

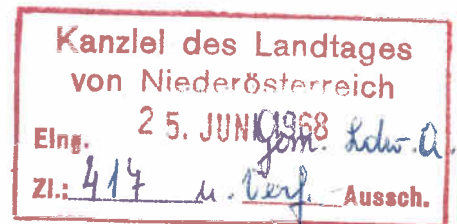
AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG

GZ.VI/4-GV-1/10-1968

Wien, am

25. Juni 1968

Betrifft: Entwurf einer
Novelle zum Grundverkehrs-
gesetz 1964, LGBl.Nr.42



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

Sowohl die Erfahrungen, die aus der praktischen Anwendung des Grundverkehrsgesetzes 1964, LGBl. Nr.42, gewonnen werden konnten, als auch die hiezu ergangene Rechtsprechung des Verfassungs- und Verwaltungsgerichtshofes erfordern eine generelle Novellierung dieses Gesetzes.

Gemäss Art.15 BV.-G. 1929 sind die Angelegenheiten des Grundverkehrs in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache. Gegen die vorliegende Novelle bestehen daher keine verfassungsrechtlichen Bedenken.

Die Novelle bringt gegenüber dem Grundverkehrsgesetz 1964 weder eine finanzielle Mehrbelastung des Landes mit sich, noch macht sie die Erhöhung des Personalaufwandes der beteiligten Dienststellen erforderlich.

Einleitend wird darauf hingewiesen, dass der im Grundverkehrsgesetz 1964 vorkommende Begriff "Grundstück" durch den Begriff "Liegenschaft" ersetzt wurde, nachdem der letztangeführte Begriff im neugefassten § 1 Abs.2 gesetzlich definiert wurde. Lediglich im § 8 Abs.2 lit.a und b und im § 9 Abs.1 lit.a wurden dem Begriff "Liegenschaft" noch besondere erläuternde Hinweise zur Seite gestellt, zumal die unterschiedliche Behandlung der dort geregelten Fälle - Erwerb von Einzelgrundstücken, Betriebsgebäuden und landw. Betrieben - dies erfordert. Ebenso wurde der NÖ. Gemeindeordnung, LGBl. Nr.369/1965, entsprechend, der Begriff "Ortsgemeinde" durch den Begriff "Gemeinde" ersetzt. Zu den diesbezüglichen Abänderungs-

punkten des vorliegenden Entwurfes wird daher im einzelnen nicht mehr gesondert Stellung genommen.

Zu § 1:

Die im Abs.3 vorgenommene Übertragung der Zuständigkeit zur Entscheidung über die Qualifikation einer Liegenschaft auf den Vorsitzenden der Grundverkehrs-Bezirkskommission lässt eine im Interesse der Parteien gelegene und dem Grundsatz der Raschheit Rechnung tragende Beschleunigung des Verfahrens erwarten. Die nunmehr vor der Entscheidung zu hörende Bezirks-Landwirtschaftskammer gibt Gewähr für eine sachgemässe Beurteilung über die Eignung und Beschaffenheit der in Frage kommenden Liegenschaft. Wie bereits in den Erläuterungen zum Grundverkehrsgesetz 1964 vermerkt, hat die bis zu diesem Zeitpunkt von den Gemeinden getroffene Feststellung zu einer uneinheitlichen Gesetzesanwendung geführt.

Zu § 3 Abs.1 lit.c:

Die Ausnahmebestimmung der Z.3 konnte wegen ihrer praktischen Bedeutungslosigkeit entfallen. Im übrigen wäre es schon aus verfassungsrechtlichen Gründen bedenklich, eine Unterscheidung von Betrieben mit 200 ha und solchen, deren Ausmass darunter liegt, zu treffen. Hingegen war Z.1 zu ergänzen, weil die Begründung von Miteigentum zwischen Landwirtshegatten die Regel ist.

Zu § 4 Abs.2 lit.b:

Für das hier angeführte Kommissionsmitglied soll eine besondere Bindung an die Interessenvertretung Voraussetzung seiner Bestellbarkeit sein.

Zu § 4 Abs.2 lit.c:

Hier soll nicht allein der nicht so sehr massgebliche Wohnsitz, sondern auch der Ort der Berufsausübung und

diese selbst in den Vordergrund gestellt werden, um die in Betracht kommenden landwirtschaftlichen Verhältnisse beurteilen zu können.

Zu § 4 Abs.2 lit.d und § 4 Abs.4 und 5:

Die Herausnahme der Worte " in der das Grundstück zum Grossteil liegt " und die Neufassung dieser Absätze im Zusammenhalt mit der Einfügung eines neuen Absatzes 5 war bedingt durch die Neufassung des § 5 Abs.5. Diese Vorschrift gibt auf Grund der dort vorgenommenen Zitierung des § 4 Abs.2 lit.d insoweit zu Missverständnissen Anlass, als jene von der Eigentumsübertragung zu verständigenden Mitglieder nicht gleichzeitig solche sein können, in deren Wirkungsbereich " ein Grundstück zum Grossteil liegt." Die Neufassung des § 4 Abs.2 lit.b und des § 4 Abs.4 bildet zusammen mit dem eingefügten Absatz 5 keine inhaltliche Änderung der bezüglichen Vorschriften des Stammgesetzes, sondern eine aus Gründen der Systematik vorgenommene Unterteilung.

Auf Grund der vorstehend beschriebenen Massnahme war die Bezeichnung der bisherigen Absätze 5 und 6 durch die Bezeichnung 6 und 7 zu ersetzen.

Zu § 4 Abs.6:

Die Verlängerung der Funktionsdauer der Mitglieder ist zweckmässig, weil die praktische Erfahrung zeigt, dass nach Ablauf der bisher mit drei Jahren bemessenen Funktionsdauer in der Mehrzahl der Fälle wieder die gleichen Personen bestellt wurden. Dadurch soll Verwaltungsarbeit erspart werden. Gerade auf Grund der längeren Funktionsdauer soll aber der bestellenden Körperschaft die Möglichkeit zur Abberufung eingeräumt werden, um Personen abberufen zu können, die ihren Aufgaben wegen Krankheit, beruflicher Verhinderung u.dgl.

nicht gerecht werden können.

Zu § 5 Abs.1 und 3 und § 7 Abs.7:

Da im § 4 Abs.2 lit.a und § 7 Abs.1 lit.a auf den Vertreter hingewiesen wird, erscheinen die Klammerausdrücke überflüssig.

Zu § 5 Abs.5:

Diese neu hinzugekommene Vorschrift trägt dem Umstand Rechnung, dass eine Liegenschaft auch im Bereich mehrerer Gemeinden und Bezirks-Landwirtschaftskammern gelegen sein kann, ohne dass es sich dabei um einen Betrieb handeln muss. Die vorliegende Bestimmung vervollständigt die Zuständigkeitsbestimmungen und schliesst damit jeden Zweifel darüber aus, welche Kammer und welches örtliche Mitglied zu hören ist.

Zu § 5 Abs.6:

Diese Bestimmung stellt eine formale Vorschrift dar, die bisher gefehlt hat und die in Angleichung an ähnliche Vorschriften für andere Kollegialorgane zu erlassen war.

Zu § 6 :

Mit dieser neugefassten Vorschrift wurden die bisherigen Bestimmungen über die örtliche und sachliche Zuständigkeit ergänzt und eindeutig formuliert.

Zu § 7 Abs.6:

Dieser Satz war anzufügen, wenn die Mitglieder der Grundverkehrs-Landeskommission wie bisher den Bedingungen des Art. 133 B.-VG. entsprechen sollen.

Zu § 7 Abs.8:

Da die Grundverkehrs-Landeskommission den Erfordernissen des Art. 133 BV.-G. entspricht und je zur Hälfte aus rechtskundigen und agrarischen Fachleuten besteht, ist die Beschwerdeführung an den Verwaltungsgerichtshof entbehrlich.

Zu § 8 Abs.2 lit.a:

Im Hinblick darauf, dass nach lit.a der Kreis der Interessenten für Einzelgrundstücke kleiner gezogen ist als jener für einen Betrieb nach lit.b, konnte der Begriff " Liegenschaft " nicht verwendet werden, sondern musste im Gesetz näher erläutert werden. Einzelgrundstücke sind nur dann von Vorteil, wenn sie mit einem bestimmten Betrieb in rationeller Weise mitbewirtschaftet werden können, während dieses Moment für den Erwerb eines ganzen Betriebes wegfällt. Um jeden Zweifel auszuschliessen, war neben dem Wort " Grundstück " auch der Mehrzahlbegriff " Grundstücke " und der Begriff " Betriebsgebäude " einzusetzen.

Zu § 8 Abs.2 lit.k:

Nach der mit den Erkenntnissen des Verfassungsgerichtshofes vom 30.6.1967, G 9/67, G 11/67 bzw. 27.6.1967, G 8/67, G 10/67, begründeten Ansicht des Verfassungsdienstes beim Bundeskanzleramt und der Landesamtsdirektion - Legistischer Dienst fehlt derzeit dem Landesgesetzgeber die Kompetenz für die hier vorgesehene Regelung. Die Bestimmung des § 8 Abs.2 lit.k war daher zu streichen. Im übrigen reichen die Bestimmungen des § 8 Abs.2 lit.a - j aus, um den Grundverkehr auch gegenüber Ausländern in Wahrnehmung der Interessen der Landwirtschaft zu regeln.

Zu § 8 Abs.4:

Die hier gegebene Definition des Begriffes "Landwirt " ist unbedingt erforderlich, damit die Bestimmungen des § 8 Abs.2 lit.a und b angewendet werden können. Die Anwendungsmöglichkeit der letztzitierten Gesetzesbestimmungen muss aber gewahrt werden, wenn nicht das Gefüge des Grundverkehrsgesetzes eine empfindliche Lücke beibehalten soll.

Die Neufassung in der vorliegenden Form war im übrigen deshalb erforderlich, weil der Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 15.12.1966, Zl.B 271/65-11, die ursprüngliche Definition als dem Gleichheitsgebot widersprechend als verfassungswidrig behoben hat. Bei der vorliegenden Fassung wurde daher besonders auf jene Erwägungen des Verfassungsgerichtshofes Bedacht genommen, die in den Gründen seines Erkenntnisses vorgenommen wurden.

Zu § 8 Abs.5:

Die Einfügung des Begriffes "Pächter" schliesst eine Gesetzeslücke. Das Kriterium des bäuerlichen Betriebes kann nicht allein in der Bewirtschaftung durch seinen grundbäuerlichen Eigentümer erblickt werden. Die Erhöhung des Durchschnittsertrages und damit die Änderung des Masstabes geschah über Wunsch der Landes-Landwirtschaftskammer, zumal die bisherige Obergrenze bei der Verschiedenheit der Bedingungen etwa im Waldviertel, im Alpenvorland und im Marchfeld nicht den tatsächlichen Verhältnissen entspricht.

Zu § 8 Abs.7:

Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 15.10.1966, Zl.G 16/66-11, eine Verletzung des Gleichheitsgebotes und damit eine Verfassungswidrigkeit in der Tatsache erblickt, dass nach dem Erwerb einer Liegenschaft durch die NÖ. Siedlungsgesellschaft keine gesetzliche

Gewähr für eine Weiterveräußerung an Landwirte gegeben ist. Da das gleiche auch für die Grunderwerbsgenossenschaft zu gelten hat, war auch für diese die Pflicht zur Weitergabe der Liegenschaft an Landwirte aufzunehmen.

Zu § 9 Abs.1 lit.c:

Für die Einschränkung auf die für die Verbauung notwendige Fläche ist die Bezeichnung " Grundstück " zu wenig eindeutig, um den Sinn dieser Gesetzesstelle klar erkennen zu können. Massgeblich ist nämlich vor allem die für die Verbauung notwendige Grundfläche.

Zu § 9 Abs.1 lit.f:

Die Spruchpraxis des Verwaltungsgerichtshofes hat gezeigt, dass die bisherige Formulierung Anlass zu Missverständnissen geben konnte. Die vorliegende Fassung verdeutlicht die Absicht des Gesetzgebers. Liegenschaften geringeren Ausmass sollen auch von Nichtlandwirten erworben werden dürfen, sofern hiezu für ihre Person eine wirtschaftliche Notwendigkeit besteht. Ausgenommen hiervon sollen Grundstücke werden, auf denen sich ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude befindet, zumal dieses in seiner Bedeutung über den Umfang einer Liegenschaft geringen Ausmasses hinausgeht und solche gesondert erworbenen Gebäude jedenfalls nur eine geringe Grundfläche aufweisen.

Zu § 10 Abs.1:

Diese Regelung soll die Festsetzung der Verwaltungsabgabe in jenen Fällen erleichtern und den Erwerber vor einem finanziellen Nachteil schützen, in denen neben landwirtschaftlichen Liegenschaften gleichzeitig auch solche erworben werden, die den Vorschriften dieses

Gesetzes nicht unterliegen. Der Halbsatz " und darf den Betrag von S 1.000,-- nicht überschreiten " gründet sich auf eine Gesetzeslage, nach der die Landesverwaltungsabgabe ein Höchstmass von S 1.500,-- besass. Mit dem Gesetz vom 1.12.1966, LGBI. Nr.23, wurde dieses Höchstmass auf S 2.000,-- abgeändert und es ist beabsichtigt, das Höchstmass auf S 4.500,-- hinaufzusetzen. Eine Änderung des Höchstmasses der im Grundverkehrsverfahren zu leistenden Abgaben wird daher nicht zu umgehen sein. Die nähere Regelung, wodurch das bisherige Höchstmass von S 1.000,-- zwar überschritten, das in einem neuen Landesverwaltungsabgabengesetz festzusetzende Höchstmass von S 4.500,-- aber nicht erreicht wird, kann der Landesverwaltungsabgabenverordnung vorbehalten bleiben. Der eingangs erwähnte Halbsatz kann daher entfallen.

Zu § 10 Abs.2:

Diese Änderung ist durch die Neufassung des § 1 bedingt.

Zu § 11 Abs.2:

Mit dieser Bestimmung wurde das Vorgenehmigungsverfahren auch auf die nach § 3 Abs.2 und § 1 Abs.3 zu treffenden Entscheidungen ausgedehnt, was einen Vorteil für die Parteien bedeutet, weil sie auch in diesen Fällen die vorzeitige Vertragserrichtung ersparen.

Zu § 11 Abs.3 und 4:

Die Bestimmung des Abs.3 entspricht inhaltlich jener des bisherigen § 16 Abs.2. Sie wurde aus Gründen der Systematik dem § 11 Abs.2 angefügt und durch das Antragsrecht der Landes-Landwirtschaftskammer ergänzt. Dieses Antragsrecht ist damit begründet, dass die Landes-Landwirtschaftskammer in der ihr gesetzlich zustehenden Wahrnehmung landw. Interessen

berechtigt sein muss, grundbücherlich unzulässige Eigentumsübertragungen aufzuzeigen. Die Grundverkehrskommission selbst ist nämlich nur auf die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Eigentumsübertragung, Nutzniessung oder Verpachtung beschränkt.

Der ebenfalls aus Gründen der Systematik angefügte Abs.4 stellt inhaltlich die abgeänderte Bestimmung des § 16 Abs. 3 dar. Die Abänderung erfolgte, weil eine ohne zeitliche Beschränkung mögliche Änderung des Grundbuchstandes den Wert des Grundbuches für die Sicherheit des Liegenschaftsverkehres weitgehend beseitigen würde.

Zu § 12 Abs.1:

Die mit diesem Absatz dem § 12 der bisherigen Fassung vorangestellte Bestimmung soll jeden Zweifel darüber beseitigen, nach welchen Gesichtspunkten ein im Zwangsversteigerungsverfahren getätigter Grunderwerb zu beurteilen ist.

Zu § 12 Abs.2 und 3:

Durch die Einfügung eines neuen Abs.1 erhalten die bisherigen Absätze 1 und 2 die Bezeichnung 2 und 3.

Zu § 14 Abs.2, § 14 Abs.3 und § 15 Abs.1:

Der Verfassungsgerichtshof hat in einem dzt. noch anhängigen Gesetzesprüfungsverfahren Bedenken geäußert, dass der Kammer das unanfechtbare Recht der Namhaftmachung geeigneter Bieter vorbehalten ist.

Die vorstehenden Gesetzesbestimmungen wurden daher darauf abgestellt, dass die Namhaftmachung eines anderen geeigneten Bieters der zur Entscheidung berufenen Grundverkehrskommission selbst vorbehalten wird.

Der neue Abs.3 soll als gesetzliche Richtlinie den Begriff des " geeigneten Bieters " erläutern und im Zusammenhalt mit der vorgeschriebenen Reihung jener Personen, deren Anbot zu prüfen ist, eine willkürliche Namhaftmachung von Interessenten bzw. Mitbieterern ausschliessen.

Zu § 16 Abs.1:

Die Beifügung des letzten Satzes dient der Verwaltungsvereinfachung und der Beschleunigung des Verfahrens. Diese Ergänzung war auch deshalb notwendig, weil einzelne Grundbuchgerichte eine mit der Zustimmungsklausel versehene Vertragsurkunde allein nicht anerkannten.

Zu § 17:

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.

Zu § 17 a:

Unter Berücksichtigung der Bundesverfassungsgesetznovelle 1962, (Art.118 Abs.2 2. Satz) muss die Mitwirkung der Gemeinde durch Entsendung von Gemeindevertretern in die Kommissionen und durch das ihr eingeräumte Berufungsrecht im Falle von Entscheidungen gemäss § 9 Abs.1 lit.b und c zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde gezählt werden. Die vorliegende eingefügte Bestimmung entspricht den mit Runderlass vom 4.12.1967, Z1.LAD-314/206-II-1967 gegebenen Richtlinien.

Zu § 18:

Die Einfügung der Eigentumsübertragung im Wege von Zwangsversteigerungen dient der Vervollständigung und der Übereinstimmung mit der zu § 12 Abs.1 vorgenommenen Ergänzung.

Die bisherige Fassung des ersten Satzes " ... auf Grund eines Rechtsgeschäftes ausübt,..." war angesichts der Eigentumsübertragung im Wege der Zwangsversteigerung zu eng. Die abgeänderte Form umfasst alle Eigentumsübertragungen.

Die Äusserung des im Begutachtungsverfahren befragten Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, welche auch die Stellungnahme des Bundeskanzleramtes - Verfassungsdienst enthält, ist in Abschrift beigegeben.

Die NÖ. Landesregierung beehrt sich daher, den Antrag zu stellen:

Der Hohe Landtag wolle die Vorlage der NÖ. Landesregierung über den Entwurf eines Gesetzes mit dem das Grundverkehrsgesetz 1964, LGBl. Nr.42, abgeändert wird, der verfassungsmässigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluss fassen.

Niederösterreichische Landesregierung:

B i e r b a u m

Landesrat

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

B. Bierbaum