtliches Verfahren) Abs. 1:

Die Ermächtigung für die Erteilung der Genehmigung mit Auflagen und Bedingungen findet sich dem Grunde nach schon in § 9 Abs. 1 und soll deshalb in Satz 1 Nr. 1 einbezogen werden. Dies entspricht im Übrigen auch der Regelungstechnik in Nummer 5. Nummer 2 ist in der Folge zu streichen.

Durch die in Nummer 3 empfohlenen Verweisungen sollen die Bezüge klargestellt werden.

Die begriffliche Unterscheidung zwischen „Zeugnissen“ und „Bescheinigungen“ ist zwar nicht einleuchtend, entspricht aber dem geltenden Recht. Das ML wollte an diesen überkommenen und in der Praxis gebräuchlichen Begriffen ausdrücklich festhalten, um Unsicherheiten bei der Rechtsanwendung zu vermeiden. Dem ist der Ausschuss mit seiner Empfehlung gefolgt.

Die Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts soll in Nummer 3/1 verschoben werden, damit die Nummern, die das grundstücksverkehrsrechtliche Genehmigungsverfahren betreffen, im Zusammenhang aufgeführt werden.

Zur Klarstellung soll eine Verweisung auf § 12 Abs. 2 Satz 3 aufgenommen werden, weil dort die Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber dem Verpflichteten geregelt ist.

Nach den allgemeinen Vollstreckungsregelungen (§ 70 VwVG i. V. m. § 70 Abs. 5 NPOG) ist bereits die Androhung eines Zwangsgeldes als eigenständiger Verwaltungsakt anfechtbar (vgl. z. B. OVG Lüneburg, Beschluss vom 24.11.2021 - 1 ME 136/21 -, juris). Demgegenüber ist nach Nummer 6 der Entwurfsfassung nur die Festsetzung, nicht aber die Androhung gerichtlich überprüfbar. Dies ist nach Auskunft des ML so nicht beabsichtigt. Der Ausschuss empfiehlt daher, in Nummer 6 die Worte „androht oder“ zu ergänzen.

In Nummer 7 handelt es sich um redaktionelle Folgeänderungen.

Der empfohlene neue Satz 1/1 entspricht der bisherigen Regelung in § 22 Abs. 4 GrdstVG und sieht die Möglichkeit einer Änderung oder Aufhebung von Auflagen nach § 10 durch das Landwirtschaftsgericht vor. Das ML hat dazu mitgeteilt, dass am bisherigen Recht festgehalten werden solle und die Regelung lediglich aufgrund eines Redaktionsversehens nicht in die Entwurfsfassung aufgenommen worden sei.

Zu § 31 (Kosten- und Steuerfreiheit):

Die Absätze 2 und 3 entsprechen einer früheren Entwurfsfassung des § 4 NGrdstLwG aus der 18. Wahlperiode (Drs. 18/10699). Der Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hatte in den damaligen Gesetzesberatungen aufgrund der nachfolgenden Hinweise des GBD empfohlen, die Regelung zu streichen:

„Die Regelung in § 4 dient ausschließlich der Rechtsbereinigung und soll die - weitgehend gleichlautenden - Bestimmungen in § 29 des Reichssiedlungsgesetzes (im Folgenden: RSiedlG ND) und in § 8 des Gesetzes zur Ergänzung des Reichssiedlungsgesetzes (im Folgenden: RSiedlErgG ND) ersetzen, die durch das Zweite Gesetz zur Bereinigung des niedersächsischen Rechts vom 30. März 1963 (Nds. GVBl. S 147) als Landesrecht neu bekannt gemacht worden sind (Nds. GVBl. Sb. II S. 420).

Für die beabsichtigte Rechtsbereinigung müssten allerdings weitere Anpassungen im Landesrecht vorgenommen werden, denn § 110 des Niedersächsisches Justizgesetzes (NJG) enthält Verweisungen auf § 29 RSiedlG ND und § 8 RSiedlErgG ND g. F., die durch die Aufhebung dieser Vorschriften ins Leere gehen würden.

Zudem wirft § 4 - wie schon das geltende Recht - einige rechtliche Fragen auf, die wir mit dem ML nicht abschließend klären konnten. Dies betrifft u. a. die Frage, ob mit Gebühren und Steuern „des Landes“ in Absatz 1 solche Abgaben gemeint sind, die nach landesrechtlichen Vorschriften erhoben werden oder solche, deren Aufkommen dem Land zusteht. Welche Steuern „des Landes“ die Befreiung nach § 4 überhaupt betreffen würde, hat das ML nicht mitgeteilt. Unklar ist zudem, ob der Einschub („soweit sie nicht“) sich nur auf die Kosten für gerichtliche Verfahren bezieht oder welche anderen „Geschäfte und Verhandlungen“ gegebenenfalls davon erfasst werden sollen. Schließlich ist dem Merkmal des „Dienens“ nicht eindeutig zu entnehmen und daher umstritten, welcher Zusammenhang zwischen den befreiten Geschäften und Verhandlungen und dem Siedlungsverfahren bestehen muss (für einen mittelbaren Zusammenhang: VerwGH BW, Urteil v. 17. Dezember 2015 - 5 S 88/14 -, juris, Rn. 43, Ehrenforth, RSiedlG/GrdstVG-Kommentar, 1965, S. 295; für einen unmittelbaren Zusammenhang: BFH, Urteil vom 16. Februar 1966 - II 135/62 -, juris, Rn. 4)

Das ML weist darauf hin, dass eine Änderung der bisherigen Rechtslage nicht beabsichtigt sei und spricht sich dafür aus, zur Vermeidung von Zweifelsfragen in der Praxis an den Formulierungen des geltenden Rechts festzuhalten, zumal diese mit den entsprechenden Regelungen des Bundes in § 29 des Reichssiedlungsgesetzes und in § 8 des Gesetzes zur Ergänzung des Reichssiedlungsgesetzes korrespondieren.

Wir schlagen daher vor, § 4 und die in § 5 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 vorgesehene Aufhebung der § 29 RSiedlG ND und § 8 RSiedlErgG ND zu streichen. Im Ergebnis bleibt die nach dem bisherigen Recht geltende Gebühren- und Steuerbefreiung unverändert bestehen.“

Das ML hat nach nochmaliger Prüfung mitgeteilt, dass die o. g. Auslegungsfragen zwar bereits nach dem identischen geltenden Recht (§ 29 RSiedlG ND und § 8 RSiedlErgG ND) aufgeworfen werden könnten, dass sich aber in der Anwendungspraxis insoweit bisher keinerlei Schwierigkeiten gezeigt hätten. Insbesondere sei unzweifelhaft, dass sich aus der in Absatz 2 des Entwurfs - ebenso wie in der bisherigen Regelung in § 29 Abs. 1 RSiedlG ND - vorgesehenen Befreiung von den Steuern des Landes keine Befreiung von der Grunderwerbssteuer ergebe, weil für diese der Bund die Gesetzgebungskompetenz besitze. Aus diesem Grund sehe der Entwurf in § 12 die Möglichkeit vor, dass das Vorkaufsrecht künftig direkt zugunsten von Landwirtinnen und Landwirten, d. h. ohne Zwischenerwerb durch das Siedlungsunternehmen, ausgeübt werden könne, wodurch die Grunderwerbssteuer

nur einmal anfallt. Da das geltende Recht in den Absätzen 2 und 3 übernommen werde und lediglich eine Rechtsbereinigung beabsichtigt sei, sprach sich das ML dafür aus, an der Regelung festzuhalten.

Der GBD hat hiergegen keine rechtlichen Bedenken erhoben.

Der Ausschuss hat vor dem Hintergrund dieser Erwägungen von einer Änderungsempfehlung abgesehen.

Zur Überschrift des Siebenten Teils:

Im Zusammenhang mit der Verwaltungsvollstreckung ist der in der Überschrift verwendete Begriff „Zwangsmaßnahmen“ nicht gebräuchlich (siehe § 70 Abs. 2 Satz 1 NVwVG, §§ 64 ff. NPOG: „Zwangsmittel“). Zudem enthält § 32 nur Regelungen zum Zwangsgeld, weshalb der Ausschuss eine entsprechende Präzisierung der Überschrift empfiehlt.

Zu § 32 (Zwangsgeld):

Zu Absatz 1:

Satz 1 Nr. 1 entspricht der geltenden Regelung in § 24 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG. Wie im bisherigen Recht verknüpft die Regelung die Grundverfügung mit der im Falle ihrer Nichtbefolgung möglichen Vollstreckungsverfügung (Zwangsgeldandrohung und -festsetzung) und unterscheidet sich insoweit systematisch von den Nummern 2 und 3, die jeweils auf die zu vollstreckende Grundverfügung Bezug nehmen. Das ML hat sich dafür ausgesprochen, an dieser aus dem geltenden Recht übernommenen Systematik festzuhalten, um Unsicherheiten bei der Rechtsanwendung zu vermeiden.

Dem ist der Ausschuss gefolgt und empfiehlt, auch hinsichtlich der Wortreihenfolge am geltenden Recht festzuhalten, da diese präziser ist als die Entwurfsfassung.

In Nummer 2 soll - entsprechend der Regelungstechnik in § 30 - eine Verweisung auf die einschlägige Regelung des Entwurfs aufgenommen werden. In der Folge sind die Worte „nach diesem Gesetz“ entbehrlich und sollen gestrichen werden.

Die empfohlene Streichung der Nummer 3 beruht auf dem Änderungsvorschlag der Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen in der Vorlage 14. Dieser wurde dort wie folgt begründet:

„Die derzeit laut Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) geltenden Regelungen zum Beanstandungsverfahren von Landpachtverträgen sollen im Wesentlichen unverändert in den Gesetzesentwurf integriert werden.“

Mit der empfohlenen Ergänzung in Satz 2 wird klargestellt, dass das Zwangsgeld in bestimmter Höhe anzudrohen ist (siehe auch § 70 Abs. 5 NPOG i. V. m. § 70 NVwVG).

Zu Absatz 2:

Die empfohlene Streichung des Satzes 2 beruht auf dem Änderungsvorschlag der Fraktionen von SPD und von Bündnis 90/Die Grünen in der Vorlage 14. Dieser wurde dort wie folgt begründet:

„Die derzeit laut Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) geltenden Regelungen zum Beanstandungsverfahren von Landpachtverträgen sollen im Wesentlichen unverändert in den Gesetzesentwurf integriert werden.“

Zur Überschrift des Achten Teils:

Die empfohlenen Änderungen dienen der redaktionellen Anpassung der Überschrift an die nachfolgend empfohlenen Änderungen. Zugleich wird dadurch der Inhalt der nachfolgenden Regelungen präziser wiedergegeben.

Zu § 34 (Ausnahmen für Höfe):

Die empfohlene Fassung der Überschrift entspricht der im Landesrecht üblichen Formulierung.

Zu § 34/1 (Ersetzung von Bundesrecht):

Nach dem Entwurf soll die Ersetzung der bundesrechtlichen Bestimmungen in Artikel 3 Abs. 3 (Inkrafttreten) geregelt werden. Der Ausschuss empfiehlt, die Regelung dort zu streichen und stattdessen als § 34/1 in das Stammgesetz aufzunehmen, damit die Vorschrift für die Rechtsanwenderinnen und Rechtsanwender leichter auffindbar ist.

Zu § 35 (Übergangsbestimmung):

Die im Entwurf vorgesehene Unterscheidung zwischen der „Entscheidung“ und dem „weiteren Verfahren“ ist entbehrlich und soll daher gestrichen werden. Die empfohlene Fassung entspricht im Übrigen der im Landesrecht gebräuchlichen Formulierung von Übergangsbestimmungen.

Zu Artikel 2 (Änderung des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen):**Zu § 41:****Zu Nummer 2 (bisheriger Absatz 2 [Absatz 1 - neu -]):****Zu Buchstabe 0/a**

Im neuen Satz 2 des Entwurfs (siehe Buchstabe a) wird für „Kreistag und Rat“ der Oberbegriff „Vertretung“ neu aufgenommen (vgl. auch § 7 Abs. 1 NKomVG). Die Begriffe „Kreistag und Rat“ sollen deshalb einheitlich in der gesamten Vorschrift durch diesen Oberbegriff ersetzt werden. Dem dienen die unter 0/a empfohlenen Änderungen in Satz 1.

Zu Buchstabe a (Satz 2 - neu -):

Das Regelungsziel des neuen Satzes 2 soll präzisiert werden. Eine Möglichkeit, auf die geschlechtermäßige Zusammensetzung des Ausschusses Einfluss zu nehmen, besteht nur bei der Erstellung der Wahlvorschläge; die anschließende Wahl selbst ist frei, d. h. unterliegt keinen Bindungen. Eine „Hinwirkung“ ist auf der Ebene der Wahl selbst also nicht (mehr) möglich.

Da zwar alle Mitglieder des Grundstückverkehrsausschusses letztlich von der Vertretung gewählt werden, jedoch vorschlagsberechtigt für die Mitglieder nach Nummer 1 die Landwirtschaftskammer ist, muss zudem, wie vom Ausschuss empfohlen, zwischen Vorschlägen nach Nummer 1 und nach Nummer 2 differenziert werden.

Da beabsichtigt ist, grundsätzlich eine Verpflichtung in das Gesetz aufzunehmen, Frauen in einer bestimmten Anzahl vorzuschlagen, und nur ausnahmsweise davon abgesehen werden kann (z. B., wenn sich keine geeignete Kandidatin findet), empfiehlt der Ausschuss, anstelle des Begriffs „hinwirken“ den rechtlich präziseren Begriff „sollen“ zu verwenden.

Da zwischen den Vorschlägen für die Wahl nach Nummer 1 und Nummer 2 wegen der unterschiedlichen Vorschlagsberechtigung differenziert werden muss, also zwischen der Wahl von drei Personen (Nummer 1) und der Wahl von zwei Personen (Nummer 2) unterschieden werden muss, passt die Regelung einer Gesamtquote von 40 Prozent nach Auffassung des Ausschusses nicht. Hier soll für Vorschläge zur Wahl nach Nummer 1 und zur Wahl nach Nummer 2 jeweils vorgesehen werden, dass im jeweiligen Vorschlag „mindestens eine Frau“ zu benennen ist.

Zu Buchstabe c (Satz 4):

Die Ausschussmitglieder werden nach Satz 1 gewählt (nicht berufen); die Terminologie soll daher angepasst werden.

Zudem stellt die Formulierung „nach ihrer Wahl“ klar, dass die in den Sätzen 1 und 3 geregelten Anforderungen an die Qualifikation der Ausschussmitglieder bei der Wahl bereits vorliegen müssen (und nicht erst nach der Wahl durch eine etwaige Fortbildung geschaffen werden können).

Nach Auskunft des ML sollen sowohl Ausschussmitglieder, die erstmals in den Ausschuss gewählt werden, als auch wiedergewählte Ausschussmitglieder im Verlaufe der Wahlperiode eine Fortbildung besuchen. Auch die Ausschussmitglieder, die erstmals gewählt werden, müssen - anders als die Entwurfssassung vermuten lässt - nach Auskunft des ML nicht mehrere Fortbildungen besuchen; die empfohlene Formulierung stellt dies klar.

Die Kosten der Fortbildungen trägt nach Auskunft des ML derjenige, der diese anbietet. In der Vergangenheit seien dies die Landwirtschaftskammer und das ML gewesen.

Zu Nummer 5 (bisheriger Absatz 4 [Absatz 3 - neu -]):

Auf die Ausführungen zu Nummer 2 Buchst. 0/a wird verwiesen.

Zu Artikel 2/1 (Änderung des Niedersächsischen Justizgesetzes):

Zu § 110 Nrn. 1 bis 3:

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Verweisung. Auf die Ausführungen zu Artikel 1 § 31 wird ergänzend verwiesen.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten):

Zu Absatz 3 des Entwurfs:

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung. Auf die Ausführungen zu Artikel 1 § 34/1 wird verwiesen.