

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung

VI/4-GV-1/17

Bearbeiter
Mag.Dörtl

531 10
DW 2993

Betrifft
NÖ Grundverkehrsgesetz 1989; Motivenbericht

Hoher Landtag!



Zum Gesetzesentwurf wird berichtet:

Allgemeiner Teil:

Die Rechtsgrundlagen des Grundverkehrs waren seit der vor etwa 30 Jahren getroffenen Feststellung des Verfassungsgerichtshofes über die kompetenzmäßige Zuordnung dieser Materie an die Länder wiederholt Gegenstand erfolgreicher Anfechtungen bei diesem Gerichtshof. Durch die aus diesem Grund notwendigen Novellierungen ist das derzeit geltende Gesetz fortlaufend in seiner systematischen Gliederung verändert worden, was größte Verständnisschwierigkeiten verursacht. Damit aber wird es dem Laien nahezu unmöglich gemacht, die Frage nach der grundverkehrsbehördlichen Zustimmungspflicht eines Rechtsgeschäftes zu lösen.

Ursache für diese Schwierigkeiten sind insbesondere:

- die fehlende Differenzierung zwischen land- und forstwirtschaftlichem Grundverkehr und Ausländergrundverkehr,
- die Vermengung von Regelfall und Ausnahme,
- die unsystematische Aneinanderreihung von materiellen und formellen (organisatorischen) Bestimmungen (die materiellen Voraussetzungen finden sich insbesondere in den §§ 1, 2, 3, 8, 9, 13 des derzeit geltenden Gesetzes, wobei aber positive und negative Formulierungen wechseln).

Es wurde nun versucht, die bestehende Rechtsgrundlage weitgehend systematisch zu ordnen und eine Gliederung herbeizuführen, die eine Trennung der Vorschriften in jene, die sich unmittelbar an die Partei als Normadressaten und in solche, die sich vornehmlich an die vollziehenden Behörden richten, beinhaltet. Es soll damit die Verständlichkeit des Regelungsinhaltes gefördert und die Anwendung der Norm für die Parteien und für die Behörden erleichtert werden.

An der bisherigen Zielsetzung - Erhaltung, Schaffung und Sicherung der Grundlagen für eine gesunde Land- und Forstwirtschaft sowie Vermeidung der Überfremdung inländischen Grundbesitzes - hat sich grundsätzlich nichts geändert. Die bisher geltenden Bestimmungen wurden daher größtenteils unverändert in die neue Regelung übernommen. Aus diesem Grund konnte auch darauf verzichtet werden, im Besonderen Teil auf jede einzelne Bestimmung ausführlich einzugehen.

Darüberhinaus aber mußten in die neue Materie auch neue Elemente eingebracht werden, die der neuesten Spruchpraxis des Verfassungsgerichtshofes Rechnung tragen. Diese Spruchpraxis drängt ungeachtet ihrer manchmal schwer verständlichen Motivation zu einer gewissen Liberalisierung des geltenden Rechts, was in gewissen Vereinfachungen der Bedingungen für den Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften den entsprechenden Niederschlag findet (§ 3).

Gemäß Art.15 Abs.9 in Verbindung mit Art.10 Abs.1 Z.6 B-VG, fällt die Regelung des Grundverkehrs in Gesetzgebung und Vollziehung in die Kompetenz der Länder.

Die Abgrenzung zur Bundeskompetenz ist unter anderem darin zu erkennen, daß die Aufgaben der Grundverkehrsbehörden lediglich in der Beurteilung der Rechtsgeschäfte unter dem Blickwinkel des öffentlichen Interesses der Land- und Forstwirtschaft, nicht aber in deren Gestaltung besteht. In Grundbuchsangelegenheiten hingegen vermag das Gesetz einen gewissen korrigierenden Einfluß auszuüben (§ 19 - Löschung). In Exekutionsverfahren betreffend land- oder forstwirtschaftliche oder andere Liegenschaften und Gebäude wird die

Verlautbarung des Zuschlages maximal um 10 Monate verzögert, weil zuvor das Grundverkehrsverfahren als Zwischenverfahren eingeschaltet wird (§ 17 - Zwangsversteigerung). Weitere Anknüpfungen an bundesrechtliche Vorschriften sind - ebenfalls wie bisher problemlos - hinsichtlich des Liegenschaftsteilungsgesetzes (§ 2) und jener Staatsverträge (§ 4), die eine gegenseitige Gleichstellung der Staatsbürger der Vertragsteile beinhalten, gegeben. Solche Verträge werden insbesondere dann von Bedeutung sein, falls die angestrebte Annäherung an die Staaten der Europäischen Gemeinschaft stattfindet.

Soweit dieses Gesetz Berührungspunkte mit anderen landesrechtlichen Vorschriften aufweist, wären das NÖ Raumordnungsgesetz (§ 1) und die NÖ Gemeindeordnung 1973 (§ 6 u.a.) zu nennen.

Aus diesen kompetenzbedingten Berührungen ergeben sich - wie bisher - keinerlei Probleme bei der Vollziehung, innerhalb der Verwaltung oder gar in der Bevölkerung.

Ebensowenig ergibt sich ein geänderter Personal- oder Sachaufwand für das Land oder für die Gemeinden. Die Kosten des Verfahrens (Aufwandsentschädigung und Reisekosten) sind wie bisher durch die von den Parteien zu entrichtenden Verwaltungsabgaben gedeckt.

Folgende Bestimmungen sehen unverändert die Mitwirkung von Bundesorganen vor: §§ 7, 9, 11, 17 und 19.

Besonderer Teil;

zu § 1:

Die Legaldefinition wesentlicher Begriffe dient der Klarstellung und ermöglicht die kürzere Fassung jener Einzelbestimmungen, in denen bisher in ständiger Wiederholung die Umschreibung der Begriffsmerkmale notwendig war.

Ergänzend sei vermerkt, daß die Nichtnutzung eines zum Betrieb gehörigen Grundstückes nichts an seiner Qualifikation als landwirtschaftliche Liegenschaft ändert, auch dann nicht, wenn es in eine sogenannte "Grünbracheaktion" (auch Ökoflächen) einbezogen wird.

Im Hinblick auf die Spruchpraxis der Höchstgerichte muß ein geltend gemachtes Interesse jeweils den gesamten Vertragsgegenstand umfassen.

zu §§ 2 und 3:

Mit dieser Vorschrift werden in übersichtlicher Form jene Voraussetzungen gegenübergestellt, unter denen ein Rechtsgeschäft unter Lebenden der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf und in welchen Fällen die Zustimmung nicht erforderlich ist (§ 3 entspricht dem bisherigen § 8).

Der letzte Satz des § 2 Abs.1 soll sicherstellen, daß der Betrieb des Verpächters durch Verpachtung einzelner Flächen nicht so verkleinert wird, daß dadurch seine Lebensfähigkeit in Frage gestellt wird.

zu § 4:

Diese Ausnahmebestimmungen wurden gegenüber der gegenwärtigen Rechtslage erweitert und der Rechtserwerb dadurch etwas erleichtert.

zu § 5:

Das zu § 4 Gesagte gilt auch hier. Die bisher in § 8 Abs.3 enthaltenen Voraussetzungen für die Zustimmung wurden insofern erweitert, als ein mindestens zehnjähriger Wohnsitz in Österreich (der unter bestimmten Voraussetzungen auch die Erlangung der österreichischen Staatsbürgerschaft ermöglicht) den Rechtserwerb durch einen Ausländer ermöglichen soll. Die Dauer dieses Aufenthaltes rechtfertigt die Annahme, daß der Erwerber sowohl wirtschaftlich als auch gesellschaftlich voll integriert ist.

zu §§ 6 und 7:

Diese Bestimmungen entsprechen inhaltlich unverändert den bisherigen §§ 4, 5, 6 und 7.

zu §§ 8 und 9:

Das Amt der Landesregierung ist nunmehr in Angelegenheiten des Ausländergrundverkehrs erste Instanz, während die Ausländergrundverkehrskommission - zusätzlich mit einem richterlichen Mitglied ausgestattet - in zweiter Instanz tätig ist. Diese Kommission wird daher seltener als bisher zusammentreten müssen, was mit einer Kostenersparnis verbunden sein wird. Überdies entspricht diese Konstruktion eher verfassungsrechtlichen Intentionen und solchen der MRK als die bisherige Regelung.

zu § 10:

Da die zur Entscheidung berufenen Kommissionen Behörden sind, war für ihre Mitglieder in Anpassung an Art. 20 Abs. 3 B-VG die Verpflichtung zur Amtverschwiegenheit zu normieren.

zu §§ 11 bis 16:

Die Verfahrensvorschriften wurden zusammengefaßt und entsprechen im wesentlichen unverändert der bisherigen, in den verschiedensten Bestimmungen enthaltenen Regelung.

zu § 17:

Diese Vorschrift entspricht den bisherigen §§ 12 und 13. Es wurde lediglich unter Bedachtnahme auf Erfahrungen aus der Praxis die Entscheidungsfrist von sechs auf zehn Monate verlängert und so dem Umstand Rechnung getragen, daß ein Verfahren durch zwei Instanzen gehen kann. Nach den allgemeinen Verfahrensvorschriften steht jeder Instanz ungeachtet der Verpflichtung zur raschen Entscheidung grundsätzlich ein Zeitraum von sechs Monaten zur Verfügung, was für zwei Instanzen einen Gesamtzeitraum von zwölf Monaten bedeuten würde. Maßgeblich für die Bestimmung einer nur zehn Monate währenden Entscheidungsfrist war die Rücksichtnahme auf die im Exekutionsverfahren zu wahren Interessen.

zu §§ 18 und 19:

Diese Bestimmungen entsprechen im wesentlichen jenen der bisherigen §§ 14 und 15.

zu § 20:

Die Möglichkeit zur Erlangung einer Vorentscheidung (bisher § 12 Abs.3) wird weiterhin aufrecht erhalten, doch muß ein entsprechender Antrag vom Willen aller Vertragspartner getragen sein und somit einen realen Hintergrund aufweisen.

zu § 21:

Diese Vorschrift entspricht dem bisherigen § 10.

zu § 22:

Die Bestimmungen entsprechen grundsätzlich den Vorschriften des bisherigen § 16. Sie tragen darüber hinaus dem neuen Umstand Rechnung, daß in Angelegenheiten des Ausländergrundverkehrs jenen Interessenvertretungen ein Anhörungsrecht eingeräumt wird, die zur effizienteren Gestaltung dieses Rechts unter bestimmten Voraussetzungen auch ein Berufungsrecht eingeräumt erhielten.

zu § 23:

Die vereinfachte Form dieser Bestimmung entspricht dem bisherigen § 17.

zu § 24:

Die bisher im § 18 enthaltenen Strafbestimmungen wurden sprachlich vereinfacht, übersichtlicher gestaltet und somit den Erfordernissen der derzeit geltenden Legistischen Richtlinien angepaßt.

zu § 25:

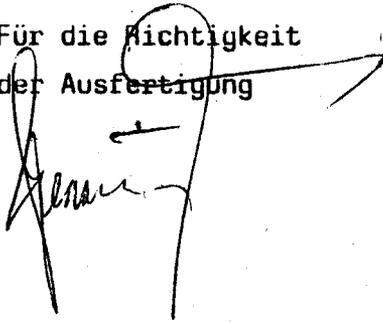
Der Inhalt der Übergangsbestimmungen trägt vor allem den Tatsachen Rechnung, daß das Inkrafttreten des neuen Gesetzes in eine laufende Funktionsperiode der Grundverkehrsbehörden fällt und daß im Ausländergrundverkehr ein Instanzenaustausch stattfand, wobei die Ausländergrundverkehrskommission nunmehr ebenso wie die Grundverkehrs-Landeskommission mit einem richterlichen Mitglied ausgestattet wurde.

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

Der Hohe Landtag wolle die beiliegende Vorlage der NÖ Landesregierung über den Entwurf eines NÖ Grundverkehrsgesetzes 1989 der verfassungsmäßigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluß fassen.

NÖ Landesregierung
B l o c h b e r g e r
Landesrat

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Altmann', is written below the text. A large, thin arrow is drawn from the signature area, pointing horizontally to the right.