

Gesetzentwurf

Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen

Hannover, den 12.09.2012

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

Gesetz
zum Schutz land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vor „Landgrabbing“ durch Großinvestoren und vor Gefährdung gewachsener landwirtschaftlicher Strukturen durch ruinöse Kauf- und Pachtpreise
(Nds. Landwirtschaftsgrundstücksverkehrsgesetz – NLGVG)

Artikel 1**Erster Abschnitt****§ 1****Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen**

- (1) Die Vorschriften dieses Gesetzes finden Anwendung auf
 1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
 - a.) auf dem sich die Hofstelle, ein Wirtschaftsgebäude oder sonstige bauliche Anlage eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes befindet,
 - b.) welches land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird oder nutzbar wäre und eine Mindestgröße von 1,0 Hektar aufweist.
 2. Landpachtverträge im Sinne des § 585 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) über ein Grundstück nach
 - a.) Nummer 1 Buchstabe a
 - b.) Nummer 1 Buchstabe b, welches eine Mindestgröße von 2 Hektar aufweist.

Als Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes gelten auch Teile eines Grundstückes.
- (2) Landwirtschaftliche Nutzung im Sinne dieses Gesetzes ist die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung und Energieerzeugung, besonders der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau und der Obstbau sowie die Fischerei in Binnengewässern.
- (3) Ein Grundstück wird im Sinne dieses Gesetzes forstwirtschaftlich genutzt, wenn es von der Definition nach § 2 Abs. 3 bis 5 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung erfasst wird.
- (4) Bildet das veräußerte oder verpachtete Grundstück mit anderen Grundstücken des Veräußerers oder Verpächters eine räumlich zusammenhängende Fläche, ist die Mindestgröße aus der Summe der Flächeninhalte der zur zusammenhängenden Fläche gehörenden Grundstücke zu ermitteln. 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**§ 2****Genehmigungspflichtige Geschäfte**

- (1) Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber bedürfen der Genehmigung, über die auf Antrag der Landkreis, die kreisfreie Stadt oder die Region Hannover oder eine von den zuständigen Gebietskörperschaften gemeinsam betriebene/ beauftragte Stelle entscheidet, auf deren Gebiet sich das Grundstück vollständig oder überwiegend befindet. Befindet sich das Grundstück auf einem gemeindefreien Gebiet, entscheidet das Land. Ist ein schuldrechtlicher Vertrag genehmigt worden, so gilt auch die in Ausführung dieses Vertrages vorgenommene Auflassung als genehmigt. 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 einen Miterben, wenn der Nachlass im Wesentlichen aus einem landwirtschaftlichen Betrieb besteht,
 3. die Veräußerung von eigentumsgleichen Rechten an einem nach § 1 Absätze 2 und 3 genutzten Grundstück.
 4. die Bestellung eines Nießbrauchs.
- (3) Zur Stellung des Antrags auf Genehmigung sind die Vertragsparteien und derjenige, zu dessen Gunsten der Vertrag geschlossen worden ist, berechtigt. Hat ein Notar den Vertrag beurkundet, so gilt dieser als ermächtigt, die Genehmigung zu beantragen.
- (4) Der Kauf von Gesellschaftsanteilen an einem landwirtschaftlichen Betrieb, sofern es sich beim Käufer nicht um Ehegatten, eingetragene Lebenspartner nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes, oder Personen handelt, die in gerader Linie oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind.
- (5) Der Antrag auf Genehmigung wird ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

§ 3

Genehmigungsfreie Geschäfte

Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn

1. der Bund, das Land eine landeseigene Gesellschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts als Vertragsteil an der Veräußerung beteiligt ist;
2. die Veräußerung oder die Ausübung des Vorkaufsrechts innerhalb der Teilnehmergeinschaft im Zusammenhang mit der Durchführung eines Flurneuordnungsverfahrens 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;
3. die Veräußerung für die Durchführung von 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 bzw. im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde geplant werden.
4. Grundstücke veräußert werden, die im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches liegen, es sei denn, dass es sich um die Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder um Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als Grundstück im Sinne von § 1 ausgewiesen sind

§ 4

Vorkaufsrechte

- (1) Land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in der gleichen Gemarkung in der das zu veräußernden Grundstück gelegen ist oder in einer unmittelbar angrenzenden Gemarkung als Eigentümer über ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 1 Absätze 2 und 3 verfügen, genießen ein Vorkaufsrecht.
- (2) Städte und Gemeinden genießen ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 24 des Baugesetzbuches und können dieses vorrangig vor dem Vorkaufsrecht nach Absatz 1 ausüben.
- (3) Das Vorkaufsrecht nach Absatz 1 besteht nicht, wenn
 1. die Veräußerung gemäß § 3 keiner Genehmigung bedarf;
 2. der Veräußerer das Grundstück an Ehegatten, eingetragene Lebenspartner nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes, an Personen die in gerader Linie oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind veräußert;
 3. ein gemischter Betrieb insgesamt veräußert wird und die land- und forstwirtschaftliche Fläche nicht die Grundlage für eine selbstständige Existenz bietet;
 4. Grundstücke zur Verbesserung der Landbewirtschaftung oder aus anderen Gründen getauscht werden und ein etwaiger Geldausgleich nicht mehr als ein Viertel des höheren Grundstückswertes ausmacht;
 5. ein Grundstück zur Vermeidung der Enteignung oder einer bergrechtlichen Grundabtretung an denjenigen veräußert wird, zu dessen Gunsten es enteignet werden könnte oder abgetreten werden müsste;
 6. ein Grundstück an denjenigen veräußert wird, der das Eigentum aufgrund gesetzlicher Verpflichtung übernehmen muss,
 7. Ersatzland erworben wird, soweit
 - a.) der Erwerber auf das Ersatzland zur Sicherung seiner Existenz oder zur Aufrechterhaltung seines persönlich bewirtschafteten Betriebes angewiesen ist oder
 - b.) eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband das Ersatzland zur alsbaldigen Verpachtung oder Veräußerung an einen bestimmten von ihr oder ihm verdrängten Landwirt benötigt.

§ 5

Ausübung des Vorkaufsrechts

- (1) Ein Vorkaufsberechtigter nach § 4 Absatz 1 kann sein Vorkaufsrecht nur innerhalb von vier Wochen nach Eingang des Antrags nach § 2 gegenüber der zuständigen Behörde geltend machen.
- (2) Der Vorkaufsberechtigte auch kann ohne Vorliegen eines Antrags nach § 2 für konkret zu benennende Grundstücke ein Vorkaufsrecht für den Fall geltend machen, dass ein solcher gestellt wird. Diese Erklärung ist gegenüber der zuständigen Behörde abzugeben und gilt für einen Zeitraum von fünf Jahren.
- (3) Ein Vorkaufsberechtigter nach § 4 Absatz 1 kann ein Grundstück zu einem Preis erwerben, der den aus der Kaufwertstatistik für die Gemeinde auf deren Gebiet das Grundstück liegt ermittelten durchschnittlichen landwirtschaftlichen Verkehrswert um höchstens 20 Prozent übersteigt. Weist die Kaufwertstatistik für diese Gemeinde keine Kaufwerte für vergleichbare Grundstücke aus, können die Kaufwerte vergleichbarer Grundstücke in angrenzenden Gemeinden oder andere geeignete Bewertungsgrundlagen herangezogen werden.

§ 6

Versagung oder Einschränkung der Genehmigung

- (1) Die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts nach § 2 darf nur versagt oder durch Auflagen nach § 7 eingeschränkt werden, wenn
 1. die Veräußerung eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung des Grund und Bodens bedeutet oder erwarten lässt,;
 2. durch die Veräußerung des Grundstücks oder einer Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören, dieses unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würden;
 3. der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstückes steht
- (2) Eine unwirtschaftliche oder agrarstrukturell nachteilige Verkleinerung oder Aufteilung im Sinne des Absatzes 1 Nrn. 1 und 2 liegt in der Regel dann vor, wenn durch Erbaueinandersetzungen, Übergabevertrag oder sonstige rechtsgeschäftliche Veräußerung ein selbstständiger landwirtschaftlicher Betrieb seine Lebensfähigkeit verlieren würde.
- (3) Soll die Genehmigung für ein Rechtsgeschäft, an dem eine Gemeinde oder ein Landkreis beteiligt ist, versagt oder durch Auflagen eingeschränkt werden, entscheidet die zuständige Behörde in Einvernehmen mit der Rechtsaufsichtsbehörde.

§ 7

Genehmigung unter Auflagen

- (1) Dem Verkäufer kann die Auflage gemacht werden, das Grundstück an einen Vorkaufsberechtigten nach § 4 Absätze 1 und 2 zu veräußern.
- (2) Dem Erwerber kann die Auflage gemacht werden,
 1. das erworbene Grundstück an einen Landwirt in der Gemeinde zu verpachten;
 2. das erworbene Grundstück zu einem angemessenen Preis ganz oder teilweise an einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder an eine Gemeinde zu veräußern;
 3. an anderer Stelle binnen einer bestimmten, angemessenen Frist Land an eine Gemeinde abzugeben, jedoch nicht mehr als der Größe oder dem Wert des erworbenen Grundstücks entspricht.
- (3) Wird die Genehmigung unter Auflagen erteilt, so ist die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Eintritt der Bestandskraft des Bescheides vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 323 Abs. 6, 346 bis 349 und 351 des BGB entsprechend anwendbar.

Dritter Abschnitt

§ 8

Anzeige des Landpachtverkehrs

- (1) Der Verpächter hat unbeschadet der Vorschriften des § 9 den Abschluss eines Landpachtvertrages durch Vorlage oder im Falle eines mündlichen Vertragsabschlusses durch inhaltliche Mitteilung des Landpachtvertrages der zuständigen Landwirtschaftsfachbehörde anzuzeigen.
- (2) Der Abschluss eines Landpachtvertrages ist binnen eines Monats anzuzeigen. Zur Anzeige ist auch der Pächter berechtigt.

§ 9

Ausnahmen von der Anzeigepflicht

Der Anzeigepflicht nach § 8 unterliegen nicht

1. Flächen, die vom Bund, dem Land, einem Landkreis, einer Gemeinde, einer landeseigenen Gesellschaft oder einer Körperschaft des öffentlichen Rechts verpachtet werden;
2. Landpachtverträge, die im Rahmen eines behördlich geleiteten Verfahrens abgeschlossen werden;
3. Landpachtverträge für Flächen, die die Mindestgröße nach § 1 Absatz 1 Nr. 1 Buchstabe b unterschreiten,
4. Landpachtverträge zwischen Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern oder Personen, die in gerader Linie verwandt, bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind.

§ 10

Vorrang ortsansässiger landwirtschaftlicher Betriebe

- (1) Land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in der gleichen Gemarkung in der das zu verpachtende Grundstück gelegen sind oder in unmittelbar angrenzenden Gemarkungen als Eigentümer über ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 1 Absätze 2 und 3 verfügen, genießen ein vorrangiges Pachtrecht.
- (2) Land- und forstwirtschaftliche Betriebe können ihre Absicht ein vorrangiges Pachtrecht nach Absatz 1 im Falle eines nach § 8 anzeigepflichtigen Pachtvertrages ausüben zu wollen auch ohne Vorliegen einer solchen Anzeige für konkret zu benennende Grundstücke anmelden. Diese Anmeldung ist gegenüber der zuständigen Landwirtschaftsfachbehörde abzugeben und gilt für einen Zeitraum von fünf Jahren.
- (3) Im Falle der Anmeldung eines vorrangigen Pachtrechts nach Absatz 2 informiert die zuständige Landwirtschaftsfachbehörde über das Vorliegen der Anzeige eines das vorrangige Pachtrecht auslösenden Pachtvertrages binnen 4 Wochen.
- (4) Der vorrangig Pachtberechtigte hat binnen 4 Wochen nachdem ihm die Möglichkeit zur Ausübung seines vorrangigen Pachtrechts bekannt wird, spätestens jedoch 8 Wochen nach Anzeige des Pachtvertrages bei der zuständigen Behörde zu erklären, ob er von seinem vorrangigen Pachtrecht Gebrauch machen möchte.
- (5) Ein vorrangig Pachtberechtigter kann eine landwirtschaftliche Nutzfläche zu einem Zins pachten, der den Pachtzins für die Gemeinde auf deren Gebiet das Grundstück liegt ermittelten durchschnittlichen Pachtzins für vergleichbare Nutzflächen um höchstens 20 Prozent übersteigt. Ist der durchschnittliche Pachtzins für vergleichbare Grundstücke für diese Gemeinde nicht ermittelbar, können der Pachtzins vergleichbarer Grundstücke in angrenzenden Gemeinden oder andere geeignete Bewertungsgrundlagen herangezogen werden.

§ 11

Beanstandung von Pachtverträgen

Die zuständige Landwirtschaftsfachbehörde kann einen anzuzeigenden Pachtvertrag beanstanden, wenn

1. der Pächter in der Gemarkung in der das Grundstück gelegen ist oder in unmittelbar angrenzenden Gemarkungen nicht über weitere Eigentums- oder Pachtflächen verfügt und ein vorrangig Pachtberechtigter nach § 10 sein vorrangiges Pachtrecht wahrnehmen will.

2. die Verpachtung eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung, insbesondere eine ungesunde Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen bedeutet,
3. durch die Verpachtung ein Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen, unwirtschaftlich in der Nutzung aufgeteilt wird oder
4. der Pachtzins in einem nicht angemessenen Verhältnis zum Ertrag steht, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist.

§ 12

Beanstandungsverfahren

- (1) Die Entscheidung über die Beanstandung eines Landpachtvertrages ist in den Fällen nach § 11 Nr. 1 innerhalb von 2 Monaten und in den Fällen nach Nrn. 2-4 innerhalb eines Monats nach Anzeige des Vertragsabschlusses durch schriftlichen Bescheid zu treffen. Dauert die Prüfung des Landpachtvertrages voraussichtlich länger, ist den Vertragsteilen vor Ablauf der Frist ein Zwischenbescheid zu erteilen, durch den sich die Frist um einen Monat verlängert. Ein Landpachtvertrag gilt als nicht beanstandet, wenn die Frist abläuft, ohne dass den Vertragsteilen ein Beanstandungsbescheid bekannt geworden ist.
- (2) In einem Beanstandungsbescheid sind die Vertragsteile 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. 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.
- (3) Gegen eine Entscheidung nach Absatz 1 ist ein Widerspruch zulässig.
- (4) Ein Landpachtvertrag darf nicht beanstandet werden, wenn dieses eine unzumutbare Härte für einen Vertragsteil darstellen würde.

Vierter Teil

§ 13

Zuständigkeiten und behördliches Verfahren

- (1) Für die §§ 2-7 zuständige Behörde sind die Landkreise, kreisfreien Städte und die Region Hannover. Landkreise und kreisfreie Städte können die Aufgaben im Rahmen interkommunaler Zusammenarbeit auf eine gemeinsame Stelle übertragen. Die Entscheidung über den Antrag ist innerhalb von zwei Monaten nach Eingang bei der Genehmigungsbehörde durch schriftlichen Bescheid bekannt zu machen.
- (2) Für die §§ 8 – 12 zuständige Behörde ist die Landwirtschaftskammer Niedersachsen. Sie entscheidet innerhalb der im § 12 Absatz 1 genannten Fristen.
- (3) Örtlich zuständig nach Absatz 1 ist die kreisfreie Stadt, der Landkreis bzw. die Region Hannover oder eine Stelle nach Absatz 1 Satz 2 auf deren Gebiet der Erstwohnsitz des Veräußerers liegt.
- (4) Örtlich zuständig nach Absatz 2 ist die Geschäftsstelle der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in deren Zuständigkeitsbereich das zu verpachtende Grundstück liegt.
- (5) Für Widerspruchsverfahren nach § 12 Absatz 3 ist die Oberste Landwirtschaftsbehörde zuständig.

§ 14

Nachweis beim Grundbuchamt

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

§ 15

Ordnungsmaßnahmen

- (1) Ist ein anzuzeigender Landpachtvertrag nicht fristgemäß angezeigt worden, kann die zuständige Landwirtschaftsfachbehörde die Anzeige verlangen.
- (2) Ist ein Landpachtvertrag nach § 12 aufgehoben worden, kann die zuständige Behörde von den Vertragsparteien verlangen, dass eine bereits vorgenommene Übertragung des Besitzes an der Pachtsache innerhalb einer angemessenen Frist rückgängig gemacht wird. Kommen die Vertragsparteien der Aufforderung nicht nach, sollen sie von der zuständigen Behörde durch Festsetzung eines Zwangsgeldes dazu angehalten werden.
- (3) Das einzelne Zwangsgeld soll in einer Höhe festgesetzt werden, die dem Pachtzins von zwei Kalenderjahren entspricht.

§ 16

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Artikel 2

Änderung des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Das Gesetz über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LwKG) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl, S. 61), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2011 (Nds. GVBl, S. 471) wird wie folgt geändert:

§ 41 erhält folgende Fassung:

- (1) Die Aufgaben der zuständigen Behörde nach dem Niedersächsischen Landwirtschaftsgrundstücksverkehrsgesetz, nehmen die Landkreise, die kreisfreien Städte, die Region Hannover und die großen selbstständigen Städte durch einen besonderen Ausschuss (Grundstücksverkehrsausschuss) wahr. Die Zuständigkeit der selbstständigen Gemeinden wird ausgeschlossen (§ 17 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes).
- (2) Dem Grundstücksverkehrsausschuss gehören an:

1. zwei vom Kreistag, vom Rat oder der Regionsversammlung der Region Hannover gewählte Personen von denen je eine von den vor Ort tätigen Umweltverbänden und der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vorgeschlagen wird.
2. drei vom Kreistag, vom Rat oder der Regionsversammlung der Region Hannover gewählte Personen, die zum Kreistag, zum Rat oder zur Regionsversammlung wählbar sein müssen.
- (3) Nach Ablauf der Wahlperiode des Kreitages, des Rates oder der Regionsversammlung führt der Grundstücksverkehrsausschuss seine Tätigkeit bis zur ersten Sitzung des neu gebildeten Grundstücksverkehrsausschusses fort.
- (4) Der Grundstücksverkehrsausschuss wählt aus seiner Mitte eine Vorsitzende oder einen Vorsitzenden sowie eine stellvertretende Vorsitzende oder einen stellvertretenden Vorsitzenden. Die laufenden Geschäfte des Ausschusses nimmt die Hauptverwaltungsbeamtin oder der Hauptverwaltungsbeamte der Kommune wahr.

Begründung:

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass, Ziel und Schwerpunkt des Gesetzes

Aufgrund der Unsicherheiten auf den Finanzmärkten im Zuge der Finanz- und Eurokrise werden land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen zunehmend auch von außerlandwirtschaftlichen Investoren nachgefragt, deren Ziel eine sichere Kapitalanlage und nicht die Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse ist. Zudem treten verstärkt Großunternehmen auf dem Markt für landwirtschaftliche Nutzflächen auf. Dieses führt dazu, dass die Kaufpreise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Immobilien in den vergangenen Jahren deutlich überdurchschnittlich gestiegen sind. Bäuerliche Familienbetriebe, die ihre Produktion ausweiten wollen, können bei dieser Entwicklung nicht mehr mithalten, da die Kaufpreise insbesondere für Ackerland inzwischen ein Niveau erreicht haben, das eine Erweiterung ihres Betriebes durch Zukauf von Nutzflächen unwirtschaftlich macht.

Auch die Pachtpreise weisen vor allem in den von der Nutztierhaltung – insbesondere der Schweine- und Geflügelhaltung – geprägten Regionen eine stark ansteigende Tendenz auf. Die Pachtpreise haben damit ein Niveau erreicht, das die Produktion landwirtschaftlicher Feldfrüchte unter den derzeitigen Marktbedingungen nicht mehr wirtschaftlich erscheinen lässt. Der Markt ist deshalb geprägt von Nachfragern auf dem Pachtflächenmarkt, deren primäres Ziel nicht der Anbau von Getreide, Hackfrüchten, Kartoffeln oder anderen Früchten, sondern die Entsorgung der in der Tierhaltung anfallenden Gülle oder des Stallmists ist. Diese oftmals flächenarmen agrarindustriell geprägten Betriebe sind bereit und in der Lage landwirtschaftliche Nutzflächen auch in weiter Entfernung zum eigenen Betriebssitz zu überhöhten Preisen anzupachten.

Ziel dieses Gesetzes ist es, bäuerlichen Familienbetrieben den Zugang zum regionalen Markt für landwirtschaftliche Nutzflächen (Kauf und Pacht) offen zu halten und ihnen so eine sinnvolle betriebliche Entwicklung auch weiterhin zu ermöglichen. Zur Erreichung dieses Ziels wird den örtlich ansässigen Betrieben ein Vorkaufs- und primäres Pachtrecht für die in ihrem Umfeld angebotenen landwirtschaftlichen Nutzflächen eingeräumt.

Bereits seit dem 1. Januar 1962 greift das Grundstücksverkehrsgesetz (Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vom 28.07.1961, zuletzt geändert durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17. Dezember 2012 (BGBl. I S. 2586)) mit dem Ziel kontrollierend in den Markt für landwirtschaftliche Nutzflächen ein, die Landwirtschaft vor den Ausverkauf ihres Bodens zu schützen. Ferner soll das Grundstücksverkehrsgesetz verhindern, dass landwirtschaftliche Nutzflächen zu objektiv überhöhten Preisen gehandelt werden und Landwirte dadurch vom Erwerb ausgeschlossen werden. Dieses Gesetz sieht daher im § 2 ein Genehmigungserfordernis für die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks oder den schuldrechtlichen Vertrag hierüber durch den jeweiligen Landkreis vor. Auch die Verpachtung eines landwirtschaftlichen Grundstücks muss gemäß des Landpachtgesetzes (Gesetz über das landwirtschaftliche Pachtwesen vom 25. Juni 1952) gegenüber der zuständigen Behörde angezeigt werden.

Die aktuellen Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zeigen jedoch, dass der Regelungsgehalt der genannten Gesetze nicht mehr geeignet ist, die damit ursprünglich verfolgten Ziele zu erreichen.

Im Rahmen der Föderalismusreform wurden aus dem bisherigen Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 des Grundgesetzes die Gesetzgebungsmaterien des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs, des landwirtschaftlichen Pachtwesens und des ländlichen Siedlungswesens aus der Gesetzgebungskompetenz des Bundes gestrichen. Nach dem neu gefassten Art. 125a des Grundgesetzes gilt Bundesrecht, das wegen der Änderung des Art. 74 Absatz 1 nicht mehr als Bundesrecht erlassen werden könnte, als Bundesrecht fort und kann durch Landesrecht ersetzt werden. Dieses Gesetz ersetzt daher das Grundstücksverkehrs- und das Landpachtgesetz.

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

Dieses Gesetz erhält und verbessert die betriebliche Entwicklung bäuerlicher Familienbetriebe und wirkt sich damit positiv auf den ländlichen Raum aus. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls positiv, weil der weiteren Industrialisierung der Landschaft auf diese Weise entgegen gewirkt wird.

III. Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern

Keine

IV. Auswirkungen auf Familien

Das Gesetz stärkt die Familien im ländlichen Raum, weil es Inhaberfamilien eines landwirtschaftlichen Betriebes erleichtert, diesen zu sichern und zu erhalten und damit das Zusammenleben der Generationen stärkt.

V. Voraussichtliche haushaltsmäßige Auswirkungen

Da im geltenden Grundstücksverkehrsgesetz bereits ein Genehmigungserfordernis für die Veräußerung von Grundstücken und im Landpachtgesetz eine Anzeigepflicht für die Verpachtung von Grundstücken besteht, ist aufgrund dieses Gesetzes nicht mit einem Mehraufwand und damit nicht mit haushaltswirksamen Auswirkungen zu rechnen.

B. Besonderer Teil

§ 1

Die Bestimmungen dieses Gesetzes gelten für die Veräußerung oder sonstige Eigentumsübertragung sämtlicher Grundstücke, auf denen sich eine Hostelle oder bauliche Anlage eines landwirtschaftlichen Betriebes befindet, sowie für die Veräußerung oder sonstige Eigentumsübertragung von Grundstücken die land und forstwirtschaftlich genutzt sind oder genutzt werden können ab einer Mindestgröße von einem Hektar. Diese Mindestgröße entspricht der bisherigen Regelung des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Grundstücksverkehrsgesetz. Mit dieser Mindestgröße soll verhindert werden, dass sämtliche kleineren Grundstücksgeschäfte – etwa die Arrondierung des Grundstücks einer Privatwohnung – die für potenziell vorkaufsberechtigte landwirtschaftliche Betriebe von untergeordneter Bedeutung sind, durch das Genehmigungserfordernis verkompliziert werden.

Außerdem regelt dieses Gesetz die Verpachtung sämtlicher Hofstellen oder sonstiger baulicher Anlagen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes und von Flächen, die land- oder forstwirtschaftlich genutzt sind oder werden können, ab einer Mindestgröße von zwei Hektar. Die genannten Grundstücksgrößen werden auch dann erreicht, wenn zwei oder mehrere Flächen durch Feldwege oder Gewässer dritter Ordnung getrennt werden und die Summe der Teilflächen eine Gesamtflächen von einem Hektar (Veräußerung) oder zwei Hektar (Pacht) erreicht.

§ 2

Neben der nach bisherigen Bundesrecht bestehenden Genehmigungspflichtigkeit der Veräußerung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke ist nach diesem Gesetz auch der Erwerb von Anteilen an einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb genehmigungspflichtig. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass sich außerlandwirtschaftliche Investoren durch die Beteiligung an einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb die mit der Landwirtschaft verbundenen Rechte – insbesondere des Bauens im Außenbereich nach § 35 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuches – sichern. Ferner kann auch die Beteiligung außerlandwirtschaftlicher Investoren dauerhaft erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur haben.

§ 3

Diese Regelung stellt jene Grundstücksgeschäfte von der Genehmigung frei, bei denen aufgrund der Vertragsparteien oder aufgrund des besonderen öffentlichen Interesses von vornherein fest steht, dass ein Vorkaufsrecht nicht durchgreifen kann. Ferner sind Grundstücksgeschäfte innerhalb der Teilnehmergeinschaft eines Flurbereinigungsverfahrens freigestellt, da es sich hierbei um ein behördlich geleitetes Verfahren zur Verbesserung der Agrarstruktur handelt, an dem ohnehin nur Flächeneigentümer beteiligt sind, die auch im Sinne dieses Gesetzes vorkaufsberechtigt wären.

§ 4

Neben den Kommunen, denen das Baugesetzbuch im Rahmen ihrer Bauleitplanung ein vorrangiges Vorkaufsrecht einräumt, wird jenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ein Vorkaufsrecht gewährt, die in der Gemarkung, in der das zu veräußernde Grundstück gelegen ist oder in einer unmittelbar angrenzenden Gemarkung bereits über ein eigenes land- oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück verfügen. Damit wird sowohl der Erwerb land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke durch außerlandwirtschaftliche Investoren, wie auch durch nichts ortsansässige Betriebe für den Fall verhindert, dass ein ortsansässiger landwirtschaftlicher Betrieb dieses Grundstück erwerben möchte.

In Absatz 3 sind abschließend jene Fälle genehmigungsbedürftiger Grundstücksgeschäfts definiert, in denen das Vorkaufsrecht ortsansässiger land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nicht ausgeübt werden kann. Damit sollen vor allem unzumutbare Härten für den Verkäufer vermieden und die Veräußerung von Grundstücken innerhalb der Familie erleichtert werden.

§ 5

Ein Vorkaufsberechtigter muss seine Absicht das Vorkaufsrecht an einem land- oder forstwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren Grundstück ausüben zu wollen, binnen vier Wochen nach Eingang des Antrags auf Genehmigung des Grundstücksgeschäftes bei der zuständigen Behörde geltend machen. Da potenziell Vorkaufsberechtigte vom Vorliegen eines entsprechenden Genehmigungsantrages bei der zuständigen Behörden in vielen Fällen nicht oder nicht rechtzeitig Kenntnis bekommen dürften und von der Veröffentlichung anstehender Grundstücksgeschäfte, aus der diese Kenntnis zu erlangen wäre, aus Datenschutzgründen verzichtet werden soll, können land- und forstwirtschaftliche Betriebe gegenüber der zuständigen Behörde auch anzeigen, ein Vorkaufsrecht geltend machen zu wollen, sofern ein solcher Antrag gestellt wird. In diesem Falle wird der Vorkaufsberechtigte über das Vorliegen eines Antrags auf Genehmigung eines Grundstücksgeschäftes von der zuständigen Behörde informiert. Um den daraus entstehenden Verwaltungsaufwand auf das erforderliche Maß zu begrenzen, gilt eine solche Anzeige längstens für fünf Jahre und kann – sofern sie auch über diesen Zeitraum hinaus fortgelten soll, erneuert werden.

Nach Absatz 3 kann das Vorkaufsrecht an einem land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstück vom Vorkaufsberechtigten zu einem Preis von 20% oberhalb des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks auch dann ausgeübt werden, wenn Verkäufer und der im Antrag auf Genehmigung des Grundstücksgeschäftes genannte Kaufinteressierte einen höheren Preis vereinbart haben. Diese Regelung entspricht der Intention des bisher geltenden Bundesrechts, wonach verhindert werden soll, dass landwirtschaftliche Betriebe durch einen überhöhten Grundstückspreis faktisch ausgeschlossen werden, konkretisiert diese jedoch. Übersteigt der zwischen dem im Antrag genannten Kaufinteressierten und dem Verkäufer vereinbarte Preis den Preis von 20% oberhalb des

Verkehrswertes nicht, kann der Vorkaufsberechtigte das Grundstück zu dem zwischen den Antragstellern vereinbarten Preis erwerben. Bemessungsgrundlage soll in der Regel die Kaufwertstatistik der betreffenden Gemeinde sein. Weist diese keine aktuellen Werte für vergleichbare Grundstücke aus, kann auf die Kaufwertstatistik benachbarter Gemeinde oder andere geeignete Wertermittlungsverfahren zurück gegriffen werden.

§ 6

Grundsätzlich besteht die Pflicht der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung eines Grundstücksgeschäftes. Diese kann nur versagt werden, wenn damit eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke oder deren unwirtschaftliche Verkleinerung einhergeht. Eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke kann auch durch den Erwerb von Anteilen an einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb durch außerlandwirtschaftliche Investoren erwartet werden. Ferner kann eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung angenommen werden, wenn ein bis dahin selbstständiger landwirtschaftlicher Betrieb in einer Weise aufgeteilt wird, die es nicht mehr ermöglicht, diesen als landwirtschaftlichen Betrieb fortzuführen. Dabei kommt es nicht auf die Fortführbarkeit im Haupt oder Vollerwerb an; auch die Fortführung als Nebenerwerbsbetrieb ist eine Fortführung des Betriebes im Sinne dieses Gesetzes. Ferner darf die Genehmigung nicht schon deshalb versagt werden, weil ein Nebenerwerbsbetrieb, der auch nach Kauf des in Rede stehenden Grundstücks nur als Nebenerwerbsbetrieb fortgeführt werden kann, land- oder forstwirtschaftliche Nutzflächen von einem Haupt- oder Vollerwerbsbetrieb kauft. Dieses auch dann nicht, wenn damit die Verkleinerung von Nutzflächen einhergeht, eine wirtschaftliche Nutzung der betreffenden Fläche jedoch weiterhin möglich bleibt. Ferner kann die Genehmigung versagt werden, wenn der vereinbarte Kaufpreis grob unangemessen ist.

§ 7

Diese Regelung dient der Durchsetzung des Vorkaufsrechts der nach § 4 Vorkaufsberechtigten. Darüber hinaus haben die Kommunen mit der Möglichkeit, die Genehmigung nur unter der Auflage der Veräußerung eines anderen dem Käufer gehörenden Grundstücks oder der Verpachtung an einen landwirtschaftlichen Betrieb in der betreffenden Gemeinde zu erteilen, eine zusätzlich Möglichkeit, die erforderlichen Flächen für ihre weitere bauliche Entwicklung zu erwerben. Der Veräußerer des in Rede stehenden Grundstücks hat nach Absatz 3 die Möglichkeit, ein ihm nur unter Auflagen erteilte Veräußerungsgenehmigung nicht zu akzeptieren und das entsprechende Rechtsgeschäft nicht zu tätigen.

§§ 8 und 9

Der Abschluss eines Landpachtvertrages ist grundsätzlich gegenüber der nach § 13 Absatz 2 zuständigen Landwirtschaftskammer durch den Verpächter oder den Pächter anzuzeigen, sofern das betreffende Grundstück eine Mindestgröße von 2 Hektar übersteigt. Diese Anzeige kann durch Übersendung des Pachtvertrages oder – sofern dieser nicht in schriftlicher Form existiert – durch Mitteilung der wesentlichen Inhalte eines mündlichen Vertrages wie genaue Bezeichnung der Lage des Grundstücks, Flächengröße, Pachtdauer, Pachtzins und ggf. vereinbarte Nutzungsrestriktionen übermittelt werden. Von der Anzeigepflicht ausgenommen sind staatliche Grundstückseigentümer Bund, Land und Kommunen, landeseigene Gesellschaften sowie Körperschaften des öffentlichen Rechts. Ferner muss eine Anzeige nicht erfolgen, wenn der Pachtvertrag im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen, von einer Behörde geleiteten Verfahren – etwa einem Flurbereinigungsverfahren, zustande kommt oder eine Fläche innerhalb der Familie verpachtet wird.

§ 10

Analog zum Vorkaufsrecht nach § 4 haben land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in der Gemarkung in der sich das verpachtete Grundstück befindet oder in einer unmittelbar angrenzenden Gemarkung über land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen im Eigentum verfügen, ein vorrangiges

Pachtrecht. Ein vorrangig Pachtberechtigter muss die Absicht sein vorrangiges Pachtrecht ausüben zu wollen, spätestens acht Wochen nach Vorlage der Anzeige des Pachtvertrages bei der Landwirtschaftskammer geltend machen. Da ein vorrangig Pachtberechtigter vielfach keine Kenntnis von der Möglichkeit dieses Recht ausüben zu können erlangt, kann er seine Absicht ein vorrangiges Pachtrecht im Falle des Vorliegens eines anzuzeigenden Pachtvertrages ausüben zu wollen, für konkret zu benennende Grundstücke auch unabhängig vom Vorliegen einer entsprechenden Anzeige gegenüber der zuständigen Landwirtschaftskammer erklären. Eine solche Absichtserklärung gilt aus Gründen des effektiven Verwaltungshandelns für fünf Jahre und kann nach Ablauf dieser Frist erneuert werden. Im Falle des Vorliegens einer Absichtserklärung zur Ausübung des vorrangigen Pachtrechts setzt die Landwirtschaftskammer den vorrangig Pachtberechtigten davon innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige des Pachtvertrages in Kenntnis. Der vorrangig Pachtberechtigte hat in diesem Falle weitere vier Wochen Zeit, dieses Recht tatsächlich geltend zu machen. Um das vorrangige Pachtrecht nicht durch einen überhöhten Pachtzins aushebeln zu können, kann der vorrangig Pachtberechtigte ein land- und forstwirtschaftlich genutztes Grundstück zu dem ursprünglich mit dem Verpächter vereinbarten Pachtzins oder zu einem Zins pachten, der maximal 20% höher ist, als der ortsübliche Pachtzins vergleichbarer Flächen. Dieses auch dann, wenn zwischen dem Verpächter und dem in der Anzeige genannten Pächter ein höherer Pachtzins vereinbart wurde.

§§ 11 und 12

Das Instrument zur Durchsetzung eines vorrangigen Pachtrechts ist die Beanstandung des angezeigten Pachtvertrages durch die zuständige Landwirtschaftskammer. Diese muss im Falle des vorrangigen Pachtrechts spätestens innerhalb von zwei Monaten erfolgen. Eine Beanstandung kann auch erfolgen, wenn das vorrangige Pachtrecht nicht greift und es zu einer Anhäufung landwirtschaftlicher Nutzflächen bei einem Betrieb kommt, mit der die Entwicklungsperspektiven anderer landwirtschaftlicher Betriebe in erheblicher Weise eingegrenzt wird. Beanstandungen aus diesem Grund, bei unwirtschaftlicher Verkleinerung von Nutzflächen oder wenn der Pachtzins in keinem angemessenen Verhältnis zu Ertrag der Pachtsache steht, müssen innerhalb eines Monats erfolgen. Kann die zuständige Behörde besondere Umstände geltend machen, die es ihr nicht ermöglichen innerhalb der genannten Fristen abschließend zu entscheiden – etwa wenn erforderliche Informationen von anderer Stelle nicht rechtzeitig bei der zuständigen Behörde vorliegen - verlängert sich die Frist um einen Monat, sofern ein schriftlicher Zwischenbescheid, in dem die Gründe der Verzögerung dargelegt werden, erteilt wird.

Aus Gründen des Vertrauens- und Vertragsschutzes kann eine Beanstandung in vielen Fällen jedoch nicht unmittelbar wirksam werden, etwa wenn der Pächter bereits mit der Bewirtschaftung der Flächen begonnen hat. In diesem Falle muss ihm die Möglichkeit gegeben werden, die Erträge dieser Bewirtschaftung nutzen zu können. Sollten jedoch seitens des Pächters innerhalb der Frist von acht Wochen nach Anzeige des Pachtvertrages Maßnahmen ergriffen worden sein, die über eine Vegetationsperiode hinaus reichen – etwa die Anlage von Dauerkulturen oder der Bau eines Zaunes – so gehen diese zu Lasten des Pächters. Ein Anspruch auf Ausgleich dieser Maßnahmen besteht nicht.

§ 14

Die Regelung, wonach Veräußerungen von Grundstücken erst nach ihrer unanfechtbaren Genehmigung in das Grundbuch eingetragen werden, macht weitergehende Sanktionen bei Verstößen gegen die Regelungen der §§ 2-7 entbehrlich. Sollte ein Rechtsgeschäft über die Veräußerung eines Grundstücks ohne Vorliegen einer Genehmigung in das Grundbuch eingetragen worden sein – etwa weil das Grundbuchamt davon ausgehen musste, dass das Rechtsgeschäft keiner Genehmigung bedarf – kann der betreffende Landkreis hiergegen einen Widerspruch im Grundbuch eintragen lassen, sofern die Eintragung nicht älter als 12 Monate ist. Nach Ablauf von 12 Monaten ist die Eintragung in das Grundbuch ohne Vorliegen eines solchen Widerspruchs unanfechtbar, was aus Gründen der Rechtssicherheit im Grundstücksverkehr erforderlich ist.

Artikel 2

Um der gewachsenen gesellschaftlichen Bedeutung des Grundstücksverkehrs gerecht zu werden, ist eine Änderung der Im § 41 des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen erforderlich. Die bisherige Regelung sieht vor, dass drei Mitglieder des vom Kreistag, Stadtrat oder der Regionsversammlung zu wählenden, insgesamt fünfköpfigen Grundstücksverkehrsausschusses von der Landwirtschaftskammer vorgeschlagen werden. Nur über zwei weitere Mitglieder und damit die Ausschussminderheit können Kreistag, Rat oder Regionsversammlung frei entscheiden. Die Regelung, wonach das kommunal zuständige Parlament über drei Mitglieder und damit die Mehrheit des Ausschusses frei entscheiden kann, trägt dem Erfordernis einer höheren demokratischen Legitimation dieses Gremiums angesichts seiner gewachsenen Bedeutung Rechnung. Neben der Landwirtschaftskammer sollen künftig auch die vor Ort tätigen Umweltverbände gemeinsam das Vorschlagsrecht für jeweils ein Mitglied des Grundstücksverkehrsausschusses haben. Dieses ist Ausdruck der zunehmenden umweltpolitischen Bedeutung des Grundstücksverkehrs.

Stefan Wenzel

Fraktionsvorsitzender