

BLVN Aktuell

Informationen für unsere Mitglieder

Nr. 97

Januar 2017

1. Besoldungserhöhung 2017/2018

Der Vorsitzende des Niedersächsischen Beamtenbundes, Friedhelm Schäfer, sprach von einem „schwarzen Tag für Niedersachsens Beamtenschaft“: Zwar ist der Anstieg der Bezüge zum 1. Juni 2017 um 2,5 Prozent und zum 1. Juni 2018 um 2,0 Prozent beschlossen, doch nach Schäfers Darstellung liegt Niedersachsen damit im Vergleich der Bundesländer ganz hinten – auch deshalb, weil es weiterhin kein Weihnachtsgeld für die Landesbeamten gibt. Dass die Beamten unter dem Anstieg der Beiträge zur privaten Krankenversicherung litten, werde nicht berücksichtigt.

Der BLVN fordert mit Nachdruck, die niedersächsischen Beamten am Weihnachts- und Urlaubsgeld zu beteiligen – wie im Bund und in allen anderen Bundesländern auch!

Den vollen Wortlaut der NBB-Presseerklärung finden Sie im **Anhang**.

2. Gesetz zur Sicherung der bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen (Nds. Agrarstruktursicherungsgesetz – NASG –)

Zu Ihrer Information finden Sie im **Anhang** den vollen Wortlaut des Gesetzentwurfs, der für Kolleginnen und Kollegen an den berufsbildenden Schulen mit landwirtschaftlichen Berufen von Interesse sein dürfte.

3. Unbefristete Festanstellung: Schulsozialarbeiter sollen Verträge mit dem Land bekommen

Landesregierung und kommunale Spitzenverbände haben in Hannover einen 300 Millionen Euro schweren Schulpakt unterzeichnet. Er sieht unter anderem vor, dass die Schulsozialarbeit Aufgabe des Landes wird. Das Land will bis zum Jahr 2021 den Schu-

len insgesamt 1000 Schulsozialarbeiter zur Verfügung stellen. Zur flächendeckenden Schulsozialarbeit soll nun ein Konzept erarbeitet werden.

Die Sozialarbeiter, die bisher bei Kommunen oder freien Trägern beschäftigt waren, müssen sich neu auf die Stellen bewerben. Während Kultusministerin Frauke Heiligenstadt von einem Meilenstein sprach, kritisierte die Landtagsopposition die neuen Einstellungsvorgaben als zu unflexibel. Der Pakt sieht auch eine stärkere finanzielle Beteiligung des Landes an der Wartung und Pflege von Computern in öffentlich allgemeinbildenden Schulen vor. Hierfür sollen jährlich elf Millionen Euro zur Verfügung stehen. Zudem sollen die Schulsekretariate mit zusätzlichen acht Millionen Euro unterstützt werden.

4. Unterrichtseinheit für berufsbildende Schulen

Schülern mit unterschiedlichem Förderbedarf wird mittels einer offenen Aufgabenstellung eine an ihre individuellen Bedürfnisse angepasste Bearbeitung ermöglicht. Berücksichtigt werden sollen die **Förderbedarfe von Lernenden mit körperlichen oder geistigen Behinderungen sowie Lernenden mit sprachlichen Defiziten**. Das Material ist auch für Schülerinnen und Schüler geeignet, die noch nicht über ausreichende Deutschkenntnisse verfügen.

Mehr unter:

Lehrer-Online: Einführung in die Teamarbeit

<https://www.lehrer-online.de/unterrichtseinheit/ue/inklusive-unterricht-einfuehrung-in-die-teamarbeit/>

Lehrer-Online: Das Vorstellungsgespräch

<https://www.lehrer-online.de/unterrichtseinheit/ue/inklusive-unterricht-das-vorstellungsgespraech/>

5. Beihilferatgeber:

Ausführliche Informationen unter:

<http://www.beihilferatgeber.de/beihilfe-heilfuersorge/beihilfe-in-den-laendern/niedersachsen>

6. Expertengremium zur Arbeitszeitanalyse von Lehrkräften und Schulleitungen nimmt Arbeit auf

In der konstituierenden Sitzung des Expertengremiums zur Analyse der Arbeitszeit von Lehrkräften und Schulleitungen hat das zwölf Mitglieder starke Gremium unter Vorsitz des ehemaligen Präsidenten des Niedersächsischen Landesrechnungshofes, Richard Höptner, in Hannover seine Arbeit aufgenommen.

Das Expertengremium hat den Auftrag, die arbeitszeitrelevanten Tätigkeiten von Lehrkräften und Schulleitungen zu ermitteln und nach objektiven Kriterien zu bewerten. Ziel ist es, darauf aufbauend ein transparentes Standardverfahren zu entwickeln, mit dem in regelmäßigen Abständen die arbeitszeitlichen Regelungen für Lehrkräfte und ihre Wirkungen überprüft werden können. Hierzu soll das Gremium Empfehlungen erarbeiten. Die Expertinnen und Experten werten vorhandene wissenschaftliche Erkenntnisse und Studien zur Arbeitszeit von Lehrkräften und Schulleitungen aus. Bei Bedarf kann das

Gremium darüber hinaus auch zusätzliche Untersuchungen in Auftrag geben, um eventuell bestehende Datenlücken zu schließen bzw. offene Fragen zu beantworten.

Stellvertretende Vorsitzende des Expertengremiums ist die ehemalige Schulleiterin der KGS Sehnde und langjährige Vorsitzende des Schulleitungsverbands Niedersachsen (SLVN), Helga Akkermann. Daneben gehören dem Gremium vier Vertreterinnen und Vertreter der Wissenschaft an: Prof. Dr. Beate Wischer von der Fakultät für Erziehungswissenschaft der Universität Bielefeld, Prof. Dr. Axel Haunschild vom Institut für Interdisziplinäre Arbeitswissenschaft der Leibniz Universität Hannover, Dr. Frank Mußmann, Leiter der Kooperationsstelle Hochschulen und Gewerkschaften an der Georg-August-Universität Göttingen, sowie David Horstmann vom Zentrum für Angewandte Gesundheitswissenschaften an der Leuphana Universität Lüneburg. Weitere vier Mitglieder des Expertengremiums kommen aus der schulischen Praxis: Brigitte Rössing, Leiterin der Grundschule Comeniusstraße in Braunschweig, Julia Grunewald, Leiterin der IGS Südstadt in Hannover, Martin Neumann, Leitender Regierungsschuldirektor und Dezernatsleiter in der Regionalabteilung Osnabrück der Niedersächsischen Landesschulbehörde, sowie Heinz Kaiser, Oberstudiendirektor und Leiter des Studienseminars Oldenburg für das Lehramt an berufsbildenden Schulen. Dem Expertengremium gehören darüber hinaus zwei Vertreter der Spitzenorganisationen der zuständigen Gewerkschaften und Berufsverbände an: Eberhardt Brandt, Landesvorsitzender der Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft, sowie **Friedhelm Schäfer, Landesvorsitzender des Niedersächsischen Beamtenbundes (NBB)**. Beide sind von ihren jeweiligen Spitzenorganisationen benannt worden.

Der BLVN wird über den NBB seine Positionen zur Arbeitszeit der Lehrkräfte an den berufsbildenden Schulen einbringen! Die berufsbildenden Schulen befinden sich seit 10 Jahren in einem ständigen Umbruchprozess, der bei der Arbeitszeit der Lehrkräfte berücksichtigt werden muss!

7. Vodafone Stiftung: Reden ist Gold

Fast ein Viertel aller beruflichen Ausbildungsverträge wird jedes Jahr vorzeitig gelöst. Einer der Hauptgründe dafür sind Konflikte, die oftmals auf eine mangelnde oder misslungene Kommunikation zwischen Auszubildenden und Betrieben zurückzuführen sind. Dies zeigt eine Studie des Soziologischen Forschungsinstituts (SOFI) an der Georg-August-Universität Göttingen, die von der Vodafone Stiftung gefördert wurde. "Ein Ausbildungsabbruch ist für viele Jugendliche eine schwere Phase, denn sie empfinden dies als Scheitern, werden demotiviert und verlieren wertvolle Lebenszeit", so der Geschäftsführer der Vodafone Stiftung, Dr. Mark Speich. Aber auch die Unternehmen seien laut Speich sehr daran interessiert, die Auszubildenden zu halten, denn aufgrund des demographischen Wandels werde es immer schwerer, genug junge Menschen zu finden. Allein im vergangenen Jahr konnten über 40.000 Ausbildungsplätze nicht besetzt werden.

Mehr unter: <https://bildungsklick.de/aus-und-weiterbildung/meldung/reden-ist-gold-2/>

8. Mehr als 0 und 1 - Schule in einer digitalisierten Welt

Die Digitalisierung verändert rasant unsere Gesellschaft. Der Computer hat das Buch als Leitmedium abgelöst. Dieser Leitmedienwechsel stellt die Schule vor große Herausforderungen: Welche Kompetenzen benötigen Schülerinnen und Schüler in einer digitalisierten, zunehmend automatisierten Welt? Wie wichtig ist das Wissen im Kopf, wenn

mobile Geräte stets Antworten parat haben? Beat Döbeli Honegger, Professor für Medienbildung und Informatikdidaktik an der Pädagogischen Hochschule Schwyz, analysiert in seinem Buch den Leitmedienwechsel und zeigt auf, wie ihm eine zeitgemäße Schule begegnen kann.

Mehr unter:

http://news.educa.ch/sites/default/files/20160405/doebelihonegger_mehr_als_0_und_1.pdf oder <http://news.educa.ch/de/mehr-0-1-schule-digitalisierten-welt>

9. Kulturaustauschprogramm im pädagogischen Bereich

Entsendung deutscher Lehrkräfte in die USA im Schuljahr 2017/2018 *Bek. d. MK v. 1.11.2016 -44-50 8421* Für deutsche Lehrkräfte besteht im Schuljahr 2017/2018 wieder die Möglichkeit, im Rahmen des deutsch-amerikanischen Kulturaustauschprogramms STEP in den USA zu unterrichten. Einzelheiten finden Sie im SVBI 12/2016, S. 655 oder <http://www.schure.de/>

10. Europass Zeugniserläuterungen

Zu den europass Dokumenten gehört u.a. die europass Zeugniserläuterung. Dieses Dokument, das einem beruflichen Abschlusszeugnis beigelegt wird, soll es Dritten - insbesondere Personen aus einem anderen Land - erleichtern zu verstehen, was der im Zeugnis ausgewiesene Abschluss im Hinblick auf die vom Inhaber erworbenen beruflichen Qualifikationen und Kompetenzen bedeutet. Darüber hinaus gibt die Zeugniserläuterung Hinweise zu Dauer, Art und Niveau der Ausbildung sowie zum Bildungsgang, über den dieser Berufsabschluss erreicht werden kann.

Mehr unter:

<https://www.kmk.org/themen/berufliche-schulen/schulische-berufsausbildung/europass-zeugniserlaeuterungen.html>

11. Schüler-Austausch-Messe am 21.01.2017 in Hannover

Die Messe umfasst Vorträge von Fachleuten, Erfahrungsberichte Ehemaliger und eine Ausstellung mit führenden Austausch-Organisationen, Konsulaten und neutralen Beratungsinstituten zu den folgenden Themen:

Schulaufenthalte (High School), Internate, Privatschulen, Au Pair, Colleges, Ferien- und Sommercamps, Sprachreisen, Work and Travel, Freiwilligendienste, Fördermöglichkeiten und Stipendien.

Die Messe findet statt am **Samstag, 21. Januar 2017, 10 bis 16 Uhr**
im Freizeitheim Vahrenwald,
Vahrenwalder Straße 92, 30165 Hannover

Der Eintritt ist frei.

Kostenloses Informationsblatt für alle Mitglieder des BLVN. Anfragen und Anregungen an Lothar Lücke unter E-Mail: l.luecke@t-online.de



Unter dem Strich nichts!

Schlechter Tag für Niedersachsens Beamtenschaft

„Heute ist ein schlechter Tag für die niedersächsischen Beamtinnen, Beamten und Versorgungsempfänger/innen und deren Familien, denn sie werden gemäß Landtagsbeschluss in den Jahren 2017 und 2018 erneut von der allgemeinen Einkommensentwicklung abgekoppelt. Das ergibt sich schon aus der Begründung selbst für deren Höhe durch die Regierungskoalitionen auf Vorschlag des Finanzministers. So haben die erheblichen Steigerungen bei den Beiträgen zur privaten Krankenversicherung keine Rolle dabei gespielt, der zugrunde gelegte Verbraucherpreisanstieg ist pro Jahr um 0,7 % zu gering angesetzt worden und der prognostizierte Anstieg der verfügbaren Einkommen um 2,7 bis 2,8 % pro Jahr bleibt gänzlich unbetrachtet. Unter dem Strich werden in der Folge nicht wenige Kolleginnen und Kollegen – insbesondere solche aus den unteren Besoldungsgruppen - faktisch sogar eine Kürzung der Netto-Alimentation mindestens in 2017 hinnehmen müssen. Was am Ende bleibt ist ein erneutes Sparmodell zur Sicherung des Mythos eines erfolgreichen Finanzministers, welches zudem auf eine geringe Wertschätzung der Betroffenen durch die Landesregierung und der sie tragenden Regierungsfractionen hindeutet. Offen bleibt nur noch, ob sich in diesem Zusammenhang die Geschichte wiederholt“, so der Landesvorsitzende des NBB Friedhelm Schäfer zum heutigen Landtagsbeschluss zur Besoldungs- und Versorgungsanpassung 2017/2018.

Schäfer weiter: „Mit der soeben mit den Stimmen der Regierungskoalitionen beschlossenen Erhöhung der Bezüge der Beamtinnen, Beamten und Versorgungsempfänger/innen des Landes und seiner Kommunen für die Jahre 2017 und 2018 werden die jeweils hinteren Plätze im Ländervergleich gefestigt und die Unattraktivität des Landes Niedersachsen als Arbeitgeber akzeptiert. Das ist eine der Zukunft abgewandte und den Standort Niedersachsen gefährdende Politik.“

15. Dezember 2016

presseeaktuell

Entwurf

G e s e t z

zur Sicherung der bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen

(Nds. 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
Übergangs- und Schlussbestimmungen

- § 35 Gesetzesänderungen
- § 36 Überleitungsvorschrift
- § 37 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 land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes befindet,
 - b) welches landwirtschaftlich genutzt wird oder nutzbar ist und eine Mindestgröße von 1,0 Hektar aufweist oder
 - c) bei dem es sich um Wald im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 5 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung handelt und das eine Mindestgröße von 2,0 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) 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 land- und forstwirtschaftlichen Nutzung durch öffentlich-rechtliche Vorschriften oder freiwillige Vereinbarungen ändern die land- oder forstwirtschaftliche 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 land- oder forstwirtschaftliche 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, eine Kommune, eine landeseigene oder kommunale Gesellschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts als Vertragsteil an der Veräußerung beteiligt ist;
2. 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;
3. 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;
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 § 2 Nr. 1 ausgewiesen sind.

§ 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 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 land- und forstwirtschaftliche 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 des Grundstücks oder einer Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und der oder dem Veräußernden gehören, dieses 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 auf dem regionalen Bodenmarkt im Eigentum hat oder wenn ein Betrieb einen Flächenbestand hat, der den der landesweit durchschnittlichen Betriebsgröße in Hektar um das Fünffache übersteigt. ²Der regionale Bodenmarkt besteht aus der Gemarkung, in der das Grundstück liegt. ³In 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 Hektar wird oder
3. ein forstwirtschaftliches Grundstück kleiner als 3,5 Hektar wird, es sei denn, dass seine ordnungsgemäße forstliche Bewirtschaftung gewährleistet erscheint oder
4. 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) ¹Ein grobes Missverhältnis liegt in der Regel vor, wenn der Kaufpreis den aus dem Grundstücksmarktbericht für die Gemeinde, auf deren Gebiet das Grundstück liegt, ermittelten durchschnittlichen landwirtschaftlichen Verkehrswert um 30 Prozent übersteigt. ²Weist der Grundstücksmarktbericht für diese Gemeinde keine Werte für vergleichbare Grundstücke aus, so können die Werte vergleichbarer Grundstücke in angrenzenden Gemeinden oder andere geeignete Bewertungsgrundlagen herangezogen werden.

(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,
3. an anderer Stelle binnen einer bestimmten, angemessenen Frist Land abzugeben, jedoch nicht mehr, als der Größe oder dem Wert des erworbenen Grundstücks entspricht, oder
4. zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung einen Bewirtschaftungsvertrag mit einer oder einem forstlichen Sachverständigen oder einer Forstbehörde abzuschließen oder nach einem genehmigten Wirtschaftsplan zu wirtschaften.

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 Betriebssitz haben, ein Vorkaufsrecht.

(2) 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.

(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 konkret zu benennende Grundstücke ein Vorkaufsrecht für den Fall geltend machen, dass ein solcher gestellt wird. ²Diese Erklärung ist gegenüber der gemäß § 28 zuständigen Behörde abzugeben und gilt für einen Zeitraum von fünf Jahren. ³Die zuständige Behörde hat jeder Grundstückseigentümersin oder jedem Grundstückseigentümer auf Verlangen Auskunft darüber zu erteilen, ob für das Grundstück eine solche Erklärung vorliegt.

(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 Ab-

lauf 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 den aus dem Grundstücksmarktbericht für die Gemeinde, auf deren Gebiet das Grundstück liegt, ermittelten durchschnittlichen landwirtschaftlichen Wert um 30 Prozent übersteigt. ²Weist der Grundstücksmarktbericht für diese Gemeinde keine Werte für vergleichbare Grundstücke aus, so können die Werte vergleichbarer Grundstücke in angrenzenden Gemeinden oder andere geeignete Bewertungsgrundlagen herangezogen werden. ³Erfolgt 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 au-

ßer 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 ausbedungen 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 wertsichernder 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. ²Gleiches gilt für Änderungen der Bestimmungen in einem anzeigepflichtigen Pachtvertrag über die Pacht-sache, 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 Päch-terin oder der Pächter berechtigt.

(3) Ist ein anzuzeigender Landpachtvertrag oder eine nach Absatz 1 Satz 2 anzuzei-gende 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, einer Kommune, einer lan-deseigenen Gesellschaft oder einer Körperschaft des öffentlichen Rechts verpachtet werden,
2. Landpachtverträge, die im Rahmen eines behördlich geleiteten Verfahrens abgeschlos-sen werden,
3. Landpachtverträge über Flächen, die kleiner als 2 Hektar sind, und
4. Landpachtverträge zwischen Eheleuten, eingetragenen Lebenspartnerinnen oder Le-benspartnern 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 Gemarkung im 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 der ermittelten durchschnittlichen Pacht für vergleichbare Pachtflächen in der Gemeinde, auf deren Gebiet das Grundstück liegt, 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) 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 Vertragspar-

tei einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat. ³Wird 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) Landwirtschaftliche Betriebe, die mit ihrem Betriebssitz in der gleichen Gemarkung, wie das zu verpachtende Grundstück gelegen sind, oder in unmittelbar angrenzenden Gemarkungen als Eigentümer ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 2 Nr. 1 bewirtschaften, genießen ein vorrangiges Pachtrecht.

(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 konkret zu benennende Grundstücke 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 30 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 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 40 Prozent und mehr 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) Für Entscheidungen nach diesem Gesetz sind die Landkreise, die kreisfreien Städte und die großen selbständigen Städte als untere Landwirtschaftsbehörden 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 zuständige Behörde nimmt ihre Aufgabe durch einen besonderen Ausschuss (Grundstücksverkehrsausschuss) wahr, dem sechs 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, 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, 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 vor den nach § 28 zuständigen Behörden werden 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

Zwangmaßnahmen, 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) ¹Eine 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

Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 35

Gesetzesänderungen

(1) § 41 des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LwKG) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl, S. 61, 176), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2011 (Nds. GVBl, S. 471), wird gestrichen.

(2) 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), wird aufgehoben.

§ 36

Übergangsvorschrift

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.

§ 37

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag 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 Gesetzentwurf eines 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) vom 28. Juli 1961 (BGBl. I S. 1091), zuletzt geändert durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586), sowie 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 (RSG) vom 11. August 1919 (RGBl. I, S. 1429; zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355), durch niedersächsisches Landesrecht ersetzt, soweit sich dessen Regelungsbereich erstreckt.

Es erfolgt keine Einbeziehung der Vorschriften des ab 1. Januar 1964 geltenden Gesetzes zur Ergänzung des Reichssiedlungsgesetzes vom 4. Januar 1935 (RGBl. I S. 1). 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.

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 Beteiligungen an Gesellschaften. Schließlich werden im sechsten Abschnitt Verfahrensvorschriften, im siebten Zwangsmaßnahmen und Ordnungswidrigkeiten und im achten Abschnitt 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 hat in den letzten Jahren noch einmal erheblich zugenommen. 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 land- oder auch forstwirtschaftlich 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.

Die niedersächsische Landwirtschaft ist 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 Landbewirtschaftung 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 unterstützen und behutsam weiter zu entwickeln.

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 drohenden 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 dass sich eine unerwünschte Konzentration an Eigentums- und Pachtflächen entwickelt.

Mit der Einführung eines privaten Vorkaufsrechtes 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.

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 Pachtpreisniveau 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.

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 Grundstücksverkehrsgeheimigungen 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 haushaltsmäßige 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 haushaltsmäßige Auswirkungen für den Landeshaushalt sind 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 Gesetzesentwurf die Zielsetzung erreicht wird. Finanzielle Auswirkungen für das Land sind nicht zu erwarten.

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 unter Abschnitt A.I und B 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. Ergebnis der Verbandsbeteiligung

(Die Beteiligung der Verbände erfolgt noch)

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 Bodenmarkt, der Vorrang von Landwirten beim Flächenerwerb und der Pacht, 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 umgesetzt werden. 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.

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 (Nr. 1).

In Anlehnung an § 1 GrdstVG werden Grundstücke einbezogen, auf denen sich die Hofstelle, ein Wirtschaftsgebäude oder eine sonstige bauliche Anlage eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes befindet.

Entsprechend der in Niedersachsen gem. § 1 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Grundstücksverkehrsgesetz vom 11. Februar 1970 (Nds.GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch Art. 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 Anhebung der Mindestgröße von 1 ha auf 2 ha für Wald im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 5 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung trägt der relativ

geringen Zahl an Veräußerungsfällen Rechnung. Ausweislich des Grundstücksmarktberichtes für Niedersachsen ist der Anteil der Waldflächen am gesamten Immobilienmarkt als sehr gering einzuschätzen. Zudem ist die Tendenz der Zahl der Veräußerungsfälle rückläufig. So wird unnötiger Verwaltungsaufwand vermieden. Darüber hinaus besteht vor diesem Hintergrund keine Gefahr für die Agrarstruktur.

Die bisherige Regelung wird aufgehoben; siehe unten § 36.

Weiterhin werden gem. Nr. 2 Landpachtverträge im Sinne des § 585 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in den Anwendungsbereich einbezogen. Dies entspricht der gegenwärtigen Rechtslage für den Landpachtverkehr; s. § 1 des Gesetzes über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen - Landpachtverkehrsgesetz - vom 8. November 1985 (BGBl. S. 2075), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 13. April 2006 (BGBl. S. 855).

In Nr. 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 bis 27 geregelt; siehe weitere Begründung dort.

Zu § 3 (Begriffsbestimmungen)

Zu Abs. 1:

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

Zu Abs. 2:

Hier wird definiert, was unter landwirtschaftlicher Nutzung zu verstehen ist. Diese Definition ist angelehnt an die Definition der Landwirtschaft im Baugesetzbuch. Damit wird eine Vereinheitlichung des Rechts erreicht. Die bisherige Definition im abgelösten Grundstücksverkehrsgesetz wird damit zu großen Teilen ebenfalls erfasst. Satz 2: Mit dieser Aussage soll Zweifeln am Status der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung eines Grundstücks begegnet werden, welches einer Schutzkategorie des Naturschutzgesetzes unterliegt oder Gegenstand einer freiwilligen Vereinbarung über eine bestimmte Art der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung ist, soweit und solange eine, wenn auch eingeschränkte, land- oder forstwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Freiwillige Vereinbarungen werden beispielsweise im Rahmen des Vertragsnaturschutzes getroffen.

Zu Abs. 3:

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

Zu Abs. 4:

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

Zu Abs. 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.

Zu Abs. 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 Abs. 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.

Zu Abs. 2:

Die Regelung entspricht in den Nr. 1, 2 und 4 dem § 2 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 GrdstVG.

Die neu eingefügte Nr. 3 stellt sicher, dass ein bislang nicht geregelter Weg zur Umgehung der Genehmigungspflicht nunmehr nicht mehr möglich ist.

Zu Abs. 3:

Anknüpfend an die in Abs. 1 Satz 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.

Zu § 5 (Genehmigungsantrag)

Zu Abs. 1:

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

Zu Abs. 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 Sachverhaltes 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 ggf. auch die beurkundende Notarin oder den beurkundenden Notar einfacher.

Zu Abs. 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.

Zu § 6 (Genehmigungsfreie Geschäfte)

Hier werden bestimmte Veräußerungsgeschäfte von der Genehmigungspflicht frei gestellt.

Nr. 1 übernimmt die Regelung aus dem Grundstücksverkehrsgesetz (§ 4 Nr. 1) und ergänzt sie um Kommunen sowie landeseigene und kommunale Gesellschaften und landeseigene Anstalten des öffentlichen Rechts. Insgesamt ist die Interessenlage in allen diesen Fällen derjenigen gleichgestellt, als wenn das Land selbst als Vertragspartner beteiligt wäre. Es ist

davon auszugehen, dass in den beschriebenen Fällen keine den Zwecken dieses Gesetzes zuwiderlaufende Interessenlage bei der Veräußerung vorliegt.

Nr. 2 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 frei gestellt, die mit Öffentlichkeitsbeteiligung und mit Zustimmung der Kommune getroffen wurden.

Mit der Regelung in Nr. 3 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.

Nr. 4 entspricht weitestgehend der Regelung in § 4 Nr. 4 GrdstVG. Es wird im Regelfall davon ausgegangen, dass Bebauungspläne i.S. des § 30 BauGB dazu führen, dass Grundstücke einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden und dass im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Belange der Land- und Forstwirtschaft 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.

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 Nr. 3, 5, 6, 7, 8 und 9 wurden nahezu wortgleich aus dem Grundstücksverkehrsgesetz (siehe dort § 8 Nrn. 3, 4, 5, 6 und 7 a) übernommen. Eine Übernahme von § 8 Nr. 1 und 7 c)

GrdstVG war wegen der Ausweitung der Genehmigungsfreiheit auch auf Kommunen entbehrlich.

Die Umformulierung und teilweise Ergänzung in Nr. 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 Nr. 1 oder Nr. 2.

Nr. 2 übernimmt dementsprechend einen Teil der Regelung des § 8 Nr. 2 GrdstVG und privilegiert die Grundstücksübertragung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge.

Nr. 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.

Nr. 10 wurde neu eingefügt um dem Grundsatz der Pächtertreue 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 Nr. 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 §§ 9 f. 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.

Zu § 9 (Versagung oder Einschränkung der Genehmigung)

Zu Abs. 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 Nr. 1 ist Versagungs- bzw. Einschränkungsground eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung von Grund und Boden. Immer dann, wenn eine Veräußerung dies bewirkt oder erwarten lässt, ist eine Grundstücksverkehrsgenehmigung 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 Eigentumsgarantie 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 (a.). Damit würde das Grundstück dem Zugriff landwirtschaftlicher Nutzer entzogen, was agrarstrukturell zu vermeiden ist.

Der weitere Grund (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.

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

Nr. 3 nimmt ebenfalls grundsätzlich den Regelungsgehalt des GrdstVG auf.

Zu Abs. 2:

Korrespondierend zu Abs. 1 Nr. 1 wird hier die marktbeherrschende Stellung am Bodenmarkt näher definiert. Dazu werden verschiedene Anknüpfungspunkte gewählt. Zum einen ein Eigentumsanteil von mindestens 25 Prozent an der landwirtschaftlichen Fläche einer Gemarkung, zum anderen die absolute Betriebsgröße in Hektar und im Verhältnis zur durchschnittlichen landesweiten Betriebsgröße. Wenn diese um das Fünffache überschritten wird, kann von einer marktbeherrschenden Position am Bodenmarkt und damit von einer agrarstrukturell unerwünschten Entwicklung ausgegangen werden.

Zu Abs. 3:

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

Zu Abs. 4:

Der unbestimmte Rechtsbegriff „grobes Missverhältnis“ wird definiert und konkretisiert. Dieses wird immer dann angenommen, wenn Werte des lokalen Bodenmarktes um 30 Prozent oder mehr überschritten werden. Mit dem Bezug auf den lokalen Bodenmarkt wird den Besonderheiten des Umfeldes eines Grundstücks 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.

Zu Abs. 5:

Die Regelung entspricht § 9 Abs. 6 GrdStVG und trägt den Besonderheiten dieser Grundstückskäufe Rechnung.

Zu Abs. 6

Die Regelung nimmt den Gedanken des § 9 Abs. 7 GrdStVG auf und erweitert ihn auch auf die erwerbende Vertragspartei. Die Prüfung der Härteklausel 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, so dass zum Beispiel allein wirtschaftliche Gründe hier nicht ausschlaggebend sein können.

Zu § 10 (Auflagen und Bedingungen)

Zu Abs. 1 und 2:

Die Vorschriften entsprechen inhaltlich weitgehend denen des § 10 GrdStVG.

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 BGB gegenüber dem GrdStVG ergibt sich aus Änderungen im BGB die durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz eingefügt wurden.

Zu Abs. 3 und 4:

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

Im Gegensatz zu den in 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 Abs. 1:

Ergänzend zum etablierten Vorkaufsrecht der gemeinnützigen Siedlungsunternehmen (s.u. Abs. 2) sollen Landwirtinnen und Landwirte ebenfalls ein Vorkaufsrecht erhalten. 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 sowie ein Betriebsitz in der gleichen oder angrenzenden Gemarkung wie das veräußerte Grundstück.

Zu Abs. 2:

Das Vorkaufsrecht des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens besteht in Anlehnung an § 4 Reichssiedlungsgesetz (RSG) grundsätzlich fort. Es kann ausgeübt werden, wenn keine vorkaufsberechtigte Landwirtin oder vorkaufsberechtigter Landwirt gemäß Absatz 1 die Absicht bekundet oder wenn es mehrere gleichzeitig tun.

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 Abs. 3:

Der Hinweis auf das gemeindliche Vorkaufsrecht aus dem Baugesetzbuch dient der Klarstellung.

Zu § 12 (Ausübung des Vorkaufsrechts)

Zu Abs. 1:

Für vorkaufsberechtigte Landwirtinnen und Landwirte wird die Möglichkeit geschaffen, bereits 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 Vorkaufsfalles für das bezeichnete Grundstück oder die bezeichneten Grundstücke.

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

Allen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern wird korrespondierend hierzu ein Auskunftsrecht gewährt, um zu erfahren, ob für ein Grundstück in ihrem oder seinem Eigentum eine aufschiebend bedingte Erklärung zum Vorkaufsrecht vorliegt.

Zu Abs. 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 Abs. 3:

Die Geltendmachung eines landwirtschaftlichen Vorkaufsrechtes 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 Vorkaufsrechtes ab, wird die Siedlungsbehörde informiert und muss sich innerhalb von zwei Wochen gegenüber der zuständigen Behörde erklären. Da hier keine längere Entscheidungsfindung erfolgen muss, ist dieser Zeitrahmen angemessen.

Zu Abs. 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 wonach die Genehmigung zu versagen wäre und die Grundstücksveräußerung nicht vollzogen würde. Die gleiche Folge wird hier durch Satz 4 ermöglicht, indem der veräußernden Vertragspartei eine Rücktrittsoption eingeräumt wird, falls sie einen geringeren als den vereinbarten Preis Erlösen würde.

Zu Abs. 5:

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

Zu Abs. 6:

Hier wird der Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts geregelt.

Zu Abs. 7 – 9:

Die Regelungen entsprechenden Vorschriften in § 6 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 und 3 RSG und wurden insofern übernommen und an die Sprach- und Zuständigkeitsregelungen dieses Gesetzes angepasst. Die aus 1961, also vor Inkrafttreten des Verwaltungsverfahrensgesetzes stammende Festlegung der Zustellung wurde in Bekanntgabe geändert. Dies erscheint als normale Form der Mitteilung eines Verwaltungsaktes (vgl. § 41 VwVfG in Verbindung mit § 1 NVwVfG) 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 RSG. Entsprechend zu § 12 Abs. 7 wurde lediglich die „Zustellung“ in „Bekanntgabe“ geändert.

Zu § 15 (Zubehör und Nebenleistungen)

Die Regelung entspricht der des § 8 RSG. 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 RSG komplett übernommen. Lediglich der Verweis auf das RSG wird angepasst.

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

Zu § 17 (Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht)

Die Regelung entspricht § 10 Satz 1 RSG. Sie dient den Rechtsschutzinteressen der an der ursprünglichen Veräußerung Beteiligten. Die in § 10 Satz 2 und 3 RSG 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 Abs. 1:

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

Zu Abs. 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 oben Abs. 1 Satz 2) geboten.

Zu Abs. 3 und 4:

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

Zu Abs. 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 RSG komplett übernommen und lediglich entzerrt sowie redaktionell angepasst.

Zu § 20 (Anzeige des Landpachtverkehrs)

Zu Abs. 1:

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

Zu Abs. 2:

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

Zu Abs. 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.

Zu § 21 (Ausnahmen von der Anzeigepflicht)

In Nr. 2 und 4 werden die Regelungen des LPachtVG übernommen. Ergänzend kommt in Nr. 1 die Freistellung von der Anzeigepflicht für Pachtverträge hinzu, die vom Bund, Land, einer Kommune, einer landeseigenen Gesellschaft oder Körperschaft des öffentlichen Rechts als Verpächter geschlossen werden. Diese Ausnahme rechtfertigt sich im Hinblick auf die anzunehmende Verlässlichkeit bei der Auswahl der Vertragspartner und der Konditionen des Vertrages. Es soll überflüssiger Aufwand für die zuständigen Behörden vermieden werden.

Durch Nr. 3 wird klargestellt, dass Landpachtverträge erst ab einer bestimmten Mindestgröße zur Anzeige gebracht werden müssen. Dies ergab sich bislang aus der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Landpachtverkehrsgesetzes und zur Bereinigung des Siedlungsrechts vom 3. Juli 2006, Nds. GVBl. S. 246.

Die Regelung in Nr. 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.

Zu § 22 (Beanstandung von Pachtverträgen)

Zu Abs. 1:

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

Nr. 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 Pachtbereitschaft.

Nr. 2 ist angelehnt an den Regelungsgehalt des § 4 Abs. 1 Nr. 1 LPachtVG. Zum einen wird die Wortwahl des LPachtVG zeitgemäßer gefasst, indem das Wort „ungesund“ durch „nachteilig“ ersetzt wird. Bezugspunkt ist und bleibt die Agrarstruktur. Satz 2 erläutert dann durch die Nennung eines Regelbeispiels die nachteilige Anhäufung von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Regelmäßig dann, wenn 25 Prozent oder mehr der landwirtschaftlichen Nutzfläche einer Gemarkung bereits im Eigentum oder Pacht der pachtenden Vertragspartei stehen, ist von einer nachteiligen Anhäufung auszugehen.

Die Nr. 3 und 4 entsprechen wortgleich den Regelungen in § 4 Abs. 1 Nr. 2 und 3 LPachtVG.

Nr. 5 ergänzt Nr.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.

Zu Abs. 2:

Die Regelung entspricht § 5 LPachtVG.

Zu § 23 (Beanstandungsverfahren)

Zu Abs. 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 Abs. 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 Abs. 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.

Zu Abs. 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 Abs. 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 2 Wochen.

Zu Abs. 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 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 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.

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 wirtschaft-

licher 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 Flächen volumina 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 Nr. 1 wird der Erwerb eines Gesellschaftsanteils unter Zustimmungsvorbehalt gestellt, der der Erwerberin 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 Nr. 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 ha in Niedersachsen im erworbenen Anteil.

Zu Abs. 2:

Hier wird die Vermutung definiert, ab welcher Höhe der Beteiligung ein bestimmender Einfluss auf eine Gesellschaft vorliegt. Bei einem Anteil von 40 Prozent können maßgebliche Entscheidungen der Gesellschaft mit bodenrelevanten Auswirkungen beeinflusst werden, auch wenn dadurch noch nicht die Mehrheit der Anteile in einer Hand vereinigt ist, so dass hier die Grenze zu ziehen ist.

Zu Abs. 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 Abs. 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 Anteilswerb und der Sicherung der Umlauffähigkeit der Aktien nicht geeignet sind, das verfolgte agrarstrukturelle Ziel zu gewährleisten. Außerdem ist die Tatsache zu berücksichtigen, dass ein Erwerb eines mindestens 40 Prozent - Anteils an einer Aktiengesellschaft eher nicht zu erwarten ist. Aus diesen Gründen werden Aktiengesellschaften ausgenommen.

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 Abs. 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 einen Monat danach stattfinden.

Zu Abs. 2:

Die Definition der erwerbenden Vertragspartei erfolgt zur Klarstellung.

Zu Abs. 3:

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

Zu § 27 (Zustimmung)

Zu Abs. 1:

Die Vorschrift beschreibt die Voraussetzungen, wann eine Zustimmung zu versagen, bzw. 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 der Abschnitte 2 und 4 ausgeschlossen.

Zu Abs. 2:

Hinsichtlich der Härtefallregelung kann auf § 9 Abs. 3 verwiesen werden. Auch hier ist es entscheidend, dass ein atypischer Sonderfall vorliegt und nicht allgemeine Härten der gesetzlichen Regelung abgedeckt werden sollen.

Zu Abs. 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 Abs. 1:

Sachlich zuständig für Entscheidungen nach diesem Gesetz sind 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.

Zu Abs. 2:

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

Zu Abs. 3:

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

Zu Abs. 4:

Korrespondierend zu den Möglichkeiten eines Vorkaufsrechts gemäß § 11 oder eines vorrangigen Pachtrechtes 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 sicher zu stellen. So kann gewährleistet werden, dass nach §§ 11 oder 24 Berechtigte von ihren Rechten Gebrauch machen können.

Diese Vorgehensweise erhöht gleichzeitig 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 Abs. 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 Abs. 6:

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

Zu § 29 (Grundstücksverkehrsausschüsse)

Zu Abs. 1:

Die Aufgaben nach diesem Gesetz erfordern zum einen eine verwaltungsmäßige Bearbeitung, zum anderen auch erheblichen landwirtschaftlichen, teilweise auch forstwirtschaftlichen, Sachverstand. Dieser Tatsache wird dadurch Rechnung getragen, dass die Entscheidungen durch ein sachverständiges Gremium getroffen werden. Dieses wird als Ausschuss organisiert, dem sechs Mitglieder angehören, die zur kommunalen Vertretung wählbar sein müssen und von diesen in den Ausschuss gewählt werden.

Durch die Regelung des 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 Abs. 2:

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

Zu Abs. 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 Abs. 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 Abs. 2:

Nach § 1 Nr. 1 bis 4 des Gesetzes über 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 offen stehen.

Ohne diese gesetzliche Sonderzuweisung zu den Landwirtschaftsgerichten wäre für die auf Landesrecht beruhenden Verfahren nach der Generalklausel des § 40 Abs. 1 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 § 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 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 geregelten Verfahren nach dem zweiten Abschnitt des GrdstVG.

Zu Abs. 3:

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

Zu Abs. 4 und 5:

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

Zu § 32 (Kosten- und Steuerfreiheit)

Zu Abs. 1:

Gemäß § 1 Abs. 1 NVwKostG 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.

Zu Abs. 2:

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

Zu § 33 (Zwangsgeld)

Zu Abs. 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 den Verweis auf § 70 des Niedersächsischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes findet der sechste Teil des NdsSOG entsprechende Anwendung. Die Festsetzung kann mit einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden.

Zu Abs. 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 Abs. 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 rechtstreuendes Handeln auch durch diejenigen erfolgt, die sich den Vorschriften eher entziehen würden.

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

Zu Abs. 2:

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

Für Nummer 1 und 3 wird ein Rahmen von bis zu 100 000 Euro für angemessen gehalten. Bei Nr. 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 (GWB). 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 OWiG.

Zu Abs.3:

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

Zu Abs. 4:

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

Zu § 35 (Gesetzesänderungen)

Zu Abs. 1:

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

Zu Abs. 2:

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

Zu § 36 (Überleitungsvorschrift)

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

Zu § 37 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes