

B. N. Letzter Entwurf

Amt der niederösterreichischen Landesregierung

GZ. LA. VI/4-1/209-Gv-1963

Wien, am 18. Nov. 1963

Grundverkehrsgesetz,
Abänderung.

Kanzlei des Landtages von Niederösterreich	
Eing.	18. NOV. 1963
Zl.:	501 <i>Gen. Landw. A. u. Verf. Aussch.</i>

H o h e r L a n d t a g ! *AM*

Die Entscheidung der Obersten Gerichtshöfe und auch die Erfahrungen nach mehrjähriger Anwendung des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 79/1956, in der geltenden Fassung, machten es notwendig, einzelne Bestimmungen dieses Gesetzes abzuändern.

Der erstellte Gesetzentwurf enthält die notwendigen Änderungen. Er fand eine weitere Ergänzung und Abänderung durch den Landwirtschafts- und Verfassungsausschuss des Hohen Landtages. Im besonderen sind für den Gesetzentwurf folgende Erwägungen massgebend:

Zu Z. 1:

Wenn § 1 dahin ergänzt wurde, dass sich die Zustimmung auch auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe bezieht, so dient dies zur Beseitigung aufgetretener Unklarheiten. Der ausdrückliche Hinweis im Regierungsentwurf, dass auch Erbübereinkommen, Realteilung und freiwillige Feilbietung zustimmungspflichtig sind, wurde im vorliegenden Entwurf als überflüssig weggelassen, zumal diese als Rechtsgeschäfte unter Lebenden anzusehen und bereits gemäss § 1 Abs. 1 des Gesetzes zustimmungspflichtig sind.

Da die Nutzung nach Bedarf geändert werden kann, um die Anwendung des Gesetzes auszuschliessen, wurde das Wort "genutzt" im Abs. 1 weggelassen. Als überflüssig muss auch der im Abs. 1 enthaltene Hinweis auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke angesehen werden, zumal sich das Gesetz nur auf solche Grundstücke bezieht.

wenn im Sinne des Abs. 1 für die Qualifikation eines Grundstückes nicht mehr die Nutzung von Bedeutung ist, so musste dementsprechend auch Abs. 2 geändert werden. In Hinkunft soll für die Entscheidung, ob ein Grundstück oder ein Betrieb

land- und forstwirtschaftlich ist, die Beschaffenheit und Eignung für land- und forstwirtschaftliche Zwecke und nicht mehr die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorhandene Nutzung massgebend sein. Wenn ausdrücklich auch die Eignung als Kriterium angeführt wird, so sollen damit auch jene Fälle erfasst werden, in denen zur Umgehung des Gesetzes der Zustand des Grundstückes, somit seine Beschaffenheit so geändert wird, dass es nicht mehr als land- und forstwirtschaftliches angesehen werden kann. Die Entscheidung darüber soll zur Gewährleistung einer einheitlichen Gesetzesanwendung und zur Beseitigung jeder Rechtsunsicherheit durch die Landesregierung erfolgen.

Zu Z.2:

Während es in den Fällen des § 3 lit. a und b klar ist, wem die Entscheidung zukommt, ist diese Frage für die Fälle der lit. c offen. Es ist daher erforderlich, ausdrücklich festzulegen, wem die Zuständigkeit zur Entscheidung darüber, ob ein Rechtsgeschäft im Sinne des § 3 lit. c vorliegt, zukommt. Dass zu dieser Entscheidung die Grundverkehrskommission für zuständig erklärt wurde, liegt in der Natur der Sache.

Zu Z.3 a:

Wenn für das örtliche Mitglied der Grundverkehrs- Bezirkskommission gemäss § 4 Abs. 2 lit. d u. a. gefordert wird, dass es dem landwirtschaftlichen Berufsstand angehört, so wurde diese Formulierung als zuwenig präzis angesehen und gab zu Zweifel Anlass. Zweifellos war mit dieser gesetzlichen Anordnung gemeint, dass nur eine solche Person Mitglied sein kann, die die Beurteilung der bäuerlichen Verhältnisse auf Grund ihrer beruflichen Tätigkeit am ehesten gewährleistet. Diese Voraussetzungen erfüllen zweifellos der Eigentümer und Pächter eines bäuerlichen Betriebes.

Wenn das Wort " Gemeindevertretung " durch das Wort " Gemeinderat " ersetzt wurde, so entspricht dies den einschlägigen Rechtsvorschriften.

Zu Z. 3b:

Die neue Fassung des § 4 Abs.3 bringt im Verhältnis zum bisherigen keine inhaltliche Änderung, sondern lediglich eine bessere Textierung.

Zu Z. 3c:

Der neue Abs.4 im § 4 soll der Gemeinde ein Mitspracherecht geben, um für sie die Möglichkeit zur Wahrung gemeindlicher Interessen zu schaffen.

Zu Z. 3d:

Durch die Einfügung eines neuen Abs.4 ergibt sich eine Verschiebung der bisherigen Absätze 4 und 5.

Zu Z. 3e und f:

Aus systematischen Gründen wurde die Bestimmung, dass das Amt eines Mitgliedes der Grundverkehrskommission ein Ehrenamt ist, aus dem bisherigen § 4 Abs.4 des Gesetzes in § 4 Abs.5 genommen. Die im bisherigen Abs.4 enthaltene Möglichkeit des Widerrufs der Bestellung eines Mitgliedes musste mit Rücksicht auf den Standpunkt des Verfassungsgerichtshofes, dass der Widerruf mit der Weisungsungebundenheit unvereinbar ist, weggelassen werden.

Zu Z. 4a:

§ 5 Abs.3 war mit Rücksicht auf den Antrag des Landwirtschafts- und Verfassungsausschusses zur Abänderung der Regierungsvorlage in den vorliegenden Entwurf aufzunehmen. Inhaltlich tritt im Verhältnis zur bisherigen Regelung keine Änderung ein.

Zu Z. 4b:

Wenn nach der bisherigen Fassung des § 5 Abs.4 im abgekürzten Verfahren nur die Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft im Sinne des § 1 Abs.1 erteilt werden konnte, wurde dieses Verfahren auf jene Fälle ausgedehnt, die im Sinne des § 3 Abs.2 als

nicht zustimmungspflichtig festzustellen sind. Das Verfahren ist für beide Fälle gleich.

Zu Z.5:

Bezog sich die Zuständigkeit der Grundverkehrs-Bezirkskommission nach der bisherigen Fassung des § 6 Abs.1 nur auf Rechtsgeschäfte gemäß § 1 Abs.1, ist sie nunmehr auch zur Entscheidung im Sinne des § 3 Abs.2 des vorliegenden Entwurfes berufen. Außerdem erschien es angezeigt, ausdrücklich festzulegen, daß die Grundverkehrs-Bezirkskommission auch für eine Entscheidung nach § 15 Abs.1 zuständig ist. § 6 Abs.1 des Gesetzes wurde daher entsprechend ergänzt.

Im Abs.2 wurde das Wort "Gutsteil" durch die Worte "Teile des Betriebes" ersetzt, um dem Sinne dieser Gesetzesstelle besser zu entsprechen.

Zu Z.6:

Im österreichischen Recht gilt der Grundsatz, daß, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, der Rechtszug bis zur obersten Instanz geht. § 7 des Gesetzes über die Regelung des Berufungsrechtes ist daher entbehrlich und wurde aufgehoben.

Zu Z.7:

Nach der derzeitigen Fassung des § 7 des Gesetzes kann gegen die Entscheidung der Grundverkehrs-Bezirkskommission die Berufung an die Grundverkehrs-Landeskommission erhoben werden. Diese sollte nach der Absicht des Gesetzgebers schon nach der ursprünglichen Fassung in letzter Instanz entscheiden. Der Verfassungsgerichtshof vertrat jedoch in seiner jüngsten Rechtsprechung den Standpunkt, daß gegen die Entscheidung der Grundverkehrs-Landeskommission der Rechtszug an die Landesregierung als oberstem Vollzugsorgan des Landes geht, wenn nicht durch Gesetz ausdrücklich etwas anderes bestimmt wird. Die Entscheidungen der Grundverkehrs-Landeskommission unterliegen demnach der Berufung an die Landesregierung. Vom Berufungsrecht wird in den meisten Fällen Gebrauch gemacht. Dies hat zur Folge, daß in der gleichen Angelegenheit in der Landesebene zweimal entschieden werden muß, wodurch das Verfahren erheblich erschwert und verzögert wird. Zu seiner Beschleunigung und Vereinfachung soll daher der Rechtszug bei der Grundverkehrs-Landeskommission enden. In die Grund-

verkehrs-Landeskommission wurde in Anlehnung an Art.133 Z.4 B -VG. ein Richter aufgenommen und gleichzeitig wurde ausgesprochen, daß auch die übrigen Mitglieder in Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden sind. Hiedurch soll jeder Zweifel an eine sachliche Behandlung ausgeschlossen werden. § 8 des Gesetzes mußte somit neu gefaßt werden.

Die Regelung des Abs.3 soll den Gemeinden ein Mitspracherecht zur Wahrung der sich aus § 10 Abs.1 lit.b und c ergebenden Interessen auch im Berufungsverfahren gewährleisten. Um dem überörtlichen Charakter Rechnung zu tragen, soll die Bestellung dieses Mitgliedes durch die Landesregierung gemäß Abs.4 erfolgen und dementsprechend der Vorschlag hiezu von einer überörtlichen Institution in der Landesebene erstattet werden.

Um sicherzustellen, daß das richterliche Mitglied bei allen Entscheidungen mitwirkt, soll zur Beschlußfähigkeit außer der Anwesenheit des Vorsitzenden und zweier weiterer Mitglieder auch die des richterlichen Mitgliedes erforderlich sein.

Obwohl die Zusammensetzung der Grundverkehrs-Landeskommission im Sinne des Art.133 Z.4 B -VG. zur Folge hat, daß die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof ausgeschlossen ist, wurde im Abs.8 die Anrufung dieses Gerichtshofes aus Gründen der Rechtsstaatlichkeit ausdrücklich für zulässig erklärt.

Zu Z.8:

Der Verwaltungsgerichtshof steht auf dem Standpunkt, daß nach § 9 Abs.1 des Gesetzes nur geprüft werden kann, ob das Rechtsgeschäft im Hinblick auf die Vertragspartner und den Vertragsgegenstand an sich geeignet ist, bäuerliche Interessen zu verletzen. Es darf somit auf die Interessen dritter Personen nicht Rücksicht genommen werden. Zweck des Grundverkehrsgesetzes ist es aber, die Interessen der bestehenden bäuerlichen Betriebe zu schützen. Die Auslegung des § 9 Abs.1 in diesem Sinne sollen die im neuen Abs.2 demonstrativ aufgezählten wesentlichen Tatbestände gewährleisten.

Die neue lit.a, die sich auf Grundstücke bezieht, trägt dem Umstand Rechnung, daß zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von Grundstücken nur Landwirte in der Lage sind, deren Betrieb

in der Nähe liegt.

Die neue lit.b bezieht sich auf einen Betrieb. Hier spielt der Wohnort des Käufers keine Rolle, zumal dieser zur ordentlichen Bewirtschaftung im Betriebsort seinen Wohnsitz oder einen Betriebsführer haben muss. Der Betrieb ist als selbstständige Einheit von einem anderen Betrieb unabhängig, zum Unterschied von einem Grundstück, das der Einrichtungen eines in der Nähe gelegenen Betriebes bedarf.

Lit.c bezieht sich auf Grundstücke grösseren Ausmasses oder auf mehrere Grundstücke oder auf einen ganzen Betrieb, jedoch nur auf solche Kaufobjekte, die eine Teilung wirtschaftlich erscheinen lassen, ohne dass hiedurch die Zersplitterung des Grundbesitzes gefördert wird. In diesem Falle soll untersucht werden, ob der Kaufgegenstand nicht im Sinne einer agrarpolitisch erwünschten Aufstockung besser auf mehrere landwirtschaftliche Betriebe aufgeteilt werden soll, als dass er ungeteilt zu einem einzigen Betrieb kommt und dieser dadurch über das Ausmass eines bäuerlichen Betriebes hinaus vergrössert wird. Bei grösseren Grundkomplexen wird auch zu untersuchen sein, ob nicht daraus mehrere selbständige leistungsfähige Betriebe geschaffen werden können.

Im Falle der lit.d wird der Zweck des Kaufes zu untersuchen sein, ob etwa das Grundstück zur Vergrösserung eines landwirtschaftlichen Grossbetriebes oder zur Erreichung jagdlicher Vorteile oder für Zwecke verwendet werden soll, die ausserhalb der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung gelegen sind. In diesen Fällen ist dem Rechtsgeschäft die Zustimmung zu versagen, wenn die Aufstockung oder die Schaffung eines neuen Betriebes aus agrarpolitischen Erwägungen erwünscht ist.

Lit.e tritt der Spekulation mit Grundstücken entgegen. Lit.e und f entsprechen der bisherigen Fassung.

In lit.g, die im allgemeinen ebenfalls der bisherigen Fassung entspricht, wurde der Ausdruck "Lebensfähigkeit" durch das Wort "Leistungsfähigkeit" in der Überlegung ersetzt, dass das Grundverkehrsgesetz die Erhaltung leistungsfähiger nicht bloss lebensfähiger Betriebe bezweckt.

Durch die neue lit.h, die dem Sinne der bisherigen lit.g des Abs.3 entspricht, wurde der Begriff "spekulative Kapitalanlage" im Sinne der bisherigen Praxis näher ausgeführt, um eine einheitliche Vollziehung zu gewährleisten.

Die neuen lit.i und j stimmen mit dem bisherigen lit.k und i des Abs.3 überein.

Die neue lit.k wurde durch die Novelle zum Grundverkehrsgesetz vom 28. Juni 1961, LGB1. Nr. 333, geschaffen. Zugleich wurde lit.k zur Vermeidung von Härten, die sich aus Verwandtengeschäften ergeben, ergänzt.

Durch die Neufassung des Abs.3, der sich inhaltlich mit dem bisherigen Abs.2 deckt, soll eine Unklarheit beseitigt werden. Für Rechtsgeschäfte über Waldgrundstücke war mit Rücksicht auf die mit dieser Sonderkultur zusammenhängenden Möglichkeiten noch eine über Abs.2 hinausgehende Überprüfung im Sinne des Abs.3 vorzusehen. Da die gewinnbringende Verwertung der Holzbestände einer wirtschaftlichen Überlegung entspricht und daher nicht Anlass zur Versagung der Zustimmung sein kann, wurde der letzte Satz des Abs.3 durch die Worte "entgegen den allgemeinen forstwirtschaftlichen Interessen" ergänzt. Diese Ergänzung richtet sich in erster Linie gegen jene Käufer, die Waldgrundstücke nur erwerben, um die darauf befindlichen Holzbestände zu schlägern und nicht den Wald deshalb erwerben, um darauf eine nachhaltige Holzwirtschaft zu betreiben.

Um eine einheitliche Praxis zu erzielen, war es erforderlich, die Begriffe "Landwirt" und "bäuerlicher Betrieb" zu definieren. Die neuen Abs.4 und 5 tragen diesen Erfordernissen Rechnung. Die Definition des bäuerlichen Betriebes in Abs.5 lehnt sich an die Bestimmungen des Anerbengesetzes an. An Stelle des "Siebenfachen" wurde aber das "Dreifache" genommen, zumal ein Betrieb, der den dreifachen Durchschnittsertrag übersteigt, nicht mehr als bäuerlicher betrachtet werden kann.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes müssen die Interessenten den Nachweis erbringen, dass sie zur prompten Entrichtung des Kaufpreises in der Lage sind. Da die Erbringung eines solchen Nachweises fast ausgeschlossen ist und das Verfahren dadurch wesentlich erschwert wurde, wurde im Abs.6 die Bestimmung aufgenommen, dass die Zahlungsfähigkeit glaubhaft zu machen ist. Dies gilt auch für sonstige im Interesse des Verkäufers liegende übliche Vertragsbedingungen wie z.B. für ein Ausgedinge.

