

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung

GZ.VI/4-GV-1/8-1971

Wien, am **5. Okt. 1971**
1014

Betrifft: Entwurf eines Gesetzes,
mit dem das Grundverkehrsgesetz
1969 geändert wird.

Kanzlei des Landtages von Niederösterreich	
5. OKT. 1971	
Eing.	<i>270</i>
Zl.	<i>270</i>
Aussch.	

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

Der Verfassungsgerichtshof hat mit seinem Erkenntnis vom 15. Dezember 1970, Zl. G 21/70-13, die Vorschrift des § 14 des Grundverkehrsgesetzes 1969 - Anlage zur Kundmachung der Niederösterreichischen Landesregierung vom 11. März 1969, LGBl. für das Land Niederösterreich Nr. 140, womit das Grundverkehrsgesetz 1964 wiederverlautbart wird - als verfassungswidrig aufgehoben. Gemäß Art. 140 Abs. 3 B.-VG. tritt diese Aufhebung mit Ablauf des 30. November 1971 in Kraft. Um zu gewährleisten, daß das Grundverkehrsgesetz auch nach diesem Zeitpunkt reibungslos vollzogen werden kann, ist es erforderlich, für Eigentumsübertragungen im Wege der Zwangsversteigerung eine entsprechende, verfassungsrechtlich unbedenkliche Regelung zu treffen. Eine Handhabe zu dieser Regelung bieten jene Erwägungen, die der Verfassungsgerichtshof im Rahmen seines Erkenntnisses vom 3. Juli 1968, Zl. G 3,4/68-12, (Aufhebung des § 14 Abs. 1 und 2 und § 14 Abs. 1 des Grundverkehrsgesetzes 1964) angestellt hat. Danach sind Vorschriften des Landesgesetzgebers, die die Übertragung des Eigentums an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken auch im Wege der Zwangsversteigerung in die Regelung des Grundverkehrs einbeziehen, im Sinne des Art. 15 Abs. 9 B.-VG. erforderlich, denn eine auf den rechtsgeschäftlichen Verkehr beschränkte Regelung wäre Stückwerk und nicht geeignet, den Gesetzeszweck zu erreichen. Geht aber das Gesetz über seinen Zweck hinaus, nicht geeignete Personen vom Eigentumserwerb auszuschließen, und bestimmt es, daß anstelle des Meistbietenden einer anderen Person der Zuschlag erteilt wird, so ist für eine solche Bestimmung nicht

mehr die Zuständigkeit nach Art.15 Abs.9 B.-VG. gegeben.

Soweit es jedoch das Gesetz verhindert, daß nicht geeignete Personen Eigentümer von landwirtschaftlichen Grundstücken werden, könne - wie der Verfassungsgerichtshof weiter ausführte - dem Gesetz nicht entgegengetreten werden. Es gehe aber über diesen Zweck hinaus, wenn ein Versteigerungsverfahren zum Anlaß genommen wird, durch Namhaftmachung eines anderen Bieters eine Eigentumsübertragung herbeizuführen, die sonst nicht stattgefunden hätte.

Aus den Darlegungen des Verfassungsgerichtshofes geht hervor, daß eine Eigentumsübertragung im Wege der Zwangsversteigerung in verfassungsgesetzlich unbedenklicher Weise nicht anders behandelt werden kann wie eine Eigentumsübertragung auf Grund eines Rechtsgeschäftes. Der vorliegende Entwurf trägt dieser Rechtsansicht des Verfassungsgerichtshofes Rechnung, u. zw. auch insoweit, als auch das Institut der Bietgenehmigung verfassungswidrig ist.

Der Verfassungsgerichtshof hat aber auch laut seinem Beschluß vom 10.12.1968, Zl.B 280/68-8, ein Beschwerdeverfahren zum Anlaß genommen, ein amtswegiges Gesetzesprüfungsverfahren betreffend die Vorschrift des § 1 Abs. 2 des Grundverkehrsgesetzes 1964 einzuleiten. Diese Gesetzesbestimmung hatte folgenden Wortlaut:

"Ob ein land-oder forstwirtschaftliches Grundstück oder ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb vorliegt, ist nach der Beschaffenheit oder Eignung des Grundstückes oder des Betriebes für land- und forstwirtschaftliche Zwecke zu beurteilen. Die Entscheidung steht nach Anhörung derjenigen Gemeinde, in der das Grundstück zum Großteil liegt, der Landesregierung zu."

Vorweggenommen sei, daß der Verfassungsgerichtshof das Gesetzesprüfungsverfahren in der Folge eingestellt hat, weil die in Prüfung gezogene Vorschrift durch deren Änderung (nunmehr: § 1 Abs. 3 Grundverkehrsgesetz 1969) als nicht mehr dem Bestande geltenden Rechtes zugezählt werden konnte. Da aber diese Änderung im wesentlichen nur die Zuständigkeit zur Entscheidung betraf und der übrige Inhalt der zitierten Vorschrift unverändert geblieben ist, sind die Gründe von Interesse, die den Verfassungsgerichtshof zur Einleitung des Gesetzesprüfungsverfahrens bewogen haben und die im Falle eines künftigen Beschwerdeverfahrens zweifellos neuerlich Anlaß zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit geben werden:

"§ 1 Abs. 2 nennt die Merkmale, die die land(forst)-wirtschaftlichen Grundstücke und die land(forst)wirtschaftlichen Betriebe gegenüber anderen Grundstücken und gegenüber Betrieben anderer Art kennzeichnen. Nach dem Gesetz liegt ein land-(forst)wirtschaftliches Grundstück vor, wenn es nach seiner Beschaffenheit oder Eignung für land(forst)-wirtschaftliche Zwecke geeignet ist. Nach den gleichen Merkmalen ist zu beurteilen, ob ein land(forst)-wirtschaftlicher Betrieb vorliegt. Das Gesetz verwendet zur Abgrenzung seiner Geltung abstrakte Begriffe mit naturwissenschaftlichem, in das Gebiet der Agronomie fallendem Inhalte. Dadurch unterscheidet sich die Regelung des niederösterreichischen Grundverkehrsgesetzes wesentlich von der der übrigen Bundesländer. So sind Objekte der anderen Grundverkehrsgesetze entweder Grundstücke, die ganz oder teilweise dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmet sind, wobei diese Widmung nicht nach der Bezeichnung im Grundkataster, sondern nach der Beschaffenheit des Grundstückes oder der Art seiner tatsächlichen Verwendung zu beurteilen ist.

Nach der Rechtssprechung des Verfassungsgerichtshofes (Slg. 2820/1955) besteht der Inhalt der in die Kompetenz der Länder nach Art.15 Abs.1 B.-VG. fallenden Regelung des Grundverkehrs wesentlich in Maßnahmen mit dem Ziele, den aus der Freiheit des Verkehrs mit Grund und Boden namentlich nach dem ersten Weltkrieg erkennbar gewordenen Gefahren für die bäuerliche Siedlung dadurch nach Möglichkeit zu steuern, daß die Übertragung des Eigentums und die Einräumung des Fruchtgenußrechtes an einem ganz oder teilweise dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmeten Grundstück, aber auch die Verpachtung solcher Grundstücke auf gewisse längere Zeit grundsätzlich nur dann zulässig sein und von der Behörde bewilligt werden soll, wenn sie nach den im Gesetze näher aufgezählten Anhalten dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und, soweit dies nicht in Frage kommt an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht.

Es hat den Anschein, als ob die Regelung des § 1 Abs.2 GVG. 1964 über diesen Inhalt des Grundverkehrs hinausginge. Die Geltung des Gesetzes erstreckt sich auf jeden anbaufähigen Boden. Die Abgrenzungsmerkmale haben keinen soziologisch-kulturellen, auf den Bauernstand oder mittleren oder kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitz bezogenen Inhalt. Dies bewirkt den Zweifel an der Zuständigkeit des Landesgesetzgebers zu einer solchen Regelung."

Es war daher auch zweckmäßig, eine Änderung der Vorschriften des § 1 vorzunehmen.

Die Vorschriften des § 10 Abs.2 des Grundverkehrsgesetzes 1969 sind auf Grund der neuerlichen Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes zum Teil als überholt anzusehen. Darüberhinaus ist die Vorschrift, wonach eine Verwaltungsabgabe nicht zu entrichten ist, wenn das Rechtsgeschäft

von den öffentlichen Abgaben im Sinne des § 15 des Agrarverfahrensgesetzes 1950, BGBl.Nr.73, befreit ist, jedenfalls zu weitgehend. Da nach dieser Vorschrift jede Eingabe an eine Agrarbehörde im Rahmen eines Verfahrens zur Regelung der Flurverfassung, Flurbereinigung etc., etc., auch dann von den Abgaben befreit ist, wenn dem Antrag nicht stattgegeben wird, würde das von der Grundverkehrsbehörde zu behandelnde Rechtsgeschäft bzw. die damit verbundenen Amtshandlungen durch das bloße Anhängigsein vor Agrarbehörden auch von der Landes-Verwaltungsabgabe befreit sein. Im übrigen kann seitens der Grundverkehrsbehörden nie festgestellt werden, inwieweit eine Abgabebefreiung seitens der Finanzbehörden tatsächlich erteilt wird, weil diese Befreiung nicht mittels eines Bescheides erfolgt, sondern sich als bloße Tatsache, von der nur der Antragsteller Kenntnis erlangt, darstellt. Es war daher zweckmäßig, die Befreiung von der Landes-Verwaltungsabgabe von Bedingungen abhängig zu machen, deren Erfüllung durch den Bescheid einer Behörde bescheinigt wird. Somit lag es nahe, die Tatbestände des § 4 Ziffer 4 des Grunderwerbssteuergesetzes 1955 in der Fassung der Grunderwerbssteuergesetznovelle 1966, BGBl.Nr.277/1969, als Voraussetzung für die Befreiung von der Landes-Verwaltungsabgabe heranzuziehen.

Die Änderung der §§ 12, 13 und 14 gründet sich auf einen Entwurf des Bundesministeriums für Justiz, der seinerseits der von diesem Ministerium einberufenen Länderkonferenz zugrundegelegt worden ist. Obwohl der Verfassungsgerichtshof nur die Vorschrift des § 14 leg.cit. als verfassungswidrig behoben hat, wurden dem Ergebnis der Länderkonferenz entsprechend und dem Entwurf des Bundesministeriums für Justiz folgend auch die Vorschriften der §§ 12 und 13 geändert, da diese drei zitierten Bestimmungen ihrem Inhalte nach eine Einheit darstellen. Auf Grund der Änderung jener Vorschriften, welche den Eigentumserwerb durch Zwangsversteigerung zum Gegenstand haben, waren

auch die Vorschriften des § 17, welche das Berufungsrecht behandeln, geringfügig abzuändern.

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 1969, LGBl.Nr.140/1969, geändert wird, der verfassungsmäßigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluß fassen.

NÖ.Landesregierung:

B i e r b a u m

Landesrat

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Frisberger