



HESSISCHER LANDTAG

24.10.2025

Plenum

Gesetzentwurf

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Gesetz zum Schutz der bäuerlichen Landwirtschaft (GSbL)

A. Problem

Regional verankerte landwirtschaftliche Betriebe sind ein wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge. Sie versorgen die Bevölkerung in der Stadt und auf dem Land mit hochwertigen, lokalen Lebensmitteln, tragen zur regionalen Wertschöpfung bei und stellen lokale Arbeitsplätze bereit. Landwirtinnen und Landwirte bringen sich außerdem aktiv in das dörfliche Gemeinschaftsleben ein und stärken so den Zusammenhalt im ländlichen Raum.

Doch die hessische Landwirtschaft steht vor immer größeren Herausforderungen: Steigende Bodenpreise, Flächenverluste durch Versiegelung und die Konkurrenz mit außerlandwirtschaftlichen Investoren erschweren den Zugang zu landwirtschaftlichen Flächen. Immer mehr Höfe - gerade die kleineren, lokal verankerten - geben auf. Zwischen 2013 und 2023 hat Hessen 10% seiner landwirtschaftlichen Betriebe verloren - das sind 170 Höfe pro Jahr. Existenzgründungen von Junglandwirten und Junglandwirtinnen und außerfamiliären Hofnachfolgern und Hofnachfolgerinnen sind wegen des schwierigen Zugangs zu Land extrem selten geworden. Der Landwirtschaftssektor verliert dadurch an Betriebsvielfalt und Zukunftsperspektiven. Und der ländliche Raum büßt durch das Höfesterben viel gemeinschaftliches Engagement und lokale Ernährungskultur ein.

Die geltenden Rahmengesetze für die Pacht und den Kauf landwirtschaftlicher Flächen (Grundstückverkehrsgesetz, Landpachtverkehrsgesetz, Reichssiedlungsgesetz) gebieten dieser Entwicklung keinen ausreichenden Einhalt. Ohne Neuregelungen wird sich die Situation auf dem hessischen landwirtschaftlichen Bodenmarkt aller Voraussicht nach weiter zuspitzen, wie der Blick in andere Bundesländer zeigt.

B. Lösung

Das Hessische Gesetz zum Schutz der bäuerlichen Landwirtschaft soll die oben genannte Rahmengesetzgebung auf den neuesten Stand bringen, um dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen und Betriebe sowie der zunehmenden Flächenkonzentration entgegen zu wirken. Das Land Hessen macht durch den Erlass dieses Gesetzes Gebrauch von seiner seit der Föderalismusreform vom 28. August 2006 bestehenden Gesetzgebungskompetenz auf dem Bodenmarkt. Vorschriften des Grundstücksverkehrsgesetzes, des Landpachtverkehrsgesetzes und des Reichssiedlungsgesetzes werden durch hessisches Landesrecht ersetzt, soweit deren Regelungsbereiche betroffen sind. Ziel ist, den Anstieg von Kauf- und Pachtpreisen zu dämpfen und Vorkaufs- und Vorpachtrechte für ortsansässige Landwirte und Landwirtinnen zu etablieren bzw. zu stärken. Zudem sollen Existenzgründungen in der Landwirtschaft erleichtert werden. Um einer übermäßigen Konzentration von Bodenbesitz gegenzusteuern, soll eine Obergrenze für Flächenzukäufe eingeführt werden. Außerdem hat das Gesetz eine strengere Regulierung von Anteilskäufen und mehr Transparenz auf dem Bodenmarkt zum Ziel. Die Hessische Landesgesellschaft (HLG) als Siedlungsunternehmen soll in ihrer Rolle als Schnittstelle zwischen potentiellen Verkäufern und Käuferinnen von Landwirtschaftsflächen und Interessenten aus der Landwirtschaft und möglichen Existenzgründern und Existenzgründerinnen gestärkt und ausgebaut werden. Die Neuregelungen sichern die Zukunft regionaler Betriebe und vielfältiger Agrarstrukturen langfristig ab und erleichtern Existenzgründungen.

C. Lösung

Keine.

D. Alternativen

Keine.

E. Finanzielle Auswirkungen**1. Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Erfolgsrechnung**

	Liquidität		Ergebnis	
	Ausgaben	Einnahmen	Aufwand	Ertrag
Einmalig im Haushaltsjahr				
Einmalig in künftigen Haushaltsjahren				
Laufend ab Haushaltsjahr				

Durch die Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechtes ohne Beteiligung des Siedlungsunternehmens entstehen Mindereinnahmen infolge des Wegfalls der doppelten Grunderwerbssteuer bei den betroffenen Grundstücksgeschäften. Nach dem Geschäftsbericht der HLG für das Jahr 2024 wurden landwirtschaftliche Flächen im Wert von 1,5 Millionen Euro erworben. Hieraus resultieren Grunderwerbssteuereinnahmen von etwa 90 000 Euro für das Land Hessen. Sollten sämtliche im Auftrag der HLG erfolgten Abwicklungen des Vorkaufsrechtes für Landwirte und Landwirtinnen zukünftig ohne Beteiligung der HLG erfolgen, entspräche diese Summe dem maximal möglichen Ausfall an Einnahmen.

Die Aufgaben der Gemeinden, Gemeindeverbände sowie der betroffenen Behörden im Vollzug werden teilweise erweitert; zugleich ergeben sich an anderer Stelle Vereinfachungen. Es entsteht kein erheblicher Mehraufwand.

F. Unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die Chancengleichheit von Frauen und Männern

Keine.

G. Besondere Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen

Keine.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Gesetz
zum Schutz der bäuerlichen Landwirtschaft (GSbL)**

Vom

**Erster Abschnitt
Allgemeine Vorschriften**

**§ 1
Zweck des Gesetzes**

Zweck des Gesetzes ist der Schutz und der Erhalt landwirtschaftlicher Flächen, die Begrenzung einer für die bäuerliche Landwirtschaft ungesunden Flächenkonzentration sowie die Dämpfung des Anstiegs von Kauf- und Pachtpreisen, um eine vielfältige Agrarstruktur zu erhalten und ortsansässige Landwirte und Landwirtinnen sowie Existenzgründungen zu stärken.

**§ 2
Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen**

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes finden Anwendung auf

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
 - a) auf dem sich die Hofstelle oder ein Wirtschaftsgebäude oder eine sonstige bauliche Anlage eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes befindet, der bei der Landwirtschaftsverwaltung innerhalb der letzten 10 Jahren als Betriebssitz eines landwirtschaftlichen Betriebes geführt wurde,
 - b) welches land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird oder nutzbar wäre und mindestens 0,5 Hektar groß ist; dient das Grundstück dem Weinbau oder Betrieben mit gartenbaulicher Erzeugung, beträgt die Mindestgröße 0,25 ha,
2. den Erwerb von Beteiligungen größer als 50 % an Gesellschaften mit Eigentum oder Besitz an landwirtschaftlichen Flächen,
3. den Landpachtvertrag im Sinne des § 585 BGB über ein Grundstück nach
 - a) Nr. 1 Buchst. a,
 - b) Nr. 1 Buchst. b, welches mindestens ein ha oder bei garten- oder weinbaulicher Nutzung 0,5 ha groß ist.

Als Grundstück gilt auch ein Teil eines Grundstücks.

(2) Ein Grundstück wird im Sinne dieses Gesetzes landwirtschaftlich genutzt, wenn es als Vorrang- oder Vorbehaltsfläche Landwirtschaft im Regionalplan geführt oder zum Zwecke der Landwirtschaft genutzt wird. Landwirtschaft meint die Bodenbewirtschaftung zur Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse, einschließlich des Garten-, Obst- und Weinbaus, die mit der Bodenbewirtschaftung verbundene Tierhaltung sowie die Fischerei und die Imkerei. Dies gilt unabhängig von Art und Intensität der Nutzung. Beschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung durch öffentlich-rechtliche Vorschriften oder freiwillige Vereinbarungen oder Stilllegungen ändern die landwirtschaftliche Zweckbestimmung des Grundstücks nicht.

(3) Ein Grundstück wird im Sinne dieses Gesetzes forstwirtschaftlich genutzt, wenn es von der Definition nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Februar 2022 (GVBl. S. 126) erfasst wird.

(4) Werden in einem Vertrag getrennt voneinander liegende Grundstücke veräußert, für die nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b unterschiedliche Mindestgrößen gelten, ist dieses Gesetz auf die Grundstücke anzuwenden, deren Grundfläche die für das jeweilige Grundstück maßgebende Mindestgröße überschreitet.

(5) Bildet das veräußerte Grundstück mit anderen Grundstücken des Veräußerers oder der Veräußerin eine räumlich zusammenhängende Fläche, ist die Mindestgröße aus der Summe der Flächeninhalte der zur zusammenhängenden Fläche gehörenden Grundstücke zu ermitteln.

(6) Landwirt oder Landwirtin im Sinne dieses Gesetzes sind all diejenigen, die Landwirtschaft im Haupt- oder Nebenerwerb ausüben.

(7) Haupterwerbslandwirt oder Haupterwerbslandwirtin ist, wer einen auf landwirtschaftlicher Nutzung nach Abs. 2 Satz 1 beruhenden landwirtschaftlichen Betrieb zur Gewinnerzielung betreibt und hieraus das gesamte oder gegenüber anderen Quellen überwiegende Einkommen bezieht. Nebenerwerbslandwirt oder Nebenerwerbslandwirtin ist, wer unter Einsatz der Arbeitskraft neben

einer anderen nicht landwirtschaftlichen Tätigkeit Einkünfte aus ihrer oder seiner landwirtschaftlichen Tätigkeit erzielt und dadurch eine zusätzliche Sicherung der eigenen Existenz erfährt.

(8) Einem Landwirt und einer Landwirtin gleichgestellt ist jede Person, die die ernsthafte Absicht verfolgt, in absehbarer Zeit einen ertragsreichen landwirtschaftlichen Betrieb im Haupt- oder Nebenerwerb zu errichten. Hierzu ist auf Verlangen der zuständigen Behörde ein schlüssiges und umsetzbares Betriebskonzept vorzulegen.

(9) Ein gemeinwohlorientierter Bodeneigentümer ist eine Stiftung oder ein Verein, der seine Flächen nicht selbst bewirtschaftet, sondern an ortsansässige Landwirte und Landwirtinnen oder an Existenzgründer und Existenzgründerinnen zur ökologischen Bewirtschaftung langfristig verpachtet.

(10) Alle in diesem Gesetz genannten Bestimmungen des Bundes- und des Landesrechts sind in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

Zweiter Abschnitt Grundstücksverkehr

§ 3 Genehmigungspflichtige Geschäfte

(1) Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks nach § 2 Abs. 1 und der schuldrechtliche Vertrag hierüber bedürfen der Genehmigung, über die auf Antrag die Landwirtschaftsbehörde entscheidet. Ist ein schuldrechtlicher Vertrag genehmigt worden, so gilt auch die in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene Auflassung als genehmigt. Die Genehmigung kann auch schon vor der Beurkundung des Rechtsgeschäfts erteilt werden.

(2) Der rechtsgeschäftlichen Veräußerung stehen gleich

1. die Einräumung und die Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück,
2. die Veräußerung eines Erbteils an einen anderen als an einen Miterben oder einer Miterbin, wenn der Nachlass im Wesentlichen aus einem landwirtschaftlichen Betrieb besteht,
3. die Bestellung eines Nießbrauchs oder eines Erbbaurechts an einem Grundstück.

(3) Im Falle des Abs. 1 Satz 2 ist die Urkunde mit der Auflassungserklärung, im Falle des Abs. 1 Satz 3 der notariell beurkundete schuldrechtliche Vertrag nebst Auflassungserklärung nachzureichen.

§ 4 Genehmigungsfreie Geschäfte

Genehmigungsfrei sind die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber, wenn

1. der Bund, das Land oder die Kommune als Vertragsteil an der Veräußerung beteiligt ist,
2. eine mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestattete Religionsgemeinschaft ein Grundstück erwirbt, es sei denn, dass es sich um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb handelt,
3. die Veräußerung oder die Ausübung des Vorkaufsrechts der Durchführung eines Flurneuerordnungsverfahrens oder eines Siedlungsverfahrens dient,
4. Grundstücke veräußert werden, die im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189) liegen, es sei denn, dass es sich um die Betriebsstätte eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder um Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als Grundstücke im Sinne von § 2 Nr. 1 ausgewiesen sind.

§ 5 Zeugnis über die Genehmigungsfreiheit

Ist zur Veräußerung die Genehmigung nicht erforderlich, so hat die Landwirtschaftsbehörde auf Antrag ein Zeugnis darüber zu erteilen. Das Zeugnis steht der Genehmigung gleich.

§ 6 Pflicht zur Erteilung der Genehmigung

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb geschlossen veräußert oder im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen wird oder an einem Grundstück ein Nießbrauch oder Erbbaurecht bestellt wird und der Erwerber oder die Erwerberin, Nießbraucher und Nießbraucherin oder Erbbauberechtigte entweder der Ehegatte, die Ehegattin, der Lebenspartner oder die Lebenspartnerin des Eigentümers oder der Eigentümerin oder mit dem Eigentümer oder der Eigentümerin in gerader Linie oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert ist,
2. die Veräußerung einer Grenzverbesserung dient,
3. Grundstücke zur Verbesserung der Landbewirtschaftung oder aus anderen Gründen getauscht werden und ein etwaiger Geldausgleich nicht mehr als ein Viertel des höheren Grundstückswerts ausmacht,
4. ein Grundstück zur Vermeidung einer Enteignung oder einer bergrechtlichen Grundabtretung an denjenigen veräußert wird, zu dessen Gunsten es enteignet werden könnte oder abgetreten werden müsste, oder ein Grundstück an denjenigen veräußert wird, der das Eigentum auf Grund gesetzlicher Verpflichtung übernehmen muss,
5. Ersatzland erworben wird, soweit
 - a) der Erwerber oder die Erwerberin auf das Ersatzland zur Sicherung seiner oder ihrer Existenz oder zur Aufrechterhaltung seines oder ihres persönlich bewirtschafteten Betriebes angewiesen ist,
 - b) das Ersatzland zur Erfüllung dem Erwerber oder der Erwerberin wesensgemäß obliegender Aufgaben zu dienen bestimmt ist und es sich bei dem Ersatzland nicht um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb handelt oder
 - c) eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband das Ersatzland zur alsbaldigen Verpachtung oder Veräußerung an einen bestimmten von ihr oder von ihm verdrängten Landwirt oder Landwirtin benötigt.

§ 7 Versagung oder Einschränkung der Genehmigung

(1) Die Genehmigung darf nur versagt oder mit einer Auflage nach § 8 oder Bedingungen nach § 9 versehen werden, wenn

1. die Veräußerung eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung des Grund und Bodens bedeutet,
2. durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer oder der Veräußerin gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde oder
3. der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

(2) Eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung des Grund und Bodens im Sinne des Abs. 1 Nr. 1 ist anzunehmen, wenn

1. es sich bei dem Erwerber oder der Erwerberin um eine natürliche oder juristische Person handelt, die keine landwirtschaftliche Tätigkeit nach § 2 Abs. 6 bis 8 ausübt oder auszuüben beabsichtigt, es sei denn es handelt sich um einen gemeinwohlorientierten Bodeneigentümer nach § 2 Abs. 9 oder
2. der Erwerber oder die Erwerberin eine marktbeherrschende Stellung am Bodenmarkt hat oder durch den Erwerb erlangt. Eine marktbeherrschende Stellung liegt vor, wenn ein Erwerber oder eine Erwerberin einen Anteil von 25 Prozent oder mehr an der landwirtschaftlichen Fläche einer mindestens 250 Hektar großen Gemarkung im Eigentum hat.

(3) Eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung im Sinne des Abs. 1 Nr. 2 liegt in der Regel dann vor, wenn durch Erbaueinandersetzung, Übergabevertrag oder eine sonstige rechtsgeschäftliche Veräußerung,

1. ein selbstständiger landwirtschaftlicher Betrieb seine Lebensfähigkeit verlieren würde,
2. ein landwirtschaftliches Grundstück kleiner als ein Hektar oder ein Grundstück, das Betrieben mit gartenbaulicher Erzeugung oder dem Weinbau dient, kleiner als 0,25 Hektar wird,
3. ein forstwirtschaftliches Grundstück kleiner als zwei Hektar wird, es sei denn, dass seine ordnungsgemäße forstliche Bewirtschaftung gewährleistet erscheint oder

4. in einem Flurbereinigungsverfahren zugeteilte oder anlässlich einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Aufstockung oder Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes erworbene Grundstücke in der Weise geteilt werden, dass die Teilung diesen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.
- (4) Ein grobes Missverhältnis im Sinne des Abs. 1 Nr. 3 liegt in der Regel vor, wenn der Kaufpreis das Preisniveau des Bodenwertes des für das Grundstück geltenden Bodenrichtwertes um 25 Prozent übersteigt.
- (5) Wird das Grundstück für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke veräußert, so darf die Genehmigung aus dem in Abs. 1 Nr. 3 genannten Grund nicht versagt werden.
- (6) Liegen die Voraussetzungen, unter denen das Vorkaufsrecht nach § 19 ausgeübt werden kann, vor, so darf, wenn das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird, die Genehmigung nach Abs. 1 Nr. 1 nur versagt oder mit Auflagen oder Bedingungen versehen werden, wenn
 1. es sich um die Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes handelt oder
 2. die Nichtausübung des Vorkaufsrechts darauf beruht, dass das Siedlungsunternehmen ein Grundstück zu einem Preis erwerben müsste, der nach Absatz 1 Nummer 3 in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.
- (7) 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.
- (8) Die Genehmigung soll, auch wenn ihr Bedenken aus den in Abs. 1 und 2 genannten Gründen entgegenstehen, nicht versagt werden, wenn dies eine unzumutbare Härte für den Veräußerer oder die Veräußerin bedeuten würde.

§ 8

Genehmigung unter Auflagen

- (1) Dem Erwerber oder der Erwerberin kann die Auflage gemacht werden,
 1. das erworbene Grundstück an einen Landwirt oder eine Landwirtin zu verpachten,
 2. das erworbene Grundstück ganz oder zum Teil zu angemessenen Bedingungen entweder an einen Landwirt oder eine Landwirtin oder an das Siedlungsunternehmen zu veräußern,
 3. an anderer Stelle binnen einer Frist von 12 Monaten Land abzugeben, jedoch nicht mehr als der Größe oder dem Wert des erworbenen Grundstücks entspricht,
 4. zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung einen Bewirtschaftungsvertrag mit einem oder einer forstlichen Sachverständigen einer Forstbehörde oder einem gleichermaßen qualifizierten Zusammenschluss abzuschließen oder nach einem genehmigten Wirtschaftsplan zu bewirtschaften.
- (2) Wird die Genehmigung unter Auflagen erteilt, so ist die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Eintritt der Bestandskraft des Bescheids vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind § 323 Abs. 6 und die §§ 346 bis 349 sowie 351 BGB entsprechend anzuwenden.

§ 9

Genehmigung unter Bedingungen

- (1) Die Genehmigung kann unter der Bedingung erteilt werden, dass innerhalb einer durch die nach § 28 zuständige Behörde zu bestimmenden Frist
 1. die Vertragsparteien einzelne Vertragsbestimmungen, denen Bedenken aus einem der in § 7 aufgeführten Tatbestände entgegenstehen, in bestimmter Weise ändern,
 2. der Erwerber das landwirtschaftliche Grundstück auf eine durch die nach § 28 zuständige Behörde zu bestimmende Zeit an einen Landwirt oder Landwirtin verpachtet,
 3. der Erwerber oder die Erwerberin an anderer Stelle Land abgibt, jedoch nicht mehr, als der Größe und dem Wert des zu erwerbenden Grundstücks entspricht.
- (2) Ist die Bedingung eingetreten, hat die Landwirtschaftsbehörde hierüber auf Antrag eine Bescheinigung zu erteilen.

§ 10

Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften

- (1) Die erwerbende Vertragspartei beantragt die Zustimmung der nach § 28 zuständigen Behörde vor Erwerb des Anteils an einer Gesellschaft nach § 2 Abs. 2 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 geeignete Unterlagen und Auskünfte zu belegen.
- (4) Die 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 § 7 Abs. 2 darstellt. Bei der Beurteilung der nachteiligen Veränderung der Agrarstruktur ist die landwirtschaftliche Fachkunde der erwerbenden Vertragspartei zu berücksichtigen.
- (5) Die Zustimmung soll, auch wenn der Versagungsgrund aus Abs. 1 vorliegt, ausnahmsweise erteilt werden, wenn die Versagung eine unzumutbare Härte für eine der Vertragsparteien bedeuten würde.
- (6) Wird der Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft ohne die nach Abs. 1 erforderliche Zustimmung vollzogen, so ist die erwerbende Vertragspartei unter Hinweis auf § 37 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.

§ 11

Vorkaufsrechte

- (1) Sofern die Genehmigung für einen Grundstücksverkauf nach § 7 zu versagen wäre, haben Landwirte und Landwirtinnen, die in der gleichen Gemarkung wie das zu veräußernde Grundstück oder in einer unmittelbar angrenzenden Gemarkung ihren Betriebssitz haben, ein Vorkaufsrecht.
- (2) Ist durch das Siedlungsunternehmen ein vorkaufsberechtigter Landwirt oder eine vorkaufsberechtigte Landwirtin ermittelt, der oder die zu den Bedingungen des Kaufvertrages oder der nach § 7 Abs. 4 zu bestimmenden maximalen Kaufpreishöhe zum Erwerb des Grundstücks bereit und in der Lage ist, kann das Vorkaufsrecht mit dessen oder deren Zustimmung durch das Siedlungsunternehmen direkt zugunsten dieses Landwirts oder dieser Landwirtin ausgeübt werden. Die §§ 20 bis 25 sind mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass an die Stelle des Siedlungsunternehmens der vorkaufsberechtigte Landwirt oder die vorkaufsberechtigte Landwirtin tritt.
- (3) Wenn kein Landwirt oder keine Landwirtin gemäß Abs. 1 das Vorkaufsrecht bei dem Siedlungsunternehmen anmeldet, hat auch das Siedlungsunternehmen selbst zur Aufstockung ihres Bodenfonds ein Vorkaufsrecht.
- (4) Sofern die Genehmigung für einen Grundstücksverkauf nach § 7 zu versagen wäre, hat die Landwirtschaftsbehörde, bevor sie über den Antrag auf Genehmigung entscheidet, den Vertrag umgehend der Siedlungsbehörde zur Herbeiführung einer Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 19 vorzulegen.

Dritter Abschnitt

Landpachtverkehr

§ 12

Anzeige

- (1) Der Verpächter oder die Verpächterin hat den Abschluss eines Landpachtvertrags durch Vorlage oder im Falle eines mündlichen Vertragsabschlusses durch inhaltliche Mitteilung des Landpachtvertrags der Landwirtschaftsbehörde anzuzeigen. Das Gleiche gilt für vereinbarte Änderungen der in einem anzeigepflichtigen Landpachtvertrag enthaltenen Bestimmungen über die Pachtsache, die Pachtdauer und die Vertragsleistungen, sofern die Änderung nicht im Wege eines Vergleichs vor einem Gericht oder vor einer berufsständischen Pachtschlichtungsstelle zustande gekommen ist. Zur Anzeige nach Satz 1 und 2 ist auch der Pächter oder die Pächterin berechtigt.
- (2) Der Abschluss eines Landpachtvertrags und die Vertragsänderung sind jeweils innerhalb eines Monats nach Unterzeichnung durch die Vertragsparteien unter Vorlage der Vertragsurkunde oder im Falle eines mündlichen Pachtvertrags nach dem Zustandekommen der Vereinbarung unter Mitteilung ihres Inhalts anzuzeigen.

(3) Ist ein anzuzeigender Landpachtvertrag oder eine nach Abs. 1 Satz 2 anzuzeigende Vertragsänderung nicht fristgemäß angezeigt worden, soll die nach § 28 zuständige Behörde die Anzeige verlangen.

§ 13 Beanstandung

(1) Die Landwirtschaftsbehörde kann einen anzuzeigenden Landpachtvertrag oder eine anzuzeigende Vertragsänderung beanstanden, wenn

1. die Verpachtung eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung der Bodennutzung bedeutet,
2. durch die Verpachtung ein Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen, unwirtschaftlich in der Nutzung aufgeteilt wird,
3. die Pacht nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ertrag steht, der bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist,
4. der Pächter oder die Pächterin in der Gemarkung, in der das Grundstück gelegen ist oder in einer unmittelbar angrenzenden Gemarkung nicht über weitere Eigentums- oder Pachtflächen verfügt und ein Landwirt oder eine Landwirtin mit Betriebssitz in der Gemarkung Pachtinteresse bekundet und ein vorrangiges Pachtrecht gemäß § 15 ausüben möchte oder
5. die vereinbarte Pacht den durchschnittlichen ertragsangemessenen Pachtzins vergleichbarer Grundstücke in der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, um mehr als 20 Prozent überschreitet; das Gleiche gilt für eine anzuzeigende Vertragsänderung. Liegt für das Grundstück kein Vergleichswert aus dieser Gemeinde vor, kann auf Vergleichswerte aus angrenzenden Gemeinden oder andere geeignete Bewertungsgrundlagen zurückgegriffen werden.

(2) Eine agrarstrukturell nachteilige Verteilung der Bodennutzung ist anzunehmen, wenn

1. es sich bei dem Pächter oder der Pächterin um eine natürliche oder juristische Person handelt, die keine landwirtschaftliche Tätigkeit nach § 2 Abs. 6 bis 8 ausübt oder auszuüben beabsichtigt, oder
2. der Pächter oder die Pächterin eine marktbeherrschende Stellung am Bodenmarkt hat oder durch die Pacht erlangt. Eine marktbeherrschende Stellung liegt vor, wenn ein Pächter oder eine Pächterin einen Anteil von 25 Prozent oder mehr an der landwirtschaftlichen Fläche einer mindestens 250 Hektar großen Gemarkung in Pacht hat.

§ 14 Beanstandungsverfahren

(1) Die Entscheidung über die Beanstandung eines Landpachtvertrages oder einer Vertragsänderung ist innerhalb von zwei Monaten nach Anzeige des Vertragsabschlusses durch schriftlichen Bescheid zu treffen. Die Frist nach Satz 1 kann einmalig um einen Monat verlängert werden, wenn die Fristverlängerung den Vertragsparteien vor Ablauf dieser Frist mitgeteilt wird. Ein Landpachtvertrag gilt als nicht beanstandet, wenn die Frist abläuft, ohne dass den Vertragsparteien ein Beanstandungsbescheid bekannt gegeben worden ist.

(2) In 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. Kommen die Vertragsparteien der Aufforderung nicht nach, so gilt der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung mit Ablauf der Frist als aufgehoben, sofern nicht vorher eine Vertragspartei einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat. Wird der Beanstandungsbescheid zwischen dem 15. Februar und 1. November bekannt gemacht, soll die Änderung zwischen dem darauffolgenden 1. Dezember und 15. Februar vollzogen werden.

§ 15 Vorrangiges Pachtrecht

(1) Landwirtschaftliche Betriebe, die mit ihrem Betriebssitz in der gleichen Gemarkung, in der das zu verpachtende Grundstück gelegen ist, oder in unmittelbar angrenzenden Gemarkungen als Eigentümer ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 bewirtschaften, genießen ein vorrangiges Pachtrecht. Dies gilt nicht, wenn das Grundstück bereits für mindestens sechs Jahre ohne Unterbrechung an den Pächter oder die Pächterin verpachtet war und die nunmehr mit dem gleichen Pächter oder der gleichen Pächterin vereinbarte Pacht den Anforderungen des Abs. 6 entspricht.

(2) Landwirtschaftliche Betriebe können ihre Absicht, ein vorrangiges Pachtrecht nach Abs. 1 im Fall eines nach § 12 Abs. 1 Satz 1 anzeigepflichtigen Pachtvertrages ausüben zu wollen, auch ohne Vorliegen einer solchen Anzeige für das Gebiet einer Gemeinde anmelden. Diese

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 Abs. 2 informiert die zuständige Behörde die vorrangig Pachtberechtigten über das Vorliegen der Anzeige eines das vorrangige Pachtrecht auslösenden Pachtvertrages innerhalb von zwei Wochen.

(4) Vorrangig Pachtberechtigte müssen ihre Absicht, ein vorrangiges Pachtrecht ausüben zu wollen, innerhalb eines Monats nachdem ihnen die Möglichkeit dazu gemäß Abs. 3 bekannt geworden ist, gegenüber der zuständigen Behörde erklären. Diese entscheidet daraufhin über das vorrangige Pachtrecht.

(5) Erklären mehrere vorrangig Pachtberechtigte nach Abs. 4 ihre Ausübungsabsicht, so entscheidet die verpachtende Vertragspartei, mit welcher oder welchem der vorrangig Pachtberechtigten sie einen Vertrag nach § 585 BGB abschließt.

(6) Ein vorrangig Pachtberechtigter oder eine vorrangig Pachtberechtigte kann die Pachtfläche zu einer Pacht pachten, die die ermittelte durchschnittliche Pacht für vergleichbare Pachtflächen in der Gemeinde, in deren Gebiet das Grundstück liegt, um höchstens 20 Prozent übersteigt. Ist die durchschnittliche Pacht für vergleichbare Grundstücke in dieser Gemeinde nicht ermittelbar, so können die Pachten vergleichbarer Grundstücke in angrenzenden Gemeinden oder andere geeignete Bewertungsgrundlagen herangezogen werden.

(7) Erfolgt der Eintritt vorrangig Pachtberechtigter in einen Pachtvertrag, zu einer geringeren als der vereinbarten Pacht, so ist die verpachtende Vertragspartei berechtigt, innerhalb eines Monats nach Ablauf der Fristen des § 14 Abs. 2 vom Vertrag zurückzutreten.

Vierter Abschnitt Ländliche Siedlung

§ 16 Siedlungsunternehmen

(1) Die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG), das auf der Grundlage von § 1 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (RGBl. S. 1429), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355), gegründete gemeinnützige Siedlungsunternehmen des Landes Hessen, hat als Organ der staatlichen Agrar- und Strukturpolitik die Aufgabe, zur Verbesserung der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum beizutragen. Sie führt diese Aufgabe unter Geltung dieses Gesetzes in ihrem Geschäftsbezirk fort. Ihre Stellung als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen auch im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes wird dadurch nicht berührt.

(2) Das Siedlungsunternehmen steht unter der Aufsicht des für Land- und Forstwirtschaft zuständigen Ministeriums als Oberster Siedlungsbehörde.

(3) Das Siedlungsunternehmen hat das auf Grund der Bestimmungen dieses Gesetzes beschaffte Land innerhalb von 10 Jahren nach Erwerb des Eigentums vorrangig für Siedlungszwecke im Sinne dieses Gesetzes zu verwenden, jedoch nur bis zur Größe vergleichbarer landwirtschaftlicher Betriebe in der Region. Eine Verwendung für Siedlungszwecke liegt auch dann vor, wenn das Siedlungsunternehmen Grundstücke zur Verbesserung der Agrarstruktur verwendet oder einen von ihm erworbenen landwirtschaftlichen Betrieb im Ganzen einem Siedlungsbewerber überträgt.

(4) Aussiedlungen gelten als Siedlung im Sinne dieses Gesetzes, wenn sie durch das Siedlungsunternehmen durchgeführt werden.

(5) 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 Eigentümern bei der Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen tätig werden.

(6) Zu den Aufgaben des Siedlungsunternehmens gehört es auch, für öffentliche Infrastrukturmaßnahmen oder andere Maßnahmen, für die auf Grund eines Gesetzes die Enteignung zulässig wäre, geeignete Grundstücke zu beschaffen oder zur Verfügung zu stellen, wenn im Zusammenhang mit der Maßnahme einem Land- oder Forstwirt Ersatzland gewährt werden soll. Das Siedlungsunternehmen kann vom Maßnahmenträger auch mit der Durchführung von Umsiedlungen oder gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beauftragt werden.

(7) Das Siedlungsunternehmen bevorzugt landwirtschaftliche Existenzgründerinnen und Existenzgründer bei der Vergabe von landwirtschaftlichen Flächen. Dies gilt auch für Flächen aus dem Bodenfonds gemäß § 18 sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Eigentum des Landes Hessen, insbesondere aus domänenfiskalischem Streubesitz oder hessischen Staatsdomänen. Voraussetzung für eine bevorzugte Berücksichtigung ist in der Regel ein tragfähiges betriebswirtschaftliches Konzept, das durch eine anerkannte Beratungsstelle geprüft wurde.

§ 17

Siedlungsbehörde

Das für Landwirtschaft und Forstwirtschaft zuständige hessische Ministerium ist Oberste Siedlungsbehörde und bestimmt durch Rechtsverordnung die Zuständigkeiten für die Aufgaben auf dem Gebiet des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs und der ländlichen Siedlung nach diesem Gesetz oder ergänzenden Vorschriften, die auf dieses Gesetz oder das Reichssiedlungsgesetz verweisen oder Bezug nehmen.

§ 18

Bodenfonds

(1) Das Siedlungsunternehmen hat, unbeschadet anderer gesetzlicher Bestimmungen, die von ihm erworbenen Grundstücke unmittelbar oder im Wege des Tausches zur Verbesserung der Agrar- und Infrastruktur zu verwenden. Die nach früherem Recht, durch Ausübung des Vorkaufsrechts nach diesem Gesetz oder mit staatlicher Finanzhilfe erworbenen Grundstücke, die dazu verwendeten Finanzierungsmittel sowie die für das Unternehmen bei der Veräußerung begründeten Rechte an diesen Grundstücken werden in einem Bodenfonds vereinigt. Die Mittel des Bodenfonds sind ausschließlich zur Finanzierung des Erwerbs von fondsgebundenen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie deren Verwertung zu verwenden. Das Unternehmen verwaltet den Fonds nach staatlicher Weisung; er ist wirtschaftlich und organisatorisch von anderen Aufgaben des Siedlungsunternehmens getrennt zu führen. Die Vergütungen für die Leistungen des Unternehmens werden dem Fonds entnommen.

(2) Das Land stellt dem Siedlungsunternehmen für den Ankauf von landwirtschaftlichen Flächen Mittel zur Verfügung.

(3) Bei der Vergabe der im Bodenfonds befindlichen Grundstücke zur Pacht oder zum Verkauf stellt das Siedlungsunternehmen sicher, dass vorrangig Betriebe berücksichtigt werden, die zur Existenzgründung oder Existenzsicherung landwirtschaftlicher Betriebe beitragen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien angemessen zu berücksichtigen:

1. die örtliche Verankerung der Bewerberin oder des Bewerbers,
2. ein nachhaltiges, bodenschonendes und umweltgerechtes Bewirtschaftungskonzept und
3. der Nachweis eines Entwicklungskonzepts bei Existenzgründungen, insbesondere mit Bestätigung durch eine vom Land anerkannte Beratungsstelle

§ 19

Voraussetzung des Vorkaufsrechts des Siedlungsunternehmens

(1) Wird ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Sinne von § 2 Abs. 1 durch Kaufvertrag veräußert, so hat das Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht für alle vom Kaufvertrag erfassten landwirtschaftlichen Grundstücke, wenn die Veräußerung einer Genehmigung nach § 3 bedarf und die Landwirtschaftsbehörde zu der Auffassung gelangt, dass die Genehmigung nach § 7 zu versagen wäre. Das Vorkaufsrecht kann vom Siedlungsunternehmen auch dann ausgeübt werden, wenn kein Landwirt oder keine Landwirtin bereit ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben. Das Vorkaufsrecht nach diesem Gesetz tritt an die Stelle des Vorkaufsrechts nach § 4 des Reichssiedlungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Das Vorkaufsrecht besteht nicht, wenn die Veräußerung nach § 4 keiner Genehmigung bedarf.

(3) Die Vorschriften des Reichssiedlungsergänzungsgesetzes vom 4. Januar 1935 in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-2, veröffentlichten bereinigten Fassung in der jeweils geltenden Fassung bleiben unberührt.

§ 20

Ausübung des Vorkaufsrechts

(1) Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, sobald die Siedlungsbehörde dem Siedlungsunternehmen den ihr von der Landwirtschaftsbehörde nach § 11 vorgelegten Kaufvertrag zuleitet. Das Siedlungsunternehmen leitet seine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts der Landwirtschaftsbehörde, die den Kaufvertrag vorgelegt hat, unmittelbar zu und informiert gleichzeitig die Siedlungsbehörde. Das Vorkaufsrecht wird dadurch ausgeübt, dass die Landwirtschaftsbehörde diese Erklärung dem Verpflichteten bekannt gibt; damit gilt für das Rechtsverhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Siedlungsunternehmen die Veräußerung als genehmigt.

(2) Wird das Siedlungsunternehmen im Auftrag von vorkaufsberechtigten Landwirten und Landwirtinnen im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechtes dieses Personenkreises tätig und gibt es mehrere Aufträge von Vorkaufsberechtigten für dasselbe landwirtschaftliche Grundstück, entscheidet das Siedlungsunternehmen nach den Kriterien des § 18 Absatz 3 über den Zuschlag für den Weiterverkauf des im Rahmen der Beauftragung erworbenen Grundstücks.

(3) Das Siedlungsunternehmen trägt Sorge dafür, dass alle Landwirte und Landwirtinnen ihm gegenüber Interesse an der Ausübung des Vorkaufsrechts innerhalb ihrer Gemarkung oder einer angrenzenden Gemarkung anzeigen können.

(4) Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist unwirksam, wenn die Erklärung nach Abs. 1 Satz 3 nicht innerhalb der Fristen des § 28 Abs. 1 bekannt gegeben worden ist; dies gilt nicht im Falle des § 23 Satz 2.

(5) Der Ausübung des Vorkaufsrechts steht nicht entgegen, dass über eine nach anderen Gesetzen erforderliche Genehmigung des Kaufvertrags noch nicht entschieden ist.

§ 21

Bekanntgabe der Ausübung des Vorkaufsrechts

Erklärungen des Siedlungsunternehmens über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 20 Abs. 1 hat die Landwirtschaftsbehörde außer dem Vorkaufsverpflichteten auch dem Käufer oder der Käuferin und demjenigen bekannt zu geben, zu dessen Gunsten der Kaufvertrag geschlossen worden ist; dies gilt nicht, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 20 Abs. 2 unwirksam ist. § 37 gilt entsprechend. In der Begründung ist darzulegen, warum die Genehmigung der Veräußerung nach § 7 zu versagen wäre.

§ 22

Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht

Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht, die sich darauf gründen, dass die Veräußerung einer Genehmigung nach diesem Gesetz nicht bedarf oder die Genehmigung nach § 7 nicht zu versagen wäre, können außer von dem Verpflichteten auch von dem Käufer und von demjenigen erhoben werden, zu dessen Gunsten der Kaufvertrag geschlossen worden ist. Die Einwendungen können nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach § 34 Abs. 2 geltend gemacht werden.

§ 23

Besichtigungsrecht

Das Siedlungsunternehmen ist befugt, innerhalb der Frist des § 30 Abs. 1 das Grundstück zu besichtigen und Einsicht in die das Grundstück betreffenden behördlichen Verfahrensakten zu nehmen. Wird es von dem Eigentümer, der Eigentümerin oder einem Dritten an der Ausübung des Besichtigungsrechts gehindert und teilt es dies der Landwirtschaftsbehörde 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 Landwirtschaftsbehörde die Mitteilung über die Fristverlängerung innerhalb der Frist des § 30 Abs. 1 dem Veräußerer oder der Veräußerin bekannt gegeben hat.

§ 24

Erlöschen rechtsgeschäftlicher Vorkaufsrechte

Bei einem Eigentumserwerb durch Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen andere rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte. Für die dadurch entstandenen Vermögensnachteile hat das Siedlungsunternehmen den Inhaber oder der Inhaberin eines erloschenen Rechts in Geld zu entschädigen; dies gilt jedoch nicht, wenn zum Zeitpunkt der Begründung des erloschenen Rechts ein Vorkaufsrecht nach diesem Gesetz oder nach dem Reichssiedlungsgesetz bereits bestand. Der Entschädigungsanspruch erlischt, wenn der Entschädigungsberechtigte den Anspruch nicht innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb des Eigentums durch das Siedlungsunternehmen durch Klageerhebung geltend macht.

§ 25

Zubehör und Nebenleistungen

(1) Auf das Vorkaufsrecht sind § 464 Abs. 2 und die §§ 465 bis 468 BGB entsprechend anzuwenden. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auch auf das mitverkaufte Zubehör.

(2) Hat der Käufer oder die Käuferin eine Nebenleistung übernommen, die nicht in Geld zu schätzen ist, so hat der Eigentümer oder die Eigentümerin dem Siedlungsunternehmen gegenüber keinen Anspruch auf die Erfüllung dieser Nebenleistung und der Vertragsstrafen, die zu ihrer Erfüllung ausbedungen sind.

§ 26

Übereignungsverlangen des früheren Berechtigten

(1) Verwendet das Siedlungsunternehmen im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts das Grundstück nicht innerhalb der in § 16 Abs. 3 Satz 1 bestimmten Frist für Siedlungszwecke im Sinne dieses Gesetzes, so kann derjenige, dem ein im Grundbuch eingetragenes oder durch Vormerkung

gesichertes Recht zustand, das nach § 22 erloschen ist, verlangen, dass ihm das Grundstück zu dem im früheren Kaufvertrag vereinbarten Entgelt, jedoch unter Berücksichtigung werterhöhender Aufwendungen, durch das Siedlungsunternehmen übereignet wird. Bestanden mehrere Rechte dieser Art, so steht der Anspruch demjenigen zu, dessen Recht den Vorrang hatte. Ist kein Berechtigter der genannten Art vorhanden, so kann der Käufer oder die Käuferin, in dessen Rechte das Siedlungsunternehmen in Ausübung seines Vorkaufsrechts eingetreten ist, die Übereignung zu dem in Satz 1 bezeichneten Entgelt verlangen. Die Übereignung kann nicht mehr verlangt werden, wenn sich das Siedlungsunternehmen einem anderen gegenüber zur Übereignung bindend verpflichtet hatte, bevor das Verlangen gestellt wurde.

(2) Das Verlangen ist gegenüber dem Siedlungsunternehmen innerhalb eines Jahres nach Ablauf der in § 16 Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Frist zu stellen.

(3) Eine nach § 24 Satz 2 geleistete Entschädigung ist dem Siedlungsunternehmen zurückzuerstaten, soweit der Schaden durch die Übereignung des Grundstücks entfällt.

§ 27

Voraussetzung und Dauer des Wiederkaufsrechts

(1) Das Siedlungsunternehmen hat innerhalb von zwanzig Jahren ein Wiederkaufsrecht für alle von ihm im Rahmen des Vorkaufsrechts erworbenen Grundstücke und Hofstellen, wenn der Ansiedler sie ganz oder teilweise veräußert oder aufgibt oder wenn er sie nicht dauernd bewohnt oder bewirtschaftet. § 19 Abs. 2 gilt entsprechend.

(2) Die Dauer des Wiederkaufsrechts, der Preis und die näheren Bedingungen sind in dem Ansiedlungsvertrag oder Kaufvertrag festzusetzen. Das Recht ist als Belastung des Grundstücks im Grundbuch einzutragen.

Fünfter Abschnitt

Verfahrensvorschriften

§ 28

Landwirtschaftsbehörde

(1) Sachlich zuständige Landwirtschaftsbehörde im Sinne dieses Gesetzes ist in den Landkreisen das Landratsamt als untere Landwirtschaftsbehörde, in den kreisfreien Städten der Magistrat.

(2) Örtlich zuständig ist die Landwirtschaftsbehörde, in deren Verwaltungsbezirk die Hofstelle des Veräußerers oder der Veräußerin oder des Verpächters oder der Verpächterin liegt. Ist keine Hofstelle vorhanden oder liegt diese außerhalb des Geltungsbereichs dieses Gesetzes, so ist die Landwirtschaftsbehörde zuständig, in deren Bezirk die Grundstücke ganz oder zum größten Teil liegen.

(3) Stellt die Landwirtschaftsbehörde, bei der der Antrag auf Genehmigung oder die Anzeige des Landpachtvertrags oder der Vertragsänderung eingegangen ist fest, dass sie für den Antrag örtlich nicht zuständig ist, so hat sie die Sache unverzüglich, spätestens aber vor Ablauf eines Monats nach Eingang des Antrags, an die örtlich zuständige Landwirtschaftsbehörde abzugeben und den Antragsteller oder die Antragstellerin von der Abgabe zu benachrichtigen. Wird die Benachrichtigung nicht binnen dieser Frist zugestellt, so gilt die Veräußerung als genehmigt oder der Landpachtvertrag als nicht beanstandet. Die Abgabeverfügung ist für die in ihr bezeichnete Landwirtschaftsbehörde bindend und für die Beteiligten unanfechtbar. Der Lauf der Fristen beginnt mit dem Tag des Eingangs der Abgabeverfügung bei der bezeichneten Landwirtschaftsbehörde.

§ 29

Antragsberechtigung

Zur Stellung des Antrags auf Genehmigung nach § 3 sind die Vertragsparteien und derjenige berechtigt, zu dessen Gunsten der Vertrag geschlossen worden ist. Dem Antrag ist eine schriftliche Erklärung des Veräußerers oder der Veräußerin beizufügen, ob das veräußerte Grundstück mit anderen Grundstücken des Veräußerers oder der Verkäuferin eine räumlich zusammenhängende Fläche im Sinne von § 2 Abs. 5 bildet oder nicht. Hat ein Notar oder eine Notarin den Vertrag beurkundet, so gilt dieser als ermächtigt, die Genehmigung zu beantragen.

§ 30

Behördliches Verfahren

(1) Die oberste Siedlungsbehörde ist verpflichtet per Rechtsverordnung die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass alle landwirtschaftlichen Pacht- und Kaufinteressenten und -interessentinnen über angezeigte Pacht- und Kaufverträge in ihrer Gemarkung fristgerecht unterrichtet werden.

(2) Die Landwirtschaftsbehörde hat innerhalb von zwei Monaten

1. nach Eingang des Antrags und der Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft,
2. nach Anzeige des Vertragsabschlusses oder der Vertragsänderung über die Beanstandung des Landpachtvertrags oder der Vertragsänderung

schriftlich zu entscheiden. Hat die Landwirtschaftsbehörde eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 11 herbeizuführen, so ist vor Ablauf der Frist dem Veräußerer oder der Veräußerin ein Zwischenbescheid zu erteilen. Durch den Zwischenbescheid verlängert sich die Frist um einen weiteren Monat. Die Berechnung der Fristen richtet sich nach § 31 des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (HVwVfG).

(3) Gehen Antrag und Urkunde an unterschiedlichen Tagen ein, beginnt die in Abs. 2 genannte Frist mit dem auf den Tag des letzten Eingangs folgenden Tag.

(4) Die Genehmigung gilt als erteilt, falls die Landwirtschaftsbehörde dem Veräußerer oder der Veräußerin nicht innerhalb der in Abs. 2 bestimmten Frist eine Entscheidung nach § 7 oder im Falle des § 23 Satz 2 die Mitteilung über die Verlängerung der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts bekannt gibt. Der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung gilt als nicht beanstandet, wenn die Frist abläuft, ohne dass den Vertragsteilen ein Beanstandungsbescheid bekannt gegeben worden ist.

(5) Ist die Entscheidung über die Genehmigung durch Verwaltungsakt oder die Genehmigung durch Fristablauf unanfechtbar geworden, hat die Landwirtschaftsbehörde hierüber auf Antrag ein Zeugnis zu erteilen.

(6) In dem Beanstandungsbescheid sind die Vertragsteile aufzufordern, den Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, der mindestens einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids liegen soll, aufzuheben oder in bestimmter Weise zu ändern. Kommen die Vertragsteile der Aufforderung nicht nach, gilt der Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung mit Ablauf der Frist als aufgehoben, sofern nicht vorher ein Vertragsteil einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat.

§ 31

Anhörung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung

Die Landwirtschaftsbehörde hat vor der Entscheidung über einen Genehmigungsantrag den vor Ort zuständigen Gebietsagrarausschuss zu hören. Das für Land- und Forstwirtschaft zuständige hessische Ministerium wird ermächtigt, das Verfahren der Anhörung durch Rechtsverordnung näher zu regeln.

§ 32

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) Ist im Grundbuch aufgrund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts eine Rechtsänderung eingetragen, so hat das Grundbuchamt auf Ersuchen der Landwirtschaftsbehörde oder des Vorsitzenden des Gerichts, falls nach deren Einschätzung eine Genehmigung erforderlich ist, einen Widerspruch im Grundbuch einzutragen. Der Widerspruch ist zu löschen, wenn die Landwirtschaftsbehörde oder der Vorsitzende des Gerichts darum ersucht oder wenn dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung nachgewiesen wird. § 53 Abs. 1 der Grundbuchordnung bleibt unberührt.

(3) Die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch, der ein nicht genehmigtes Rechtsgeschäft zu Grunde liegt, ist nach Ablauf von einem Jahr rechtsgültig, 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.

§ 33

Begründung und Bekanntgabe der Entscheidungen, Rechtsmittelbelehrung

(1) Entscheidungen, gegen die nach § 34 ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung zulässig ist, sind nach den Vorschriften des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (HVwVfG) schriftlich bekannt zu geben.

(2) In dem Bescheid sind die Beteiligten, im Falle eines Landpachtvertrags alle Vertragsteile, über die Zulässigkeit des Antrags auf gerichtliche Entscheidung, über das Gericht, bei dem der Antrag zu stellen ist, sowie über Form und Frist des Antrags auf gerichtliche Entscheidung zu belehren.

(3) Die Antragsfrist beginnt mit der Bekanntgabe der Entscheidung der Landwirtschaftsbehörde. Fehlt bei der Bekanntgabe die vorgeschriebene Belehrung oder ist diese unvollständig oder unrichtig, beginnt die Antragsfrist mit Bekanntgabe der ordnungsgemäßen Belehrung, spätestens jedoch ein Jahr nach der Bekanntgabe der Entscheidung.

§ 34 Gerichtliches Verfahren

(1) Wenn die Landwirtschaftsbehörde

1. die Genehmigung versagt (§ 7),
2. die Genehmigung durch Auflagen oder Bedingungen (§§ 8 und 9) einschränkt,
3. die Erteilung eines Zeugnisses oder einer Bescheinigung verweigert (§§ 5, 9 Abs. 2, § 30 Abs. 5),
4. die Ausübung eines Vorkaufsrechtes mitteilt (§ 21),
5. den Landpachtvertrag oder die Vertragsänderung beanstandet (§ 13),
6. ein Zwangsgeld festsetzt (§ 36),
7. eine Ordnungsmaßnahme anordnet (§ 36 Abs. 1 und 2),
8. ein vorrangiges Pachtrecht (§ 15) nicht berücksichtigt oder
9. dem Erwerb eines Anteils an einer Gesellschaft nicht oder unter Auflagen oder Bedingungen zustimmt (§ 10 Abs. 4),

können die Beteiligten innerhalb von einem Monat nach der Bekanntgabe der Entscheidung der Landwirtschaftsbehörde Antrag auf Entscheidung durch das nach Abs. 3 zuständige Landwirtschaftsgericht stellen. Der Antrag ist schriftlich oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle dieses Gerichts zu stellen. §§ 19 bis 21 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 zuständige Landwirtschaftsgericht.

(2) Streitigkeiten über Entscheidungen nach Abs. 1 und 2 werden als Landwirtschaftssachen der freiwilligen Gerichtsbarkeit den nach dem Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen zuständigen Landwirtschaftsgerichten zugewiesen. Für 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 für die Genehmigung einer Veräußerung zuständige Landwirtschaftsbehörde treffen kann.

(4) Stellt im Falle des Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 ein Vertragsteil den Antrag auf gerichtliche Entscheidung, kann das Landwirtschaftsgericht entweder feststellen, dass der Landpachtvertrag nicht zu beanstanden ist, oder den Landpachtvertrag aufheben; das Gleiche gilt für die Vertragsänderung. Erachtet das Landwirtschaftsgericht eine auf § 13 Abs. 1 Nr. 3 gestützte Beanstandung für begründet, kann es den Vertrag insoweit ändern, statt ihn aufzuheben.

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

(6) Ein Antrag nach § 593 Abs. 4 BGB ist nur zulässig, wenn der Vertrag angezeigt worden ist.

§ 35 Gebühren-, Auslagen- und Steuerfreiheit

(1) Im Verfahren vor der Landwirtschaftsbehörde werden Gebühren und Auslagen nicht erhoben.

(2) Alle Geschäfte und Verhandlungen, die zur Durchführung von Siedlungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes dienen, sind, soweit sie nicht im Wege des ordentlichen Rechtsstreits vorgenommen werden, von allen Gebühren, ausgenommen Vermessungsgebühren und -entgelte, und Steuern des Landes und sonstiger öffentlicher Körperschaften befreit.

(3) Die Gebühren- und Steuerfreiheit ist durch die zuständigen Behörden ohne weitere Nachprüfung zuzugestehen, wenn das Siedlungsunternehmen versichert, dass ein Siedlungsverfahren im Sinne dieses Gesetzes vorliegt und dass der Antrag oder die Handlung zur Durchführung eines solchen Verfahrens erfolgt. Die Versicherung unterliegt nicht der Nachprüfung durch die Finanzbehörden.

(4) Die Gebühren- und Steuerfreiheit gilt auch, wenn das Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung für Siedlungszwecke erworben wird.

Sechster Abschnitt Zwangmaßnahmen

§ 36 Zwangsgeld

(1) Wer

1. einer schriftlichen Aufforderung der Landwirtschaftsbehörde nicht Folge leistet, innerhalb einer bestimmten Frist den Besitz eines Grundstücks, den er aufgrund einer genehmigungsbedürftigen Veräußerung erworben oder einem anderen überlassen hat, an den Veräußerer oder die Veräußerin zurück zu übertragen oder vom Erwerber oder von Erwerberin 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 oder auf Grund des Grundstückverkehrsgesetzes gemacht worden ist,
3. nach einer gemäß § 34 Abs. 5 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 Festsetzung von Zwangsgeld, auch wiederholt, angehalten werden, der Aufforderung nachzukommen. Das Zwangsgeld ist, bevor es festgesetzt wird, anzudrohen.

(2) Das Zwangsgeld wird durch die Landwirtschaftsbehörde festgesetzt. Die Festsetzung kann nach § 34 durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden.

(3) Das einzelne Zwangsgeld darf den Betrag von 2 000 Euro, im Wiederholungsfall 3 000 Euro nicht übersteigen.

§ 37 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. als Verpächter oder Verpächterin entgegen § 12 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. die Beteiligung an einer Gesellschaft nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 erwirbt, ohne vorsätzlich oder fahrlässig die erforderliche Zustimmung nach § 10 eingeholt zu haben oder
3. Auflagen oder Bedingungen nach § 8 Abs. 1 Satz 1 vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt.

(2) Eine Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 mit einer Geldbuße bis zu 20 000 Euro, in den Fällen des Abs. 1 Nr. 2 mit bis zu 200 000 Euro geahndet werden.

(3) Zuständig für die Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten ist die nach § 28 Abs 1 bis 3 zuständige Behörde.

Siebter Abschnitt Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 38 Überleitungsvorschrift

Bei laufenden Genehmigungs-, Anzeige- und Beanstandungsverfahren, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes anhängig geworden sind, richten sich die Entscheidung sowie das weitere Verfahren nach den vor Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften.

§ 39 Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt sechs Monate nach seiner Verkündung in Kraft.

(2) Durch dieses Gesetz wird das folgende Bundesrecht ersetzt:

1. die §§ 1 bis 12, 18 bis 32 des Grundstückverkehrsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7810-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Art. 108 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I. S. 2586);
2. die §§ 1, 4 bis 11 des Reichssiedlungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) und

3. das Landpachtverkehrsgesetz vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2075), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 13. April 2006 (BGBl. I S. 855).

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Regional verankerte landwirtschaftliche Betriebe sind aus dem ländlichen Raum nicht wegzudenken. Sie versorgen die Bevölkerung in der Stadt und auf dem Land mit hochwertigen, lokalen Lebensmitteln, tragen zur regionalen Wertschöpfung bei und stellen lokale Arbeitsplätze bereit. Ortsansässige Landwirte und Landwirtinnen bringen sich außerdem besonders aktiv in das dörfliche Gemeinschaftsleben ein und stärken so den Zusammenhalt im ländlichen Raum. Dabei setzen sie oft ihre betrieblich vorhandenen Ressourcen, wie Technik bei der Beseitigung von Unweterschäden oder Gebäude bei dörflichen Feierlichkeiten, ein.

Doch ökonomisch steht die hessische bäuerliche Landwirtschaft vor immer größeren Herausforderungen: Steigende Bodenpreise, Flächenverluste durch Versiegelung und die Konkurrenz mit außerlandwirtschaftlichen Investoren, aber auch die innerlandwirtschaftliche Konkurrenz erschweren den Zugang zu landwirtschaftlichen Flächen. Immer mehr Höfe – gerade die kleineren, lokal verankerten – geben auf. Der Prozess des „Wachsen oder Weichens“ setzt sich immer weiter fort. Zwischen 2013 und 2023 hat Hessen 10 Prozent seiner landwirtschaftlichen Betriebe verloren – das sind 170 Höfe pro Jahr. Existenzgründungen von Junglandwirten oder Junglandwirtinnen sowie außerfamiliäre Hofnachfolger oder Hofnachfolgerinnen sind wegen des schwierigen Zugangs zu Land extrem selten geworden. Der Landwirtschaftssektor verliert dadurch an Betriebsvielfalt und Zukunftsperspektiven. Und der ländliche Raum büßt durch das Höfesterben viel gemeinschaftliches Engagement und lokale Ernährungskultur ein.

Die geltenden Rahmengesetze für die Pacht und den Kauf landwirtschaftlicher Flächen (Grundstückverkehrsgesetz, Landpachtverkehrsgesetz, Reichssiedlungsgesetz) gebieten dieser Entwicklung keinen ausreichenden Einhalt. Ohne Neuregelungen wird sich die Situation auf dem hessischen landwirtschaftlichen Bodenmarkt aller Voraussicht nach weiter zuspitzen, wie der Blick in andere Bundesländer zeigt.

Das Hessische Gesetz zum Schutz der bäuerlichen Landwirtschaft soll die oben genannte Rahmengesetzgebung auf den neuesten Stand bringen, um dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen für die bäuerliche Landwirtschaft und der zunehmenden Flächenkonzentration entgegen zu wirken. Das Land Hessen macht durch den Erlass dieses Gesetzes Gebrauch von seiner Gesetzgebungskompetenz auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt, um den Anstieg von Kauf- und Pachtpreisen zu dämpfen und Vorkaufs- und Vorpachtrechte für ortsansässige Landwirte und Landwirtinnen zu etablieren. Um einer übermäßigen Konzentration von Bodenbesitz gegenzusteuern, setzt das Gesetz klare Leitplanken für fairen Wettbewerb beim Flächenerwerb. Damit wird verhindert, dass einzelne Betriebe in einer Gemarkung eine dominierende Stellung erlangen. Außerdem hat das Gesetz eine strengere Regulierung von Anteilskäufen und mehr Transparenz auf dem Bodenmarkt zum Ziel. Die Neuregelungen sichern die Zukunft regionaler bäuerlicher Betriebe und vielfältiger Agrarstrukturen langfristig ab und erleichtern Existenzgründungen.

B. Besonderer Teil

Zu § 1 Zweck des Gesetzes

Boden ist ein knappes, nicht vermehrbares Gut und die Lebensmittelproduktion essenziell für die Ernährung der Bevölkerung. Diese Umstände rechtfertigen Eingriffe in den Bodenmarkt, um den hessischen Landwirtschaftssektor vielseitig und zukunftsfest aufzustellen. Dies geschieht am besten mit ortsansässigen Landwirten und Landwirtinnen.

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 landwirtschaftlichen Bodenmarkt und der Vorrang von Landwirten und Landwirtinnen beim Flächenerwerb und der Pacht umgesetzt werden. Weitere Intention ist 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. Mit diesen Zielen soll die Zukunftsfähigkeit der regional verankerten Landwirtschaft in Hessen gesichert und weiterentwickelt werden. Möglichst vielen und vielfältigen landwirtschaftlichen Betrieben soll die Möglichkeit zur Entwicklung und Weiterentwicklung, aber auch zur Neugründung eröffnet werden.

Zu § 2 Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen

Hier werden der Anwendungsbereich des Gesetzes und die verwendeten Begriffe für die Anwendung des Gesetzes geklärt.

Zu Abs. 1 Nr. 1

Der Geltungsbereich soll auf Hofstellen und Wirtschaftsgebäude eingeschränkt werden, die in den letzten zehn Jahren als Betriebssitz genutzt wurden, um die Eigentumsrechte aufgelassener Hofstellen nicht unnötig einzuschränken. Die Flächengröße wird an die Bedarfe der eher kleinstrukturierten hessischen Landwirtschaft angepasst.

Zu Abs. 1 Nr. 2

Zustimmungsbedürftig soll der Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften sein, die landwirtschaftliche Nutzfläche im Eigentum haben, auch wenn 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. Bei dem Erwerb von Beteiligungen größer als 50 Prozent wird von einem bestimmenden Einfluss auf eine Gesellschaft ausgegangen.

Zu Abs. 1 Nr. 3

Für die Bestimmungen zum Landpachtverkehr werden größere Flächenmerkmale herangezogen um Bürokratie zu vermeiden.

Zu Abs. 2 - 5

Hier wird festgelegt, wie ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne dieses Gesetzes definiert wird. Dabei wird auf gängige und hergebrachte Definitionen zurückgegriffen, die sich bewährt haben.

Zu Abs. 6 - 8

Hier wird festgelegt, wer im Sinne dieses Gesetzes Landwirt oder Landwirtin ist. Neben der üblichen Definition in Abs. 6 und 7 wird in Abs. 8 ein potentieller Existenzgründer oder eine potentielle Existenzgründerin einem Landwirt oder einer Landwirtin gleichgestellt. Ein schlüssiges Betriebskonzept soll die Voraussetzung dafür sein.

Zu Abs. 9

Da im weiteren Verlauf des Gesetzes auch Bodeneigentümer oder Bodeneigentümerinnen, die nicht selbst wirtschaften wollen und ihre Flächen oder Hofstellen gemeinwohlorientiert an ortsansässige Landwirte oder Landwirtinnen verpachten wollen, müssen auch diese Bodeneigentümer und Bodeneigentümerinnen definiert werden.

Zu Abs. 10

Notwendiger Hinweis auf anzuwendende Bundes- und Landesgesetze.

Zu § 3 Genehmigungspflichtige Geschäfte

Die Regelungen entsprechen § 2 Abs. 1 und 2 GrdstVG.

Zu § 4 Genehmigungsfreie Geschäfte

Nr. 1 übernimmt die Regelung aus dem Grundstücksverkehrsgesetz (§ 4 Nr. 1) und ergänzt sie um Kommunen. Die Ergänzung ergibt sich aus der Überlegung, dass Kommunen ein eigenes Interesse an einer ausgewogenen Agrarstruktur in ihrem Hoheitsgebiet haben, sodass die für den Bund und das Land bestehende Ausnahme erweitert werden kann.

Nr. 2 entspricht der Regelung in § 4 Nr. 2 GrdstVG. Die Übernahme dieser Sondervorschrift für den Erwerb durch Religionsgesellschaften trägt dem Umstand Rechnung, dass der landwirtschaftliche Grundbesitz seit Jahrhunderten in eigener Verwaltung und Verpachtung steht sowie der kirchliche Grundbesitz bei Inanspruchnahme zum Beispiel für öffentliche Vorhaben wertgleich ersetzt werden muss.

Nr. 3 stellt Erwerbsvorgänge für die Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens frei. Dies entspricht der Rechtslage nach dem Grundstücksverkehrsgesetz.

Nr. 4 entspricht weitestgehend der Regelung in § 4 Nr. 4 GrdstVG. Es wird im Regelfall davon ausgegangen, dass qualifizierte Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB dazu führen, dass Grundstücke einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden und dass im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Belange der Landwirtschaft eingebracht worden sind. Für den Fall der Überplanung mit einer Nutzung im Sinne von § 2 Nr. 1 wird eine Rücknahme geregelt. Dann bleibt es bei der Genehmigungspflicht.

Zu § 5 Zeugnis über die Genehmigungsfreiheit

Die Vorschrift entspricht dem Inhalt des § 5 GrdstVG. Dieser 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 § 6 Pflicht zur Erteilung der Genehmigung

Die Vorschrift enthält eine Aufzählung der Sachverhalte, bei denen eine Genehmigung zu erteilen ist, sofern die Tatbestandsmerkmale erfüllt sind. Sie wurde nahezu wortgleich aus dem Grundstücksverkehrsgesetz (siehe dort § 8 Nrn. 2-7) übernommen. Eine Übernahme von § 8 Nrn. 1 und 7 Buchst. c GrdstVG war wegen der Ausweitung der Genehmigungsfreiheit auf Kommunen entbehrlich.

Zu § 7 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. Einschränkungsgrund 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. Nr. 2 entspricht der gegenwärtigen Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 4 GrdstVG. Nr. 3 nimmt ebenfalls grundsätzlich den Regelungsgehalt des Grundstücksverkehrsgesetzes auf.

Zu Abs. 2

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 (Nr. 1). Damit würde das Grundstück dem Zugriff landwirtschaftlicher Nutzer und Nutzerinnen entzogen, was agrarstrukturell zu vermeiden ist. Eine Ausnahme wird für gemeinwohlorientierte Bodeneigentümer nach § 2 Abs. 9 formuliert, da deren Gründungszweck ist, erworbenes Land an Landwirte und Landwirtinnen weiterzugeben.

Der weitere Grund (Nr. 2) 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. Zur Definition der marktbeherrschenden Stellung am Bodenmarkt wird als Anknüpfungspunkt ein Eigentumsanteil von mindestens 25 Prozent an der landwirtschaftlichen Fläche einer mindestens 250 Hektar großen Gemarkung gewählt.

Zu Abs. 3

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 der Kaufpreis das Preisniveau des Bodenwertes, wie es sich aus dem Wert des für das Grundstück geltenden Bodenrichtwertes ergibt, um 25 Prozent oder mehr überschreitet. Die Grenze ist hoch genug, um Wertsteigerungen Rechnung zu tragen, aber auch niedrig genug, um unerwünschten Spekulationen zu begegnen und eine dämpfende Wirkung auf die Preissteigerungen zu entwickeln.

Mit dem Bezug auf den lokalen Bodenrichtwert wird den Besonderheiten des Umfeldes eines Grundstückes 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, die nicht unmittelbar mit der landwirtschaftlichen Urproduktion zu tun haben (zum Beispiel Bodenspekulationen). Dabei ist es gleichgültig, ob der Erwerber oder die Erwerberin Landwirtschaft betreibt oder nicht, denn überhöhte Kaufpreise haben bereits per se ungünstige Auswirkungen auf die Agrarstruktur.

Der Bodenrichtwert wird flächendeckend für Hessen ausgewiesen und bildet die Grundlage für das Preisniveau am Ort einer Grundstücksveräußerung. Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS Hessen ermöglicht eine gebührenfreie Online-Recherche für alle hessischen Bodenrichtwerte.

Zu Abs. 5

Diese Regelung, die die möglichen Versagungsgründe wiederum einschränkt, trägt dem Umstand Rechnung, dass bei einer zukünftigen nicht landwirtschaftlich- oder forstwirtschaftlichen Nutzung, auch ein höherer Grundstückspreis möglich sein muss. Die Regelung hat sich im Agrarstrukturverbesserungsgesetz von Baden-Württemberg bewährt.

Zu Abs. 6

Hier wird geregelt, was passiert, wenn das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, aber nicht ausgeübt wird. Nur in den unter Punkt 1 und 2 genannten Fällen, darf dann die Genehmigung versagt oder beschränkt werden. Auch diese Regelung stammt aus dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz von Baden-Württemberg und hat sich dort bewährt.

Zu Abs. 7

Die Regelung entspricht § 9 Abs. 6 GrdStVG und trägt den Besonderheiten dieser Grundstückskäufe Rechnung. Damit soll über den eigentlichen Wortlaut hinaus volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden, die nicht im engeren Sinne als volkswirtschaftliche Belange zu sehen sind, sondern andere öffentliche Interessen berücksichtigen.

Zu Abs. 8

Die Regelung stammt aus dem § 9 Abs. 7 GrdStVG. Die Prüfung der Härteklausele 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, sodass zum Beispiel allein wirtschaftliche Gründe hier nicht ausschlaggebend sein können.

Zu § 8 Genehmigung unter Auflagen**Zu Abs. 1 und 2**

Die Vorschriften entsprechen inhaltlich weitgehend denen des § 10 GrdStVG.

Die möglichen Auflagen werden aufgezählt und 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.

Zu § 9 Genehmigung unter Bedingungen**Zu Abs. 1 und 2**

Die Regelungen entsprechen denen in § 11 GrdStVG.

Im Gegensatz zu den in § 8 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 § 10 Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften**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.

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 Abs. 4

Die Vorschrift beschreibt die Voraussetzungen, wann eine Zustimmung zu versagen oder nur eingeschränkt zu erteilen ist. Als Auflage oder Bedingung kann insbesondere eine Regelung entsprechend den §§ 8 und 9 in Betracht kommen.

Zu Abs. 5

Entscheidend ist, dass ein atypischer Sonderfall vorliegt und nicht allgemeine Härten der gesetzlichen Regelung abgedeckt werden sollen.

Zu Abs. 6

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 § 37 aufzufordern ist, den Erwerb rückgängig zu machen oder den Erwerbsvorgang in bestimmter Weise zu ändern.

Zu § 11 Vorkaufsrechte

Zu Abs. 1 und 2

Diese Vorschrift regelt, wer für ein Grundstück im Falle einer möglichen Versagung der Genehmigung nach § 7 vorkaufsberechtigt ist. An erster Stelle stehen hier die Landwirte und Landwirtinnen aus der Gemarkung oder der angrenzenden Gemarkung und an zweiter Stelle das Siedlungsunternehmen zur Aufstockung des eigenen Bodenfonds. Gleichzeitig wird festgelegt, dass Landwirtinnen und Landwirte das Vorkaufsrecht auch unmittelbar, also ohne direkte Beteiligung des Siedlungsunternehmens, ausüben können. Damit entfällt in diesen Fällen die Belastung mit doppelter Grunderwerbssteuer. Für den Direkterwerb durch Landwirte gelten die Verfahrensvorschriften der §§ 20 bis 25 entsprechend, soweit einschlägig. Das bedeutet, dass nur solche Vorschriften Anwendung finden, die inhaltlich auf den Direkterwerb übertragbar sind (z. B. Fristen, Bekanntgabe, Einwendungen). Verfahrenspflichten, die speziell auf die Rolle des Siedlungsunternehmens zugeschnitten sind, werden nicht auf Landwirtinnen und Landwirte übertragen. Auf diese Weise wird die Möglichkeit des Direkterwerbs eröffnet, ohne die Verfahrenssystematik insgesamt neu ordnen zu müssen.

Zu Abs. 3

Das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens greift nur dann, wenn kein vorkaufsberechtigter Landwirt oder eine vorkaufsberechtigte Landwirtin sein oder ihr Vorkaufsrecht nach Abs. 1 anmeldet. Damit wird die Rangfolge zwischen Landwirten und Landwirtinnen und dem Siedlungsunternehmen eindeutig festgelegt.

Zu Abs. 4

Die Vorschrift regelt, dass die Landwirtschaftsbehörde den Vertrag der Siedlungsbehörde zur Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 19 vorzulegen hat. Damit wird in Anlehnung an § 12 Grundstücksverkehrsgesetz ein geordnetes Verfahren sichergestellt.

Zu § 12 Anzeige

Der § 12 ist vor allem im Zusammenhang mit den Ordnungswidrigkeiten zu sehen. Bisher waren diese Verpflichtungen aus dem LPachtVG weitgehend wirkungslos, weil eine Nichtbefolgung nicht sanktioniert wurde. Eine ordnungsgemäße Anzeige der Pachtverträge ist die Voraussetzung für die Sanktionierung von Verstößen.

Zu Abs. 1

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

Zu Abs. 2

Der Inhalt des § 2 Abs. 2 LPachtVG wird übernommen.

Zu Abs. 3

Die Vorschrift knüpft an § 10 Abs. 1 LPachtVG an. Allerdings erscheint es notwendig, dass 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. Im Zusammenhang mit dieser Wertung ist auch die Einführung eines Bußgeldtatbestandes (§ 36) zu sehen. Dies zusammen genommen soll die Umsetzung der Anzeige von Landpachtverträgen, wie sie bereits nach gegenwärtiger Rechtslage besteht, befördern.

Zu § 13 Beanstandung

Zu Abs. 1

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

Nr. 1 ist angelehnt an den Regelungsgehalt des § 4 Abs. 1 Nr. 1 LPachtVG. Die Wortwahl des Landpachtverkehrsgesetzes wird zeitgemäßer gefasst, indem das Wort „ungesund“ durch „nachteilig“ ersetzt wird.

Nr. 2 und 3 entsprechen den Regelungen in § 4 Abs. 1 Nr. 2 und 3 LPachtVG und werden von dort übernommen.

Nr. 4 sichert die Möglichkeit eines vorhandenen vorrangigen Pachtrechtes – dessen Voraussetzungen in § 15 beschrieben werden – ab. Sollte der Pächter oder die Pächterin 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 vorrangige Pachtbereitschaft eines ortsansässigen Landwirts oder einer ortsansässigen Landwirtin.

Nr. 5 ergänzt Nr. 3 und korrespondiert mit § 7 Abs. 1 Nr. 3. Pachten, die die ermittelte durchschnittliche Pacht vergleichbarer Nutzflächen in der Gemeinde um mehr als 20 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. Solange dieses noch nicht existiert, dürfte vorrangig Nr. 3 für Beanstandungen infrage kommen.

Zu Abs. 2

Hier wird die agrarstrukturell nachteilige Verteilung der Bodennutzung definiert. Nr. 1 und 2 sind analog zur entsprechenden Definition in § 7 (Versagung oder Einschränkung der Genehmigung zur Grundstücksveräußerung) verfasst.

Zu § 14 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

Satz 1 und 2 entsprechen § 7 Abs. 2 Satz 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 § 15 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. Mit der Regelung in Satz 2 soll eventuellen Härten begegnet werden, die eintreten können, wenn langjährige Pächter einen Folgevertrag abschließen und dieser den Anforderungen dieses Gesetzes an die begrenzte Pachterhöhung entspricht.

Zu Abs. 2

Hier wird geregelt, dass auch die Absicht zur Ausübung eines vorrangigen Pachtrechtes bereits angemeldet werden kann, 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 zwei Wochen.

Zu Abs. 4

Die vorrangig Pachtberechtigten müssen sich dann innerhalb eines Monats nach der Information gemäß Abs. 3 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 § 14 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 20 Prozent übersteigt.

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 § 14 Abs. 2 bestimmten Frist vom Vertrag zurückzutreten.

Dies erscheint notwendig, um den Interessen der verpachtenden Vertragspartei und den Erfordernissen der Privatautonomie gerecht zu werden.

Zu § 16 Siedlungsunternehmen**Zu den Abs. 1 und 2**

Dieser Absatz benennt die Hessische Landgesellschaft mbH als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen, ihre Aufgabe und ihre Stellung.

Zu Abs. 3

Im Wege des Vorkaufs erworbene Grundstücke hat das Siedlungsunternehmen vorrangig zur Unterstützung landwirtschaftlicher Betriebe zu verwenden, die Flächen zur Aufstockung oder Neugründung benötigen. Die 10-Jahres-Frist wird als zeitlich angemessen erachtet, eine Vermarktung voranzutreiben. Eine zeitliche Begrenzung ist zur Umsetzung des Siedlungszweckes geboten.

Zu Abs. 4

Dieser Absatz erklärt den Begriff „Aussiedlungen“.

Zu Abs. 5

Die Regelung entspricht § 1 Abs. 1 a RSiedlG.

Zu Abs. 6

Hier werden die Aufgaben des Siedlungsunternehmens im Zusammenhang mit Infrastruktur- und anderen Maßnahmen beschrieben, wenn auch eine Enteignung möglich wäre oder im Zusammenhang mit einer Maßnahme Ersatzland gewährt werden soll. Die Formulierung erfolgt in Anlehnung an das Reichsiedlungsgesetz und ist dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz in Baden-Württemberg entnommen.

Zu Abs. 7

Existenzgründern und Existenzgründerinnen sollen bei der Vergabe landwirtschaftlicher Flächen bevorzugt behandelt werden, um deren besonderen Herausforderungen Rechnung zu tragen und einer neuen Generation den Einstieg in die Landwirtschaft zu erleichtern. Als Voraussetzung für eine solche Bevorzugung muss ein tragfähiges und geprüftes betriebswirtschaftliches Konzept vorgelegt werden. Die Prüfung des Konzeptes obliegt dabei dem Siedlungsunternehmen. Um Doppelstrukturen zu vermeiden, kann das Siedlungsunternehmen aus eigener Initiative dabei auch auf die Expertise des Fachausschusses Betriebswirtschaft im Beratungskuratoriums beim LLH zurückgreifen.

Zu § 17 Siedlungsbehörde

Dieser Paragraph benennt die Aufgaben des für Landwirtschaft und Forstwirtschaft zuständigen hessischen Ministeriums als Oberster Siedlungsbehörde.

Zu § 18 Bodenfonds

Dieser Paragraph regelt den Umgang des Siedlungsunternehmens mit erworbenen Grundstücken.

Zu Abs. 1

Dieser Absatz stellt klar, dass Grundstücke unmittelbar oder im Wege des Tausches zur Verbesserung der Agrar- und Infrastruktur verwendet werden sollen. Es wird ein Bodenfonds eingerichtet, um diese Grundstücke bzw. die an veräußerte Grundstücke geknüpften Rechte sowie die entsprechenden Finanzmittel zu vereinigen und die Leistungen des Siedlungsunternehmens zu vergüten. Dieser Fonds dient ausschließlich dem Erwerb bzw. der Verwertung von Grundstücken und ist von anderen Aufgaben des Siedlungsunternehmens zu trennen.

Zu Abs. 2

Dieser Absatz verpflichtet das Land, dem Siedlungsunternehmen für den Ankauf von Land Mittel zur Verfügung zu stellen. Es wird bewusst kein Betrag genannt. Es ist also jeder Betrag größer als 0,00 Euro möglich. Damit wird die Ausstattung dieses Instrumentes in die Hände der politischen Entscheidungsträger gestellt.

Zu Abs. 3

Hier werden die Kriterien aufgeführt, nach denen das Siedlungsunternehmen begünstigte Betriebe für den Verkauf bzw. die Pacht von Grundstücken auswählt. Neben dem Beitrag zur Existenzgründung oder Existenzsicherung landwirtschaftlicher Betriebe stehen dabei eine örtliche Verankerung des Bewerbers oder der Bewerberin, ein nachhaltiges, bodenschonendes und umweltgerechtes Bewirtschaftungskonzept sowie das bereits in § 16 Abs. 7 beschriebene tragfähige Bewirtschaftungskonzept im Vordergrund. Diese Kriterien dienen dazu, die Resilienz der Landwirtschaft zu stärken und eine vielfältige, bäuerliche Agrarstruktur in der Fläche zu erhalten.

Zu § 19 Voraussetzung des Vorkaufsrechts des Siedlungsunternehmens**Zu Abs. 1 und 2**

Als Voraussetzung für die das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens gilt, dass eine Grundstücksveräußerung einer Genehmigung bedarf, diese jedoch zu versagen ist. Es wird zusätzlich

erwähnt, dass das Siedlungsunternehmen auch dann ein Vorkaufsrecht hat, wenn kein Landwirt oder Landwirtin bereit ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben.

Zu Abs. 3

Der Abs. liefert Hinweise zum Reichsiedlungsgesetz.

Zu § 20 Ausübung des Vorkaufsrechts

Zu Abs. 1, 4 und 5

Diese Absätze beschreiben das Vorgehen bei der Ausübung des Vorkaufsrechts. Es wird insbesondere die zeitliche Abfolge der Schritte zwischen Siedlungs- und Landwirtschaftsbehörde sowie Siedlungsunternehmen dargelegt.

Zu Abs. 2

Die Erfahrung zeigt, dass es auch dazu kommen kann, dass mehrere unterschiedliche Personen das Siedlungsunternehmen beauftragen, ein Vorkaufsrecht für sie auszuüben. Aus Transparenz- und Fairnessgründen werden hier Auswahlkriterien hinterlegt, an denen sich das Siedlungsunternehmen zu orientieren hat.

Zu Abs. 3

In der bisherigen Praxis waren potentiell Vorkaufsberechtigte darauf angewiesen, dass sie über den zuständigen Ortslandwirt oder die zuständige Ortslandwirtin von einem Grundstücksverkauf nach § 7 informiert wurden. Der Informationsfluss gestaltete sich oft willkürlich und das Verfahren wurde vielfach kritisiert. Das Siedlungsunternehmen wird deshalb gesetzlich dazu verpflichtet, ein Verfahren vorzuhalten, das den Informationsfluss über Verkäufe nach § 7 auch die Vorkaufsberechtigten zeitnah erreicht.

Zu § 21 Bekanntgabe der Ausübung des Vorkaufsrechts

Diese Vorschrift entspricht weitestgehend § 21 GrdSVG.

Zu § 22 Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht

Die Regelung entspricht § 10 Satz 1 RSiedlG. Sie dient den Rechtsschutzinteressen der an der ursprünglichen Veräußerung Beteiligten. Die in § 10 Sätze 2 und 3 RSiedlG enthaltenen Verfahrensregelungen und Verweise sind wegen der in § 34 Abs. 1 getroffenen Verfahrensregelungen entbehrlich.

Zu § 23 Besichtigungsrecht

Die Vorschrift orientiert sich an § 7 RSiedlG. Da nach dem vorliegenden Gesetzentwurf das Siedlungsunternehmen als Intermediär fungiert bei Veräußerungen, welche die Voraussetzungen des Vorkaufsrechts erfüllen, bezieht sich das Besichtigungsrecht unmittelbar auf das Siedlungsunternehmen.

Zu § 24 Erlöschen eines rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechts

Hier wird der Inhalt des § 5 RSiedlG übernommen. Aufgrund der besonderen Stellung des Siedlungsunternehmens im Verfahren des Siedlungsunternehmens wird dieses jedoch anstelle des Vorkaufsberechtigten genannt.

Zu § 25 Zubehör und Nebenleistungen

Die Regelung entspricht sinngemäß dem § 8 RSiedlG und soll weiter angewendet werden.

Zu § 26 Übereignungsverlangen des früheren Berechtigten

Diese Regelung entspricht § 9 RSiedlG. Allerdings wird dem Siedlungsunternehmen gemäß § 16 Abs 3 eine Frist von zehn statt sechs Jahren eingeräumt, um erworbenes Eigentum für Siedlungszwecke im Sinne dieses Gesetzes zu verwenden.

Zu § 27 Voraussetzung und Dauer des Wiederkaufsrechts

Diese Vorschrift entspricht § 20 RSiedlG, allerdings wird dem Siedlungsunternehmen eine konkrete Frist von zwanzig Jahren für das Wiederkaufsrecht zugesprochen. Mit dieser Regelung soll Vorsorge getroffen werden, dass die veräußerten Grundstücke landwirtschaftlich genutzt und kein Gegenstand von Spekulation werden.

Zu § 28 Landwirtschaftsbehörde

Diese Vorschrift regelt die sachliche und örtliche Zuständigkeit der Landwirtschaftsbehörde. Abs. 2 und 3 sind in Anlehnung an § 18 GrdStVG und § 6 LPachtVG formuliert. Es erfolgt keine Änderungen an den bisherigen Zuständigkeiten.

Zu § 29 Antragsberechtigung

Die Vorschrift entspricht § 3 Abs. 2 des Grundstückverkehrsgesetzes. Sie bestimmt, wer berechtigt ist, den Antrag auf Genehmigung der Veräußerung zu stellen. Die vom Veräußerer oder von der Veräußerin abzugebende Erklärung erleichtert die Beurteilung der Genehmigungspflicht und der Genehmigungsfähigkeit für den Notar oder die Notarin bzw. die zuständige Behörde.

Zu § 30 Behördliches Verfahren**Zu Abs. 1**

Ein zentrales Anliegen des Gesetzesentwurfes ist es, den Verkauf und die Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke transparenter zu gestalten, um allen (potentiell) Pacht- und Kaufinteressenten dieselben Möglichkeiten einzuräumen, von Veräußerungen oder Neuverpachtung in ihrer Umgebung zeitnah zu erfahren. Das Verfahren, um diese Transparenz und Chancengleichheit herzustellen, soll in einer Rechtsverordnung festgelegt werden, um die notwendige Detailtiefe zu erreichen. Diese Regelung knüpft an § 15 Abs. 2 und § 20 Abs. 3 dieses Gesetzes an.

Zu Abs. 2

Die Vorschrift setzt sich aus den Inhalten des § 6 des Grundstückverkehrsgesetzes und des § 7 des Landpachtverkehrsgesetzes zusammen. In beiden Vorschriften war bisher eine Frist von einem Monat mit der Möglichkeit vorgesehen, die Frist durch Zwischenbescheid um einen weiteren Monat zu verlängern. Von der Verlängerung wird in der Verwaltungspraxis regelmäßig Gebrauch gemacht. Die Erstellung des Zwischenbescheids ist mit überflüssigem Verwaltungsaufwand verbunden. Deshalb soll künftig eine einheitliche Entscheidungsfrist von zwei Monaten gelten, die nur noch bei Herbeiführung der Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts um einen Monat auf insgesamt drei Monate verlängert werden kann. Die Möglichkeit der Verlängerung in diesem Fall soll beibehalten werden, um der erforderlichen Beteiligung der Siedlungsbehörde und des Siedlungsunternehmens im Verfahren Rechnung zu tragen. Die in Satz 4 getroffene Bestimmung, dass für die Fristberechnung § 31 HVwVfG anwendbar sein soll, hat klarstellenden Charakter.

Zu Abs. 3

Abs. 3 dient der Klarstellung des Fristbeginns bei zeitlich verschiedenem Eingang von Antrag und Urkunde.

Zu Abs. 4

In Abs. 4 werden die beiden in § 6 Abs. 2 des Grundstückverkehrsgesetzes und § 7 Abs. 1 Satz 3 des Landpachtverkehrsgesetzes enthaltenen Fiktionen zusammengeführt. Beide Fiktionen sind mit Rücksicht auf die Interessen der an einem Veräußerungs- oder Landpachtvertrag Beteiligten erforderlich, die innerhalb fester gesetzlicher Fristen Klarheit über das Schicksal des Vertrags erhalten sollen.

Zu Abs. 5

Abs. 5 entspricht § 6 Abs. 3 des Grundstückverkehrsgesetzes. Die Vorschrift soll wegen der in § 31 verankerten Nachweispflicht gegenüber dem Grundbuchamt beibehalten werden.

Zu Abs. 6

Abs. 6 greift den Inhalt des § 7 Abs. 2 des Landpachtverkehrsgesetzes auf. Er bestimmt die Reichweite der Beanstandungsanordnung und gibt der Landwirtschaftsbehörde die Befugnis zur Fristsetzung, innerhalb welcher die Beanstandungsanordnung vollzogen werden muss. Eine Veröffentlichung im Internet erscheint ausreichend, um die Hinweiswirkung für Kauf- und Pachtinteressierte sicherzustellen. Diese Vorgehensweise erhöht 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 § 31 Anhörung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretung

Die Vorschrift orientiert sich an § 19 des Grundstückverkehrsgesetzes. Sie hält an der Beteiligung der landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Berufsvertretungen vor der Entscheidung über einen Genehmigungsantrag fest. Die Einbindung des Berufsstands ist Ausdruck des Bemühens, die Akzeptanz von Entscheidungen, die auf die Verbesserung der Agrarstruktur abzielen, zu erhöhen. Durch die Gebietsagrarausschüsse werden die land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretungen angemessen beteiligt. Per Rechtsverordnung kann sowohl die Beteiligung weiterer Berufsvertretungen (zum Beispiel Waldbesitzende) als auch das Verfahren näher geregelt werden.

Zu § 32 Nachweis beim Grundbuchamt

Die Vorschrift ist deckungsgleich mit § 7 des Grundstückverkehrsgesetzes. Das Genehmigungserfordernis des § 3 bewirkt eine Grundbuchsperre, da die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts von der Erteilung der Genehmigung abhängig ist. Damit das Gesetz seinen Zweck erfüllen kann, muss ausgeschlossen werden, dass das Genehmigungsverfahren durch eine vorzeitige Eintragung der

Rechtsänderung im Grundbuch unterlaufen wird. Die Eintragung soll daher erst dann vorgenommen werden dürfen, wenn dem Grundbuchamt die Unanfechtbarkeit der Genehmigung durch ein entsprechendes Zeugnis nachgewiesen wird. Die Vorschrift verfolgt ausschließlich das öffentliche Interesse an einer geordneten und zweckentsprechenden Durchführung des Genehmigungsverfahrens. Eine die Grundbuchordnung inhaltlich tangierende Regelung ist damit nicht verbunden.

Zu § 33 Begründung und Bekanntgabe der Entscheidungen, Rechtsmittelbelehrung

Zu Abs. 1

Die Bestimmung entspricht § 20 Satz 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes. Anders als dort wird jedoch keine förmliche Zustellung der Entscheidung über den Genehmigungsantrag mehr verlangt, sondern der Weg der – für Verwaltungsakte üblichen – Bekanntgabe gewählt (vgl. § 41 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG)). Der Begründungszwang des § 39 HVwVfG gilt auch für den schriftlichen Beanstandungsbescheid.

Zu Abs. 2

Abs. 2 führt § 20 Satz 2 des Grundstücksverkehrsgesetzes und § 7 Abs. 3 des Landpachtverkehrsgesetzes zusammen. Die Vorschrift macht deutlich, dass auch bei Entscheidungen nach diesem Gesetz eine Rechtsmittelbelehrung erforderlich ist. An den Vorgaben für den Inhalt der Rechtsmittelbelehrung wird festgehalten.

Zu Abs. 3

Abs. 3 entspricht der Regelung in § 20 Satz 3 des Grundstücksverkehrsgesetzes.

Zu § 34 Gerichtliches Verfahren

Zu Abs. 1

Abs. 1 legt fest, gegen welche auf der Grundlage der vorangehenden Vorschriften getroffenen Entscheidungen der Landwirtschaftsbehörde Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt werden kann. Die bislang gemäß § 22 Abs. 1 GrdstVG geltende Antragsfrist von zwei Wochen wird entsprechend der Regelung in § 70 VwGO auf einen Monat verlängert.

Zu Abs. 2

Das Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen gilt nach dessen § 1 Nr. 1 bis 4 ausschließlich in Verfahren, deren Streitgegenstand auf der Anwendung bundesrechtlicher Normen beruht. Es ist demzufolge auf landesrechtlich normierte Gegenstände gleichen Inhalts nicht anwendbar. Da sich die sachliche Zuständigkeit der Landwirtschaftsgerichte und die Verfahrensordnung des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen in den auf Bundesrecht beruhenden Verfahren bewährt haben, ist es konsequent und zweckmäßig, ihre Geltung auch für den Anwendungsbereich dieses Gesetzes vorzusehen. Ohne diese gesetzliche Sonderzuweisung zu den Landwirtschaftsgerichten wäre für die auf Landesrecht beruhenden Verfahren nach der Generalklausel des § 40 Abs. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (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 des § 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 das gerichtliche Verfahren in 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.

Zu Abs. 3

Abs. 4 entspricht § 22 Abs. 3 des Grundstücksverkehrsgesetzes. Durch die Vorschrift werden dem Landwirtschaftsgericht die gleichen Entscheidungsmöglichkeiten an die Hand gegeben, die der Landwirtschaftsbehörde eingeräumt sind. Eine Zurückverweisung an die Landwirtschaftsbehörde ist dadurch ausgeschlossen.

Zu Abs. 4

Abs. 5 beschreibt wie § 8 Abs. 1 des Landpachtverkehrsgesetzes die Entscheidungsbefugnisse des Landwirtschaftsgerichts bei Anträgen auf gerichtliche Entscheidung im Falle der Beanstandung eines Landpachtvertrags oder einer Vertragsänderung. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an die Paragraphenreihenfolge des vorliegenden Gesetzes.

Zu Abs. 5

Abs. 6 ist wortgleich mit § 8 Abs. 2 des Landpachtverkehrsgesetzes. Die Vorschrift ist eine notwendige Ergänzung des Abs. 5 für den Fall der Aufhebung eines Landpachtvertrags.

Zu Abs. 6

Abs. 7 ist identisch mit § 9 des Landpachtverkehrsgesetzes. Die Norm sanktioniert die unterlassene Anzeige eines anzeigepflichtigen Landpachtvertrags mit einer Sperre für die gerichtliche Anpassung gemäß § 593 Abs. 4 BGB. Sie begründet insoweit eine Zulässigkeitsvoraussetzung für Verfahren nach § 1 Nr. 1 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen.

Zu § 35 Gebühren-, Auslagen- und Steuerfreiheit**Zu Abs. 1**

Abs. 1 hält an der in § 23 des Grundstückverkehrsgesetzes verankerten Gebühren- und Auslagenfreiheit der Verfahren vor der Genehmigungsbehörde fest und erstreckt sich im Interesse einer einheitlichen Handhabung auf das Beanstandungsverfahren. Die Gebühren- und Auslagenfreiheit ist vor dem Hintergrund, dass das Genehmigungs- und das Beanstandungsverfahren einen erheblichen Eingriff in die Privatautonomie darstellt, der der Umsetzung agrarpolitischer Zielvorstellungen dient, weiterhin gerechtfertigt.

Zu Abs. 2

Abs. 2 lehnt sich an § 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Reichssiedlungsgesetzes an.

Zu Abs. 3

Die Bestimmung ist identisch mit § 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Reichssiedlungsgesetzes.

Zu Abs. 4

Abs. 4 regelt den Teilaspekt Zwangsversteigerung des bisherigen § 2 des Gesetzes zur Ausführung des Reichssiedlungsgesetzes. Die Trennung dient der besseren Verständlichkeit des Abs. 2.

Zu § 36 Zwangsgeld**Zu Abs. 1 und 2**

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.

Zu Abs. 3

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.

Zu § 37 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 rechtstreues Handeln auch durch diejenigen erfolgt, die sich den Vorschriften eher entziehen würden.

Zu Abs. 2

Hinsichtlich der Bußgeldhöhe wird zwischen den Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 Nr. 1 und 3 einerseits und Nr. 2 auf der anderen Seite differenziert. Für Nr. 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. Bei der Festsetzung der Bußgelder ist gemäß § 17 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) die Schwere und Dauer der Zuwiderhandlung sowie die Wirtschaftskraft der Handelnden zu berücksichtigen.

Zu Abs. 3

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

Zu § 38 Überleitungsvorschrift

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

Zu § 39 Inkrafttreten

Die Vorschrift regelt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes. Er wird vor dem Hintergrund der neuen Regelungssachverhalte, die bei den Kommunen in ihrer Funktion als untere Landwirtschaftsbehörde Vorbereitungen erfordern und Anpassungen im Verfahren notwendig machen, erst sechs Monate verzögert eintreten. Außerdem werden die Regelungen aus der Bundesgesetzgebung aufgeführt, die durch dieses Gesetz unmittelbar ersetzt wurden.

Wiesbaden, 24. Oktober 2025

Der Fraktionsvorsitzende:
Mathias Wagner (Taunus)