

## Entwurf

### **G e s e t z**

#### **zur Sicherung der bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen (Niedersächsisches Agrarstruktursicherungsgesetz – NASG –)**

#### Inhaltsübersicht

#### Erster Abschnitt

##### **Allgemeine Vorschriften**

- § 1 Schutzzweck dieses Gesetzes
- § 2 Anwendungsbereich
- § 3 Begriffsbestimmungen

#### Zweiter Abschnitt

##### **Grundstücksverkehr**

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

#### Dritter Abschnitt

##### **Siedlungsrecht**

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

#### Vierter Abschnitt

##### **Landpachtverkehr**

- § 20 Anzeige des Landpachtverkehrs
- § 21 Ausnahmen von der Anzeigepflicht
- § 22 Beanstandung von Pachtverträgen
- § 23 Beanstandungsverfahren
- § 24 Vorrangiges Pachtrecht

## Fünfter Abschnitt

### **Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften**

§ 25 Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

§ 26 Zustimmungsantrag

§ 27 Zustimmung

## Sechster Abschnitt

### **Verfahren**

§ 28 Zuständigkeiten und behördliches Verfahren

§ 29 Grundstücksverkehrsausschüsse

§ 30 Nachweis beim Grundbuchamt

§ 31 Gerichtliches Verfahren

§ 32 Kosten und Steuerfreiheit

## Siebter Abschnitt

### **Zwangsmaßnahmen, Ordnungswidrigkeiten**

§ 33 Zwangsgeld

§ 34 Ordnungswidrigkeiten

## Achter Abschnitt

### **Zusatz-, Übergangs- und Schlussbestimmungen**

§ 35 Ausnahmeregelungen für Höfe

§ 36 Gesetzesänderungen

§ 37 Überleitungsvorschrift

§ 38 Inkrafttreten

## Erster Abschnitt

### Allgemeine Vorschriften

#### § 1

##### Schutzzweck dieses Gesetzes

<sup>1</sup>Das Gesetz dient der Abwehr von Gefahren und erheblichen Nachteilen für die Agrarstruktur und damit für den ländlichen Raum durch eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung von Grund und Boden. <sup>2</sup>Agrarstrukturelles Ziel ist insbesondere die Gewährleistung leistungsfähiger, nachhaltig wirtschaftender, bäuerlicher Familienbetriebe sowie eine Dämpfung des Anstiegs der Boden- und Pachtpreise.

#### § 2

##### Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Gesetzes finden Anwendung auf

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
  - a) auf dem sich die Hofstelle, ein Wirtschaftsgebäude oder eine sonstige bauliche Anlage eines landwirtschaftlichen Betriebes befindet,
  - b) welches landwirtschaftlich genutzt wird oder nutzbar ist und eine Mindestgröße von 1,0 Hektar aufweist,
2. Landpachtverträge im Sinne des § 585 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und
3. den Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften mit Eigentum oder Besitz an landwirtschaftlichen Flächen unter den Voraussetzungen des Fünften Abschnitts.

#### § 3

##### Begriffsbestimmungen

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

(2) <sup>1</sup>Landwirtschaftliche Nutzung im Sinne dieses Gesetzes sind insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden landwirtschaftlichen Flächen erzeugt werden kann, der Weinbau, die gartenbauliche Erzeugung und der Erwerbsobstbau. <sup>2</sup>Beschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung durch öffentlich-rechtliche Vorschriften oder freiwillige Vereinbarungen ändern die landwirtschaftliche Zweckbestimmung des Grundstücks nicht.

(3) Landwirtin oder Landwirt im Sinne dieses Gesetzes sind all diejenigen, die Landwirtschaft im Haupt- oder Nebenerwerb ausüben.

(4) <sup>1</sup>Haupterwerbslandwirtin oder Haupterwerbslandwirt ist, wer einen auf landwirtschaftlicher Nutzung nach Absatz 2 Satz 1 beruhenden landwirtschaftlichen Betrieb zur Gewinnerzielung betreibt und hieraus das gesamte oder gegenüber anderen Quellen überwiegende Einkommen bezieht. <sup>2</sup>Nebenerwerbslandwirtin oder Nebenerwerbslandwirt ist, wer unter Einsatz der Arbeitskraft wesentliche Einkünfte aus ihrer oder seiner landwirtschaftlichen Tätigkeit erzielt und dadurch eine zusätzliche, nachhaltige und wesentliche Sicherung der eigenen Existenz erfährt.

(5) <sup>1</sup>Einer Landwirtin und einem Landwirt gleichgestellt ist jede Person, die die ernsthafte und nach den konkreten Verhältnissen realistische Absicht verfolgt, in absehbarer Zeit einen ertragssicheren landwirtschaftlichen Betrieb im Haupt- oder Nebenerwerb zu errichten. <sup>2</sup>Ein schlüssiges, umsetzbares Betriebskonzept ist auf Verlangen der zuständigen Behörde zum Nachweis vorzulegen.

(6) <sup>1</sup>Bilden veräußerte oder verpachtete Grundstücke mit anderen Grundstücken der veräußernden oder verpachtenden Vertragspartei eine räumlich zusammenhängende Fläche, so ist die Mindestgröße aus der Summe der Flächeninhalte der zur zusammenhängenden Fläche gehörenden Grundstücke zu ermitteln. <sup>2</sup>Der Zusammenhang wird durch Straßen und Wege im Sinne des § 53 des Niedersächsischen Straßengesetzes oder durch Gewässer im Sinne des § 40 des Niedersächsischen Wassergesetzes nicht unterbrochen.

## Zweiter Abschnitt

### Grundstücksverkehr

#### § 4

##### Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

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

(2) Der rechtsgeschäftlichen Veräußerung stehen gleich

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

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

#### § 5

##### Genehmigungsantrag

(1) Über den Antrag auf Genehmigung entscheidet die nach § 28 zuständige Behörde.

(2) <sup>1</sup>Zur Stellung des Antrags sind die Vertragsparteien und alle diejenigen berechtigt, zu deren Gunsten der Vertrag geschlossen worden ist. <sup>2</sup>Dem Antrag ist eine schriftliche Erklärung der oder des Veräußernden beizufügen, ob das veräußerte Grundstück mit anderen Grundstücken eine zusammenhängende Fläche nach § 3 Abs. 6 bildet. <sup>3</sup>Hat eine Notarin oder ein Notar den Vertrag beurkundet, so gelten diese als ermächtigt, die Genehmigung zu beantragen.

(3) Erwerbende haben die für den Nachweis der Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung erforderlichen Tatsachen durch entsprechende Unterlagen und Auskünfte zu belegen.

#### § 6

##### Genehmigungsfreie Geschäfte

Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn

1. der Bund, das Land oder eine Kommune als Vertragsteil an der Veräußerung beteiligt ist;
2. eine mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestattete Religionsgesellschaft ein Grundstück erwirbt;
3. die Veräußerung oder die Ausübung des Vorkaufsrechts der Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens dient oder wenn die Veräußerung aufgrund eines städtebaulichen Vertrages oder einer vertraglichen Vereinbarung zur kommunalen und regionalen Entwicklung unter Beteiligung der Öffentlichkeit und mit Zustimmung der Kommune geschieht;
4. die Veräußerung für die Durchführung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage naturschutzrechtlicher Vorschriften notwendig ist oder das Grundstück in Zukunft dafür genutzt werden soll (Ersatzflächenpool) und die Maßnahme oder das Vorgehen in entsprechenden Genehmigungen festgelegt sind oder im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde geplant werden;
5. Grundstücke veräußert werden, die im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs liegen, es sei denn, dass es sich um die Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes oder um Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als Grundstück im Sinne von § 2 Nr. 1 ausgewiesen sind oder
6. ein bundeseigenes oder nicht bundeseigenes Eisenbahninfrastrukturunternehmen Grundstücke für verkehrliche Zwecke erwirbt.

## § 7

### Negativzeugnis

<sup>1</sup>Ist zur Veräußerung eine Genehmigung nicht erforderlich, so hat die nach § 28 zuständige Behörde dieses auf Antrag zu bescheinigen. <sup>2</sup>Diese Bescheinigung steht der Genehmigung gleich.

## § 8

### Genehmigung

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. ein Grundstück an die Ehefrau oder den Ehemann oder die Lebenspartnerin oder den Lebenspartner nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes oder eine mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer in gerader Linie oder bis zum dritten Grade in der Seitenlinie verwandte oder bis zum zweiten Grade verschwägerte Person veräußert wird oder ein Nießbrauch für eine dieser Personen bestellt wird,
2. ein Grundstück im Wege der vorweggenommenen Erbfolge an eine der in Nummer 1 genannten Personen übertragen wird,
3. die Veräußerung einer Grenzverbesserung dient,
4. das veräußerte Grundstück kleiner ist als fünf Hektar und mit einem unmittelbar angrenzenden Grundstück der Erwerberin oder des Erwerbers eine wirtschaftliche Einheit bildet,
5. ein gemischter Betrieb insgesamt veräußert wird und die landwirtschaftliche Fläche nicht die Grundlage für eine selbstständige Existenz bietet,
6. Grundstücke zur Verbesserung der Landbewirtschaftung oder aus anderen Gründen getauscht werden und ein etwaiger Geldausgleich nicht mehr als ein Viertel des höheren Grundstückswertes ausmacht,
7. ein Grundstück zur Vermeidung der Enteignung oder einer bergrechtlichen Grundabtretung an diejenigen veräußert wird, zu deren Gunsten es enteignet werden könnte oder abgetreten werden müsste,
8. ein Grundstück an diejenigen veräußert wird, die das Eigentum aufgrund gesetzlicher Verpflichtung übernehmen müssen,
9. Ersatzland erworben wird, soweit die Erwerberin oder der Erwerber auf das Ersatzland zur Sicherung der Existenz oder zur Aufrechterhaltung des persönlich bewirtschafteten Betriebes angewiesen ist,
10. ein Grundstück an die Pächterin oder den Pächter veräußert wird und diese es seit mindestens sechs Jahren ohne Unterbrechung landwirtschaftlich nutzen oder
11. ein Grundstück an einen anerkannten Naturschutzverband veräußert wird und damit ein in Bezug auf den Umwelt- und Naturschutz förderungswürdiges Vorhaben verbunden ist.

## § 9

### Versagung oder Einschränkung der Genehmigung

(1) Die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts nach § 4 darf nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen nach § 10 eingeschränkt werden, wenn

1. die Veräußerung eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung des Grund und Bodens nach § 1 bedeutet oder erwarten lässt, die dann anzunehmen ist, wenn
  - a) es sich bei der Erwerberin oder dem Erwerber um eine natürliche oder juristische Person handelt, die keine landwirtschaftliche Tätigkeit nach § 3 Abs. 3 bis 5 ausübt oder auszuüben beabsichtigt, oder
  - b) die Erwerberin oder der Erwerber eine marktbeherrschende Stellung am Bodenmarkt hat oder durch den Erwerb erlangt,
2. durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und der oder dem Veräußernden gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde oder
3. der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

(2) <sup>1</sup>Eine marktbeherrschende Stellung liegt vor, wenn eine Erwerberin oder ein Erwerber einen Anteil von 25 Prozent oder mehr an der landwirtschaftlichen Fläche einer mindestens 250 Hektar großen Gemarkung im Eigentum hat. <sup>2</sup>In den Flächenumfang sind Flächen von Gesellschaften einzubeziehen, an denen die Erwerberin oder der Erwerber mit einem bestimmenden Einfluss im Sinne von § 25 Abs. 2 beteiligt ist, sowie Flächen, auf die ein schuldrechtlicher Übertragungsanspruch besteht.

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

1. ein selbständiger landwirtschaftlicher Betrieb seine Lebensfähigkeit verliert,
2. ein landwirtschaftliches Grundstück kleiner als 2 Hektar wird oder
3. ein in einem Flurbereinigungsverfahren zugeteiltes oder anlässlich einer mit öffentlichen Mitteln geförder-ten Aufstockung oder Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes erworbenes Grundstück in einer Weise geteilt wird, die diesen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.

(4) Ein grobes Missverhältnis liegt in der Regel vor, wenn der Kaufpreis das Preisniveau des Bodenwertes des für das Grundstück geltenden Bodenrichtwertes um 30 Prozent übersteigt.

(5) Bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag muss auch allgemeinen volkswirtschaftlichen Be-langen Rechnung getragen werden, insbesondere wenn Grundstücke zur unmittelbaren Gewinnung von Roh-und Grundstoffen (Bodenbestandteile) veräußert werden.

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

## § 10

### Auflagen und Bedingungen

(1) <sup>1</sup>Der Erwerberin oder dem Erwerber eines Grundstücks kann die Auflage gemacht werden,

1. das erworbene Grundstück an eine Landwirtin oder einen Landwirt zu verpachten,
2. das erworbene Grundstück zu angemessenen Bedingungen entweder an eine Landwirtin oder einen Landwirt oder das Siedlungsunternehmen nach § 18 zu veräußern oder
3. an anderer Stelle binnen einer bestimmten, angemessenen Frist Land abzugeben, jedoch nicht mehr, als der Größe oder dem Wert des erworbenen Grundstücks entspricht.

<sup>2</sup>In den Fällen des Satzes 1 sollen vorrangig Pachtberechtigte sowie Vorkaufsberechtigte bevorzugt berücksichtigt werden.

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

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

1. die Vertragsparteien einzelne Vertragsbestimmungen, denen Bedenken aus einem der in § 9 aufgeführten Tatbestände entgegenstehen, in bestimmter Weise ändern,
2. die Erwerberin oder der Erwerber das landwirtschaftliche Grundstück auf eine bestimmte Zeit an eine Landwirtin oder einen Landwirt verpachtet oder
3. die Erwerberin oder der Erwerber an anderer Stelle Land abgibt, jedoch nicht mehr, als der Größe oder dem Wert des zu erwerbenden Grundstücks entspricht.

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

## § 11

### Vorkaufsrechte

(1) Sofern die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 zu versagen wäre, haben Landwirtinnen und Landwirte, die in der gleichen Gemarkung wie das zu veräußernde Grundstück oder in einer unmittelbar angrenzenden Gemarkung ihren Betriebssitz haben, ein Vorkaufsrecht.

(2) <sup>1</sup>Sofern keine Landwirtin oder kein Landwirt oder mehr als eine dieser Personen nach Absatz 1 die Absicht bekundet, von ihrem oder seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen zu wollen, steht das Vorkaufsrecht dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen nach § 18 zu. <sup>2</sup>Das Gleiche gilt, wenn nur eine Landwirtin oder ein Landwirt die Absicht bekundet, von ihrem oder seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen zu wollen und sie oder er bereits eine marktbeherrschende Stellung hat oder durch die Ausübung des Vorkaufsrechts erlangen würde.

(3) Gemeinden genießen ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 24 des Baugesetzbuchs und können dieses vorrangig vor dem Vorkaufsrecht nach den Absätzen 1 und 2 ausüben.

## § 12

### Ausübung des Vorkaufsrechts

(1) <sup>1</sup>Vorkaufsberechtigte nach § 11 Abs. 1 können auch ohne Vorliegen eines Antrags nach § 5 für das Gebiet einer Gemeinde ein Vorkaufsrecht für den Fall geltend machen, dass in dieser ein solcher gestellt wird. <sup>2</sup>Diese Erklärung ist gegenüber der gemäß § 28 zuständigen Behörde abzugeben und gilt für einen Zeitraum von fünf Jahren.

(2) <sup>1</sup>Liegt der zuständigen Behörde eine Erklärung nach Absatz 1 vor, so informiert sie diejenige oder diejenigen binnen zwei Wochen nach Eingang eines Antrags nach § 5 darüber, dass ein solcher Antrag vorliegt. <sup>2</sup>Beim Vorliegen mehrerer Erklärungen gilt § 11 Abs. 2 sinngemäß.

(3) <sup>1</sup>Vorkaufsberechtigte nach § 11 Abs. 1 müssen ihre Absicht, ein Vorkaufsrecht ausüben zu wollen, innerhalb eines Monats, nachdem ihnen die Möglichkeit dazu bekannt geworden ist oder nach § 28 Abs. 4 hätte bekannt werden können, gegenüber der zuständigen Behörde erklären. <sup>2</sup>Wird die Absicht nicht erklärt, so informiert die zuständige Behörde nach Ablauf dieser Frist das Siedlungsunternehmen. <sup>3</sup>Das vorkaufsberechtigte Siedlungsunternehmen kann sein Vorkaufsrecht nach § 11 Abs. 2 nur innerhalb von zwei Wochen gegenüber der zuständigen Behörde geltend machen.

(4) <sup>1</sup>Vorkaufsberechtigte nach § 11 Abs. 1 und 2 können ein Grundstück zum vereinbarten Preis erwerben, höchstens jedoch zu einem Preis, der das Preisniveau des Bodenwertes des für das Grundstück geltenden Bodenrichtwertes um 30 Prozent übersteigt. <sup>2</sup>Erfolgt der Eintritt von Vorkaufsberechtigten zu einem geringeren als dem vereinbarten Kaufpreis, so ist die veräußernde Vertragspartei berechtigt, innerhalb eines Monats nach Ablauf der Fristen des Absatzes 3 vom Vertrag zurückzutreten.

(5) <sup>1</sup>Das Vorkaufsrecht wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass im Veräußerungsvertrag ein geringeres als das vereinbarte Entgelt beurkundet ist. <sup>2</sup>Gegenüber den Vorkaufsberechtigten nach den Absätzen 1 und 2 gilt das beurkundete Entgelt als vereinbart.

(6) Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, sobald die nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 erteilte Auflage Bestandskraft erlangt hat und die veräußernde Vertragspartei nicht nach § 10 Abs. 2 vom Vertrag zurückgetreten ist.

(7) Das Vorkaufsrecht wird dadurch ausgeübt, dass die zuständige Behörde der veräußernden Vertragspartei die Erklärung der oder des Vorkaufsberechtigten über die Ausübung des Vorkaufsrechts bekannt gibt; damit gilt für das Rechtsverhältnis zwischen der veräußernden Vertragspartei und der oder dem Vorkaufsberechtigten die Veräußerung als genehmigt.

(8) Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist unwirksam, wenn die Erklärung nach Absatz 7 nicht innerhalb der Frist des § 28 Abs. 5 bekannt gegeben wurde; dies gilt nicht für Fälle des § 14 Satz 2.

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

## § 13

### Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts

<sup>1</sup>Erklärungen der oder des Vorkaufsberechtigten über die Absicht der Ausübung und über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 hat die nach § 28 zuständige Behörde außer den Vertragsparteien auch diejenigen mitzuteilen, zu deren Gunsten der Kaufvertrag geschlossen wurde. <sup>2</sup>Dies gilt nicht, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 Abs. 8 unwirksam ist.

## § 14

### Besichtigungsrecht der Vorkaufsberechtigten

<sup>1</sup>Die nach § 11 Vorkaufsberechtigten sind befugt, innerhalb der Frist des § 28 Abs. 5 das Grundstück zu besichtigen. <sup>2</sup>Werden sie von der Eigentümerin oder dem Eigentümer oder Dritten an der Ausübung dieses Rechts gehindert und teilen sie dies der gemäß § 28 zuständigen Behörde innerhalb der Frist mit, so kann das Vorkaufsrecht noch innerhalb einer Frist von einem Monat ab dem Tag, an dem das Hindernis wegfällt, ausgeübt werden, sofern die Genehmigungsbehörde die Mitteilung über diese Fristverlängerung innerhalb der Frist des § 28 Abs. 5 bekannt gegeben hat.

## § 15

### Zubehör und Nebenleistungen

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

(2) Hat die erwerbende Vertragspartei eine Nebenleistung übernommen, die nicht in Geld zu schätzen ist, so hat die veräußernde Vertragspartei den Vorkaufsberechtigten gegenüber keinen Anspruch auf die Erfüllung dieser Nebenleistung und der Vertragsstrafen, die zu ihrer Erfüllung ausbedungen sind.

## § 16

### Erlöschen rechtsgeschäftlicher Vorkaufsrechte

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

## § 17

### Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht

<sup>1</sup>Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht, die sich darauf gründen, dass die Veräußerung einer Genehmigung nach diesem Gesetz nicht bedarf oder die Genehmigung nach § 8 nicht zu versagen wäre, können außer von der veräußernden auch von der erwerbenden Vertragspartei und von denjenigen erhoben werden, zu deren Gunsten die Veräußerung erfolgte. <sup>2</sup>Die Einwendungen können nur durch Antrag nach § 31 Abs. 1 geltend gemacht werden.

## Dritter Abschnitt

### Siedlungsrecht

## § 18

### Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen

(1) <sup>1</sup>Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen des Landes (Siedlungsunternehmen) ist die Niedersächsische Landgesellschaft mit beschränkter Haftung. <sup>2</sup>Das auf der Grundlage des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Reichssiedlungsgesetzes gegründete Siedlungsunternehmen hat die Aufgabe, durch Erwerb, Bevorratung und Verwertung von Grundstücken das für Maßnahmen zur Ordnung und Entwicklung des ländlichen Raumes erforderliche Land bereitzustellen und zur Verbesserung der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum beizutragen. <sup>3</sup>Es führt diese Aufgaben unter Geltung dieses Gesetzes in seinem Geschäftsbereich fort. <sup>4</sup>Seine Stellung als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen auch im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes bleibt unberührt.

(2) Das Siedlungsunternehmen hat die von ihm durch Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 erworbenen Grundstücke innerhalb von sechs Jahren nach Erwerb des Eigentums vorrangig zur Unterstützung landwirtschaftlicher Betriebe zu verwenden, die dringend Flächen zur Aufstockung oder Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebes benötigen.

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

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

(5) Das Siedlungsunternehmen untersteht der Aufsicht der obersten Landwirtschaftsbehörde.

## § 19

### Übereignungsverlangen des früheren Berechtigten

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

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

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

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

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

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

## Vierter Abschnitt

### Landpachtverkehr

#### § 20

##### Anzeige des Landpachtverkehrs

(1) <sup>1</sup>Die Verpächterin oder der Verpächter hat den Abschluss eines Landpachtvertrages durch Vorlage oder im Fall eines mündlichen Vertragsabschlusses durch inhaltliche Mitteilung des Landpachtvertrages der nach § 28 zuständigen Behörde anzuzeigen. <sup>2</sup>Gleiches gilt für Änderungen der Bestimmungen in einem anzeigepflichtigen Pachtvertrag über die Pachtsache, die Pachtdauer und die Vertragsleistungen.

(2) <sup>1</sup>Der Abschluss eines Landpachtvertrages und die Änderung der Bestimmungen nach Absatz 1 Satz 2 sind binnen eines Monats anzuzeigen. <sup>2</sup>Zur Anzeige ist auch die Pächterin oder der Pächter berechtigt.

(3) Ist ein anzuzeigender Landpachtvertrag oder eine nach Absatz 1 Satz 2 anzuzeigende Vertragsänderung nicht fristgemäß angezeigt worden, soll die nach § 28 zuständige Behörde die Anzeige verlangen.

#### § 21

##### Ausnahmen von der Anzeigepflicht

Der Anzeigepflicht nach § 20 unterliegen nicht

1. Landpachtverträge über Flächen, die vom Bund, dem Land oder einer Kommune verpachtet werden,
2. Landpachtverträge, die im Rahmen eines behördlich geleiteten Verfahrens abgeschlossen werden,
3. Landpachtverträge über Flächen, die kleiner als 2 Hektar sind, und
4. Landpachtverträge zwischen Eheleuten, eingetragenen Lebenspartnerinnen oder Lebenspartnern oder Personen, die in gerader Linie verwandt, bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind.

#### § 22

##### Beanstandung von Pachtverträgen

(1) Die zuständige Behörde kann einen anzuzeigenden Pachtvertrag oder eine nach § 20 Abs. 1 Satz 2 anzuzeigende Vertragsänderung beanstanden, wenn

1. die Pächterin oder der Pächter in der Gemarkung, in der das Grundstück gelegen ist, oder in einer unmittelbar angrenzenden Gemarkung nicht über weitere Eigentums- oder Pachtflächen verfügt und eine vorrangig Pachtberechtigte oder ein vorrangig Pachtberechtigter nach § 24 das vorrangige Pachtrecht wahrnehmen will,
2. die Verpachtung eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung der Bodennutzung, insbesondere eine nachteilige Anhäufung von landwirtschaftlichen Nutzflächen, bedeutet, die in der Regel dann vorliegt, wenn 25 Prozent und mehr der landwirtschaftlich genutzten Fläche einer mindestens 250 Hektar großen Gemarkung in Eigentum oder Pacht der pachtenden Vertragspartei steht,
3. durch die Verpachtung ein Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen, unwirtschaftlich in der Nutzung aufgeteilt wird,
4. die Pacht in einem nicht angemessenen Verhältnis zum Ertrag steht, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist, oder
5. die Pacht, die sich aus den vorhandenen Meldungen nach § 20 Abs. 1 als durchschnittliche Pacht für vergleichbare Pachtflächen in der Gemeinde, auf deren Gebiet das Grundstück liegt, ergibt, um mehr als 30 Prozent übersteigt.

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

## § 23

### Beanstandungsverfahren

(1) <sup>1</sup>Die Entscheidung über die Beanstandung eines Landpachtvertrages oder einer Vertragsänderung ist innerhalb von zwei Monaten nach Anzeige des Vertragsabschlusses durch schriftlichen Bescheid zu treffen. <sup>2</sup>Die Frist nach Satz 1 kann einmalig um einen Monat verlängert werden, wenn die Fristverlängerung den Vertragsparteien vor Ablauf dieser Frist mitgeteilt wird. <sup>3</sup>Ein Landpachtvertrag gilt als nicht beanstandet, wenn die Frist abläuft, ohne dass den Vertragsparteien ein Beanstandungsbescheid bekannt gegeben worden ist.

(2) <sup>1</sup>In einem Beanstandungsbescheid sind die Vertragsparteien aufzufordern, den Landpachtvertrag bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, der mindestens einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides liegen soll, aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern. <sup>2</sup>Kommen die Vertragsparteien der Aufforderung nicht nach, so gilt der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung mit Ablauf der Frist als aufgehoben, sofern nicht vorher eine Vertragspartei einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat. <sup>3</sup>Wird der Beanstandungsbescheid zwischen dem 15. Februar und 1. November bekannt gemacht, soll die Änderung zwischen dem darauf folgenden 1. Dezember und 15. Februar vollzogen werden.

## § 24

### Vorrangiges Pachtrecht

(1) <sup>1</sup>Landwirtschaftliche Betriebe, die mit ihrem Betriebssitz in der gleichen Gemarkung, in der das zu verpachtende Grundstück gelegen ist, oder in unmittelbar angrenzenden Gemarkungen als Eigentümer ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 2 Nr. 1 bewirtschaften, genießen ein vorrangiges Pachtrecht. <sup>2</sup>Dies gilt nicht, wenn das Grundstück bereits für mindestens sechs Jahre ohne Unterbrechung an den Pächter verpachtet war und die nunmehr mit dem gleichen Pächter vereinbarte Pacht den Anforderungen des Absatzes 6 entspricht.

(2) <sup>1</sup>Landwirtschaftliche Betriebe können ihre Absicht, ein vorrangiges Pachtrecht nach Absatz 1 im Fall eines nach § 20 Abs. 1 Satz 1 anzeigepflichtigen Pachtvertrages ausüben zu wollen, auch ohne Vorliegen einer solchen Anzeige für das Gebiet einer Gemeinde anmelden. <sup>2</sup>Diese Anmeldung ist gegenüber der gemäß § 28 zuständigen Behörde abzugeben und gilt für einen Zeitraum von fünf Jahren.

(3) Im Fall der Anmeldung eines vorrangigen Pachtrechts nach Absatz 2 informiert die zuständige Behörde die vorrangig Pachtberechtigten über das Vorliegen der Anzeige eines das vorrangige Pachtrecht auslösenden Pachtvertrages innerhalb von zwei Wochen.

(4) <sup>1</sup>Vorrangig Pachtberechtigte müssen ihre Absicht, ein vorrangiges Pachtrecht ausüben zu wollen, innerhalb eines Monats, nachdem ihnen die Möglichkeit dazu gemäß Absatz 3 bekannt geworden ist oder gemäß § 28 Abs. 4 hätte bekannt werden können, gegenüber der zuständigen Behörde erklären. <sup>2</sup>Diese entscheidet daraufhin über eine Beanstandung.

(5) Erklären mehrere vorrangig Pachtberechtigte nach Absatz 4 ihre Ausübungsabsicht, so entscheidet die verpachtende Vertragspartei, mit welcher oder welchem der vorrangig Pachtberechtigten sie einen Vertrag nach § 585 BGB abschließt.

(6) <sup>1</sup>Eine vorrangig Pachtberechtigte oder ein vorrangig Pachtberechtigter kann die Pachtfläche zu einer Pacht pachten, die die ermittelte durchschnittliche Pacht für vergleichbare Pachtflächen für die Gemeinde, auf deren Gebiet das Grundstück liegt, um höchstens 30 Prozent übersteigt. <sup>2</sup>Ist die durchschnittliche Pacht für vergleichbare Grundstücke für diese Gemeinde nicht ermittelbar, so können die Pachten vergleichbarer Grundstücke in angrenzenden Gemeinden oder andere geeignete Bewertungsgrundlagen herangezogen werden.

(7) Erfolgt der Eintritt vorrangig Pachtberechtigter zu einer geringeren als der vereinbarten Pacht, so ist die verpachtende Vertragspartei berechtigt, innerhalb eines Monats nach Ablauf der Fristen des § 23 Abs. 2 vom Vertrag zurückzutreten.

## Fünfter Abschnitt

### Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften

## § 25

### Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

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

1. mit dem Erwerb ein bestimmender Einfluss auf die Gesellschaft entsteht und der Vermögenswert der Gesellschaft zu mindestens 40 Prozent aus landwirtschaftlicher Nutzfläche besteht, es sei denn, diese bleibt unter 10,0 Hektar in Niedersachsen oder

2. der Vermögenswert der Gesellschaft zu mindestens 90 Prozent aus landwirtschaftlicher Nutzfläche besteht und die Gesellschaft nicht Landwirt ist und der rechnerische Wert im erworbenen Anteil der Gesellschaft mehr als 5,0 Hektar in Niedersachsen beträgt.

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

(3) <sup>1</sup>Der Vermögenswert der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist nach dem Verkehrswert zu bestimmen. <sup>2</sup>Verpachtete Flächen sind einzubeziehen, gepachtete Flächen mit ihrem Ertragswert für die Restlaufzeit des Pachtvertrags. <sup>3</sup>Zu berücksichtigen sind auch landwirtschaftliche Nutzflächen von anderen Gesellschaften, auf die die Gesellschaft selbst einen bestimmenden Einfluss im Sinne von Absatz 2 hat.

(4) Gesellschaften im Sinne von Absatz 1 sind alle Kapital- und Personengesellschaften, mit Ausnahme der Aktiengesellschaft und der Genossenschaft.

## § 26

### Zustimmungsantrag

(1) Die erwerbende Vertragspartei beantragt die Zustimmung der nach § 28 zuständigen Behörde vor Erwerb des Anteils an einer Gesellschaft oder bei Anwachsung im Nachgang, spätestens nach einem Monat.

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

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

## § 27

### Zustimmung

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

(2) Die Zustimmung soll, auch wenn der Versagungsgrund aus Absatz 1 vorliegt, ausnahmsweise erteilt werden, wenn die Versagung eine unzumutbare Härte für eine der Vertragsparteien bedeuten würde.

(3) Wird der Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft ohne die nach § 25 erforderliche Zustimmung vollzogen, so ist die erwerbende Vertragspartei unter Hinweis auf § 34 Abs. 1 Nr. 2 aufzufordern, den Erwerb bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, der mindestens einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids liegen soll, rückgängig zu machen oder in bestimmter Weise zu ändern.

## Sechster Abschnitt

### Verfahren

## § 28

### Zuständigkeiten und behördliches Verfahren

(1) <sup>1</sup>Für Entscheidungen nach diesem Gesetz mit Ausnahme der §§ 25 bis 27 sind die Landkreise, die kreisfreien Städte und die großen selbständigen Städte als untere Landwirtschaftsbehörden zuständig. <sup>2</sup>Für Entscheidungen nach den §§ 25 bis 27 ist das für das Bodenrecht zuständige Ministerium zuständig.

(2) Die Zuständigkeit der selbständigen Gemeinden ist ausgeschlossen.

(3) Örtlich zuständig nach Absatz 1 ist die Behörde, auf deren Gebiet das zu veräußernde Grundstück, die zu verpachtende Fläche oder der Sitz der Gesellschaft, an welcher Gesellschaftsanteile erworben werden sollen, ganz oder überwiegend liegt.

(4) Die zuständige Behörde hat bei Eingang eines Antrags nach § 5 sowie bei Eingang einer Anzeige nach § 20 das darin bezeichnete Grundstück mit seiner Bezeichnung und mit dem Hinweis auf die Möglichkeit, dass ein Vorkaufsrecht nach § 11 oder ein vorrangiges Pachtrecht nach § 24 für ortsansässige Landwirtinnen und Landwirte bestehen könnte, innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Antrags oder der Anzeige im Internet zu veröffentlichen.

(5) <sup>1</sup>Die nach Absatz 1 zuständige Behörde hat innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags oder der Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft oder des Antrags auf Zustimmung nach Erwerb eines Anteils an einer Gesellschaft schriftlich zu entscheiden. <sup>2</sup>Hat die zuständige Behörde eine Erklärung über die Aus-

übung des Vorkaufsrechts nach § 12 herbeizuführen, so kann die Frist nach Satz 1 einmalig um einen Monat verlängert werden, wenn dies der Antragstellerin oder dem Antragsteller vor Ablauf der Frist mitgeteilt wird. <sup>3</sup>Durch die Mitteilung verlängert sich die Frist auf drei Monate. <sup>4</sup>Nach Ablauf der in den Sätzen 1 und 2 geregelten Fristen gilt die Genehmigung oder Zustimmung als erteilt.

(6) Oberste Landwirtschaftsbehörde ist das für Landwirtschaft zuständige Ministerium.

## § 29

### Grundstücksverkehrsausschüsse

(1) <sup>1</sup>Die nach § 28 Abs. 1 Satz 1 zuständige Behörde nimmt ihre Aufgabe durch einen besonderen Ausschuss (Grundstücksverkehrsausschuss) wahr, dem fünf von der kommunalen Vertretung zu wählende Personen angehören, die zur kommunalen Vertretung wählbar sein müssen. <sup>2</sup>Bei der Wahl der Mitglieder ist auf eine mindestens hälftige Besetzung mit Frauen hinzuwirken.

(2) Nach Ablauf der Wahlperiode der kommunalen Vertretung führt der Grundstücksverkehrsausschuss seine Tätigkeit bis zur ersten Sitzung des neu gewählten Grundstücksverkehrsausschusses fort.

(3) <sup>1</sup>Der Grundstücksverkehrsausschuss wählt aus seiner Mitte eine Vorsitzende oder einen Vorsitzenden sowie eine stellvertretende Vorsitzende oder einen stellvertretenden Vorsitzenden. <sup>2</sup>Die laufenden Geschäfte des Ausschusses nimmt die Hauptverwaltungsbeamtin oder der Hauptverwaltungsbeamte der Kommune wahr.

## § 30

### Nachweis beim Grundbuchamt

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

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

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

## § 31

### Gerichtliches Verfahren

(1) <sup>1</sup>Wenn die nach § 28 zuständige Behörde

1. die Genehmigung versagt (§ 9 Abs. 1),
2. die Genehmigung durch Auflagen oder Bedingungen gemäß § 10 einschränkt,
3. die Erteilung eines Zeugnisses oder einer Bescheinigung verweigert (§ 7),
4. die Ausübung eines Vorkaufsrechts mitteilt (§ 13),
5. die Vorlage eines Landpachtvertrages oder einer Vertragsänderung verlangt (§ 20) oder den Vertrag oder die Änderung beanstandet (§ 22 Abs. 1),
6. ein vorrangiges Pachtrecht (§ 24) nicht berücksichtigt,
7. dem Erwerb eines Anteils an einer Gesellschaft nicht oder unter Auflagen oder Bedingungen zustimmt (§ 27 Abs. 1) oder
8. ein Zwangsgeld festsetzt (§ 33),

können die Beteiligten innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntgabe der Entscheidung der zuständigen Behörde einen Antrag auf Entscheidung durch das nach Absatz 2 zuständige Landwirtschaftsgericht stellen. <sup>2</sup>Der Antrag ist schriftlich oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des Gerichts zu stellen. <sup>3</sup>Die §§ 17 bis 19 des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit gelten sinngemäß; über den Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand entscheidet das Landwirtschaftsgericht.

(2) <sup>1</sup>Streitigkeiten über Entscheidungen nach Absatz 1 werden als Landwirtschaftssachen der freiwilligen Gerichtsbarkeit den nach dem Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen zuständigen

Landwirtschaftsgerichten zugewiesen. <sup>2</sup>Für diese Verfahren gelten die Vorschriften des Ersten und Zweiten Abschnitts des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen entsprechend.

(3) Das Landwirtschaftsgericht kann die Entscheidungen treffen, die auch die gemäß § 28 zuständige Behörde treffen kann.

(4) <sup>1</sup>Stellt im Fall des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 5 eine Vertragspartei den Antrag auf gerichtliche Entscheidung, so kann das Landwirtschaftsgericht entweder feststellen, dass der Pachtvertrag nicht zu beanstanden ist, oder den Pachtvertrag aufheben; das Gleiche gilt für die Vertragsänderung. <sup>2</sup>Erachtet das Landwirtschaftsgericht eine auf § 22 Abs. 1 Nr. 4 gestützte Beanstandung für begründet, so kann es den Vertrag insoweit ändern, anstatt ihn aufzuheben.

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

## § 32

### Kosten- und Steuerfreiheit

(1) Im Verfahren nach dem Zweiten bis Sechsten Abschnitt werden vor den nach § 28 zuständigen Behörden Gebühren und Auslagen nicht erhoben.

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

## Siebter Abschnitt

### Zwangsmaßnahmen, Ordnungswidrigkeiten

## § 33

### Zwangsgeld

(1) <sup>1</sup>Wer

1. einer schriftlichen Aufforderung der gemäß § 28 zuständigen Behörde nicht Folge leistet, innerhalb einer bestimmten Frist den Besitz eines Grundstücks, der aufgrund einer genehmigungsbedürftigen Veräußerung erworben oder einer anderen Person überlassen wurde, an die veräußernde Vertragspartei zurückzuübertragen oder von der erwerbenden Vertragspartei zurückzunehmen, obwohl eine nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung nicht beantragt oder unanfechtbar versagt worden ist,
2. eine Auflage nicht erfüllt, die bei der Genehmigung eines Rechtsgeschäfts nach diesem Gesetz erteilt worden ist oder
3. nach einer gemäß § 31 Abs. 4 erfolgten Aufhebung eines Pachtvertrages, einer Aufforderung der nach § 28 zuständigen Behörde, die Übertragung des Besitzes an der Pachtsache innerhalb einer angemessenen Frist rückgängig zu machen, nicht Folge leistet,

kann durch die Festsetzung von Zwangsgeld, auch wiederholt, durch die nach § 28 zuständige Behörde dazu angehalten werden, der Aufforderung nachzukommen. <sup>2</sup>§ 70 des Niedersächsischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes gilt entsprechend. <sup>3</sup>Das Zwangsgeld ist, bevor es festgesetzt wird, anzudrohen. <sup>4</sup>Die Festsetzung kann nach § 31 mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden.

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

## § 34

### Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. als Verpächterin oder Verpächter entgegen § 20 Abs. 1 oder 2 vorsätzlich oder fahrlässig den Abschluss oder die Veränderung eines Landpachtvertrages der nach § 28 zuständigen Behörde nicht, nicht vollständig oder nicht fristgemäß anzeigt,
2. in den Fällen des § 25 Abs. 1 die Beteiligung an einer Gesellschaft nach § 2 Nr. 3 erwirbt, ohne vorsätzlich oder fahrlässig die erforderliche Zustimmung nach den §§ 26 und 27 eingeholt zu haben, oder
3. Auflagen oder Bedingungen nach § 10 Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 3 und § 27 Abs. 1 Satz 1 vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt.

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

(3) Zuständig für die Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten ist die nach § 28 Abs. 1 bis 3 zuständige Behörde.

(4) Die Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten verjährt nach fünf Jahren.

## Achter Abschnitt

### Zusatz-, Übergangs- und Schlussvorschriften

#### § 35

##### Ausnahmeregeln für Höfe

(1) § 8 Nrn. 1 und 2 gilt nicht für Höfe im Sinne der Höfeordnung (HöfeO) in der Fassung vom 26. Juli 1976 (BGBl. I S. 1933), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010).

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

#### § 36

##### Gesetzesänderungen

(1) § 41 des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 61, 176), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2016 (Nds. GVBl. S. 258), wird gestrichen.

(2) 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), wird aufgehoben.

#### § 37

##### Überleitungsvorschrift

Bei laufenden Genehmigungs-, Anzeige- und Beanstandungsverfahren, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes anhängig geworden sind, richten sich die Entscheidung sowie das weitere Verfahren nach den vor Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften.

#### § 38

##### Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt *sechs Monate nach seiner Verkündung* in Kraft.

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Anlass, Ziel und Schwerpunkte des Gesetzes**

##### **Anlass des Gesetzes**

Mit der Änderung des Artikels 74 Abs. 1 Nr. 18 des Grundgesetzes im Rahmen der Föderalismusreform besteht für die Länder die Möglichkeit, den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr, das landwirtschaftliche Pachtwesen sowie das Siedlungs- und Heimstättenwesen in eigener Verantwortung zu regeln, da die Gesetzesmaterien von der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes nicht mehr erfasst sind.

Das bestehende Bundesrecht gilt gemäß den Artikeln 125 und 125 a des Grundgesetzes fort, soweit es nicht durch Landesrecht ersetzt wird.

Von dieser Möglichkeit wird mit dem vorliegenden Entwurf eines Niedersächsischen Agrarstruktursicherungsgesetzes Gebrauch gemacht, da die landesrechtlichen Erfordernisse dieses gebieten.

Zudem wird eine Reduzierung des Normenbestandes erreicht. Alle maßgebenden Regelungen, die der Verbesserung der Agrarstruktur sowie die der Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur dienenden Instrumente werden in einem Gesetz gebündelt. Gleichzeitig kann so eine Vereinheitlichung und Anpassung der geltenden Verfahrensvorschriften erreicht werden.

Insofern leistet ein neues Agrarstruktursicherungsgesetz einen Beitrag zur Rechtsvereinfachung, denn der Normenbestand reduziert sich und es erfolgt eine Rechtsbereinigung.

Es werden Vorschriften des Grundstücksverkehrsgesetzes (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), des Landpachtverkehrsgesetzes (LPachtVG) vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2075), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 13. April 2006 (BGBl. I S. 855), und des Reichssiedlungsgesetzes (RSiedlG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2332-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355), durch niedersächsisches Landesrecht ersetzt, soweit deren Regelungsbereiche betroffen sind. Dabei kommt es zu einer Änderung der Einbeziehung von forstwirtschaftlich genutzten Flächen, die dem Grundstücksverkehrsrecht zurzeit teilweise unterliegen, jetzt aber aus dem geregelten Bereich herausfallen werden. Grundlage dafür ist die Tatsache, dass es seit Inkrafttreten des Grundstücksverkehrsgesetzes im Jahr 1964 sowohl im Vergleich zum gegenwärtigen Grundstücksverkehr als auch zur gegenwärtigen Betriebsstruktur landwirtschaftlicher Betriebe Änderungen gegeben hat. So spielen forstwirtschaftliche Flächen für landwirtschaftliche Betriebe keine oder nur noch eine sehr untergeordnete Rolle. Darüber hinaus ist der Anteil der Waldflächen am gesamten Immobilienmarkt ausweislich des Landesgrundstücksmarktberichtes 2016 für Niedersachsen sehr gering (Landesgrundstücksmarktbericht 2016; herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen, S. 53). Zudem ist die Tendenz der Zahl der Veräußerungsfälle insgesamt rückläufig (Landesgrundstücksmarktbericht 2016 a. a. O.).

Vor diesem Hintergrund besteht keine Gefahr für die Agrarstruktur und unnötiger Verwaltungsaufwand wird vermieden.

Es erfolgt keine Einbeziehung der Vorschriften des Gesetzes zur Ergänzung des Reichssiedlungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2332-2, veröffentlichten bereinigten Fassung (gültig ab 1. Januar 1964). Dieses Gesetz soll den Landerwerb zu Siedlungs- und Agrarstrukturzwecken für die Fälle erleichtern, in denen die fraglichen Grundstücke mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden belastet oder verpachtet sind. Damit liegt der Schwerpunkt dieses Gesetzes im Bürgerlichen Recht, das nach wie vor in die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes fällt.

Das Gleiche gilt für den Zweiten Abschnitt des Grundstücksverkehrsgesetzes sowie die Bestimmungen über Landpachtverträge im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).

Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes kann das Niedersächsische 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), aufgehoben werden, da die darin enthaltenen Regelungen nunmehr in dieses Gesetz überführt werden.

Das Niedersächsische Agrarstruktursicherungsgesetz (NASG) gliedert sich in acht Abschnitte.

Im Ersten Abschnitt werden mit allgemeinen Vorschriften der Gesetzeszweck, der Anwendungsbereich und allgemeine Begriffsbestimmungen vorangestellt.

Der Zweite Abschnitt regelt den Grundstücksverkehr, der Dritte Abschnitt das Siedlungsrecht und der Vierte Abschnitt den Landpachtverkehr. Im Fünften Abschnitt geht es um den zustimmungspflichtigen Erwerb von Beteili-

gungen an Gesellschaften. Schließlich werden im Sechsten Abschnitt Verfahrensvorschriften, im Siebten Abschnitt Zwangsmaßnahmen und Ordnungswidrigkeiten und im Achten Abschnitt Zusatz-, Übergangs- und Schlussbestimmungen geregelt.

### **Ziel des Gesetzes**

Ziel des Gesetzes ist es, bestehende und drohende erhebliche Gefahren und Nachteile für die Agrarstruktur und damit auch für den ländlichen Raum in Niedersachsen durch eine nachteilige Verteilung von Grund und Boden abzuwehren. Dies soll durch eine Gewährleistung und Stärkung leistungsfähiger, nachhaltig wirtschaftender und regional verankerter bäuerlicher Familienbetriebe sichergestellt werden.

### **Im Einzelnen**

Der seit Jahren erfolgende Anstieg von Boden- und Pachtpreisen für landwirtschaftliche Flächen hat in den letzten Jahren noch einmal erheblich zugenommen. Ausweislich des Landesgrundstücksmarktberichtes 2016 (Herausgegeben vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen) ist ab dem Jahr 2010 für Acker- und Grünlandflächen ein starker Preisanstieg zu verzeichnen. Im Zeitraum 2010 bis 2015 sind die Preise für Ackerland um jährlich ca. 12 Prozent und für Grünlandflächen um jährlich ca. 9 Prozent gestiegen.

Bedingt ist dies durch vielfältige Faktoren, wie zum Beispiel einen zunehmenden Flächenbedarf bei gleichzeitig fortschreitendem Flächenverbrauch durch nichtlandwirtschaftliche Nutzungen sowie ein zunehmendes Interesse am Erwerb von Eigentum an landwirtschaftlich genutzten Flächen durch nichtlandwirtschaftliche Kapitalanlage.

Dieser steigende Druck auf die endliche Ressource „Boden“ führt dazu, dass für die niedersächsische Agrarstruktur und damit für den ländlichen Raum erhebliche Gefahren entstehen. Der Preisanstieg führt zu einer Verzerrung des Wettbewerbs um landwirtschaftliche Flächen zugunsten von überregional wirtschaftenden Betriebsstrukturen und außerlandwirtschaftlichen Investoren.

Bislang ist die niedersächsische Landwirtschaft ganz überwiegend von ortsansässigen/regional verankerten bäuerlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben und breit gestreuten Eigentums- und Besitzverhältnissen geprägt. Juristische Personen spielen bisher kaum eine Rolle. Diese Strukturen begünstigen eine nachhaltige Landwirtschaft sowie eine gute und breit gestreute Verankerung der Ressource „Boden“ in der Gesellschaft. Die soziale Einbindung der Landwirtinnen und Landwirte vor Ort, ihre generationenübergreifende Verantwortung für die natürlichen Lebens- und Wirtschaftsgrundlagen und ihre enge persönliche Bindung an den jeweiligen Standort können Wirtschaftsweisen fördern, die gleichermaßen sozialen, ökologischen und ökonomischen Zielsetzungen dienen. Die Vielfalt betrieblicher Ausrichtungen befördert zudem einen landschaftlich attraktiven und wirtschaftlich diversifizierten ländlichen Raum.

Deshalb ist es das Ziel niedersächsischer Agrarstrukturpolitik, diese Strukturen zu schützen, indem sie unterstützt und behutsam weiterentwickelt werden.

Eine Eigentumskonzentration in wenigen Händen oder eine von externen Investoren getragene Landwirtschaft wird den Zielen einer gesellschaftlich ausgewogenen und verantwortungsvollen Agrarstrukturpolitik mit einer breiten Eigentumsstreuung weniger gerecht und wird daher nicht unterstützt. Eine zunehmende Ungleichverteilung des ländlichen Bodeneigentums steht vielmehr im Widerspruch zu den agrarstrukturellen Zielen.

Unumgänglich ist es daher, neben den vorhandenen und aus dem Grundstücksverkehrsrecht und Landpachtrecht zu übernehmenden bewährten Instrumenten weitere Möglichkeiten zu schaffen, die den aufgezeigten Gefahren entgegenwirken, sie also verhindern oder zumindest abschwächen.

### **Schwerpunkte des Gesetzes:**

Das Niedersächsische Agrarstruktursicherungsgesetz übernimmt daher die Genehmigungspflicht von Grundstücksverkäufen und ergänzt sie durch Vorgaben, die zum einen den Anstieg der Bodenpreise dämpfen und zum anderen verhindern sollen, dass sich marktbeherrschende Strukturen im lokalen Bodenmarkt bilden oder verfestigen. Ein Indikator dafür sollen die unerwünschte Konzentration an Eigentums- und Pachtflächen sein.

Mit der Einführung eines privaten Vorkaufsrechts für anliegende Landwirtinnen und Landwirte wird ein Instrument geschaffen, das dem Ziel des Gesetzes in besonderem Maße Rechnung trägt. Bei einem anstehenden Eigentumswechsel bietet sich die Möglichkeit für die örtlich wirtschaftende und in der agrarstrukturellen Wirkung erwünschte Landwirtschaft, in die Erwerbsvorgänge einzutreten, sofern sie durch den Eintritt nicht eine marktbeherrschende Position erlangen oder diese verfestigt würde.

Außerdem wird die Beanstandungsmöglichkeit von Landpachtverträgen ausgeweitet. Es besteht die Möglichkeit, angezeigte Pachtverträge, die von den durchschnittlichen Preisen des lokalen Bodenmarktes stark abweichen, zu beanstanden und zu deckeln. So wird mittelfristig das Pachtpreinsniveau transparenter und berechenbarer werden und der Anstieg gedämpft.

Hinzukommt die Möglichkeit, dass anliegenden (ortsansässigen) landwirtschaftlichen Betrieben ein vorrangiges Pachtrecht zuerkannt werden soll, wenn sie entsprechende Wünsche haben und diese verbindlich äußern. Auch hier wäre durch eine bereits vorhandene Flächenkonzentration das vorrangige Pachtrecht ausgeschlossen.

Mit diesem Instrumentarium folgt das vorliegende Gesetz dem von Grundstücksverkehrsgesetz und Landpachtverkehrsgesetz aufgezeigten Weg, zur Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur lenkend in den Grundstücks- und Pachtmarkt einzugreifen. Damit war bereits und ist auch vorliegend für den Veräußerer eine Eigentumsbindung nicht zu umgehen.

Veräußerer von Grundstücken unterliegen unter bestimmten Umständen Einschränkungen ihrer Veräußerungsfreiheit. Ausschlaggebend ist, ob durch diese Beschränkungen der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt wird.

Aus Sicht des Gesetzgebers wird diesem durch die vorliegenden Regelungen ausreichend Rechnung getragen. Veräußerer können über ihr Eigentum frei verfügen, sie werden allerdings hinsichtlich der Auswahl ihrer Vertragspartner beschränkt, ohne letztlich zu einem Vertragsabschluss verpflichtet zu sein. Sie werden zudem in der Höhe ihres erzielbaren Kaufpreises beschränkt. Diese Beschränkung wirkt aber nicht einseitig zu ihren Lasten, denn zum einen ist die Bezugsgröße für die Begrenzung des Kaufpreises keine starre, absolute Grenze, sondern der sich stetig an Marktentwicklungen anpassende Bodenrichtwert. Zum anderen wird den wirtschaftlichen Interessen durch die Grenze von 130 Prozent ausreichend Rechnung getragen. Substanzuelle Wertverluste sind bei dieser Grenzziehung ausgeschlossen.

Für Verpächter gelten diese Erwägungen ebenfalls, denn auch die Regelungen im Pachtverkehrsrecht berücksichtigen die Interessen der Verpächter ebenso ausreichend.

Ein weiterer, letztlich sehr entscheidender neu geregelter Aspekt ist die Einführung einer Genehmigungspflicht für Unternehmensanteilskäufe (sog. „share deals“), um das bislang agrarstrukturell nicht erfasste Einfließen von landwirtschaftsfremdem Kapital zu erkennen und zu steuern. Nur mit einer solchen flankierenden Maßnahme kann die agrarstrukturelle Zielsetzung des Grundstücksverkehrs in Niedersachsen sachgerecht umgesetzt und vermieden werden, dass durch bestimmte Anteilsübergänge in Gesellschaften Grundstücksverkehrsgenehmigungen unterlaufen werden.

Schließlich trägt das Niedersächsische Agrarstruktursicherungsgesetz der Tatsache Rechnung, bislang vorhandenen Vollzugsdefiziten zu begegnen, indem den zuständigen Behörden ein ausreichendes Repertoire an Umsetzungs- und Ordnungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt wird. Dazu gehört auch die Möglichkeit, Bußgelder zu verhängen.

## **II. Kosten und haushaltmäßige Auswirkungen**

Aufgrund der Zusammenführung von Regelungen aus dem Grundstücksverkehrsrecht, dem Landpachtrecht und dem Reichssiedlungsgesetz zu einem niedersächsischen Landesgesetz lässt sich ein direkter Vergleich der Regelungen vor und nach der Neufassung nur bedingt treffen. Bewährte Regelungen der alten Gesetzesmaterie werden übernommen und teilweise ergänzt. Neue Bereiche werden hinzugefügt. Gleichzeitig werden verschiedene Vereinheitlichungen vorgenommen, einige Vorschriften nicht mehr ins Landesrecht übernommen oder der Anwendungsumfang erheblich reduziert.

Kosten oder haushaltmäßige Auswirkungen für den Landeshaushalt sind – auch mittelbar – nicht zu erwarten.

## **III. Wesentliche Ergebnisse der Gesetzesfolgenabschätzung**

Die Gesetzesfolgenabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass mit den in dem Entwurf vorgeschlagenen Regelungen die verfolgten Ziele erreicht werden können. Wirksamere Alternativen zur Erreichung der Ziele sind nicht ersichtlich.

Im Wesentlichen bleibt festzuhalten, dass mit dem vorliegenden Gesetzentwurf die Zielsetzung erreicht wird. Finanzielle Auswirkungen für das Land sind nicht zu erwarten, da die mit dem Gesetzesvorhaben verbundenen neuen Aufgaben durch Entlastungen durch dieses Gesetz aufgefangen werden. Zudem kommt es durch die Zusammenführung verschiedener Gesetze in ein Gesetz zu Vereinfachungen und Synergien. Der Verwaltungsablauf wurde vereinheitlicht.

## **IV. Auswirkungen auf die Umwelt, den ländlichen Raum und die Landesentwicklung**

Das Gesetz verfolgt verschiedene Zielsetzungen für den ländlichen Raum und die Landesentwicklung, die im Einzelnen im Allgemeinen Teil Abschnitt I und im Besonderen Teil dieser Begründung beschrieben sind. Darüber hinaus sind keine Auswirkungen erkennbar.

## **V. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern, auf Familien sowie auf Menschen mit Behinderungen**

Der Gesetzentwurf hat im Rahmen der Gremienbesetzung Auswirkungen auf die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern. Aus diesem Grund erfolgt für den Grundstücksverkehrsausschuss eine Regelung, die die Besetzung regelt. Auswirkungen auf Familien sowie auf Menschen mit Behinderungen sind nicht ersichtlich.

## VI. Wesentliches Ergebnis der Verbandsbeteiligung

Zum Gesetzentwurf haben 35 Verbände und andere Beteiligte Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten, deren Belange von den Regelungen des Gesetzes betroffen sein könnten.

Von folgenden 27 Beteiligten sind inhaltliche Stellungnahmen eingegangen:

Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser (ArL LW)  
Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems - Moorverwaltung (Moorvw)  
Amtsgericht Hameln – Der Direktor (AG Hameln)  
Anstalt Niedersächsische Landesforsten (Landesforsten)  
Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft e. V. (AbL)  
Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände (NST)  
Bundesverband landwirtschaftlicher Pächter e. V. (Pächterverband)  
Die Industrie- und Handelskammern Niedersachsen (IHK)  
Familienbetriebe Land und Forst Niedersachsen (Familienbetriebe)  
Genossenschaftsverband e. V. (GenVerband)  
Haus und Grund Niedersachsen e. V. (Haus&Grund)  
Katholisches Büro Niedersachsen (Kath. Kirche)  
Klosterkammer Hannover (Klosterkammer)  
Konföderation evangelischer Kirchen in Niedersachsen (Ev. Kirche)  
Landfrauenverband Weser-Ems e. V. (Landfrauen WE)  
Landvolk Niedersachsen Landesbauernverband e. V. (Landvolk)  
Landwirtschaftlicher Sachverständiger E. Schultze (Schultze)  
Landwirtschaftskammer (LWK)  
NABU Niedersachsen (NABU)  
Niedersächsischer Landfrauenverband Hannover e. V. (Landfrauen H)  
Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG)  
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)  
Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz (SBK)  
Unternehmerverbände Niedersachsen e. V. (UVN)  
Wasserverbandstag e. V. (Wasserverbandstag)  
Vero-Verband der Bau- und Rohstoffindustrie e. V. (VERO)  
Waldbesitzerverband Niedersachsen e. V. (Waldbesitzer)

Keine inhaltliche Äußerung enthalten die Rückläufe von:

Herzog-Wilhelm-Blindenstiftung  
Landesvertretung der Handwerkskammern Niedersachsen  
Niedersächsischer Beamtenbund und Tarifunion  
Niedersächsischer Richterbund  
Redensche Stiftung  
Ver.di Landesbezirk Niedersachsen-Bremen

Die allgemeinen Anmerkungen zum Gesetzentwurf beziehen sich auf die Zusammenlegung der bestehenden Gesetze, die teilweise grundsätzlich begrüßt wird (NST, AG Hameln, Haus & Grund, LWK, Kath. Kirche).

Die Mehrzahl wendet sich allerdings gegen den Gesetzentwurf und spricht ihm die Notwendigkeit (NST, Landvolk, Landfrauen H, UVN, Ev. Kirche, Pächterverband), die Fähigkeit zur Zielerreichung (GenVerband) oder die verfassungsrechtliche Zulässigkeit allgemein (NST, NLG, GenVerband, Ev. Kirche, Familienbetriebe) ab. Hinsichtlich der Notwendigkeit kann darauf verwiesen werden, dass die Gesetzgebungsmaterie vor mehr als zehn Jahren auf die Länder übergegangen ist und seitens des Bundes zum einen keinerlei Anpassungen mehr erfolgen, dieser vielmehr auf eine länderspezifische Regelung drängt. Die Fähigkeit zur Zielerreichung ist in der Gesetzesfolgenabschätzung und oben in Abschnitt I dargelegt und bleibt der Einschätzung des Gesetzgebers vorbehalten.

Zu den Bedenken hinsichtlich der Verfassungsmäßigkeit wird, soweit Ansatzpunkte vorhanden sind, in den einzelnen Regelungen Stellung genommen.

Auch zu Konnexitätsauswirkungen des Gesetzentwurfs wurden zahlreiche Anmerkungen gemacht. Der NST befürchtet finanzielle Auswirkungen, für die ein Ausgleich geltend gemacht wird. Er bemängelt weiterhin, dass die Gesetzesfolgenabschätzung nicht ausreichend erfolgt ist. Der Pächterverband befürchtet, dass im weiteren Verlauf Gebührentatbestände aus den Neuregelungen erwachsen werden, die unter anderem Pächter zu tragen hätten.

Die Gesetzesfolgenabschätzung wurde im Hinblick auf diese Äußerungen überprüft und ergänzt, im Ergebnis aber beibehalten. Auszugleichende Konnexitätsfolgen sind nicht absehbar, da Aufgabenzuwächsen ebenso viele Verbesserungen gegenüberstehen. Die Gefahr für Gebührentatbestände wird daher nicht gesehen.

Aufgrund der Stellungnahmen der Beteiligung ist es zu einigen Änderungen gekommen, die teilweise mehrere Passagen des Gesetzentwurfs betreffen.

Die Landesforsten, die NLG und auch der Waldbesitzerverband hatten angeregt, Waldflächen generell aus dem Geltungsbereich des Gesetzes herauszunehmen, da aus dem Wald keine Gefahren für die Agrarstruktur im ländlichen Raum hervorgehen und der Waldgrundstücksmarkt nicht die Bedeutung des landwirtschaftlichen Bodenmarktes erreicht. Zudem sei eine Verknüpfung von Land- und Forstwirtschaft nur noch in einem sehr geringen Umfang gegeben. Diese Hinweise haben dazu geführt, dass der Gesetzentwurf im Bereich des Grundstücksverkehrs hinsichtlich der Waldflächen geändert wurde. Auf die Ausführungen in Abschnitt I und im Besonderen Teil zu § 2 wird insofern verwiesen.

Die weitere Änderung betrifft die Definition einer marktbeherrschenden Stellung, die ursprünglich ebenfalls bejaht werden sollte, wenn „die Betriebsgröße das Fünffache der landesweit durchschnittlichen Betriebsgröße übersteigt“. Zahlreiche Stellungnahmen hatten sich mit dieser Regelung in § 9 Abs. 2 befasst und allgemeine und detaillierte Anmerkungen dazu gemacht (NST, LWK, UVN, VERO, Landfrauen WE, Familienbetriebe, Pächterverband, SBK). Den Anregungen wird gefolgt und die Definition nicht mehr benutzt, da sie zahlreiche weitere Regelungen impliziert hätte, die gemessen am Ziel der Regelung nicht angemessen gewesen wären.

Schließlich ist es am Ende des Gesetzentwurfs zu einer Ergänzung und damit zu einer Umnummerierung gekommen, da aufgrund der Stellungnahme des NST und der Landfrauen WE der Hinweis auf die Höfeordnung erfolgt und klar geworden ist, dass es besonderer Vorschriften bedarf, die das Verhältnis des Gesetzes zur Höfeordnung klären.

Weitere einzelne und spezielle Argumente aus den Stellungnahmen sind bei der Begründung der sie betreffenden Einzelschrift im Besonderen Teil berücksichtigt.

Soweit Stellungnahmen allerdings die in dieses Gesetz übernommene gegenwärtige Rechtslage kritisierten, werden sie nicht gesondert behandelt.

## B. Besonderer Teil

Zu § 1 (Schutzzweck dieses Gesetzes):

Mit dem Gesetz sollen die bodenmarktpolitischen Ziele der Aufrechterhaltung einer breiten Streuung des Eigentums an Grund und Boden, die Vermeidung marktbeherrschender Positionen Einzelner auf dem regionalen landwirtschaftlichen Bodenmarkt und der Vorrang von Landwirten beim Flächenerwerb und der Pacht umgesetzt werden. Weitere Intention ist die Dämpfung des Anstiegs von Kauf- und Pachtpreisen für landwirtschaftliche Flächen, der Vorrang für eine landwirtschaftliche Nutzung der Agrarflächen sowie eine Verbesserung der Informationslage und der Markttransparenz auf dem Bodenmarkt. Mit diesen Zielen soll die Zukunftsfähigkeit der regional verankerten Landwirtschaft in Niedersachsen gesichert und weiterentwickelt werden.

Der Boden ist ein knappes, nicht vermehrbares Wirtschaftsgut. Als solches rechtfertigt er Maßnahmen zum Schutz vor regionaler Konzentration von Eigentums- und Pachtflächen. Denn diese können zu einer Einschränkung des Wettbewerbs, zu einer ungesunden Preisentwicklung und zu einem Abfluss von Gewinnen oder Steuern aus den Regionen führen.

Die dazu in diesem Gesetz festgelegten Grenzwerte orientieren sich an den Verhältnissen in Niedersachsen. Möglichst vielen und vielfältigen landwirtschaftlichen Betrieben soll die Möglichkeit zur Entwicklung und Weiterentwicklung, aber auch zur Neugründung eröffnet werden. Erst diese Möglichkeiten bieten diesen auch in Zukunft eine faire Chance zum Verbleib im und Zugang zum niedersächsischen Bodenmarkt.

Die Kritik von NLG, Klosterkammer, UVN, VERO und den Familienbetrieben, der Begriff der leistungsfähigen, nachhaltig wirtschaftenden bäuerlichen Familienbetriebe sei zu unbestimmt, kann nicht gefolgt werden. Eine Legaldefinition ist nicht zwingend erforderlich. Sie würde auch eher gegenteilig wirken, da sie das Schutzobjekt den sich wandelnden gesellschaftlichen Anschauungen entziehen würde. Die Formulierung wird für ausreichend bestimmbar erachtet.

Zu § 2 (Anwendungsbereich):

Die Vorschrift regelt den Anwendungsbereich des Gesetzes und beschreibt zunächst die Mindestgrößen und die Art der Grundstücke, deren rechtsgeschäftliche Veräußerung dem Gesetz unterliegt (Nummer 1).

In Anlehnung an § 1 GrdstVG werden Grundstücke einbezogen, auf denen sich die Hofstelle, ein Wirtschaftsgebäude oder eine sonstige bauliche Anlage eines landwirtschaftlichen Betriebes befindet. Entgegen dem Wunsch des NST sollte hier keine Mindestgröße genannt sein, da durch die Bebauung die Relevanz für den landwirtschaftlichen Bodenmarkt begründet wird.

Wegen der dargestellten Umstände im forstlichen Grundstücksverkehr, kann eine Genehmigungspflicht für Grundstücke mit forstlichen Gebäuden zukünftig entfallen.

Entsprechend der in Niedersachsen gemäß § 1 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes 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), bislang geltenden Regelung, werden landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ab 1,0 Hektar Größe erfasst. Die bisherige Regelung wird aufgehoben (§ 36).

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

In Nummer 3 wird der Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften in den Anwendungsbereich einbezogen. Dies entspricht dem agrarstrukturellen Wunsch, Anteilskäufe zu erfassen. Die näheren Voraussetzungen sind im Fünften Abschnitt in den §§ 25 ff. geregelt; siehe weitere Begründung dort.

Zu § 3 (Begriffsbestimmungen):

Zu Absatz 1:

Die Regelung entspricht der geltenden Rechtslage; siehe § 1 Abs. 3 GrdstVG.

Zu Absatz 2:

Hier wird definiert, was unter landwirtschaftlicher Nutzung zu verstehen ist. Diese Definition ist angelehnt an die Definition der Landwirtschaft im Baugesetzbuch (BauGB). Damit wird eine Vereinheitlichung des Rechts erreicht. Die bisherige Definition im abgelösten Grundstücksverkehrsgesetz wird damit zu großen Teilen ebenfalls erfasst. Die Kritik des Pächterverbandes, die Landwirteigenschaft würde gewerblicher Tierhaltung dadurch aberkannt, geht fehl, da hier die landwirtschaftliche Nutzung einer Fläche beschrieben wird.

Satz 2: Mit dieser Aussage soll Zweifeln am Status der landwirtschaftlichen Nutzung eines Grundstücks begegnet werden, welches einer Schutzkategorie des Bundesnaturschutzgesetzes unterliegt oder Gegenstand einer freiwilligen Vereinbarung über eine bestimmte Art der landwirtschaftlichen Nutzung ist, soweit und solange eine, wenn auch eingeschränkte, landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Freiwillige Vereinbarungen werden beispielsweise

im Rahmen des Vertragsnaturschutzes getroffen. Der Wunsch des NABU ist insofern bereits durch die Formulierung des Satzes 2 erfüllt.

Zu Absatz 3:

Die Regelung erfolgt zur Klarstellung, dass Landwirtschaft im Haupt- und Nebenerwerb gemeint ist.

Zu Absatz 4:

Angelehnt an die vorhandene Rechtsprechung erfolgt eine Definition der Haupt- oder Nebenerwerbslandwirtin oder des Haupt- oder Nebenerwerbslandwirtes.

Zu Absatz 5:

Neben bereits landwirtschaftlich Tätigen und unter Berücksichtigung der grundgesetzlich garantierten Berufsfreiheit soll der Neueinstieg in eine landwirtschaftliche Tätigkeit unter bestimmten Voraussetzungen geschützt sein und den handelnden Personen das Instrumentarium des Gesetzes an die Seite gestellt werden. Wie schon bislang, bedeutet ein schlüssiges und umsetzbares Betriebskonzept auch, dass die den Betrieb tragenden natürlichen oder juristischen Personen auch eine persönliche Leistungsfähigkeit zum Beispiel im Sinne einer angemessenen Aus- oder Vorbildung nachweisen können.

Der durch NST, NLG und Pächterverband befürchtete Umgehungstatbestand durch Vorlage undifferenzierter Konzepte dürfte daher ausgeschlossen sein.

Zu Absatz 6:

Die Regelung dient der Klarstellung zur Berechnung der fraglichen Grundstücksgrößen im Grundstücks- oder Pachtverkehr, denn die Veräußerung oder Verpachtung eines Grundstücks, das mit anderen Grundstücken der veräußernden oder verpachtenden Vertragspartei eine zusammenhängende Fläche bildet, stellt eine besondere Gefahr für die Agrarstruktur dar. Die Zerschlagung derartiger Wirtschaftseinheiten bewirkt das Gegenteil dessen, was mit diesem Gesetz bezweckt ist. Deshalb wird die zusammenhängende Fläche so behandelt, als wäre sie ein einziges Grundstück im Rechtssinn. Dazu werden die Flächeninhalte der die zusammenhängende Fläche bildenden Einzelflurstücke derselben veräußernden oder verpachtenden Vertragspartei zusammengerechnet. Überschreitet die Summe der Flächeninhalte die für das Einzelflurstück geltende Freigrenze, gelangt das Gesetz zur Anwendung. Es entspricht einem Bedürfnis der Praxis klarzustellen, dass Wege und Gräben, die in öffentlichem Eigentum stehen, den Zusammenhang der Flächen nicht unterbrechen.

Zu § 4 (Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte):

Zu Absatz 1:

Die Regelung entspricht § 2 Abs. 1 GrdstVG. Damit sind Grundstücksveräußerungen im bisherigen Umfang genehmigungspflichtig. Beibehalten wird im Interesse des Rechtsverkehrs auch die Möglichkeit, bereits vor einer Beurkundung die Genehmigung einzuholen, weil es der Verfahrensbeschleunigung dient. Der vom NST vorgebrachte Wunsch nach einer Klarstellung, dass nur unterschriebene Entwürfe angenommen werden erscheint entbehrlich, da dies der geltenden Rechtslage und Rechtsprechung entspricht (vgl. OLG Hamm, RdL1980, S. 106). Außerdem würde eine Umschreibung des Grundbuches bei Namensabweichungen nicht erfolgen.

Zu Absatz 2:

Die Regelung entspricht in den Nummern 1, 2 und 4 der des § 2 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 GrdstVG. Die neu eingefügte Nummer 3 stellt sicher, dass ein bislang nicht geregelter Weg zur Umgehung der Genehmigungspflicht nunmehr nicht mehr möglich ist.

Zu Absatz 3:

Anknüpfend an die in Absatz 1 Sätze 2 und 3 geregelten Fälle wird hiermit sichergestellt, dass auch bei Nutzung der Möglichkeit einer Vorabgenehmigung der notarielle Vertrag bekannt wird und einen Abgleich dahingehend ermöglicht, ob er dem genehmigten schuldrechtlichen Vertrag entspricht. Es entspricht auch einer angemessenen Bearbeitung, wenn der letztlich beurkundete Vertrag aktenkundig ist. Entgegen dem Hinweis des NST dürfte der damit verbundene Aufwand zu vernachlässigen sein.

Zu § 5 (Genehmigungsantrag):

Zu Absatz 1:

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

Zu Absatz 2:

Die Sätze 1 und 3 entsprechen der bislang geltenden Regelung in § 3 Abs. 2 GrdstVG.

Satz 2 soll die Einhaltung des in § 3 Abs. 6 beschriebenen Sachverhalts sicherstellen. Dies kann nur durch eine Erklärung erfolgen, da die Aussagen des Grundbuches insofern gerade nicht hilfreich sind. Die Beurteilung der Genehmigungspflicht wird so für die zuständige Behörde und gegebenenfalls auch die beurkundende Notarin oder den beurkundenden Notar einfacher. Die Bedenken des Pächterverbandes, damit wäre für den Veräußerer das Risiko einer Garantieerklärung verbunden, werden nicht geteilt. Einen Ausschluss dieser befürchteten Wirkung hätte die veräußernde Vertragspartei bei der Vertragsgestaltung selbst in der Hand.

Zu Absatz 3:

Die Aussagen dienen der Klarstellung. Grundsätzlich sind Genehmigungsvoraussetzungen von der- oder demjenigen nachzuweisen, die oder der sich auf sie beruft oder berufen möchte. Durch die Regelung wird ausdrücklich bestätigt, dass im Zweifel die Erwerberin oder der Erwerber für das Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen beweispflichtig ist. Aus diesen Gründen ist auch die genaue Aufzählung von Unterlagen oder Ähnlichem, wie von NST, LWK und Familienbetrieben angemerkt, nicht notwendig.

Zu § 6 (Genehmigungsfreie Geschäfte):

Hier werden bestimmte Veräußerungsgeschäfte von der Genehmigungspflicht freigestellt.

Nummer 1 übernimmt die Regelung aus dem Grundstücksverkehrsgesetz (§ 4 Nr. 1) und ergänzt sie um Kommunen. Die Ergänzung ergibt sich aus der Überlegung, dass Kommunen ein eigenes Interesse an einer ausgewogenen Agrarstruktur in ihrem Hoheitsgebiet haben, sodass die für den Bund und das Land bestehende Ausnahme erweitert werden kann. Kommunen unterstehen einer umfassenden kommunal- und teilweise fachaufsichtlichen Kontrolle. Sie sind, im Vergleich zum Zeitpunkt des Erlasses des Grundstücksverkehrsrechts des Bundes, inzwischen anders strukturiert und in ein Handlungsgefüge eingebunden. Insgesamt ist die Interessenlage derjenigen gleichgestellt, als wenn das Land selbst als Vertragspartner beteiligt wäre, sodass davon auszugehen ist, dass bei der Beteiligung von Kommunen an Grundstücksveräußerungen im eigenen Hoheitsgebiet keine den Zwecken dieses Gesetzes zuwiderlaufenden Interessen verfolgt werden.

Mit dieser Regelung wird darüber hinaus den in der Verbandsbeteiligung geäußerten Wünschen und Befürchtungen Rechnung getragen. Die Erweiterung auf Kommunen wurde zum Beispiel vom NST begrüßt, jede weitere Weitung aber kritisch betrachtet, da insbesondere ausgegründete kommunale Anstalten und Unternehmen die Agrarstruktur möglicherweise nicht ausreichend berücksichtigen würden.

Die Genehmigungsfreistellung aller landes- und kommunalen juristischen Personen des öffentlichen Rechts wurde erwogen, letztlich aber verworfen, da mit jeder Freistellung der Kreis derjenigen Verträge größer würde, der unkontrolliert auf dem Bodenmarkt stattfände und deshalb die Beobachtung des Geschehens erschwerte. Aus diesen Gründen wird auch den zahlreichen Wünschen aus der Verbandsbeteiligung, die sich mit einer Erweiterung des Katalogs befassen, nicht gefolgt (so unter anderem Ev. Kirche, Kath. Kirche, Klosterkammer, SBK). Insofern bleibt es bei der Wertung der gegenwärtigen Rechtslage.

Nummer 2 entspricht der Regelung in § 4 Nr. 2 GrdstVG, wobei der dortige zweite Satzteil entfällt. Die Übernahme dieser Sondervorschrift für den Erwerb durch Religionsgesellschaften trägt dem Umstand Rechnung, dass der landwirtschaftliche Grundbesitz seit Jahrhunderten in eigener Verwaltung und Verpachtung steht sowie der kirchliche Grundbesitz bei Inanspruchnahme zum Beispiel für öffentliche Vorhaben wertgleich ersetzt werden muss. Die Forderung der Ev. Kirche und der Kath. Kirche aus der Verbandsanhörung wird insoweit umgesetzt.

Nummer 3 stellt Erwerbsvorgänge für die Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens frei. Dies entspricht der Rechtslage nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Außerdem werden Erwerbsvorgänge aufgrund städtebaulicher Verträge und aufgrund von Vereinbarungen zur kommunalen und regionalen Entwicklung freigestellt, die mit Öffentlichkeitsbeteiligung und mit Zustimmung der Kommune getroffen wurden.

Mit der Regelung in Nummer 4 werden Veräußerungen im Rahmen von naturschutzrechtlichen Fragestellungen von der Genehmigungspflicht ausgenommen. Dies sind Flächenerwerbsvorgänge entweder für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder für die Einbeziehung in einen sog. „Ersatzflächenpool“. Dies soll aber nur gelten, soweit die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme oder die Anlage des Flächenpools in einer Genehmigung festgelegt oder im Einvernehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde geplant wurde. Der an dieser Regelung geäußerten Kritik von Pächterverband, Landfrauen, Familienbetriebe und LWK wird nicht gefolgt, da die öffentliche, das Allgemeinwohl fördernde Zielrichtung durch die einschränkenden Voraussetzungen (Genehmigung oder Einvernehmen) gewährleistet ist.

Nummer 5 entspricht weitestgehend der Regelung in § 4 Nr. 4 GrdstVG. Es wird im Regelfall davon ausgegangen, dass qualifizierte Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB dazu führen, dass Grundstücke einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden und dass im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Belange der Landwirtschaft eingebracht worden sind. Für den Fall der Überplanung mit einer Nutzung im Sinne von § 2 Nr. 1 wird eine Rückausnahme geregelt. Dann bleibt es bei der Genehmigungspflicht.

Nummer 6 trägt der besonderen Situation von Eisenbahninfrastrukturunternehmen Rechnung. Während andere Infrastrukturen wie zum Beispiel Straßen grundsätzlich über Nummer 1 freigestellt sind oder punktuell angesiedelt und planfestgestellt werden (Binnenhäfen, Flughäfen), sind Eisenbahnunternehmen an die vorhandenen Trassen

gebunden. Gleichzeitig grenzen sie oft an landwirtschaftliche Flächen. Durch die verbindliche Definition und Anerkennung von Eisenbahninfrastrukturunternehmen im Allgemeinen Eisenbahngesetz und im Eisenbahnregulierungsgesetz ist gewährleistet, dass eine Zuordnung ohne Weiteres möglich ist und kein weiterer Nachforschungs- und Prüfungsaufwand bei den Genehmigungsbehörden entsteht. Eine Ausnahme zugunsten dieser Unternehmen ist daher im Hinblick auf die Unterstützung des Schienenausbaus angemessen.

Zu § 7 (Negativzeugnis):

Die Vorschrift entspricht dem Inhalt des § 5 GrdstVG. Dieses Negativattest ist für die Beschleunigung im Rechtsverkehr unumgänglich, da mit dessen Hilfe eine Grundbuchumschreibung möglich wird, soweit dort Zweifel bestehen oder Hindernisse gesehen werden. In diesen Fällen wird der Genehmigungsbehörde zudem die Möglichkeit eröffnet, die Einordnung des Veräußerungsgeschäftes zu überprüfen.

Zu § 8 (Genehmigung):

Die Vorschrift enthält eine Aufzählung der Sachverhalte, bei denen eine Genehmigung zu erteilen ist, sofern die Tatbestandsmerkmale erfüllt sind.

Die Nummern 3, 5, 6, 7, 8 und 9 wurden nahezu wortgleich aus dem Grundstücksverkehrsgesetz (siehe dort § 8 Nrn. 3, 4, 5, 6 und 7 Buchst. a) übernommen, lediglich in Nummer 5 wurde der forstwirtschaftliche Betrieb herausgenommen. Eine Übernahme von § 8 Nrn. 1 und 7 Buchst. c GrdstVG war wegen der Ausweitung der Genehmigungsfreiheit auch auf Kommunen entbehrlich.

Die Umformulierung und teilweise Ergänzung in Nummer 1 ergibt sich hinsichtlich der eingetragenen Lebenspartnerschaft aus den geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen. Die Gleichstellung der eingetragenen Lebenspartnerin oder des eingetragenen Lebenspartners ist notwendig. Gleichzeitig wird aus der bisherigen Rechtslage die Genehmigungspflicht für die geschlossene Übertragung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes herausgenommen. Dies beruht auf der Überlegung, dass es dieser Regelung im Grunde nicht bedarf, da Teil des Übertragungsvorgangs immer auch ein Grundstück sein dürfte. Dieses fiele dann entweder unter Nummer 1 oder Nummer 2.

Nummer 2 übernimmt dementsprechend einen Teil der Regelung des § 8 Nr. 2 GrdstVG und privilegiert die Grundstücksübertragung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, wobei – ebenso wie in Nummer 1 – ein Näheverhältnis notwendig erscheint, da ansonsten Umgehungstatbestände eröffnet würden. Insofern wird den Hinweisen des NST und AG Hameln gefolgt.

Dem Hinweis der LWK, dies müsse auch für die Erbfolge gelten, wird dagegen nicht gefolgt, da die gesetzliche Gesamtrechtsnachfolge nicht durch dieses Gesetz geregelt wird.

Nummer 4 wurde aus agrarstrukturellen Gründen aufgenommen. Die Veräußerung eines maximal 5 Hektar großen Grundstücks, das mit anderen Grundstücken der Erwerberin oder des Erwerbers eine wirtschaftliche Einheit bildet, ist aus Gründen der Arrondierung zu genehmigen. Die von NST und LWK geäußerte Befürchtung, dass die Grenze zu hoch angesetzt sei und ein Umgehungstatbestand geschaffen werde, wird nicht geteilt. Das Ziel ist hier nicht, eine vorhandene kleine Eigentumsfläche durch weitere bis zu 5 Hektar zu arrondieren, sondern eine als Einheit bewirtschaftete Fläche nicht zu zerteilen.

Nummer 10 wurde neu eingefügt, um dem Grundsatz der Pächertreue zu folgen und langjährigen landwirtschaftlich wirtschaftenden Pächterinnen und Pächtern den Zugriff durch den Erwerb des langjährigen Pachtlandes zu ermöglichen. Dies soll unabhängig von anderen Einschränkungen geschehen.

Die Regelung unter Nummer 11 trägt der Überlegung Rechnung, dass anerkannte Naturschutzverbände, wenn sich eine konkrete Aufgabe für sie derartig verdichtet hat, dass für deren Umsetzung ein Flächenerwerb notwendig ist, diese Genehmigung brauchen, um sich nicht in die Konkurrenz mit vorrangigen Erwerbern nach den §§ 9 ff. begeben zu müssen. Diese Privilegierung entspricht den von der Rechtsprechung gebildeten Grundsätzen zu § 9 Abs. 2 GrdstVG zur Gleichstellung von Naturschutzverbänden mit Landwirtinnen und Landwirten unter bestimmten Umständen. Die Regelung wird vom NABU begrüßt, von vielen anderen kritisch gesehen (AbL, Pächterverband, LWK, Familienbetriebe, Landfrauen WE). Sie erscheint jedoch vor dem Hintergrund der Rechtsprechung zur Auslegung des § 9 Abs. 2 GrdstVG, der in dieser Form nicht übernommen wird, notwendig.

Dem Wunsch von VERO, den Katalog um Rechtsgeschäfte zu ergänzen, die der Rohstoffgewinnung dienen, wird ebenfalls nicht gefolgt, die Berücksichtigung dieser Belange bleibt § 9 Abs. 5 vorbehalten.

Zu § 9 (Versagung oder Einschränkung der Genehmigung):

Zu Absatz 1:

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

Nach Nummer 1 ist Versagungs- bzw. Einschränkungsgrund eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung von Grund und Boden. Immer dann, wenn eine Veräußerung dies bewirkt oder erwarten lässt, ist eine Grundstücksverkehrs-genehmigung zu verwehren oder nur eingeschränkt zu erteilen. Der Focus liegt hier allerdings nicht mehr nur allein auf der Verteidigung der landwirtschaftlichen Fläche gegenüber nicht landwirtschaftlichen Erwerbern, sondern gleichzeitig soll eine agrarstrukturelle Steuerung innerhalb der Landwirtschaft erfolgen. Insoweit wird der Realität der teilweise weit fortgeschrittenen Eigentumskonzentrationen begegnet und einer Entwicklung Rechnung getragen, die eine agrarstrukturell nachteilige Bodenverteilung bedeutet. Der Erhalt einer breiten Eigentumsstreuung ist das erklärte Ziel dieser agrarstrukturellen Ordnungsmaßnahme.

Wegen des grundrechtsrelevanten Eingriffs in die Eigentums-garantie und die Vertragsfreiheit wird die agrarstrukturell nachteilige Verteilung von Grund und Boden weiter definiert. Sie ist immer dann anzunehmen, wenn der Erwerb durch eine natürliche oder juristische Person erfolgt, die keine landwirtschaftliche Tätigkeit ausübt oder auszuüben beabsichtigt (Buchstabe a). Damit würde das Grundstück dem Zugriff landwirtschaftlicher Nutzer entzogen, was agrarstrukturell zu vermeiden ist.

Der weitere Grund (Buchstabe b) zielt auf die Position der Erwerberin oder des Erwerbers auf dem regionalen Bodenmarkt und ist unabhängig von der ausgeübten Tätigkeit zu sehen. Immer dann, wenn hier bereits eine marktbeherrschende Stellung vorliegt oder durch den Erwerb geschaffen würde, ist eine nachteilige Verteilung von Grund und Boden gegeben. Dies ergibt sich aus der Überlegung, dass landwirtschaftliche Betriebe, die in einem lokalen Bereich übermäßig vertreten sind, die Marktbedingungen beherrschen und sie zum bestimmenden Faktor auf dem regionalen Bodenmarkt werden, was agrarstrukturell zu vermeiden ist.

Nummer 2 entspricht der gegenwärtigen Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 4 GrdstVG.

Nummer 3 nimmt ebenfalls grundsätzlich den Regelungsgehalt des Grundstücksverkehrsgesetzes auf.

Zu Absatz 2:

Korrespondierend zu Absatz 1 Nr. 1 wird hier die marktbeherrschende Stellung am Bodenmarkt näher definiert. Dazu wird als Anknüpfungspunkt ein Eigentumsanteil von mindestens 25 Prozent an der landwirtschaftlichen Fläche einer mindestens 250 Hektar großen Gemarkung gewählt. Da die Gemarkungsgrößen in Niedersachsen stark schwanken, soll durch die Mindestgröße sichergestellt werden, dass nur eine Eigentumskonzentration, die im regionalen Bereich auf dem Bodenmarkt von Bedeutung ist, eine einschränkende Wirkung erzielt. Die lenkende Wirkung setzt hier bei einer Fläche von mindestens 25 Prozent des Eigentums an der landwirtschaftlichen Fläche in einer Gemarkung an. Dies entspräche bei einer rein landwirtschaftlich genutzten Gemarkung einer Fläche von 62,5 Hektar. Die Nutzung einer Gemarkung ist allerdings in der Regel nicht homogen, sodass durchschnittlich eher etwas geringere Eigentumsflächen relevant sein werden, die aber geeignet sind, im regionalen Bodenmarkt zu einer marktbeherrschenden Position zu kommen, denn letztlich ausschlaggebend ist die Konzentration von Eigentum in einem lokalen Umfeld und die damit verbundene Verhandlungs- und Vertragsposition. Die ebenfalls erwogene Definition der marktbeherrschenden Stellung über die Größe eines Betriebes wurde nicht weiter verfolgt, da die Betriebsstrukturen im Land zu unterschiedlich sind, eine Regelung unter dem Aspekt des Bestandsschutzes problematisch gewesen und zudem die Gewährleistung einer grundrechtskonformen Ausgestaltung nicht gegeben gewesen wäre.

Mit der jetzt vorliegenden Variante der Definition einer marktbeherrschenden Stellung wird einer Vielzahl von kritischen Stellungnahmen aus der Verbandsbeteiligung Rechnung getragen (zum Beispiel NST, UVN, LWK, Pächterverband, Landfrauen WE), soweit die Definition einer absoluten Grenze unterbleibt. Weitere Anmerkungen befassten sich mit den unterschiedlichen Gemarkungsgrößen in Niedersachsen. Auch hier wurde den Anregungen mit der Definition einer Mindestgröße teilweise gefolgt.

Zu Absatz 3:

Auch hier erfolgt die weitergehende Definition einer unwirtschaftlichen Verkleinerung oder Aufteilung zu Absatz 1 Nr. 2.

Zu Absatz 4:

Der unbestimmte Rechtsbegriff „grobes Missverhältnis“ wird definiert und konkretisiert. Dieses wird immer dann angenommen, wenn der Kaufpreis das Preisniveau des Bodenwertes, wie es sich aus dem Wert des für das Grundstück geltenden Bodenrichtwertes ergibt, um 30 Prozent oder mehr überschreitet. Mit dem Bezug auf den lokalen Bodenrichtwert wird den Besonderheiten des Umfeldes eines Grundstückes Rechnung getragen. Das zu verfolgende Ziel ist die Verhinderung einer übermäßigen Steigerung der Verkaufspreise und damit eine Dämpfung des Anstiegs der Bodenpreise für die landwirtschaftliche Nutzung, der aus der Agrarstruktur fremden Gesichtspunkten erfolgt (zum Beispiel Bodenspekulationen). Dabei ist es gleichgültig, ob die Erwerberin oder der Erwerber Landwirtschaft betreibt oder nicht, denn überhöhte Kaufpreise haben bereits per se ungünstige Auswirkungen auf die Agrarstruktur.

Der Bodenrichtwert wird flächendeckend für Niedersachsen ausgewiesen und bildet die Grundlage für das Preisniveau am Ort einer Grundstücksveräußerung. Seine Anpassung erfolgt jährlich, sodass sich Preisentwicklungen am Bodenmarkt ausreichend und fortschreitend widerspiegeln.

Durch die Aufnahme der Bezugsgröße „Bodenrichtwert“ wurde der Kritik aus der Verbandsbeteiligung gefolgt, die im Wert des Grundstücksmarktberichtes keine zulässige Grundlage sah (so LWK, Klosterkammer, Pächterverband).

Nicht gefolgt wurde Einwendungen, die die Grenze von 30 Prozent über dem eben genannten Wert infrage gestellt haben (unter anderem UVN, NLG, VERO, Landfrauen WE, Ev. Kirche). Zum einen erfolgt die Definition über das dargestellte Regelbeispiel. Dies bietet ausreichend Raum, Besonderheiten zu berücksichtigen. Außerdem wird dem Umstand Rechnung getragen, dass eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit genügen muss. Regelmäßig dürfte eine Erhöhung, die das normale Preisniveau über mindestens annähernd ein Drittel übersteigt, ein grobes Missverhältnis zwischen Wert und Gegenwert bedeuten. Die Grenze ist hoch genug, um Wertsteigerungen Rechnung zu tragen, aber auch niedrig genug, um unerwünschten Spekulationen zu begegnen und eine dämpfende Wirkung auf die Preissteigerungen zu entwickeln.

Zu Absatz 5:

Die Regelung entspricht § 9 Abs. 6 GrdStVG und trägt den Besonderheiten dieser Grundstückskäufe Rechnung. Wie im Grundstücksverkehrsrecht, das abgelöst wird, soll auch mit dieser Regelung über den eigentlichen Wortlaut hinaus volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden, die nicht im engeren Sinne als volkswirtschaftliche Belange zu sehen sind, sondern andere öffentliche Interessen berücksichtigen. Den Stellungnahmen von UVN und VERO wird insofern nicht gefolgt, da sich an der Wertung der gegenwärtigen Rechtslage nichts ändert. Danach gehören zu den volkswirtschaftlichen Belangen – über die im Gesetzestext benannte Gewinnung von Roh- und Grundstoffen hinaus – alle überindividuellen Interessen von Industrie, Gewerbe, Handel, Verkehr oder Energiebedarf (vgl. zum Beispiel Beschluss des BGH vom 15. April 2011 – BLw 12/10). Wegen der vergleichbaren Angewiesenheit auf Flächen im Außenbereich sind im Genehmigungsverfahren auch Interessen volkswirtschaftlich bedeutender Unternehmen im Entscheidungsprozess zu berücksichtigen.

Zu Absatz 6:

Die Regelung nimmt den Gedanken des § 9 Abs. 7 GrdStVG auf und erweitert ihn auch auf die erwerbende Vertragspartei. Die Prüfung der Härteklausele ist immer dann geboten, wenn zwar nach den allgemeinen Vorschriften die Genehmigung zu versagen wäre, es aber gleichzeitig als unbillige Härte erschiene, dies zu tun. Entscheidend dabei ist immer das Vorliegen eines atypischen Sachverhalts, sodass zum Beispiel allein wirtschaftliche Gründe hier nicht ausschlaggebend sein können.

Zu § 10 (Auflagen und Bedingungen):

Zu den Absätzen 1 und 2:

Die Vorschriften entsprechen inhaltlich weitgehend denen des § 10 GrdStVG. Wegen des Herausfallens der forstwirtschaftlichen Flächen aus dem Regelungsbereich dieses Gesetzes, konnte eine Übernahme des § 10 Abs. 1 Nr. 4 GrdStVG entfallen. Außerdem sollte im Hinblick auf die Regelungen des vorrangigen Pachtrechtes (§ 24) und das erweiterte Vorkaufsrecht (§ 11) mit Absatz 1 Satz 2 klargestellt werden, dass diese dem Gesetz zugrundeliegende Wertung auch hier Berücksichtigung finden muss. Dies ist auch entgegen der Ansicht des NST ein über die Möglichkeit einer Auflage gemäß Nummer 1 oder 2 hinausgehendes Ziel, das den definierten Gesetzeszweck umsetzen soll.

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

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

Zu den Absätzen 3 und 4:

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

Im Gegensatz zu den in den Absätzen 1 und 2 dargestellten Auflagen bewirken Bedingungen einen Gültigkeitsaufschub. Sie dürfen sich dementsprechend nur auf bestimmte Regelungen beziehen und müssen klar beschreiben, wie und in welchem Sinne diese zu ändern oder zu ergänzen sind.

Zu § 11 (Vorkaufsrechte):

Zu Absatz 1:

Ergänzend zum etablierten Vorkaufsrecht der gemeinnützigen Siedlungsunternehmen (siehe unten Absatz 2) sollen Landwirtinnen und Landwirte ebenfalls ein Vorkaufsrecht erhalten.

Entgegen der verschiedentlich in der Anhörung geäußerten Bedenken hinsichtlich der Verfassungsmäßigkeit dieses Vorkaufsrechts (so NST, NLG, Familienbetriebe), ist eine verfassungsrechtliche Rechtfertigung gegeben.

Grundsätzlich wird durch Vorkaufsrechte in die privatrechtliche Verfügungs- und Vertragsfreiheit einer Eigentümerin oder eines Eigentümers über ihr oder sein Grundstück eingegriffen. Es erfolgt eine Beschränkung, falls das Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Der Wechsel in der Person der Käuferin oder des Käufers muss gegebenenfalls hingenommen werden. Dies kann bereits die Verkaufsverhandlungen beeinflussen und den Kaufpreis mindern. Misst man nun diese Regelung an den Voraussetzungen einer Inhalts- und Schrankenbestimmung für das Eigentum, so ist entscheidend, dass die gesetzliche Einschränkung verhältnismäßig ist.

Das hier geregelte Vorkaufsrecht ist geeignet und erforderlich, um den Zweck des Gesetzes zu erreichen. Die Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur und den ländlichen Raum erfordert es, die regionale Verknüpfung zwischen Ortsansässigkeit und landwirtschaftlichem Bodeneigentum zu fördern und zu stärken, um das agrarstrukturelle Ziel dieses Gesetzes zu erreichen. Das Vorkaufsrecht ist auch angemessen, da es nicht außer Verhältnis zur Bedeutung der Sache steht.

Zur Definition der Landwirte kann auf § 3 Abs. 3 bis 5 zurückgegriffen werden. Einschränkende Kriterien sind zum einen die Notwendigkeit, dass die Grundstücksverkehrsgenehmigung gemäß § 9 Abs. 1 zu versagen wäre und außerdem ein Betriebssitz in der gleichen oder angrenzenden Gemarkung wie das veräußerte Grundstück. Die in Niedersachsen vorhandenen Gemarkungsgrößen führen hier nicht zu Unterschieden, die nicht hinnehmbar sind, denn durch die Definition des Zielgebietes für das Entstehen eines Vorkaufsrechts werden diese Schwankungen durch das Hinzukommen der Nachbargemarkungen angemessen ausgeglichen. Es ist dadurch sichergestellt, dass die Ausübung eines Vorkaufsrechts auch für Betriebe ausreichend möglich ist, deren Betriebssitz zufällig in einer eher kleineren Gemarkung liegt.

Den in der Verbandsbeteiligung geäußerten Wünschen nach weiteren gesetzlichen Vorkaufsrechten zugunsten verschiedenster Begünstigter (NABU, ArL-LW, UVN, VERO), wird nicht gefolgt.

Zu Absatz 2:

Das Vorkaufsrecht des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens besteht in Anlehnung an § 4 RSiedlG grundsätzlich fort. Es kann ausgeübt werden, wenn keine vorkaufsberechtigte Landwirtin oder kein vorkaufsberechtigter Landwirt gemäß Absatz 1 die Absicht bekundet oder wenn es mehrere gleichzeitig tun. Außerdem wird mit Satz 2 der Möglichkeit Rechnung getragen, dass durch die Ausübung eines Vorkaufsrechts eine marktbeherrschende Stellung gefestigt oder geschaffen würde. In diesen Fällen soll ebenfalls das gemeinnützige Siedlungsunternehmen eintreten. Die Definition einer marktbeherrschenden Stellung ist bereits in § 9 Abs. 2 erfolgt. So ergibt sich ein Vorrang für die *einzelne* vorkaufsberechtigte Landwirtin oder den *einzelnen* vorkaufsberechtigten Landwirt. Dies ist vor allem auch vor dem Hintergrund der Grunderwerbssteuerpflichtigkeit von Grundstücksgeschäften sinnvoll, da ein Durchgangserwerb des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens vermieden wird und Grunderwerbsteuer insofern nur einmalig anfällt.

Zu Absatz 3:

Der Hinweis auf das gemeindliche Vorkaufsrecht aus dem Baugesetzbuch dient der Klarstellung. Der Hinweis wird insoweit aus dem bestehenden Grundstücksverkehrsgesetz übernommen. Für alle weiteren bereits bestehenden Vorkaufsrechte, zum Beispiel das des Straßenbaulastträgers, gilt sinngemäß das Gleiche.

Zu § 12 (Ausübung des Vorkaufsrechts):

Zu Absatz 1:

Für vorkaufsberechtigte Landwirtinnen und Landwirte wird die Möglichkeit geschaffen, im Vorgriff auf tatsächliche Verkaufsvorgänge und dann zur Genehmigung vorgelegte rechtsgeschäftliche Veräußerungen ein Vorkaufsrecht bereits vorsorglich geltend zu machen. Dieses ist aufschiebend bedingt bis zum Eintritt eines Verkaufsfalles.

Die Erklärung ist gegenüber der gemäß § 28 zuständigen Behörde abzugeben und soll für einen begrenzten Zeitraum von fünf Jahren gelten.

Im Beteiligungsverfahren wurde die Befürchtung geäußert, dass die Regelung oft dazu führen könnte, dass das Vorkaufsrecht der NLG zum Tragen komme (NST, Ev.Kirche, Landfrauen WE, AG Hameln). Da auch das Vorkaufsrecht der NLG den Zweck des Gesetzes sichert, wäre dies keine negative Auswirkung, zumal es der gegenwärtigen Praxis nahe stehen würde.

Zu Absatz 2:

Für die Genehmigungsbehörde wird die Verpflichtung geschaffen, innerhalb von zwei Wochen nach Eingang eines Antrages gemäß § 5 die- oder denjenigen zu informieren, die oder der das Vorkaufsrecht vorsorglich gemäß Absatz 1 geltend gemacht hat.

Sollten mehrere aufschiebend bedingte Vorkaufsrechtsanmeldungen vorliegen, kann sinngemäß auf § 11 Abs. 2 verwiesen werden.

Zu Absatz 3:

Die Geltendmachung eines landwirtschaftlichen Vorkaufsrechts muss innerhalb eines Monats nach der Information gemäß Absatz 1 oder der Möglichkeit zur Information gemäß § 28 Abs. 4 erfolgen. Diese Frist berücksichtigt in angemessener Weise das Klärungsinteresse der Vertragsparteien auf der einen und die Entscheidungsfindung durch die Vorkaufsberechtigte oder den Vorkaufsberechtigten auf der anderen Seite.

Läuft diese Frist ohne Wahrnehmung des Vorkaufsrechts ab, wird die Siedlungsbehörde informiert und diese muss sich innerhalb von zwei Wochen gegenüber der zuständigen Behörde erklären. Da hier keine längere Entscheidungsfindung erfolgen muss, ist dieser Zeitrahmen entgegen der Äußerung der NLG und der LWK im Beteiligungsverfahren angemessen.

Zu Absatz 4:

Absatz 4 führt eine Deckelung des Verkaufspreises ein, sofern ein Vorkaufsrechtsfall eintritt. Grundsätzlich erfolgt der Eintritt zum vereinbarten Preis. Dieser wird jedoch anhand der Umstände des jeweiligen lokalen Bodenmarktes gedeckelt. Die Regelung entspricht insofern dem § 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4, wonach die Genehmigung zu versagen wäre und die Grundstücksveräußerung nicht vollzogen würde. Die gleiche Folge wird hier durch Satz 3 ermöglicht, indem der veräußernden Vertragspartei eine Rücktrittsoption eingeräumt wird, falls sie einen geringeren als den vereinbarten Preis Erlösen würde.

Zu Absatz 5:

Die Regelung entspricht dem Inhalt des § 4 Abs. 3 RSiedlG. Ergänzt wurde der erweiterte Kreis der Vorkaufsberechtigten.

Zu Absatz 6:

Hier wird der Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts geregelt.

Zu den Absätzen 7 bis 9:

Die Regelungen entsprechen den Vorschriften in § 6 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 und 3 RSiedlG und wurden insofern übernommen und an die Sprach- und Zuständigkeitsregelungen dieses Gesetzes angepasst. Die aus 1961, also vor Inkrafttreten des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG), stammende Festlegung der „Zustellung“ wurde in „Bekanntgabe“ geändert. Dies erscheint als normale Form der Mitteilung eines Verwaltungsaktes (§ 41 VwVfG in Verbindung mit § 1 des Niedersächsischen Verwaltungsverfahrensgesetzes) ausreichend.

Zu § 13 (Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts):

Inhaltlich wird an § 21 GrdstVG angeknüpft und den Verpflichteten, der erwerbenden Vertragspartei und den ursprünglich Begünstigten dadurch die Möglichkeit gegeben, die Rechte aus § 17 geltend zu machen.

Zu § 14 (Besichtigungsrecht der Vorkaufsberechtigten):

Die Vorschrift entspricht § 7 RSiedlG. Entsprechend zu § 12 Abs. 7 wurde die „Zustellung“ in „Bekanntgabe“ geändert.

Zu § 15 (Zubehör und Nebenleistungen):

Die Regelung entspricht der des § 8 RSiedlG. Lediglich der Verweis auf § 464 Abs. 2 BGB wurde wegen § 12 Abs. 4 gestrichen.

Zu § 16 (Erlöschen rechtsgeschäftlicher Vorkaufsrechte):

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

Die grundsätzliche Entschädigungspflicht wird private Vorkaufsberechtigte für eine Übergangszeit verstärkt treffen, was angesichts des neu eingeführten Vorkaufsrechts angemessen erscheint.

Zu § 17 (Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht):

Die Regelung entspricht § 10 Satz 1 RSiedlG. Sie dient den Rechtsschutzinteressen der an der ursprünglichen Veräußerung Beteiligten. Die in § 10 Sätze 2 und 3 RSiedlG enthaltenen Verfahrensregelungen und Verweise sind wegen der in § 31 Abs. 1 getroffenen Verfahrensregelungen entbehrlich. Auf sie wird in Satz 2 verwiesen.

Zu § 18 (Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen):

Zu Absatz 1:

In Satz 1 wird die Niedersächsische Landgesellschaft mbH als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen benannt. Die Sätze 2 bis 4 bestätigen die vorhandenen Aufgaben auch unter Geltung dieses Gesetzes und die Stellung als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen auch für die weiteren Aufgaben des Reichsiedlungsgesetzes.

Zu Absatz 2:

Im Wege des Vorkaufs erworbene Grundstücke hat das Siedlungsunternehmen vorrangig zur Unterstützung landwirtschaftlicher Betriebe zu verwenden, die Flächen zur Aufstockung oder Neugründung benötigen. Die 6-Jahres-Frist wird als zeitlich ausreichend erachtet, eine Vermarktung voranzutreiben. Eine zeitliche Begrenzung ist zur Umsetzung des Siedlungszweckes (siehe Ausführungen zu Absatz 1 Satz 2) geboten.

Zu den Absätzen 3 und 4:

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

Zu Absatz 5:

Die Vorschrift unterstellt das gemeinnützige Siedlungsunternehmen hinsichtlich der Tätigkeiten nach diesem Gesetz der Aufsicht des zuständigen Ministeriums als oberster Landwirtschaftsbehörde.

Zu § 19 (Übereignungsverlangen des früheren Berechtigten):

Hier werden die Regelungen des § 9 RSiedlG vollständig übernommen und lediglich entzerrt sowie redaktionell angepasst.

Zu § 20 (Anzeige des Landpachtverkehrs):

Zu Absatz 1:

Die Regelung verpflichtet die Verpächterin oder den Verpächter, Landpachtverträge anzuzeigen. Diesen gleich gestellt werden bestimmte Vertragsänderungen, die die wesentlichen Bestimmungen des Pachtvertrages betreffen. Ähnliches regelte § 2 Abs. 1 LPachtVG.

Zu Absatz 2:

Der Inhalt des § 2 Abs. 2 und Abs. 1 Satz 3 LPachtVG wird übernommen.

Zu Absatz 3:

Die Vorschrift knüpft an § 10 Abs. 1 LPachtVG an. Allerdings erscheint es notwendig, das dort eingeräumte freie Ermessen in ein intendiertes Ermessen zu ändern, da die Anzeige von Pachtverträgen und anzeigepflichtigen Vertragsänderungen bislang nicht ausreichend erfolgt. Um gesetzestreuen Vertragsschließenden keine Nachteile erwachsen zu lassen, ist die Regelung notwendig. Im Zusammenhang mit dieser Wertung ist auch die Einführung eines Bußgeldtatbestandes (§ 34) zu sehen. Dies zusammen genommen soll die Umsetzung der Anzeige von Landpachtverträgen, wie sie bereits nach gegenwärtiger Rechtslage besteht, befördern. Die durch NST und LWK geäußerte Befürchtung eines in Zukunft erhöhten Verwaltungsaufwandes wegen der Bearbeitung angezeigter Landpachtverträge wird daher ausdrücklich geteilt.

Zu § 21 (Ausnahmen von der Anzeigepflicht):

In den Nummern 2 und 4 werden die Regelungen des Landpachtverkehrsgesetzes übernommen und (in Nummer 4) dem geltenden Recht angepasst. Ergänzend kommt in Nummer 1 die Freistellung von der Anzeigepflicht für Pachtverträge hinzu, die von Bund, Land oder einer Kommune als Verpächter geschlossen werden. Diese Ausnahme rechtfertigt sich im Hinblick auf die anzunehmende Verlässlichkeit bei der Auswahl der Vertragspartner und der Konditionen des Vertrages, insbesondere der Pacht. Sichergestellt ist dadurch außerdem, dass keine besondere Prüfung hinsichtlich der Zuordnung eines Vertragspartners erfolgen muss. So kann überflüssiger Aufwand für die zuständigen Behörden vermieden und andererseits sichergestellt werden, dass die überwiegende Zahl von Landpachtverträgen anzeigepflichtig bleibt und die notwendige Grundlage für die Beurteilung der Pacht bestehen bleibt.

Die weitere Ausdehnung der Freistellung von der Anzeigepflicht wurde erwogen, letztlich aber nicht umgesetzt. Insofern wird den Wünschen von Klosterkammer, SBK und Ev. Kirche nicht gefolgt.

Durch Nummer 3 wird klargestellt, dass Landpachtverträge erst ab einer bestimmten Mindestgröße zur Anzeige gebracht werden müssen. Dies ergab sich bislang aus der Verordnung zur Durchführung des Landpachtverkehrsgesetzes und zur Bereinigung des Siedlungsrechts vom 3. Juli 2006 (Nds. GVBl. S. 246). Die dort bislang festgeschriebene Grenze von 2 Hektar wird übernommen. Unter diesem Schwellenwert kann davon ausgegangen werden, dass die Pacht besonderen Umständen des Grundstückes oder der Verwendung Rechnung trägt und deshalb keine aussagekräftige Berechnungsgrundlage für ein Pachtniveau ist.

Die Regelung in Nummer 4 korrespondiert mit der in § 8 Nr. 1 getroffenen Wertung bei der Genehmigungspflicht von Grundstückskaufverträgen. Auch hier soll der Pachtvertrag zwischen engen Angehörigen nicht den Vorschriften dieses Gesetzes unterworfen werden. Es ist anzunehmen, dass durch das besondere Näheverhältnis auch besondere Vertragskonditionen gewählt werden. Diese würden die Erkenntnisse, die sich aus der Auswertung der anzeigepflichtigen Pachtverträge hinsichtlich der Pacht ergeben, verfälschen.

Die durch den Pächterverband allgemein geäußerte Kritik an Ausnahmeregelungen von der Anzeigepflicht wird daher im Ergebnis nicht geteilt.

Zu § 22 (Beanstandung von Pachtverträgen):

Zu Absatz 1:

Hier werden die Voraussetzungen beschrieben, unter denen eine Beanstandung von Pachtverträgen oder Vertragsänderungen erfolgen kann.

Nummer 1 sichert die Möglichkeit eines vorhandenen vorrangigen Pachtrechtes – dessen Voraussetzungen in § 24 beschrieben werden – ab. Sollte die Pächterin oder der Pächter eines angezeigten Pachtvertrages nicht bereits in der Gemarkung, in der das Pachtgrundstück gelegen ist, oder einer angrenzenden Gemarkung über Pachtflächen oder Eigentumsflächen verfügen, so könnte eine Beanstandung erfolgen. Voraussetzung wäre eine entsprechende vorrangige Pachtbereitschaft.

Nummer 2 ist angelehnt an den Regelungsgehalt des § 4 Abs. 1 Nr. 1 LPachtVG. Zum einen wird die Wortwahl des Landpachtverkehrsgesetzes zeitgemäßer gefasst, indem das Wort „ungesund“ durch „nachteilig“ ersetzt wird. Bezugspunkt ist und bleibt die Agrarstruktur. Der zweite Satzteil erläutert dann durch die Nennung eines Regelbeispiels die nachteilige Anhäufung von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Regelmäßig dann, wenn 25 Prozent oder mehr der landwirtschaftlichen Nutzfläche einer mindestens 250 Hektar großen Gemarkung bereits in Eigentum oder Pacht der pachtenden Vertragspartei stehen, ist von einer nachteiligen Anhäufung auszugehen. Mit der Einführung einer Mindestgemarkungsgröße wird den oben zu § 9 Abs. 2 bereits dargelegten Gründen Rechnung getragen und eine Harmonisierung hergestellt. Insofern werden die Anregungen von NST, Pächterverband, Familienbetriebe aufgenommen.

Die Nummern 3 und 4 entsprechen wortgleich den Regelungen in § 4 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 LPachtVG und werden von dort übernommen.

Nummer 5 ergänzt Nummer 4 und korrespondiert mit § 9 Abs. 1 Nr. 3. Pachten, die die ermittelte durchschnittliche Pacht vergleichbarer Nutzflächen in der Gemeinde um mehr als 30 Prozent übersteigen, können zur Beanstandung des Pachtvertrages oder der Vertragsänderung führen. Es wird davon ausgegangen, dass sich vor Ort im Laufe der Zeit eine Art Pachtpreisregister bildet, das zur Beurteilungsgrundlage wird. Solange dieses noch nicht existiert, dürfte vorrangig Nummer 4 für Beanstandungen infrage kommen. Entgegen den Äußerungen von NST, Klosterkammer, LWK, Ev. Kirche, Familienbetriebe und Pächterverband erscheint es nicht zwingend, dass das Wissen um Pachten bereits vorhanden ist. Dies soll sich mit fortschreitendem Gesetzesvollzug vor Ort ausbilden.

Zu Absatz 2:

Die Regelung entspricht § 5 LPachtVG.

Zu § 23 (Beanstandungsverfahren):

Zu Absatz 1:

Es wird der Regelungsgehalt des § 7 Abs. 1 LPachtVG übernommen. Eine Änderung wird aber hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Fristen vorgenommen, da sich die bislang praktizierte Regelung nicht mehr bewährt. Insgesamt verlängert sich die Bearbeitungsfrist von bislang maximal zwei Monaten auf maximal drei Monate. Vor allem die Regelfrist von zwei Monaten soll dazu führen, dass weniger Verwaltungsaufwand notwendig ist. Bislang war bereits nach einem Monat eine Zwischennachricht zu erteilen. Diese Verpflichtung entfällt durch das Heraufsetzen der regelmäßigen Bearbeitungszeit auf zwei Monate.

Zu Absatz 2:

Die Sätze 1 und 2 entsprechen § 7 Abs. 2 Sätze 1 und 2 LPachtVG. Satz 3 enthält besondere Hinweise für die zeitliche Ausgestaltung einer Vertragsänderung, sofern sie sich auf die Bewirtschaftung der Pachtsache auswirkt.

Zu § 24 (Vorrangiges Pachtrecht):

Zu Absatz 1:

Um die Existenz und die regionale Verankerung landwirtschaftlicher Betriebe nachhaltig zu sichern, soll ihnen in der Gemarkung ihres Betriebssitzes und in den angrenzenden Gemarkungen ein vorrangiges Pachtrecht ermöglicht werden, sofern sie dort bereits ein landwirtschaftliches Grundstück als Eigentümer bewirtschaften. Mit der Regelung in Satz 2 soll eventuellen Härten begegnet werden, die eintreten können, wenn langjährige Pächter einen Folgevertrag abschließen und dieser den Anforderungen dieses Gesetzes an die begrenzte Pächterhöhung entspricht. Die Regelung korrespondiert insofern mit § 8 Nr. 10 und berücksichtigt eine Anregung des Pächterverbandes.

Die Einführung eines vorrangigen Pachtrechtes wird von einigen angehörteten Beteiligten auch insgesamt kritisch gesehen, da es die Gefahr birgt, gewachsene und für die Bewirtschaftung erfolgreiche Pächterstrukturen zu gefährden (Pächterverband, Klosterkammer, Familienbetriebe). Wegen des örtlichen Bezuges des vorrangigen Pachtrechtes wird diese Gefahr nicht gesehen.

Zu Absatz 2:

Den Regelungen zum Vorkauf entsprechend kann auch die Absicht zur Ausübung eines vorrangigen Pachtrechtes bereits angemeldet werden, obwohl noch kein entsprechender Pachtvertrag oder eine Vertragsänderung angezeigt wurde. Die Anmeldung gegenüber der gemäß § 28 zuständigen Behörde soll für einen Zeitraum von fünf Jahren gelten.

Zu Absatz 3:

Die Vorschrift verpflichtet die Behörde, den vorrangig Pachtinteressierten nach Eingang einer Anzeige eines Pachtvertrages oder einer Vertragsänderung über das betreffende Pachtobjekt zu informieren. Um das Verfahren nicht zu verlängern, erfolgt die Information innerhalb von zwei Wochen.

Zu Absatz 4:

Die vorrangig Pachtberechtigten müssen sich dann innerhalb eines Monats nach der Information gemäß Absatz 3 oder der Möglichkeit zur Information gemäß § 28 Abs. 4 gegenüber der zuständigen Behörde erklären, was die Behörde in die Lage versetzt, über eine Beanstandung zu entscheiden. Durch die Verlängerung der normalen Bearbeitungsfrist auf zwei Monate ist dies grundsätzlich auch innerhalb der Frist möglich. Die Verlängerungsoption besteht (siehe § 23 Abs. 1).

Zu Absatz 5:

Die Vorschrift soll den möglichen Konflikt zwischen mehreren vorrangig Pachtberechtigten, die ihre Absicht geäußert haben, lösen. Die verpachtende Vertragspartei entscheidet insofern über ihren Vertragspartner.

Zu Absatz 6:

Die Regelung ermöglicht es der oder dem vorrangig Pachtberechtigten, die Pachtfläche zur vereinbarten Pacht zu pachten, höchstens jedoch zu einer Pacht, die die ermittelte durchschnittliche Pacht für vergleichbare Flächen um 30 Prozent übersteigt. So wird sichergestellt, dass für Pachtverträge vergleichbare Regeln wie für Grundstückskaufverträge gelten (siehe § 12 Abs. 4).

Zu Absatz 7:

Für den Fall des Einstiegs vorrangig Pachtberechtigter zu einer geringeren Pacht als der ursprünglich vereinbarten, wird hier der verpachtenden Vertragspartei die Möglichkeit gewährt, innerhalb eines Monats nach Ablauf der in § 23 Abs. 2 bestimmten Frist vom Vertrag zurückzutreten.

Dies erscheint notwendig, um den Interessen der verpachtenden Vertragspartei und den Erfordernissen der Privatautonomie gerecht zu werden. Es ist kein Grund ersichtlich, warum ihr kein entsprechendes Recht zustehen sollte, wie es § 10 Abs. 2 und § 12 Abs. 4 für die veräußernden Vertragsparteien vorsehen.

Zu § 25 (Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte):

Zu Absatz 1:

Zustimmungsbedürftig soll der Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften sein, die zwar landwirtschaftliche Nutzfläche im Eigentum haben, für deren Erwerb aber keine Grundstücksverkehrsgenehmigung nach dem Zweiten Abschnitt dieses Gesetzes notwendig ist, weil nicht das landwirtschaftlich genutzte Grundstück als solches Gegenstand des Veräußerungsgeschäftes oder anderweitigen Erwerbs ist, sondern nur ein Anteil am Gesellschaftsvermögen übertragen wird, der sich grundbuchmäßig nicht auswirkt.

So soll die Umgehungsmöglichkeit der Notwendigkeit einer Grundstücksverkehrsgenehmigung ausgeschlossen und die damit einhergehende Gefahr einer Aushöhlung des Grundstücksverkehrsrechts beseitigt werden. Erst dadurch kann eine Gleichbehandlung von vergleichbaren Erwerbsvorgängen sichergestellt werden.

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

Vor dem Hintergrund dieser Zielrichtung muss auch die Frage entschieden werden, ob das Land die Gesetzgebungskompetenz für eine solche Regelung besitzt. Verschiedene Stellungnahmen aus der Verbandsbeteiligung stellen dies infrage (unter anderem NST, Pächterverband, Familienbetriebe).

Korrespondierend zu der für den Bund entwickelten Gesetzgebungskompetenz „Kraft Sachzusammenhangs“ muss hier auch für Länder eine solche Kompetenz angenommen werden. Die Übertragung der Gesetzgebungskompetenz für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr mit der Föderalismusreform 2006 muss das handelnde Land in die Position versetzen, erkannte und bedrohende Faktoren im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr zu regeln. Ansonsten würde die übertragene Gesetzgebungskompetenz nur eine oberflächliche Berechtigung beinhalten, die zu kurz greife.

Das Zustimmungserfordernis berührt die gesellschaftsrechtliche Vertragsfreiheit und damit die Privatautonomie. Insofern entspricht dies den Eingriffen durch die grundstücksverkehrsrechtlichen Regelungen des Zweiten Abschnitts. Anders als dort wirkt sich aber das Zustimmungserfordernis nur insofern aus, als eine fehlende Zustimmung zur Rückabwicklung des Vertrages oder des gleichgestellten Erwerbsvorgangs führen soll. Dieses im Vergleich zur Unwirksamkeit eines Erwerbsvorgangs mildere Mittel ist trotzdem geeignet, das gewünschte Ziel zu erreichen. Die Aufhebung des Erwerbsvorgangs und ggf. die Abschöpfung wirtschaftlicher Vorteile durch Verhängen einer Geldbuße (vgl. § 34) erscheinen ausreichend, das agrarstrukturell definierte Ziel zu erreichen. So bleibt es beim geringsten möglichen Eingriff in die Vertragsfreiheit.

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

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

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

Zu Absatz 2:

Hier wird die Vermutung definiert, ab welcher Höhe der Beteiligung ein bestimmender Einfluss auf eine Gesellschaft vorliegt. Bei einem Anteil von mehr als 50 Prozent können maßgebliche Entscheidungen der Gesellschaft mit bodenrelevanten Auswirkungen beeinflusst werden, sodass hier die Grenze zu ziehen ist.

Zu Absatz 3:

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

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

Zu Absatz 4:

Grundsätzlich ist zu erwägen, alle Kapital- und Personengesellschaften in den Anwendungsbereich einzubeziehen. Bei Aktiengesellschaften ist zu berücksichtigen, dass sie aufgrund ihrer Gründungsvoraussetzungen, der Besonderheiten beim Anteilserwerb und der Sicherung der Umlauffähigkeit der Aktien nicht geeignet sind, das verfolgte agrarstrukturelle Ziel im Hinblick auf die Genehmigungspflicht von Unternehmensanteilskäufen zu gewährleisten. Außerdem ist die Tatsache zu berücksichtigen, dass ein Erwerb eines mindestens 50 v. H. - Anteils an einer Aktiengesellschaft eher nicht zu erwarten ist. Aus diesen Gründen werden Aktiengesellschaften ausgeschlossen.

Die Genossenschaft wiederum ist von ihrer Organisationsform her auszunehmen, da ein bestimmender Einfluss unabhängig vom Anteil am Gesellschaftsvermögen verantwortet wird und durch einen Erwerbsvorgang im Sinne des Absatz 1 kaum zu erreichen ist.

Zu § 26 (Zustimmungsantrag):

Zu Absatz 1:

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

Sollte ein Fall der Anwachsung vorliegen muss dies bis spätestens 1 Monat danach stattfinden.

Zu Absatz 2:

Die Definition der erwerbenden Vertragspartei erfolgt zur Klarstellung.

Zu Absatz 3:

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

Zu § 27 (Zustimmung):

Zu Absatz 1:

Die Vorschrift beschreibt die Voraussetzungen, wann eine Zustimmung zu versagen oder nur eingeschränkt zu erteilen ist.

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

Zu Absatz 2:

Hinsichtlich der Härtefallregelung kann auf § 9 Abs. 6 verwiesen werden. Auch hier ist es entscheidend, dass ein atypischer Sonderfall vorliegt und nicht allgemeine Härten der gesetzlichen Regelung abgedeckt werden sollen.

Zu Absatz 3:

Hier wird das behördliche Verfahren bei Vollzug von Anteilskäufen ohne die notwendige Zustimmung beschrieben. Verpflichtet wird die erwerbende Vertragspartei, die unter Hinweis auf die Ordnungswidrigkeit nach § 34 aufzufordern ist, den Erwerb rückgängig zu machen oder den Erwerbsvorgang in bestimmter Weise zu ändern. Der Hinweis auf § 34 soll dabei die Folge verdeutlichen, die nicht als Umsetzung der behördlichen Entscheidung zu sehen ist, wohl aber eintreten kann.

Zu § 28 (Zuständigkeit und behördliches Verfahren):

Zu Absatz 1:

Sachlich zuständig für Entscheidungen nach diesem Gesetz sind grundsätzlich die Landkreise, kreisfreien Städte und die großen selbständigen Städte. Dies entspricht der Zuständigkeit der Grundstücksverkehrsbehörden bislang. Zur Vereinheitlichung wird nunmehr klargestellt, dass die Entscheidungen als untere Landwirtschaftsbehörde getroffen werden.

Wegen der Besonderheit der neuen Regelungsmaterie und der Notwendigkeit, dass sich eine landesweit einheitliche Handhabung und Verwaltungspraxis ausbildet, werden die Entscheidungen nach dem Fünften Abschnitt des Gesetzes dem jeweils zuständigen Ministerium übertragen.

Zu Absatz 2:

Der Ausschluss erfolgt gemäß § 17 Satz 1 NKomVG und im Hinblick auf die komplexe Regelungsmaterie.

Zu Absatz 3:

Die Vorschrift regelt die örtliche Zuständigkeit der unteren Landwirtschaftsbehörde entsprechend § 18 GrdstVG und § 6 LPachtVG.

Zu Absatz 4:

Korrespondierend zu den Möglichkeiten eines Vorkaufsrechts gemäß § 11 oder eines vorrangigen Pachtrechts gemäß § 24 wird für die untere Landwirtschaftsbehörde die Verpflichtung geschaffen, fragliche Grundstücke bekannt zu geben. Eine Veröffentlichung im Internet erscheint ausreichend, um die Hinweiswirkung für Kauf- und Pachtinteressierte sicherzustellen. So kann gewährleistet werden, dass nach § 11 oder 24 Berechtigte von ihren Rechten Gebrauch machen können.

Die von zahlreichen Beteiligten (LWK, UVN, Familienbetriebe, VERO, Pächterverband) geäußerten Bedenken, eine Veröffentlichung verletze datenschutzrechtliche Bestimmungen, wird nicht geteilt, da keine personenbezogenen oder beziehbaren Daten betroffen sind.

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

Die Frist beruht auf den im Verfahren laufenden Fristen und ist im Hinblick auf einen zügigen Abschluss des Verfahrens gewählt worden.

Zu Absatz 5:

Es wird eine einheitliche zweimonatige Verfahrensfrist für die zuständige Behörde vorgesehen. Die Entscheidung muss aus Rechtssicherheitsgründen schriftlich erfolgen.

Im Fall einer notwendigen Erklärung gemäß § 12 zum Vorkauf verlängert sich die Bearbeitungsfrist um einen Monat, sofern dem Antragsteller vor Ablauf der zweimonatigen Frist die Fristverlängerung mitgeteilt wurde.

Satz 4 dient der Klarstellung dahingehend, welche Rechtsfolgen bei Verstreichen der Fristen eintreten. Im Hinblick auf § 42 a Abs. 3 VwVfG kann für die zuständige Behörde die Notwendigkeit bestehen, den Eintritt der Fiktion zu bestätigen.

Zu Absatz 6:

Die Regelung dient der Klarstellung. Sie entspricht dem zweistufigen niedersächsischen Verwaltungsaufbau.

Zu § 29 (Grundstücksverkehrsausschüsse):

Zu Absatz 1:

Die Aufgaben nach den Abschnitten zwei bis vier dieses Gesetzes erfordern zum einen eine verwaltungsmäßige Bearbeitung, zum anderen auch erheblichen landwirtschaftlichen Sachverstand. Dieser Tatsache wird dadurch Rechnung getragen, dass die Entscheidungen durch ein sachverständiges Gremium getroffen werden. Dieses wird als Ausschuss organisiert, dem fünf Mitglieder angehören, die zur kommunalen Vertretung wählbar sein müssen und von dieser in den Ausschuss gewählt werden. Von einer verpflichtenden Beteiligung der landwirtschaftlichen Berufsvertretung, wie sie teilweise in Anlehnung an die gegenwärtige Rechtslage gefordert wird (LWK, Landfrauen, NST, Pächterverband, UVN, VERO, Familienbetriebe), wurde im Hinblick auf die Verantwortlichkeit der gewählten kommunalen Vertretung abgesehen.

Durch die Regelung in Satz 2 wird sichergestellt, dass das Ziel der Gleichstellung der Geschlechter sich hier in der Zusammensetzung des Ausschusses wiederfindet. Ziel ist eine hälftige Besetzung mit Frauen und Männern.

Zu Absatz 2:

Die Vorschrift regelt die kontinuierliche Arbeitsfähigkeit der Ausschüsse über Wahlperioden hinweg.

Zu Absatz 3:

Satz 1 regelt die innere Organisation des Ausschusses. Satz 2 stellt klar, dass die laufenden Geschäfte des Ausschusses durch die Hauptverwaltungsbeamtin oder den Hauptverwaltungsbeamten der Kommune wahrgenommen werden, bei der der Ausschuss angesiedelt ist.

Zu § 30 (Nachweis beim Grundbuchamt):

Die Regelung entspricht § 7 GrdstVG.

Zu § 31 (Gerichtliches Verfahren):

Zu Absatz 1:

Es werden die Entscheidungen der zuständigen unteren Landwirtschaftsbehörde, gegen die ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung bei dem nach Absatz 2 zuständigen Landwirtschaftsgericht zulässig ist, aufgezählt.

Die bislang gemäß § 22 Abs. 1 GrdstVG geltende Antragsfrist von zwei Wochen wird beibehalten, da es die gewöhnliche Rechtsbehelfsfrist der Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit ist und in der Praxis keine Schwierigkeiten erkennbar sind.

Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung kann künftig nur noch beim Landwirtschaftsgericht gestellt werden, eine Antragstellung bei der zuständigen Behörde ist nicht mehr vorgesehen, weil es an einem sachlichen Grund fehlt, ein gerichtliches Verfahren bei einer Verwaltungsbehörde beginnen zu lassen, zumal diese auch bislang nur eine reine Weiterleitungsfunktion an das zuständige Gericht innehatte.

Zu Absatz 2:

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

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

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

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

Zu Absatz 3:

Die Regelung entspricht inhaltlich dem § 22 Abs. 3 GrdstVG.

Zu den Absätzen 4 und 5:

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

Zu § 32 (Kosten- und Steuerfreiheit):

Zu Absatz 1:

Gemäß § 1 Abs. 1 des Niedersächsischen Verwaltungskostengesetzes sind Kosten Gebühren und Auslagen. Durch die hier vorliegende Regelung wird der Gedanke der Gebühren- und Auslagenfreiheit für grundstücksverkehrsrechtliche Rechtsgeschäfte (§ 23 GrdstVG) fortgeführt und auch auf alle weiteren Entscheidungen nach diesem Gesetz angewandt.

Da diese behördlichen Entscheidungen nicht im unmittelbaren Interesse der Beteiligten, sondern vielmehr deshalb durchgeführt werden, um eine Beeinträchtigung im öffentlichen Interesse liegender agrarpolitischer Zielsetzungen zu vermeiden, ist eine Erhebung von Gebühren und Auslagen zu vermeiden. Dadurch entfällt auch eine Hürde, sich den Vorgaben entsprechend zu verhalten und die Entscheidungen der Landwirtschaftsbehörden einzuholen.

Die Gebühren- und Auslagenfreiheit bezieht sich allerdings nur auf die regelgerechten Verfahren. Sobald ein Zwangsgeld- oder Ordnungswidrigkeitenverfahren nach den §§ 33 und 34 betroffen ist, besteht für eine derartige Privilegierung kein Grund. Es fehlt an einem übergeordneten öffentlichen Interesse, diejenigen von Kosten zu befreien, die durch ihr bisheriges Fehlverhalten nur durch eine Zwangsmaßnahme zur Einhaltung ihrer Verpflichtungen gebracht werden können oder deren Verhalten ein Bußgeldverfahren nach sich zieht.

Zu Absatz 2:

Dieser Absatz stellt klar, dass der in § 29 Abs. 1 und 2 RSiedlG geregelte Grundsatz der Gebühren- und Steuerfreiheit weiter gilt.

Zu § 33 (Zwangsgeld):

Zu Absatz 1:

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

Abweichend von der Regelung in § 24 Abs. 2 GrdstVG wird das Zwangsgeld von der gemäß § 28 zuständigen Behörde festgesetzt. Durch die Verweisung auf § 70 des Niedersächsischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes findet der Sechste Teil des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung entsprechende Anwendung. Die Festsetzung kann mit einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden.

Zu Absatz 2:

Die Vorschrift regelt die maximale Höhe des einzelnen Zwangsgeldes. Dieses wird in der Höhe den heutigen Gegebenheiten und Preisverhältnissen auf dem Bodenmarkt angepasst, um den Verwaltungsvollzug wirksam zu unterstützen. Die Sonderregelung in Satz 2 trägt den Besonderheiten einer Aufhebung im gerichtlichen Verfahren Rechnung, dessen Umsetzung danach erschwert wird.

Zu § 34 (Ordnungswidrigkeiten):

Zu Absatz 1:

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

Mit den Nummern 1 bis 3 werden die Nichtbefolgung der Verpflichtungen aus den §§ 20 und 25 sowie eventuelle Auflagen und Bedingungen aus den §§ 10 und 27 sanktioniert.

Zu Absatz 2:

Hinsichtlich der Bußgeldhöhe wird zwischen den Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nrn. 1 und 3 einerseits und Nr. 2 auf der anderen Seite differenziert.

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

Grundsätzlich gilt für alle Tatbestände, dass das Bußgeld den wirtschaftlichen Vorteil der Ordnungswidrigkeit übersteigen soll, um keinen Anlass zu einer Nichtbefolgung der Verpflichtungen aus diesem Gesetz zu geben und bei der Festsetzung außerdem die Schwere und Dauer der Zuwiderhandlung sowie die Wirtschaftskraft der Handelnden zu berücksichtigen ist. Diese Aspekte ergeben sich aber bereits aus § 17 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG).

Zu Absatz 3:

Es bleibt bei der allgemeinen Zuständigkeit der gemäß § 28 zuständigen Behörde.

Zu Absatz 4:

Die Verjährung wurde abweichend von § 31 Abs. 2 Nr. 1 OWiG in Anlehnung an das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen gewählt.

Zu § 35 (Ausnahmeregeln für Höfe):

Zu Absatz 1:

In Niedersachsen gilt die Höfeordnung. Es ist deshalb eine Ausnahmenvorschrift von § 8 Nrn. 1 und 2 notwendig, soweit ein Hof im Sinne der Höfeordnung betroffen ist. Die Vorschrift entspricht in ihrem Sinn der gegenwärtigen Regelung in § 31 Abs. 1 GrdStVG, wo ebenfalls klargestellt wird, dass die Regelung der Höfeordnung denen des Grundstücksverkehrsgesetzes in diesem Punkt vorgeht.

Zu Absatz 2:

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

Zu § 36 (Gesetzesänderungen):

Zu Absatz 1:

Mit der Regelung in § 29 dieses Gesetzes wird die Regelung im Gesetz über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hinsichtlich der Besetzung der Grundstücksverkehrsausschüsse obsolet.

Zu Absatz 2:

Das Gesetz kann außer Kraft treten, da die Regelungen durch dieses (neue) Gesetz getroffen werden.

Zu § 37 (Überleitungsvorschrift):

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

Zu § 38 (Inkrafttreten):

Die Vorschrift regelt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes. Er wird vor dem Hintergrund der neuen Regelungssachverhalte, die bei den Kommunen in ihrer Funktion als untere Landwirtschaftsbehörde Vorbereitungen erfordern und Anpassungen im Verfahren notwendig machen, erst sechs Monate verzögert eintreten.