

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung

VI/4-GV-1/54-1978

Bearbeiter
Döitl

Klappe
2993

17. OKT. 1978

Betrifft

Entwurf eines Gesetzes, mit dem das NÖ Grundverkehrsge-
setz 1973 geändert wird.



Hoher Landtag!

Die Landeshauptmännerkonferenz hat sich am 27. Oktober 1977 über Antrag des Herrn Landeshauptmannes von Tirol mit dem Problem der Erleichterung des Grundstücksverkehrs zwischen Ausländern und der Ratifikation des Europäischen Niederlassungsabkommens durch Österreich befaßt. Die Landeshauptmännerkonferenz hat sich - wie in einer Mitteilung der Verbindungsstelle der Bundesländer vom 10.11.1977, GZ.VST-750/36-1977, an den Bundesminister für Auswärtige Angelegenheiten zum Ausdruck gebracht wird - nicht in der Lage gesehen, einer Liberalisierung des Liegenschaftsverkaufes selbst von Ausländern an Ausländer zuzustimmen und ausgeführt, daß die Länder auf entsprechenden Vorbehalten gegenüber dem Europäischen Niederlassungsabkommen bestehen müssen.

Das Bundeskanzleramt hat mit Note vom 26.10.1977, Zl. 601 459/3-IV/1/77, nachher bekanntgegeben, daß der Verwaltungsgerichtshof in seinem Tätigkeitsbericht für das Jahr 1976 zu einer Frage des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1973 unter anderem folgendes bemerkt hat:

"Während der erste Satz des (derzeit geltenden) § 8 Abs.3 des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1973 die Voraussetzungen umschreibt, denen zufolge die Zustimmung zu erteilen ist, sofern der Rechtserwerb bestimmten im Gesetz um-

schriebenen öffentlichen Interessen nicht widerspricht, enthält der folgende Teil der zitierten Gesetzesbestimmung eine offenbar beispielsweise Aufzählung von Fällen, in denen das öffentliche Interesse für den Grunderwerb spricht."

Diese vom Verwaltungsgerichtshof in der Folge dann näher umschriebene und von ihm vorgenommene Auslegung des § 8 Abs.3 leg.cit. ändere jedenfalls nichts daran, daß der 2. Satz der zitierten Gesetzesbestimmung, betreffend die Aufzählung von Fällen des Vorliegens öffentlicher Interessen, mit dem 1. Satz dieser Bestimmung, der auf das Vorhandensein solcher öffentlicher Interessen abstellt, die gegen die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung sprechen, nicht in entsprechendem Einklang steht. Anlässlich einer allfälligen neuerlichen Novellierung des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1973 wäre nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes zu überlegen, ob der aufgezeigte Mangel nicht beseitigt werden sollte. Eben auf Grund dieses Mangels hat der Verwaltungsgerichtshof in der Folge jeweils Beschwerden gegen die Versagung der Zustimmung zu einem Rechtserwerb durch Ausländer Folge gegeben. Damit ist die derzeit geltende Bestimmung des § 8 Abs.3 leg.cit. jeglicher Effizienz beraubt. Dieser Tatsache trägt die unter Z.2 des vorliegenden Gesetzentwurfes angeführte Regelung Rechnung. Diese Regelung ist an den einschlägigen Vorschriften des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes orientiert, das der Überprüfung durch den Verwaltungsgerichtshof standgehalten hat.

Im einzelnen wird noch folgendes bemerkt:

ad 1.:

Die Änderung der Gesetzesbezeichnung erfordert die Änderung der betreffenden Zitierungen.

ad 2.:

Dem Rechtserwerb durch Ausländer soll im Interesse der wünschenswerten Hintanhaltung einer drohenden Überfremdung bzw. der sparsamen Verwertung inländischer Bodenereserven nur dann zugestimmt werden, wenn die im Gesetz aufgezählten Bedingungen erfüllt werden.

Der Vorzug dieser Regelung scheint vor allem darin zu liegen, daß die lit.b positiv formuliert ist, daß also die Zustimmung nur zu erteilen ist, wenn im Ermittlungsverfahren das Gegebensein eines dort aufgezählten Interesses hervorkommt. Damit kommt es zwar nicht zu einer Umkehr der Beweislast zu Gunsten der Behörde, die Parteien werden aber gezwungen, Argumente für das Vorliegen der Interessen beizubringen, während sich die Behörde darauf beschränken kann, zu ermitteln, daß solche Interessen gegeben sind, statt nachweisen zu müssen, daß ein "Widerstreit zu bestimmten Interessen" vorliegt.

In der Begründung des das Vorarlberger Grundverkehrs-gesetz betreffenden Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 21.9.1974, Zl.1501/1972, finden sich folgende Passagen:

"Zunächst vermag der Verwaltungsgerichtshof nicht zu erkennen, inwieweit die von der be-langten Behörde im administrativen Instanzen-zug angewendete Bestimmung des § 5 Abs.2 GVG verfassungswidrig sein könnte. Er sieht sich demnach auch nicht veranlaßt, beim Verfas-sungsgerichtshof einen diesbezüglichen Antrag nach Art.140 B-VG zu stellen.

Die Darlegungen der Beschwerde vermögen eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht darzutun. Zur negativen Voraussetzung,

daß staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden, muß, um einen Rechtserwerb gemäß § 1 Abs.1 lit.b GVG genehmigen zu können, nach § 5 Abs.2 lit.c GVG eine weitere und zwar positive Voraussetzung treten, daß nämlich am Rechtserwerb ein kulturelles, volkswirtschaftliches oder soziales Interesse besteht.

Wenn die belangte Behörde in dem angefochtenen Bescheid darlegte, die Realisierung des gegenständlichen Rechtsgeschäftes sei keineswegs von solch allgemeiner Bedeutung, daß sie über die Interessen der Käufer und Verkäufer hinaus dazu angetan wäre, der Erfüllung volkswirtschaftlicher und sozialer Interessen zu dienen, so pflichtet dem der Verwaltungsgerichtshof bei."

Aus diesen Ausführungen ergibt sich, daß einerseits keine Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes bestehen, und andererseits, daß die Behörde nicht verhalten ist, ein umfangreiches Ermittlungsverfahren zur Feststellung der Interessenslage durchzuführen.

ad 3.:

Die Änderung gegenüber der derzeitigen Formulierung besteht nur darin, daß das nach dem Wort "Pachtzins" angeführte Wort "und" durch das Wort "oder" ersetzt wird. Bei Übergabsverträgen muß nämlich bei dem bisherigen Wortlaut und der hiezu ergangenen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (Erk.v.5.10.1977, Zl.B 251/76-14) die Bereitschaftserklärung der Interessenten nicht nur auf die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder des Pachtzinses abgestellt sein, es muß darüber hinaus von dieser Erklärung auch die Erfüllung sonstiger

ortsüblicher und für den Verkäufer lebensnotwendiger Vertragsbedingungen erfaßt sein. Es wird sich daher kein bäuerlicher Interessent, der mit dem Übergeber in keinem verwandtschaftlichen oder sonstigen Naheverhältnis steht, erfahrungsgemäß bereit erklären können, sowohl den ortsüblichen Verkehrswert zu bezahlen als auch andere Vertragsbedingungen, die Leistungen persönlicher Art zum Inhalt haben, zu übernehmen.

ad 4.:

Die Anführung einer Gliederungszahl bei Gesetzeszitiierungen könnte im Fall einer späteren Novellierung solcher Rechtsvorschriften zu Mißverständnissen Anlaß geben. Es genügt daher die Zitierung der Stammzahl einer Rechtsvorschrift.

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 NÖ Grundverkehrsgesetz 1973 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

