

**Bauernverband Schleswig-Holstein e.V.** • Postfach 821 • 24758 Rendsburg

Vorsitzenden des Umwelt- und Agrarausschusses  
des Schleswig-Holsteinischen Landtages  
Herrn Heiner Rickers  
Landeshaus, Düsternbrooker Weg 70  
24105 Kiel

**Ausschließlich per E-Mail:** [umweltausschuss@landtag.ltsh.de](mailto:umweltausschuss@landtag.ltsh.de)

**Schleswig-Holsteinischer Landtag**  
**Umdruck 20/2438**

Rendsburg, 28.12.2023

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Landesnaturschutzgesetzes**  
**Gesetzentwurf der Fraktion der FDP, Drucksache 20/1586**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

der Bauernverband Schleswig-Holstein e.V. (BVSH) bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zum o.g. Gesetzentwurf, von der wir wie folgt gerne Gebrauch machen:

Nachdem sich die CDU auf ihrem 75. Landesparteitag am 5. Oktober 2023 für die Abschaffung des Vorkaufsrechts des Landes Schleswig-Holstein ausgesprochen hat, schlägt auch der Gesetzesentwurf der FDP zur Streichung des entsprechenden § 50 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in die gleiche Kerbe.

Der BVSH unterstützt das Ziel der beiden Vorstöße, das Vorkaufsrecht wieder aus dem LNatSchG zu streichen. Wir halten dies aus den folgenden Gründen für richtig:

1. Das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht führt zu erheblichem Verwaltungsaufwand nebst bürokratischen Hürden und Kosten bei allen Grundstücksgeschäften und bei Ausübung zu erheblichen Auseinandersetzungen. Es entspricht zudem insgesamt nicht dem Grundsatz eines kooperativen Naturschutzes. Daher ist das Vorkaufsrecht aus landwirtschaftlicher Sicht ordnungspolitisch verfehlt und außerdem zur Erreichung naturschutzrechtlicher Ziele nicht erforderlich. Mit dem vorhandenen Instrumentarium des Bodenrechts sind ausreichend „Stellschrauben“ vorhanden, um naturschutzrechtliche Ziele – z.B. auch im Rahmen des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts – zu berücksichtigen.

Auch aufgrund der bereits bestehenden vielfältigen Vorkaufsrechte nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz ist das in der Anwendungskulisse zusätzlich ausgeweitete naturschutzrechtliche Vorkaufsrechte abzulehnen – besonders mit Blick auf die damit verbundene weitergehende Einschränkung des Grundstücksverkehrs und die Verwerfungen des Marktgeschehens.

Hauptgeschäftsstelle  
Bauernverband  
Schleswig-Holstein e.V.  
Grüner Kamp 19–21  
24768 Rendsburg

T: 04331-1277-0  
F: 04331-26105  
[bvsh@bauern.sh](mailto:bvsh@bauern.sh)  
[www.bauern.sh](http://www.bauern.sh)

2. Kritisch zu bewerten ist des Weiteren, dass das Vorkaufsrecht auf naturschutzrechtlich betroffenen Grundstücksteilen ebenfalls zur Geltung kommt. Dies widerspricht zum einen den Grundsätzen der agrarstrukturellen Schutznormen des Grundstücksverkehrsrechts, wonach eine Zersplitterung des Grundbesitzes zu verhindern ist.

Zum anderen wird in derartigen Fällen, in denen das Vorkaufsrecht nur einen Teil der veräußerten Fläche betrifft (beispielsweise Gewässerrandstreifen), durch eine dritte Partei gewissermaßen „in den Vertrag eingegriffen“. Daraus ergibt sich eine Vielzahl von verkomplizierenden Folgeproblemen: Wer trägt im Falle einer Teilausübung die regelmäßig hohen Vermessungskosten, wenn eine Fläche ausnahmsweise herausgemessen wird? Welcher Teil eines einheitlichen Kaufpreises entfällt auf den vom Vorkaufsrecht erfassten Teil, welcher auf den Rest der Fläche? Und wenn der Rest des Grundstücks mehr Lasten trägt, als er Vorteile bringt, sieht das Gesetz vor, dass nur der Eigentümer, vor Abwicklung des streitigen Kaufvertrages also mangels Betroffenheit nur der wenig interessierte Verkäufer, die Erstreckung des Vorkaufes auf das gesamte Grundstück verlangen kann. Auch stellt sich die Frage nach Wegerechten zu den nach Teilausübung ggf. isoliert in der Landschaft liegenden Vorkaufsflächen. Die entstehenden Probleme überfordern die Behörden und Vertragsparteien nicht selten und führen zu vielen Kosten und Aufwand. Vom schwerwiegenden Eingriff in das verfassungsrechtlich verankerte Eigentum und die Privatautonomie der Parteien des Kaufvertrages und den freien Grundstücksverkehr – immerhin ein volkswirtschaftliches Interesse von erheblichem Gewicht – einmal ganz abgesehen.

3. Zudem hat sich herausgestellt, dass sich das Vorkaufsrecht in Bezug auf den Erwerb und die Verfügbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen im freihändigen Erwerb kontraproduktiv auswirkt. Insgesamt hat die Ausübung des Vorkaufsrechts den freihändigen Erwerb von Flächen durch die Schaffung rechtlicher, administrativer und psychologischer Hindernisse negativ beeinflusst. Diese Faktoren wirken zusammen und führen dazu, dass weniger Transaktionen stattfinden und die Dynamik des Flächenmarktes in bestimmten betroffenen Gebieten beeinträchtigt wird.

Die damit verbundenen Herausforderungen betont auch die Stiftung Naturschutz SH, die im Zusammenhang mit ihrer Aufgabenerfüllung zutreffend beklagt, dass mittlerweile durch des festen Bodenmarkt erhebliche Hürden aufgeworfen werden. Problematisch ist zuvorderst, dass es für Käufer, Verkäufer und darüber hinaus allgemein für Erwerbs- bzw. Veräußerungsinteressenten irritierend wirkt, wenn infolge der Vorkaufsrechtsausübung am Ende des Gesamtvorgangs ein an sich zwischen zwei Parteien frei vereinbarter Eigentumserwerb durchkreuzt wird und einem Dritten – sehr häufig der SNSH – zugute kommt.

In Regionen, in denen auf diesem Wege das Vorkaufsrecht des Landes der SNSH bei ihrer satzungsgemäßen Aufgabenerfüllung vielfach zunutze ist,

wird dieses externe Eingreifen von den Betroffenen als Unruhe stiftend empfunden.

Grund ist, dass es nicht immer nur um letzte Sperrflächen für in einem Moorschutzprojekt wichtige Bereiche geht, sondern oftmals eben doch um agrarwirtschaftlich produktive Flächen, die aus Sicht der landwirtschaftlichen Betriebe primär nicht für den Naturschutz vorherbestimmt sind. In anderen Fällen stößt es auf Unverständnis, wenn das naturschutzfachliche Vorkaufsrecht ausgeübt wird, obwohl langfristige Pachtverträge existieren und dementsprechend einer naturschutzbezogenen Extensivierung auf Jahrzehnte entgegenstehen. Wenig Begeisterung ruft es schließlich bei manchem hervor, wenn erworbene Grundstücke für einen längeren Zeitraum ohne konkrete Nutzung bzw. konkrete und aktuelle Umsetzungsmaßnahme brach liegen und damit für einen zunächst nicht absehbaren Zeitraum nur „in Reserve“ gehalten werden.

Neuralgischer psychologischer Punkt ist dabei, dass dem eigentlichen Käufer – in der Regel einem Betriebsinhaber, der sich für die Herausforderungen der Zukunft wappnen und gut aufstellen möchte – ein Grundstück, das er dringend erwerben wollte, sprichwörtlich „vor der Nase weggeschnappt wird“. Für ihn ändert es an der Brisanz dieses Umstands daher auch nichts und ist wenig tröstend, dass zukünftig vielleicht andere Pächter extensiv auf der Fläche Landschaftspflege betreiben.

4. Zudem hat allein der Umstand, dass ggf. ein Vorkaufsrecht besteht/ausgeübt wird, bei Verkäufern und potenziellen Käufern landwirtschaftlicher Flächen erhebliche Unsicherheit geschaffen. Sie wissen, dass das Land das Recht hat, in den Verkaufsprozess einzugreifen, was die Vertragsverhandlungen komplexer und weniger vorhersehbar macht. Diese Unsicherheit wirkt derart abschreckend, dass weniger freihändige Transaktionen stattfinden.

Abgesehen davon führen Vorkaufsrechte des Naturschutzes zum Anstieg der Pachtpreise in einer Region sowie zur Verteuerung land- und forstwirtschaftlicher Flächen und tragen damit zum Anheizen der Preisteuerung auf dem Grundstücksmarkt bei.

5. Nicht zuletzt aufgrund der im Dialogprozess „Zukunft der Landwirtschaft in Schleswig-Holstein“ vereinbarten Ziele, insbesondere für den wichtigen vom Vorkaufsrecht erfassten Bereich der Moor- und Anmoorböden, sind sich die Politik und alle beteiligten Stakeholder einig, dass Lösungen hier nur auf freiwilliger Basis erreicht werden können.

In institutioneller Hinsicht sollte hierfür ein Akteursnetzwerk auf Ortsebene geschaffen werden, in dem Vertreter der Landwirtschaft, Wasserwirtschaft, Kommunen und des Naturschutzes in Kooperation für die Umsetzung vor Ort verantwortlich sind. Auch mit Blick auf die Einrichtung solcher Niederungsbeiräte würde ein Vorkaufsrecht parallel dazu obsolet.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Lennart Schmitt  
Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt)