



# Hat Niedersachsen ein Problem am Bodenmarkt?

Bodenmarktsymposium  
13.Mai 2014



# Ausgangslage

„Die Tatsache, daß der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. Der Grund und Boden ist weder volkswirtschaftlich noch in seiner sozialen Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne weiteres gleichzustellen (...).“

(BVerfG, Beschluss vom 12. Januar 1967 – 1 BvR 169/63 –, BVerfGE 21, 73-87)



# Ausgangslage

## ➤ GrdstVG von 1961

- ❖ Präventives Gesetz
- ❖ Sicherung der Agrarstruktur und der Volksernährung
- ❖ Kein Lenkung – anders als z. B. in den österreichischen Grundverkehrsgesetzen

## ➤ LPachtVG von 1985

- ❖ Präventives Gesetz
- ❖ Ohne ausreichende Sanktionsinstrumente



# Ausgangslage

- Entsprechen GrdstVG und LPachtVG noch den veränderten Verhältnissen?
  - ❖ „Run“ auf Fläche durch Nichtlandwirte und durch Landwirte selbst
  - ❖ Zahlreiche Umgehungsmöglichkeiten
    - Investor, der ausreichend Zeit und Geld investiert, kann nahezu garantiert werden, dass er Grundstücksverkehrsgenehmigung erhält
  - ❖ Trotz gut arbeitender Grundstücksverkehrsausschüsse in Niedersachsen
  
- Kann ein präventives Gesetz noch seinen Zweck erfüllen, das ohne nennenswerte Schwierigkeiten umgangen werden kann?



# Lösungsmöglichkeiten

- Landesrechtliche Fortentwicklung des GrdstVG und LPachtVG
  - ❖ Breiter Konsens der Fraktionen
  - ❖ Rechtssichere Fortentwicklung, die den Vorgaben der BVerfG und des EuGH entspricht
  - ❖ Langfristig angelegtes Gesetz



# Diskussionsansätze

## - Auswahl -

- Definition Landwirt
  - ❖ Nur natürliche Person
  - ❖ Nachweis einer geeigneten Ausbildung?
- Definition Neueinsteiger
  - ❖ Wie zuvor
  - ❖ Nachweis, dass Neueinsteiger über geeignete Ausbildung/Studium verfügt
  - ❖ Verpflichtung, Betriebskonzept tatsächlich umzusetzen
- Umgehungsmöglichkeiten schließen
  - ❖ Kein Genehmigungsverfahren bei Vorlage von Vertragsentwürfen oder Angeboten



# Diskussionsansätze

## - Auswahl -

- Abschaffung von Ausnahmetatbeständen, soweit agrarstrukturell relevant
  
- Versagungsgründe
  - ❖ Ungesunde Verteilung von Grund und Boden
    - Gesetzliche Klarstellung, dass zu versagen ist, wenn Nichtlandwirt erwirbt und Siedlungsunternehmen Vorkaufsrecht ausübt
  - ❖ Überhöhter Kaufpreis
    - Einfaches Verfahren – Rückgriff auf Bodenrichtwerte
  - ❖ Ungesunde Anhäufung von Grund und Boden
    - 5fache Eigentumsfläche gegenüber durchschnittlich bewirtschafteter Flächen in Landkreis



# Diskussionsansätze

## - Auswahl -

- Schärfung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts
  - ❖ Absenkung der Grenze auf 1 ha
  - ❖ Erstreckung auf Forstflächen
  
- Transparente Regelungen für siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht
  - ❖ Zwingende Weitergabe an Landwirt
    - Vorrangig Pächter/Bewirtschafter
    - Dann Nachbar
    - Dann ortsansässiger Landwirt
  
- Vermeidung doppelter Kosten (Grunderwerbsteuer, Notar)





# Diskussionsansätze - Auswahl -

- Genehmigungspflicht von Landpachtverträgen
  - ❖ Schwebend unwirksam
  - ❖ Sanktionen (Beihilfefähigkeit/Nachweis Nährstoffbilanz/privilegiertes Bauen)
  
- Mindestlaufzeit von Landpachtverträgen

