Niedersächsischer Landtag – 18. Wahlperiode **Drucksache 18/10699**

Gesetzentwurf

Hannover, den 09.02.2022

Der Niedersächsische Ministerpräsident

Entwurf eines Niedersächsischen Gesetzes über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft (NGrdstLwG)

Frau
Präsidentin des Niedersächsischen Landtages
Hannover

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

anliegend übersende ich den von der Landesregierung beschlossenen

> **Entwurf eines Niedersächsischen Gesetzes über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft (NGrdstLwG)**

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

Federführend ist das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.

Mit freundlichen Grüßen

Stephan Weil

Entwurf

Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft (NGrdstLwG)

§ 1

Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz und Auflage

(1) [1]Die Veräußerung von Grundstücken, die

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

   erworben werden,

bedarf keiner Genehmigung nach § 2 Abs. 1 und 2 des Grundstückverkehrsgesetzes (GrdstVG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7810-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586). [2]Die Größe von Grundstücken errechnet sich dabei unter Einschluss von Grundstücken, die innerhalb von drei Jahren vor der Veräußerung aus dem im Zuständigkeitsbereich derselben Genehmigungsbehörde gelegenen Grundeigentum der veräußernden Person genehmigungsfrei nach Satz 1 oder nach § 1 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Grundstücksverkehrsgesetz vom 11. Februar 1970 (Nds. GVBl. S. 30), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. November 2004 (Nds. GVBl. S. 412), veräußert wurden. [3]Satz 2 gilt entsprechend für Veräußerungen, die sich gleichzeitig auf mehrere Grundstücke beziehen. [4]Die veräußernde Person ist zur Mitwirkung verpflichtet und hat alle maßgeblichen Umstände offenzulegen.

(2) [1]Der Erwerberin oder dem Erwerber, die oder der konkret beabsichtigt, in absehbarer Zeit eine leistungsfähige Landwirtschaft aufzunehmen, und bereits entsprechende Vorkehrungen getroffen hat, kann bei Erteilung der Genehmigung nach § 2 Abs. 1 und 2 GrdstVG die Auflage gemacht werden, das erworbene Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden Frist ganz oder zum Teil zu angemessenen Bedingungen an eine Landwirtin, einen Landwirt oder an ein von der Siedlungsbehörde zu bezeichnendes Siedlungsunternehmen zu veräußern, wenn eine leistungsfähige Landwirtschaft im betrieblichen Zusammenhang mit dem Grundstück nicht aufgenommen wird. [2]§ 10 Abs. 2 GrdstVG gilt entsprechend.

§ 2

Anzeige nach dem Landpachtverkehrsgesetz

[1]Von der Anzeigepflicht nach § 2 des Landpachtverkehrsgesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2075), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 13. April 2006 (BGBl. I S. 855), sind Landpachtverträge über landwirtschaftliche Grundstücke ausgenommen, die kleiner als 0,5 Hektar sind. [2]Bei Landpachtverträgen von anerkannten Naturschutzverbänden für konkrete, in absehbarer Zeit zu realisierende Naturschutzprojekte beträgt die Freigrenze 2 Hektar.

§ 3

Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz

(1) [1]Dem Vorkaufsrecht nach § 4 Abs. 1 des Reichssiedlungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355), unterliegen abweichend von § 4 Abs. 4 des Reichssiedlungsgesetzes Grundstücke ab einer Mindestgröße von 0,5 Hektar. [2]Für die Errechnung der Grundstücksgröße gilt § 1 Abs. 1 Sätze 2 und 3 entsprechend.

(2) [1]Das Vorkaufsrecht nach § 4 Abs. 1 des Reichssiedlungsgesetzes kann auch dann ausgeübt werden, wenn im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts

1. weder eine Landwirtin noch ein Landwirt bereit und in der Lage ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben und
2. das veräußerte Grundstück von generellem agrarstrukturellem Interesse ist, insbesondere wegen seiner Art, Lage und Beschaffenheit.

[2]Die Grundstücke hält das Siedlungsunternehmen zur Weiterverwertung an Landwirtinnen oder Landwirte.

(3) § 4 des Reichssiedlungsgesetzes bleibt im Übrigen unberührt.

§ 4

Gebühren- und Steuerfreiheit

(1) Alle Geschäfte und Verhandlungen, die zur Durchführung von Siedlungsverfahren im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes dienen, sind, soweit sie nicht im Wege des ordentlichen Rechtsstreits vorgenommen werden, von allen Gebühren und Steuern des Landes Niedersachsen und der der Aufsicht des Landes unterliegenden Körperschaften des öffentlichen Rechts befreit.

(2) [1]Die Gebühren- und Steuerfreiheit ist durch die zuständigen Behörden ohne weitere Nachprüfung zuzugestehen, wenn das gemeinnützige Siedlungsunternehmen (§ 1 des Reichssiedlungsgesetzes) versichert, dass ein Siedlungsverfahren im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes vorliegt und dass der Antrag oder die Handlung zur Durchführung eines solchen Verfahrens erfolgt. [2]Die Versicherung unterliegt nicht der Nachprüfung durch die Finanzbehörden.

(3) Die Gebühren- und Steuerfreiheit nach Absatz 1 gilt auch für die Fälle, in denen ein Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung für Siedlungszwecke erworben wird.

§ 5

Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt am 1. September 2022 in Kraft.

(2) Gleichzeitig treten außer Kraft:

1. das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Grundstücksverkehrsgesetz vom 11. Februar 1970 (Nds. GVBl. S. 30), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. November 2004 (Nds. GVBl. S. 412),
2. die Verordnung zur Durchführung des Landpachtverkehrsgesetzes und zur Bereinigung des Siedlungsrechts vom 3. Juli 2006 (Nds. GVBl. S. 246),
3. das Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 in der Fassung des Gesetzes vom 7. Juni 1923 (Nds. GVBl. Sb. II S. 420),
4. das Gesetz zur Ergänzung des Reichsiedlungsgesetzes vom 4. Januar 1935 (Nds. GVBl. Sb. II S. 420) und
5. das Gesetz, die Verwerthung der Forstnutzungen aus den Staatswaldungen betreffend vom 28. Juni 1865 in der Fassung des § 1 des Gesetzes vom 6. Juni 1873 (Nds. GVBl. Sb. III S. 564).

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass, Ziele und Schwerpunkte des Gesetzes

Der Gesetzentwurf beinhaltet die Absenkung der Genehmigungsfreigrenze für die Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke von einem Hektar auf einen halben Hektar, die Absenkung der Ausnahme von der Anzeigepflicht des Abschlusses oder der Änderung von Landpachtverträgen über Grundstücke, die kleiner als zwei Hektar sind, auf einen halben Hektar, die Absenkung der Grundstücksmindestgröße für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts von zwei Hektar auf einen halben Hektar, die Modifizierung der Voraussetzungen für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts sowie die Einführung einer Nebenbestimmung der Weiterveräußerungsauflage bei Flächenerwerb durch Landwirtinnen oder Landwirten gleichgestellten Erwerberinnen oder Erwerbern, die die Aufnahme einer Landwirtschaft beabsichtigen.

Der Gesetzentwurf bezweckt die behördliche Prüfung des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs und des Landpachtverkehrs sowie die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts zu stärken, um im öffentlichen Interesse die Verbesserung der Agrarstruktur sowie die Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zu unterstützen. Es geht um die Erhaltung bäuerlicher Betriebe mit Land in der Hand selbstständiger und als Eigentümer wirtschaftender Familien. Landwirtschaftlicher Grund und Boden, der ja nicht unbeschränkt zur Verfügung steht, soll in erster Linie den Landwirtinnen und den Landwirten, die ihn selbst bewirtschaften, über Kauf und Pacht zugutekommen und vorbehalten bleiben. Der Zugang zu landwirtschaftlichen Flächen über Kauf und Pacht ist von zentraler Bedeutung für die Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe in Niedersachsen.

Aufgrund geänderter Gegebenheiten im Hinblick auf eine verstärkte Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen über Kauf und Pacht sowie die Kauf- und Pachtpreisentwicklung hat sich mittlerweile eingangs genannter gesetzlicher Anpassungsbedarf ergeben, der mit dem Gesetzentwurf aufgegriffen wird.

Das Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz - GrdstVG) mit dem zentralen Steuerungselement der Genehmigungspflicht von Rechtsgeschäften mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und das Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz - LPachtVG) mit dem zentralen Steuerungselement der Anzeigepflicht des Abschlusses und der Änderung von Landpachtverträgen sowie das Reichssiedlungsgesetz mit dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht zur Agrarstrukturverbesserung und zur Verbesserung der Eigenlandausstattung von Landwirtinnen und Landwirten haben sich in der Anwendung in langjähriger Praxis eingespielt. Vielen Entwicklungen in jüngerer Zeit sowie dem Umstand, dass die Landwirtschaft einem ständigen Wandel ausgesetzt ist und dementsprechend eine große Bandbreite an Fallgestaltungen existiert, hat sich die Rechtsprechung angenommen und Wege aufgezeigt. Grundstücksverkehrsgesetz, Landpachtverkehrsgesetz, Reichssiedlungsgesetz und Reichssiedlungsergänzungsgesetz bleiben dabei unverändert beibehalten und gelten nach Artikel 125 a des Grundgesetzes und Artikel 125 des Grundgesetzes (als Bundesrecht) fort, dieses um keinen Anlass zu geben, das Bundesverfassungsgericht und den Bundesgerichtshof mit längst geklärten Rechtsfragen von Neuem zu befassen.

II. Wesentliche Ergebnisse der Gesetzesfolgenabschätzung

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

Die Absenkung der Genehmigungsfreigrenze für die Veräußerung land- und frostwirtschaftlicher Grundstücke von einem Hektar auf einen halben Hektar bewirkt, dass ein größerer Teil des Grundstücksverkehrs in Niedersachsen der behördlichen Prüfung unterliegen wird. Seit der letzten Änderung der Freigrenze in 2004 haben sich die Grundlagen wesentlich verändert. Es hat sich eine steigende Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen ergeben. Die durchschnittlichen Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke haben sich von rund 13 360 Euro je Hektar in 2004 auf 40 916 Euro je Hektar in 2020 verändert. Als Ursachen sind von einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch außerlandwirtschaftliche Zwecke sowie durch nichtlandwirtschaftliche Erwerberinnen und

Erwerber wie auch Nutzungskonkurrenzen um Fläche innerhalb der Landwirtschaft auszugehen. Die Absenkung der Genehmigungsfreigrenze ermöglicht künftig ab einer Grundstücksgröße von einem halben Hektar das Eingreifen der Instrumente des Grundstückverkehrsgesetzes wie die Versagung der Genehmigung von Grundstücksveräußerungen wegen ungesunder Verteilung von Grund und Boden, unwirtschaftlicher Verkleinerung oder grobem Missverhältnis von Preis und Wert des Grundstücks. Bei einer Genehmigungsfreigrenze von einem Hektar werden bezogen auf die gesamten Veräußerungsfälle der Statistik für Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke 59 Prozent von der Genehmigungspflicht erfasst. Bei einer Genehmigungsfreigrenze von einem halben Hektar werden künftig bezogen auf die gesamten Veräußerungsfälle der Statistik für Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke 81 Prozent von der Genehmigungspflicht erfasst.

Damit die mit der Absenkung der Genehmigungsfreigrenze verfolgte erweiterte Prüfung des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs vollständige Wirksamkeit entfalten kann und zur besseren Handhabung von Ketten- und Umgehungsgeschäften im Genehmigungsverfahren, errechnet sich künftig die Grundstücksgröße unter Einschluss von Grundstücken, die innerhalb von drei Jahren vor dem gegenständlichen Rechtsgeschäft aus dem im Zuständigkeitsbereich derselben Genehmigungsbehörde gelegenen Grundeigentum der veräußernden Person genehmigungsfrei veräußert wurden oder gleichzeitig veräußert werden.

Durch die Absenkung der Freigrenze zur Anzeigepflicht von Landpachtverträgen über Grundstücke, die kleiner als zwei Hektar sind, auf kleiner als einen halben Hektar wird die behördliche Prüfungsmöglichkeit des Abschlusses und der Änderung von Landpachtverträgen zur Verbesserung der Agrarstruktur erweitert. Die Grundgegebenheiten haben sich seit der letzten Änderung der Freigrenze in 2006 verändert. Der landwirtschaftliche Pachtmarkt ist einem verstärkten Nachfragedruck und einer dynamischen Preisentwicklung ausgesetzt. Bei der Agrarstrukturerhebung 2007 lag der durchschnittliche Pachtpreis bei 279 Euro pro Hektar, für Neupachten bei 319 Euro pro Hektar. Im Rahmen der Agrarstrukturerhebung 2020 wurde ein durchschnittlicher Pachtpreis von 514 Euro pro Hektar, für Neupachten von 650 Euro pro Hektar ermittelt. Von den insgesamt in der Agrarstrukturerhebung 2020 erfassten 35 348 Betrieben haben 27 841 Betriebe insgesamt 1 457 994 Hektar landwirtschaftliche Flächen gepachtet. Das entspricht einem Anteil von 56,7 Prozent der gesamten landwirtschaftlichen Flächen. Eine verstärkte Nachfrage nach Pachtland wird sich als Folge des Strukturwandels ergeben wie auch zur Wahrnehmung von Entwicklungschancen von landwirtschaftlichen Betrieben und durch Nutzungskonkurrenzen innerhalb der Landwirtschaft. Die Absenkung der Freigrenze ermöglicht künftig ab einer Grundstücksgröße von einem halben Hektar die Anwendung der Instrumente des Landpachtverkehrsgesetzes mit den Beanstandungsgründen der ungesunden Bodennutzungsverteilung, der unwirtschaftlichen Aufteilung und der unangemessenen Pachtpreishöhe. Die einheitliche Festlegung der Freigrenze für den Grundstücksverkehr und Landpachtverkehr führt dazu, dass der Grundstücksverkehr, der nach den Zielvorstellungen des Grundstückverkehrsgesetzes als agrarstrukturell unerwünscht anzusehen ist, auf dem Umweg über den Abschluss eines Pachtvertrags schließlich nicht doch noch realisiert wird.

Mit der Änderung der Voraussetzungen des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts wird dem Siedlungsunternehmen ein Vorkaufsrecht im Fall des Verkaufs an eine Nichtlandwirtin oder einen Nichtlandwirt eingeräumt ab einer Grundstücksgröße von einem halben Hektar und bei einem generellen agrarstrukturellen Interesse an dem landwirtschaftlichen Grundstück, auch wenn aktuell im Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsausübung keine Landwirtin oder kein Landwirt zum Erwerb bereit und in der Lage ist. Das Siedlungsunternehmen bekommt die Möglichkeit, die Fläche mit mehr Zeit (sechs Jahren gemäß § 9 des Reichssiedlungsgesetzes) agrarstrukturverbessernd einzusetzen. Die Absenkung der Grundstücksmindestgröße für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts auf einen halben Hektar ist im Hinblick auf die Absenkung der Genehmigungsfreigrenze aus agrarstrukturellen Gründen auf einen halben Hektar schlüssig.

Mit der Nebenbestimmung der Weiterveräußerungsauflage zum Genehmigungsbescheid werden Landwirtinnen oder Landwirten gleichgestellte Erwerberinnen oder Erwerber durch Genehmigung des Flächenerwerbs unter Auflage die Möglichkeit gegeben, ihre aus agrarstruktureller Sicht förderungswürdigen Planungen zur Aufnahme einer Landwirtschaft voranzubringen. Bei Nichtrealisierung der Gründungsabsichten oder Nichteinbeziehung der Fläche in den gegründeten landwirtwirtschaftlichen Betrieb greift die Weiterveräußerungsauflage und die Fläche wird der Agrarstruktur wieder zugeführt. Es wird verhindert, dass Flächen aus dem Bestand des landwirtschaftlichen Eigenlandes

ausscheiden und primär landwirtschaftsfremden Zwecken, wie beispielsweise der Kapitalanlage, dienen. Dabei widerspricht es auch den agrarstrukturellen Zielen des Grundstückverkehrsgesetzes, wenn landwirtschaftliche Grundstücke an Personen veräußert würden, die aus der Verpachtung der Flächen an Landwirtinnen und Landwirte Gewinn erwirtschaften wollen, insbesondere Kapitalanleger.

Regelungsalternativen im Hinblick auf die Zielerreichung bestehen nicht. Änderungen sind nur durch Gesetz möglich. Zu den Finanzfolgen wird auf die Ausführungen unter Abschnitt VI verwiesen.

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

Die behördliche Prüfung des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs und des Landpachtverkehrs sowie das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht sind Instrumente der Strukturpolitik des Landes Niedersachsen für die Landwirtschaft und die ländlichen Räume. Ihre Stärkung durch die gesetzlichen Änderungen dient Zwecken der Agrarstrukturverbesserung. Die Gesetzesänderungen unterstützen die Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe. Die erweiterte behördliche Prüfung und Modifizierung der Voraussetzungen des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts tragen zur Verbesserung der Flächenausstattung von Landwirtinnen und Landwirten und damit der wirtschaftlichen Stärkung von Landwirtinnen und Landwirten sowie deren Familien bei. Sie stärken die Position von Landwirtinnen und Landwirten sowie deren Familien beim Flächenzugang über Kauf und Pacht.

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

Zu den Auswirkungen auf Landwirtinnen und Landwirte sowie deren Familien wird auf die Ausführungen in Abschnitt III verwiesen. Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern bestehen nicht.

V. Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen

Keine.

VI. Voraussichtliche Kosten und haushaltsmäßige Auswirkungen

Haushaltsmäßige Auswirkungen für das Land ergeben sich durch den Gesetzentwurf nicht. Die Absenkung der Freigrenzen für die Genehmigungspflicht des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs und für die Anzeigepflicht des Landpachtverkehrs führt zu mehr Fällen bei den Genehmigungsbehörden (Landkreise, kreisfreie Städte und große selbstständige Städte durch einen besonderen Ausschuss - Grundstücksverkehrsausschuss). Eine Ausgleichspflicht des Landes Niedersachsen entsteht unter Aspekten der Konnexität nach Artikel 57 Abs. 4 der Niedersächsischen Verfassung dadurch nicht. Es fehlt an einer erheblichen Mehrbelastung.

VI. Verbandsbeteiligung

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

– Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens (AG KSV),
– Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft Niedersachsen/Bremen (AbL),
– Biologische Schutzgemeinschaft Hunte Weser-Ems e. V. (BSH),
– Bundesverband Deutscher Milchviehhalter e. V. Niedersachsen (BDM),
– BUND Landesverband Niedersachsen e. V. (BUND),
– Familienbetriebe Land + Forst Niedersachsen e. V.,
– FREIE BAUERN Niedersachsen,
– Katholisches Büro Niedersachsen,
– Konföderation evangelischer Kirchen in Niedersachsen,
– Landesvereinigung Ökologischer Landbau Niedersachsen,

– Landvolk Niedersachsen - Landesbauernverband e. V. (Landvolk),
– Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LWK),
– NABU Landesverband Niedersachsen e. V. (NABU),
– Naturschutzverband Niedersachsen e. V. (NVN),
– Niedersächsischer Landfrauenverband e. V.,
– Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG),
– Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Niedersachsen e. V. (SDW),
– Waldbesitzerverband Niedersachsen e. V.,
– Wasserverbandstag e. V. (WVT),
– Wirtschaftsverband Gartenbau e. V. Geschäftsstelle Hannover.

Zu dem Gesetzentwurf haben im Rahmen der Verbandsbeteiligung Stellung genommen:

– Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens (AG KSV),
– Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft Niedersachsen/Bremen (AbL),
– Biologische Schutzgemeinschaft Hunte Weser-Ems e. V. (BSH),
– Bundesverband Deutscher Milchviehhalter e. V. Niedersachsen (BDM),
– BUND Landesverband Niedersachsen e. V. (BUND),
– Familienbetriebe Land + Forst Niedersachsen e. V.,
– FREIE BAUERN Niedersachsen,
– Landvolk Niedersachsen - Landesbauernverband e. V. (Landvolk),
– Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LWK),
– NABU Landesverband Niedersachsen e. V. (NABU),
– Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG),
– Wasserverbandstag e. V. (WVT).

Weit überwiegend wird die Zielrichtung des Gesetzes begrüßt, die von Landwirtinnen oder Landwirten und ihren Familien geführten Betriebe beim Flächenzugang durch erweiterte behördliche Prüfung des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs und des Landpachtverkehrs sowie durch Modifizierung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts zu stärken.

Im Wesentlichen hat die Verbandsbeteiligung folgende Ergebnisse gebracht:

Das Landvolk und die AG KSV äußern die Sorge, das Siedlungsunternehmen, die Niedersächsische Landgesellschaft mbH, könne künftig das Vorkaufsrecht bei eigenem Interesse ausüben. Die Landesregierung weist darauf hin, dass mit dem Erfordernis eines generellen agrarstrukturellen Interesses an der landwirtschaftlichen Fläche als gesetzliche Voraussetzung für die Vorkaufsrechtsausübung sichergestellt wird, dass das Vorkaufsrecht nur im öffentlichen Interesse zur Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe ausgeübt werden kann. Es wird auf die Ausführungen im Besonderen Teil dieser Begründung verwiesen.

Die LWK bittet um Sicherstellung, dass über das modifizierte Vorkaufsrecht erworbene landwirtschaftliche Grundstücke für landwirtschafte Zwecke eingesetzt werden. Die Landesregierung wird das Anliegen durch Einführung eines neuen Satz 2 in § 3 Abs. 2 wie auch im Rahmen der maßgeblichen Verwaltungsvorschriften aufgreifen, auch im Hinblick auf Transparenz und Berichtspflichten über die durch das modifizierte Vorkaufsrecht erworbenen Flächen und deren Verwertung. Durch Verwaltungsvorschriften wird bereits vorgegeben, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts in Siedlungsverfahren erfolgt, die behördlich durch die Siedlungsbehörden geleitet werden. Es wird auf den Besonderen Teil dieser Begründung verwiesen.

Die LWK und die AG KSV bitten um Überprüfung der Beibehaltung einer Differenzierung zwischen Grundstücksgrößen für die Genehmigungspflicht nach Grundstückverkehrsgesetz und für die Vorkaufsrechtsausübung. Die AG KSV weist auf die Befürchtung des Verlustes von Steuerungsspielraum der Grundstückverkehrsausschüsse hin. Das Landvolk spricht sich für eine Beibehaltung der Grundstücksmindestgröße von zwei Hektar für die Vorkaufsrechtsausübung aus. Die Landesregierung weist darauf hin, dass den Grundstückverkehrsausschüssen durch die einheitliche Festlegung von Grundstücksgrößen für die Genehmigungspflicht und für die Vorkaufsrechtsausübung auf einen halben Hektar keine Kompetenzen genommen werden. Bei der derzeitigen Differenzierung haben die Grundstückverkehrsausschüsse keine verbindliche und durchsetzbare Steuerungsmöglichkeit von landwirtschaftlichen Flächen ins Eigentum von Landwirtinnen oder Landwirten. Bei einheitlicher Festlegung der Grundstücksgrößen kann demgegenüber durch Ausübung des Vorkaufsrechts die Fläche rechtlich verbindlich zu Landwirtinnen oder Landwirten gebracht werden. Zur genaueren Begründung wird auf die Ausführungen im Besonderen Teil dieser Begründung verwiesen.

Während das Landvolk, die LWK und der NABU die Ausnahme von der Absenkung der Genehmigungsfreigrenze für Erwerbsgeschäfte von Kommunen und kommunalen Zweckverbänden kritisch sehen, fordert die AG KSV darüber hinausgehend eine vollständige Freistellung der Kommunen für ihre Flächengeschäfte von der Genehmigungspflicht nach Grundstückverkehrsgesetz. Die Landesregierung ist der Auffassung, dass die bestehenden, ausdifferenzierten Regelungen des Grundstückverkehrsgesetzes einen vernünftigen Ausgleich zwischen den öffentlichen Interessen nach ausreichender Flächenausstattung für Landwirtinnen und Landwirte zur Ernährungsvorsorge und für Daseinsvorsorge durch die Kommunen bezwecken, der unverändert fortzuführen ist, einschließlich der Beibehaltung der Freigrenze von einem Hektar für Erwerbsgeschäfte von Kommunen und kommunalen Zweckverbänden. Zur weiteren Begründung wird auf den Besonderen Teil dieser Begründung verwiesen.

Das Landvolk, die AbL und die AG KSV regen die Einführung von Sanktionen bei Nichtanzeige von Landpachtverträgen an. Die Landesregierung weist darauf hin, dass das Landpachtverkehrsgesetz den Genehmigungsbehörden bereits Instrumente bietet, die als ausreichend betrachtet werden. Zur Durchsetzung der Anzeigepflicht nach Landpachtverkehrsgesetz steht den Genehmigungsbehörden bereits nach § 10 Abs. 1 LPachtVG eine vollstreckbare Ordnungsmaßnahme zur Verfügung, wobei im Wesentlichen Zwangsgeld in Betracht kommt. Es wird auf den Besonderen Teil dieser Begründung verweisen.

Die LWK erwartet, dass der durch den Gesetzentwurf eintretende bessere Steuerungseffekt erweiterte Fallzahlen rechtfertigen wird, ihr aber für Mehrkosten ein Ausgleich durch das Land gewährt wird. Die Landesregierung ist der Ansicht, dass es sich um Belange der Zielvereinbarung handelt und es sich bei der Anhörung der LWK im Genehmigungsverfahren als land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung um eine weisungsfreie Selbstverwaltungsangelegenheit handelt, für die üblicherweise kein Geldausgleich gewährt wird.

Die NLG sieht in dem Gesetzentwurf eine bessere Unterstützung für landwirtschaftliche Betriebe am Bodenmarkt, sowohl durch direkte Maßnahmen wie durch Prävention.

Der NABU und der BUND unterstützen das Ziel, Agrar- und Forstflächen vor finanziellen Spekulationen zu schützen. Der NABU sieht durch den Gesetzentwurf die Ziele des „Niedersächsischen Weges“ zum Arten-, Natur- und Klimaschutz allerdings erschwert. Der NABU fordert, eine Definition der landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne des Natur- und Umweltschutzes und zum Wohle der Allgemeinheit, einschließlich Naturschutz- und Pflegemaßnahmen zur Erhaltung von Kulturlandschaften und bewirtschaftungsabhängigen Biotopen. Der BUND regt ebenfalls an, Genehmigungen über Flächenveräußerungen künftig vermehrt auf der Grundlage von Gemeinwohlthemen wie Biodiversität, Klimaschutz, Gewässer- und Grundwasserschutz zu treffen, damit die Bewirtschaftung der Flächen diesen Gemeinwohlinteressen diene. Die Landesregierung nimmt wie folgt Stellung: Die Definition der landwirtschaftlichen Nutzung von Grundstücken bezieht sich auf § 1 Abs. 1 GrdstVG, der nicht Gegenstand dieses Gesetzentwurfs ist. Als landwirtschaftliche Nutzung von Grundstücken im Sinne des Grundstückverkehrsgesetzes sind überdies bereits alle Nutzungsformen anerkannt, egal ob ökologisch oder konventionell, extensiv oder intensiv bewirtschaftet. Zweck der Genehmigungspflicht nach Grundstückverkehrsgesetz ist die Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur, nicht jedoch eine Bodenlenkung des landwirtschaftlichen Grundstückverkehrs in dem Sinne, die förderungswürdigere

Landwirtin oder den förderungswürdigeren Landwirt als Erwerberin oder Erwerber auszuwählen oder eine Erwerberin oder einen Erwerber aus agrarpolitischen Gründen der oder dem anderen vorzuziehen. Die Auswahl muss dem Verkäufer im Hinblick auf die Grundrechte auf Vertragsfreiheit nach Artikel 2 Abs. 1 des Grundgesetzes und auf Eigentumsgarantie nach Artikel 14 des Grundgesetzes überlassen bleiben. Dementsprechend sind landwirtschaftliche Grundstücke im Genehmigungsverfahren auch unabhängig von der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsart zu behandeln. Der Flächenerwerb und die eigentumsmäßige Zuordnung sind neutral. Lenkungsansätze lassen sich nicht mit dem Grundstückverkehrsgesetz und auch nicht mit dem Gesetzentwurf umsetzen, sondern hierzu sind die fördernden und anreizsetzenden Maßnahmen des „Niedersächsischen Weges“ zielführende Mittel, bei denen es um die Art der Bewirtschaftung der Flächen geht. Der Gesetzentwurf unterstützt die Ziele und Maßnahmen des „Niedersächsischen Weges“. Da mit dem Gesetzentwurf der Flächenzugang der von Landwirtinnen oder Landwirten und ihren Familien geführten Betriebe verbessert wird, besteht die Möglichkeit, dass Flächen von Landwirtinnen oder Landwirten entsprechend der Zielvorstellungen des „Niedersächsischen Weges“ bewirtschaftet werden können. Der „Niedersächsische Weg“ mit seinen Zielen und Maßnahmen für Natur-, Arten- und Gewässerschutz bleibt wie bisher gemeinsame Linie.

Der NABU und die BSH machen geltend, dass ein direkter Flächenkauf durch anerkannte Naturschutzverbände für Umwelt- und Naturschutzmaßnahmen weiterhin zu ermöglichen ist. Die Landesregierung weist darauf hin, dass der direkte Flächenerwerb von anerkannten Naturschutzverbänden durch den Gesetzentwurf in keiner Weise eingeschränkt wird. Beim direkten Flächenerwerb durch anerkannte Naturschutzverbände zu Naturschutzzwecken verbleibt es unverändert bei der ständigen Rechtsprechung zu deren Erwerbsprivilegierung im grundstückverkehrsgesetzlichen Genehmigungsverfahren mit der Folge, dass deren Erwerbsgeschäfte zu genehmigen sind und die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts nicht möglich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind im Genehmigungsverfahren solche Flächenerwerbe privilegiert, die im Einklang mit der Agrarstruktur stehen. Zur Konkretisierung, was der Verbesserung der Agrarstruktur entspricht, greift der Bundesgerichtshof auf die Agrarberichte der Bundesregierung zurück. Danach werden neben dem agrarstrukturellen Ziel der Sicherung der Flächenausstattung von Landwirtinnen und Landwirten Maßnahmen zur Verbesserung der Umwelt und Stärkung des Naturschutzes als gleichrangige agrarstrukturelle Ziele befürwortet und als förderungswürdig angesehen. Daher sind Flächenerwerbe zu genehmigen, die der Umsetzung solcher Maßnahmen dienen. Sie sind selbst bei einem konkurrierenden Erwerbsinteresse von Landwirtinnen oder Landwirten zu genehmigen, denn es ist nicht Aufgabe der Genehmigungsbehörden für mehrere miteinander konkurrierende Agrarstrukturverbesserungsmaßnahmen eine Rangfolge aufzustellen. Der Gesetzentwurf lässt das Grundstückverkehrsgesetz, einschließlich dieser Rechtsprechung, unverändert, um gerade keine schon geklärten Rechtsfragen infrage zu stellen.

Der NABU fordert ein Vorkaufsrecht für anerkannte Naturschutzverbände an Flächen innerhalb von Schutzgebieten (NSG, Natura-2000-Gebieten) zu Naturschutzzwecken. Die Landesregierung weist darauf hin, dass nach § 66 des Bundesnaturschutzgesetzes bereits ein Vorkaufsrecht des Landes in bestimmten Schutzgebieten besteht, das zugunsten von anerkannten Naturschutzverbänden ausgeübt werden kann. Die Frage der Einführung eines selbstständigen Vorkaufsrechts von anerkannten Naturschutzverbänden gehört vor dem Hintergrund, dass hiermit Belange der Naturschutzgesetze betroffen sind, in Gesetzgebungsverfahren für Naturschutzgesetze. Der Gesetzentwurf bezweckt demgegenüber die Verbesserung der Agrarstruktur und die Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, sodass hier kein Ansatzpunkt für eine grundrechtliche Rechtfertigung eines Vorkaufsrechts von anerkannten Naturschutzverbänden besteht.

Die AbL begrüßt die Absenkung der Schwellen. Sie hält für den Erhalt einer bäuerlich geprägten Agrarstruktur einen noch weitergehenden Gesetzesrahmen für erforderlich. Dazu gehörten eine Festlegung von Anforderungen an die zukünftige Landwirtschaftsstruktur sowie dem Punktekatalog zur Auswahl des Siedlungsunternehmens zwischen mehreren landwirtschaftlichen Nacherwerbern die zurzeit innerhalb der EU diskutierte Definition des „aktiven Landwirts“ zugrunde zu legen. Die Landesregierung weist daraufhin, dass der Landwirtsbegriff im Sinne des Grundstückverkehrsgesetzes bereits auf einer aktiven Bewirtschaftung basiert und sich das Anliegen ohnehin auf § 1 Abs. 2 GrdstVG bezieht. Landwirt ist im Sinne des Grundstückverkehrsgesetzes, wer eine unternehmerische Tätigkeit ausübt, die eine auf Bodenbewirtschaftung beruhende planmäßige Aufzucht von

Pflanzen oder eine damit verbundene Tierhaltung zum Gegenstand hat. Im Hinblick auf Lenkungsansätze einer zukünftigen Landwirtschaftsstruktur wird auf die Ausführungen zu NABU und BUND verwiesen.

Die AbL und die FREIEN BAUERN fordern gesetzliche Regelungen zu sogenannten Share Deals. Die Landesregierung weist darauf hin, dass sich die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Übertragung von Anteilen an einer Gesellschaft mit landwirtschaftlichem Grundbesitz (sogenannte Share Deals) auf den in § 2 GrdstVG festgelegten Anwendungsbereich des Grundstückverkehrsgesetzes bezieht, was nicht Gegenstand dieses Gesetzesentwurfs ist. Bei der niedersächsischen Agrarstruktur handelt es sich um eine auf Einzelunternehmen basierende Landwirtschaft. In ostdeutschen Bundesländern wird vor dem Hintergrund, dass Landwirtschaft aus historischen Gründen oftmals in Form von landwirtschaftlichen Gesellschaften mit großen Eigentums- und Bewirtschaftungseinheiten betrieben wird - was Share Deals und den Einstieg von Investoren begünstigen mag -, über die Einführung einer Genehmigungspflicht für Share Deals an landwirtschaftlichen Gesellschaften nachgedacht. Die Einführung einer Genehmigungspflicht der Übertragung von Gesellschaftsanteilen mag dort in Erwägung gezogen werden, wo es deutliche Hinweise auf einen erheblichen Umfang der Übertragung von Anteilen an Gesellschaften mit landwirtschaftlichem Grundbesitz und dadurch entstehende agrarstrukturelle Probleme gibt. Über die Ausgestaltung einer gesetzlichen Regelung besteht eine erhebliche Rechtsunsicherheit, sodass die Einführung einer solchen Genehmigungspflicht äußerst kritisch zu sehen ist.

Die FREIEN BAUERN sehen den Gesetzentwurf als Stärkung der bäuerlichen Landwirtschaft gegen nichtlandwirtschaftliche Investoren und fordern dahin gehend noch eine Regelung, die den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken nur ortsansässigen Landwirtinnen und Landwirten in einem Radius von 25 km um das Kaufobjekt erlaubt. Die Landesregierung weist darauf hin, dass es bei diesem Anliegen um eine Umgestaltung des Versagungsgrundes der ungesunden Verteilung von Grund und Boden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG geht. Nach der Rechtsprechung des Europäische Gerichtshofs (EuGH) werden gesetzliche Vorrechte zugunsten ortsansässiger Erwerberinnen und Erwerber oder Wohnsitzerfordernisse in der Nähe der Fläche in der Regel für nicht vereinbar mit dem Grundsatz des freien Kapitalverkehrs und der Niederlassungsfreiheit gehalten, da sie eine unzulässige verdeckte Form der Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit darstellen können. Nach Ansicht der Landesregierung hat die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine geeignete, verfassungskonforme Vorgehensweise aufgezeigt. Die Genehmigung eines Veräußerungsgeschäfts kann versagt werden, wenn der Erwerb keinen inneren Bezug mit dem Betrieb aufweist, wobei maßgeblich keine konkrete Kilometerzahl ist, sondern, ob die Entfernung zu weit ist für eine sachgerechte Bewirtschaftung durch den Betrieb der Erwerberin oder des Erwerbers.

Die FREIEN BAUERN und der BDM regen an, dass alle landwirtschaftlichen Verbände die Möglichkeit bekommen, Mitglieder für die Grundstückverkehrsausschüsse zu benennen.

Nach Auffassung der Landesregierung verbleibt es dabei, dass nach § 41 des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen kein landwirtschaftlicher Verband an der Benennung der Mitglieder der Grundstückverkehrsausschüsse beteiligt ist. Dem Grundstücksverkehrsausschuss gehören an zwei vom Kreistag/Stadtrat wählbare Mitglieder und drei von der Landwirtschaftskammer gewählte Personen, die den Bezirksstellenbeiräten oder dem Kreis derjenigen angehören müssen, die im Zuständigkeitsbereich des Grundstücksverkehrsausschusses zur Kammerversammlung wahlberechtigt sind, wobei in beiden Fällen zwei Personen der Wahlgruppe 1 angehören müssen und eine Person der Wahlgruppe 2. Die Mitglieder müssen aufgrund ihrer Kenntnisse und Lebenserfahrung die Bedeutung und Auswirkungen des landwirtschaftlichen Grundstückverkehrs beurteilen können. Die Landwirtschaftskammer handelt bei der Benennung der Ausschussmitglieder als Berufsvertretung im Selbstverwaltungsbereich. Es kann jede Landwirtin und jeder Landwirt aus der Region Mitglied werden.

Die AG KSV zieht die Ausführungen der Landesregierung zur Konnexität in Zweifel. Die AG KSV äußert die Erwartung, einer nochmaligen Prüfung und eines finanziellen Ausgleichs sowie eine Steigerung der Effizienz des Verwaltungsverfahrens mithilfe von IT-Prozessen des Landes. Zur Begründung wird auf steigende Fallzahlen und ein Ansteigen der Bearbeitungstiefe verwiesen.

Die Landesregierung nimmt dazu wie folgt Stellung: Möglichkeiten der Digitalisierung zur Erleichterung der Bearbeitung und Verringerung des Arbeitsaufwands der Genehmigungsbehörden werden derzeit seitens des Landes geprüft.

Die Absenkung der Genehmigungsfreigrenze und die Absenkung der Freigrenze zur Anzeigepflicht von Landpachtverträgen werden bei den Genehmigungsbehörden zwar zu mehr Fällen führen. Es fehlt aber an einer für einen finanziellen Ausgleich erforderlichen erheblichen Mehrbelastung.

Die Statistik „Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Niedersachsen“ weist für das Jahr 2019 insgesamt 4 771 Veräußerungen niedersachsenweit aus. Die Daten der vorherigen Jahre sind nahezu identisch. Davon waren in 2 834 Fällen Grundstücke über einem Hektar betroffen. Im Bereich zwischen einem Hektar und einem halben Hektar liegen 1 073 Fälle, die zukünftig der Genehmigungspflicht unterfallen werden. Im Durchschnitt handelt es sich um etwa 21 Vorgänge pro Jahr bei 51 Genehmigungsbehörden. Auszugehen ist aufgrund von Erfahrungswerten von 80 Prozent leichten Fällen, deren Bearbeitung durch eine Arbeitskraft der Entgeltgruppe E 8 mit einer Bearbeitungsdauer von 30 Minuten pro Antrag erfolgt, sowie 20 Prozent schweren Fällen, deren Bearbeitung durch eine Arbeitskraft der Besoldungsgruppe A 11 mit einer Bearbeitungsdauer von 120 Minuten pro Antrag erfolgt. Dabei sind sämtliche Arbeitsschritte im Genehmigungsverfahren berücksichtigt worden. Es entsteht ein landesweiter Mehraufwand in Höhe von 50 485 Euro. Dies liegt deutlich unterhalb der Grenze, bei der eine erhebliche Mehrbelastung normalerweise angenommen wird. Im Gegenzug entfällt Zeitaufwand durch Wegfall von Negativattesten. Die Genehmigungsbehörden sind zum Teil schon jetzt mit Verträgen unterhalb der derzeitigen Freigrenze befasst. Manche Notare legen alle Veräußerungsverträge den Genehmigungsbehörden vor, um entweder eine Genehmigung oder ein Negativattest zu bekommen. Hier wird die Absenkung nicht zu zusätzlichen Fallzahlen führen. Gleiches gilt für Erwerbsgeschäfte von Kommunen oder kommunalen Zweckverbänden, die von der Absenkung der Genehmigungsfreigrenze ausgenommen sind. Die 3-Jahres-Regel im Hinblick auf Umgehungsgeschäfte führt zu keiner Erhöhung der Fälle über die oben genannten Zahlen hinaus. Für die Genehmigungsbehörden werden dadurch künftig die Fälle besser fassbar, die durch Stückelung eine Umgehung der Freigrenze versuchen. Erleichterungen bei der Sachverhaltsermittlung werden durch die Mitwirkungspflicht nach § 1 Abs. 1 Satz 4 erreicht.

Im Hinblick auf den Pachtverkehr gibt es keine Statistik, die den Vollzug des Landpachtverkehrsgesetzes oder die Anzahl der anzuzeigenden Landpachtverträge in Niedersachsen umfassend abbildet. Aus den vorgenannten Überlegungen ergibt sich aber, dass der zusätzliche Verwaltungsaufwand jedenfalls nicht erheblich im Sinne des Artikel 57 Abs. 4 der Niedersächsischen Verfassung ist.

Die Änderung der Grundstücksmindestgröße und der Voraussetzungen zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts führen nicht zu einer erheblichen Mehrbelastung. Dadurch müssen die Genehmigungsbehörden im Genehmigungsverfahren mehr Grundstückskaufverträge an die Siedlungsbehörden zur Einholung einer Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen übersenden. Die Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts teilt die Genehmigungsbehörde dann der veräußernden Person mit. Einen erheblichen zusätzlichen Personal- oder Sachaufwand beinhaltet dies nicht. Ebenso stellt die Anwendung der Weiterveräußerungsauflage auf Landwirte in Gründung als Nebenbestimmung zu einem Genehmigungsbescheid keinen erheblichen zusätzlichen Mehraufwand für die Genehmigungsbehörden dar, zumal die Durchsetzung der Weiterveräußerungsauflage über die Landwirtschaftsgerichte erfolgt. Selbst bei der von der AG KSV angenommenen zunehmenden Bearbeitungstiefe durch diese beiden Änderungen, wäre der Mehraufwand nicht erheblich im Sinne des Konnexitätsprinzips. Ab einem halben Hektar handelt es sich aufgrund der o. g. Statistik um 3 907 Fälle, die der Genehmigungspflicht unterliegen. Bei der Annahme, dass es in 10 Prozent der Fälle nun zu einer Steigerung der Bearbeitungstiefe kommt, die durch eine Arbeitskraft der Besoldungsgruppe A 11 mit einer Bearbeitungsdauer von 120 Minuten pro Antrag wahrgenommen wird, würde landesweit ein Mehraufwand von 50 275 Euro entstehen.

Insgesamt ergeben sich damit keine erheblichen Kostenauswirkungen nach Artikel 57 Abs. 4 der Niedersächsischen Verfassung. Die Landesregierung wird die weitere Entwicklung und die Auswirkungen des Gesetzes gleichwohl sorgfältig beobachten.

Die Einzelheiten sowie weitere Anregungen und Bedenken werden im Zusammenhang mit den einzelnen Vorschriften im Besonderen Teil dargestellt.

B. Besonderer Teil

Zu § 1:

1. Durch § 1 Satz 1 wird die Genehmigungsfreigrenze für die Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke, die kleiner als ein Hektar sind, auf kleiner als einen halben Hektar abgesenkt. Der Wortlaut der bisherigen Freigrenzenregelung aus § 1 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Grundstückverkehrsgesetz wird bis auf die Hektarangabe und die Ausnahmen unverändert übernommen, um Rechtsunsicherheit zu vermeiden. Nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 GrdstVG bedürfen die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber der Genehmigung. Nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG kann bestimmt werden, dass die Veräußerung von Grundstücken bis zu einer bestimmten Größe keiner Genehmigung bedarf.

   Die LWK, die NLG und die AbL begrüßen die Absenkung der Genehmigungsfreigrenze. Die LWK und die NLG führen aus, dass dies besonders im Hinblick auf hofnahe Lagen, in Randbereichen zu Baugebieten und Gebieten mit konkurrierenden Nutzungen für landwirtschaftliche Betriebe, ihre arrondierte Bewirtschaftung und ihre betriebliche Entwicklung wichtig sei. Das Landvolk steht der Absenkung neutral gegenüber. Es vermag in der Absenkung keinen entscheidenden agrarstrukturellen Mehrwert zu sehen. Familienbetriebe Land und Forst bevorzugt im Hinblick auf die zu genehmigende Fläche absolute Hektarzahlen als entscheidendes Kriterium. Die Landesregierung ist der Auffassung, dass angesichts dessen, dass der landwirtschaftliche Kaufmarkt einem verstärkten Nachfragedruck und einer dynamischen Preisentwicklung ausgesetzt ist, auch Flächen kleineren Umfangs durch die Genehmigungsbehörden auf agrarstrukturelle Belange zu überprüfen sind. Nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG kommt es auf die Größe in Hektar an.

2. Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 werden Erwerbsgeschäfte von Kommunen und kommunalen Zweckverbänden wegen ihrer vielfältigen Gemeinwohlverpflichtungen von der Absenkung der Genehmigungsfreigrenze ausgenommen. Außerdem erwerben sie landwirtschaftliche Grundstücke normalerweise nur dann, wenn sie für die kommunale Entwicklung und Wahrnehmung ihrer Planungshoheit von Bedarf sind. Anerkannte Naturschutzverbände werden mit Flächenerwerben für konkrete, in absehbarer Zeit zu realisierende Naturschutzprojekte von der Absenkung der Genehmigungsfreigrenze ausgenommen, damit die bisherige Rechtslage und Praxis weiterhin gelten.

   Die LWK bittet um Prüfung, ob durch die Ausnahme die agrarstrukturelle Priorität des landwirtschaftlichen Bodenrechts ausreichend gewahrt bleibt und regt eine Anzeigepflicht von kommunalen Erwerbsgeschäften bei den Genehmigungsbehörden zu deren Information an. Das Landvolk lehnt die Ausnahme von der Absenkung der Genehmigungsfreigrenze für Erwerbsgeschäfte von Kommunen und kommunalen Zweckverbänden ab und hält die Ausnahmeregelung für eine verfassungswidrige Ungleichbehandlung von Kommunen und kommunalen Zweckverbänden gegenüber sonstigen Erwerberinnen und Erwerbern. Der NABU kritisiert die Ausnahme für Kommunen und kommunale Zweckverbände vor dem Hintergrund des im „Niedersächsischen Weg“ beinhalteten Ziels der Reduzierung von Flächenversiegelung. Die AG KSV begrüßt die Ausnahmeregelung für Kommunen und kommunale Zweckverbände und fordert darüber hinaus in Bezug auf § 4 Nr. 1 GrdstVG, der Genehmigungsfreiheit für Flächengeschäfte von Bund und Land vorsieht, vollständige Freistellung von der Genehmigungspflicht für Flächengeschäfte von Kommunen. Kommunen seien zur Wahrnehmung ihrer Planungshoheit wegen der immer komplexer gewordenen Planungsverfahren und der Flächenknappheit auf frühzeitige Vorratskäufe als Tauschflächen für künftige Planungen angewiesen, wofür die Privilegierung nach § 8 GrdstVG kaum noch helfe.

   Die Landesregierung ist der Auffassung, dass die bestehenden, ausdifferenzierten Regelungen des Grundstückverkehrsgesetzes einen vernünftigen Ausgleich zwischen den öffentlichen Interessen nach ausreichender Flächenausstattung für Landwirtinnen und Landwirte zur Ernährungsvorsorge und für Daseinsvorsorge durch die Kommunen bezwecken, der unverändert fortzuführen ist, einschließlich der Beibehaltung der Freigrenze von einem Hektar für Erwerbsgeschäfte von Kommunen und kommunalen Zweckverbänden. Die Ausnahme von der Absenkung der Genehmigungsfreigrenze für Kommunen und kommunale Zweckverbände beruht darauf,

dass Kommunen und kommunale Zweckverbände vielfältige Aufgaben für das Gemeinwohl wahrnehmen, die gleichwertig zu agrarstrukturellen Interessen sind. Dabei geht es nicht darum, speziell Flächenversiegelung fördernde Vorhaben zu unterstützen. Die agrarstrukturellen Belange bleiben gewahrt. Eine Anzeigepflicht kommunaler Flächengeschäfte bei den Genehmigungsbehörden lässt keinen Mehrwert für deren Arbeit erkennen, zumal alle Kauffälle erfasst werden in der Kaufpreissammlung der Katasterverwaltung. Auch ist aufgrund der Gemeinwohlbelange von Kommunen eine verfassungswidrige rechtsgrundlose Ungleichbehandlung zu sonstigen (privaten) Erwerberinnen und Erwerbern nicht zu erkennen.

Die Landendesregierung weist darauf hin, dass sich die Forderung nach vollständiger Genehmigungsfreiheit für Kommunen auf eine Änderung von § 4 Nr. 1 GrdstVG bezieht. Der Gesetzentwurf regelt demgegenüber eine hektarbezogene Freigrenze von der Genehmigungspflicht. Nach der Gesetzesbegründung zum Grundstückverkehrsgesetz sind Kommunen bewusst nicht in die Regelung der Genehmigungsfreiheit für Bund und Land nach § 4 Nr. 1 GrdstVG aufgenommen worden. Maßgebliche Erwägung für die Freistellung von Bund und Land ist, dass es nicht angängig sei, die Grundstücksgeschäfte von Bund und Ländern der Überwachung durch eine nachgeordnete Behörde zu unterstellen. Kommunen haben etliche Möglichkeiten nach Grundstückverkehrsgesetz, ihre Planungen voranzubringen, die als ausreichend erachtet werden. Kommunen haben die Möglichkeit durch Bauleitplanung auf das Genehmigungsverfahren bzw. die Genehmigungsfreiheit Einfluss zu nehmen. Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen besteht für jeden Erwerber Genehmigungsfreiheit gemäß § 4 Nr. 4 GrdstVG. Genehmigungszwang gemäß § 8 GrdstVG für Flächengeschäfte von Kommunen besteht, wenn durch Bauleitplanung nachgewiesen ist, dass das Grundstück nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke vorgesehen ist und es im Gemeindegebiet liegt, sowie für Ersatzlandbeschaffung. Im Außenbereich sind Erwerbsgeschäfte bei Verfolgung volkswirtschaftlicher Belange gemäß § 9 Abs. 6 GrdstVG im Genehmigungsverfahren privilegiert und eine Genehmigung ist zu erteilen. Sofern Flächen im Außenbereich quasi nur vorsorglich als Verhandlungsmasse oder Vorratsland für künftige Planungen erworben werden, besteht Genehmigungspflicht nach Grundstückverkehrsgesetz. Sofern ein Versagungsgrund besteht, ist als milderes Mittel gegenüber einer Genehmigungsversagung eine Genehmigung unter einer Weiterveräußerungsauflage nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG zu erteilen. Kommunen bekommen dadurch Zeit, ihre Planungen voranzubringen. Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht ist gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Reichssiedlungsgesetzes gegenüber Körperschaften des öffentlichen Rechts ausgeschlossen. Der öffentliche Auftrag von Kommunen ist über das Baugesetzbuch, etwa über das kommunale Vorkaufsrecht, abgesichert und es besteht kein Anlass zur Erweiterung. Der Zweck des Grundstückverkehrsgesetzes besteht darin, die Agrarstruktur zu fördern und Sorge dafür zu tragen, dass lebensfähige land- und forstwirtschaftliche Betriebe erhalten bleiben.

Der WVT fordert die Ausnahme nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 auf Wasser- und Bodenverbände, die eine kommunale Aufgabe erfüllen, zu erweitern. Sie seien gleich zu behandeln mit Kommunen und kommunalen Zweckverbänden, da ihnen oftmals die kommunalen Aufgaben der Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung mit öffentlich-rechtlicher Wirkung übertragen seien. Nach Auffassung der Landesregierung bedarf es keiner Ausnahme. Die Kommunen und deren gemeinsames Handeln in Form von Zweckverbänden unterscheiden sich von Wasser- und Bodenverbänden grundsätzlich dadurch, dass sie generell für Daseinsvorsorge zuständig sind, während Wasser- und Bodenverbände auch spezielle eigene Aufgaben wahrnehmen. Den Anliegen des WVT wird dadurch Rechnung getragen, dass Flächengeschäfte von Wasser- und Bodenverbänden etwa zur Trinkwassergewinnung und Abwasserbeseitigung im Bereich von Bebauungsplänen genehmigungsfrei sind und im Außenbereich wegen Verfolgung volkswirtschaftlicher Belange erwerbsprivilegiert und zu genehmigen sind.

3. § 1 Sätze 2 und 3 bestimmt, dass sich die Grundstücksgröße unter Einschluss von Grundstücken errechnet, die innerhalb von drei Jahren vor dem gegenständlichen Rechtsgeschäft aus dem im Zuständigkeitsbereich derselben Genehmigungsbehörde gelegenen Grundeigentum der veräußernden Person genehmigungsfrei veräußert wurden oder gleichzeitig veräußert werden. Eine solche Regelung wird im Bundesland Bayern bereits praktiziert. Es dient der besseren Handhabung von Ketten- und Umgehungsgeschäften im Genehmigungsverfahren nach

Grundstückverkehrsgesetz und wirkt einer Umgehung der Genehmigungspflicht durch hintereinander geschaltete oder gestückelte Verträge entgegen. Die Vertragsparteien werden zur Stellung eines Genehmigungsantrages verpflichtet, wenn innerhalb von drei Jahren durch mehrere gestückelte Veräußerungen die Genehmigungsfreigrenze von einem halben Hektar erreicht wird. Der Änderungsbedarf hat sich bei der Gesetzesanwendung herausgestellt. Ketten- und Umgehungsgeschäfte werden zwar auch derzeit als Einheit behandelt und unterfallen der Genehmigungspflicht. Dafür müssen die Genehmigungsbehörden aber anhand von Tatsachen feststellen, dass die rechtliche Gestaltung nur gewählt worden ist, um die Genehmigungspflicht bewusst zu umgehen. Die Beweisführung ist in der Praxis sehr schwierig. Sofern sich ein Ketten- oder Umgehungsgeschäft feststellen lässt, sind zudem die Handlungsmöglichkeiten der Genehmigungsbehörden begrenzt, denn ein Genehmigungsverfahren können sie nur auf einen Antrag hin einleiten. Als Veräußerungsgeschäft ist im Sinne von § 2 Abs. 1 GrdstVG der Abschluss des schuldrechtlichen Vertrages oder, falls ohne einen solchen ein Anspruch auf Übereignung besteht, die Auflassung gemeint. Bei Veräußerungsgeschäften, die länger als drei Jahre vor dem gegenständlichen Veräußerungsgeschäft stattgefunden haben, ist davon auszugehen, dass sie nicht gezielt zur Umgehung geschlossen wurden. Veräußerungen, die gemäß § 4 GrdstVG genehmigungsfrei sind, sind bei der Drei-Jahres-Regelung nicht zu berücksichtigen. Genehmigungsbehörden, auf deren Zuständigkeitsbereich sich die Regelung bezieht, sind gemäß § 41 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen die Landkreise, die kreisfreien Städte und die großen selbstständigen Städte durch einen besonderen Ausschuss (Grundstücksverkehrsausschuss). Wird im Laufe der drei Jahre die Freigrenze überschritten, so werden dadurch aus Gründen der Rechtssicherheit die früheren unter der Freigrenze liegenden Veräußerungsgeschäfte nicht nachträglich genehmigungspflichtig, sondern nur das aktuell zur Genehmigung beantragte Veräußerungsgeschäft.

Das Landvolk, die LWK und die AG KSV unterstützen die Regelung zur Verhinderung von Umgehungsgeschäften. Sie regen eine Regelung zur besseren Sachverhaltungsgewinnung für die Genehmigungsbehörden über Veräußerungsgeschäfte der veräußernden Person der letzten drei Jahre an. Familienbetriebe Land und Forst kritisiert die Regelung, da die regelmäßig mit dem Vollzug des Veräußerungsvertrages beauftragten Notare oftmals nicht die Veräußerungsgeschäfte der Vergangenheit erkennen können. Die Landesregierung trägt der Anregung Rechnung und nimmt als neuen Satz 4 eine Regelung auf zur Mitwirkung der veräußernden Person dahin gehend, dass alle für den Genehmigungsfall maßgeblichen Umstände offenzulegen sind.

Auf die Frage der LWK wie bei Vorlage von Vertragsentwürfen zu verfahren sei, weist die Landesregierung darauf hin, dass die Genehmigungsbehörde bei Vertragsentwürfen den gleichen Prüfungsumfang wahrnimmt wie bei notariell beurkundeten Verträgen, das heißt sie prüft die Genehmigungspflichtigkeit eines Veräußerungsgeschäfts, einschließlich der Drei-Jahres-Regelung, sowie das Vorliegen von Versagungsgründen.

Die AG KSV bittet um Prüfung des Begriffs „Grundeigentum“, bisher sei das Grundstück im Rechtssinne maßgeblich gewesen. Die Landesregierung weist darauf hin, dass für die Freigrenze zur Genehmigungspflicht der Grundstücksbegriff im Rechtssinne unverändert gilt. Der Begriff des Grundeigentums ist an dieser Stelle zutreffend als Überbegriff der Gesamtheit des Eigentums des Veräußerers.

4. Durch § 1 Abs. 2 wird als Nebenbestimmung zum Genehmigungsbescheid nach Grundstückverkehrsgesetz eine Weiterveräußerungsauflage für die Fälle eingeführt, in denen eine Erwerberin oder ein Erwerber im Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens noch keine Landwirtin oder kein Landwirt ist, aber beabsichtigt, das erworbene Grundstück selbst landwirtschaftlich zu nutzen. Im Genehmigungsverfahren wird sie oder er nach der Rechtsprechung einer Landwirtin oder einem Landwirt gleichgestellt, wenn sie oder er über konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten zur Aufnahme einer leistungsfähigen Landwirtschaft verfügt und bereits entsprechende Vorkehrungen getroffen hat, mit der Folge, dass der Flächenerwerb zu genehmigen ist. Diese aus agrarstruktureller Sicht förderungswürdige, von der Rechtsprechung entwickelte Fallgruppe bedarf im Interesse der Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur zur Feinabstimmung der Anwendung der Weiterveräußerungsauflage dergestalt, dass die Fläche innerhalb einer zu bestimmenden Frist an eine Landwirtin, einen Landwirt oder das Siedlungsunternehmen weiter zu veräußern ist, wenn die Erwerberin oder der Erwerber die Aufnahme

einer leistungsfähigen Landwirtschaft nicht realisiert oder zwar eine leistungsfähige Landwirtschaft aufnimmt, das erworbene Grundstück aber nicht im sachlichen Zusammenhang oder ohne innere Verbindung mit ihrem oder seinem gegründeten landwirtschaftlichen Betrieb einsetzt, es beispielsweise als Kapitalanlage dient oder auf Vorrat erworben wurde. Damit bekommen diejenigen, die sich auf dem Weg zur Landwirtin oder zum Landwirt befinden, durch Genehmigung des Flächenerwerbs unter Auflage die Möglichkeit, ihre Planungen voranzubringen. Bei Nichtrealisierung wird die Fläche durch Verkauf an eine Landwirtin, einen Landwirt oder das Siedlungsunternehmen der Agrarstruktur wieder zugeführt. Die Weiterveräußerungsauflage gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG greift nur bei Veräußerungen an Nichtlandwirtinnen oder Nichtlandwirte, aber nicht bei Veräußerungen an Landwirtinnen oder Landwirten gleichgestellten Erwerberinnen oder Erwerbern, die sich auf dem Weg zum Landwirt befinden. Den Ländern steht gemäß Artikel 70 des Grundgesetzes die Gesetzgebungskompetenz zu. Die konkurrierende Gesetzgebung nach Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 des Grundgesetzes beinhaltet den Kompetenztitel des landwirtschaftlichen Bodenrechts seit der Föderalismusreform nicht mehr.

Die AG KSV, die LWK, das Landvolk und die NLG begrüßen die Regelung. Das Landvolk und die NLG weisen darauf hin, dass dadurch Missbrauch zum Zweck der Kapitalanlage entgegengewirkt werde. Die LWK wünscht eine Konkretisierung des Begriffs „innerhalb einer zu bestimmenden Frist“. Die FREIEN BAUERN sprechen sich für eine Festlegung der Frist auf maximal ein Jahr aus, das Landvolk für maximal zwei Jahre. Die Landesregierung gibt zu bedenken, dass durch die Weiterveräußerungsauflage nicht landwirtschaftliche Betriebsgründungen erschwert werden sollen, sondern sichergestellt werden soll, dass bei Nichtrealisierung von Betriebsgründungen landwirtschaftliche Grundstücke wieder der Agrarstruktur zugeführt werden. Mit dem Begriff „innerhalb einer zu bestimmenden Frist“ ist den Genehmigungsbehörden Beurteilungsspielraum einzuräumen, um dem jeweiligen Einzelfall angemessene Fristen festlegen zu können. Gesetzliche Fristenvorgaben wären zu starr.

Die AG KSV und das Landvolk regen Regelungen zur Durchsetzung der Weiterveräußerungsauflage an. Die Landesregierung weist darauf hin, dass dies bereits in § 24 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG geregelt ist. Das Grundstückverkehrsgesetz bleibt unberührt, sodass § 24 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG für diese Weiterveräußerungsauflage anwendbar ist. § 24 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG erfasst Auflagen, die bei der Genehmigung eines Rechtsgeschäfts nach dem Grundstückverkehrsgesetz erfolgen, und damit auch solche Auflagen, die nicht selbst im Grundstückverkehrsgesetz geregelt sind, sondern in diesem Gesetz. Weiterveräußerungsauflagen werden auf diese Weise einheitlich nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG durchgesetzt. Bei Nichterfüllung einer Auflage kann Zwangsgeld, auch wiederholt, durch das Landwirtschaftsgericht auf Antrag der Genehmigungsbehörde verhängt werden.

5. Der NABU und der BUND bitten zu § 1 unter Verweis auf § 1 Abs. 2 bis 4 des baden-württembergischen Agrarstrukturverbesserungsgesetzes um eine Erläuterung der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Landesregierung führt hierzu aus, dass, wie im baden-württembergischen Agrarstrukturverbesserungsgesetz beschrieben, als landwirtschaftliche Nutzung im Sinne von § 1 GrdstVG alle Nutzungsformen anerkannt sind, unabhängig von der Art und der Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung. Als landwirtschaftliche Nutzung gilt ökologische wie konventionelle Bewirtschaftung, intensive wie extensive Bewirtschaftung wie auch regelmäßige Pflegemaßnahmen oder nach Rechtsvorschriften der Europäischen Gemeinschaft in gutem landwirtschaftlichem und ökologischem Zustand erhaltene Flächen und stillgelegte Flächen sowie Flächen mit Nutzungsauflagen aus dem Naturschutz. Es kommt nicht auf die tatsächliche Nutzung an, sondern auf die objektive Eignung. Ein brach liegendes Grundstück gilt, wie im baden-württembergischen Agrarstrukturverbesserungsgesetz ausgeführt, in der Regel als landwirtschaftlich nutzbar, wenn seine Grundfläche mit Maschinen und Geräten, die zur gewöhnlichen Ausstattung eines landwirtschaftlichen Betriebs gehören, wieder in landwirtschaftliche Kultur genommen werden könnte. Die Landesregierung weist darauf hin, dass der Begriff der landwirtschaftlichen Nutzung sich auf § 1 GrdstVG bezieht und der Gesetzentwurf diesen Begriff mit seiner oben beschriebenen herkömmlichen Auslegung unberührt lässt.

Zu § 2:

Durch § 2 wird die Freigrenze zur Anzeigepflicht des Abschlusses oder der Änderung von Landpachtverträgen aus § 1 der Verordnung zur Durchführung des Landpachtverkehrsgesetzes und zur Bereinigung des Siedlungsrechts vom 3. Juni 2006 in diesen Gesetzentwurf aufgenommen und abgesenkt. Von der Anzeigepflicht werden Landpachtverträge über landwirtschaftliche Grundstücke ausgenommen, die kleiner als einen halben Hektar sind, statt bisher kleiner als zwei Hektar. Der Wortlaut aus § 2 der Verordnung zur Durchführung des Landpachtverkehrsgesetzes und zur Bereinigung des Siedlungsrechts wird bis auf die Hektarangabe wortgleich übernommen, um Rechtsunsicherheit zu vermeiden. Nach § 2 Abs. 1 LPachtVG unterliegen der Abschluss oder die Änderung von Landpachtverträgen der Anzeigepflicht. Nach § 3 Abs. 2 LPachtVG können Grundstücke bis zu einer bestimmten Größe von der Anzeigepflicht ausgenommen werden. Anerkannte Naturschutzverbände werden mit Landpachtverträgen für konkrete, in absehbarer Zeit zu realisierende Naturschutzprojekte von der Absenkung der Freigrenze ausgenommen, damit die bisherige Rechtslage und Praxis weiterhin gelten.

Die LWK sieht in der Regelung den Effekt, dass der Landpachtverkehr enger überwacht werden kann. Das Landvolk, die AbL und die AG KSV regen die Einführung von Sanktionen bei Nichtanzeige von Landpachtverträgen an. Die Landesregierung weist darauf hin, dass das Landpachtverkehrsgesetz den Genehmigungsbehörden bereits Instrumente bietet, die als ausreichend betrachtet werden. Zur Durchsetzung der Anzeigepflicht nach Landpachtverkehrsgesetz steht den Genehmigungsbehörden bereits nach § 10 Abs. 1 LPachtVG eine vollstreckbare Ordnungsmaßnahme zur Verfügung. Die Genehmigungsbehörden können als Ordnungsmaßnahme die Anzeige von abgeschlossenen oder geänderten Landpachtverträgen verlangen. Bei Nichtbefolgung stehen Verwaltungsvollstreckungsmaßnahmen zur zwangsweisen Durchsetzung zur Verfügung, wobei im Wesentlichen Zwangsgeld in Betracht kommt. Die Vollstreckung einer Ordnungsmaßnahme ist ausreichend; eine darüber hinaus gehende Sanktionsmöglichkeit durch Einführung eines Bußgeldtatbestands erscheint derzeit nicht notwendig.

Zu § 3:

1. Durch § 3 Abs. 1 wird die Grundstücksmindestgröße für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts abweichend von § 4 Abs. 4 des Reichssiedlungsgesetzes dauerhaft von zwei Hektar auf einen halben Hektar abgesenkt. Die Absenkung der für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts maßgeblichen Grundstücksmindestgröße auf einen halben Hektar ist mit Blick auf die Absenkung der Genehmigungsfreigrenze aus agrarstrukturellen Gründen auf einen halben Hektar schlüssig. Dem Siedlungsunternehmen wird es dadurch möglich, bei Vorliegen eines Versagungsgrundes nach Grundstückverkehrsgesetz das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht auszuüben. § 2 Satz 2 bestimmt, dass für die Errechnung der Grundstücksgröße die Regelung aus § 1 Abs. 1 Sätze 2 und 3 anzuwenden ist.

   Eine Abweichung von § 4 des Reichssiedlungsgesetzes ist verfassungsrechtlich möglich und im Bundesland Bayern schon erfolgt. Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 des Grundgesetzes mit der konkurrierenden Gesetzgebung wurde im Zuge der Föderalismusreform geändert durch Artikel 1 Nr. 7 Buchst. a Doppelbuchst. jj) des Gesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2043) und beinhaltet dadurch nicht mehr die Kompetenztitel des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs, des landwirtschaftlichen Pachtwesens und des Siedlungs- und Heimstättenwesens. Den Ländern steht damit gemäß Artikel 70 des Grundgesetzes die Gesetzgebungskompetenz zu. Im Übrigen besteht das Reichssiedlungsgesetz nach Artikel 125 des Grundgesetzes als Bundesrecht unverändert fort; zur Aufhebung des als Landesrecht fortgeltenden Reichssiedlungsgesetzes siehe § 5 Abs. 2 Nr. 3.

   Das Landvolk tritt für die Beibehaltung der bisherigen Grundstücksmindestgröße von zwei Hektar für die Ausübung des Vorkaufsrechts ein, denn die Absenkung würde durch eine Erhöhung der Fallzahl der Vorkaufsrechtsausübung zur Stärkung der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH beitragen. Die LWK bittet um Prüfung einer Differenzierung zwischen dem Eingreifen der Genehmigungspflicht bei Grundstückgrößen von einem halben Hektar und Beibehaltung der bisherigen Grundstücksmindestgröße von zwei Hektar für die Vorkaufsrechtsausübung. Die AG KSV bittet um Prüfung, ob den Grundstückverkehrsausschüssen als Genehmigungsbehör-

den durch einheitliche Festlegung der Grundstücksgrößen, die bisherige Möglichkeit genommen werde, Flächen zwischen einem und zwei Hektar, die an Nichtlandwirtinnen oder Nichtlandwirte verkauft werden sollen, gezielt an potenzielle Landwirtinnen oder Landwirte zu vermitteln. Die NLG zeigt auf, dass die Regelung landwirtschaftliche Betriebe bei einigen wichtigen Sachverhalten unterstützen wird. Das Vorkaufsrecht werde möglich zur Sicherung von kleineren hofnahen (Weide)Flächen sowie zur Sicherung von Flächen für den Bewirtschafter größerer wirtschaftlicher Schläge, die häufig rechtlich aus mehreren, auch kleineren Grundstücken mehrerer Eigentümer bestehen. Das Vorkaufsrecht könne nun bei Kaufverträgen wirken, die den Verkauf mehrerer Grundstücke beinhalten und bei denen derzeit ein Grundstück, das kleiner als zwei Hektar ist und mit den anderen Grundstücken keine wirtschaftliche Einheit bildet, die Vorkaufsrechtsausübung an allen Grundstücken verhindere.

Die Landesregierung hält an der Absenkung der Grundstücksmindestgröße für die Ausübung des Vorkaufsrechts auf einen halben Hektar und der einheitlichen Festlegung mit der Genehmigungsfreigrenze fest. Den Grundstückverkehrsausschüssen werden keine Kompetenzen genommen. Derzeit wird differenziert zwischen der Grundstücksgröße von einem Hektar, ab der die Genehmigungspflicht nach Grundstückverkehrsgesetz greift, und der Grundstücksgröße von zwei Hektar, ab der derzeit die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen über die Siedlungsbehörde und die Grundstückverkehrsausschüsse möglich ist. Die Genehmigungsbehörden haben dadurch in diesem Bereich zwischen einem Hektar und zwei Hektar aber keine verbindliche und durchsetzbare Steuerungsmöglichkeit, landwirtschaftliche Flächen ins Eigentum von Landwirtinnen oder Landwirten zu bringen. Sofern die Genehmigungsbehörden im Bereich zwischen Grundstücksgrößen von einem Hektar und zwei Hektar eine Genehmigungsversagung gegenüber veräußernder Person und nichtlandwirtschaftlicher Käuferin oder nichtlandwirtschaftlichem Käufer aussprechen, wird deren Kaufvertrag nicht wirksam. Die Genehmigungsbehörden können im Versagungsbescheid eine aufstockungsbedürftige erwerbsbereite Landwirtin oder einen aufstockungsbedürftigen erwerbsbereiten Landwirt lediglich namentlich benennen und darauf hoffen, dass die veräußernde Person mit dieser oder diesem einen Kaufvertrag abschließt. Das Zustandekommen eines Kaufvertrages mit der in Rede stehenden Landwirtin oder dem in Rede stehenden Landwirt beruht wegen des grundrechtlichen Grundsatzes der Vertragsfreiheit auf einem freiwilligen Entschluss der veräußernden Person. Bei einheitlicher Festlegung der Grundstücksgrößen für die Freigrenze zur Genehmigungspflicht nach Grundstückverkehrsgesetz und die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts auf einen halben Hektar kann demgegenüber durch Ausübung des Vorkaufsrechts die Fläche rechtlich verbindlich zu Landwirtinnen oder Landwirten gebracht werden. Durch Vorkaufsrechtsausübung kommt gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3, § 8 Abs. 1 des Reichssiedlungsgesetzes in Verbindung mit § 464 Abs. 2 des Bürgerliches Gesetzbuches ein Kaufvertrag zwischen der verkaufenden Person und dem Siedlungsunternehmen zustande, das die Fläche dann für die Aufstockung landwirtschaftlicher Betriebe verwertet. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass landwirtschaftliche Flächen ab einen halben Hektar zur Aufstockung von Landwirtinnen oder Landwirten eingesetzt werden können.

2. § 3 Abs. 2 ermöglicht die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen auch dann, wenn im Fall des Verkaufs an eine Nichtlandwirtin oder einen Nichtlandwirt im Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsausübung keine Landwirtin oder kein Landwirt bereit und in der Lage ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben, das landwirtschaftliche Grundstück aber von generellem agrarstrukturellem Interesse ist.

   Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht steht dem Siedlungsunternehmen nach § 4 Abs. 1 des Reichssiedlungsgesetzes zu, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück oder Moor- und Ödland, das in landwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann, durch Kaufvertrag veräußert wird, wenn die Veräußerung einer Genehmigung nach Grundstückverkehrsgesetz bedarf und wenn die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 GrdstVG zu versagen wäre. Der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden liegt gemäß § 9 Abs. 2 GrdstVG in der Regel dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Dies wird nach der Rechtsprechung in der Regel dann angenommen, wenn landwirtschaftliche Fläche an eine Nichtlandwirtin oder einen Nichtlandwirt veräußert werden soll und eine Landwirtin oder ein Landwirt im Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsausübung das Grundstück zur Aufstockung

des Betriebes dringend benötigt und zum Erwerb bereit und in der Lage ist, die Fläche zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben. Das Erfordernis der Rechtsprechung, eine dringend aufstockungsbedürftige Landwirtin oder einen dringend aufstockungsbedürftigen Landwirt innerhalb der gesetzlichen Drei-Monats-Frist für die Vorkaufsrechtsausübung ausfindig zu machen, stellt in der in Praxis oftmals eine Schwierigkeit und hohe Hürde für die Vorkaufsrechtsausübung dar mit der Folge, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden kann und eine Veräußerung an eine Nichtlandwirtin oder einen Nichtlandwirt zu genehmigen ist. Kann während des Verfahrens keine dringend aufstockungsbedürftige Landwirtin oder kein dringend aufstockungsbedürftiger Landwirt ermittelt werden, bekommt in Niedersachsen - wie im Bundesland Baden-Württemberg durch das Agrarstrukturverbesserungsgesetz bereits erfolgt - im Interesse agrarstruktureller Ziele das Siedlungsunternehmen im Fall des Verkaufs an eine Nichtlandwirtin oder einen Nichtlandwirt und bei generellem agrarstrukturellem Interesse an der Fläche die Möglichkeit, die Fläche über das Vorkaufsrecht zu erwerben. Es wird vermieden, dass nur aufgrund einer im Moment der Vorkaufsrechtsausübung fehlenden aktuellen Konkurrenz zu einer dringend aufstockungsbedürftigen Landwirtin oder einem dringend aufstockungsbedürftigen Landwirt ein landwirtschaftliches Grundstück von agrarstrukturellem Interesse an eine Nichtlandwirtin oder einem Nichtlandwirt veräußert wird. Beispielsweise aufgrund der Lage, der Beschaffenheit des Grundstücks oder der Bodensituation in der Region kann erkennbar sein, dass das Grundstück zukünftig zur Verbesserung der Agrarstruktur und Flächenaufstockung von Landwirtinnen oder Landwirten eingesetzt werden kann. Wann ein generelles agrarstrukturelles Interesse vorliegt, ist eine Entscheidung im Einzelfall. Das Siedlungsunternehmen hat gemäß § 9 des Reichssiedlungsgesetzes die landwirtschaftliche Fläche innerhalb von sechs Jahren zu verwenden. Mit der Voraussetzung eines generellen agrarstrukturellen Interesses an der Vorkaufsrechtsausübung wird gewährleistet, dass die Vorkaufsrechtsausübung den legitimen öffentlichen Zwecken der Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur sowie der Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe durch eine ausreichende Eigenlandausstattung dient und damit hinsichtlich der Vertragsfreiheit nach Artikel 2 Abs. 1 des Grundgesetzes und der Eigentumsgarantie nach Artikel 14 des Grundgesetzes verhältnismäßig ist. Die Regelung ist zur Erreichung des Ziels geeignet. Mit Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen wird vermieden, dass agrarstrukturell wichtige Grundstücke in das Eigentum von Nichtlandwirtinnen oder Nichtlandwirten gelangen. Die Regelung ist auch angemessen. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts wird die Veräußerung an sich nicht verhindert. Es wird lediglich der Vertragspartner ausgetauscht. Weitere Änderungen an den Modalitäten des Rechtsgeschäfts sind nicht möglich, denn das Siedlungsunternehmen hat die vereinbarten Vertragsmodalitäten zu übernehmen.

Wenn Erwerberin des Grundstücks eine Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, gelten weiterhin Ausschluss und Einschränkungen des Vorkaufsrechts gemäß § 4 Abs. 2 des Reichssiedlungsgesetzes. Hinsichtlich des Flächenerwerbs durch Träger für nach den Agrarberichten förderungsfähigen Maßnahmen, etwa der Verbesserung der Umwelt und der Stärkung des Naturschutzes, gilt weiterhin die ständige Rechtsprechung zu deren Erwerbsprivilegierung mit der Folge, dass Erwerbsvorgänge zu genehmigen sind und das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden kann. Ebenfalls sind Flächenerwerbe, die einem nach § 9 Abs. 6 GrdstVG privilegierten öffentlichen Interesse dienen, zu genehmigen und die Vorkaufsrechtsausübung ist nicht möglich.

Die NLG begrüßt die Regelung, die die Sicherung agrarstrukturell wichtiger Flächen für landwirtschaftliche Betriebe ermögliche. Das Vorkaufsrecht könne künftig helfen in Regionen, wo aufgrund großer Infrastrukturvorhaben ein großer Flächenbedarf besteht und es zur Umsiedlung oder zu Flächenverlusten von landwirtschaftlichen Betrieben komme sowie bei Kaufverträgen, mit denen eine Vielzahl von Grundstücken veräußert wird und im Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsausübung noch nicht für alle Grundstücke landwirtschaftliche Nacherwerberinnen oder Nacherwerber gefunden wurden. Die LWK sieht die Betonung agrarstruktureller Interessen an der Vorkaufsrechtsausübung als Beitrag zur Entwicklung und Arrondierung von landwirtschaftlichen Betrieben und fordert Sicherstellung, dass die über das Vorkaufsrecht erworbenen Flächen auch bei längerer Bevorratungszeit entsprechend der agrarstrukturellen Zielsetzung des Gesetzentwurfs für landwirtschaftlichen Nacherwerb eingesetzt werden. Das Anliegen der Sicherstellung der Verwertung zu landwirtschaftlichen Zwecken wird die Landesregierung durch

Einfügen eines entsprechenden neuen Satzes 2 in § 3 Abs. 2 sowie im Rahmen der maßgeblichen Verwaltungsvorschriften aufgegriffen und diese modifizieren, auch im Hinblick auf Transparenz und Berichtspflichten über die durch das modifizierte Vorkaufsrecht erworbenen Flächen und deren Verwertung. Durch die Verwaltungsvorschriften wird bereits vorgegeben, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts in Siedlungsverfahren erfolgt, die behördlich durch Siedlungsbehörden geführt werden. Das Genehmigungsverfahren ist nach § 12 GrdstVG auch entsprechend so gestaltet, dass die Genehmigungsbehörde den Vorgang der Siedlungsbehörde zuleitet, die ihrerseits vom Siedlungsunternehmen eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts einholt. Wird dann das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht ausgeübt, leitet die Siedlungsbehörde die Ausübungserklärung an die Genehmigungsbehörde, die diese der veräußernden Person mitteilt.

Die AG KSV hält die Regelung aus kommunaler Sicht für nachvollziehbar und bittet um Prüfung von aus der Praxis vorgetragenen Bedenken, das Siedlungsunternehmen könne verstärkt ohne agrarstrukturelle Gründe das Vorkaufsrecht ausüben. Das Landvolk hält die Regelung aufgrund der Annahme, dem Siedlungsunternehmen, der Niedersächsischen Landentwicklung mbH, werde im Grunde die Möglichkeit eröffnet, Grundstücke bei eigenem Interesse zu erwerben, für verfassungsrechtlich bedenklich. Familienbetriebe Land und Forst lehnt die Regelung wegen verfassungsrechtlicher Bedenken im Hinblick auf Artikel 14 des Grundgesetzes ab. Die Landesregierung gibt zu bedenken, dass mit dem im Gesetzentwurf vorgesehenen Erfordernis eines generellen agrarstrukturellen Interesses an der landwirtschaftlichen Fläche als gesetzliche Voraussetzung für die Vorkaufsrechtsausübung sichergestellt wird, dass das Vorkaufsrecht nur im öffentlichen Interesse der Verbesserung der Agrarstruktur und der Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe ausgeübt werden kann. Damit ist eine Vorkaufsrechtsausübung im Eigeninteresse der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH ausgeschlossen. Da es um das öffentliche Interesse der Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur und der Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe geht ist Verhältnismäßigkeit der Vorkaufsrechtsausübung gegeben und Verfassungswidrigkeit nicht zu erkennen.

Das Landvolk regt eine Erweiterung der bisherigen Drei-Monats-Frist des § 6 GrdstVG für die Verkaufsrechtsausübung auf eine Sechs-Monats-Frist an. Die Landesregierung weist darauf hin, dass die Fristen nach § 6 GrdstVG von grundsätzlich einem Monat mit ausnahmsweiser Verlängerung auf drei Monate bei Ausübung des Vorkaufsrechts nicht Gegenstand dieses Gesetzentwurfs sind. Die Fristen sind im Interesse der Vertragsparteien an einer raschen Entscheidung über das Schicksal ihres Veräußerungsgeschäftes auch nicht auf sechs Monate in die Länge zu ziehen.

Zu § 4:

In § 4 werden § 29 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 in der Fassung des Gesetzes vom 7. Juni 1923 - im Folgenden: RSiedlG ND - (Nds. GVBl. Sb II S. 420) und § 8 des Gesetzes zur Ergänzung des Reichsiedlungsgesetzes vom 4. Januar 1935 - im Folgenden: RSiedlErgG ND - (Nds. GVBl. Sb II S. 420) inhaltsgleich aufgenommen. Reichssiedlungsgesetz und Reichssiedlungsergänzungsgesetz sind ganz überwiegend Bundesrecht (Artikel 125 GG). Zur Rechtsbereinigung werden die Inhalte des § 29 RSiedlG ND und des § 8 RSiedlErgG ND in § 4 aufgenommen. Die Regelungsinhalte der beiden Vorschriften werden dadurch nicht verändert. § 29 RSiedlG ND und § 8 RSiedlErgG ND werden dementsprechend durch § 5 Abs. 2 aufgehoben.

Das Landvolk, die NLG und die AG KSV sprechen ein Entfallen der doppelten Grunderwerbsteuer bei Vorkaufsrechtsausübung an. Die Landesregierung gibt zu bedenken, dass dies die Wiedereinführung eines Befreiungstatbestandes für den Erwerb des Siedlungsunternehmens im Grunderwerbsteuergesetz des Bundes betrifft.

Zu § 5:

Durch § 5 Abs. 1 wird das Inkrafttreten des Gesetzes geregelt.

Im Hinblick auf die Anregung der AG KSV, eine realistische Umsetzungsfrist wegen des Vorbereitungs- und Verwaltungsaufwandes aufzunehmen, wird ein Inkrafttreten am 1. September 2022 festgelegt.

§ 5 Abs. 2 beinhaltet das Außerkrafttreten des Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Grundstücksverkehrsgesetz vom 11. Februar 1970 (Nds. GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. November 2004 (Nds. GVBl. S. 412), der Verordnung zur Durchführung des Landpachtverkehrsgesetzes und zur Bereinigung des Siedlungsrechts vom 3. Juli 2006 (Nds. GVBl. S. 246), des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 in der Fassung des Gesetzes vom 7. Juni 1923 - RSiedlG ND (Nds. GVBl. Sb II S. 420), des Gesetzes zur Ergänzung des Reichsiedlungsgesetzes vom 4. Januar 1935 - RSiedlErgG ND (Nds. GVBl. Sb II S. 420) und des Gesetzes, die Verwerthung der Forstnutzungen aus den Staatswaldungen betreffend vom 28. Juni 1865 in der Fassung des § 1 des Gesetzes vom 6. Juni 1873 - StWaldNutzG ND (Nds. GVBl. Sb. III, 564). Das StWaldNutzG ND ist inzwischen ohne Anwendungsbereiche und es ist nicht bekannt, dass auf Grundlage des Gesetzes eine Abgabe von Holz erfolgt. Gefasst um 1860 spiegelt es eine rund 160 Jahre zurückliegende, vorindustrielle Gesellschaftsordnung wider, die noch nicht durch einen Staat geprägt ist, der von einer rationalen - das heißt stets begründungspflichtigen - Rechts- und Verfassungsordnung geleitet ist. Nach dem Wegfall der Entstehungsgründe: Förderung der Wirtschaft, Entschädigung, Entgelt für erbrachte Dienste und Bedürftigkeit armer Bevölkerungskreise, soll das Gesetz zur Rechtsbereinigung aufgehoben werden. Privatrechtliche Verträge, die vor Aufhebung des Gesetzes geschlossen wurden und auf dieses Bezug nehmen, werden von der Aufhebung nicht beeinflusst.

(Verteilt am 10.02.2022)