

Gesetzentwurf

Hannover, den 08.09.2021

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Gesetz
zur Sicherung und zum Ausbau einer bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen (Niedersächsisches Agrarstruktursicherungs- und Verbesserungsgesetz - NASVG -)**

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 Ausnahmeregeln für Höfe
- § 36 Gesetzesänderungen
- § 37 Überleitungsvorschrift
- § 38 Inkrafttreten

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Schutzzweck dieses Gesetzes

¹Das 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. ²Agrarstrukturelles 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 ha 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) ¹Landwirtschaftliche 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. ²Beschränkungen 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) ¹Haupterwerbslandwirtin 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. ²Nebenerwerbslandwirtin 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) ¹Einer 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. ²Ein schlüssiges, umsetzbares Betriebskonzept ist auf Verlangen der zuständigen Behörde zum Nachweis vorzulegen.

(6) ¹Bilden 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. ²Der 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) ¹Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber bedürfen der Genehmigung. ²Ist ein schuldrechtlicher Vertrag genehmigt worden, so gilt auch die in Ausführung dieses Vertrages vorgenommene Auflassung als genehmigt. ³Die 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) ¹Zur Stellung des Antrags sind die Vertragsparteien und alle diejenigen berechtigt, zu deren Gunsten der Vertrag geschlossen worden ist. ²Dem 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. ³Hat 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

¹Ist zur Veräußerung eine Genehmigung nicht erforderlich, so hat die nach § 28 zuständige Behörde dieses auf Antrag zu bescheinigen. ²Diese 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 5 ha 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 Grundstückswerts 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) ¹Eine marktbeherrschende Stellung liegt vor, wenn eine Erwerberin oder ein Erwerber einen Anteil von 25 Prozent oder mehr an der landwirtschaftlichen Fläche einer mindestens 250 ha großen Gemarkung im Eigentum hat oder die Betriebsgröße bereits über dem Doppelten der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche niedersächsischer Betriebe liegt. ²In 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 Erbaueinandersetzungen, Übergabevertrag oder sonstige rechtsgeschäftliche Veräußerung

1. ein selbständiger landwirtschaftlicher Betrieb seine Lebensfähigkeit verliert,
2. ein landwirtschaftliches Grundstück kleiner als 2 ha wird oder
3. ein in einem Flurbereinigungsverfahren zugeteiltes oder anlässlich einer mit öffentlichen Mitteln geförderten 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 Bodenwerts des für das Grundstück geltenden Bodenrichtwerts um 15 Prozent übersteigt.

(5) Bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag muss auch allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen 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) ¹Der 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.

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

(2) ¹Wird die Genehmigung unter Auflagen erteilt, so ist die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Eintritt der Bestandskraft vom Vertrag zurückzutreten. ²Auf 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 Betriebsitz haben, ein Vorkaufsrecht.

(2) ¹Sofern 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. ²Das 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) ¹Vorkaufsberechtigte 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. ²Diese Erklärung ist gegenüber der gemäß § 28 zuständigen Behörde abzugeben und gilt für einen Zeitraum von fünf Jahren.

(2) ¹Liegt 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. ²Beim Vorliegen mehrerer Erklärungen gilt § 11 Abs. 2 sinngemäß.

(3) ¹Vorkaufsberechtigte 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. ²Wird die Absicht nicht erklärt, so informiert die zuständige Behörde nach Ablauf dieser Frist das Siedlungsunternehmen. ³Das vorkaufsberechtigte Siedlungsunternehmen kann sein Vorkaufsrecht nach § 11 Abs. 2 nur innerhalb von zwei Wochen gegenüber der zuständigen Behörde geltend machen.

(4) ¹Vorkaufsberechtigte nach § 11 Abs. 1 und 2 können ein Grundstück zum vereinbarten Preis erwerben, höchstens jedoch zu einem Preis, der das Preisniveau des Bodenwerts des für das Grundstück geltenden Bodenrichtwerts um 15 Prozent übersteigt. ²Erfolgt 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) ¹Das Vorkaufsrecht wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass im Veräußerungsvertrag ein geringeres als das vereinbarte Entgelt beurkundet ist. ²Gegenüber 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

¹Erklärungen 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 denjenigen mitzuteilen, zu deren Gunsten der Kaufvertrag geschlossen wurde. ²Dies gilt nicht, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 Abs. 8 unwirksam ist.

§ 14

Besichtigungsrecht der Vorkaufsberechtigten

¹Die nach § 11 Vorkaufsberechtigten sind befugt, innerhalb der Frist des § 28 Abs. 5 das Grundstück zu besichtigen. ²Werden 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) ¹Auf das Vorkaufsrecht sind die §§ 465 bis 468 BGB entsprechend anzuwenden. ²Das 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 ausbeudungen sind.

§ 16

Erlöschen rechtsgeschäftlicher Vorkaufsrechte

¹Bei einem Eigentumserwerb nach der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte. ²Für 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. ³Der 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

¹Einwendungen 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. ²Die Einwendungen können nur durch Antrag nach § 31 Abs. 1 geltend gemacht werden.

Dritter Abschnitt

Siedlungsrecht

§ 18

Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen

(1) ¹Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen des Landes (Siedlungsunternehmen) ist die Niedersächsische Landgesellschaft mit beschränkter Haftung. ²Das 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. ³Es führt diese Aufgaben unter Geltung dieses Gesetzes in seinem Geschäftsbereich fort. ⁴Seine 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) ¹Zu 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. ²Das 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) ¹Die 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. ²Andernfalls ist dieser als schwebend unwirksam zu betrachten. ³Gleiches gilt für Änderungen der Bestimmungen in einem anzeigepflichtigen Pachtvertrag über die Pachtsache, die Pachtdauer und die Vertragsleistungen.

(2) ¹Der Abschluss eines Landpachtvertrages und die Änderung der Bestimmungen nach Absatz 1 Satz 2 sind binnen eines Monats anzuzeigen. ²Zur 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, muss die nach § 28 zuständige Behörde die unverzügliche 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 ha 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 ha großen Gemarkung in Eigentum oder Pacht der pachtenden Vertragspartei steht oder die Betriebsgröße bereits über dem Doppelten der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche niedersächsischer Betriebe liegt,
 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 15 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) ¹Die Entscheidung über die Beanstandung eines Landpachtvertrages oder einer Vertragsänderung ist innerhalb von zwei Monaten nach Anzeige des Vertragsabschlusses durch schriftlichen Bescheid zu treffen. ²Die Frist nach Satz 1 kann einmalig um einen Monat verlängert werden, wenn die Fristverlängerung den Vertragsparteien vor Ablauf dieser Frist mitgeteilt wird. ³Ein Landpachtvertrag gilt als nicht beanstandet, wenn die Frist abläuft, ohne dass den Vertragsparteien ein Beanstandungsbescheid bekannt gegeben worden ist.

(2) ¹In 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. ²Kommen 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. ³Wird der Beanstandungsbescheid zwischen dem 15. Februar und 1. November bekannt gemacht, soll die Änderung zwischen dem darauffolgenden 1. Dezember und 15. Februar vollzogen werden.

§ 24

Vorrangiges Pachtrecht

(1) ¹Landwirtschaftliche 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. ²Dies 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) ¹Landwirtschaftliche 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. ²Diese 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) ¹Vorrangig 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. ²Diese 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) ¹Eine 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 15 Prozent übersteigt. ²Ist 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 Gesamtnachfolge, 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 ha 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 ha 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) ¹Der Vermögenswert der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist nach dem Verkehrswert zu bestimmen. ²Verpachtete Flächen sind einzubeziehen, gepachtete Flächen mit ihrem Ertragswert für die Restlaufzeit des Pachtvertrags. ³Zu 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) ¹Die 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. ²Bei 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) ¹Für 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. ²Für 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) ¹Die 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. ²Hat die zuständige Behörde eine Erklärung über die Ausübung 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. ³Durch die Mitteilung verlängert sich die Frist

auf drei Monate. ⁴Nach 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) ¹Die 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. ²Bei 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) ¹Der Grundstücksverkehrsausschuss wählt aus seiner Mitte eine Vorsitzende oder einen Vorsitzenden sowie eine stellvertretende Vorsitzende oder einen stellvertretenden Vorsitzenden. ²Die 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) ¹Ist 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. ²Der 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. ³§ 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) ¹Wenn 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. ²Der Antrag ist schriftlich oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des Gerichts zu stellen. ³Die §§ 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) ¹Streitigkeiten über Entscheidungen nach Absatz 1 werden als Landwirtschaftssachen der freiwilligen Gerichtsbarkeit den nach dem Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen zuständigen Landwirtschaftsgerichten zugewiesen. ²Für 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) ¹Stellt 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. ²Erachtet das Landwirtschaftsgericht eine auf § 22 Abs. 1 Nr. 4 gestützte Beanstandung für begründet, so kann es den Vertrag insoweit ändern, anstatt ihn aufzuheben.

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

§ 32

Kosten- und Steuerfreiheit

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

(2) ¹Alle 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. ²Die 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. ³Die Versicherung unterliegt nicht der Überprüfung durch die Finanzbehörden.

Siebter Abschnitt

Zwangsmaßnahmen, Ordnungswidrigkeiten

§ 33

Zwangsgeld

- (1) ¹Wer
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. ²§ 70 des Niedersächsischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes gilt entsprechend. ³Das Zwangsgeld ist, bevor es festgesetzt wird, anzudrohen. ⁴Die Festsetzung kann nach § 31 mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden.

(2) ¹Das einzelne Zwangsgeld darf den Betrag von 3 000 Euro nicht überschreiten. ²In 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) 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

Ausnahmeregelungen 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 5 des Gesetzes vom 1. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 213), 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

Die Preise für Flächen landwirtschaftlicher Nutzung steigen seit Jahren kontinuierlich an. Der durchschnittliche Kaufpreis eines Hektars landwirtschaftlicher Nutzfläche in Niedersachsen hat sich nach Auskunft der Bundesregierung (BT-Drucksache 19/23172) seit 2005 nahezu verdreifacht und lag 2019 bei 38 182 Euro/ha. Im gleichen Maße sind demnach auch die durchschnittlichen Jahrespachtentgelte bei Neupachten gestiegen, die 2016 im niedersächsischen Durchschnitt bei mehr als 600 Euro/ha lagen und sich mittlerweile weiter erhöht haben.

Auf der anderen Seite sank die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe in Niedersachsen zwischen 2005 und 2016 um 30 %. Das Höfesterben geht derweil nicht nur weiter, sondern erfolgt im „Agrarland Nummer 1“ auch schneller als im Bundesdurchschnitt. Mittlerweile stiegen aufgrund der erwarteten weiteren Preissteigerungen vermehrt große Investorinnen und Investoren in den landwirtschaftlichen Bodenmarkt ein, sodass das Thünen-Institut und die Humboldt Universität Berlin von einer weiteren „Tendenz zur Konzentration des Bodeneigentums in Holdingsstrukturen“ ausgehen (<https://www.agrarheute.com/management/betriebsfuehrung/holdings-breiten-landwirtschaft-nur-osten-559286>).

Im März 2020 wies Bundeslandwirtschaftsministerin Klöckner darauf hin, dass es nur bei 5 % der Käufe gelinge, den landwirtschaftlichen Vorrang durchzusetzen, wenn außenstehende Interessenten landwirtschaftliche Nutzflächen erwerben wollen. Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken plante die Rot-Grüne Landesregierung in der letzten Legislaturperiode die Verabschiedung eines Niedersächsisches Agrarstruktursicherungsgesetzes. Auch andere Bundesländer haben die Notwendigkeit einer besseren Regulierung des Bodenmarkts erkannt und sind mittlerweile in die Planungen für entsprechende Gesetze eingestiegen.

Aus dem vorliegenden Gesetzentwurf zur Agrarstruktur ergeben sich keine Auswirkungen auf den Landeshaushalt.

Helge Limburg
Parlamentarischer Geschäftsführer