KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

Kurzgutachterliche Stellungnahme

Beurteilung des Entwurfs eines Gesetzes zur Sicherung und zur Verbesserung einer bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen (Niedersächsisches Agrarstruktursicherungs- und Agrarstrukturverbesserungsgesetz – NASVG)

Stand: 02. Oktober 2024

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel des Kurzgutachtens und wesentliche Ergebnisse 3
2. Wesentlicher Inhalt des vorliegenden Gesetzesentwurfs 4
3. Agrarpolitischer Bericht der BReg 2023 und „Zielsystem" 4
   3.1. Politische Ziele und Schwerpunkte 4
   3.2. Zahlen, Daten und Fakten zur Agrarstruktur in Deutschland 5
4. Heterogene Agrarstruktur in Niedersachsen: Betriebsgröße, Rechtsform und Ertragskraft (Ergebnisse der Landwirtschaftszählung in Niedersachsen 2020) 10
5. Bedarf für ein niedersächsisches Landesgesetz („Entbürokratisierung und Vereinfachung")? .. 13
   5.1. „Entbürokratisierung" durch Zusammenfassung von Gesetzen? 14
   5.2. „*Best practice*": Blick auf die Gesetzeslage und die Gesetzesinitiativen in den anderen Bundesländern 15
6. Verfassungsrechtliche Einordnung 16
   6.1. Gesetzgebungsgenese 16
   6.2. Zur formellen Gesetzgebungskompetenz (im Kern kartellrechtliche Regelung) 18
   6.3. Zur materiellen Verfassungsmäßigkeit 19
      6.3.1. Eigentumsfreiheit, Art. 14 Abs. 1 GG 19
      6.3.2. Berufsfreiheit, Art. 12 Abs. 1 GG 21
      6.3.3. Gleichheitssatz, Art. 3 Abs. 1 GG 21
      6.3.4. Legitime Interessen des Gemeinwohls? 21
7. § 8 Nr. 2: Keine hinreichende Berücksichtigung innerfamiliärer Übertragungstatbestände 22
8. § 9 Abs. 1 Nr. 1 lit. b) i.V.m. Abs. 2: Problematischer Versagungstatbestand der „agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken" (Merkmal der „ungesunden" Flächenkonzentration) 25
9. § 9 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 4: Zur „Verkehrswertüberschreitung" als Versagungstatbestand .. 29
10. § 10 Abs. 1 Nr. 4: Keine Berücksichtigung forstwirtschaftlicher Zusammenschlüsse (FBGen) 30
11. § 22 Abs. 1 Nr. 1 lit. b) i.V.m. Abs. 2: Zur „nachteiligen Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken" als Beanstandungstatbestand im Landpachtverkehr 30
12. §§ 24 – 26: Besondere Probleme im Hinblick auf die Regelungen bezüglich des Erwerbs von Beteiligungen an Gesellschaften „share deals" 31
   12.1. Kompetentielle Fragen 31
   12.2. In praktischer Hinsicht 32
13. §§ 32, 33: Zwangsmaßnahmen und Ordnungswidrigkeiten 34

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

1. Ziel des Kurzgutachtens und wesentliche Ergebnisse

Der Verband der Familienbetriebe Land und Forst Niedersachsen e.V. hat mich um eine kurzgutachterliche Stellungnahme zu dem von der niedersächsischen Landesregierung zur Verbandsbeteiligung freigegebenen Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung und Verbesserung einer bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen (Niedersächsisches Agrarstruktursicherungs- und Agrarstrukturverbesserungsgesetz, kurz: NASVG-E) gebeten.

Die wesentlichen Ergebnisse dieses Kurzgutachtens sind die folgenden:

1. **Die heterogene niedersächsische Agrarstruktur und ihre regionale Vielfalt werden im NASVG-E und insbesondere im neu eingefügten Versagungstatbestand der „agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung von Flächen" nicht hinreichend berücksichtigt.**

2. **Der Bedarf für ein niedersächsisches Landesgesetz ist zweifelhaft; das gilt ebenso für die vom Landesgesetzgeber erhoffte „Entbürokratisierung" und „Rechtsvereinfachung".**

3. **Im Kern handelt es sich bei dem NASVG-E und insbesondere bei den Regelungen in §§ 9 ff. und §§ 24 ff. um ein Gesetz mit wettbewerbsbeschränkenden Regelungen und kartellrechtlicher Zielsetzung, wofür den Bundesländern bereits die Gesetzgebungskompetenz fehlt.**

4. **Das NASVG-E greift in mehrere grundrechtliche Schutzbereiche ein, insbesondere in den Schutzbereich der Eigentumsfreiheit aus Art. 14 Abs. 1 GG, aber auch in den Bereich der Berufsausübungsfreiheit aus Art. 12 Abs. 1 GG. Die materielle Verfassungsmäßigkeit des Eingriffs ist zweifelhaft.**

5. **Die Schlechterstellung von innerfamiliären Übertragungstatbeständen gegenüber Erwerben etwa durch öffentlich-rechtliche Religionsgemeinschaften oder durch Umwelt- und Naturschutzvereinigungen ist rechtspolitisch nicht nachzuvollziehen.**

6. **Die Regelungen bezüglich des „Erwerbs von Beteiligungen an Gesellschaften" begegnen ebenfalls verfassungsrechtlichen Bedenken bereits auf der Ebene der**

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

Zuständigkeit. Hier stellen sich darüber hinaus eine Vielzahl von Folgeproblemen auf der Anwendungsebene, die der Gesetzesentwurf offenbar nicht bedacht hat.

7. **Der Gesetzesentwurf enthält nicht zuletzt im Grundstücksverkehrsrecht bisher nicht vorgesehene Zwangsgelder und bisher ebenfalls nicht vorgesehenen Ordnungswidrigkeiten und Bußgeldkatalog (mit der Möglichkeit der Verhängung von Bußgeldern bis zur Höhe von einer Million Euro), bietet also eine Rechtsgrundlage für erhebliche regulatorische und poenalisierende Eingriffe durch die Verwaltung.**

2. Wesentlicher Inhalt des vorliegenden Gesetzesentwurfs

Das NASVG-E ist im Kern eine Zusammenfassung von bundesrechtlichen (Grundstücksverkehrsgesetzes, Reichssiedlungsgesetz, Landpachtverkehrsgesetz) sowie landesrechtlichen (Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft) Kodifikationen, allerdings mit gewissen Modifizierungen und Ergänzungen und insbesondere regulatorischen und sanktionierenden Verschärfungen, die im Rahmen dieser Stellungnahme im Einzelnen aufgezeigt werden sollen.

3. Agrarpolitischer Bericht der BReg 2023 und „Zielsystem"

Nach § 4 des Landwirtschaftsgesetzes (LWG) legt die Bundesregierung – erstmals ab dem Jahr 2011 – dem Bundestag und dem Bundesrat einen „Bericht über die Lage der Landwirtschaft vor".

Der auf dieser Grundlage vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) zuletzt veröffentlichte und aktuell gültige „Agrarpolitischer Bericht der Bundesregierung 2023" ist unter folgendem Link im Internet abrufbar: BMEL - Publikationen - Agrarpolitischer Bericht der Bundesregierung 2023.

3.1. Politische Ziele und Schwerpunkte

Zu Ziffer 1.2 des Berichts hat die Bundesregierung „Politische Ziele und Schwerpunkte" ihrer Agrarpolitik definiert, zu denen unter anderem auch das Ziel einer „ausgewogenen Agrarstruktur" gehört (Seite 10 des Berichts). Hierzu heißt es im Wortlaut wie folgt:

> *„Landwirtschaft und Boden sind seit jeher untrennbar miteinander verbunden. Der Boden ist unverzichtbar für die Erzeugung von Nahrungsmitteln und für das Einkommen vieler*

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

Beschäftigter in ländlichen Räumen. Die vielfältigen gesellschaftlichen Nutzungsansprüche betreffen den Boden direkt und es entstehen durch die Begrenztheit zwangsläufig Nutzungskonkurrenzen. ***Der Zugang zu landwirtschaftlichen Flächen über Pacht und Kauf ist von zentraler Bedeutung für die Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe.*** *Die* ***breite Eigentumsstreuung*** *und die Verfügungsgewalt über die Flächen haben Auswirkungen auf die Wertschöpfung in der Region, auf die Produktionsstruktur, die Arbeitsplätze und das Engagement der Flächeneigentümerinnen und -eigentümer in den Dörfern und Gemeinden. Darüber hinaus haben ökologisch intakte Agrarflächen eine zentrale Funktion für den Naturhaushalt und für die Entwicklung der Kulturlandschaft. Die* ***gewachsene Agrarstruktur aus regional verankerten, wettbewerbsfähigen und selbstständigen landwirtschaftlichen Betrieben*** *sowie stabilen, lebenswerten Dörfern mit Chancen für die junge Generation in der Landwirtschaft ist auf die* ***Verfügbarkeit von Agrarflächen*** *angewiesen.* ***Wichtige agrarstrukturelle Ziele*** *auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt sind eine* ***breite Streuung des Bodeneigentums****, der* ***Vorrang von Landwirtinnen und Landwirten beim Flächenerwerb****, die* ***Vermeidung marktbeherrschender Positionen****, die* ***wirtschaftliche Stabilität ländlicher Regionen****, die* ***Begrenzung von Spekulation mit landwirtschaftlichen Flächen*** *und die* ***Verbesserung der Transparenz****."*

An diesem vom Bundesgesetzgeber vorgegebenen Zielkatalog muss sich – soweit und solange das Bundesland Niedersachsen keine hiervon abweichenden agrarpolitischen Ziele definiert – auch der hier zu untersuchende Entwurf des niedersächsischen NASVG messen lassen.[1]

3.2. Zahlen, Daten und Fakten zur Agrarstruktur in Deutschland

Im Kapitel zur Agrarstruktur (Ziffer 2. ab Seite 13 ff.) befasst sich der Agrarpolitische Bericht einleitend mit den landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen in den Bundesländern und führt aus, dass im Jahre 2020 in Deutschland noch rund 262.800 landwirtschaftliche Betriebe existiert haben; das

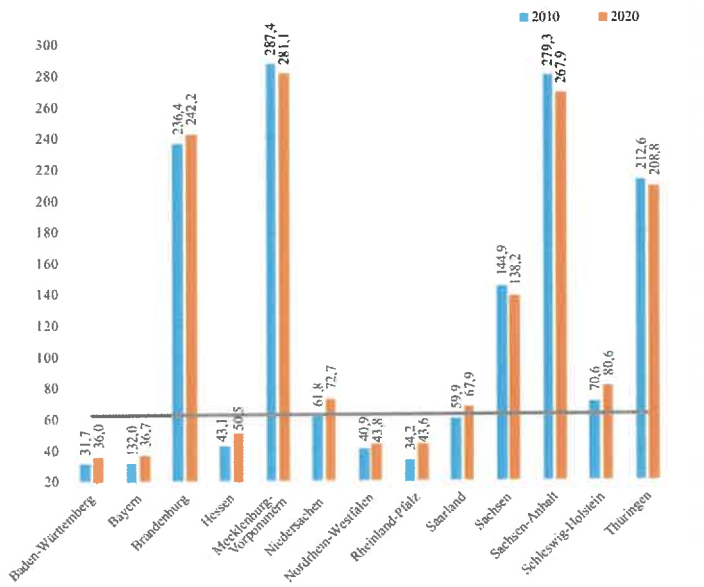
[1] Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist es so, dass die Agrarberichte der Bundesregierung als Auslegungshilfe im Rahmen der Prüfung, ob ein Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1, Abs. 2 Grundstücksverkehrsgesetz vorliegt, jedenfalls dann heranzuziehen sind, solange die Länder von der nach der Föderalismusreform auf sie übergegangenen Gesetzgebungskompetenz für das landwirtschaftliche Grundstücksverkehrsrecht keinen Gebrauch gemacht haben und deshalb das bundesrechtliche Grundstücksverkehrsgesetz weiterhin Anwendung findet. Für den Fall, dass ein Bundesland von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch macht und das Grundstückverkehrsgesetz durch eigene Regelungen ersetzt, kann nach dieser Rechtsprechung nicht mehr auf die in den Agrarbericht der Bundesregierung formulierten Ziele abgestellt werden, wenn diese mit den Zielen der Landesregierung nicht übereinstimmen. Im konkreten Fall des baden-württembergischen Agrarstrukturgesetzes hat der Landwirtschaftssenat beim BGH aber einen Willen des Landes-Gesetzgebers angenommen, dass auf die bisher ergangene Rechtsprechung des BGH zurückgegriffen werden solle (BGH, Senat für Landwirtschaftssachen, Beschluss vom 08.05.2020 – BLw 2/18).

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

bedeute einen Rückgang seit der vorangegangenen Landwirtschaftszählung 2010 um 36.100 Betriebe. Die Abnahmerate habe sich verringert und der „Strukturwandel verlangsamt". In einem Schaubild wird die Durchschnittsgröße der landwirtschaftlichen Betriebe in den einzelnen Bundesländern und ihre Entwicklung im Zehnjahresvergleich (2010 zu 2020) wie folgt angegeben:

Schaubild 1

Durchschnittsgröße landwirtschaftlicher Betriebe in Hektar nach Ländern 2010 und 2020 (ohne Stadtstaaten)



Quelle: Statistische Bundesamt, BMEL

Eine differenzierte Darstellung der landwirtschaftlichen Betriebe und ihrer Fläche nach Größenklassen enthalten die nachfolgenden beiden Tabellen (Seite 81 und 82 des Berichts):

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

Tabelle 1

Landwirtschaftliche Betriebe und ihre Flächen nach Größenklassen

Betriebsgröße von ... bis unter ... ha LF	2010	2016	2020	Jährliche Änderung in %[1]	
				2020 gegen 2016	2020 gegen 2010
Zahl der Betriebe in 1 000					
unter 5[2]	27,4	24,1	21,5	– 2,8	– 2,4
5 – 10	47,3	43,7	44,8	+ 0,6	– 0,6
10 – 20	63,2	56,6	52,6	– 1,8	– 1,8
20 – 50	76,1	66,7	61,1	– 2,2	– 2,2
50 – 100	51,6	47,7	44,7	– 1,6	– 1,4
100 – 200	22,8	24,3	24,9	+ 0,6	+ 0,9
200 – 500	7,2	8,5	9,4	+ 2,4	+ 2,6
500 – 1 000	2,1	2,2	2,4	+ 1,9	+ 1,6
1 000 und mehr	1,5	1,5	1,5	– 0,7	– 0,2
Insgesamt	**299,1**	**275,4**	**262,8**	**– 1,2**	– 1,3
Landwirtschaftlich genutzte Fläche der Betriebe in 1 000 ha					
unter 5[2]	54,0	42,1	36,6	– 3,4	– 3,8
5 – 10	343,9	318,7	324,8	+ 0,5	– 0,6
10 – 20	945,8	847,5	781,7	– 2,0	– 1,9
20 – 50	2 535,0	2 228,0	2 034,8	– 2,2	– 2,2
50 – 100	3 628,4	3 367,8	3 171,7	– 1,5	– 1,3
100 – 200	3 071,7	3 294,3	3 398,3	+ 0,8	+ 1,0
200 – 500	2 111,5	2 477,2	2 721,2	+ 2,4	+ 2,6
500 – 1 000	1 462,6	1 586,4	1 703,8	+ 1,8	+ 1,5
1 000 und mehr	2 551,1	2 497,0	2 422,1	– 0,8	– 0,5
Insgesamt	**16 704,0**	**16 658,9**	**16 595,0**	**– 0,1**	**– 0,1**
Durchschnittsgröße je Betrieb in ha LF					
Insgesamt	**55,8**	**60,5**	**63,2**	.	.

Anmerkung: 2010 und 2020: Allgemein erhobene Ergebnisse der Landwirtschaftszählungen. 2016: Repräsentative Ergebnisse der Agrarstrukturerhebungen.

[1] Berechnung nach Zinseszins.

[2] Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierbeständen oder Spezialkulturen, die für sich eine Auskunftspflicht begründen (einschl. Betriebe ohne LF).

Quelle: Statistisches Bundesamt, GENESIS [41271-0002]; BMEL (723)

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

Tabelle 2

Landwirtschaftliche Betriebe und ihre Flächen nach Größenklassen und Ländern 2020

Betriebsgröße von ... bis unter ... ha LF	Früheres Bundesgebiet		Neue Länder		Deutschland[1]		
	2010	2020	2010	2020	2010	2020	Jährliche Änderung in %[2]
Zahl der Betriebe in 1 000							2020 gegen 2010
unter 5[3]	24,7	19,1	2,2	2,1	27,4	21,5	– 2,4
5 – 10	43,8	40,8	3,5	3,9	47,3	44,8	– 0,6
10 – 20	59,3	48,9	3,7	3,6	63,2	52,6	– 1,8
20 – 50	72,2	57,2	3,7	3,7	76,1	61,1	– 2,2
50 – 100	49,2	42,2	2,4	2,4	51,6	44,7	– 1,4
100 – 200	20,2	22,4	2,5	2,5	22,8	24,9	+ 0,9
200 – 500	4,0	6,1	3,2	3,3	7,2	9,4	+ 2,6
500 – 1 000	0,3	0,5	1,8	1,9	2,1	2,4	+ 1,6
1 000 und mehr	0,0	0,1	1,5	1,4	1,5	1,5	– 0,2
Insgesamt	**273,7**	**237,3**	**24,5**	**24,7**	**299,1**	**262,8**	**– 1,3**
Landwirtschaftlich genutzte Fläche der Betriebe in 1 000 ha							
unter 5[3]	49,5	33,1	3,8	3,1	54,0	36,6	– 3,8
5 – 10	318,3	296,0	24,9	28,1	343,9	324,8	– 0,6
10 – 20	890,2	728,3	53,6	51,9	945,8	781,7	– 1,9
20 – 50	2 411,5	1 911,9	118,6	118,8	2 535,0	2 034,8	– 2,2
50 – 100	3 451,0	2 993,1	170,5	173,1	3 628,4	3 171,7	– 1,3
100 – 200	2 693,4	3 031,6	372,5	359,4	3 071,7	3 398,3	+ 1,0
200 – 500	1 079,4	1 674,3	1 028,9	1 042,6	2 111,5	2 721,2	+ 2,6
500 – 1 000	177,9	320,2	1 284,1	1 383,0	1 462,6	1 703,8	+ 1,5
1 000 und mehr	60,9	92,4	2 490,1	2 329,7	2 551,1	2 422,1	– 0,5
Insgesamt	**11 132,1**	**11 080,9**	**5 547,2**	**5 489,8**	**16 704,0**	**16 595,0**	**– 0,1**
Durchschnittsgröße je Betrieb in ha LF							
Insgesamt	**40,7**	**46,7**	**226,4**	**221,8**	**55,8**	**63,2**	.

Anmerkung: Ergebnisse der Landwirtschaftszählung. Hier werden die beiden Totalerhebungen 2010 und 2020 verglichen. Diese werden alle 10 Jahre erhoben.

[1] Einschließlich Stadtstaaten.
[2] Berechnung nach Zinseszins.
[3] Landwirtschaftliche Betriebe mit Spezialkulturen oder Tierbeständen, wenn festgelegte Mindestgrenzen erreicht oder überschritten werden.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Eine Aufschlüsselung der landwirtschaftlichen Betriebe in Deutschland nach ihrer Rechtsform findet sich in der nachfolgenden Tabelle 3:

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

Tabelle 3

Landwirtschaftliche Betriebe nach Rechtsform und Erwerbscharakter

Rechtsform	2010					2020				
	Betriebe		Fläche		Durchschnittl. Betriebsgröße (ha LF)	Betriebe		Fläche		Durchschnittl. Betriebsgröße (ha LF)
	Zahl in 1000	Anteil in %	LF in 1000 ha	Anteil in %		Zahl in 1000	Anteil in %	LF in 1000 ha	Anteil in %	
Früheres Bundesgebiet										
Einzelunternehmen	254,5	*93,0*	9601,8	*86,3*	37,7	210,3	*88,6*	8797,1	*79,4*	41,8
davon										
Haupterwerb	127,3	*(50,0)*	7158,5	*(74,6)*	56,2	91,9	*(43,7)*	5953,9	*(67,7)*	64,8
Nebenerwerb	127,1	*(50,0)*	2443,3	*(25,4)*	19,2	118,4	*(56,3)*	2843,1	*(32,3)*	24,0
Personengesellschaften	17,7	*6,5*	1422,6	*12,8*	80,4	24,9	*10,5*	2146,7	*19,4*	86,1
Juristische Personen	1,5	*0,6*	107,7	*1,0*	71,5	2,1	*0,9*	137,2	*1,2*	66,4
Betriebe insgesamt	**273,7**	–	**11132,1**	–	**40,7**	**237,3**	–	**11080,9**	–	**46,7**
Neue Länder										
Einzelunternehmen	17,7	*72,5*	1463,7	*26,4*	82,6	17,3	*70,0*	1508,3	*27,5*	87,0
davon										
Haupterwerb	7,5	*(42,5)*	1165,0	*(79,6)*	154,7	6,93	*(40,0)*	1134,0	*(75,2)*	163,7
Nebenerwerb	10,2	*(57,5)*	298,8	*(20,4)*	29,3	10,40	*(60,0)*	374,236	*(24,8)*	36,0
Personengesellschaften	3,2	*13,1*	1236,8	*22,3*	386,9	3,56	*14,4*	1247,9	*22,7*	350,6
Juristische Personen	3,5	*14,4*	2846,6	*51,3*	806,9	3,86	*15,6*	2733,7	*49,8*	708,4
Betriebe insgesamt	**24,5**	–	**5547,2**	–	**226,8**	**24,7**	–	**5489,8**	–	**221,8**
Deutschland[1]										
Einzelunternehmen	273,0	*91,3*	11084,7	*66,4*	40,6	228,3	*86,9*	10324,4	*62,2*	45,2
davon										
Haupterwerb	135,4	*(49,6)*	8337,2	*(75,2)*	61,6	99,2	*(43,5)*	7101,0	*(68,8)*	71,6
Nebenerwerb	137,6	*(50,4)*	2747,6	*(24,8)*	20,0	129,1	*(56,5)*	3223,3	*(31,2)*	25,0
Personengesellschaften	21,0	*7,0*	2664,1	*15,9*	126,6	28,6	*10,9*	3399,0	*20,5*	119,0
Juristische Personen	5,1	*1,7*	2955,2	*17,7*	583,8	5,9	*2,3*	2871,6	*17,3*	482,9
Betriebe insgesamt	**299,1**	–	**16704,0**	–	**55,8**	**262,8**	–	**16595,0**	–	**63,2**

Anmerkung: Ergebnisse der Landwirtschaftszählung. Hier werden die beiden Totalerhebungen 2010 und 2020 verglichen. Diese werden alle 10 Jahre erhoben.

[1] Einschließlich Stadtstaaten.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Reihe 2.1.2.; BMEL(723)

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

4. Heterogene Agrarstruktur in Niedersachsen: Betriebsgröße, Rechtsform und Ertragskraft (Ergebnisse der Landwirtschaftszählung in Niedersachsen 2020)

Eine rechtliche Begutachtung eines Agrarstruktursicherungs- und Agrarstrukturverbesserungsgesetzes ist ohne einen zumindest groben Überblick über die Agrarstruktur in Niedersachsen kaum möglich, jedenfalls nicht sinnvoll. Daher sollen der nachfolgenden rechtlichen Stellungnahme einmal wesentliche zur Agrarstruktur in Niedersachsen veröffentlichte Kennzahlen im Hinblick auf die Betriebsgröße, die Rechtsform und die Ertragskraft vorangestellt werden:

In Niedersachsen hat das Landesamt für Statistik (LSN) zuletzt die Ergebnisse der Landwirtschaftszählung 2020 veröffentlicht (Landwirtschaftszählung in Niedersachsen | Landesamt für Statistik Niedersachsen). Danach gab es im Jahre 2020 in Niedersachsen noch 34.609 Betriebe, die knapp 2,6 Million ha landwirtschaftlich genutzte Fläche bewirtschaftet haben, hiervon ca. 1,9 Millionen ha Ackerland und 684.714 ha Grünland.

Im statistischen Durchschnitt bewirtschaftet ein niedersächsischer landwirtschaftlicher Betrieb rund 73 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche und hält 67 Rinder, 242 Schweine, 5 Schafe, 1/3 einer Ziege, 2 Einhufer (Pferde, Ponys, Esel und Maultiere), 2.262 Hühner sowie 169 Exemplare sonstigen Geflügel wie Puten, Gänze und Enten[2].

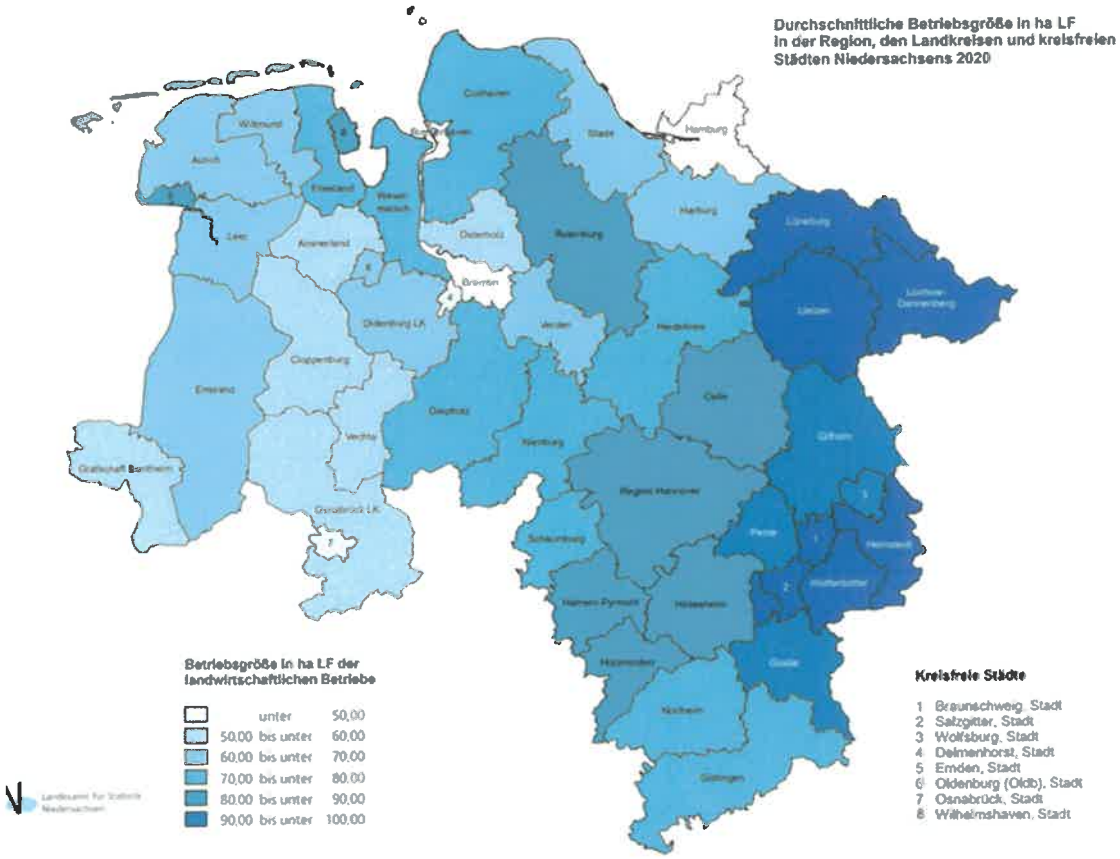
Die **Betriebsgrößen** sind, bezogen auf die bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche, dabei in den Regionen und Landkreisen höchst unterschiedlich. Während die durchschnittlichen Betriebsgrößen in den Landkreisen Lüneburg, Uelzen, Lüchow-Dannenberg, Helmstedt und Wolfenbüttel sowie in den kreisfreien Städten Braunschweig und Salzgitter zwischen 90 und 100 ha betragen, liegen sie in den Landkreisen Westerstede, Cloppenburg und Vechta sowie in der kreisfreien Stadt Osnabrück bei lediglich zwischen 50 und 60 ha[3] , wie aus der folgenden Grafik anschaulich wird:

---

2 https://www.statistik.niedersachsen.de/landwirtschaft_forstwirtschaft_fischerei/landwirtschaft_in_niedersachsen/landwirtschaftszaehlung_2020/ergebnisse-der-landwirtschaftszahlung-niedersachsen-2020-200649.html#Bodennutzung.

3 https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/aktuelles/veroffentlichungen/die-niedersaechsische-landwirtschaft-in-zahlen-121348.html.

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare



Im Hinblick auf die **Rechtsform** sind die niedersächsischen landwirtschaftlichen Betriebe vorwiegend als landwirtschaftliche Einzelunternehmen organisiert, von denen 45,6 % im Haupterwerb und 39,0 % im Nebenerwerb tätig sind. Lediglich 15,4 % der landwirtschaftlichen Betriebe sind als Personengesellschaften und als juristische Personen organisiert[4]:

[4] Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Die niedersächsische Landwirtschaft in Zahlen 2021, Einschließlich Ergänzungen und Aktualisierungen Stand Juni 2024, S. 72, abrufbar unter: https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/aktuelles/veroffentlichungen/die-niedersaechsische-landwirtschaft-in-zahlen-121348.html.

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

Sozialökonomische Gliederung der landwirtschaftlichen Betriebe in Niedersachsen 2020

	Betriebe insgesamt	Einzelunternehmen				Personengesellschaften und jur. Personen	
		Haupterwerbsbetriebe		Nebenerwerbsbetriebe			
	Landwirtschaftliche Betriebe						
Betriebsgröße von ... bis unter ... ha LF	Anzahl	Anzahl	Anteil v.H.	Anzahl	Anteil v.H.	Anzahl	Anteil v.H.
0 - 5	1.975	587	29,7	666	33,7	722	36,6
5 - 10	5.123	919	17,9	3.936	76,8	268	5,2
10 - 20	4.747	1.092	23,0	3.373	71,1	282	5,9
20 - 50	6.894	3.045	44,2	3.252	47,2	597	8,7
50 - 100	8.051	5.232	65,0	1.614	20,0	1.205	15,0
100 - 200	6.149	3.962	64,4	702	11,4	1.485	24,2
200 - 500	2.164	1.181	54,6	229	10,6	754	34,8
500 - 1000	218	85	39,0	20	9,2	113	51,8
1000 und mehr	27	5	18,5	-	-	22	81,5
Insgesamt	35.348	16.108	45,6	13.792	39,0	5.448	15,4
	Landwirtschaftlich genutzte Fläche						
	Tsd. ha	Tsd. ha	v.H.	Tsd. ha	v.H.	Tsd. ha	v.H.
Insgesamt	2.571,3	1.442,5	56,1	469,5	18,3	659,3	25,6
Durchschnittliche ha LF je Betrieb [1]	72,7	89,6	*	34,0	*	121,0	*

1) Seit 2010 werden nur noch Betriebe ab 5 ha LF vollständig erfasst, ein Vergleich mit Daten aus den Erhebungen vor 2010 sind nur eingeschränkt möglich
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)

Auch bei den **Ernteergebnissen** ergibt sich ein vielschichtiges und regional sehr unterschiedliches Bild. Das sollte beispielhaft an den Ertragsdaten für das Jahr 2023 für die Feldfrüchte Winterweizen, Roggen, Triticale, Gerste, Hafer, Körnermais, Kartoffeln, Zuckerrüben, Raps, Silo Mais und Rauhfutter anhand folgender Tabelle[5] aufgezeigt werden:

Danach liegt die Ertragskraft z.B. beim Winterweizen im Landkreis Hildesheim bei durchschnittlich 85,6 dt/ha, während sie im Bereich des Landkreises Wesermarsch gerade einmal 56,3 dt/ha beträgt.

[5] Landesamt für Statistik Niedersachsen, Informationen zur Ernteschätzung bei Feldfrüchten und Grünland: Jahresergebnis 2023, S. 4, abrufbar unter: https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/themen/landwirtschaft_forstwirtschaft_fischerei/erntestatistik_online/fragebogen_und_infos/erntestatistik-online-fragebogen-und-auswertungen-2023-220370.html.

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

Tab. 3 Erträge ausgewählter landwirtschaftlicher Feldfrüchte 2023 nach Kreisen bzw. nach kreisfreien Städten
Ergebnisse der Besonderen Ernte- und Qualitätsermittlung und der Ernte- und Betriebsberichterstattung

Kreisfreien Städte / Kreise	Getreide zusammen [1] (ohne Körnermais/CCM)	W-Weizen	Roggen inkl. WMG	Triticale	W-Gerste	S-Gerste	Hafer	Körnermais inkl. CCM	Kartoffeln	Zuckerrüben	W-Raps	Silomais	Rauhfutter insgesamt
Braunschweig, Stadt	72,1	76,5	/	/	85,5	/	/	/	/	824,1	35,7	/	59,4
Salzgitter, Stadt	85,8	85,1	-	/	91,0	-	/	/	/	868,2	37,4	/	75,9
Wolfsburg, Stadt	70,3	69,9	/	/	78,2	/	/	/	/	832,6	31,7	/	/
Gifhorn	62,4	73,5	61,1	63,9	68,8	50,1	24,5	101,3	430,3	857,1	31,1	521,4	54,0
Goslar	63,1	84,4	81,5	/	83,0	/	/	/	/	917,4	33,9	525,2	98,2
Helmstedt	74,4	79,6	41,6	/	76,3	/	/	/	/	798,7	33,0	520,8	52,5
Northeim	64,6	87,1	/	/	87,6	/	46,8	/	468,4	908,2	36,3	556,3	65,1
Peine	81,4	86,3	87,5	/	89,1	49,4	/	/	520,6	839,9	39,1	514,6	75,7
Wolfenbüttel	81,8	82,1	/	/	88,5	/	41,8	97,7	/	860,6	37,7	551,4	74,6
Göttingen	77,7	80,5	64,1	73,3	76,9	42,9	36,8	/	367,9	896,3	35,6	505,8	75,7
Region Hannover	73,4	86,0	54,5	47,1	73,5	43,2	42,8	90,1	441,0	929,2	35,1	531,1	55,8
Diepholz	67,6	75,6	61,8	57,8	70,9	/	/	103,9	545,4	824,2	34,1	502,6	89,1
Hameln-Pyrmont	84,1	85,2	/	/	86,9	/	47,7	/	/	961,0	38,4	587,1	64,7
Hildesheim	84,3	85,6	/	/	87,0	25,9	36,8	113,4	/	887,6	37,3	544,4	55,8
Holzminden	81,3	87,4	/	71,4	76,3	/	32,8	/	/	802,2	37,8	547,2	73,4
Nienburg (Weser)	68,3	79,6	54,9	59,2	75,0	34,0	28,2	113,9	433,8	875,4	33,7	485,2	54,7
Schaumburg	84,9	87,2	/	80,4	84,3	/	42,1	98,7	/	983,1	36,5	565,2	56,8
Celle	57,8	67,6	54,0	65,6	65,0	46,7	/	/	447,7	811,0	/	459,3	44,5
Cuxhaven	65,6	71,3	56,5	44,9	71,4	39,7	30,9	/	/	/	38,5	472,2	77,7
Harburg	58,1	67,1	52,3	53,6	67,0	31,2	22,4	/	436,1	769,2	35,1	487,7	52,0
Lüchow-Dannenberg	50,6	60,2	42,5	53,3	59,8	35,1	39,3	86,3	447,8	787,4	26,4	470,4	67,7
Lüneburg	61,6	70,5	56,9	/	71,4	44,4	10,4	/	452,9	797,3	29,7	379,3	82,4
Osterholz	54,6	57,9	57,9	/	/	/	/	/	/	-	32,7	452,0	95,6
Rotenburg (Wümme)	58,3	60,8	59,7	53,2	61,8	39,1	/	112,8	491,0	890,1	25,9	495,0	87,3
Heidekreis	50,8	62,6	47,2	41,0	65,5	30,7	24,0	/	443,3	837,9	30,9	464,4	68,6
Stade	69,0	75,1	59,1	67,2	76,0	/	/	138,3	465,1	907,9	38,1	482,8	65,7
Uelzen	58,3	67,3	39,2	57,7	71,2	34,8	/	/	452,6	792,6	29,9	458,0	72,3
Verden	65,1	74,2	58,0	/	73,7	/	/	/	/	886,4	33,1	471,4	70,3
Ammerland	65,0	/	69,9	59,5	65,3	29,4	/	/	/	/	/	478,6	82,2
Aurich	69,0	74,8	55,9	67,9	73,6	26,9	40,0	/	/	/	39,4	467,3	79,1
Cloppenburg	64,2	68,2	61,5	59,3	68,1	33,0	/	108,9	548,6	/	31,0	471,5	74,0
Emsland	58,7	66,3	57,7	53,9	64,0	32,3	/	106,0	419,3	910,9	37,7	499,1	81,4
Friesland	70,4	73,4	/	/	/	/	/	/	/	/	43,4	476,1	79,4
Grafschaft Bentheim	57,0	57,8	54,1	51,4	72,8	/	/	/	431,2	/	/	484,3	93,8
Leer	78,1	82,9	/	69,2	85,1	/	/	107,2	477,6	/	41,4	465,4	92,8
Oldenburg	67,3	72,7	68,5	48,0	73,8	34,6	/	/	512,3	/	33,9	488,1	95,3
Osnabrück	74,9	81,4	67,7	67,8	76,8	/	39,8	111,3	480,0	844,5	39,7	491,2	82,4
Vechta	69,2	76,6	60,1	61,9	69,9	/	/	102,7	571,9	/	40,2	486,3	67,3
Wesermarsch	52,8	56,3	/	/	/	/	/	/	/	-	/	399,4	83,6
Wittmund	60,4	64,9	54,3	56,3	63,8	/	/	/	/	/	/	428,1	87,4

[1] Ohne anderes Getreide zur Körnergewinnung

5. Bedarf für ein niedersächsisches Landesgesetz („Entbürokratisierung und Vereinfachung“)?

Der Bedarf für ein niedersächsisches Agrarstruktursicherungs- und Agrarstrukturverbesserungsgesetz ist zumindest fraglich:

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

5.1. „Entbürokratisierung" durch Zusammenfassung von Gesetzen?

Die im NASVG-E enthaltenen Regelungsmaterien und Vorschriften finden sich weitgehend in bereits bestehenden (Bundes-)Gesetzen, namentlich im

1. Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (**Grundstücksverkehrsgesetz** – GrdstVG) vom 28.07.1961, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2008 (BGBl. I 2586),

2. **Reichssiedlungsgesetz** vom 11.08.1919, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2009,

3. Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (**Landpachtverkehrsgesetz** – LPachtVG) vom 08.11.1985, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.04.2006 (BGBl. I 855),

sowie auf niedersächsischer Landesebene im

4. **Gesetz über Grundstücksgeschäfte im Bereich der Landwirtschaft** vom 29.06.2022 (NGrdstLwG), Nds. GVBl. S. 404

Vor diesem Hintergrund ist die Frage nach dem Bedarf für ein (weiteres) Landesgesetz nicht fernliegend, das auf der Grundlage einer – vom Landesgesetzgeber angenommenen Gesetzgebungskompetenz – die drei zuerst genannten Bundesgesetze aufgreifen und ergänzen (insbesondere im Hinblick auf den bisher nicht geregelten Bereich der Genehmigungsbedürftigkeit von gesellschaftsrechtlichen Beteiligungs-Tatbeständen) und das an 4. Stelle genannte Landesgesetz integrieren (und dadurch aufheben) möchte.

Der Landesgesetzgeber selbst erhofft sich hiervon ausweislich der Pressemitteilung der Niedersächsischen Staatskanzlei vom 27.08.2024 eine „*Entbürokratisierung und Vereinfachung*"[6] und ausweislich seiner Gesetzesbegründung eine „*Rechtsvereinfachung und Rechtsbereinigung*"[7].

[6] https://www.ml.niedersachsen.de/Agrarstrukturgesetz/agrarstrukturgesetz-fur-niedersachsen-234977.html.
[7] vergleiche Seite 3 Abs. 3 der Begründung zu dem in die Verbändeanhörung eingebrachten Gesetzesentwurf.

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

Das darf aus Gründen, auf die die Begründung des Gesetzentwurfs selbst verweist, mit Recht bezweifelt werden:

Unzweifelhaft wird es so sein, dass das im 5. Teil (§§ 24 bis 26) des NASGV-E nun erstmals vorgesehene Verfahren für die Zustimmung zum Erwerb von Grundbesitz haltenden Gesellschaften einen Verwaltungs-Mehraufwand erzeugen wird, der allerdings nach der Konzeption des Gesetzes (§ 27 Abs. 1 S. 3) zunächst auf der Ebene des niedersächsischen Landwirtschaftsministeriums anfallen wird, das insoweit die ausschließliche Entscheidungskompetenz zugewiesen erhält, vor seiner Entscheidung aber nach § 28 Abs. 5 NASGV-E eine Stellungnahme des örtlichen Grundstücksverkehrsausschusses einzuholen hat.[8] Die Begründung zum Gesetzesentwurf selbst geht für die hinzu kommenden Stellungnahmen über die Auswirkungen von share deals von einem bezifferten Mehraufwand (berechnet nach zusätzlicher Bearbeitungsdauer durch eine Arbeitskraft der Besoldungsgruppe A 11) i.H.v. 157.697 Euro aus (Seite 4, 1. Absatz am Ende).

Auch im Hinblick auf die Verschärfung der Versagungsgründe, die neue geschaffene Zuständigkeit der Behörde für Zwangsgeld und durch das neue bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeitenverfahren geht die Gesetzesbegründung selbst von einem Verwaltung-Mehraufwand und von einer Zunahme von Anträgen auf gerichtliche Entscheidung aus (Seite 3, vorletzter Absatz).

Demgegenüber erhofft sich die Landesregierung allerdings Einnahmen aus der Anhebung der Zwangsgelder (§ 32) und den neu vorgesehenen Bußgeld-Tatbeständen, die für Ordnungswidrigkeiten nach dem Gesetz einen Bußgeldrahmen für Beteiligungserwerb ohne vorherige Einholung der erforderlichen Zustimmung bis zur Höhe von 1 Million € vorsehen (§ 33), (Seite 4, drittletzter Absatz).

5.2. *„Best practice“*: Blick auf die Gesetzeslage und die Gesetzesinitiativen in den anderen Bundesländern

Es ist nicht so, dass das Bundesland Niedersachsen mit dem NASGV-E einem klaren „Gesetzgebungstrend“ zur Kodifikation von Regelungen über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur auf Landesebene der anderen Bundesländer nachfolgen würde.

Im Gegenteil:

[8] In § 28 Abs. 5 NASGV-E ist hinsichtlich des niedersächsischen Landwirtschaftsministeriums als zuständiger Behörde für Entscheidungen nach dem Fünften Teil des Gesetzes auf § 21 Abs. 1 S. 2 Bezug genommen worden, dabei dürfte es sich um ein Redaktionsversehen handeln, richtig dürfte § 21 Abs. 1 S. 3 sein.

Von den 16 Bundesländern hat bisher einzig Baden-Württemberg ein eigenes Agrarstrukturverbesserungsgesetz erlassen (Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Baden-Württemberg – Agrarstrukturverbesserungsgesetz – ASVG vom 10.11.2009, GBl. 2009, 645)[9]. In einigen anderen Bundesländern, namentlich in den neuen Bundesländern, hat es in den Jahren 2023 und 2024 zwar entsprechende Gesetzgebungsinitiativen gegeben, die aber jeweils über entsprechende Absichtserklärungen (Sachsen-Anhalt) oder das Stadium eines Referentenentwurfs (Brandenburg) bzw. Regierungsentwurfs (Sachsen, Thüringen) (bisher) nicht hinausgekommen bzw. gescheitert sind.[10]

Niedersachsen wäre also – im Falle eines Inkrafttretens des NASVG – neben Baden-Württemberg das einzige von 16 Bundesländern, das sich ein Agrarstruktursicherungs- bzw. -verbesserungsgesetz geben würde. Soweit ersichtlich, wurde in der jüngeren Vergangenheit bzw. wird derzeit ein Bedarf für ein eigenes Landesgesetz eher in den ostdeutschen Bundesländern gesehen – und dort insbesondere mit Blick auf das Erfordernis der Regelung von gesellschaftsrechtlichen Anteilserwerben an Agrarunternehmen – vor dem Hintergrund einer Agrarstruktur, die auf die DDR-Bodenreform zurückgeht und mit derjenigen in den westdeutschen Bundesländern kaum vergleichbar ist.

6. Verfassungsrechtliche Einordnung

6.1. Gesetzgebungsgenese

Der nun vorliegende Entwurf eines Agrarstruktursicherungs- und Agrarstrukturverbesserungsgesetzes geht im Ausgangspunkt auf einen früheren Regierungsentwurf eines entsprechenden Gesetzes zurück, der vom niedersächsischen Ministerpräsidenten am 09.05.2017 mit Drucksache 17/8003 in den Landtag eingebracht worden war.[11] Dieser Gesetzentwurf ist im Landtag aufgrund der damals vorgezogenen Neuwahlen vom 15.10.2017[12] nicht mehr beraten worden.

---

[9] https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/jlr-AgrStrVerbGBW2009rahmen.

[10] vergleiche hierzu den Überblick von *Tölle*, Entwicklungen landwirtschaftlicher Bodenmarkt August 2023 - Juli 2024, Stand der Diskussion und kritische Würdigung in den Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern, Brandenburg, Hessen, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen, in: RdL 09/10 2024, S. 252 ff.

[11] https://www.landtag-niedersachsen.de/drucksachen/drucksachen_17_10000/8001-8500/17-8003.pdf.

[12] Hintergrund war der damalige Fraktionsaustritt der bisherigen Grünen-Abgeordneten Elke Twesten und der dadurch eingetretene Verlust der Ein-Stimmen-Mehrheit der Regierungskoalition aus SPD und Grünen.

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

In der nachfolgenden Legislaturperiode ist durch die – nunmehr in der Opposition befindliche – Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN mit Drucksache 18/9884 am 08.09.2021 ein weitgehend dem bisherigen Regierungsentwurf entsprechender Entwurf eines NASVG in den Landtag eingebracht worden.[13]

Beide Entwürfe, also sowohl der Entwurf der Landesregierung 2017 als auch der Entwurf der grünen Oppositionsfraktion 2021, sahen bereits in ihrem jeweils Fünften Abschnitt in den §§ 25 - 27 Regelungen für den Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften mit landwirtschaftlicher Nutzfläche vor, die weitgehend denjenigen des NASVG-E entsprechen. In beiden Entwürfen war darüber hinaus in § 9 Abs. 1 Nr. 1 lit. b) i.V.m. Abs. 2 der **Versagungsgrund einer „marktbeherrschenden Stellung**, die der Erwerber am Bodenmarkt hat oder durch den Erwerb erlangt" vorgesehen. Diese „marktbeherrschende Stellung" sollte nach dem Inhalt der Entwürfe vorliegen, wenn ein Erwerber einen Anteil von 25 % oder mehr an der landwirtschaftlichen Fläche einer mindestens 250 ha großen Gemarkung im Eigentum hat, wobei Flächen von Gesellschaften einzubeziehen seien, an denen der Erwerber mit einem bestimmenden Einfluss beteiligt sei, sowie Flächen, auf die ein schuldrechtlicher Übertragungsanspruch bestehe. Nach dem von der Fraktion der Grünen eingebrachten Entwurf 2021 sollte eine marktbeherrschende Stellung darüber hinaus auch dann anzunehmen sein, wenn die Betriebsgröße „bereits über dem **Doppelten** der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche niedersächsischer Betriebe" liege.

In einer früheren Entwurfsfassung des Gesetzes (Stand: Dezember 2016) wurde eine marktbeherrschende Stellung dann angenommen, wenn ein Erwerber einen Anteil von 25 % oder mehr an der landwirtschaftlichen Fläche auf dem regionalen Bodenmarkt hat oder wenn ein Betrieb einen Flächen Bestand hat, der den der landesweit durchschnittlichen Betriebsgröße in Hektar um das **Fünffache** übersteigt.

Zu dem Regierungsentwurf der Landesregierung (Stand Dezember 2016) ist damals ein **Rechtsgutachten von Professor Dr. Otto Depenheuer** aus Bonn eingeholt worden (im Folgenden: Gutachten Depenheuer 2017, **Anlage 6.1**), auf das hier zur Meidung von Wiederholungen Bezug genommen werden soll, weil die darin enthaltenen Ausführungen und die vom Gutachter geäußerten Bedenken meines Erachtens sowohl im Hinblick auf die – fragliche – Gesetzgebungskompetenz des Landes Niedersachsen (hierzu sogleich zu Ziffer 6.2) als auch im Hinblick auf die – ebenfalls fragliche – materielle Verfassungsmäßigkeit (hierzu weiter unten zu Ziffer 6.3) auch auf das nun vorliegende NASGV-E weiterhin Anwendung finden:

[13] https://www.landtag-niedersachsen.de/drucksachen/drucksachen_18_10000/09501-10000/18-09884.pdf.

6.2. Zur formellen Gesetzgebungskompetenz (im Kern kartellrechtliche Regelung)

Die Gesetzgebungskompetenz des Landes Niedersachsen ist – weiterhin – zweifelhaft.

Professor Dr. Depenheuer hat hierzu in seinem Gutachten 2017 herausgearbeitet, dass es „voreilig" sei, von der durch die Föderalismusreform 2006 geschaffenen Neuregelung im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung auf eine „kompetenzielle Unbedenklichkeit" des Gesetzesvorhabens zu schließen. Denn Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG sehe für das Bodenrecht und Nr. 30 für das Recht der Bodenverteilung weiterhin eine konkurrierende Kompetenz des Bundes vor. Hinzu komme, dass in kompetenzrechtlicher Hinsicht nicht die „formale Einkleidung" einer Regelung entscheidend sei, sondern deren sachliche Zielsetzung. § 9 Abs. 1 Nr. 1 lit. b) des NASG-E verfolge aus objektiver Sicht die Verhinderung von Flächen zu Käufen zur Vermeidung von unerwünschten Grüßen Konzentrationen und sei damit **im Kern eine kartellrechtliche Regelung**. Dafür spreche auch die „kartellrechtliche Terminologie", die etwa derjenigen des § 18 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) entspreche („Marktbeherrschung"). Für das Kartellrecht haben die Bundesländer aber nach der Kompetenzabgrenzung des Art. 74 keine Gesetzgebungszuständigkeit (Gutachten Depenheuer 2017 Seiten 7-12).

Die kompetenziellen Bedenken, die von Professor Depenheuer im Jahre 2017 geäußert worden sind, sind meines Erachtens auch durch den nun vorliegenden NASGV-E nicht ausgeräumt. Es kommt dabei meines Erachtens nicht auf die im Detail veränderte Terminologie an („marktbeherrschende Stellung" in den Entwürfen 2017 und 2021; „agrarstrukturell nachteilige Anhäufung von land- und forstlandwirtschaftlichen Grundstücken" bzw. von „Flächen" im Entwurf 2024) und auch nicht auf den Bezugsmaßstab, ab wann dies konkret anzunehmen sei (mehr als 25 % der landwirtschaftlichen Fläche in der Gemarkung; Betriebsgröße über dem Doppelten der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche niedersächsischer Betriebe; Betriebsgröße liegt ein Vielfaches über der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche niedersächsischen Betriebe).

Denn allen Entwürfen geht es gleichermaßen darum, Flächenkäufe von Erwerbern, die eine aus Sicht des Gesetzgebers agrarstrukturell nicht mehr gewünschte Betriebsgröße überschreiten, zu erschweren bzw. zu versagen, und damit um eine Einschränkung des Wettbewerbs im Hinblick auf den Erwerb landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Professor Depenheuer hat hierzu in seinem Gutachten 2017 im Zwischenergebnis festgehalten, dass dem Land Niedersachsen eine Gesetzgebungskompetenz für die konkrete Regelung des § 9 Abs. 1 lit. b) NASG-E fehle:

„Die Berufung des Gesetzesentwurfs auf die Landeskompetenz zur Regelung des landwirtschaftlichen Bodenverkehrs erweist sich als eine Form des Erschleichens einer Landeskompetenz für das landwirtschaftliche Kartellrecht. Tatsächlich handelt es sich um Bodenverteilung in der rechtlichen Einkleidung des Kartellrechts.“ (S. 12 des Gutachtens 2017)

Dass auch der (heutige) niedersächsische Gesetzgeber diesen Bezug zum Kartellrecht selbst nicht etwa für abwegig hält, sondern diesen Bezug ganz im Gegenteil sogar selbst herstellt, und zwar im Zusammenhang mit der Begründung zu dem in § 33 Abs. 2 NASGV-E vorgesehenen Bußgeldrahmen bis zur Höhe von 1 Million €[14], zeigt, dass die formal-kompetenziellen Bedenken berechtigt sind.

6.3. Zur materiellen Verfassungsmäßigkeit

Das NASVG-E greift in den grundrechtlichen Schutzbereich der Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) und der Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG) ein sowie in den allgemeinen Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 GG.

6.3.1. Eigentumsfreiheit, Art. 14 Abs. 1 GG

Betroffen ist zunächst der Schutzbereich des Grundrechts auf Eigentumsfreiheit aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG:

Das Bundesverfassungsgericht hat bereits mit seinem Beschluss vom 19. Juni 1969, 1 BvR 353/67, eine Versagung der Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 9 Abs. 3 Nr. 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes nur dann mit der Eigentumsgarantie des Artikel 14 Abs. 1 S. 1 Grundgesetz für vereinbar gehalten, wenn durch das Veräußerungsgeschäft nachteilige Folgen für die Agrarstruktur eintreten.

In der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts heißt es damals im Wortlaut wie folgt:

„Bei der verfassungsrechtlichen Beurteilung von Veräußerungsbeschränkungen ist insbesondere folgendes zu berücksichtigen: Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gewährleistet das Privateigentum als

[14] Auf Seite 19 der Gesetzesbegründung heißt es im 1. Absatz im Wortlaut: „**Anhaltspunkte** für eine angemessene maximale Höhe **finden sich im Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen**. Erst mit einer maximalen Höhe von 1 Million € kann sichergestellt werden, dass ein wirtschaftlicher Vorteil abschätzbar wird“.

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

Rechtsinstitut. Diese Garantie sichert einen Grundbestand von Normen, die das Eigentum im Sinne dieser Grundrechtsbestimmung umschreiben (BVerfGE 24, 367 [389] = NJW 69, 309). Hierzu gehört grundsätzlich die ***Freiheit des Eigentümers, sein Eigentum veräußern zu dürfen****. Diese Befugnis ist auch ein* ***elementarer Bestandteil der Handlungsfreiheit im Bereich der Eigentumsordnung. Ein Veräußerungsverbot gehört somit zu den schwersten Eingriffen in diesen Freiheitsbereich des Bürgers****. Daher kann nicht jedes nur denkbare öffentliche Interesse eine Beschränkung rechtfertigen; es müssen vielmehr solche Gründe des allgemeinen Wohles vorliegen, denen auch bei Beachtung des rechtsstaatlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der Vorrang vor dem grundsätzlichen Freiheitsanspruch des Bürgers zukommt."*

Weiter unten in den Entscheidungsgründen führt das Bundesverfassungsgericht noch folgendes an:

*„****Zweck der Vorschriften ist, die Agrarstruktur zu fördern, nicht aber unzeitgemäße Verhältnisse zu konservieren****; es geht nicht darum, den Grundstücksverkehr zu verhindern, sondern ihn im Rahmen der Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zu halten. Das* ***Genehmigungsverfahren dient nicht der Lenkung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs, sondern der Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur****."*

Es kann dabei insbesondere nicht eingewandt werden, dass nach der Systematik der Regelungen des zweiten und des dritten Teils des NASGV-E der Eigentümer sein Grundstück auch bei Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts verkaufen darf, nämlich in diesem Fall an das gemeinnützige Siedlungsunternehmen, die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 18). Denn zur Freiheit des Eigentums gehört auch und insbesondere die Freiheit des Eigentümers, an einen Käufer seiner Wahl zu veräußern.

Und zum anderen ist es verfassungsrechtlich vor dem Hintergrund einer grundgesetzlich geschützten freiheitlichen Eigentumsordnung nicht unbedenklich, wenn eine Körperschaft, deren Stammkapital zu 51,86 % vom Land Niedersachsen gehalten wird,[15] im Wege der Vorkaufsrechtsausübung den Umfang des Staatseigentums „massiv und in verfassungsrechtlich bedenklicher Weise ausweiten"[16] könnte. Eine solche Gefahr ist jedenfalls vor dem Hintergrund der in § 19 Abs. 1 NASVG-E normierten Frist für die Ausübung eines Übereignungsverlangens des früheren Berechtigten von mindestens 6 Jahren nach Eigentumserwerb durch die NLG nicht von vornherein von der Hand zu weisen.

---

[15] Vergleiche hierzu die im elektronischen Handelsregister abrufbare letzte Liste der Gesellschafter vom 17.12.2020.
[16] Vgl. Gutachten Depenheuer Seite 14 am Ende.

6.3.2. Berufsfreiheit, Art. 12 Abs. 1 GG

Betroffen ist ferner der Schutzbereich des Grundrechts der Berufs(ausübungs)freiheit aus Art. 12 Abs. 1, und zwar auf Seiten des erwerbsbereiten, erwerbsfähigen und erwerbswilligen Landwirts, der in seinem Bestreben, seinen Landwirtschaftsbetrieb durch Flächenzukauf zu erweitern, durch die Bestimmungen des NASVG-E reguliert wird.

6.3.3. Gleichheitssatz, Art. 3 Abs. 1 GG

Und betroffen ist schließlich auch der Schutzbereich des allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatzes aus Art. 3 Abs. 1 GG. Dabei geht es konkret um die Frage, aus welchen sachlichen Gründen heraus ein Betrieb, dessen Größe ein Vierfaches über der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche niedersächsischen Betriebe liegt, gegenüber einem – bezogen auf die Flächengröße – kleinerem landwirtschaftlichen Betrieb gesetzlich benachteiligt werden soll.

Ferner ist mit Blick auf den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz meines Erachtens rechtlich auch fragwürdig, ob (i) der Parameter der „Betriebsgröße" tatsächlich ausschließlich flächenbezogen ermittelt werden kann, ob (ii) das Abstellen auf die durchschnittliche Flächengröße *sämtlicher* Betriebe in Niedersachsen, also der Verzicht z.B. auf eine regionale Differenzierung, sachlich gerechtfertigt ist und ob (iii) der Faktor des „Vierfachen" Überschreitens für die „in der Regel" anzunehmende „agrarstrukturell nachteilige Anhäufung von Flächen" geeignet erscheint.

6.3.4. Legitime Interessen des Gemeinwohls?

Eingriffe in die Freiheitsrechte aus Art. 14 Abs. 1 GG und aus Art. 12 Abs. 1 GG und in den allgemeinen Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 GG – die durch Art. 3 der Niedersächsischen Verfassung als „Bestandteil dieser Verfassung" in das Landesverfassungsrecht unmittelbar inkorporiert sind – sind nicht von vornherein unzulässig, bedürfen aber stets einer Rechtfertigung aus legitimen Gründen des gemeinen Wohls, die nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts den materiellrechtlichen Prüfungsmaßstab vorgeben.

Dabei ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob

a) ein legitimer Allgemeinwohlgrund überhaupt vorliegt,

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

b) der Eingriff in das Grundrecht geeignet ist, um den verfolgten Zweck zu erreichen oder ihn zu fördern (Geeignetheit),
c) die Maßnahme auch erforderlich ist, um den Zweck zu erreichen (Erforderlichkeit),
d) und schließlich die Maßnahme auch nicht außer Verhältnis zum Ziel und Zweck steht (Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne).

An dieser Stelle soll keine weitere ausführliche verfassungsrechtliche Überprüfung des vorgelegten NASVG-E erfolgen. Vielmehr soll ein Hinweis auf die im Gutachten Depenheuer 2017 aufgezeigten verfassungsrechtlichen Bedenken[17] genügen, die meines Erachtens zu Recht gegen den im Dezember 2016 von der damaligen Landesregierung vorgelegten Entwurf eines NASG erhoben worden sind und denen sich in gleicher Weise auch der nun vorgelegte Gesetzesentwurf wird stellen müssen.

Im Rahmen einer etwaigen verfassungsrechtlichen Überprüfung des NASVG-E werden meines Erachtens auch die in den nachfolgenden Abschnitten dieses Kurzgutachtens aufgeworfenen Fragestellungen Berücksichtigung finden müssen.

Deshalb weiter im Einzelnen:

7. § 8 Nr. 2: Keine hinreichende Berücksichtigung innerfamiliärer Übertragungstatbestände

Aus Sicht der Familienbetriebe Land und Forst (FABLF) stellt sich die Frage, weshalb der Landesgesetzgeber es unterlassen hat, innerfamiliäre Übertragungstatbestände umfassend vom Erfordernis der Erteilung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung zu befreien.

§ 8 Nr. 2 NASVG-E sieht hierzu – in wörtlicher Übereinstimmung mit § 8 Nr. 2 Grundstücksverkehrsgesetz – eine Genehmigungspflicht nur für Fälle einer **geschlossenen Veräußerung eines landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder dessen Übertragung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge** vor.

Nicht „privilegiert" sind damit Fälle, in denen sich der Übertragende – etwa zur eigenen Absicherung im Alter – das Eigentum an einzelnen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken vorbehält,[18] oder auch solche Fälle, in denen die Betriebsübergabe sukzessive in mehreren Schritten erfolgt, z.B. mit

[17] Gutachten *Depenheuer* 2017, Seite 13 ff.
[18] vergleiche hierzu *Netz*, Grundstücksverkehrsgesetz Praxiskommentar, 9. Aufl. 2022 Rn. 1864 ff. mit weiteren Nachweisen aus Rechtsprechung und Literatur.

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

der Übertragung von betriebszugehörigen Teilflächen unter Lebenden im 1. Schritt mit Übertragung der Restflächen von Todes wegen im 2. Schritt.

> ***Beispielsfall:*** *Der Übergeber eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes behält sich im Rahmen des Übergabevertrages mit seinem Sohn das Eigentum am Altenteiler-Wohnhaus und/oder das Eigentum an bestimmten Waldflächen vor. Diese sollen erst von Todes wegen auf den Übernehmer übergehen.*

Diese Form der gleitenden, sukzessiven Betriebsübertragung in die nächste Generation unterliegt dem grundsätzlichen Genehmigungsvorbehalt des § 4 NASVG-E (bisher: § 2 Abs. 1 Grundstücksverkehrsgesetz). Eine geschlossene Betriebsveräußerung oder geschlossene Übertragung des Betriebs im Wege der vorweggenommenen Erbfolge ist demgegenüber nach § 8 Nr. 2 NASGV-E zwingend zu genehmigen; für die Übergabe eines Hofes nach der (nordwestdeutschen) Höfeordnung gilt unverändert das landwirtschaftsgerichtlichen Genehmigungserfordernis nach § 17 Abs. 3 HöfeO i.V.m. § 34 Abs. 1 NASVG-E.

Diese Unterscheidung ist auch vor dem Hintergrund von Art. 6 des Grundgesetzes (Schutz von Ehe und Familie) nicht wirklich einzusehen.

Dies gilt umso mehr, als dass der Landesgesetzgeber mit § 6 Nr. 2 NASGV-E unter anderem den Grundstückserwerb durch eine mit den Rechten einer **Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestattete Religionsgesellschaft von vornherein als genehmigungsfrei** gestellt hat (wie bisher § 4 Nr. 2 Grundstückverkehrsgesetz), und damit nicht nur den Erwerb durch die evangelischen Landeskirchen oder die katholischen Bistümer, sondern auch durch zahlreiche kleinere öffentlich-rechtlich Religionsgesellschaften wie die Altkatholische Kirche, die Selbstständige Evangelisch-Lutherische Kirche, die Christengemeinschaft, zahlreiche Evangelische Freikirchen, die Neuapostolischen Kirche, die Zeugen Jehovas, die Israelitischen Kultusgemeinden und die Christian Science.[19]

Auch der **Erwerb eines Grundstücks für eine Naturschutzmaßnahme oder ein Naturschutzkonzept durch eine anerkannte Naturschutzvereinigung**, kommunale Körperschaft oder einen anderen Naturschutzträger ist nach dem vorgelegten Entwurf privilegiert, weil die Genehmigung in diesen Fällen zwingend zu erteilen ist, § 8 Nr. 8 NASGV-E. An dieser Stelle geht der vorgelegte Entwurf über das bisher bestehende, kodifizierte Bundesrecht hinaus, das in § 8 keinen entsprechenden Tatbestand vorgesehen hat. Mehr noch: Bei solchen durch den Naturschutz bedingten Erwerben, ist nach

[19] Vergleiche die Nachweise bei Wikipedia im Artikel zu den öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaften.

dem vorgelegten Gesetzesentwurf sogar die Erteilung von Auflagen und Bedingungen ausgeschlossen (§ 10 Abs. 5 NASVG-E). Beides, also sowohl die zwingend zu erteilende Genehmigung als auch das gesetzlich normierte Verbot der Erteilung von Auflagen und Bedingungen gilt für den Erwerb durch eine öffentlich-rechtliche Körperschaft für eine Hochwasser- oder Küstenschutzmaßnahme entsprechend (§ 8 Nr. 9 i.V.m. § 10 Abs. 5 NASVG-E).

Die Gesetzesbegründung verweist hierzu auf eine „langjährige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs", nach der Flächenerwerbe für Naturschutzmaßnahmen im Genehmigungsverfahren privilegiert und daher „nun als Fallgruppen des Genehmigungszwangs aufgeführt" seien. Das ist bei genauerem Hinsehen so nicht richtig, jedenfalls sinnentstellend verkürzt:

Nach der Rechtsprechung des Landwirtschaftssenats beim Bundesgerichtshof ist es so, dass der von einem anerkannten Naturschutzverband verfolgte nichtlandwirtschaftliche Zweck dem aus dem Erwerbsinteresse eines Landwirts begründeten Versagungsgrund nach § 9 Abs. 2 GrdstVG dann ausräumen kann, wenn dem Erwerb (i) ein konkretes, in absehbarer Zeit zu realisierendes Naturschutzkonzept zugrunde liegt, das (ii) der Umsetzung einer staatlich als förderungsfähig angesehenen Maßnahme dient.[20] Diese beiden hier enumerativ hervorgehobenen und vom BGH in ständiger Rechtsprechung[21] entwickelten Voraussetzungen sind in § 8 Nr. 8 NASVG-E zu vermissen.

Und der Vollständigkeit halber: Der vorgelegte Gesetzesentwurf sieht in § 4 Abs. 4 Nr. 2 lit. b) darüber hinaus auch eine Heraufsetzung der Bagatellgrenze für nicht genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte vor: Während diese bei landwirtschaftlichen Grundstücken grundsätzlich 0,5 ha beträgt (§ 4 Abs. 4 Nr. 1 NASGVG-E), sollen erwerbe durch eine anerkannte Naturschutzvereinigung für ein konkretes Naturschutzprojekt, das in absehbarer Zeit verwirklicht werden soll, erst ab einer Größe von 1 ha genehmigungspflichtig sein.

Zusammengefasst: Es ist nicht einzusehen, dass der Gesetzesentwurf innerfamiliäre Übertragungstatbestände in jedem Falle einem grundsätzlichen Genehmigungserfordernis unterstellen möchte – mit der Folge, dass sich die Beteiligten eines innerfamiliären Übertragungsvertrages durch Übersendung der Urkunde an die zuständige Behörde (also in der Regel den Grundstücksverkehrsausschuss auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte, § 27 Abs. 1 S. 1 NASVG-E) vollständig transparent machen müssen. Demgegenüber sollen nach dem vorgelegten Entwurf Erwerbstatbestände

[20] BGH, Beschluss vom 08.05.2020, BLw 2/18, Rn. 7.
[21] BGH, Beschluss vom 09.05.1985, BLw 8/84, BGHZ 94, 292, 296 f.; Beschluss vom 28.04.2006, BLw 32/05, NJW-RR 2006, 1245 Rn. 34; Beschluss vom 27.11.2009, BLw 4/09, NJW-RR 2010, 886 Rn. 18.

durch öffentlich-rechtliche Religionsgesellschaften vollständig genehmigungsfrei gestellt sein und Erwerbe durch „Naturschutzträger" für Naturschutzmaßnahmen in jedem Falle zwingend genehmigt werden, ohne dass das Gesetz weitere Anforderungen an die Naturschutzmaßnahme bzw. das Naturschutzkonzept im Einzelfall normiert. Diese Bevorzugung von naturschutzrechtlichen Erwerbstatbeständen ohne die Möglichkeit einer konkreten Prüfung des „Ob", „Wie" und „Wann" im Einzelfall steht mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht im Einklang.

8. § 9 Abs. 1 Nr. 1 lit. b) i.V.m. Abs. 2: Problematischer Versagungstatbestand der „agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken" (Merkmal der „ungesunden" Flächenkonzentration)

Kritisch zu hinterfragen ist darüber hinaus insbesondere der in das Gesetz neu aufgenommene Versagungstatbestand der „agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken". Dieser Tatbestand ist dem geltenden Grundstückverkehrsgesetz fremd. Auch das baden-württembergische Agrarstrukturverbesserungsgesetz vom 10.11.2009[22] kennt keinen entsprechenden Versagungsgrund einer „ungesunden" Flächenkonzentration in der Hand eines landwirtschaftlichen Betriebs.

Vorangestellt sei an dieser Stelle noch einmal ein kurzer Blick auf die Historie der verschiedenen Entwurfsfassungen seit 2016:

[22] Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Baden-Württemberg (Agrarstrukturverbesserungsgesetz – ASVG) vom 10.11.2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 2).

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

	Entwurf der niedersächsischen Landesregierung (Stand: Dezember 2016)[23]	**Entwurf der niedersächsischen Landesregierung, die durch den Ministerpräsidenten am 09.05.2017 mit Drucksache 17/8003 in den Landtag eingebracht worden ist**[24]	**Entwurf der Landtagsfraktion der Grünen, die am 08.09.2021 mit Drucksache 18/9884 in den Landtag eingebracht worden ist** [25]	**Entwurf der niedersächsischen Landesregierung (Stand: September 2024)**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 lit. b)	*Die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts nach § 4 darf nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen nach § 10 eingeschränkt werden, wenn die Erwerberin oder der Erwerber eine* ***marktbeherrschende Stellung am Bodenmarkt*** *hat oder durch den Erwerb erlangt.*	*Die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts nach § 4 darf nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen nach § 10 eingeschränkt werden, wenn die Erwerberin oder der Erwerber eine* ***marktbeherrschende Stellung am Bodenmarkt hat*** *oder durch den Erwerb erlangt.*	*Die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts nach § 4 darf nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen nach § 10 eingeschränkt werden, wenn die Erwerberin oder der Erwerber eine* ***marktbeherrschende Stellung am Bodenmarkt hat*** *oder durch den Erwerb erlangt.*	*Die Genehmigung darf nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen nach § 10 eingeschränkt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass die Veräußerung eine* ***agrarstrukturell nachteilige Verurteilung des Grund und Bodens*** *nach § 1 bedeutet oder erwarten lässt, die in der Regel dann vorliegt, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht, insbesondere wenn der Erwerb eine* ***agrarstrukturell nachteilige Anhäufung von land- und***

[23] Der genaue Wortlaut des Entwurfs mit Stand Dezember 2016 liegt dem Verfasser nicht vor, sondern wird aus dem Gutachten Depenheuer 2017 als Sekundärquelle zitiert bzw. aus den Ausführungen dort entnommen.
[24] https://www.landtag-niedersachsen.de/drucksachen/drucksachen_17_10000/8001-8500/17-8003.pdf.
[25] https://www.landtag-niedersachsen.de/drucksachen/drucksachen_18_10000/09501-10000/18-09884.pdf.

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

				forstwirtschaftlichen Grundstücken *bedeutet*
§ 9 Abs. 2	*Eine marktbe-herrschende Stel-lung liegt vor, wenn eine Erwer-berin 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 denen der* ***landesweit durchschnittlichen Betriebsgröße in Hektar um das Fünffache übersteigt.*** *Der regionale Bodenmarkt besteht aus der Gemarkung, in der das Grundstück liegt.*	*Eine marktbeherrschende Stellung liegt vor, wenn eine Erwerberin oder ein Erwerber einen* ***Anteil von 25 Prozent oder mehr an der landwirtschaftlichen Fläche einer mindestens 250 ha großen Gemarkung*** *im Eigentum hat. In den Flächenumfang sind Flächen von Gesellschaften einzubeziehen, an denen die Erwerberin oder der Erwerber mit einem bestimmenden Einfluss im Sinne von § 25 Abs. 2 beteiligt ist, sowie Flächen, auf die ein schuldrechtlicher Übertragungsanspruch besteht.*	*Eine marktbeherrschende Stellung liegt vor, wenn eine Erwerberin oder ein Erwerber einen* ***Anteil von 25 Prozent oder mehr an der landwirtschaftlichen Fläche einer mindestens 250 ha großen Gemarkung*** *im Eigentum hat oder die* ***Betriebsgröße bereits über dem Doppelten der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche niedersächsischer Betriebe*** *liegt. In den Flächenumfang sind Flächen von Gesellschaften einzubeziehen, an denen die Erwerberin oder der Erwerber mit einem bestimmenden Einfluss im Sinne von § 25 Abs. 2 beteiligt ist, sowie Flächen, auf die ein schuldrechtlicher Übertragungsanspruch besteht.*	*Eine agrarstrukturell nachteilige Anhäufung von Flächen liegt in der Regel vor, wenn die* ***Betriebsgröße ein Vierfaches über der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche niedersächsischer Betriebe*** *liegt und nicht* ***besondere agrarstrukturelle Umstände eine andere Beurteilung rechtfertigen.*** *Dabei wird unter anderem das* ***Verhältnis von Eigenland und Pachtland*** *berücksichtigt. In den Flächenumfang sind Flächen von Gesellschaften einzubeziehen, an denen die Erwerberin oder der Erwerber mit einem bestimmenden Einfluss im Sinne von § 24 Abs. 2 beteiligt ist, sowie Flächen, auf die ein schuldrechtlicher Übertragungsanspruch besteht.*

Der vorstehende synoptische Vergleich der verschiedenen Entwurfsfassungen zeigt die Entwicklung des konkreten Versagungstatbestands in § 9 Abs. 1 und Abs. 2 NASVG-E sowohl im Hinblick auf die vom Gesetzgeber verwandten Begrifflichkeiten („marktbeherrschende Stellung" vs. „agrarstrukturell nachteilige Anhäufung") als auch im Hinblick auf die tatbestandlichen Voraussetzungen der Versagung (der erwerbende Betrieb hat bereits mehr als 25 % oder mehr der Fläche einer Gemarkung im Eigentum, der Flächenbestand des erwerbenden Betriebs ist mehr als fünfmal so groß wie der durchschnittliche landwirtschaftliche Betrieb in Niedersachsen; der erwerbende Betrieb ist mehr als doppelt so groß wie der durchschnittliche landwirtschaftliche Betrieb in Niedersachsen; der erwerbende Betrieb ist mehr als viermal so groß wie der durchschnittliche landwirtschaftliche Betrieb in Niedersachsen).

Daraus mag man eine gewisse gesetzgeberische Unsicherheit ablesen.

Meines Erachtens ist auch der nun vorgeschlagene Wortlaut des § 9 NASVG-E vor dem Hintergrund der äußerst heterogenen und regional vielfältigen niedersächsischen Agrarstruktur (siehe oben) hoch problematisch:

a) Eine **Differenzierung nach Regionen** (z.B. nach den früheren Regierungsbezirken oder nach Landkreisen oder bestimmten Anbauregionen) findet nicht statt. Die durchschnittliche Flächengröße aller niedersächsischen Betriebe ist kein tauglicher Bezugsmaßstab, sondern allein eine statistische Größe.

b) Eine **Differenzierung nach Betriebsart** (bspw. Ackerbau, Grünland, Forst, Sonderkulturen, Veredelung, Viehhaltender Betrieb, Energieerzeugung etc.) nimmt das Gesetz nicht vor, eine Differenzierung nach der konkreten **Ertragskraft** eines Betriebes findet ebenfalls nicht statt.

c) Der **Faktor „Vierfach"** erscheint **willkürlich** gewählt und wird auch in der Gesetzesbegründung nicht näher erläutert. Die dort zu findende Aussage, man werde von einer agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung von Flächen „ausgehen können", wenn die Betriebsgröße ein Vierfaches über der durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche niedersächsischer Betriebe liege,[26] ist in Wahrheit eine Nicht-Begründung.

[26] vergleiche Seite 9, 1. Absatz der Gesetzesbegründung.

d) Der Gesetzgeber hat die **kartellrechtliche geprägte Formulierung der „marktbeherrschenden Stellung"** (§ 18 GWB) in dem nun vorgelegten Entwurf zwar fallen gelassen, meint aber mit dem Begriff der „agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung" ein und dasselbe und knüpft hieran auch dieselben Rechtsfolgen. Für das Kartellrecht fehlt es dem Landesgesetzgeber aber an einer Zuständigkeit (siehe oben).

e) Nach der niedersächsischen Landwirtschaftszählung errechnet sich die **„Betriebsgröße"** eines landwirtschaftlichen Betriebes aus der Summe seiner Eigentums- und Pachtflächen. Der Gesetzesvorschlag führt dazu, dass ein aufstockungwilliger landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Flächenausstattung von beispielsweise 10 ha Eigentumsflächen und 300 ha Zupachtflächen „in der Regel" den Tatbestand der agrarstrukturell nachteiligen Anhäufung von Flächen erfüllt, weil seine Betriebsgröße ein Vierfaches über der durchschnittlichen Landwirtschaftsfläche niedersächsischen Betriebe liegt.

f) Das Gesetz und die ihm zugrunde liegende Intention sind **zirkelschlüssig**: Zum einen sollen nach der Gesetzesbegründung bäuerliche Betriebe mit selbstständig wirtschaftenden Familien „Sicherung und Förderung"[27] erfahren; das entspricht auch der Zielgebung im Agrarpolitischen Bericht der Bundesregierung unter der Überschrift zur „Ausgewogenen Agrarstruktur", die dem Zugang zu landwirtschaftlichen Flächen eine zentrale Bedeutung für die Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe zuspricht.[28] Und zum anderen will das Gesetz eine solche organische Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe aber offenbar begrenzen und eine Schutzbedürftigkeit nur bis zum Erreichen einer bestimmten Hektar-Grenze anerkennen.

Das alles überzeugt – insbesondere im Zusammenspiel der einzelnen Aspekte – nicht.

9. § 9 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 4: Zur „Verkehrswertüberschreitung" als Versagungstatbestand

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 NASVG-E normiert – wie bisher § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG – einen Versagungstatbestand für Fälle, in denen „der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks" steht. Das soll nach § 9 Abs. 4 in der Regel dann vorliegen, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert des Grundstücks um 50 % übersteigt und nicht besondere agrarstrukturelle Umstände eine andere Beurteilung rechtfertigen.

[27] vergleiche Seite 1, 1. Absatz der Gesetzesbegründung.
[28] Agrarpolitischer Bericht der Bundesregierung S. 10, mittlerer Absatz.

Ausweislich der Gesetzesbegründung[29] scheint der Gesetzgeber hinsichtlich des Verkehrswerts davon auszugehen, dass dieser sich bereits aus den Grundstücksmarktdaten der niedersächsischen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen ergebe.

Das ist meines Erachtens für den landwirtschaftlichen Bodenmarkt zu kurz gegriffen: Ausweislich einer aktuellen Untersuchung des Thünen Instituts sind in den westdeutschen Bundesländern zuletzt pro Jahr nur etwa 0,3 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche verkauft worden. Das bedeutet, dass rechnerisch eine Fläche (Verkäufe von Bauland oder Bauerwartungsland dabei nicht berücksichtigt, sondern nur Verkäufe mit landwirtschaftlicher Folgenutzung) nur rund alle 300 Jahre im Durchschnitt einmal verkauft wird (Seite 69, 3. Absatz).[30]

Bei einer derart kleinen Anzahl von Vergleichsverkäufen ist eine Herleitung des Verkehrswerts ausschließlich aus der Kaufpreissammlung der Katasterämter meines Erachtens unzulässig und würde einer gerichtlichen Überprüfung voraussichtlich auch nicht standhalten.

Die Ermittlung des Verkehrswerts ist nach dem Inhalt des vorgelegten Entwurfs sowohl für die Prüfung des Versagungstatbestands aus § 9 Abs. 1 Nr. 3 als auch im Rahmen der Prüfung des Leistungsbestimmungsrechts des Vorkaufsberechtigten nach § 12 Abs. 3 NASVG-E relevant.

10. § 10 Abs. 1 Nr. 4: Keine Berücksichtigung forstwirtschaftlicher Zusammenschlüsse (FBGen)

In § 10 Abs. 1 Nr. 4 NASVG-E sollte die Möglichkeit des Abschlusses eines Bewirtschaftungsvertrages auch mit einem forstwirtschaftlichen Zusammenschluss – z.B. einer örtlichen Forstbetriebsgemeinschaft (FBG) – aufgenommen werden, wie dies in der Praxis auch bereits geschieht.

11. § 22 Abs. 1 Nr. 1 lit. b) i.V.m. Abs. 2: Zur „nachteiligen Anhäufung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken" als Beanstandungstatbestand im Landpachtverkehr

[29] vergleiche Seite 9, mittlerer Absatz der Gesetzesbegründung.
[30] *Tietz, Hubertus*, Erweiterte Untersuchung der Eigentumsstrukturen von Landwirtschaftsfläche in Deutschland: Ergebnisse der deskriptiven Analyse, Thünen Report 116, abrufbar unter: https://www.thuenen.de/media/publikationen/thuenen-report/Thuenen_Report_116.pdf.

Hier kann auf die Ausführungen oben zum Versagungstatbestand in § 9 Abs. 1 Nr. 1 lit. b) i.V.m. Abs. 2 NASVG-E Bezug genommen werden.

12. §§ 24 – 26: Besondere Probleme im Hinblick auf die Regelungen bezüglich des Erwerbs von Beteiligungen an Gesellschaften „share deals"

Problematisch sind meines Erachtens ferner insbesondere die Regelungen im Fünften Teil des Gesetzesentwurfs („Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften"). Damit soll nach der Gesetzesbegründung[31] die „Umgehungsmöglichkeit der Notwendigkeit einer Grundstücksverkehrsgenehmigung ausgeschlossen" und die damit „einhergehende Gefahr einer Aushöhlung des Grundstücksverkehrsrechts beseitigt" werden.

§ 24 NASVG-E normiert einen grundsätzlichen Zustimmungsvorbehalt für den Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften mit Eigentum oder Besitz an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, auch als Treuhänder oder im Rahmen von Verschmelzungen, Spaltungen zur Aufnahme und Vermögensübertragungen oder Anwachsung, mit Ausnahme der erbrechtlichen Gesamtrechtsnachfolge in zwei Varianten:

- Nr. 1: Mit dem Erwerb der Beteiligung entsteht ein bestimmender Einfluss auf die Gesellschaft und der Vermögenswert der Gesellschaft besteht mindestens 40 % aus land- oder forstwirtschaftlicher Nutzfläche zur Größe von mindestens 10 ha in Niedersachsen,

- Nr. 2: Der Vermögenswert der Gesellschaft besteht zu mindestens 90 % aus land- oder forstwirtschaftlicher Nutzfläche, die Gesellschaft ist nicht Land- oder Forstwirtin, und der rechnerische Wert im erworbenen Anteil der Gesellschaft beträgt mehr als 5 ha in Niedersachsen

Die vorgeschlagenen Regelungen werfen unter anderem folgende Fragen auf:

12.1. Kompetentielle Fragen

Der Erwerb von Beteiligungen an Personen- und Kapitalgesellschaften ist eine Materie des Gesellschaftsrechts, und damit des bürgerlichen Rechts. Diese fällt in den Bereich der konkurrierenden

[31] vergleiche Seite 14 der Gesetzesbegründung.

Gesetzgebung nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG, für die die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung nur dann und soweit innehaben, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat (Art. 72 Abs. 1 GG).

Der Erwerb von gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen ist durch den Bundesgesetzgeber allerdings rechtsformabhängig in verschiedenen Spezialgesetzen bereits geregelt worden, so z.B. in § 711 Abs. 1 BGB für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, in § 105 Abs. 3 HGB für die offene Handelsgesellschaft und über § 161 Abs. 2 HGB auch für die Kommanditgesellschaft, in § 15 GmbHG für die GmbH und in § 68 AktG für die Aktiengesellschaft usw.

Insoweit fehlt es also an einer bürgerlichrechtlichen / gesellschaftsrechtlichen Zuständigkeitskompetenz des Landes.

Die Regelungen in §§ 24-26 NASVG-E haben ihrem Inhalt nach einen „marktregulatorischen" und wettbewerbsbeschränkenden Charakter und sind damit ihrem Wesen nach Kartellrecht. (Auch) für das Kartellrecht ist das Land nicht zuständig (siehe oben).[32]

12.2. In praktischer Hinsicht

In praktischer Hinsicht stellt sich eine Vielzahl von Anwendungsproblemen, unter anderem folgende:

- §§ 24-26 NASVG-E sind **kein Verbotsgesetz** im Sinne von § 134 BGB. Ein Unternehmensverkauf (oder ein sonstiger gesellschaftsrechtliche Erwerbstatbestand im Sinne des § 24 NASVG-E) wäre also auch im Falle eines Inkrafttretens der Regelungen (weiterhin) ohne vorherige Einholung einer Zustimmung durch die Grundstücksverkehrsbehörde zivilrechtlich und gesellschaftsrechtlich wirksam. Diese Wirksamkeit würde sich (weiterhin) sowohl auf den schuldrechtlichen Übertragungsvertrag als auch auf das dingliche Rechtsgeschäft beziehen.

[32] vergleiche auch an dieser Stelle noch einmal das Gutachten Depenheuer 2017 mit weitergehender ausführlicher Begründung.

- §§ 24-26 NASVG-E normieren auch **keine Vollzugssperre**, wie sie in § 29 NASVG-E für den grundbuchlichen Vollzug vorgesehen und erst recht kein Vollzugsverbot, wie es etwa im Kartellrecht in § 41 GWB verankert ist.

- Aus dem Vorstehenden folgt, dass z.B. bei der Übertragung von GmbH-Geschäftsanteilen nach § 40 Abs. 1 und Abs. 2 GmbH-Gesetz eine **neue Liste der Gesellschafter** beim Handelsregister eingereicht und in den Registerordner aufgenommen werden würde, mit der Folge des § 16 Abs. 1 GmbHG.

- Aus dem Vorstehenden folgt ferner, dass sich auch die **Wirksamkeit von umwandlungsrechtlichen Rechtsnachfolgen** wie der in § 24 Abs. 1NASVG-E genannten Verschmelzungen, Spaltungen zur Aufnahme und Vermögensübertragungen (weiterhin) allein nach den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes richtet, wonach die Eintragung im Handelsregister des übernehmenden Rechtsträgers die Wirksamkeit des umwandlungsrechtlichen Vorgangs herbeiführt (§ 20 Abs. 1 UmwG).

- Das wiederum hat zur Folge, dass der oder die neue(n) Gesellschafter **wirksam Beschlüsse fassen** werde(n), z.B. über

  a) Änderungen des Gesellschaftsvertrages,
  b) die Bestellung oder Abberufung von Geschäftsführern,
  c) Gewinnverwendungsbeschlüsse oder
  d) Beschlüsse über den Abschluss von Unternehmensverträgen.

  Diese Beschlüsse werden die Gesellschaft rechtswirksam binden, d.h. auch im Verhältnis zu außenstehenden Dritten sowohl berechtigen als auch verpflichten. Eine „Rückgängigmachung" wie sie in § 26 Abs. 3 NASGV-E vorgesehen ist, wäre rechtlich ohne die Beteiligung der hiervon betroffenen Dritten gar nicht möglich.

- Bei der regelmäßig formfrei möglichen **Übertragung von Beteiligungen an einer Personengesellschaft** (z.B. GbR, OHG und Kommanditgesellschaft), die darüber hinaus außerhalb des Handelsregisters bzw. Gesellschaftsregister Wirksamkeit entfaltet, gilt das zuvor in den letzten Spiegelstrichen Gesagte erst recht.

- § 24 Abs. 1 NASVG-E will auch die **gesellschaftsrechtliche Anwachsung** unter einen Zustimmungsvorbehalt stellen. Das ist eine **versteckte und auch systemfremde Erweiterung**

des bisherigen Anwendungsbereichs des Grundstücksverkehrsrechts, das bisher lediglich und ausschließlich ein Genehmigungserfordernis für die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und den schuldrechtlichen Vertrag hierüber vorsieht (§ 2 Abs. 1 GrdstVG und § 4 Abs. 1 NASVG-E).

Die gesellschaftsrechtliche Anwachsung ist aber etwas grundsätzlich anderes, nämlich ein **Erwerb von Gesetzes wegen**, der nach § 712 Abs. 1 BGB n.F. (vergleiche auch § 738 BGB a.F.) gerade ohne rechtsgeschäftliche Verfügung erfolgt (BT-Drs 19/27635, 146; *Kilian*, in: Henssler/Strohn, Gesellschaftsrecht, 6. Aufl. 2024, § 712 Rn. 3; *Schäfer*, in: Müko BGB, 9. Aufl. 2024, § 712 Rn. 1).

Wie soll bei einem solchen Anwachsungstatbestand, den der oder die davon betroffene(n) verbleibende(n) Gesellschafter gar nicht herbeigeführt hat oder haben, der vielmehr durch Ausscheiden (z.B. infolge von Kündigung oder Tod) seines oder ihres Mitgesellschafters von Gesetzes wegen erfolgt ist, eine „Rückgängigmachung" geschehen, wie sie § 26 NASVG-E vorsieht?

– Wie rechtfertigt sich vor diesem Hintergrund der auch für diesen Fall vorgesehene Bußgeldrahmen von bis zu einer Million Euro, § 33 Abs. 2 NASVG-E?

13. §§ 32, 33: Zwangsmaßnahmen und Ordnungswidrigkeiten

Das bundesdeutsche Grundstücksverkehrsgesetz kennt weder Zwangsmaßnahmen noch Ordnungswidrigkeiten. Auch dem Landpachtverkehrsgesetz und dem Reichssiedlungsgesetz sind entsprechende Vorschriften fremd. Im Landpachtverkehrsgesetz ist in § 10 unter der Überschrift „Ordnungsmaßnahmen" lediglich normiert, dass die zuständige Behörde die Anzeige eines anzuzeigenden Landpachtvertrages verlangen (Abs. 1) und im Falle der Aufhebung eines Landpachtvertrages von den Vertragsteilen verlangen kann, dass eine bereits vorgenommene Übertragung des Besitzes an der Pachtsache innerhalb einer angemessenen Frist rückgängig gemacht werde (Abs. 2).

Der Entwurf eines NASVG geht hier auf der Ebene der sanktionierenden Rechtsfolgen – viel – weiter und sieht (in § 32) die Möglichkeit der Festsetzung von Zwangsgeldern bis zur Höhe von 3.000,00 € für Fälle der fehlenden Kooperation mit der Behörde vor, die auch wiederholt verhängt werden können.

KSB INTAX
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Notare

Darüber hinaus wird in § 33 NASVG-E ein Katalog von Ordnungswidrigkeiten normiert, der

1. die vorsätzliche oder auch fahrlässige Nicht-Anzeige eines anzuzeigenden Abschlusses bzw. einer anzuzeigenden Veränderung eines Landpachtvertrages,
2. einen vorsätzlich oder fahrlässig ohne Zustimmung der Behörde eingetretenen Beteiligungserwerb an einer Gesellschaft,
3. die vorsätzliche oder fahrlässige Nicht-Erfüllung von Auflagen oder Bedingungen, sowie
4. dass vorsätzliche oder fahrlässige Nicht-Nachkommen einer Aufforderung zurück Übertragung oder Rücknahme

pönalisiert und im Falle eines Verstoßes hiergegen mit Geldbußen bis zu 100.000 Euro, in Fällen eines Beteiligungserwerbs ohne Zustimmung der Behörde sogar bis zur Höhe von 1 Million €, ahnden möchte.

Auch hiermit bewegt sich der Landesgesetzgeber in einem Rahmen, der dem Agrarstrukturrecht bisher wesensfremd ist und der wiederum dem Wettbewerbs- und Kartellrecht entnommen worden zu sein scheint (vergleiche die §§ 81 ff. des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen), für die das Land keine Gesetzgebungskompetenz innehat.

Auch Baden-Württemberg hat als einziges Bundesland, das bisher ein Agrarstrukturverbesserungsgesetz auf Länderebene erlassen hat, davon abgesehen, dieses um einen Bußgeldkatalog mit der Möglichkeit der Ahndung von Geldbußen in 6-stelliger oder im Einzelfall sogar 7-stelliger Höhe „anzureichern".

Celle, den 02.10.2024

Dr. Ralf Schlottau
Rechtsanwalt
Notar
Fachanwalt für Agrarrecht
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Zertifizierter Stiftungsmanager (DSA)
Zertifizierter Testamentsvollstrecker (AGT)

Quellenverzeichnis

BUNDESMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LANDWIRTSCHAFT (2023): Agrarpolitischer Bericht der Bundesregierung 2023, abrufbar unter: https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/agrarbericht-2023.pdf?__blob=publicationFile&v=9 (letzter Aufruf: 01.10.2024).

DEPENHEUER, OTTO (2016): Gutachtliche Stellungnahme zur Verfassungsmäßigkeit eines Niedersächsischen Agrarstrukturgesetzes (NASG-E – Stand Dezember 2016), Bonn.

JOHANN HEINRICH VON THÜNEN-INSTITUT (2024): Erweiterte Untersuchung der Eigentumsstrukturen von Landwirtschaftsfläche in Deutschland: Ergebnisse der deskriptiven Analyse, Thünen Report 116, abrufbar unter: https://www.thuenen.de/media/publikationen/thuenen-report/Thuenen_Report_116.pdf (letzter Aufruf: 01.10.2024).

LANDESAMT FÜR STATISTIK (2020): Ergebnisse der Landwirtschaftszählung Niedersachsen 2020, abrufbar unter: https://www.statistik.niedersachsen.de/landwirtschaft_forstwirtschaft_fischerei/landwirtschaft_in_niedersachsen/landwirtschaftszaehlung_2020/ergebnisse-der-landwirtschaftszahlung-niedersachsen-2020-200649.html#Bodennutzung (letzter Aufruf: 01.10.2024).

NETZ, JOACHIM (2022): Grundstückverkehrsgesetz Praxiskommentar, Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher betriebe, 9. Auflage, Agricola Verlag Berlin.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2024): Agrarstrukturgesetz für Niedersachsen, Den landwirtschaftlichen Bodenmarkt gerechter gestalten, abrufbar unter: https://www.ml.niedersachsen.de/Agrarstrukturgesetz/agrarstrukturgesetz-fur-niedersachsen-234977.html (letzter Aufruf: 01.01.2024).

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2024): Die niedersächsische Landwirtschaft in Zahlen 2021, Einschließlich Ergänzungen und Aktualisierungen Stand Juni 2024, abrufbar unter: https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/aktuelles/veroffentlichungen/die-niedersaechsische-landwirtschaft-in-zahlen-121348.html (letzter Aufruf: 01.10.2024).

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2017): Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung der bäuerlichen Agrarstruktur in Niedersachsen (Niedersächsisches Agrarstruktursicherungsgesetz -NASG-), Niedersächsischer Landtag – 17. Wahlperiode Drucksache 17/8003, abrufbar unter: https://www.landtag-niedersachsen.de/drucksachen/drucksachen_17_10000/8001-8500/17-8003.pdf (letzter Aufruf: 01.01.2024).

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2021): Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung und zum Ausbau einer bäuerliche Agrarstruktur in Niedersachsen (Niedersächsisches Agrarstruktursicherungs- und Verbesserungsgesetz -NASVG-), Niedersächsischer Landtag – 18. Wahlperiode Drucksache 18/9884, abrufbar unter: https://www.landtag-niedersachsen.de/drucksachen/drucksachen_18_10000/09501-10000/18-09884.pdf (letzter Aufruf: 01.01.2024).

TOELLE, ANTJE (2024): Entwicklungen landwirtschaftlicher Bodenmarkt August 2023 – Juli 2024, Stand der Diskussion und kritische Würdigung in den Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern, Brandenburg, Hessen, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen, in: Recht der Landwirtschaft 09/10 2024, Agricola Verlag Berlin.