

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung

VI/4-GV-1/6

Bearbeiter
Dr. Vacek

531 10 DW 2993 30. Juni 1992

Betrifft

NÖ Grundverkehrsgesetz 1989, Änderung; Motivenbericht

Hoher Landtag!

Landtag von Niederösterreich Landtagsdirektion Eing.: - 1. JULI 1992 Ltg. 442/6-15 L- Aussch.

Zum Gesetzesentwurf wird berichtet:

I Allgemeiner Teil

1. Ziel des Entwurfes

Beim Vollzug des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1989 ergeben sich öfters dadurch Probleme, daß für die Qualifikation eines Grundstückes als land- bzw. forstwirtschaftlich die Beschaffenheit oder die tatsächliche Verwendung maßgeblich ist. In der Vollzugspraxis herrscht zwar weitgehend Übereinstimmung darüber, daß eine bloß vorübergehende Nichtnutzung eines Grundstückes diesem noch nicht die Qualifikation als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück nimmt. Der Begriff "Beschaffenheit" läßt jedoch infolge seiner Unbestimmtheit einen relativ großen Spielraum offen. Nicht jedes Grundstück, das einmal land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurde, muß zwangsläufig diese Eigenschaft auch noch im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses besitzen. Andererseits darf das bloße Unterbleiben der Nutzung nicht dazu führen,

daß die Schutzmechanismen des Grundverkehrsgesetzes leerlaufen. Es soll daher ähnlich der Regelung im Salzburger Grundverkehrsgesetz 1986 klargestellt werden, daß durch die Aussetzung der land- oder forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung eines Betriebes, Grundstückes oder Gebäudes die Eigenschaft als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück nicht beendet wird. Es soll dadurch ausgeschlossen werden, daß durch das Unterbleiben der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung die Bestimmungen dieses Gesetzes umgangen werden können.

Das NÖ Grundverkehrsgesetz enthält keinerlei Bestimmungen darüber, wie die im § 1 Z.3 angeführten Interessenten zu ermitteln sind. Es ist lediglich die Mitwirkung eines mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten, vom Gemeinderat zu bestellenden Mitgliedes (Ortsvertreter) in der Grundverkehrs-Bezirkskommission vorgesehen. Eine Verpflichtung dieses Ortsvertreters, bäuerliche Kaufinteressenten ausfindig zu machen, besteht nicht. Auch die in der Grundverkehrs-Bezirkskommission durch zwei Mitglieder vertretenen Bezirksbauernkammern sind weder rechtlich verpflichtet und auch nicht in der Lage, alle bäuerlichen Kaufinteressenten über bevorstehende Verkäufe zu informieren. Um diese Information möglicher bäuerlicher Interessenten sicherzustellen, soll ähnlich wie im Salzburger Grundverkehrsgesetz 1986 die Grundverkehrs-Bezirkskommission verpflichtet werden, vor der Erteilung der Zustimmung das jeweilige Rechtsgeschäft an der Amtstafel der Gemeinde, in der die Liegenschaft liegt, kundzumachen. Hiedurch erscheint dem Informationsbedarf der bäuerlichen Interessenten in ausreichender Form entsprochen.

Die im Zuge des Begutachtungsverfahrens eingelangten Stellungnahmen wurden soweit als möglich berücksichtigt. Die ursprünglich vorgesehenen Beschränkungen für den Erwerb im Erbwege durch Ausländer werden nunmehr nicht vorgesehen. Dies ist darin begründet, daß im Zusammenhang damit auch verschiedene zivilrechtliche

Regelungen in den Gesetzesentwurf eingebaut werden müßten. Mit der Änderung des Bundes-Verfassungsgesetzes, BGBl.Nr.276/1992, wird den Ländern die Kompetenz übertragen, den Verkehr mit bebauten und zur Verbauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen zu unterwerfen (Art.10 Abs.1 Z.6). Im Zusammenhang damit werden die Länder verpflichtet, mit dem Bund eine auf Art.15a B-VG gestützte Vereinbarung abzuschließen, in der bundesweit einheitliche zivilrechtliche Bestimmungen für die einzelnen Grundverkehrsgesetze der Länder festgelegt werden. Da der endgültige Text dieser Vereinbarung erst im Herbst vorliegen wird - vom Bundesministerium für Justiz wird ein eigenes Begutachtungsverfahren durchgeführt - könnte sich nämlich die Notwendigkeit ergeben, zivilrechtliche Bestimmungen im Zusammenhang mit Beschränkungen über den Rechtserwerb von Todes wegen wieder zu ändern. Diese Änderung soll daher in einer weiteren Novelle des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1989 im Zusammenhang mit der im Zuge des Beitritt Österreichs zum Europäischen Wirtschaftsraum erforderlichen völligen Neufassung der zivilrechtlichen Bestimmungen vorgenommen werden.

2. Kompetenz

Die Zuständigkeit des Landtages von Niederösterreich zur Erlassung der im Rahmen dieser Novelle vorgesehenen Änderungen ist in Art.15 Abs.9 in Verbindung mit Art.10 Abs.1 Z.6 B-VG begründet. Der Verfassungsgerichtshof hat in Entscheidungen zum Vorarlberger bzw. Tiroler Grundverkehrsgesetz (Erk. vom 29.6.1976, G 3/76 und vom 12.3.1981, B 333/79) übereinstimmend folgendes festgestellt:

"Der Landesgesetzgeber darf unter dem Gesichtspunkt des Grundverkehrs nur den Verkehr mit solchen Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, die gegenwärtig einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind; um Umgehungen hintanzuhalten, können aber auch Grundstücke, die gegenwärtig diese Voraussetzungen nicht erfüllen, in die Grundverkehrsregelung einbezogen werden."

Im Hinblick auf diese ständige Judikatur des Verfassungsgerichtshofes bestehen daher keine Bedenken, den § 1 Abs.1 Z.1 des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1989 dahingehend zu ergänzen.

3. Probleme bei der Vollziehung

Wenn der vorliegende Entwurf Gesetz wird, werden im Verfahren vor den Grundverkehrs-Bezirkskommissionen zwar zusätzliche Verwaltungsschritte notwendig sein, jedoch erscheint der damit verbundene Mehraufwand im Hinblick auf die größere Rechtssicherheit durchaus vertretbar.

4. Finanzielle Auswirkungen

Durch den vorliegenden Entwurf ist kein wesentlicher zusätzlicher Personal- und Sachaufwand zu erwarten. Er erscheint jedoch im Hinblick auf den dadurch besser überschaubaren Ablauf des Verfahrens durchaus vertretbar.

II Besonderer Teil

Zu Z.1:

Durch die vorgesehene Ergänzung der Anforderungen, denen ein Grundstück entsprechen muß, um als land- oder forstwirtschaftlich genutzt eingestuft werden zu können, soll in Zukunft erreicht werden, daß durch sogenannte Umgehungshandlungen Grundstücke dem Schutzmechanismus des Grundverkehrsgesetzes nicht entzogen werden. Es wird sich hierbei um Grundstücke handeln, für die der Entfall der landwirtschaftlichen Widmung bzw. Nutzung nur kurzzeitig unterbrochen ist oder aber eine erklärbare Zeit zurückliegt. Diese Grundstücke sollen daher in Zukunft dem Genehmigungsverfahren vor der Grundverkehrsbehörde unterzogen werden.

Zu Z.2:

Durch diese Änderung erfolgt eine Anpassung an die geänderte Rechtslage nach dem NÖ Landwirtschaftlichen Förderungsfonds- und Siedlungsgesetz, LGBI.6645-3.

Zu Z.3:

Hiedurch erfolgt gleichfalls eine Anpassung an die geänderte Fassung des Liegenschaftsteilungsgesetzes.

Zu Z.4:

Durch die vorgesehene Änderung soll gegenüber der bisherigen Rechtslage sichergestellt werden, daß kaufwillige Interessenten land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke in einer einheitlichen und ausreichenden Form über Grundstücke informiert werden, die zum Verkauf gelangen sollen. Um den Erfordernissen des

Datenschutzes zu entsprechen, sollen Interessenten nur in die Urkunde über das Rechtsgeschäft und nicht in die übrigen Antragsunterlagen Einsicht nehmen können. Während der vierwöchigen Kundmachungfrist haben allfällige Interessenten das Recht, ihr Interesse am Erwerb bei der Grundverkehrs-Bezirkskommission anzu-melden. Im neuen Abs.6 wird vorgesehen, unter welchen Voraussetzungen der Vorsitzende ohne Einberufung der Kommission dem Rechtsgeschäft die Zustimmung erteilen oder die Feststellung nach § 2 Abs.2 lit.c treffen darf. Wenn die Bezirksbauernkammer einen entsprechenden Antrag stellt, das Ortsmitglied keinen Ein-spruch erhebt und niemand ein Interesse am Erwerb angemeldet hat, soll der Vorsitzende ohne Sitzung erst dann entscheiden dürfen, wenn das Rechtsgeschäft offensichtlich nicht § 3 Abs.1 widerstreitet.

Zu Z.5 bis 10:

Die neuen Bezeichnungen ergeben sich aufgrund der geänderten Bestimmungen des § 11 Abs.5 und 6 bzw. die damit eingetretene Verschiebung der Absatzbezeichnungen.

Zu Z.11:

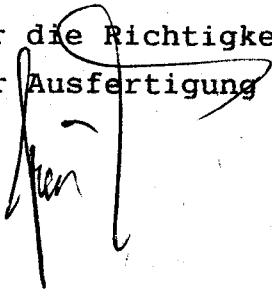
Durch die Ergänzung wird klargestellt, daß der Anschlag der Kund-machung entsprechend § 11 Abs.5 von der Gemeinde im Rahmen des übertragenen Wirkungsbereiches vorzunehmen ist.

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

Der Hohe Landtag wolle die beiliegende Vorlage der NÖ Landesregierung über den Entwurf eines Gesetzes, mit dem das NÖ Grundverkehrsgesetz geändert wird, 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 be 'F. Blochberger', written over the text 'Für die Richtigkeit der Ausfertigung'.

GVG-MOT1
19.6.1992