

GZ.VI/4-GV-1/10-1968 (Landtag 417)

Betrifft: Entwurf einer Novelle zum Grundverkehrsgesetz
1964, LGBl. Nr.42

Kanzlei des Landtages
von Niederösterreich
Eing. 13. NOV 1968
Zl. 417 w. Verf.- Aussch.

B e r i c h t
des

Gemeinsamen Landwirtschaftsausschusses und Verfassungs-
ausschusses.

Der obenangeführte Ausschuss hat sich zuletzt in seiner Sitzung vom 13. November 1968 mit der Vorlage der Landesregierung, GZ.VI/4-GV-1/10-1968, vom 25. Juni 1968, betreffend den Gesetzentwurf, mit dem Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes 1964, LGBl. Nr.42, abgeändert und ergänzt werden, beschäftigt, und die Vorlage unter Vornahme verschiedener Abänderungen gebilligt.

Die Textänderungen sind in der Vorlage bereits verarbeitet und betreffen im wesentlichen:

1. Die Legaldefinition des Begriffes "Liegenschaft" wurde insoweit abgeändert, als das Begriffsmerkmal "Betriebsgebäude" gestrichen wurde.
2. Bei der Entscheidung, ob eine land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft vorliegt, ist nicht nur die Bezirks-Landwirtschaftskammer, sondern daneben auch noch die zuständige Gemeinde zu hören.
3. Der § 2 war unter Berücksichtigung des neuen NÖ. Raumordnungsgesetzes entsprechend zu ergänzen.
4. In der lit.c des § 3 war die erste Zeile durch den Begriff "Verwandte" zu ergänzen.
5. § 4 Abs.2 lit.b wurde insoweit vereinfacht, als für das nach dieser Bestimmung zu bestellende Mitglied die Voraussetzung, dass es für die Bezirks-Landwirtschaftskammer tätig sein müsse, als entbehrlich gestrichen wurde. Das gleiche gilt im wesentlichen für das nach § 4 Abs.2 lit.c zu bestellende Mitglied.

6. Die Bestimmungen des § 4 Abs.2 lit.d und des Abs.4 wurden durch Hinzufügen der Worte " der zuständigen Gemeinde " ergänzt. Im § 6 Abs.2 erster Satz wurde das Wort "befindet" durch das Wort "liegt" ersetzt.
7. Im § 8 Abs.2 lit.a wurde im letzten Halbsatz der Begriff "Verkehrswert" ergänzt.
8. Im § 9 Abs.1 lit.b wurde der Hinweis auf baurechtliche Vorschriften unter Berücksichtigung der Neufassung des § 2 fallen gelassen.
9. Im § 9 Abs.1 lit.c wurde der Begriff "Liegenschaft " durch den Begriff "Grundstück " ersetzt.
10. Im § 9 Abs.1 lit.d wurde die gleiche Änderung wie unter lit.c vorgenommen.
11. Die im § 9 Abs.1 lit.e und f vorgesehenen Abänderungen haben zu unterbleiben, es soll vielmehr der Text des Grundverkehrsgesetzes 1964 in seiner ursprünglichen Fassung belassen werden, da diese Fassung ausreichend und zweckmässig erscheint.
12. Im ersten Absatz des § 10 war bereits die Abänderung des § 14 zu berücksichtigen, demzufolge nicht die Eigentumsübertragung an den Meistbietenden, sondern der Antrag auf Erteilung einer Bietgenehmigung zu beurteilen ist.
13. Die Ergänzung des Abs.1 des § 11 geschah aus der Erwägung, dass der Landes-Landwirtschaftskammer eine nachhaltige Prüfungsmöglichkeit des jeweiligen Grundbuchsstandes eingeräumt werden soll. Diese Prüfung geschieht in Wahrnehmung der im § 8 Abs.1 angeführten Interessen.
14. § 11 Abs.2 wurde durch die Einfügung des Wortes "um " im zweiten Halbsatz sprachlich besser formuliert.
15. Die Abänderung der §§ 12 und 13 erfolgte deshalb, weil die örtlich zuständige Bezirks-Landwirtschaftskammer auf Grund ihres Näheverhältnisses alle mit Zwangsversteigerungen verbundenen Vorgänge rascher und besser zu

beurteilen imstande ist, als eine einzige zentrale Stelle.

16. Der Verfassungsgerichtshof hat in einem Gesetzesprüfungsverfahren Bedenken geäußert, dass der Landes-Landwirtschaftskammer das unanfechtbare Recht der Namhaftmachung geeigneter Bieter vorbehalten ist und schliesslich in seinem Erkenntnis vom 3. Juli 1968, G 3,4/68-12, ausgeführt, dass die amtswegige Suche nach einem anderen Bieter als dem Meistbieter den durch Art.15 Abs.9 B.-VG. gezogenen Rahmen sprengt. Aus der zit. Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes ergibt sich aber auch die Notwendigkeit, § 14 Abs.3 wegen seines unlösbaren Zusammenhanges mit Abs.2 aufzuheben.

Mit der vorliegenden Fassung der §§ 14,15,16 und 17 wurde in verfassungsrechtlich unbedenklicher Weise ein neuer Weg beschritten. Im Gegensatz zu der durch das Grundverkehrsgesetz 1964 vorgesehenen Regelung soll unter Berücksichtigung des zit. Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes nicht nur die amtswegige Suche nach einem anderen, geeigneten Bieter unterbleiben, es soll darüberhinaus auf eine unmittelbare Beurteilung der Eigentumsübertragung an den Meistbieter verzichtet werden. Jedermann kann nach Herausgabe des Versteigerungsediktes unter Nachweis seiner fachlichen Eignung und Gewährleistung einer ordnungsgemässen Bewirtschaftung der zu ersteigernden Liegenschaft um Erteilung einer Bietgenehmigung ansuchen. Welche von jenen Personen, denen die Bietgenehmigung erteilt wurde, den Zuschlag erhält, kann sich der Prüfung durch die Grundverkehrsbehörde deshalb entziehen, weil das im § 14 Abs.2 - 5 geregelte Verfahren eine ausreichende Beurteilung der Bieterreignung gewährleistet.

Die dem Gericht vorgeschriebene Sechsmonatefrist zwischen Versteigerungsedikt und Versteigerungstagsatzung bedeutet umsoweniger eine Verzögerung des Gerichtsverfahrens, weil die bisherige Praxis - Entscheidung zweier Instanzen, amtswegige Suche nach einem geeigneten Bieter, gegebenenfalls ein Verwaltungsgerichtshofverfahren und Herausgabe eines

lässige Grundbuchseintragungen wieder gelöscht werden können.

Der Abs.1 des § 16 des Grundverkehrsgesetzes 1964 wurde als § 15 neu gefasst. Die gegenüber der Fassung des Grundverkehrsgesetzes 1964 festzustellende Änderung hinsichtlich der Reihung einzelner Bestimmungen ab § 11 ist über Vorschlag des Bundesministeriums für Justiz aus Gründen der Systematik vorgenommen worden.

18. Bei der Einräumung eines Berufungsrechtes wurde auf die Interessen der nach dem vorliegenden Gesetz Beteiligten Rücksicht genommen. Vor allem soll damit eine wesentliche Vereinfachung für die Verwaltungsbehörden und eine Beschleunigung des grundbücherlichen Verfahrens erreicht werden, wenn nicht grundsätzlich der Ablauf der Berufungsfrist in jedem Fall abgewartet werden muss.

19. Mit dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27.3.1968, Zl. 218/68-1, wurde zum Ausdruck gebracht, dass die NÖ.Landes-Landwirtschaftskammer ohne besondere gesetzliche Anordnung - und solche enthalte das Landwirtschaftskammergesetz nicht- nicht dazu berufen sein kann, Interessen der ihrem Bereich zugeordneten Personenkreise im eigenen Namen geltend zu machen. Es war im vorliegenden Entwurf zu begründen und auszuführen, zu welchem Zweck dieser Kammer die Berufungsmöglichkeit einzuräumen ist und dass die Wahrung der allgemeinen Interessen der Landwirtschaft zu ihrem Aufgabenbereich zählt.

20. Die im Art.II vorgenommenen Ergänzungen tragen der Notwendigkeit Rechnung, für die Zeit des Überganges zwischen der Anwendung des Grundverkehrsgesetzes 1964 und der hiezu ergangenen Novelle eine die Rechtskontinuität wahrende Lösung zu finden.

Ersatzbescheides der belangten Behörde - gezeigt hat, dass das Exekutionsverfahren auf Grund der langen Dauer des Zwischenverfahrens in der Regel erst nach weit mehr als einem Jahr seit seiner Einleitung zum Abschluss kommt. Um die Sechsmonatsfrist des Gerichtes wahren zu können und den Versteigerungstermin nicht in Frage zu stellen, war es notwendig, in jedem Fall eine zeitgerechte Entscheidung über den Antrag auf Erteilung der Bietgenehmigung sicherzustellen. Dies geschah durch die Bestimmung des § 14 Abs.5, welche für den Fall der Behördensäumnis die Erteilung der Bietgenehmigung fingiert.

Die Bestimmung des § 14 Abs.6 stellt sicher, dass nur solche Personen an der Versteigerung teilnehmen können und nur diesen der Zuschlag erteilt wird, die eine Bietgenehmigung oder eine Bestätigung (§ 14 Abs.5) vorweisen können. Ausgenommen von dieser Regelung sind jene Fälle, in denen aus Mangel an Bietgenehmigungswerbern eine Versteigerung allen Interessenten zugänglich ist.

Auf Grund der vorstehend geschilderten Regelung ist einerseits eine Raschheit des verwaltungsbehördlichen und des gerichtlichen Verfahrens garantiert, andererseits sind aber in besonderer Masse die Rechte der betreibenden Gläubiger auf möglichst vollständige Erfüllung ihrer Forderungen und die Rechte der verpflichteten Parteien, vor allem deren Interesse an einer weitgehenden Verwertung ihrer in Exekution gezogenen Liegenschaft gewahrt. Darüberhinaus erscheint auch sichergestellt, dass die Kreditwürdigkeit der Landwirtschaft nicht nachteilig in Mitleidenschaft gezogen wird. Würde nämlich im Falle der Ablehnung des Meistbieters das Exekutionsverfahren eingestellt und erst wieder nach Ablauf von sechs Monaten neuerlich eingeleitet werden dürfen, dann würde bei einer solcherart immer wieder verzögerten Gläubigerbefriedigung kaum noch jemand bereit sein, einem Landwirt Kredit zu gewähren.

17. Mit der Bestimmung des neuen § 16, die inhaltlich im wesentlichen jener des § 16 Abs.2 und 3 des Grundverkehrsgesetzes 1964 entspricht, wird sichergestellt, dass unzu-