

N i e d e r s c h r i f t

über die 68. - öffentliche - Sitzung

des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft

und Verbraucherschutz

am 26. November 2025

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung:

Seite:

1. **Unterrichtung durch die Landesregierung über den aktuellen Sachstand zum Auftreten der Vogelgrippe (HPAI) in Niedersachsen**
abgesetzt 4

2. **Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung und zur Verbesserung der bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen und zur Änderung des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen**
Gesetzentwurf der Landesregierung - [Drs. 19/8144](#)
Anhörung
 - *Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens* 5
 - *Landwirtschaftskammer Niedersachsen* 13
 - *Familienbetriebe Land und Forst Niedersachsen e. V.* 20
 - *Waldbesitzerverband Niedersachsen e. V.* 25
 - *Landvolk Niedersachsen - Landesbauernverband e. V.* 32
 - *Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft e. V.* 40
 - *Initiative FREIE BAUERN* 44

3. **Terminangelegenheiten**
Besuch der Grünen Woche in Berlin 2026 45

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Dr. Frank Schmädeke (CDU), Vorsitzender
2. Abg. Jörn Domeier (SPD)
3. Abg. Thore Güldner (SPD)
4. Abg. Karin Logemann (SPD)
5. Abg. Sebastian Penno (SPD)
6. Abg. Alexander Saade (SPD)
7. Abg. Andrea Prell (i. V. des Christoph Willeke) (SPD)
8. Abg. Uwe Dorendorf (CDU)
9. Abg. Katharina Jensen (CDU)
10. Abg. Dr. Marco Mohrmann (CDU)
11. Abg. Hartmut Moorkamp (CDU)
12. Abg. Pascal Leddin (GRÜNE)
13. Abg. Christian Schroeder (GRÜNE)
14. Abg. Alfred Dannenberg (AfD)

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Ministerialrat Dr. Müller-Rüster.

Von der Landtagsverwaltung:

Frau Stürzebecher.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Heuer, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 13:32 Uhr bis 16:28 Uhr.

Außerhalb der Tagesordnung:

Billigung von Niederschriften

Der **Ausschuss** billigt die Niederschriften über die 60. und über die 66. Sitzung.

* * *

Tagesordnungspunkt 1:

Unterrichtung durch die Landesregierung über den aktuellen Sachstand zum Auftreten der Vogelgrippe (HPAI) in Niedersachsen

Die Landesregierung hatte am 24. Oktober 2025 um die Möglichkeit zur Unterrichtung gebeten.

Der **Ausschuss** setzt die Unterrichtung von der Tagesordnung ab, da die Landesregierung im Vorfeld zu der Sitzung mitgeteilt hatte, schriftlich zu unterrichten.

Tagesordnungspunkt 2:

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

Gesetzentwurf der Landesregierung - [Drs. 19/8144](#)

Erste Beratung: 70. Plenarsitzung am 10.09.2025

federführend: AfELuV; mitberatend: AfRuV; mitberatend gem. § 27 Abs. 4 Satz 1 GO LT: AfHuF

dazu: Eingabe 01460/07/19 - verteilt als Vorlage 1 und Vorlage 2

zuletzt beraten in der 67. Sitzung am 12.11.2025

Anhörung

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 8

Anwesend:

- Dr. Lutz Mehlhorn (NLT)
- Dr. Fabio Ruske (NST)
- Alina Rauch (NLT)
- Ann-Katrin Görgens (NSGB)

Dr. Lutz Mehlhorn: Vielen Dank dafür, dass Sie uns anhören und dass Sie uns auch zuhören. Wir bringen Einschätzungen, Perspektiven und manches Mal auch Forderungen vor, die nicht von allen Beteiligten uneingeschränkt geteilt werden. Dennoch hoffen wir, dass wir mit unserer 14-seitigen Stellungnahme, die zeigt, dass wir uns wirklich viel Mühe gegeben haben und dass uns das Thema wichtig ist, an der einen oder anderen Stelle einen Perspektivwechsel oder aber zumindest Nachdenklichkeit erreichen; mit dem Ziel, dass unsere Einschätzungen und Forderungen Eingang in Ihre weiteren Beratungen finden. Wir glauben, dass das notwendig sein wird, damit das in Rede stehende Gesetz am Ende vollziehbar sein wird.

Warum ein solches Vorwort? Wir haben uns von Anfang an bei der Prüfung des Gesetzentwurfs sehr konstruktiv eingebracht und haben viele Vorschläge unterbreitet. Wir erkennen an, dass die Landesregierung und die sie tragenden Fraktionen ein Gestaltungsermessen haben und hier in einer profunden Rechtsmaterie vorangehen wollen. Als kommunale Spitzenverbände rücken wir nicht nur immer wieder die Gestaltungsfreiheit vor Ort in den Fokus - das ist unser Job -, sondern wir mahnen, ähnlich wie der Bundesrat auf Bundesebene, auch immer wieder die Vollziehbarkeit gesetzlicher Regelungen an. Wir haben die große Sorge, dass wir das zur Diskussion stehende Gesetz im Vollzug nicht uneingeschränkt werden umsetzen können.

Deshalb vorweg der Appell, der auch in unserer schriftlichen Stellungnahme formuliert ist, dem „Einfacher, Schneller, Günstiger“, was ein Leitsatz der Niedersächsischen Landesregierung ist, auch bei diesem Gesetzgebungsverfahren Taten folgen zu lassen. Wir müssen unsere Gedankenwelt, unseren Mindset ein Stück weit ändern. Wir können nicht weitermachen wie bisher und immer neuen Aufwand erzeugen, sondern wir müssen priorisieren und schauen, über welche Mittel wir verfügen und wie wir mit diesen Mitteln Dinge durchsetzen können.

Bei dem vorliegenden Gesetzentwurf stellen wir den Gesetzeszweck, das Gesetzesziel nicht infrage. Wir haben uns in unseren Verbänden in intensiven Diskussionen mit der Frage auseinandergesetzt, wie das Ziel des Gesetzentwurfs so erreicht werden kann, dass das Gesetz am Ende vollziehbar ist.

Auf Seite 2 unserer schriftlichen Stellungnahme haben wir unsere Vorschläge, die wir im Hinblick auf den Vollzug unterbreiten, zusammengefasst. Wir bitten Sie, dies in Ihren weiteren Beratungen aufzunehmen. Wegen der für uns großen Bedeutung möchte ich die Vorschläge jeweils kurz ansprechen.

Die Zugriffsgrenze in § 4 sollte wieder auf 1,0 ha angehoben werden. Das entspricht dem Rechtsstand in der Zeit vor 2022. Derzeit liegt die Zugriffsgrenze bei 0,5 ha. Diese neue Grenze gilt nun seit einigen Jahren, und wir stellen fest, dass sich durch die Absenkung für die Agrarstruktur nichts getan hat, während sich aber der Verwaltungsaufwand erhöht hat. Das gilt nicht nur für die Verwaltung, sondern auch für die Rechtsunterworfenen, für die von diesem Gesetz Betroffenen. Deshalb unsere Bitte: Heben Sie die Zugriffsgrenze wieder an. Auch vor 2022 ist die Agrarstruktur in Niedersachsen nicht ins Schlingern geraten.

Kommunen und kommunale Zweckverbände sollten in den Katalog der genehmigungsfreien Geschäfte nach § 6 aufgenommen werden. Das wirkt unmittelbar entbürokratisierend, da dann in den Fällen, in denen eine Kommune Vertragspartei ist, die bisweilen komplizierten Prüfungsabfolgen entfallen. Wir verstehen nicht, warum die Kommunen anders behandelt werden als der Bund und das Land oder aber auch Religionsgemeinschaften. Wir bitten also um eine Gleichstellung der Kommunen mit dem Bund und dem Land sowie den Religionsgemeinschaften.

Ist zur Veräußerung eine Genehmigung nicht erforderlich, so hat die zuständige Behörde auf Antrag ein Zeugnis darüber zu erteilen. Das Zeugnis steht der Genehmigung gleich. Das stellen wir nicht grundsätzlich infrage, regen aber an zu prüfen, ob die Erteilung eines Negativzeugnisses noch notwendig ist. Es wird abgestellt auf „auf Antrag“. Warum ist das nicht zumindest mit einer Gebühr hinterlegt? Alles andere in diesem Gesetzentwurf ist gebührenfrei, weil es um Zwang bzw. Eingriff geht. Ein Antrag auf Erteilung eines Negativzeugnisses muss nicht zwingend gestellt werden. Aber für den Fall, dass er gestellt wird, sollte zumindest eine Gebühr vorgesehen werden, damit der Verwaltungsaufwand abgedeckt werden kann.

Wir haben gefordert und ausführlich mit der Landesregierung erörtert, als Anknüpfungspunkt für eine mögliche Versagung oder Beschränkung von Genehmigungen auf den Bodenrichtwert abzustellen. Der Bodenrichtwert ist viel einfacher prüfbar. Dazu ist ein einfacher Klick im Netz erforderlich. Der Bodenrichtwert ist durch die Gutachterausschüsse festgestellt worden. Wir können einfach prüfen und dann ein Häkchen machen. Uns ist klar, dass dann der Wert von 50 %, der bislang im Gesetzentwurf vorgesehen ist, angehoben werden müsste.

Wird im Gesetz jedoch auf den Verkehrswert abgehoben, muss dieser festgestellt werden, und dies ist komplizierter als die Ermittlung des Bodenrichtwerts. In der Gesetzesbegründung wird ausgeführt, dass gegebenenfalls auch Sachverständige herangezogen werden müssten. Unser Plädoyer: die Dinge einfach machen und den Bodenrichtwert als Anknüpfungspunkt vorsehen. Die Dinge wären damit einfach prüfbar und träfen zu 95 % das, was wir brauchen.

In §§ 24 ff. ist im Gesetzentwurf im Zusammenhang mit den sogenannten Share Deals vorgesehen, dass das ML immer eine Stellungnahme der unteren Behörden einholt. Warum steht das im Gesetzentwurf? Das ML übt die Fachaufsicht aus und kann selbstverständlich nachfragen. Wenn es Daten benötigt, kann es diese ziehen. Dafür brauchen wir keine gesetzliche Regelung, die vorschreibt, dass immer, in jedem Fall, eine Stellungnahme eingeholt werden muss, womit für die kommunale Ebene immer die Sorge vor einer Vollprüfung besteht, die vor Ort gar nicht geleistet werden soll oder kann. Einfach machen! Einfach eine solche Regelung weglassen! Die Zahlen, Daten und Fakten, die das ML braucht, kann es sich einfach holen, indem es eine Mail schreibt oder anruft.

Die Grundstücksverkehrsausschüsse sind ein niedersächsischer Solitär. Kein anderes deutsches Bundesland folgt dem niedersächsischen Modell, Grundstücksverkehrsausschüsse einzubeziehen. Wir haben dies zum Anlass genommen, darüber nachzudenken, warum es bei uns Grundstücksverkehrsausschüsse gibt und warum wir sie brauchen. Wir sind Freunde dieses Systems und stehen durchaus hinter ihm, weil es demokratische Rückkopplung und auch Fachlichkeit bietet. Aber brauchen wir Grundstücksverkehrsausschüsse für jeden einzelnen Tatbestand? Brauchen wir sie unbedingt bei Landpachtverträgen, die nach dem Gesetzentwurf künftig in viel größerem Umfang angezeigt werden müssen? Müssen wir die Leute damit beschäftigen? Nein! Sie müssen bei den entscheidenden Fragen, in den wirklich wichtigen Fällen, einbezogen werden, in denen sich die Agrarstruktur bewegen kann. Nutzen Sie doch die Beratungen des Gesetzentwurfs, nutzen Sie die Neuaufstellung dieser Rechtsmaterie, um grundsätzlich darüber nachzudenken. Wir haben dazu Vorschläge unterbreitet. Wir haben in unseren Verbänden und auch in unseren Gremien darum gerungen und bitten, die Grundstücksverkehrsausschüsse von Anzeigen im Bereich der Landpachten zu entlasten. Das wäre ein konstruktiver Weg.

Landpachtverträge werden in Zukunft, weil eine Bußgeldbewehrung vorgesehen ist, in viel stärkerem Umfang als bisher angezeigt werden. Schon bislang mussten Neuverträge angezeigt werden. In weiten Teilen ist das aber nicht geschehen. Das war jahrzehntelang Praxis. Jetzt wird das mit einer Ordnungswidrigkeit belegt, und dies wird die Wahrscheinlichkeit erhöhen, dass Landpachtverträge angezeigt werden. Das heißt, bei uns steigt der Aufwand. Ist das bei allen Landpachtverträgen, die im Lande Niedersachsen angefasst werden, notwendig? Wir sagen: Nein. - Fokussieren wir uns doch auf die großen Landpachtverträge. Wir müssen ja nicht unbedingt dem Beispiel Bayerns folgen, wo die Anzeigepflicht nach dem Landpachtverkehrsgesetz weggefallen ist. Aber wir sagen: Priorisieren und nur dort, wo die Agrarstruktur wirklich betroffen ist. Bei 0,5 ha ist das sicherlich nicht der Fall.

Im Zuge der Anzeige von Landpachtverträgen und zur Feststellung eines groben Missverhältnisses müssen wir natürlich Daten vorhalten, um beurteilen zu können, ob ein Pachtvertrag überdurchschnittlich teuer bzw. sehr kostenintensiv ist. Dafür brauchen wir Daten, müssen also ein eigenes Pachtkataster anlegen. Das verursacht Aufwand, und wir fragen uns: Muss das sein? Wir wollen ein solches Pachtkataster nicht führen. Ein Pachtkataster könnte auch beim LGLN geführt werden. Die Gutachterausschüsse sammeln bereits Daten und könnten auch hier tätig werden.

Die kommunale Ebene könnte dann auf ein solches Kataster zugreifen, um festzustellen, ob ein grobes Missverhältnis vorliegt.

Wir haben uns von Anfang an in die Beratung des Gesetzentwurfs konstruktiv eingebracht. Wir haben die vorgeschlagenen Regelungen nicht einfach abgelehnt. Wir erkennen an, dass die Landesregierung auf diesem Feld etwas tun will, bitten aber darum, zu bedenken, dass die gesetzlichen Regelungen auch vollzogen werden müssen. Wir haben Vorschläge gemacht, wie ohne größeren Verwaltungsaufwand der Gesetzeszweck erreicht werden kann. Wir haben schon mehrere Gesetzgebungsverfahren begleitet und mussten lernen, dass den Kommunen kein konnexitärer Ausgleich gewährt wird. Schon 2022 wurden die Belastungen für die kommunale Ebene, salopp ausgedrückt, heruntergerechnet. Uns wurde versprochen, dass eine Software zur Verfügung gestellt werde, damit der Verwaltungsvollzug effizienter gestaltet werden kann. Diese Software, 2022 versprochen, haben wir bis heute nicht in den Behörden. Jetzt heißt es wieder, dass dieses Thema angegangen werden soll. Wir fragen uns aber: Wann denn? Jetzt kommen, gewissermaßen in Salamitaktik, wieder Änderungen und neuer Aufwand. Wir haben am Ende unserer schriftlichen Stellungnahme anhand von Beispielen einprägsam aufgezeigt, warum die Konnexitätsberechnung aus unserer Sicht nicht richtig ist. Wir stellen fest: Das Land, die Landesregierung, das ML sehen keinen Verwaltungsmehraufwand. Wir können dazu nur sagen: Die Kommunen müssen das am Ende - mit einer halben Stelle je Kreisbehörde - administrieren. So, wie die Kommunen das bisher gemacht haben, schaffen sie das in Zukunft nicht.

Wir sind in unserer schriftlichen Stellungnahme auf alles das, was ich mündlich schlaglichtartig vorgetragen habe, intensiver eingegangen. Im Besonderen möchte ich noch mal die Bezeichnung des Gesetzes aufgreifen, weil dies den Mindset erklärt, der aus unserer Sicht geändert werden muss. Wir haben lange überlegt, ob wir darauf überhaupt in unserer Stellungnahme eingehen sollten. Denn wir wollen den Landtag und dessen Mitglieder eigentlich nicht mit Nickerlichkeiten belästigen. Bislang ist für das Gesetz folgende Überschrift vorgesehen: Gesetz zur Sicherung und zur Verbesserung der bäuerlichen Agrarstruktur. - Soweit so gut. Der Kurztitel soll lauten „Niedersächsisches Agrarstruktursicherungs- und Agrarstrukturverbesserungsgesetz“. Das ist nicht kürzer, zeigt aber die Komplexität im Denken. Man schafft es nicht, eine schneidige Kurzbezeichnung zu wählen. Unser Vorschlag - prägnant - ist: Niedersächsisches Agrarstrukturgesetz. Dann weiß jeder, worum es geht.

Wir wollen die gesetzlichen Regelungen durchaus umsetzen. Wir müssen sie aber auch vollziehen können. Mit dem Gesetzentwurf, wie er derzeit ausgestaltet ist, wird uns das aber nicht möglich sein. Wir hoffen hier auf den Landtag.

Abg. **Pascal Leddin** (GRÜNE): Sie haben ausgeführt, dass einige Ihrer Vorschläge nicht aufgenommen worden seien, und führen in diesem Zusammenhang die Anregung an, anstelle des Verkehrswerts auf den Bodenrichtwert abzustellen. In der Gesetzesbegründung wird die Möglichkeit, dass die Grundstücksverkehrsausschüsse den Bodenrichtwert heranziehen können, explizit eingeräumt. Ist damit aus Ihrer Sicht Ihre Forderung erfüllt? Falls nein: Können Sie ausführen, warum das nicht der Fall ist?

In anderen Stellungnahmen, die wir erhalten haben, wird die Regelung kritisiert, wonach eine Genehmigung nicht notwendig ist, wenn der Bund oder das Land als Vertragsteil an der Veräu-

ßerung beteiligt ist oder eine mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestattete Religionsgemeinschaft ein Grundstück erwirbt. Warum ist eine solche Regelung, die Ihres Erachtens auf die Gemeinden und Landkreise erweitert werden sollte, sinnvoll?

Sie haben berichtet, dass im Jahr 2022 - unter einer CDU-Ministerin - die Zugriffsgrenze von 1 ha auf 0,5 ha abgesenkt worden ist. Können Sie beziffern, welcher Mehraufwand in diesem Zusammenhang für die Kommunen entstanden ist?

Dr. Lutz Mehlhorn: Die Frage „Verkehrswert oder Bodenrichtwert?“ ist absolut berechtigt. Wir haben diese Frage intensiv geprüft. Erreicht haben wir, dass in den Gesetzentwurf ein Nachsatz aufgenommen wurde, wonach der Verkehrswert regelmäßig anhand der Bodenrichtwerte bestimmt werden kann, es sei denn, das Grundstück weist erhebliche wertbildende Besonderheiten auf. Das ist gut gemeint. Aber was geschieht in der Behörde vor Ort? Dort muss der Verkehrswert geprüft werden. Dafür wird zunächst auf den Bodenrichtwert geschaut, und es wird geprüft, ob Atypiken vorliegen. Für den Fall, dass die Beurteilung schwierig wird, wird gegebenenfalls ein Sachverständiger hinzugezogen. Würde im Gesetz auf den Bodenrichtwert abgehoben und dann auf einen höheren Faktor - vielleicht 100 % anstatt 50 % - abgestellt, würde dieses gesamte Prüfprogramm entfallen. Das Verfahren wird eröffnet, es wird nach dem Bodenrichtwert geschaut. Liegt der Kaufpreis in dem Rahmen, der sich aus dem Bodenrichtwert und dem vorgegebenen Faktor ergibt, ist alles gut. Liegt er außerhalb des Rahmens, sind die Genehmigungsvoraussetzungen, völlig klar, nicht erfüllt, und die Genehmigung ist zu versagen. Eine solche Entscheidung hält vor Gericht. Wird hingegen auf den Verkehrswert abgestellt, muss in Prüfprogramme eingestiegen werden, und diese sind gerichtlich überprüfbar. Wir befinden uns in einer Zeit, in der wir uns überlegen müssen, ob wir uns Derartiges noch leisten können. Wie können wir das erreichen, was wir wollen? Das Ziel, das mit dem Gesetzentwurf erreicht werden soll, wäre einfacher zu erreichen, wenn auf den Bodenrichtwert abgestellt würde. Alle Folgefragen hätten sich damit erledigt.

Abg. Pascal Leddin (GRÜNE): Für uns in der Politik stellt sich die Frage, wie viele Spielräume wir mit dem Gesetz bieten und welche Möglichkeiten wir damit eröffnen. Wenn auf den Bodenrichtwert abgestellt wird, gibt es keine Optionen mehr, davon abzuweichen. Bei der Regelung, wie sie in dem Gesetzentwurf vorgesehen ist, kann der Bodenrichtwert zugrunde gelegt werden. Dadurch bestehen Handlungsoptionen vor Ort. Für uns stellt es eine total schwierige Frage dar, ob der Handlungsspielraum offengelassen oder ob er eingeschränkt werden soll.

Dr. Lutz Mehlhorn: Da es um Tatbestände geht, besteht vor Ort kein Handlungsspielraum. Wir haben es mit einem unbestimmten Rechtsbegriff zu tun, den wir auszufüllen haben. Dies ist gerichtlich voll überprüfbar. Wir müssen den Verkehrswert festlegen, und diesen zu bestimmen, ist ungleich aufwendiger, als den Bodenrichtwert zugrunde zu legen. Der Grundimpetus „mehr Gestaltungsfreiheit vor Ort“ ist völlig richtig. Aber hier würde das nicht greifen. Wir müssten mehr prüfen, ohne dass wir aber ein höheres Maß an Gestaltungsfreiheit haben.

Was die Gleichstellung mit dem Bund und dem Land sowie Religionsgemeinschaften, die körperschaftlich verfasst sind, angeht, fragen wir uns, warum die Kommunen anders behandelt werden sollen. Ich fokussiere zur Erläuterung einmal auf die Landkreise und die kreisfreien Städte, die zuhauf Aufgaben im übertragenen Wirkungskreis ausführen. Der Vollzug von Aufga-

ben im Lande wird durch die kommunale Hand wahrgenommen. Warum stehen wir vor der Notwendigkeit, ein Prüfprogramm mit all den damit verbundenen Schwierigkeiten durchzuführen? Warum werden wir hier nicht mit dem Land gleichbehandelt?

Für uns wird das, ehrlich gesagt, besonders schräg, wenn auf der anderen Seite Religionsgemeinschaften beim Agrarstruktursicherungsgesetz von dem Genehmigungserfordernis ausgenommen werden. Was können Religionsgemeinschaften im Hinblick auf die Agrarstruktur besser als die Kommunen? Deswegen unser Vorschlag: Lassen Sie uns die Dinge einfacher machen! Nehmen Sie auch die Kommunen von dem Genehmigungserfordernis aus. Damit wären bereits einige Fälle erledigt, die für die Agrarstruktur nicht entscheidend bzw. nicht wichtig sind.

Ann-Katrin Görgens: Gerade für die kreisangehörigen Gemeinden ist es wichtig, landwirtschaftliche Flächen kaufen zu können, weil sie diese vor Ort als Tauschland benötigen. Denken Sie an Fälle, in denen Gemeinden neue Baugebiete oder Gewerbeflächen ausweisen wollen. Dann brauchen sie Tauschflächen. Der bürokratische Aufwand aufgrund der Genehmigungspflicht erschwert die Dinge gerade für kleine Gemeinden.

Dr. Lutz Mehlhorn: Zu der Frage der Zugriffsgrenze von 0,5 ha bzw. 1 ha. Durch die Absenkung der Schwelle von 1 ha auf 0,5 ha sind viel mehr Fälle aufgetreten, die in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen. Das sind erheblich mehr Fälle, als wir sie zuvor zu verzeichnen hatten. Wir haben einzelne Beispiele, etwa aus Cloppenburg, auf die wir auch in der Verbandsbeteiligung hingewiesen haben. Zum Teil geht es um eine Verdreifachung der Zahl der Fälle. Für die Kommunen vor Ort hat dies aber nicht viel gebracht. Die Zahl der Vorkaufsrechtsfälle hat sich lediglich marginal verändert. Für die Agrarstruktur hat sich kein großer Effekt ergeben. Viel Effekt hat es aber gegeben für die Rechtsunterworfenen, die jetzt dem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Bis 2022 haben die Dinge ja auch funktioniert. Damals wurde, auch hier im Landtag, mit durchaus guten Gründen darum gerungen, die Zugriffsgrenze abzusenken. Aber davor lief es, und die Dinge sind nach der Absenkung für die Agrarstruktur nicht wirklich besser geworden. Von daher könnte man sagen: Kehren Sie zu der Grenze von 1 ha zurück. Die Dinge haben auch bei dieser Grenze funktioniert. Pi mal Daumen hat sich durch die Absenkung eine Verdreifachung der Zahl der Fälle ergeben, sagt meine Kollegin Rauch.

Abg. Hartmut Moorkamp (CDU): Ich bin wirklich dankbar für Ihre umfangreiche Stellungnahme. Ich möchte insbesondere noch einmal auf den Aspekt der Vereinfachung zu sprechen kommen. Die 0,5-Hektar-Grenze und auch die Frage der Anzeige von Pachtverträgen haben Sie angesprochen. Eigentlich soll alles einfacher und bürokratisch weniger aufwendig werden. In Ihrer Stellungnahme haben Sie deutlich gemacht, dass die vorgesehenen Änderungen nicht mutig genug sind.

Sie haben vorgeschlagen, die Anzeigepflicht auf große Landpachtverträge zu beschränken. Wieso gehen aber Sie in Ihrer Stellungnahme nicht mutiger vor, indem Sie vorschlagen, auf die Anzeige von Landpachtverträgen völlig zu verzichten? Sie verfolgen Ansätze, aber ich muss feststellen, dass den ganz großen Wurf auch Sie nicht wagen.

Zum anderen geht es mir um Ihre Forderung, die Kommunen von dem Genehmigungserfordernis auszunehmen. Sie haben gesagt, dass Sie eine Gleichstellung zwischen dem Bund und dem Land auf der einen Seite und den Kommunen auf der anderen Seite wünschen. Ich sehe allerdings sehr wohl einen erheblichen Unterschied. Denn die Kommunen in Niedersachsen sind sehr

wohl ein aktiver Player auf dem Grund- und Bodenmarkt. Haben Sie Kenntnisse darüber, in welchem Umfang Grundstückskäufe in den vergangenen Jahren in Niedersachsen durch die Kommunen getätigt worden sind? Wir alle wissen, dass sich die Kommunen entwickeln müssen. Regelmäßig geht dies mit Landkauf oder Landtausch einher. Von daher gibt es aus meiner Sicht durchaus gute Gründe für ein Genehmigungserfordernis. Wir wissen aus der kommunalen Praxis, dass Kommunen, die etwa Baugebiete ausweisen wollen und deshalb auf Flächen angewiesen sind, aktiv eingreifen. Wenn die Not groß genug ist, hat dies auch Auswirkungen auf den Preis von Grund und Boden.

Dr. Lutz Mehlhorn: Wir haben, wie ich eingangs erwähnt habe, wirklich konstruktiv überlegt, wo es Problemlagen gibt und was wir wohl erreichen können. Die kommunalen Spitzenverbände sind durchaus staatstragend aufgestellt und schauen, was geht und was nicht möglich ist. Wir haben in unseren Gremien diskutiert, und die vorliegende Stellungnahme ist das Ergebnis dieser Diskussionen. Auf die Grundstücksverkehrsausschüsse grundsätzlich zu verzichten, wäre mutig. Diese Frage hat bisher so noch niemand gestellt.

Was Landpachten angeht, haben wir sehr wohl zur Kenntnis genommen, was der Wille der Regierung und der sie tragenden Fraktionen ist. Wir haben die Hoffnung, dass wir mit der Frage, ob wirklich alle Verträge angezeigt werden müssen, besser durchkommen, als wenn wir draufhauen und fordern würden, die Anzeigepflicht für Pachtverträge komplett abzuschaffen. Wenn der Landtag den Mut dazu hat und zu dem Ergebnis kommt, dass dies für Niedersachsen das Richtige ist, werden wir sicherlich nicht aufheulen.

Dr. Fabio Ruske: Was den Vergleich der Kommunen mit dem Bund und dem Land angeht, begreifen wir die Kommunen als dritte staatliche Ebene und sehen von daher keinen Unterschied. Frau Görgens hat bereits ausgeführt, dass es bei den Gemeinden auch um Bevorratung geht. Wir haben insofern eine Abstufung vorgenommen, als wir vorgeschlagen haben, zumindest die Kreise und die kreisfreien Städte von dem Genehmigungserfordernis auszunehmen. Das würde zumindest ein wenig zur Entbürokratisierung beitragen. Dies wäre ein vielleicht vermittelnder Vorschlag. Der NSGB hat sich dafür ausgesprochen, alle Kommunen, also auch die Gemeinden, auszunehmen. Die Probleme, die Sie, Herr Moorkamp, angesprochen haben, sehen wir nicht. Wir würden uns mehr Vertrauen wünschen, dass die Dinge vor Ort vernünftig laufen. Auch die Kommunen sind an Recht und Gesetz gebunden. Von daher sehen wir keine Unterschiede, die besondere Regelungen für die kommunale Ebene rechtfertigen würden.

Abg. Karin Logemann (SPD): Vielen Dank für Ihre umfangreiche Stellungnahme und auch für Ihre Vorschläge. Wir haben es gern, wenn nicht lediglich gesagt wird, was alles angeblich nicht geht, sondern auch Vorschläge unterbreitet werden. Sie haben gesagt, dass seit den ersten Stellungnahmen durchaus das eine oder andere in den Gesetzentwurf eingeflossen ist.

Vielen Dank auch für Ihre gewissermaßen salomonische Erzählung. Sie schlagen vor, dass allenfalls eine Anzeige großer Landpachtverträge verpflichtend werden sollte. Wir werden sicherlich auch im Zusammenhang mit der heutigen Anhörung immer wieder mal auf Fälle zu sprechen kommen, in denen Definitionen oder Größenangaben mit Fragezeichen versehen werden. Deshalb von mir schon jetzt die Frage: Was sind Ihres Erachtens große Landpachtverträge?

Dr. Lutz Mehlhorn: Unser Vorschlag ist, die Anzeigepflicht zumindest auf große Landpachtverträge zu begrenzen. Ihre Frage ist durchaus berechtigt. Wir haben uns in unserer Stellungnahme

ein Stück weit um eine Beantwortung dieser Frage gedrückt. Eine Grenze von 0,5 ha oder auch von 1 ha passt in diesem Zusammenhang natürlich nicht. Vielleicht sollten wir an 2 ha denken. Sie merken schon: Wir kommen nicht mit 10, 20 oder 100 ha, sondern bleiben gewissermaßen unterhalb des großen Wurfs; in der Hoffnung, dass am Ende doch eine größere Zahl stehen wird. Jede Grenze, die höher liegt, würde die Kommunen am Ende entlasten.

Abg. **Hartmut Moorkamp** (CDU): Ich möchte auf meine vorherige Frage zurückkommen. Verfügen Sie über Angaben darüber, in welcher Größenordnung die Kommunen in Niedersachsen am Grundstücksgeschäft beteiligt sind?

(Zuruf)

- Über entsprechende Angaben verfügen Sie nicht. Alles klar.

Auch mich interessiert, wann ein Betrieb als groß gilt und wann ein Grundstücksverkehrsausschuss reagieren sollte. Diese Frage haben Sie beantwortet. Ich möchte hieran mit einer Frage nach der praktischen Umsetzung durch die Grundstücksverkehrsausschüsse anknüpfen. Auch nach der Unterrichtung, die wir in der vergangenen Woche durch die Landesregierung entgegengenommen haben, ist mir nicht klar, auf welcher Grundlage die Grundstücksverkehrsausschüsse, wenn das Gesetz in der vorgesehenen Fassung in Kraft tritt, bewerten sollen, ob ein Betrieb groß ist und ab wann eingeschritten werden soll. Wo ist die hierfür erforderliche verlässliche Datengrundlage?

Dr. Lutz Mehlhorn: Genau diese Fragen stellen auch wir uns. Jedes Mal, wenn wir einen Gesetzesentwurf prüfen, müssen wir vom Ende her schauen, was das für die kommunale Ebene bedeutet und wie das Gesetz vollzogen werden kann. Am Ende unserer schriftlichen Stellungnahme haben wir einmal aufgezeigt, was die Umsetzung des Gesetzes für die Kommunen - auch in Stunden- aufwand - bedeuten würde. Die Grundstücksverkehrsausschüsse arbeiten natürlich heute schon, und es gibt Strukturen der Beteiligung und des Einbezuges. Sollte das Gesetz in Kraft treten, müssen weitere Versagenstatbestände geprüft werden, was vorbereitet werden muss, damit der Ausschuss entscheiden kann. Wir versuchen dafür zu werben, Regelungen zu schaffen, mit denen die Tatbestände einfach geprüft werden können. Die Frage „Verkehrswert oder Bodenrichtwert?“ ist ein Beispiel hierfür.

Was die Grundstruktur der Einbeziehung der Grundstücksverkehrsausschüsse betrifft, bewegt sich der Gesetzesentwurf in dem Rahmen des Regelhaften, wie wir es bisher kennen. Die Verwaltung befasst sich mit den Fällen, erläutert und bereitet vor, und dann wird abgestimmt. Was die Tatbestände angeht, so bleibt unser Appell: Gestalten Sie die Dinge so einfach wie möglich, damit relativ einfach geprüft und geklärt werden kann, ob eine Genehmigung erteilt werden kann oder nicht oder aber ob eine Grauzone vorliegt, bei der besonders hingeschaut werden muss.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 6

Anwesend:

- Gerhard Schwetje
- Anita Willoh-Purk

Gerhard Schwetje: Die Landwirtschaftskammer bedankt sich für die Möglichkeit, hier vorzutragen. Die Intention und der Schutzzweck des vorliegenden Gesetzentwurfs sind aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu begrüßen.

Durch eine direkte Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines nacherwerbenden landwirtschaftlichen Betriebs sollen landwirtschaftliche Unternehmen gestärkt und die langfristige Nutzung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen gesichert werden. Das ist sehr gut.

Dass Share Deals direkt durch das Landwirtschaftsministerium erfasst werden und dass versucht wird, dieses Graugebiet zu klären, begrüßen wir.

Die Privilegierung weiterer Flächenerwerbe wird im Sinne der Agrarstruktur von uns sehr kritisch gesehen. Die Umsetzung und Durchsetzung der Anzeige von Landpachtverträgen führen zu erheblichem bürokratischem Aufwand. Darauf werde ich im Folgenden noch näher eingehen. Das Gesetz hat sich bislang nicht bewährt, und auch die geplanten Regelungen lassen keine wesentlichen Verbesserungen erwarten.

Auf die vier folgenden Punkte möchte ich etwas näher eingehen.

Zur einfachen Grunderwerbsteuer - § 12 Abs. 1 -: Die Einführung einer direkten Ausübung des Vorkaufsrechts durch die NLG zugunsten eines nacherwerbenden landwirtschaftlichen Betriebs wird grundsätzlich im Sinne des Gesetzeszwecks befürwortet. Das finden wir sehr gut. Die Erhebung einer einfachen und nicht doppelten Grunderwerbsteuer wird als sehr positiv und als großer Fortschritt gewertet.

Zum privilegierten Flächenerwerb für Naturschutz, Hochwasser- oder Küstenschutz: Wir begrüßen ausdrücklich das Ziel des Landes, die Produktions- und Arbeitsbedingungen für eine umweltgerechte sowie nachhaltige Land- und Fortwirtschaft zu verbessern. Ebenso unterstützen wir das Ziel des Landes, landwirtschaftliche Flächen zu schützen und insbesondere für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nach Möglichkeit zu schonen. Dem entspricht die Gesetzesüberschrift „Agrarstruktursicherungsgesetz“.

Dieser Zielsetzung widerspricht jedoch der privilegierte Flächenerwerb für Naturschutzmaßnahmen oder -konzepte durch anerkannte Naturschutzvereinigungen, kommunale Körperschaften oder andere Naturschutzträger sowie für Hochwasser- oder Küstenschutzmaßnahmen durch öffentlich-rechtliche Körperschaften.

Eine weitere Öffnung des privilegierten Flächenerwerbs führt dazu, dass die ohnehin knappen landwirtschaftlichen Flächen noch stärker unter Druck geraten. Dies könnte die Betriebe in ihrer

Entwicklung beträchtlich einschränken und die langfristige Sicherung der familiengeführten landwirtschaftlichen Betriebe gefährden.

Zudem besteht die Gefahr, dass sich die Wettbewerbssituation verschärft, wenn teilweise sehr finanzstarke Akteure noch weiter in den Bodenmarkt drängen.

Nun zum Landpachtverkehrsgesetz: Die geplanten Regelungen lassen keinen echten Mehrwert im Sinne des Gesetzeszwecks - Verbesserung der Agrarstruktur und Sicherung und Förderung landwirtschaftlicher Betriebe - erkennen. Dazu haben wir bereits ausführlich in unserer Stellungnahme vom 7. Oktober 2024 vorgetragen. Das Landpachtverkehrsgesetz hat sich als ineffektiv erwiesen und sollte im Sinne der Entbürokratisierung zurückgenommen werden. In Bayern ist das zum 1. Januar dieses Jahres geschehen. Wir wären also nicht einmal die Ersten. Das gesetzgeberische Ziel wird auch mit den geplanten Regelungen nicht erreicht werden.

Das Anzeigeverfahren wird im Allgemeinen zu einer Erhöhung des Pachtzinses führen. Wir wollen auf keinen Fall, dass die Pachtzinsen steigen. Der mit dem Anzeigeverfahren verbundene bürokratische Mehraufwand verursacht zusätzliche Kosten, die sich letztlich auf die Pächter auswirken. In dem Zusammenhang ist auch fraglich, wie mit bestehenden mündlichen oder schriftlichen Pachtverträgen umzugehen ist und ob diese im Rahmen des Anzeigeverfahrens zu berücksichtigen sind.

Die künftige Beanstandung von Pachtverträgen oder Vertragsänderungen, wenn der Pachtzins den durchschnittlichen Pachtzins für vergleichbare Grundstücke um mehr als 50 % übersteigt, halten wir für bedenklich. Es besteht die Gefahr einer uneinheitlichen Praxis in Niedersachsen, wenn jede Genehmigungsbehörde Art und Umfang der Pachtpreisermittlung selbst bestimmen kann. Ohne verbindliche und rechtssichere Vorgaben drohen ein Flickenteppich unterschiedlicher Bewertungsmaßstäbe und damit eine erhebliche Rechtsunsicherheit für die Beteiligten. Für die Ermittlung eines „durchschnittlichen Pachtzinses für vergleichbare Grundstücke“ ist ein Rückgriff auf die Landwirtschaftskammer Niedersachsen nicht möglich, da sie nicht über Richtwerte für Pachtpreise verfügt.

Die unterschiedliche Flächengröße bei Versagungs- und Beanstandungsgründen ist inkonsequent und widerspricht dem Ziel des Gesetzentwurfs, den Flächenzugang für selbstständig wirtschaftende bäuerliche Familienbetriebe zu sichern und zu verbessern. Häufig ist die Pacht eine Vorstufe zum Eigentumserwerb: Landwirtschaftliche Betriebe pachten zunächst Flächen, um ihre Bewirtschaftung zu sichern. Es widerspricht dem Gesetzeszweck, wenn die Landpacht sogar noch schärfer reguliert werden soll als die dauerhafte Eigentumsübertragung.

Auf eine Frage, die allerdings nicht mir, sondern meinen Vorrednern gestellt worden ist, würde ich gern ein Beispiel dafür nennen, wie die Dinge im Moment gehandhabt werden. Ich bin seit fast 30 Jahren Mitglied des Grundstücksverkehrsausschusses des Landkreises Wolfenbüttel. Das ist ein durchschnittlicher Landkreis in Niedersachsen. In den vergangenen fünf Jahren wurden dort 60 Pachtverträge angezeigt. Einer allgemeinen Aussage zufolge, der ich nicht widersprechen möchte, werden im Moment durchschnittlich 2 % der Pachtverträge angezeigt. Wenn dies auch auf den Landkreis Wolfenbüttel zutrifft, werden dort pro Jahr 3 000 Pachtverträge geschlossen, die künftig angezeigt werden müssen, was dazu führen würde, dass in jeder der etwa zehn pro Jahr stattfindenden Sitzungen des Grundstücksverkehrsausschusses 300 Pachtverträge behandelt werden müssten. Gehen wir davon aus, dass ein Mitarbeiter der Kreisverwaltung

etwa eine halbe Stunde für die Vorbereitung der Behandlung eines Pachtvertrages braucht. Damit ergeben sich 1 500 Stunden als zusätzlicher Bürokratieaufwand. Die Praxis sagt, dass bei jedem zweiten Vertrag die Landwirtschaftskammer um Unterstützung gebeten wird. Da Wolfenbüttel ein durchschnittlicher Landkreis von insgesamt fast 40 Landkreisen in Niedersachsen ist, sage ich Ihnen jetzt: Es würden 40 zusätzliche Mitarbeiter bei den Landkreisen und 20 zusätzliche Mitarbeiter bei der Landwirtschaftskammer benötigt. Das halten wir nicht für effektiv.

Anita Willoh-Purk: Der Gesetzentwurf bietet eine Chance, Bürokratie abzubauen. Hierzu hat die Landesregierung mit dem Gesetzentwurf bereits einen ersten und guten Aufschlag gemacht, indem vorgesehen ist, dass die Genehmigungsbehörden zukünftig die jeweiligen Grundstücke, für die ein Vorkaufsrecht möglich erscheint, mit den Grundangaben auf ihrer jeweiligen Homepage veröffentlichen. Dies schafft Transparenz und bietet die Chance, Bürokratie abzubauen. Informationen werden zentral und digital zugänglich gemacht, die Nacherwerbersuche wird vereinheitlicht, und erwerbsinteressierte landwirtschaftliche Nacherwerberinnen und Nacherwerber werden frühzeitig über Erwerbsvorgänge informiert.

Im Sinne des Gesetzeszwecks, die Agrarstruktur in Niedersachsen für unsere familiengeführten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe zu sichern und zu verbessern und auch um weitere Chancen des Bürokratieabbaus zu nutzen, sollten den Verfahrensbeteiligten weitere digitale Lösungen zur Verfügung gestellt werden. Die Möglichkeit zur digitalen Antragstellung und Bearbeitung unter Nutzung von Schnittstellen und von elektronischen Kommunikationsmitteln, wie E-Mail oder sichere elektronische Postfächer, wird, soweit rechtlich zulässig, ausdrücklich unterstützt.

Gerhard Schwetje: Mein abschließendes Fazit für die Landwirtschaftskammer: Für die Landwirtschaft positiv ist das Ziel des Landesgesetzgebers, den Flächenzugang von Landwirtinnen und Landwirten sowie Forstwirtinnen und Forstwirten und ihren familiengeführten Betrieben zu verbessern. Einzelne Regelungen, wie zum Beispiel die Vermeidung einer doppelten Grunderwerbsteuer, werden ausdrücklich begrüßt.

Gleichzeitig bestehen erhebliche Bedenken gegen die geplanten Privilegierungen für außerlandwirtschaftlichen Flächenerwerb im Bereich des Naturschutzes und des Hochwasser- oder Küstenschutzes, die im Spannungsverhältnis zum Ziel der Sicherung und Verbesserung der Agrarstruktur stehen.

Das Landpachtverkehrsgesetz sollte aus unserer Sicht außer Kraft gesetzt werden.

Abg. **Pascal Leddin** (GRÜNE): Ich bin etwas verwirrt wegen Ihrer Aussage, dass das Landpachtverkehrsgesetz aus Ihrer Sicht völlig außer Kraft gesetzt werden sollte. In Ihrer ersten Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf haben Sie noch geschrieben, dass die Anzeigepflicht nicht gelebt werde und es weitergehende strengere Regelungen zur besseren Durchsetzbarkeit des Gesetzes brauche. Das ist eine fundamental andere Aussage als die, die Sie gerade gemacht haben. Welche Position ist die aktuelle? Brauchen wir aus Ihrer Sicht strengere Regelungen zur besseren Durchsetzbarkeit, oder sollte das Landpachtverkehrsgesetz ganz außer Kraft gesetzt werden?

Bei meiner zweiten Frage geht es um das Naturschutzfachliche. Dazu gibt es aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Wenn man diese in das Gesetz aufnimmt, schafft man damit

Rechtsklarheit. Wie beurteilen Sie dies? Bleiben Sie dabei, dass von der Privilegierung des Flächenerwerbs für Naturschutzmaßnahmen abgesehen werden sollte?

Meine dritte Frage betrifft Ihre Aussage, dass der Pachtzins infolge des Mehraufwandes steigt. Vielleicht können Sie das näher erläutern. Der Abschluss von Pachtverträgen muss heute schon angezeigt werden, und die Anzeige selbst bedeutet keinen riesigen Aufwand. Insofern frage ich mich, welche Auswirkungen sich für den Pachtzins ergeben, wenn der Verpächter den Pachtvertrag anzeigen muss.

Gerhard Schwetje: Die Landpachtung in Niedersachsen stellt sich sehr unterschiedlich dar. Im Westen Niedersachsens läuft sehr viel über Makler. Im restlichen Niedersachsen läuft sehr viel mündlich und nicht in einem schriftlichen Verfahren. Wenn einmal mündlich zum Beispiel für 3 ha 500 oder 600 Euro vereinbart worden sind, läuft dieser Vertrag so weiter und wird nicht wieder angeguckt. In der Regel geht es um kleinstrukturierte Verpachtungen. Die Landwirtschaftskammer hat 340 000 Beitragsbescheide für den Kammerbeitrag verschickt. Wir wissen also, wie viele Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen es in Niedersachsen gibt. Wenn dem Landkreis oder der kreisfreien Stadt - oder wie auch immer - etwas vorgelegt werden muss, wird sicherlich überlegt, seit wann die Pacht in der jeweiligen Höhe gezahlt wird. Eine Anpassung wird nie nach unten, sondern nach oben erfolgen. Wir sind daran interessiert, dass das Pachtniveau für die wirtschaftenden Betriebe niedrig gehalten wird. Das ist völlig unabhängig von dem Aufwand in Höhe einer halben Stunde oder ganzen Stunde, der entsteht, wenn ein Vertrag schriftlich abgeschlossen und beim Landkreis angezeigt wird.

Auch wenn ich den Wortlaut unserer letzten Stellungnahme nicht ganz genau in Erinnerung habe, haben wir von Anfang an die Sinnhaftigkeit des Landpachtverkehrsgesetzes infrage gestellt. Wir fühlen uns in unserer Position dadurch bestärkt, dass das Landpachtverkehrsgesetz zum 1. Januar dieses Jahres in Bayern sogar außer Kraft gesetzt wurde.

Im Gegensatz zum Eigentumserwerb, bei dem außerlandwirtschaftliches Kapital in Konkurrenz zu den bäuerlichen Familienbetrieben vor Ort steht, ist bei der Landpacht immer ein Landwirt der Konkurrent. Das wird bei den über 30 000 landwirtschaftlichen Betrieben auch nicht anders möglich sein. Es geht hier nicht um eine Solidargemeinschaft, sondern immer auch um eine Konkurrenzsituation. Der benachbarte Betrieb ist, wenn er 50 Euro mehr bietet, preisbestimmend. Aber das ist ein landwirtschaftlicher Betrieb. Wir leben in einer relativ freien sozialen Marktwirtschaft, und dies soll nicht durch das Landpachtverkehrsgesetz behindert werden. Hier geht es auch um die Möglichkeit des Eigentümers, über seine Fläche zu verfügen.

Für den Fall, dass wir das nicht deutlich genug gemacht haben, sage ich das noch einmal: Wir sind für das Außerkraftsetzen der Regelungen des Landpachtverkehrsgesetzes.

Anita Willoh-Purk: Hinsichtlich des Erwerbs durch Naturschutzvereinigungen bzw. für Naturschutzzwecke gibt es höchstrichterliche Vorgaben. Meines Erachtens gibt der vorliegende Gesetzentwurf diese Vorgaben nicht wieder. Die Rechtsprechung ist sehr restriktiv und zu den Tatbestandsmerkmalen, die zugrunde gelegt werden, um zu beurteilen, ob der Flächenerwerb tatsächlich privilegiert ist, anhand von Einzelfällen gewachsen. Wir meinen, dass der Gesetzentwurf weiter geht als die höchstrichterlichen Vorgaben.

Abg. **Alfred Dannenberg** (AfD): Meine erste Frage ist schon fast beantwortet worden. Ich fasse sicherheitshalber aber noch einmal nach. Herr Schwetje, Sie sagten, das Erfordernis der Anzeige von Pachtverträgen würde zu einer Erhöhung der Pachtzinsen führen. An welchem Mechanismus machen Sie das fest?

Meine zweite Frage. Mittels dieses Gesetzes sollen im Grunde die Pachtkosten und möglicherweise auch die Kaufpreise gedeckelt werden. Auf der einen Seite ist es ein hehres Ansinnen, die Kosten zu deckeln, damit jemand anderes günstig einsteigen kann. Auf der anderen Seite stehen aber die Verkäufer, die ebenfalls aus dem landwirtschaftlichen Bereich stammen, die natürlich ein Interesse daran haben, einen marktgerechten Preis zu erzielen. Was wiegt für Sie mehr?

Gerhard Schwetje: Auf die Frage nach den Pachten kann ich Ihnen nicht nur als Kammerpräsident, sondern auch als praktischer Landwirt, der seit mehr als 40 Jahren auch auf dem Pachtmarkt unterwegs ist, antworten: Das ist die Praxis. In dem Moment, in dem der Verpächter mit dem Pächter spricht, geht es immer um eine Pachtpreiserhöhung. Es geht nie um eine Pachtpreissenkung. Wir Landwirte erfahren ein Auf und Ab. Wir sind Unternehmer und müssen Entwicklungen auch puffern. Ein Verpächter ist in der Regel aber anders orientiert. Er kennt dieses Auf und Ab nicht; es sei denn, er ist selbst Unternehmer. Es heißt: Alles ist teurer geworden, und deshalb muss die Pacht angehoben werden. In dem Moment, in dem mündliche oder auch still laufende schriftliche Pachtverträge angefasst werden, wird es teurer.

Ich bin ein ganz großer Sympathisant gesetzlicher Regelungen, mit denen landwirtschaftlichen Betrieben Möglichkeiten zum Wachsen und zum Eigentumserwerb gegeben werden. Deswegen ist meine Stellungnahme zum Erwerb zu anderen Zwecken auch so sehr deutlich ausgefallen. Dabei geht es um Zwecke des Naturschutzes und auch andere Zwecke. Manche Wassergewinnungsverbände sind sehr finanzstark und bemüht, Flächen zu sichern. Kommunen - das erleben wir alle - müssen wachsen. Aber sie müssen nicht zulasten der Landwirtschaft wachsen. Das gilt insbesondere dann, wenn die Landwirte nicht mit der NLG ein kleines Schwert in der Hand halten.

Natürlich ist es ausgesprochen praktikabel, auf den Bodenrichtwert abzustellen.

Abg. **Karin Logemann** (SPD): Ich möchte noch einmal auf den privilegierten Flächenerwerb eingehen. Die Stellungnahmen, die wir erhalten haben, widersprechen sich in dieser Hinsicht durchaus. Was der eine gerne möchte, lehnt der andere absolut ab. Wir müssen nun abwägen, was in das Gesetz aufgenommen werden soll. Ich habe eine sehr interessante wissenschaftliche Abhandlung des Thünen-Instituts zu dem Thema „Wem gehört eigentlich unser Land?“ gelesen. Das Thema ist keineswegs trivial, und man wundert sich durchaus, wer die größten Anteile an Landbesitz hat. Das sind nicht unbedingt unsere landwirtschaftlichen Betriebe.

Die Kommunen möchten auch gerne von dem Genehmigungserfordernis ausgenommen werden, und auch Wasserverbände wollen berücksichtigt werden, weil sie dafür sorgen müssen, dass auch in Zukunft gutes Wasser zur Verfügung steht. Religionsgemeinschaften sind ein Thema, auf das man meines Erachtens durchaus noch einmal schauen darf. Wie steht die Landwirtschaftskammer dazu? Darauf ist sie in ihrer Stellungnahme nicht eingegangen.

Gerhard Schwetje: Wir haben uns auf die aus unserer Sicht wichtigen Punkte beschränkt. Wir hätten durchaus eine 30 Seiten stärkere Stellungnahme abgeben können. Vor einigen Jahren

haben wir uns alle gemeinsam auf Punkt 14 des „Niedersächsischen Weges“ verständigt, bei dem es um eine Reduzierung der Neuversiegelung geht. Darüber muss auch mit den Kommunen gesprochen werden, und deswegen sind wir vorsichtig, wenn es darum geht, den Kommunen hier den Weg freizumachen.

Zu den Religionsgemeinschaften haben wir uns nicht geäußert. Ich habe neulich gelesen, dass die Landeskirche Braunschweig über 10 000 ha im Eigentum hat. Wenn wir das mit einem landwirtschaftlichen Betrieb vergleichen, fallen solche Religionsgemeinschaften bei der Obergrenze ohnehin hinten herunter. Sie dürfen hier nicht noch einmal bessergestellt werden. Aus meiner Sicht sind die Religionsgemeinschaften aus traditionellen Gründen von dem Genehmigungserfordernis ausgenommen. Aber das ist überholt. Wenn der Gesetzgeber mutig ist, muss er sich mal mit den Religionsgemeinschaften unterhalten. Dass die Religionsgemeinschaften bevorteilt werden, hat nichts mit Agrarstruktursicherung zu tun.

Abg. **Hartmut Moorkamp** (CDU): Dass Share Deals unterbunden werden sollen, begrüßen Sie. Wir wissen, dass Grundstückskäufe über Share Deals in den neuen Bundesländern durchaus häufiger vorkommen. Hat die Landwirtschaftskammer Erkenntnisse darüber, wie oft Grundstückskäufe über Share Deals in Niedersachsen zum Tragen kommen?

Gerhard Schwetje: Dazu haben wir überhaupt keine Erkenntnisse. Das, was in den neuen Bundesländern zum Teil läuft, halten wir nicht für erstrebenswert, um das einmal ganz vorsichtig auszudrücken. Wir halten den Ansatz, der mit dem Gesetzentwurf verfolgt wird, für mutig, ohne dass wir aber sagen können, wie die Dinge genau geregelt werden können, um die Hintertüren, die mit Share Deals geöffnet werden, zu verschließen.

Wir haben keinen Überblick darüber, ob Grundstückskäufe über Share Deals in Niedersachsen bereits in größerem Maße abgewickelt werden. Wir kennen auch die Verkäufer nicht. Allerdings haben wir bereits einige Exzesse erlebt, bei denen in den unterschiedlichsten Grundstücksverkehrsausschüssen, insbesondere in der Region Hannover, gegengehalten wurde. Das waren aber nur wenige Einzelfälle.

Abg. **Hartmut Moorkamp** (CDU): Nach dem Gesetzentwurf kann man bis zum Achtfachen über der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche niedersächsischer Betriebe erwerben. Ich glaube nicht, dass das in vielen Regionen des Landes für landwirtschaftliche Betriebe heute überhaupt noch möglich ist. Beim Pachten sind wir bei dem Vierfachen. Diese Regelung wird dazu führen, dass Betriebe in Niedersachsen, die sich entwickeln möchten, an Wachstumsgrenzen kommen. Wir wollen das eine verhindern - darin besteht, insbesondere was Share Deals betrifft, wohl auch Konsens -, auf der anderen Seite wird aber in die Entwicklungsmöglichkeiten der niedersächsischen Betriebe massiv eingegriffen. Viele sagen, dass die Betriebe gar nicht so groß seien, während es aber sehr wohl Beispiele dafür gibt, dass Betriebe von diesen Regelungen betroffen sein können. Wie steht die Landwirtschaftskammer zu der Frage, ob hier Wachstumsmöglichkeiten eingeschränkt werden?

Gerhard Schwetje: Natürlich schränken solche Regelungen die Wachstumsmöglichkeiten ein, das geschieht aber, wenn auf das Achtfache über der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche abgestellt wird, nicht in unverhältnismäßigem Maße. Die Landwirtschaftskammer ist natürlich auf Kompromisse aus. In Vorbereitung auf die heutige Anhörung habe ich in dem Land-

kreis, in dem ich zu Hause bin, nachgefragt, wie viele Kaufverträge in den vergangenen fünf Jahren zu beanstanden gewesen wären, wenn das Achtfache über der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche zugrunde gelegt worden wäre. Zwei Käufer, bei denen es sich unstrittig um Landwirte handelt, die finanzstark sind und den Bodenmarkt beherrschen würden, würden über der Grenze liegen. Glücklicherweise gibt es Landwirte, die wirtschaftlich erfolgreich sind - gerade in der vergangenen Woche sind die Wirtschaftsergebnisse mitgeteilt worden - und die Möglichkeit haben, Flächen zu erwerben. Die ganz Großen, die - das ist aber nur mein Eindruck und nicht statistisch zu belegen - neben der Landwirtschaft auch noch eine zweite Einkommensquelle haben, werden durch dieses Gesetz mit Unterstützung der Grundstücksverkehrsausschüsse und der NLG ausgehebelt. Man könnte die 5 ha oder 10 ha, die mal auf den Markt kommen, anderen, die den entsprechenden Preis zahlen können, zukommen lassen.

Abg. **Hartmut Moorkamp** (CDU): Es geht aber nicht nur um den Erwerb, sondern auch um das Pachten.

Gerhard Schwetje: Dazu habe ich mich deutlich geäußert.

Abg. **Hartmut Moorkamp** (CDU): Viele unserer Betriebe sind auf dem Pachtmarkt tätig. Beim Flächenerwerb in einer Größenordnung, bei der die Regelungen des Gesetzentwurfs zum Tragen kämen, geht es lediglich um Einzelfälle. Wie ist die Einschätzung der Landwirtschaftskammer zu der Frage, ob die Betriebe durch die im Gesetzentwurf für die Pacht vorgesehenen Regelungen in ihren Wachstumsmöglichkeiten massiv eingeschränkt würden?

Gerhard Schwetje: Da viele Betriebe nicht mehr als Einzelbetriebe, sondern in Betriebsgemeinschaften, als GbR und Ähnliches geführt werden, würden viele Betriebe an die Grenzen kommen, wenn auf das Vierfache über der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche niedersächsischer Betriebe abgestellt würde. Das würde nicht bei Großbetrieben, sondern bei Betrieben, die sich aus arbeits- und sonstigen Organisationsgründen gefunden haben, zu erheblichen Behinderungen führen. Das hätte eine Deckelung zur Folge, die wir so nicht für richtig halten. Wenn Sie das so beschließen, müssen die Grundstücksverkehrsausschüsse und auch wir als Landwirtschaftskammer das mittragen. Aber das würde vieles durcheinanderbringen. Das würde den Bürokratieaufwand treiben und normal wachsende Betriebe behindern.

Abg. **Katharina Jensen** (CDU): Sie sprachen davon, dass Bayern mit der Außerkraftsetzung des Landpachtverkehrsgesetzes mutig vorangegangen ist. Liegen Ihnen bereits Erfahrungswerte aus Bayern vor?

In Ihrer Stellungnahme führen Sie aus, dass für die Ermittlung eines durchschnittlichen Pachtzinses für vergleichbare Grundstücke ein Rückgriff auf die Landwirtschaftskammer Niedersachsen nicht möglich ist, da sie über keine Richtwerte für Pachtpreise verfügt. Wer kann denn in Niedersachsen überhaupt den durchschnittlichen Pachtzins für vergleichbare Grundstücke ermitteln?

Gerhard Schwetje: Das könnte der betreffende Landkreis selber machen, indem er alle Pachtverträge - ich habe vorhin von 3 000 Pachtverträge pro Jahr im Landkreis Wolfenbüttel gesprochen - statistisch aufarbeitet. Dann kommen Sie aber nicht mehr mit einer halben oder einer ganzen Arbeitskraft hin. Im Moment gibt es das nicht.

Für alle, die wissen möchten, wohin sich die Pachtpreise entwickeln: Es gibt ein von der Bundesregierung initiiertes und von den Landwirtschaftskammern umgesetztes Betriebssystem für ganz Deutschland, in dem zum Beispiel auch die jährlichen Gewinne und die Entwicklung der Kosten erfasst werden. Im Rahmen dieses Systems wird festgestellt, wie sich die wirklichen Pachtzahlungen darstellen. Bei der Anzeige der Pachtverträge stellt sich natürlich auch die Frage, ob es sich um die wirklichen Pachtverträge handelt. Im Grundbuch steht der wirkliche Käufer, und über den Notar wird auch der wirkliche Kaufpreis festgehalten. Was Bayern betrifft, kann ich Ihnen jetzt, nach einem dreiviertel Jahr, nicht sagen, wie sich die Situation darstellt. Bei jedem Gesetz braucht man eine gewisse Zeit, um sehen zu können, welche Auswirkungen es hat.

Abg. **Dr. Frank Schmädeke** (CDU): Dem Landkreis müssten auch die laufenden Pachtverträge bekannt sein, um aus einer Grundgesamtheit heraus einen Preis ableiten zu können. Das ist zurzeit nicht der Fall.

Familienbetriebe Land und Forst Niedersachsen e. V.

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 4

Anwesend:

- Dr. Ralf Schlottau
- Jens J. Jacobi
- Klaus Grünhagen

Dr. Ralf Schlottau: Vielen herzlichen Dank, dass wir hier für die Familienbetriebe Land und Forst Niedersachsen vortragen dürfen. Links neben mir sitzt Herr Jacobi, der Vorsitzende des Verbandes in Niedersachsen, und rechts von mir Herr Grünhagen, der Geschäftsführer des Verbandes.

Wir haben Ihnen eine schriftliche Stellungnahme als eine eingedampfte Version der Stellungnahme, die wir im vergangenen Jahr bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingereicht hatten, zugeleitet. Auch wir wollen uns konstruktiv einbringen.

In § 1 Abs. 2 und 3 definiert der Gesetzentwurf agrarstrukturelle Ziele, die auch nach unserem Dafürhalten zu unterstützen sind. Wir finden allerdings, dass diese Ziele durch verschiedene in dem Gesetzentwurf vorgesehene Mechanismen und Formulierungen nicht hinreichend und zum Teil auch nicht zielgerichtet umgesetzt werden. Das möchten wir anhand von fünf aus unserer Sicht wesentlichen Punkten erläutern. Ich orientiere mich dabei an unserer schriftlichen Stellungnahme.

Ich beginne mit dem Thema Bürokratieabbau. Dazu ist schon von meinen beiden Vorrednern vorgetragen worden. Heute sind die zuständige Referatsleiterin und die zuständige Abteilungsleiterin des Landwirtschaftsministeriums anwesend. Sie haben sich, was den Bürokratieabbau angeht, sehr viel Mühe gemacht und haben die Dinge so aufbereitet, dass für bestimmte Arbeitsschritte, die im bisher geltenden Recht nicht vorgesehen sind, unter Angabe von Beamtenstellen mit bestimmten Besoldungsgruppen und einem bestimmten zeitlichen Aufwand sozusagen im Sinne eines Dreisatzes arithmetisch der Mehraufwand errechnet worden ist. Aus unserer Sicht ist das - verzeihen Sie - ein wenig zu kurz gesprungen. Das erscheint gewissermaßen als

Nabelschau eines Ministeriums.

Ich fand eindrucksvoll, was Herr Schwetje zum Thema Pachtkontrolle vorgetragen hat. Das leuchtet mir sofort ein. Auch ich komme aus der Praxis und hätte die Sorge, dass die schlichte Arithmetik - bestimmte Besoldungsgruppen multipliziert mit einem bestimmten Stundensatz - zu kurz greift und der zusätzliche Aufwand, der wirklich auf den einzelnen Stufen entsteht - bei den Grundstücksverkehrsausschüssen, bei den Grundstücksverkehrsbehörden und bei den Landwirtschaftsgerichten in den Fällen, in denen ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt wird -, durch diesen schlichten Dreisatz nicht hinreichend abgebildet wird.

Ich möchte das gern aus der Sicht eines Praktikers ergänzen. Ich befinde mich sozusagen in einer Doppelrolle. Ich bin Land- und Forstwirt und betreibe zusammen mit meiner Schwester einen eigenen Betrieb, bin gleichzeitig aber auch Fachanwalt für Agrarrecht und Notar und beurkunde seit vielen Jahren auch Grundstückskaufverträge. Die Perspektive der Praxis, der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, die nachher mit dem Gesetz umgehen müssen, sowie die Perspektive der Anwälte und Notare, der Notare, die solche Verträge beurkunden und bei der Grundstücksverkehrsbehörde einreichen müssen, finde ich in der Gesetzesbegründung nicht wieder. Insofern ist es aus meiner Sicht einen Gedanken wert, ob das im Sinne des Bürokratieabbaus wirklich ein guter Gesetzentwurf ist. Die Gesetzsterminologie - man kann das schön an der Gesetzesüberschrift festmachen - impliziert aus meiner Sicht, dass der Bürokratieabbau nicht so wirklich gelungen scheint.

Sehr schön hat das aus unserer Sicht die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände zusammengefasst. Eigentlich kann es keinen glaubwürdigeren Zeugen geben als die Spitzenorganisation der Stellen, die ein solches Gesetz vollziehen bzw. umsetzen müssen. Die einzelnen von der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände genannten Punkte kann ich aus der Sicht der Familienbetriebe nur unterstreichen. Dabei geht es um die Differenzierung der Bagatellgröße. 0,5 ha sind bei landwirtschaftlichen Betrieben, die mit diesem Gesetz umgehen müssen, genehmigungsfrei. Für Naturschutzverbände gilt aber eine Bagatellgröße von 1 ha. Das leuchtet auch unter dem Aspekt der Entbürokratisierung nicht so richtig ein. Wir machen uns hier für eine Vereinheitlichung stark.

Vielleicht erlauben Sie einen Blick über die Grenzen unseres Bundeslandes hinaus. In benachbarten Bundesländern gelten durchaus höhere Schwellenwerte als 1 ha.

Dies als kleiner Galopp durch das Thema Bürokratieabbau und Entbürokratisierung.

Der zweite Themenkomplex, zu dem wir etwas sagen möchten, betrifft das Spannungsverhältnis, das auch in den vorherigen Stellungnahmen bereits zum Ausdruck gekommen ist, zwischen innerlandwirtschaftlichen Akteuren und außerlandwirtschaftlichen Akteuren. Verschiedene Paragraphen befassen sich mit diesem Spannungsfeld. Das sind im Kern die §§ 4, 6 und 8. Es geht darum, wann solche Verträge genehmigungsfrei gestellt sind, wann Genehmigungen zwingend zu erteilen sind und unter welchen Voraussetzungen dies der Fall ist. Aus unserer Sicht scheint es nicht so richtig gelungen zu sein, dieses Spannungsfeld so aufzulösen, dass die Agrarstruktur wirklich verbessert wird.

Wenn im Gesetz Ziele formuliert werden, die sich der Landesgesetzgeber vornimmt, um die Ag-

rarstruktur zu sichern und zu verbessern, dann leuchtet es nicht so richtig ein, dass unterschiedliche Hektarangaben für die Bagatellgrenzen - 0,5 und 1,0 ha - vorgesehen werden. Warum soll eine anerkannte Naturschutzvereinigung von vornherein Flächen bis zu einer Größe von 1 ha genehmigungsfrei erwerben dürfen?

Eine Kontrollüberlegung zu diesem Thema aus Praktikersicht. Wenn ich als Notar einen Vertrag mit einer anerkannten Naturschutzvereinigung beurkunde, bei dem die Hektargrenze von 1,0 ha unterschritten wird - beispielsweise ein Vertrag über den Kauf von 0,99 ha - und diesen Vertrag beim Grundbuchamt einreiche, würde ich nach einem Blick in das Gesetz erwarten, dass das Grundbuchamt für diesen Vertrag die Auflassung im Grundbuch einträgt, sodass das Eigentum in Abteilung 1 umgeschrieben werden kann. Ich sehe aber Schwierigkeiten im Zusammenhang mit den tatbestandlichen Voraussetzungen „anerkannte Naturschutzvereinigung“ und „konkretes Naturschutzprojekt“, wie es in § 4 Abs. 4 Nr. 2 lit. b) heißt. Das Grundbuchamt muss nach der Grundbuchordnung - das ist sozusagen das Gesetz, das die Grundbuchämter anwenden müssen - alle tatbestandlichen Voraussetzungen durch öffentliche Urkunde nachgewiesen bekommen. Ein Grundbuchamt wird also fragen, ob die tatbestandlichen Voraussetzungen, die das Gesetz in § 4 Abs. 4 Nr. 2 lit. b) definiert, wirklich vorliegen und ob sie dem Grundbuchsrechtspfleger bzw. dem Grundbuchbeamten durch öffentliche Urkunde nach § 29 der Grundbuchordnung nachgewiesen sind. Als Notar werde ich das im Zweifel gegenüber dem Grundbuchamt nicht nachweisen können. Wie will ich durch eine öffentliche Urkunde nachweisen, dass eine Naturschutzvereinigung anerkannt ist und dass der Erwerb einem ganz konkreten Naturschutzprojekt dient, das in absehbarer Zeit verwirklicht werden soll? Das stelle ich mir praktisch total schwierig vor. Ich glaube sogar, dass das unmöglich ist. Auch aus diesem Aspekt heraus erscheint mir die vorgesehene Regelung als etwas verunglückt.

Zu den Religionsgesellschaften. Auch ich gehe gern in die Kirche und bin persönlich überzeugter Christ. Aber darauf kommt es nicht an. Vielmehr kommt es darauf an, ob der Erwerb durch eine Religionsgesellschaft agrarstrukturell richtig und gegenüber dem Erwerb durch einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb vorzugswürdig ist oder nicht. 1961 ist das von dem Gesetzgeber aus dem früheren Grundstücksverkehrsgesetz übernommen worden. Man kann sagen, dass das eine historische Begründung hat. Aber hat das auch eine sachliche Begründung? Daran würde ich ein Fragezeichen setzen. Man muss sich einmal anschauen, was alles Religionsgesellschaften mit dem Status einer Körperschaft des öffentlichen Rechts sind. Ich habe einmal in unserer Bibel für das Grundstücksverkehrsrecht - das ist der „Netz“; der Kommentar wiegt gefühlt 2 kg - nachgeschaut. Darin sind zwei oder drei Seiten eng bedruckter Text für uns Praktiker enthalten, was alles Religionsgesellschaften mit dem Status einer Körperschaft des öffentlichen Rechts sind. Allein auf Niedersachsen entfallen zweieinhalb Seiten. Das sind nicht nur die Landeskirchen. Mir ist schon klar, dass man in religiösen Angelegenheiten vorsichtig argumentieren muss. Dort werden auch viele exotisch erscheinende Körperschaften genannt, die diesen Schutzstatus haben. Agrarstrukturell stellt sich tatsächlich die Frage, was dieser alte Zopf - 1961 mal ins Gesetz gekommen; damals war die Zeit noch eine ganz andere - in diesem Gesetzentwurf, von dem gesagt wird, dass es um ein integratives, um ein modernes Gesetz geht, zu suchen hat.

Noch mal ein Fall aus der Praxis. Denken wir an die Beurkundung eines Übertragungsvertrages zwischen Vater und Tochter, Mutter und Tochter oder Mutter und Sohn - wie auch immer. Es kommt nicht sonderlich selten vor, dass im Rahmen eines solchen Übertragungsvertrages der Altenteiler, der Übergeber, sich bestimmte Besitzteile - das Altenteilerwohnhaus oder einen

Wald, um selbst Brennholz einschlagen zu können - vorbehalten will. Solche Motive sind nicht selten. Man kann das anders lösen. Aber häufig kommt der Wunsch der Beteiligten auf, sich das Eigentum vorzubehalten. Dann ist man grundstücksverkehrsrechtlich in der Falle. Denn in den Fällen, in denen man sich gern das Eigentum vorbehalten möchte, liegt nicht der Tatbestand der geschlossenen Betriebsübertragung - im Wege der vorweggenommenen Erbfolge - vor. Das Merkmal der geschlossenen Betriebsübertragung ist Voraussetzung dafür, dass die Genehmigung nach § 8 erteilt werden muss. Der kleine Zurückbehalt etwa des Altenteilerhauses oder eines kleinen Stückchen Waldes - Sie können auch irgendein anderes Objekt nehmen, das zum Hof gehört - führt zu dem gesamten Prozedere der Grundstücksverkehrsgenehmigung. Die Familie muss sich gegenüber dem Grundstücksverkehrsausschuss bzw. gegenüber dem Landwirtschaftsgericht ein Stück weit transparent machen. Man kann auch sagen: Sie muss sich nackt machen. Die landwirtschaftliche Familie muss sich sehr transparent machen und den Vertrag vorlegen, nur weil das Tatbestandsmerkmal der geschlossenen Betriebsübertragung nicht erfüllt ist.

In dem Kontext, über den hier bereits wiederholt gesprochen worden ist - Erwerb zu Zwecken des Naturschutzes oder durch Religionsgesellschaften -, leuchtet das aus der Sicht unseres Verbandes, der die Familienbetriebe im Fokus hat, nicht ein.

Außerdem liegen uns noch zwei weitere Themen sehr am Herzen. Dabei geht es zum einen um die agrarstrukturell nachteilige Anhäufung von Flächen. Dazu haben wir Fragen, weil wir den Begriff der Betriebsgröße nach dem Gesetzentwurf so verstehen, dass es auch um Forstflächen gehen soll. Wir verstehen „Betriebsgröße“ umfassend. Wenn Forstflächen mit erfasst sind, führt dies dazu, dass ein Beispielbetrieb mit vielleicht 500 ha Wald und 100 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche nach dem Sinn des Gesetzes nicht mehr wachsen könnte. Ist das wirklich so gewollt?

Wenn ein Betrieb, der nahezu ausschließlich über Pachtland verfügt - nehmen wir als Beispiel einen Betrieb mit 800 ha -, den ersten Hektar Eigentum erwerben wollte, wäre er nach dem Sinne des Gesetzes restringiert. Es entsteht ein Wettbewerbsnachteil gegenüber den Landwirtschaftskollegen aus benachbarten Bundesländern wie Sachsen-Anhalt oder Mecklenburg-Vorpommern mit großen Flächeneinheiten. Gerade die grenzbenachbarten Betriebe sehe ich benachteiligt.

Vors. Abg. **Dr. Frank Schmädeke** (CDU): Herr Schlottau, denken Sie bitte an die Zeit!

Dr. Ralf Schlottau: Ich fasse zusammen: Die Share-Deal-Kontrolle sehen wir sehr kritisch. Wer das nachlesen möchte, kann das in der schriftlichen Stellungnahme tun.

Abg. **Dr. Marco Mohrmann** (CDU): Herzlichen Dank für Ihre wirklich nachvollziehbaren Ausführungen. Ich habe einige Fragen, die ich gern zusammenfassen möchte.

Zunächst einmal zum Thema der Teilzurückhaltung des Betriebes - etwa des Altenteilers - bei nicht geschlossener Übergabe. Könnte man den Kontext herbeifantasierern, so möchte ich einmal sagen, dass dieser kleine Teil im schlechtesten Fall sogar aus der Familie geraten könnte, weil jemand anderes das Vorkaufsrecht ausüben kann?

Habe ich das in Ihrer Stellungnahme richtig verstanden, dass Niedersachsen das einzige Bundesland mit einer solch weitreichenden Gesetzesinitiative in diesen Fragen ist?

Außerdem interessiert mich, wie Sie auf die Vielzahl unbestimmter Rechtsbegriffe blicken. Wie werden die Grundstücksverkehrsausschüsse vor Ort nach Ihrer Einschätzung damit umgehen, bzw. was bedeutet das für die Rechtssicherheit?

Ferner hätte ich von Ihnen gern einmal eine grundsätzliche Einordnung. Bei Pachtbetrieben sieht man nach dem Gesetzentwurf bei Betrieben mit Pachtflächen in der Größenordnung von 290 ha eine agrarstrukturell nachteilige Anhäufung. Ich komme aus dem Landkreis Rotenburg. Dort gibt es - ich denke auch an junge Betriebsleiter von Milchviehbetrieben, vielleicht mit Biogaserzeugung - etliche Betriebe in dieser Größenordnung. Wie schätzen Sie das ein? Sehen auch Sie bei dieser Größenordnung bereits eine agrarstrukturell nachteilige Anhäufung?

Dr. Ralf Schlottau: Innerfamiliäre Übertragungstatbestände zeichnen sich im Wesentlichen dadurch aus, dass sie unentgeltlich erfolgen. Bei unentgeltlichen Vorgängen besteht kein Vorkaufsrecht. Die Vorkaufsrechtsthematik kommt erst bei entgeltlichen Geschäften zum Tragen. Man muss allerdings ein wenig aufpassen. Natürlich kommt es in den Familien vor, dass entgeltliche Geschäfte vorgenommen werden. Das geschieht, manchmal zum Beispiel aus steuerlichen Gründen, um Abschreibungen zu generieren, durchaus. Das ist kein ungewöhnliches Gestaltungsmittel.

Die Antwort auf Ihre zweite Frage lautet kurzgefasst: Ja, fast. In Baden-Württemberg gibt es seit einigen Jahren ein Agrarstruktursicherungsgesetz, das allerdings auf einer ganz anderen Agrarstruktur fußt. In den neuen Bundesländern gibt es insbesondere unter dem Aspekt der Share-Deal-Kontrolle Bestrebungen, sich Agrarstruktursicherungsgesetze zu geben. Das ist bisher allerdings aus verschiedenen Gründen nicht gelungen. Die Gesetzentwürfe sind in Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen nicht über das Entwurfsstadium hinausgekommen. Niedersachsen wäre deutschlandweit in der Tat das erste Bundesland, das sich eine Share-Deal-Kontrolle geben würde. Das ist ein dickes Brett, das das Ministerium hier bohrt. Chapeau, dass Sie das versuchen. Wir haben das in der Gesellschaft für Agrarrecht viele Jahre diskutiert. Wir glauben nicht, dass das gelingen wird. Die Verknüpfung zwischen Gesellschaftsrecht und Grundbuchrecht funktioniert nicht. Es gibt keine Vollzugssperre bzw. Umsetzungssperre. Man wird sehen, wie sich das hinterher in der Praxis darstellt. Ich glaube, dass das zu mehr Streitfällen und zu mehr Rechtsunsicherheit führen wird.

Anteilsübertragungsverträge können auch innerfamiliäre Übertragungen betreffen. Ich habe mit meiner Schwester eine Geschwister-GbR. Wenn ich Anteile auf meine Schwester übertragen wollte oder meine Schwester Anteile auf mich übertragen wollte, wäre dies ein Share Deal. Ich finde die Begrifflichkeit „Share Deal“ nicht sonderlich glücklich, weil sie impliziert, dass es um außerlandwirtschaftliche Investoren geht. Viele Landwirte sind - das betrifft insbesondere auch Familien - gesellschaftsrechtlich organisiert.

Zu Ihrer dritten Frage. Natürlich ist es immer ein Problem, wenn Gesetze mit unbestimmten Rechtsbegriffen arbeiten. Das kann man sehr schön an dem Thema der anerkannten Naturschutzträger festmachen. Der Gesetzgeber hat versucht, die neue Rechtsprechung in das Gesetz zu inkorporieren. Aus meiner Sicht ist dies aber nicht sonderlich glücklich. Denn die Gesetzgebung mag sich dynamisch verändern. Der BGH mag die Dinge in drei oder fünf Jahren anders differenzieren. Wenn das aber im Gesetz fix kodifiziert wird, gibt es keine dynamische Verweisung. Auch das finde ich nicht glücklich.

Bei Ihrer vierten Frage ging es um die agrarstrukturell nachteilige Anhäufung von Flächen. Als Verband halten wir es für schwierig, ganz Niedersachsen über einen Kamm zu scheren. 73 ha multipliziert mit 8 oder mit 10. Wie ist diese Regelung genau zu verstehen? Es sind Einzelerwerber angesprochen, es sind Personengesellschaften angesprochen, und es sind Genossenschaften angesprochen. Aber was ist mit anderen Stakeholdern auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt? Nehmen wir den Fall einer Agrar-GbR, die Flächen erwerben möchte. Solche Fälle sind im Gesetz nicht genannt. Was ist mit einer anderen Körperschaft? Was ist mit einer Agrar-Stiftung? Auch so etwas gibt es mittlerweile. Diese Fälle sind im Gesetz vergessen worden. Zumindest tauchen sie nicht auf.

Jens J. Jacobi: Ich möchte gern zu der Frage der agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung ergänzen. Schwierig ist, dass es keine Unterscheidung zwischen Forstflächen und landwirtschaftlichen Flächen gibt. Außerdem wird nicht abgestellt auf die Qualität der landwirtschaftlichen Flächen. Geht es um 20 Bodenpunkte oder 80 Bodenpunkte? Abgestellt wird ausschließlich auf die Hektargröße. Das sagt aber nichts über die Qualität und die Betriebsgröße aus. Es ist vielmehr eine willkürliche Zahl gegriffen worden.

Waldbesitzerverband Niedersachsen e. V.

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 5

Anwesend:

- Philip Freiherr von Oldershausen
- Professorin Dr. Antje Tölle

Philip Freiherr von Oldershausen: Vielen Dank für die Möglichkeit, unsere Stellungnahme, die wir kürzlich schriftlich eingereicht haben, mit Prosa zu umfassen bzw. auf das eine oder andere aus dieser Stellungnahme einzugehen. Neben mir sitzt Frau Prof. Dr. Antje Tölle. Sie ist Professorin an der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin im Fachbereich „Allgemeine Verwaltung“. Sie ist Vizepräsidentin der Deutschen Gesellschaft für Agrarrecht und Vorsitzende des Ausschusses für landwirtschaftliches Bodenrecht und Enteignungsrecht. Ich glaube, dass wir damit eine sehr kompetente Persönlichkeit gefunden haben, um einen Blick auch von außerhalb Niedersachsens auf diesen Gesetzentwurf zu werfen. Wir haben heute schon mehrfach gehört, dass dieses Gesetzgebungsvorhaben auch von anderen Bundesländern beobachtet wird. Frau Prof. Dr. Tölle wird jetzt im Einzelnen ausführen.

Prof. Dr. Antje Tölle: Ich bedanke mich, dass ich Ihnen heute ein paar Punkte näherbringen kann. Aus dem Kreis der Abgeordneten kamen schon verschiedene Fragen. Ich erlaube mir, nicht nur aus unserer Stellungnahme vorzutragen, sondern auch auf einige Ihrer Fragen einzugehen.

Der vorliegende Gesetzentwurf widerspricht sich selbst. In dem Gesetzentwurf werden Regeln und Ziele festgelegt, die bedeuten, dass es eine breite Streuung des Bodeneigentums unter regional verankerten Betrieben der Land- und Forstwirtschaft geben soll. Wenn Sie allerdings auf den Erwerb für Naturschutzmaßnahmen oder den Erwerb durch Religionsgemeinschaften und

vielleicht auch noch, wie in der Anhörung gefordert, auf den Erwerb durch Kommunen abstellen, wäre dies widersprüchlich.

Warum? Heute kam schon von Herrn Leddin die Rückfrage, ob durch die Regelungen im Zusammenhang mit den Naturschutzmaßnahmen nicht lediglich die Rechtsprechung wiedergegeben werde. Hierzu lautet die Antwort von mir als Juristin: Nein. Die Rechtsprechung sagt, dass anerkannte Naturschutzmaßnahmen gefördert werden sollen und dies auch ein agrarstrukturelles Interesse ist. Das bedeutet aber nicht, dass jeder Erwerb zu genehmigen ist. In § 8 geht es nicht nur um anerkannte Naturschutzmaßnahmen, sondern § 8 Nr. 8 besagt, auch wenn es nicht um eine konkrete Maßnahme geht, auch wenn die Maßnahme nicht in absehbarer Zeit umgesetzt wird, auch wenn es um eine Maßnahme geht, die nicht von einem anerkannten Naturschutzverband, sondern auch von einer Kommune oder irgendjemandem anderen durchgeführt werden soll, ist zu genehmigen. Eine derartige Rechtsprechung gibt es nicht. Die aktuelle Rechtsprechung fußt auf einem Agrarpolitischen Bericht, der aus den 70er/80er-Jahren stammt. Wenn Sie in den aktuellen Agrarpolitischen Bericht der Bundesregierung von 2023 schauen, werden Sie feststellen, dass sich der Wind - auch unter einem grün geführten Ministerium - gedreht hat. Jetzt heißt es: Wir müssen Flächen sparen! Das bedeutet, wir brauchen integrierten Naturschutz auf der Fläche.

Das heißt, hier haben wir es mit einem systemischen Bruch zu tun, weil der Grundstücksverkehrsausschuss sofort, also ohne Preisprüfung und ohne Größenprüfung, die Genehmigung erteilen muss. Für irgendetwas mit Naturschutz könnte das 18-Fache des Betriebes gekauft werden. Das haben Religionsgemeinschaften auch durchaus schon getan. Wir haben heute schon von 10 000 ha gehört.

Es gibt die „KlimaWildnis“, ein Programm, in dessen Rahmen Forstflächen gekauft werden können. Der Staat finanziert den Erwerb der Flächen, und in Niedersachsen würde nicht kontrolliert, ob der Preis vielleicht zu hoch ist. Das ist eine Konkurrenzsituation für die landwirtschaftlichen Betriebe. Das bedeutet keine Stärkung der Betriebe, sondern ein Anzünden des Bodenmarktes. Ein Anzünden des Bodenmarktes ist es auch, wenn sogenannte solidarische Landgemeinschaften gefördert werden. Auf sie wird in § 9 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzentwurfs abgestellt; interessanterweise aber nur für juristische Personen. Gerade im Oktober haben wir eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm bekommen, in der es um eine Kommanditgesellschaft ging. Das ist eine Personengesellschaft. Man muss sich fragen, warum nur juristische Personen legitimiert sind.

Kommen wir aus der Sicht der Waldbesitzer insbesondere zur Forst. Zur Forst gibt es bestimmte Begrifflichkeiten, aber es fehlt die Definition, wer denn eigentlich Forstwirt ist. Im Gesetzentwurf ist „forstwirtschaftliches Grundstück“ mit „Wald“ definiert worden, aber es fehlt die Definition des forstwirtschaftlichen Begriffs.

Darüber hinaus ist - § 9 Abs. 1 Nr. 1 - die nachteilige Verteilung von Grund und Boden in diesem Gesetzentwurf ausschließlich aus der Sicht der Landwirtschaft formuliert, nicht aber aus der Sicht der Forstwirtschaft. Ein anderer Forstwirt müsste erwerbsbereit sein. Eine solche Formulierung fehlt in dem Gesetzentwurf komplett.

Ein Rekurs auf die Ziele des Gesetzentwurfs. Sie möchten doch sicherlich die Forstwirtschaft, die ein wichtiger Wirtschaftszweig und auch Kulturlandpflege in Niedersachsen ist, genauso würdigen. Leider ist die Forstwirtschaft in dem Gesetzentwurf im Zusammenhang mit der Gründung neuer Unternehmen vergessen worden. Ein Ziel des Gesetzentwurfs ist doch aber, dass neue Forstflächen begründet und neue Forstgüter gegründet werden. Wo ist die Stellschraube, die vergessen wurde? Bei den Auflagen. Sie haben im aktuellen NGrdstLwG eine schöne Regelung. Sie sagen: Das ist ein Existenzgründer, wir geben ihm eine Chance, aber wir machen eine Auflage für den Fall, dass das Grundstück vielleicht doch nicht genutzt wird oder die Existenzgründung nicht klappt. - Das aber nur für Landwirte, nicht aber für die Forstwirtschaft? Das ist meines Erachtens nicht systemgerecht.

Darüber hinaus sagen Sie im Zusammenhang mit der ungesunden Zerstückelung: Es soll ein Grundstück von mindestens 3,5 ha zurückbleiben. Das steht derzeit im Gesetz, aber dieses Gesetz ist von 1961. Zudem steht das auch im Widerspruch zu anderen Regeln. Denn in anderen Regeln unserer Rechtsordnung wird auf 0,5 ha oder 1 ha abgestellt. Nach dem Steuerrecht bin ich ab 1 ha Forstwirtin. Aber in Niedersachsen darf mein Grundstück nicht kleiner als 3,5 ha werden. Hier besteht unseres Erachtens Anpassungsbedarf.

Herr Schlottau hat schon das Thema „anerkannter Naturschutz und öffentliche Urkunde“ angesprochen. Das steht heute schon im NGrdstLwG. Es wäre sehr schön zu wissen, ob das irgendein Grundbuchamt eigentlich tagesaktuell vollziehen kann.

Gelobt wurden heute von der Landwirtschaftskammer die Regelungen zum Vorkaufsrecht unmittelbar zugunsten eines Landwirtes. Wenn man sich allerdings die Regelung anschaut - § 12 Abs. 1 Satz 2 -, stellt man fest, dass es keine Verfahrensvorschriften gibt. Was tun wir denn, wenn sich zwei Landwirte für eine Fläche interessieren? Muss die NLG verkaufen, oder kann sie verkaufen? Diese Fragen bleiben offen.

Heute wurde auch schon das Stichwort „Software“ genannt. Die Software muss wohl kommen, und zwar wegen des Bundesrechts. Ganz frisch wurde in Berlin vom Bundeskabinett ein Entwurf verabschiedet, damit Notariate elektronisch mit den Behörden kommunizieren können. Diese Regelungen müssen im Landesrecht nachgezogen werden. Das fehlt im Gesetzestext. Überall in Deutschland sind wir digital, nur dann leider nicht in Niedersachsen. Das heißt, diese Regelungen müssen nachgezogen werden. Die Bescheinigung muss dann elektronisch erteilt werden, und das wird hier nicht ohne Softwarelösung gehen.

Nun komme ich zu einer Reihe von verfassungsrechtlichen Zweifeln. In § 9 Abs. 1 Nr. 3 geht es um die Preiskontrolle. Die vorgesehene Formulierung ist aus dem aktuellen Bundesrecht übernommen worden. Seit bald 70 Jahren sagen das Bundesverfassungsgericht bzw. die herrschende Rechtsprechung: Darin muss mehr stehen. Es gibt ungeschriebene Tatbestandsmerkmale. Es darf nicht nur zu teuer sein, sondern parallel muss ein Landwirt erwerbswillig und erwerbsfähig sein. Es kann doch kein modernes Gesetz sein, wenn Sie diese lang und breit bekannten verfassungsrechtlichen Regelungen nicht explizit in das Gesetz schreiben. Warum steht dort „Marktwert“? Zusammen mit Andreas Tietz vom Thünen-Institut habe ich eine Ausarbeitung geschrieben, die - Open Access - verfügbar ist und die ich Ihnen gern zu Protokoll geben kann, in der wir

alle möglichen Vorgaben, was man denn so machen konnte - auch den Aspekt des Bodenrichtwertes - durchgegangen sind. Der Bundesgerichtshof hat 2024 entschieden, dass man den Bodenrichtwert zur Ermittlung des Marktwertes verwenden kann, nämlich dann, wenn es um ein Durchschnittsgrundstück geht. Handelt es sich jedoch nicht um ein Durchschnittsgrundstück - auch das haben wir in unserem Aufsatz ausgerechnet -, kann sich eine Preisabweichung von mindestens 48 % ergeben. Hier geht es um „Marktwert zu Bodenrichtwert“. Der Vorschlag, auf 70 % zu gehen, hilft überhaupt nicht, denn in der Realität wären es nur 20 %.

Bei der Landwirtschaft stellen Sie auf natürliche Personen oder Personengesellschaften ab. Ein Betrieb wird aber auch eine juristische Person sein können. Hier besteht die Gefahr der Ungleichbehandlung.

Zudem stellt sich die Frage, ob es verfassungsrechtlich in Ordnung ist, eine harte Größengrenze - ohne Bestandsschutz - für Betriebe einzuführen. Der Betrieb eines Einzellandwirts darf bis zur achtfachen Größe des durchschnittlichen Betriebes in Niedersachsen wachsen. Wird der Betrieb mit jemandem anderen zusammengeführt, geht das bis zum Zehnfachen. Was macht ein Landwirt, der allein eine GmbH gegründet hat? Gilt für diesen Landwirt „achtfach“ oder „zehnfach“? Was ist im Falle einer Stiftung? Das ist ungeklärt. Solche Fragen sind mit dem Gleichheitsgrundsatz schwer vereinbar.

Vorgesehen ist außerdem eine Share-Deal-Regelung. In ihr steht „Es ist zu beanstanden oder zu versagen“, und dann wird auf § 1 Bezug genommen. Welchen Teil von § 1 meinen Sie - Absatz 1, Absatz 2, Absatz 3? Wann ist denn ein Share Deal zu versagen? Dazu trifft der Gesetzentwurf keine Regelung. Vielleicht stellen wir uns vor, dass es nach Größe geht. Aber in § 1 steht keine Größe. Darin steht „Erhalt und Förderung der biotischen und abiotischen Ressourcen des Bodens“.

Im Zusammenhang mit dem Stichwort „Größenkontrolle“ möchte ich Sie darauf aufmerksam machen, dass Sie, wenn Sie bei diesem Gesetz eine Größenzurechnung machen, damit Tür und Tor für eine Holding öffnen, weil Sie bei der Zurechnung nur die Beteiligung des Erwerbers betrachten. Wenn Sie es mit einer Holding mit einer Mama oben zu tun haben, dann wird nicht der Mama die Größe zugeordnet. Wirtschaftsrechtlich führt dies dazu, dass im Fall einer Mama-Gesellschaft alle Töchter darunter unterhalb der Größengrenze bleiben können. Das fördert nun bestimmt nicht unbedingt regional verankerte Betriebe.

Ich habe zusammen mit Agrarökonomen eine Stellungnahme zum Regierungsentwurf eingebracht, die wir in der schriftlichen Stellungnahme, die Ihnen vorliegt, verlinkt haben. Das sind gut 30 Seiten. Diese Stellungnahme enthält auch Berechnungen zu den Größengrenzen.

Abg. **Christian Schroeder** (GRÜNE): Unter 3.5 Ihrer schriftlichen Stellungnahme führen Sie aus, letztlich werde als Maßstab für die Kontrolle von Share Deals an land- und forstwirtschaftlichen Unternehmen pauschal auf einen Nachteil für die Agrarstruktur im Sinne des § 1 abgestellt. Wo liegen aus Ihrer Sicht denn Vorteile von Share Deals? Welche Share Deals würden Sie gegebenenfalls ausnehmen? Wenn Sie sagen, die Regelung zielt auf negative Folgen ab, dann wird es aus Ihrer Sicht ja wohl auch Vorteile geben.

Prof. Dr. Antje Tölle: Punkt 3.5 unserer schriftlichen Stellungnahme zielt darauf ab, dass in ein Grundrecht eingegriffen wird. Grundrechtlich geschützt ist auch die Transaktion von Eigentum, verkörpert in GmbH-Anteilen bzw. Gesellschaftsanteilen. Wenn der Gesetzgeber in dieses Grundrecht eingreift, muss er das mit einer hinreichend bestimmten Regelung tun. Das leitet sich aus dem Rechtsstaatsprinzip, aus Artikel 20 Abs. 3 des Grundgesetzes, ab.

Versetzen wir uns einmal in die Situation des Vollzuges: Nach irgendeiner Vorschrift in § 1 wird ein Share Deal versagt. Die Krux liegt darin, dass § 1 drei Absätze hat, eine Zieldefinition und die Beschreibung weiterer Zwecke des Gesetzes. Das heißt, es ist unklar, nach welchen Kriterien Share Deals kontrolliert werden. Das ist unsere Kritik. Ich weiß nicht, welcher Share Deal nach der Intention des Gesetzentwurfs eigentlich beanstandet werden soll. Der Gesetzentwurf enthält Share-Deal-Regelungen. So sind Transaktionen innerhalb der Familie freigestellt. Außerdem gibt es Schwellen bezüglich der Flächen, die in Niedersachsen liegen müssen.

Herr Moorkamp hatte vorhin gefragt, ob überhaupt bekannt ist, was im Rahmen von Share Deals geschieht. Ja, das wissen wir jetzt besser. Dazu gibt es zwei Publikationen; zum einen von Herrn Tietz vom Thünen-Institut. Er hat dies für alle Bundesländer ausgerechnet. Es geht dabei um verschiedene agrarökonomische Dinge. Das ist in diesem Jahr in *Recht der Landwirtschaft* - Seite 257 - erschienen.

(Heiterkeit)

- Sie lachen. Ich bin die Herausgeberin dieses Heftes. Deswegen kenne ich die Seitenzahl. Dort können Sie nachlesen, dass bei den Flächen, die über einen Kaufvertrag transferiert wurden, dies in Niedersachsen in 13 % der Fälle über Share Deals geschehen ist. „Share Deal“ schließt aber alles ein, auch Transaktionen etwa von Bruder und Schwester. Andere Werte habe ich schon mal zusammen mit Herrn Tietz publiziert. 2022 hatten wir erste Abschätzungen über Unternehmensverbünde gemacht. Es gibt inzwischen also eine wissenschaftliche Unterfütterung, aus der man politisch etwas machen kann.

Abg. Dr. Marco Mohrmann (CDU): Dass ich etwas gelacht habe, war dem Umstand geschuldet, dass Sie Ihre stichhaltige Argumentation ausgesprochen sympathisch rüberbringen.

Herr Dr. Schlottau hat vorhin zu der Fragestellung vorgetragen, wie es um diejenigen bestellt ist, die Wald besitzen und auch noch Landwirtschaft betreiben. Wie interpretieren Sie den vorliegenden Gesetzentwurf in dieser Frage bezüglich der Grenzen sowohl beim Pachten als auch beim Kaufen?

Prof. Dr. Antje Tölle: Die Juristin guckt mal kurz in den Gesetzentwurf. Zunächst einmal enthält der Gesetzentwurf eine ganz schlimme Diskrepanz, die darin besteht, dass für den Landpachtverkehr eine Größengrenze des Fünffachen und bezüglich des Eigentums des Achtfachen bzw. Zehnfachen vorgesehen ist. Das bedeutet, dass Sie in Fällen, in denen Sie nicht mehr pachten können, sehr wohl noch kaufen können. Das erschließt sich mir nicht. Ein Betrieb kann nichts mehr hinzupachten, er kann vielleicht einen bestehenden Pachtvertrag nicht mehr verlängern. Ihr Gesetzentwurf führt in der Konsequenz dazu, dass aktive, regional wirtschaftende Betriebe schrumpfen müssen. Das finde ich persönlich schwierig.

Mit Blick auf die Forstwirtschaft lese ich den Gesetzentwurf so, dass zusammengefasst wird. Das ist schwierig, weil es in der Forstwirtschaft und in der Landwirtschaft ganz unterschiedliche Größengrenzen, wann ein Betrieb groß oder klein ist, gibt und die Wirtschaftsfähigkeit und die Leistungsfähigkeit davon abhängen, ob auf den Flächen Wald steht oder Kartoffeln angebaut werden. Hier sollte in einem Gesetzestext auf jeden Fall differenziert werden. Ob es überhaupt eine Grenze für die Forstwirtschaft braucht, möchte ich in den Raum stellen. Ich habe in der Literatur auch zur Agrarökonomie noch nie gelesen, dass die Auffassung vertreten worden sei, Wald sei zu groß.

Unabhängig davon, dass uns der Schuh an dieser Stelle ohnehin drückt, muss man sagen: Niedersachsen ist vielfältig. Niedersachsen ist groß. Von daher wäre zumindest an eine Regionalisierung zu denken.

Abg. **Pascal Leddin** (GRÜNE): Tatsächlich hat Ihr lebhafter Vortrag dazu geführt, dass fast alle meine Fragen bereits beantwortet sind. Gleichwohl möchte ich auf zwei Punkte zurückkommen. Zum einen gilt bei der Pacht nach dem Gesetzentwurf das Vierfache und nicht das Fünffache.

Zum anderen haben Sie davon berichtet, dass Naturschutzverbände das 18-Fache zahlen könnten. Sind Ihnen solche Fälle bekannt?

In der Vorbereitung auf die Gesetzesberatungen habe ich mit vielen Mitgliedern von Grundstücksverkehrsausschüssen gesprochen. Fast alle haben mir berichtet, dass die Fälle, in denen Naturschutzverbände Flächen kaufen, bei weit unter einem Prozent liegen und in der alltäglichen Arbeit kaum eine Rolle spielen. Haben Sie dazu eine Einschätzung?

Prof. Dr. Antje Tölle: Herzlichen Dank für das Update der Zahlen. Die Grenze liegt im Bereich der Pacht also noch niedriger.

Was den Kauf von Flächen zu Naturschutzzwecken angeht, sind meine Ausführungen vielleicht falsch rübergekommen. Es geht einerseits um Vorgaben der Rechtsprechung und um die Vorgaben, die im Agrarpolitischen Bericht stehen. Wir brauchen integrierten Naturschutz, um die Flächensparziele zu erreichen. In unserer schriftlichen Stellungnahme habe ich als Beispiel das Programm „KlimaWildnis“ genannt, in dessen Rahmen auch der Erwerb finanziert wird. Wenn Sie sich für dieses Programm, ein Bundesprogramm, bewerben, bekommen Sie auch Geld für den Flächenerwerb. In diesem Sinne haben Sie dann ein dickes Portmonee und können damit einkaufen gehen. Das heißt, es gibt einen zusätzlichen Geldfaktor auf dem Bodenmarkt. Wenn Sie nach den Förderrichtlinien Geld beantragen, haben Sie einen Konkurrenzvorteil gegenüber dem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb, der die notwendigen Mittel aus seiner Produktion erwirtschaften muss.

Zum Thema „Naturschutz und seine Bedeutung“. Für die Wissenschaft und auch für politische Entscheidungen wäre es toll, wenn die Vorgänge, um die es hier in Niedersachsen geht, einmal ausgewertet würden. Ich bin seit zehn Jahren im Bereich des Bodenmarktrechts tätig und habe sicherlich jede Anekdote mindestens schon einmal gehört. Ich kann aus Schleswig-Holstein berichten, wo die Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein und auch zwei private Stiftungen ganz

massiv auf dem Bodenmarkt unterwegs sind. Die Zahlen werden - natürlich - nicht veröffentlicht. Wenn Sie sich dort mit Betroffenen unterhalten, sagt Ihnen das dort jeder. Für Notariate ist das inzwischen sozusagen das tägliche Geschäft. Der Naturschutz drängt, und für Naturschutzflächen werden teilweise nicht gerade günstige Preise aufgerufen. Über die staatliche Querfinanzierung und im Zusammenhang mit der Moorwiedervernässung kommt das immer mehr. Das ist ein Zukunftsthema. Wir dürfen dabei nicht vergessen: Boden kann immer nur einmal genutzt bzw. nur einmal verkauft werden.

Abg. Pascal Leddin (GRÜNE): Ist Ihnen bekannt, wie hoch das Fördervolumen bei dem Förderprogramm „KlimaWildnis“ ist? Wie dick ist das Portmonee, das man für den Flächenerwerb bekommt?

Philip Freiherr von Oldershausen: Im Grunde unendlich. ANK. Das läuft über zehn Jahre, und es werden, glaube ich, jedes Jahr mindestens 40 Millionen Euro für Ankäufe zur Verfügung gestellt. Finanziert werden aus dem Förderprogramm 90 % bis 100 % plus die Ankaufnebenkosten.

Abg. Dr. Marco Mohrmann (CDU): Ich habe eine ganz kurze Nachfrage zu dem Punkt, den Herr Leddin angesprochen hat. Halten Sie die Lücke in dem Gesetzentwurf, was diese Fragestellung angeht, für gerechtfertigt? Herr Leddin hat durch seine Frage sozusagen impliziert, dass die Flächenkäufe durch Naturschutzverbände kaum eine Rolle spielten.

Prof. Dr. Antje Tölle: Das ist ein kompletter Systemfehler.

Abg. Alfred Dannenberg (AfD): Ich habe mir notiert, dass Sie gesagt haben, Herr Tietz habe errechnet, dass bei den Flächen, die über einen Kaufvertrag transferiert wurden, dies in 13 % der Fälle über Share Deals geschehen ist. Sie hatten das mit dem Zusatz versehen, dass darunter aber auch Fälle seien, in denen zum Beispiel Bruder und Schwester gemeinsam etwas erworben haben. Haben Sie nähere Informationen darüber, hinter wie vielen dieser Share Deals eine Beteiligungsgesellschaft steht, bei der der familiäre Bereich verlassen wird?

Prof. Dr. Antje Tölle: Die Methodik ist so angelegt, dass man nicht sehen kann, wer gekauft hat. Das ist eine Rechnerei aus öffentlich zugänglichen Daten. Ob man „13 %“ für viel oder wenig hält, können Sie in Ihrem Herzen bewegen. Es gibt 165 % in Mecklenburg-Vorpommern. Man muss bedenken, dass darunter auch Transaktionen im familiären Bereich sind.

Was Ihre Frage nach Holdings angeht, möchte ich Sie gern auf den genannten Aufsatz verweisen. Darin wird ausdifferenziert, wie viele Betriebe alleine stehen und wie viele Betriebe Teil einer Unternehmensgruppe sind. Das wird dort für Niedersachsen in absoluten Zahlen niedergelegt.

Landvolk Niedersachsen - Landesbauernverband e. V.

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 9

Anwesend:

- Frank Kohlenberg
- Rüdiger Heuer

Frank Kohlenberg: Ich bin einer der drei Vizepräsidenten beim Landesbauernverband, der 72 000 Mitglieder hat und die meisten der 34 000 Nebenerwerbs- und Vollerwerbsbetriebe in agrarpolitischen Fragen vertritt. Es ist immer gut, wenn ein Ehrenamtlicher vorträgt. Ich selber führe mit meiner Familie einen Familienbetrieb in Bremke mit Ackerbau und Milchvieh. Ich bin also aus der Praxis. Zudem bin ich Vorsitzender des Grundstücksverkehrsausschusses im Landkreis Holzminden. Es ist immer ganz sinnvoll, wenn man von einem Hauptamtlichen, von einem Rechtsanwalt begleitet wird. Von daher sitzt an meiner Seite Herr Heuer, der als hauptamtlicher Mitarbeiter in der Warmbüchenstraße tätig ist.

Mir muss es jetzt gelingen, die Aufmerksamkeit hochzuhalten. Ich appelliere gern an den gesunden Menschenverstand und an den Intellekt der Menschen und insbesondere auch der Politiker. In dem Vortrag der kommunalen Spitzenverbände hat sich widerspiegelt, wie hoch der bürokratische Aufwand ist. Ich möchte Sie mit Paragrafen verschonen. Das finden Sie in unserer schriftlichen Stellungnahme und auch in den Stellungnahmen der anderen Anzuhörenden. Die Waldbesitzer haben vorgetragen. Die Kammer hat vorgetragen, die Familienbetriebe Land und Forst haben vorgetragen, und nun trägt das Landvolk vor. Bitte führen Sie sich vor Augen, wie viele Eigentümer mit wie vielen Hektar Fläche diese Verbände - die AbL wird noch zu Wort kommen - vertreten. Im Ergebnis wird sehr viel Kritik an dem Gesetzentwurf und nur wenig Positives geäußert. Vor diesem Hintergrund richte ich an Sie die Frage: Brauchen wir dieses Gesetz in dieser Form, und muss es so umgesetzt werden?

Uns aufseiten des Landesbauernverbandes beschäftigt dieser Gesetzentwurf seit September 2024. Wir sind mit der Referatsleiterin und der Abteilungsleiterin im Ministerium, die zu meiner Rechten sitzen, in konstruktive Gespräche gegangen. Wir sind nicht in öffentliche Gespräche gegangen, sondern in Gespräche auf einer Arbeitsebene. Uns war dies immer wichtig, weil wir konstruktiv mitarbeiten wollten. Das ist uns auch durchaus gelungen. Nicht gelungen ist es uns, alle kritischen Ansätze auszuräumen. Unsere Bemühungen bestanden darin, ein Agrarstrukturverbesserungsgesetz zu gestalten. Wir wollten aber kein Strukturgesetz zur Privilegierungsverbesserung und auch kein Naturschutzverbesserungsgesetz.

Vorhin wurde schon der „Niedersächsische Weg“ angesprochen. Er wurde vor fünf Jahren mit großer Mehrheit im Landtag beschlossen. Damit ist uns wirklich ein großer Wurf gelungen. Ein Punkt des „Niedersächsischen Weges“ besagt, dass wir in Zukunft darauf achten müssen, dass das knappe Gut Boden weiterhin für die Landwirtschaft, für die Urproduktion zur Verfügung steht. Für den Landesbauernverband und auch für mich hat es höchste Priorität, dass keine Flächen, die wir für die Nahrungsmittelproduktion brauchen, abfließen.

Ich möchte nun auf einige Punkte eingehen, bei denen wir große Sorge haben, dass dies doch passiert. Zum einen geht es uns um das Wording, was ein privilegierter Naturschutzträger ist, der kaufen darf. Es gibt Rechtsprechung zum Bundesnaturschutzgesetz, wonach privilegierte Naturschutzträger Flächen erwerben können, wenn sie drei Kriterien erfüllen. In § 8 Nr. 8 ist dies aber nicht sauber ausformuliert.

Zum anderen sind die Regelungen hinsichtlich der allgemeinen volkswirtschaftlichen Belange aus dem Grundstücksverkehrsgesetz in den Gesetzentwurf übernommen worden. Das ist aus unserer Sicht sehr fragwürdig. Wir werden Flächen brauchen, um die Stromtransmission durch Erdverkabelung voranzubringen. Das ist politisch gewollt. Wir setzen in diesem Zusammenhang auf eine produktionsintegrierte Kompensation. Das findet sich in dem Gesetzentwurf aber nicht wieder. Wenn uns auf der einen Seite wegen allgemeiner volkswirtschaftlicher Belange Flächen verloren gehen, dann müssen wir auf der anderen Seite umso mehr schauen, dass wir die verbleibenden Flächen für die Landwirtschaft behalten. Deshalb gucken wir so sehr genau auf dieses Thema.

Auch die Religionsgemeinschaften möchte ich ansprechen. Die erste Erwähnung haben die Religionsgemeinschaften in dem Gesetz 1961 gefunden. Damals gab es vielleicht zwei oder drei mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestattete Religionsgemeinschaften. Mittlerweile gibt es 23 solche Religionsgemeinschaften. Wir müssen uns davon freimachen, dass wir lediglich eine katholische Kirche und eine evangelisch-lutherische Kirche haben. Vielmehr gibt es durchaus noch andere Religionsgemeinschaften. Gehen Sie bitte nicht davon aus, dass Flächen, die solche Religionsgemeinschaften erwerben, für die landwirtschaftliche Urproduktion zur Verfügung stehen, wie wir uns das wünschen würden. Deshalb sprechen wir uns gegen eine Privilegierung von Religionsgemeinschaften aus.

Der nächste Punkt betrifft das Landpachtgesetz. Positiv ist, dass mit dem Gesetzentwurf versucht wird, die Regelungen von drei Gesetzen - des Grundstücksverkehrsgesetzes, des Reichsiedlungsgesetzes und des Pachtgesetzes - in einem Gesetz zusammenzuführen. Wir haben versucht, auch hierfür Lösungen zu finden. Als wir gemerkt haben, dass das Ministerium im Pachtbereich bei den Beanstandungsgründen bei dem Faktor des Vierfachen bleiben wollte, haben wir uns der Kammer angeschlossen und haben gesagt: Solche Regelungen zur Pacht brauchen wir nicht. Im Folgenden hat sich immer mehr herauskristallisiert, dass diese Regelungen mit dem preisdämpfenden Faktor nicht umsetzbar sind, weil es keine Basis gibt, um den durchschnittlichen Pachtpreis einer Region zu ermitteln, der vom Grundstücksverkehrsausschuss bei der Frage, ob Beanstandungsgründe vorliegen, herangezogen werden kann. Die Datengrundlage fehlt.

Wie ich eingangs gesagt habe, darf ich in einem Grundstücksverkehrsausschuss mitarbeiten. Ich möchte dort aber nicht als Makler auftreten, und ich möchte nicht drei Tage nach einer Ausschusssitzung angerufen und gefragt werden: Frank Kohlenberg, warum hast du die Fläche nicht mir zukommen lassen? - Ich glaube, das ist ein ganz schmaler Grat. Darum und nicht nur wegen des bürokratischen Aufwands, den ich tatsächlich bewerten kann, sprechen wir uns, weil ein Instrument vorgesehen ist, das nicht funktioniert, gegen die Regelungen zu den Landpachtverträgen aus.

Wie Herr Dr. Schlottau bereits ausgeführt hat, wurde in drei neuen Bundesländern versucht, ein Agrarstruktursicherungsgesetz zu erarbeiten. Das hat man nun hintangestellt, weil man gesehen hat, dass die Regelungen, die vorgesehen waren, nicht ausgereift waren. In Baden-Württemberg wurde ein solches Gesetz verabschiedet. Die Konsequenz war eine Flut von Klagen von Betrieben, die nicht mehr pachten und nicht mehr kaufen konnten. Mir ist bekannt, dass der Landtag einen guten Gesetzgebungs- und Beratungsdienst hat. Nehmen Sie ihn bitte in Anspruch. Uns allen wäre nicht geholfen, wenn ein Gesetz verabschiedet würde, das nicht ausgereift ist und dem Ansatz der Agrarstrukturverbesserung nicht gerecht wird, und wir alle in einer Flut von Klagen untergingen.

Abg. **Katharina Jensen** (CDU): Sie haben in dem einen oder anderen Nebensatz das bisherige Agrarstrukturrecht angesprochen. Halten Sie das bisherige Recht vollumfänglich für ausreichend, oder sehen Sie Punkte, die verbessert werden müssten, was aus Ihrer Sicht ein neues Gesetz notwendig machen würde?

Sie haben zum Ende Ihrer Ausführungen das Gesetz in Baden-Württemberg und die dortige Klageflut angesprochen. Ist das Gesetz in Baden-Württemberg vergleichbar mit dem hier in Niedersachsen zur Diskussion stehenden Gesetzentwurf, oder gibt es große Unterschiede? Gegebenenfalls würde auch dem Land Niedersachsen eine Klageflut drohen.

Frank Kohlenberg: Zu der Rechtslage in Baden-Württemberg kann Herr Heuer etwas sagen. Ihre erste Frage würde ich gern beantworten. Wir Landwirte sind gemeinsam mit anderen Gewerken vor zwei Jahren auf die Straße gegangen, um uns für einen Bürokratieabbau einzusetzen. Damit meinen wir, dass nicht nur verhindert wird, dass immer neue Bürokratie entsteht, sondern vielleicht auch schon bestehende bürokratische Vorgaben abgebaut werden. Vor diesem Hintergrund sprechen wir uns dafür aus, sich von den Regelungen des Landpachtverkehrsgesetzes zu verabschieden.

Rüdiger Heuer: Der Aufschlag aus Baden-Württemberg stammt aus dem Jahr 2009. Das dortige Gesetz ist wesentlich abgespeckter und hat lange nicht die Dimension des hiesigen Gesetzentwurfs, was Versagungs- und Beanstandungsgründe und vieles mehr betrifft. Dementsprechend ist keine Vergleichbarkeit gegeben. Die Anhörung hat bereits ergeben, dass alle anderen Versuche, ein Agrarstrukturgesetz zu manifestieren, gescheitert sind. In den neuen Bundesländern wurden Regierungsentwürfe nicht umgesetzt.

Abg. **Karin Logemann** (SPD): Sie beziehen sich in Ihrer Stellungnahme auf den vorliegenden Gesetzentwurf. Sinn des Entwurfs für ein Agrarstruktursicherungsgesetz ist es, bäuerlichen Boden zu schützen und bäuerlichen Boden in bäuerlicher Hand zu halten. Würden Sie sagen: „Solche Regelungen brauchen wir nicht. Das bekommen wir alleine hin.“? Oder halten Sie die Richtung, die mit dem Gesetzentwurf verfolgt wird, für richtig, auch wenn vielleicht noch einmal ein Blick auf den Weg geworfen werden sollte?

Frank Kohlenberg: Ob man sich von solchen gesetzlichen Regelungen ganz verabschieden kann, stelle ich infrage. In der vorliegenden Fassung muss der Gesetzentwurf aber sehr kritisch hinterfragt werden. Gewisse Regulierungen brauchen wir durchaus. Das geht damit einher, dass wir

dafür Sorge tragen müssen, dass die Flächen in landwirtschaftlicher Hand bleiben. Das steht bei mir oben an. Es gibt aber durchaus Ansätze, die Dinge anders zu konstruieren.

Was den Wegfall der doppelten Grunderwerbsteuer betrifft, sollten die Dinge noch einmal geprüft werden. Es gibt noch zwei andere Möglichkeiten, um Übernehmer von Flächen, bei denen die NLG privilegiert das Vorkaufsrecht ausgeübt hat, zu entlasten. Zum einen könnte die NLG die Gebührenaufschläge für den An- und Verkauf reduzieren, und zum anderen könnte sich der Gesetzgeber generell Gedanken über eine Absenkung des Prozentsatzes der Grunderwerbsteuer machen. Wenn der Wegfall der doppelten Grunderwerbsteuer rechtlich umsetzbar ist, gehen wir diesen Weg natürlich mit.

Abg. Pascal Leddin (GRÜNE): Wie ich bereits ausgeführt habe, habe ich in Vorbereitung auf die Gesetzesberatung Kontakt zu Mitgliedern von diversen Grundstücksverkehrsausschüssen aufgenommen und habe auch mit vielen Vertretern des Landvolks gesprochen. Nach meiner Wahrnehmung würde es das Landvolk gern sehen, wenn Regelungen zur Landpacht in dem Gesetzentwurf blieben. In diesem Sinn ist auch die erste Stellungnahme ausgefallen. Von daher bin ich etwas irritiert darüber, dass nach Ihrer Stellungnahme auf die Regelungen zur Landpacht komplett verzichtet werden sollte. Ich habe gehört, dass es im Landvolk zu dieser Frage eine Abstimmung gegeben hat, die sehr knapp ausgefallen ist. Vielleicht können Sie darauf noch etwas näher eingehen.

Frank Kohlenberg: Bei dem Landesbauernverband handelt es sich um einen demokratischen Verband mit starken Kreisverbänden. Zur Beurteilung des Referentenentwurfs hatten wir im Vorfeld Arbeitsgruppen eingerichtet, weil wir wussten, was auf uns zukommen wird. In diesen Arbeitsgruppen sind die Meinungen zu Regelungen zur Landpacht jeweils hälftig pro und contra ausgefallen. Nachdem sich in den Gesprächen mit der Referatsleitung im Landwirtschaftsministerium herauskristallisiert hatte, dass dort bezüglich des vierfachen Faktors keine Bewegung zu erwarten sein würde, haben wir dies und die fehlende Datengrundlage bezüglich der Pachtpreise im Verbandsrat diskutiert und demokratisch abgestimmt. Im Ergebnis haben wir uns der Position der Landwirtschaftskammer angeschlossen, dass wir keine Landpachtregelungen brauchen.

Abg. Pascal Leddin (GRÜNE): Es ist gut zu wissen, wie die Dinge gelaufen sind. Denn wir befinden uns gerade in einem Prozess, in dem wir den Gesetzentwurf noch verändern können.

Die kommunalen Spitzenverbände haben zu Beginn dieser Anhörung berichtet, dass sie vorge schlagen haben, anstelle des Verkehrswertes auf den Bodenrichtwert abzustellen. Wie schätzt der Landesbauernverband dies ein?

Wie beurteilt er die Forderung, die Kommunen von der Genehmigungspflicht auszunehmen und sie diesbezüglich mit dem Bund, dem Land und den Religionsgemeinschaften gleichzustellen?

Die Preisbremse in Baden-Württemberg, die Sie angesprochen haben, ist deutlich schärfer, als dies in dem vorliegenden Gesetzentwurf vorgesehen ist. Während in dem Gesetzentwurf der Landesregierung auf 50 % abgestellt wird, sind dies in Baden-Württemberg 20 %. Würden Sie

sich für eine stärkere oder für eine schwächere Preisbremse aussprechen? Zu der Preisbremse in Baden-Württemberg liegen bereits Gerichtsurteile vor.

Sie haben die Bestimmung des § 8 Nr. 8 angesprochen. Können Sie eine bessere Formulierung vorschlagen? Auch ich habe mir den Kopf darüber zerbrochen, wie man die Rechtsprechung am besten in das Gesetz implementieren kann.

Rüdiger Heuer: In § 8 geht es um die Genehmigungen, die zu erteilen sind. Uns stört dort insbesondere der zu weite Anwendungsbereich. Denn neben den anerkannten Naturschutzvereinigungen - nur dieser Bereich ist durch die höchstrichterliche Rechtsprechung gedeckt - sind dort kommunale Körperschaften und andere Naturschutzträger aufgeführt, ohne dass hier eine Definition bzw. Eingrenzung erfolgt wäre. Wir müssen darauf drängen, dass sich hier maximal die höchstrichterliche Rechtsprechung wiederfindet. In dieser Rechtsprechung geht es um konkrete Naturschutzprojekte, die in absehbarer Zeit realisierbar und auch staatlich förderwürdig sind. Diesen Wortlaut finden wir in dem Gesetzentwurf nicht wieder. Das kritisieren wir.

Sie hatten die Verkehrswertthematik angesprochen. Sie bezieht sich auf den Versagungsgrund des groben Preismissverhältnisses. Uns ist wichtig, darauf hinzuweisen, dass es hier eine Diskrepanz zwischen der Rechtsprechung und den im Gesetzentwurf vorgesehenen Regelungen gibt. Ein grobes Missverhältnis wird angenommen, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert des Grundstücks - und eben nicht des Bodenrichtwerts - um 50 % oder mehr überschreitet. Der Bodenrichtwert ist nicht gleich dem Verkehrswert. Auf den Bodenrichtwert abzustellen, würde eine Vereinfachung darstellen, und die praktische Umsetzung würde erleichtert. Die Dinge müssen aber rechtssicher sein, und insofern wäre hier der Gesetzgeber gefordert.

Wir wären grundsätzlich nicht damit einverstanden, wenn die Kommunen von der Genehmigungspflicht ausgenommen würden. Wir möchten keine weiteren Privilegierungen, mit denen Rechtsgeschäfte genehmigungsfrei gestellt werden.

Gegen eine Privilegierung der Religionsgemeinschaften haben wir uns bereits ausgesprochen, einfach weil sie zu weit geht. Man muss sich nur vor Augen führen, welche Flächenansammlungen bereits bei den Religionsgemeinschaften bestehen. Allein die Evangelisch-lutherische Landeskirche Hannover besitzt in Niedersachsen über 40 000 ha. Wir reden hier über gewaltige Dimensionen. Warum sollen Nichtlandwirte - die Kirchen sind keine Landwirte - weiterhin privilegiert werden? Das passt überhaupt nicht zu der Konzeption dieses Gesetzentwurfs und dem Ansatz, der mit ihm verfolgt wird. Dementsprechend gehört diese Privilegierung aufgehoben, und aus unserer Sicht dürfen auch die Kommunen nicht privilegiert werden.

Ein wichtiger Aspekt sind derzeit die Angriffe auf den Flächenmarkt im Zusammenhang mit diversen Infrastrukturvorhaben von gewaltigen Dimensionen. Es geht um einen enormen Ausbau der erneuerbaren Energien, der politisch gewollt ist, den wir brauchen, auch um unsere Klimaziele zu erreichen. Das ist gar keine Frage. Aber wir reden in diesem Zusammenhang auch über Freiflächen-PV von über 20 000 ha in Niedersachsen. Wir reden über mehr als 50 Höchstspan-

nungsleitungsvorhaben in Niedersachsen, die zum Großteil als Erdkabel umgesetzt werden. Allein im Fall der TenneT reden wir über 70 neue Umspannwerke mit einer Durchschnittsgröße von 5 ha.

Zusätzlich geht es um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von enormer Dimension, die regional, vor Ort, umgesetzt werden müssen. Diese Flächen haben wir nicht mehr. Das müssen wir hier so intensiv vortragen, denn unsere Einwände werden nicht aufgegriffen. Vielmehr werden die Regelungen aus dem Grundstücksverkehrsrecht zu den volkswirtschaftlichen Belangen eins zu eins übernommen. Es wird noch nicht einmal ansatzweise versucht, dieser Sache Herr zu werden. Der „Niedersächsische Weg“ ist bereits genannt worden. Dort ist verbindlich geregelt, dass die Versiegelung reduziert werden soll. Warum findet man das hier in diesem Gesetzentwurf nicht wieder? Warum wird das nicht versucht? Wir sehen ein, dass die Dimensionen groß sind. Aber wenn ein Agrarstrukturgesetz verabschiedet wird, wenn gesetzliches Neuland beschritten werden soll, muss das in Angriff genommen werden.

Abg. **Katharina Jensen** (CDU): Ich hatte mir ein kurzes Statement überlegt. Nun sind Sie aber sehr emotional auf das Thema eingegangen. Das finde ich gut. Ich möchte das Thema „Infrastrukturmaßnahmen und Flächenverbrauch“ aufgreifen. Ich stamme aus einer Region, in der sehr viel Pipeline- und Trassenbau betrieben wird. Wir haben die größte Agri- bzw. Moor-PV-Anlage Deutschlands. Von der Autobahn aus kann man sehen, um welche Ausmaße es hierbei geht. Solche Flächen sind nicht mehr voll für die Landwirtschaft zugänglich. Insofern finde ich es gut, dass Sie dieses Thema in Ihrer schriftlichen Stellungnahme und gerade auch noch einmal mündlich aufgegriffen haben.

Dies führt mich zu folgender Frage: Wen sehen Sie bei dem ganzen Druck, den wir bezüglich der landwirtschaftlichen Flächen zu verzeichnen haben, in erster Linie als Preistreiber? Vielen Landwirten sind der vorliegende Gesetzentwurf und das Ausmaß noch gar nicht bewusst. Anderenfalls hätten wir auf den Straßen sicherlich schon wieder ganz andere Szenarien. Das läuft alles noch ziemlich unter dem Radar. Wenn das mehr publik geworden wäre, würden sich die Landwirte dazu sicherlich anders verhalten.

(Abg. Karin Logemann [SPD]: Ist das ein Aufruf zur Revolte?)

- Nein! Das ist kein Aufruf. Das ist lediglich eine Einschätzung der Lage, dass wir Druck auf die Flächen haben und die Dinge bislang unter dem Radar laufen. Daran knüpft meine Frage an: Wen sehen Sie in erster Linie als Preistreiber auf dem Bodenmarkt?

Frank Kohlenberg: Ich beginne mit Ihrer Frage, was wir hätten tun können, um Leute zu mobilisieren. Das haben wir bewusst nicht getan, weil wir das Gespräch auf der Arbeitsebene gesucht haben. Ich glaube, das ist uns auch durchaus gelungen. Ich bin aber der felsenfesten Überzeugung, dass wir, wenn wir, bevor der Referentenentwurf ins Kabinett gegangen ist, das Thema bespielt hätten, dass Naturschutzträger privilegiert sind - es geht hier um Steuergelder, um Kompensationsgelder, die man auch anders verwenden könnte -, und wenn wir das Thema der Privilegierung von Religionsgemeinschaften bespielt hätten, die Leute auf die Straße bekommen hätten. Eine Aussage dazu, wer in einem Landkreis Preistreiber beim Flächenkauf ist, maße ich mir nicht an. Das kann ein Biobetrieb sein, der auf vielleicht 10 ha tolle ökologische Arbeit leistet.

Auch solche Betriebe verfügen durchaus über finanzielle Ressourcen. Das kann aber auch ein 200-Hektar-Ackerbaubetrieb mit der Fruchtfolge Weizen, Gerste, Zuckerrübe und Raps sein. Ich glaube, es wäre ein Fehler, wenn ich mich dazu äußern würde. Ich möchte alle Landwirte in Niedersachsen vertreten.

Jeder Hektar Fläche, der nicht mehr für die Landwirtschaft zur Verfügung steht, macht die Sache teuer.

Abg. **Katharina Jensen** (CDU): Ich glaube, ich wurde falsch verstanden. Ich wollte eigentlich lediglich unterstreichen, dass mir bewusst ist, wie Sie auf der Arbeitsebene unterwegs waren. Wäre dies anders, hätten wir einen ganz anderen Druck unter den Landwirten. Weil die Dinge noch nicht so publik sind, läuft es so ruhig. Ich wollte Sie gerade unterstützen, weil Sie so unterwegs sind.

Frank Kohlenberg: Vielen Dank dafür, dass Sie das auch so einschätzen. Man darf mit Demonstrationen auch nicht zu inflationär sein.

Abg. **Hartmut Moorkamp** (CDU): Vielen Dank dafür, dass Sie auch noch einmal auf die Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände und insbesondere auf die Frage eingegangen sind, ob Kommunen von der Genehmigungspflicht freigestellt werden sollten. Deutlich geworden ist - so nehme auch ich das wahr -, dass die Kommunen ein riesiger Akteur auf dem Grundstücksmarkt sind. Ich will zwar nicht von „Preistreibern“ sprechen, die Kommunen nehmen aber sehr wohl Einfluss in diesem Geschäft. Von daher gibt es, wie ich bereits in meinen Ausführungen auf die Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände deutlich gemacht habe, nach meiner Einschätzung gute Gründe dafür, dass die Grundstückskäufe durch Kommunen einer Genehmigungspflicht unterliegen.

Ich habe es mir erspart, die NLG zu erwähnen. Sie haben ausgeführt, dass es gute Gründe dafür gibt, die Dinge so zu gestalten, dass die Grunderwerbsteuer nicht doppelt entrichtet werden muss, dass es aber durchaus auch andere Möglichkeiten gibt, um die Übernehmer von Flächen zu entlasten. Sie haben auch die Gebührenaufschläge der NLG für den An- und Verkauf angesprochen. Die Flächen, die sich im Eigentum einer Gesellschaft des Landes Niedersachsen befinden, kommen irgendwann wieder auf den Markt, dann aber zu deutlich höheren Preisen. Im Ergebnis ist das Land damit indirekt Preistreiber auf dem Grundstücksmarkt. Sehen Sie, wenn wir über das Agrarstrukturgesetz sprechen, von daher Handlungsbedarf, dass sich das Land Niedersachsen Gedanken darüber machen sollte, bei der landeseigenen Gesellschaft nachzujustieren?

Rüdiger Heuer: Es geht um zwei Aspekte, nämlich zum einen um die Bodenmarktpreise und zum anderen um die Frage, woraus der Preisdruck resultiert. Wir dürfen festhalten, dass die Spitzenpreise nicht von landwirtschaftlichen Betrieben geboten werden, sondern vielmehr im Zusammenhang mit Infrastrukturvorhaben. Es geht dabei unter anderem um Batteriespeicherstandorte, um Umspannwerke und viele weitere Anlagen im Bereich der erneuerbaren Energien. Das sind die Felder, auf denen Spitzenpreise gezahlt werden, was dann natürlich zu Flächendruck führt. Das Geld, das generiert wird, findet dann natürlich seinen Weg. Das alles führt zu steigenden Preisen und insbesondere zu steigenden Kaufpreisen. Der Druck durch die Infrastrukturkomponenten, also von außerhalb der Landwirtschaft, ist besonders hoch.

Zur Frage des Vorkaufsrechts. Was die Zielrichtung betrifft, wünschen wir uns eine Reduzierung der Kostenlast durch die doppelte Grunderwerbsteuer und durch die weiteren Kosten, die im Zusammenhang mit dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht stehen. In § 20 sind die Dinge sehr ergebnisorientiert aufgenommen. Die Zielrichtung teilen wir. Heute wurde schon angesprochen, dass das vorgesehene Verfahren fehlerhaft ist. Dazu möchte ich kurz ausführen. Das geht so weit, dass wir in Zukunft nicht wissen, wer eigentlich Vorkaufsrechtsberechtigter ist. Bisher ist dies das gemeinnützige Siedlungsunternehmen, die NLG. Künftig soll direkt der aufstockungsbedürftige, erwerbsbereite Landwirt erwerben. Wie ist dann künftig die Stellung des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens? Ist das gemeinnützige Siedlungsunternehmen künftig nur noch Vermittlerin?

Die vorkaufsberechtigte Person oder Institution ist dann automatisch verfahrensbeteiligt. Das sind dann die Fälle, die beklagt werden. Der aufstockungsbedürftige Landwirt wäre Verfahrensbeteiligter und müsste sich einen Rechtsbeistand suchen. Wir reden in diesem Zusammenhang über sechsstellige oder sogar siebenstelligen Streitwerte, die in Ansatz gebracht werden. Man muss sich vorstellen, was das in der Praxis bedeutet. Hier sind viele Fragen ungeklärt. Die Regelungen zum Verfahren müssten dringend nachgebessert werden, damit wir das gesetzte Ziel erreichen können.

Frank Kohlenberg: Ich möchte nicht den Fehler machen, die Arbeit der NLG zu sehr in die Beratung dieses Gesetzentwurfs einzubeziehen. Sicherlich muss man darüber in Anbetracht des Reichssiedlungsgesetzes sprechen. Die NLG arbeitet in zwei verschiedenen Strängen. Das sind zum einen das Flächenmanagement und zum anderen die Entwicklung und Vermarktung von Baugebieten. Wo die Schwerpunkte der Arbeit liegen, sollte man außerhalb der Beratungen dieses Gesetzentwurfs beleuchten.

Abg. **Pascal Leddin** (GRÜNE): Ich dachte, dies ist ein guter Moment, um etwas zu Protokoll zu geben. Vorhin ging es um das Thema „Preissteigerungen durch Naturschutzverbände“. In diesem Zusammenhang wurde als Beispiel das Programm „KlimaWildnis“ genannt. Ich habe dazu gerade einmal kurz recherchiert. Das ist im *Bundesanzeiger* vom 9. Juli 2019 zu finden. Das Programm wurde unter der Merkel-Regierung eingeführt. Dort wird explizit erwähnt, dass nur der Verkehrswert gezahlt wird. Man hat also nicht unendlich viel Geld zur Verfügung. Diese Richtigstellung wollte ich zu Protokoll geben.

Im Übrigen möchte ich mich bei Ihnen für die objektive Herangehensweise sowie dafür bedanken, dass Sie den Austausch gesucht und für die Landwirtschaft gestritten haben. Ich denke, das ist ein besserer Weg, als lediglich pauschal gegen etwas zu sein und alles abzulehnen und mit dieser Position auf die Straße zu gehen. Das hilft der Landwirtschaft am Ende nicht.

Frank Kohlenberg: Ich möchte gern noch ein Fazit ziehen. Das soll auch mein Schlusswort sein. Wie ich bereits eingangs gesagt habe, appelliere ich an Ihre neutrale Wahrnehmung. Wenn, wie heute Nachmittag, neben den kommunalen Spitzenverbänden vier Verbände vortragen, hinter denen in erheblichem Umfang Hektar stehen, hinter denen Unternehmen, Familienbetriebe und Eigentümer stehen, dann können diese Äußerungen sicherlich nicht gänzlich an den Beteiligten hier im Agrarausschuss vorbeilaufen.

Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft e. V.

Schriftliche Stellungnahme: Vorlage 7

Anwesend:

- Eberhard Prunzel-Ulrich
- Maren Ihnen

Eberhard Prunzel-Ulrich: Schönen Dank, dass wir hier vortragen dürfen. Wir sind bereits fast am Ende der heutigen Anhörung, und ich hoffe, die Letzten werden nicht von den Hunden gebissen. Ich werde das eine oder andere, was heute bereits gesagt wurde, nicht wiederholen.

Immer wieder geht es um die Frage, ob die vorgesehenen Regelungen verfassungsrechtlich gedeckt sind oder nicht. Manchmal hat diese Frage einen Hintergrund, manches Mal aber auch nicht. Das, was Frau Prof. Dr. Tölle vorgetragen hat, gibt sehr viele Hinweise. Das heißt aber nicht, dass das vorgesehene Gesetz damit insgesamt hinfällig würde. Vielmehr geht es um das, was hinterher im Landtag umgesetzt werden muss. Unser Ziel muss es sein, dass das Agrarstrukturgesetz rechtlich Bestand hat.

Ich möchte bei dieser Gelegenheit auf die Diskussion eingehen, die vorhin zum Flächenverlust aufgeploppt ist. Ich denke, das Agrarstrukturgesetz ist hier die falsche Adresse. Wir können den Aspekt des Flächenverlustes zwar im Zusammenhang mit diesem Gesetz diskutieren. Aber es ist insofern die falsche Adresse, als etwa im Falle von Stromleitungen die Eigentümer der Flächen Eigentümer bleiben. Würden ihnen die Flächen entzogen, erhielten sie keine Entschädigungszahlungen für die Leitungen. Hier greift das Agrarstrukturgesetz nicht. Greifen würde es bei Landentzug, also in den Fällen, in denen die Kommunen zum Beispiel Gewerbegebiete ausweisen wollen. Das ist eher ein Punkt, der im Fokus bleiben muss. Auch wir sind der Meinung, dass die Kommunen nicht von der Genehmigungspflicht ausgenommen werden sollten.

Das Merkmal der agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung von Flächen halten wir für eminent wichtig. Ein Agrarstrukturgesetz, in dem keine Grenze gesetzt wird, kann man eigentlich vergessen. Denn dann ist es nicht mehr in der Lage, eine vielfältige Landwirtschaft zu garantieren, wie wir sie in Niedersachsen haben und behalten wollen.

Ich denke, wichtig ist auch der Hinweis, dass wir den ländlichen Raum insgesamt erhalten wollen und müssen - dabei ist die Agrarstruktur ein ganz wichtiger Faktor -, damit wir am Ende nicht Verhältnisse bekommen, wie sie im Osten herrschen und auch durchaus beklagt werden.

Um auf die Versuche in neuen Bundesländern, Agrarstrukturgesetze zu verabschieden, zurückzukommen: Wir haben das sehr genau analysiert. Diese Versuche sind nicht etwa deshalb gescheitert, weil die Gesetze nicht die erforderlichen Möglichkeiten geboten hätten, sondern das lag daran, dass im politischen Raum so viel Widerstand von den unterschiedlichen Playern, die solche Gesetze verhindern wollten, geleistet worden ist, dass es bisher in keinem Landtag gelungen ist, ein solches Gesetz durchzusetzen. Das Problem ist damit aber bei Weitem nicht gelöst, sondern es bleibt bestehen. Es wird gerade im Osten noch erheblich an Schärfe zunehmen. Ich erinnere nur daran - dieser Fall wurde auch in der Presse diskutiert -, dass Zehntausende

Hektar Fläche an einen australischen Investor verkauft worden sind. An diesem Fall sieht man, was auf uns zukommen kann, wenn wir die Dinge nicht rechtzeitig regeln.

Bei der Bestimmung des Referenzwertes halten wir den Bodenrichtwert für ganz wichtig, auch wenn er den Verkehrswert nicht direkt wiedergibt. Wird auf den Bodenrichtwert abgestellt, sind die Dinge einfach zu handhaben. Die entsprechende Bestimmung sollte so formuliert werden, dass sie tatsächlich gerichtsfest ist.

Im Gegensatz zu einigen anderen Verbänden, die sich hier bereits geäußert haben, halten wir den Gesetzentwurf für eine sehr gute Möglichkeit, die unterschiedlichen Interessen der praktizierenden Landwirte und der Bodenbesitzer zu einem Ausgleich zu bringen. Es ist klar, dass die Interessen nicht immer gleichlaufend sind. Wie ich gehört habe, handelt es sich lediglich bei der Hälfte der Mitglieder des Landvolks um aktive Landwirte. Die anderen Mitglieder sind Grundbesitzer. Daran sieht man, dass unterschiedliche Interessen auch innerhalb eines Verbandes bestehen können. Hier müssen wir zu einem Ausgleich kommen. Wir gehen davon aus, dass das vorgesehene Agrarstrukturgesetz hierzu beitragen kann und beitragen wird.

Wir halten es für eminent wichtig, dass die Regelungen zum Pachtrecht in dem Entwurf bleiben. Bei über 60 % der Flächen geht es um Verpachtung. Bei den Flächen, die auf dem Markt sind, handelt es sich nicht ausschließlich um Flächen, die verkauft bzw. gekauft werden. Das ist nur ein sehr geringer Teil. Der wesentliche Teil von Flächenveränderung läuft über Verpachtung. Das ist ausschlaggebend dafür, wie sich die Agrarstruktur in den nächsten Jahren und Jahrzehnten entwickeln wird. Damit gebe ich an Maren Ihnen weiter. Sie wird Ihnen Einzelheiten aufzeigen können. Wir hatten kürzlich im Landtag hören müssen, dass es in der Landwirtschaft nicht genügend qualifizierte Frauen gebe, um die Agrarstruktur beurteilen zu können. Maren Ihnen wird Ihnen das Gegenteil beweisen.

Maren Ihnen: Wir haben uns in unserer Stellungnahme schwerpunktmäßig mit den Missbrauchsschwellen und auch mit den Versagungsgründen für Kaufverträge sowie Beanstandungsgründen für Pachtverträge beschäftigt, weil wir die preisdämpfende Wirkung sowohl im Bereich Kauf als auch im Bereich Pacht für einen essenziellen Bestandteil von Agrarstrukturgesetzen halten.

Wir haben lange darüber diskutiert und uns unter anderem von Jobst Jungehülsing, der lange Zeit Leiter des Bodenmarktreferats im BMEL war, beraten lassen und sind zu dem Schluss gekommen, dass bei den Pachtverträgen - da werden mir die meisten von Ihnen, die landwirtschaftlich aktiv sind, zustimmen müssen - bereits einiges im Argen liegt. Man muss sich nur einmal anschauen, wie sich die Preise entwickelt haben und dass es mittlerweile durchaus üblich ist, dass aus den viehstarken niedersächsischen Regionen Betriebe weit in andere Regionen drängen, dort die Flächen verknappen und die Pachtpreise in die Höhe treiben. Der Verdrängungswettbewerb wird durchaus - darin stimme ich meinen Vorrednern durchaus zu - durch Infrastrukturvorhaben und andere Flächenansprüche getrieben. Aber auch innerlandwirtschaftlich findet er sehr stark statt. Man muss sich einmal die Dimensionen anschauen und sich vor Augen führen, was ein Landwirt auf seinen Flächen erwirtschaften kann.

Wir haben uns einmal angeschaut, wie sich die durchschnittlichen Grundrenten darstellen, die auf landwirtschaftlichen Flächen erzielt werden könnten. Gehen wir einmal von 200 bis 800 Euro

aus. Das entspricht der Analyse von Jobst Jungehülsing. Das sind die durchschnittlichen Grundrenten. Sie fallen, je nach Betriebsform und abhängig von dem, was in dem Betrieb gemacht wird, auch mal höher aus. Die Grundrente kann auch mal bei 1 200 Euro liegen. Aber durchschnittlich betrachtet, liegen die Grundrenten zwischen 200 und 800 Euro. Wenn man dem gegenüberstellt, auf welchem Niveau mittlerweile die Pachten sind und welche Missbrauchsschwellen vorgesehen sind, könnte man auf den Gedanken kommen, dass sie nicht, wie Vorredner gesagt haben, zu hoch angesetzt sind, sondern sogar niedriger sein müssten, damit das Ganze eine preisdämpfende Wirkung entfalten kann. Deswegen haben wir uns in unserer Stellungnahme so viel Zeit für das Rechenbeispiel genommen.

Ähnlich verhält sich dies bei den Kaufpreisen. Es gibt nur wenige Werte, mit denen man gut arbeiten kann. Das empfinde ich als relativ junge Person tatsächlich als Bankrotterklärung. Denn eigentlich müssten bei den bestehenden Anzeigepflichten diese Werte vorliegen. Das Problem, das wir jetzt haben, sollte eigentlich nicht bestehen. Deswegen finde ich den Anspruch in dem Gesetzentwurf, Transparenz zu schaffen, sehr gut.

2023 wurden pro Hektar in Niedersachsen durchschnittlich 48 000 Euro gezahlt. „50 % über dem Verkehrswert“ - das entspricht ungefähr 72 000 Euro - wäre ein Versagensgrund. Hinzu kommen Kaufnebenkosten, sodass sich dann ungefähr 80 000 Euro ergeben.

Auf diesem einen Hektar kann mit landwirtschaftlicher Urproduktion durchschnittlich eine Grundrente von 200 bis 800 Euro erwirtschaftet werden. Auf der Fläche stehen keine Agri-PV-Anlagen oder Ähnliches, mit denen höhere Erträge erzielt werden können. Wie soll ich in einem solchen Fall meine Bank davon überzeugen, den Kauf dieses Hektars zu finanzieren, damit ich als Landwirtin tätig werden und dort Nahrungsmittel erzeugen kann? Ich wüsste nicht, was ich meiner Bank sagen soll. Rein betriebswirtschaftlich macht das keinen Sinn.

Wir haben also ein riesiges Problem, und deswegen plädiere ich dafür, dieses Agrarstrukturgesetz zu verabschieden, sinnvolle Grenzen vorzusehen und das Gesetz umsetzbar zu gestalten. Natürlich verursachen derartige Regelungen bürokratischen Aufwand. Aber die landwirtschaftliche Fläche, auf der wir Nahrungsmittel produzieren, auf der wir Futtermittel produzieren, ist volkswirtschaftlich das Wichtigste, was wir haben. Es geht um Ernährungssouveränität, um eine resiliente Gesellschaft und letztlich um einen absolut emotionalen Wert, der die Landschaft prägt. Vor diesem Hintergrund lediglich damit zu argumentieren, dass bürokratischer Aufwand entstünde, finde ich schwach. Das leuchtet mir nicht ein. Es gibt so viele Bereiche mit verrückten bürokratischen Regelungen, in denen Bürokratie abgebaut werden könnte. Aber an einer solchen Stelle, an der Regelungen doch so wichtig sind und wir uns, wie in allen Stellungnahmen offenkundig geworden ist, einig sind, dass die Preisentwicklung ein Problem darstellt, mit dem bürokratischen Aufwand zu argumentieren?

Seit 2006, nach der Föderalismusreform, kann das Land entsprechende Regelungen treffen. Die Preise sind steil nach oben gegangen. Niedersachsen liegt bundesweit auf dem zweiten Platz, was die Pachtpreise und auch die Kaufpreise angeht. Land ist in Niedersachsen extrem teuer. Wir müssen hier eine Bremse installieren. Details haben wir in unserer schriftlichen Stellungnahme genannt. Ich selbst bin keine Juristin und möchte mich deshalb auf ein Plädoyer beschränken und appelliere an Sie im Agrarausschuss. Ich appelliere an meine Mitstreiter und Kollegen: Steckt euren Grips in dieses Gesetz. Lasst uns das gut machen. Das muss kommen.

Eberhard Prunzel-Ulrich: Das Argument der überbordenden Bürokratie wird immer wieder vorgebracht. Wir lassen es aber nicht gelten, weil die Möglichkeiten, über die wir verfügen, bei Weitem nicht ausgeschöpft sind. Im Dialog mit der Praxis sind genügend Vorschläge, zum Beispiel zur Pachtpreiserhebung, unterbreitet worden, wie man das machen könnte. Was die Pachtpreiserhebung betrifft, bezieht sich, wenn ich den Gesetzentwurf richtig verstanden habe, die Pflicht zur Anzeige, die durch die Verpächter, nicht durch die Pächter erfolgen muss, ausschließlich auf neue Verträge. Das Argument von Herrn Schwetje, dass die Pachtpreise steigen würden, kann ich von daher nicht nachvollziehen.

Allerdings hätten wir dann als Maßstab nur die Neuverträge mit den dann höheren Pachten. Allerdings bestünde über freiwillige Meldungen durch die Landwirte durchaus die Möglichkeit, das aktuelle Pachtpreisniveau gut und schnell zu überblicken. Das geht, wenn man es denn will. Wir haben durchaus schon Möglichkeiten vorgeschlagen.

Wenn die NLG Flächen übernimmt, ist es wichtig, dass Transparenz besteht, damit unterschiedliche Landwirte zum Zuge kommen können. Das Problem ist aber heute schon gelöst. Es gibt eine Punkteliste, nach der die NLG vergeben kann. Diese Punkteliste hat sich so bewährt, dass sie auch bei Investitionsförderungen als Grundlage genommen wird, wenn mehr Anträge als Geld vorhanden sind.

Abg. Dr. Marco Mohrmann (CDU): Ich habe das Video Ihres Landesvorsitzenden gesehen, der dafür plädiert hat, dass der Gesetzentwurf genauso durchgehen muss, wie er jetzt vorliegt. Von daher möchte ich Sie gerne Folgendes fragen: Mir geht es um die mutmaßlich über den bundesgesetzlichen Rahmen hinausgehenden Regelungen bezüglich und zugunsten von Naturschutzträgern, Fläche zu erwerben. Sie haben gesagt, dass wir den Abfluss von Fläche in den außerlandwirtschaftlichen Bereich eindämmen müssen, weil auch dies einen preistreibenden Effekt hat. Wie bewerten Sie das? Wie stehen Sie dazu?

Ich habe außerdem noch eine Frage zu Ihrem Vorschlag, wie die Preisermittlung vorgenommen werden könnte. Sie haben als Basis die sogenannte Grundrente genannt und ausgeführt, dass die Grundrenten vergleichsweise gering sind und sich auch nach Produktionsrichtung unterscheiden. Ich würde gern genauer wissen, welche Grundrente Sie meinen. Habe ich, flapsig ausgedrückt, als Verpächter Pech, wenn mein Pächter eine geringere Grundrente erwirtschaftet als jemand, der eine höhere Wertschöpfung erzielt? Sie haben dargestellt, dass sich die Grundrenten je nach Produktionsrichtung unterscheiden.

Maren Ihnen: Was den Pachtbereich angeht, ist in dem aktuell vorliegenden Gesetzentwurf eine gewisse Flexibilität bezüglich der Werte vorgesehen. Eine solche Flexibilität sollte meines Erachtens im Sinne von „zu erzielende Grundrente plus maximal 25 %“ eingeräumt werden. Am Ende muss es natürlich eine harte Versagensgrenze geben. Aber das ist der Wert, zu dem wir kommen müssen.

Wir können nicht diejenigen sein, die den Gesetzentwurf am Ende rechtssicher formulieren müssen. Wir möchten aber, dass wir ungefähr im Bereich von „zu erzielende Grundrente plus maximal 25 %“ landen. Die Unterschiede, um die es hier geht, haben auch mit dem Boden zu tun, der verpachtet wird. Grünland, auf dem Kühe gehalten werden - vielleicht kann das Grünland noch für Mahd genutzt werden oder vielleicht für Naturschutzmaßnahmen verpachtet werden -, ist kein Ackerland. Dass es Unterschiede gibt, hat mit dem Boden zu tun und ist klar. Das muss bei

der Frage, welche Grundrente erzielt werden kann, berücksichtigt werden. Ein 30er-Boden ist etwas anderes als ein 80er-Boden.

Eberhard Prunzel-Ulrich: Was die Frage nach Regelungen zugunsten von Naturschutzträgern angeht, haben wir uns ohnehin dafür eingesetzt, dass die Flächenverbräuche durch Ausgleichsflächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, minimiert werden. Darin sind wir sicherlich einer Meinung. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen in die Landwirtschaft einbezogen werden können.

Initiative FREIE BAUERN

Vors. Abg. **Dr. Frank Schmädeke** (CDU) weist darauf hin, dass sich Herr Heiko Bockelmann, der für die Initiative FREIE BAUERN an der Anhörung habe teilnehmen wollen, aus gesundheitlichen Gründen habe entschuldigen lassen.

Die schriftliche Stellungnahme der Initiative FREIE BAUERN ist in der Vorlage 10 verteilt worden.

Tagesordnungspunkt 3:

Terminangelegenheiten

Besuch der Grünen Woche 2026 in Berlin

Der **Ausschuss** sieht von eigenen Themenvorschlägen für den Rundgang über die Grüne Woche ab und kommt einvernehmlich überein, die Marketinggesellschaft der niedersächsischen Land- und Ernährungswirtschaft e.V. zu bitten, den Rundgang vorzubereiten.
