

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
mit Antwort der Landesregierung
- Drucksache 17/4469 -**

Hamburger Grundstückskäufe in Niedersachsen

Anfrage des Abgeordneten Heiner Schönecke (CDU) an die Landesregierung, eingegangen am 20.10.2015, an die Staatskanzlei übersandt am 23.10.2015

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport namens der Landesregierung vom 05.01.2016, gezeichnet

Boris Pistorius

Vorbemerkung des Abgeordneten

Gemäß § 4 Abs. 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes ist eine Genehmigung bei Veräußerungen landwirtschaftlicher Flächen dann nicht erforderlich, wenn der Bund oder ein Land beteiligt ist. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass der Bund oder die Länder bei ihren Grundstücksgeschäften auch ohne die Kontrolle nachgeordneter (Grundstücksverkehrs-)Behörden die tragenden Grundsätze des Grundstücksverkehrsrechts beachten (vgl. RD.-Nr. 2553 Praxiskommentar zum Grundstücksverkehrsgesetz - 7. Auflage).

Dies müsste auch für Grundstücksgeschäfte gelten, die über die Landesgrenzen hinweg durchgeführt werden.

Die Freie und Hansestadt Hamburg kauft im verstärkten Maße auch auf dem niedersächsischen Grundstücksmarkt. Die von Hamburg gezahlten Ankaufpreise liegen weit oberhalb der vom niedersächsischen Katasteramt ermittelten Preise und wirken sich somit auf die Verkehrswerte in den Landkreisen südlich von Hamburg aus.

Vorbemerkung der Landesregierung

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte führen nach § 193 des Baugesetzbuchs (BauGB) eine Kaufpreissammlung. Nach § 195 Abs. 1 BauGB muss jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss übersendet werden. Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermitteln und veröffentlichen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Bodenrichtwerte und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten und tragen so zur Grundstücksmarkttransparenz bei. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind bei den Regionaldirektionen des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen angesiedelt.

In die Kaufpreissammlung werden die Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks erfasst. Daneben werden die Vertragsart oder der sonstige Grund des Rechtsübergangs, die Klassifizierung der Vertragsparteien, das Entgelt und die Zahlungsbedingungen sowie Besonderheiten der Preisvereinbarung erfasst. Von den Vertragsparteien wird aus datenschutzrechtlichen Gründen lediglich deren Rechtsstellung in Form von Schlüsselzahlen erfasst. Sofern ein Land als Erwerber oder Veräußerer auftritt, erfolgt die Verschlüsselung „Land“. Eine Unterscheidung zwischen Ländern ist nicht vorgesehen. Käufe von juristischen Personen (z. B. Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaften, Anstalten oder Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften oder BGB-Gesellschaften) werden als solche gekennzeichnet. Nach Auswertung der Kauffälle und Übernahme in die Kaufpreissammlung werden die Kaufverträge vernichtet.

- Reinvestition der Einnahmen aus der Veräußerung aus dem landwirtschaftlichen Betriebsvermögen.

1. Wie viele Flächen hat die Freie und Hansestadt Hamburg in den letzten zehn Jahren in den Landkreisen Harburg, Stade und Lüneburg erworben?

Über die vom Land Hamburg getätigten Immobilienkäufe in Niedersachsen liegen keine gesicherten Informationen vor (vgl. Vorbemerkung).

2. Ist dem Land Niedersachsen die zukünftige Nutzung der angekauften Flächen bekannt?

Sofern in Einzelfällen die künftige Nutzung im Kaufvertrag benannt wurde, wird diese in der Kaufpreissammlung erfasst. Ein Rückgriff auf konkrete Vertragspartner ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich (vgl. Vorbemerkung).

3. Wenn ja, für welche Nutzung wurde gekauft?

Auf die Antwort zu Frage 2 wird verwiesen.

4. Wurden auch Flächen nur für Hamburger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angekauft?

Informationen über vom Land Hamburg getätigte Immobilienkäufe nur für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen nicht vor (vgl. Vorbemerkung).

5. Wenn ja, zu welchen Preisen?

Auf die Antwort zu Frage 4 wird verwiesen.

6. Lagen die Ankaufpreise über dem Bodenwertrichtpreis des jeweiligen Landkreises?

Auf die Antwort zu Frage 4 wird verwiesen.

7. Müssen die Hamburger Wasserwerke ihre Ankäufe bekannt machen?

Ja. Verkäufe von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken an die Hamburger Wasserwerke bedürfen ab einer Größe von 1 ha grundsätzlich der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Diese Aufgabe nehmen in Niedersachsen die Landkreise, die kreisfreien Städte und die großen selbstständigen Städte durch die Grundstücksverkehrsausschüsse wahr.

Darüber hinaus sind die Hamburger Wasserwerke nicht zur Veröffentlichung ihrer Grundstückskäufe verpflichtet.

8. Hatten und haben niedersächsische Landwirte die Chance, in die Hamburger Kaufverträge einzusteigen?

Unter bestimmten Voraussetzungen hat die Niedersächsische Landgesellschaft als für Niedersachsen zuständiges Siedlungsunternehmen gemäß dem Reichssiedlungsgesetz und dem Grundstücksverkehrsgesetz ein Vorkaufsrecht. Wenn sie dieses siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht ausübt, kommt ein Kaufvertrag zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und der NLG zu den ursprünglich vereinbarten Bedingungen zustande.

Das gemeinnützige Siedlungsunternehmen hat das durch das Vorkaufsrecht erworbene Grundstück innerhalb von sechs Jahren dem dringend auf den Erwerb des Grundstücks angewiesenen, kaufinteressierten und leistungsfähigen Landwirt zu übertragen oder zur Verbesserung der Agrarstruktur (z. B. Flurbereinigung, Aussiedlung) zu verwenden.

Im Bereich des Landkreises Harburg erfolgte in den der Landesregierung bekannten genehmigungspflichtigen Vorgängen eine Information durch den Landkreis auf dessen Internetseite. Zusätzlich wurde eine Anfrage durch den Grundstücksverkehrsausschuss an die Landwirtschaftskammer gestellt, ob interessierte Landwirte bekannt sind, und die Niedersächsische Landgesellschaft und das Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg wurden beteiligt. Interessierte Landwirte wurden sodann von der jeweiligen Behörde hierüber in Kenntnis gesetzt.

In den der Landesregierung bekannten genehmigungspflichtigen Vorgängen kam es nicht zur Ausübung eines siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts.

9. Wenn nein, warum nicht?

Auf die Antwort zu Frage 8 wird verwiesen.

10. Welche niedersächsische Behörde hat in dem Verfahren die niedersächsischen Landwirte vorher davon in Kenntnis gesetzt und auf welchem Weg?

Auf die Antwort zu Frage 8 wird verwiesen.