

**AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG**  
**Gruppe Land- und Forstwirtschaft - Abteilung Agrarrecht**

Kennzeichen  
 LF1-LEG-28/002-2003

Frist

DVR: 0059986

|       |                      |                |           |               |
|-------|----------------------|----------------|-----------|---------------|
| Bezug | Bearbeiter           | (0 27 42) 9005 | Durchwahl | Datum         |
|       | Mag. Müller Johannes |                | 12767     | 20. Juni 2006 |
|       | Mag. Hölzl Barbara   |                | 12498     |               |

Betrifft  
 NÖ Grundverkehrsgesetz 2007, Motivenbericht

**Landtag von Niederösterreich**  
 Landtagsdirektion  
 Eing.: 20.06.2006  
 Ltg.-**685/G-15-2006**  
 L-Ausschuss

## Hoher Landtag !

Zum Entwurf eines NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 (NÖ GVG 2007) wird berichtet:

### Allgemeiner Teil:

#### 1. Ist-Zustand:

Der Grundverkehr in Niederösterreich ist derzeit durch das NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 in der Fassung der 3. Novelle, LGBl. 6800-3 geregelt.

Die Regelungen des Grundverkehrsgesetzes beziehen sich auf den Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und den Verkehr mit Grundstücken aller Art, sofern Rechte an diesen durch Ausländer erworben werden sollen.

Das geltende Grundverkehrsgesetz entspricht in wesentlichen Punkten nicht dem Standard eines modernen Gesetzeswerkes. Es besteht Nachholbedarf bei der Struktur des Gesetzestextes, aufgrund der vorliegenden Judikatur des EuGH und der gegebenen Rechtslage auf Bundesebene.

Seinem Text mangelt es im Aufbau an einer notwendigen Systematik, wobei der rechtliche Zusammenhang der einzelnen Bestimmungen zueinander nur schwer herzustellen ist. In Folge dieser fehlenden Systematik und der dadurch hervorgerufenen

Unübersichtlichkeit ist es wiederholt zu Unsicherheiten in der Gesetzesanwendung und Vollziehung gekommen.

Der EuGH hat sich bereits mehrfach mit der Frage beschäftigt, ob die Beschränkungen des österreichischen Grundverkehrs gemeinschaftskonform sind (Rechtsache Konle (Tirol)- EuGH Rs C-302/97, Slg 1999, I-3099; Rechtsache Reisch (Sbg)- EuGH Rs C-515/99, C-519/99 bis C-524/99 und C -526/99 bis C-540, Slg 2002, I-2157; Rechtsache Salzmann (Vlbg) EuGH Rs C-300/01, Slg 2003, I-4899 und Rechtsache Burtscher (Vlbg) EUGH Rs C213. In der Rechtsache Ospelt und Schlössle Weissenberg Familienstiftung (Vlbg), EuGH Rs C -452/01, Slg 2003, I-9743, ging es erstmalig um Beschränkungen für den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke. Dieses Urteil hat über Österreich hinausgehende Bedeutung, weil Verkehrsbeschränkungen für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auch in anderen Mitgliedstaaten der EU bestehen. Das Urteil hat ohne Zweifel dargelegt, dass diese Verkehrsbeschränkungen inhaltlich mit den Zielen und Grundsätzen der gemeinsamen Agrarpolitik (Artikel 33 EGV) im Einklang stehen.

Artikel II Abs. 2 des Bundesverfassungsgesetzes, BGBl. Nr. 276/1992, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz geändert wird, in Verbindung mit der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Artikel 15a B-VG über die zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, BGBl. Nr. 260/1993 und LGBl. 6801-1, erfordert zur bundesweiten Vereinheitlichung auch für den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr und den Ausländergrundverkehr bedeutende legislative Anpassungen.

Niederösterreich ist dieser Bund-Ländervereinbarung vom 8. Oktober 1992 über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken BGBl. Nr. 260/1993, beigetreten. Rechtlich bedeutete dieser Beitritt jedoch nicht die Verpflichtung zur Erlassung von Bestimmungen zur Regelung des Baugrundstücksverkehrs. Niederösterreich hat von der Kompetenz, die den Bundesländern mit Bundesverfassungsgesetz BGBl. Nr. 276/1992 eingeräumt wurde, keinen Gebrauch gemacht.

Die im vorliegenden Entwurf vorgesehenen zivilrechtlichen Bestimmungen bewegen sich im Rahmen der abgeschlossenen Vereinbarung, nützen aber nicht alle Möglich-

keiten der Vereinbarung aus [vgl. etwa die Bestimmungen über den Verkehr mit Rechtsgeschäften von Todes wegen].

Die verwaltungsbehördlichen Regelungen bedürfen auch eines zivilrechtlichen Instrumentariums um ihre Durchsetzung gewährleisten zu können. Dies war bisher bereits für den „grünen Grundverkehr“ und den Ausländergrunderwerb der Fall.

Art. 1 dieser Vereinbarung bestimmt, dass im Sinne des Art. 15 Abs. 9 B-VG die entsprechenden zivilrechtlichen Bestimmungen nur in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Vereinbarung zu treffen sind, soweit Landesgesetze den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen und mit einer solchen Beschränkung zivilrechtliche Wirkungen verbunden sein sollen.

#### **Landwirtschaftlicher Grundverkehr:**

Nach dem Urteil *Ospelt und Schlössle Weissenberg Familienstiftung* ist das geltende NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 in einigen Bereichen europarechtlich anzupassen. Überdies haben Erhebungen an den Bezirkshauptmannschaften einen wenig effizienten Verwaltungsaufwand in der Vollziehung des geltenden Gesetzes aufgezeigt, der vor allem durch starre gesetzliche Vorgaben bedingt ist. So haben im Jahr 2003 die Behörden erster Instanz im Grünen Grundverkehr nur in 0,25% der Fälle Rechtsgeschäften die grundverkehrsrechtliche Genehmigung versagt. Dem standen in 99,75% der Anlassfälle positive Entscheidungen gegenüber, in denen verbindlich ausgesprochen wurde, dass die Behörde gegen den Rechtserwerb aus grundverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken hat. Von den in § 3 Abs. 2 NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 enthaltenen zahlreichen Versagungsgründen gelangten dabei nur wenige zur Anwendung. Die Vollzugspraxis hat in der verfahrensrechtlich schwachen Stellung des Interessenten ein entscheidendes Defizit erkennen lassen. Wenn gleich zu berücksichtigen ist, dass das NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 bereits im Vorfeld des Abschlusses von Rechtsgeschäften prohibitiv wirkt, war seine Effizienz unter Beachtung auf den hohen Verwaltungsaufwand zu hinterfragen.

Das Ergebnis der Überlegungen ist, dass das NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 weder den heutigen Ansprüchen und Entwicklungen noch den weiterhin wichtigen agrarpolitischen Anforderungen der in der Land- und Forstwirtschaft selbstständigen Bevölke-

rung in zufrieden stellender Weise gerecht wird. Dies obwohl die Anzahl der Verfahren deutlich zugenommen hat und mit der Abwicklung der Verfahren nach den geltenden Bestimmungen des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1989 ein erheblicher Verwaltungsaufwand verbunden ist.

### **Ausländergrundverkehr:**

Völkerrechtliche Verpflichtungen Österreichs aus dem Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Vertrag) zur Anpassung der innerstaatlichen Rechtsordnung bedingen, dass Bestimmungen über den Ausländergrundverkehr für EWR Bürger jedenfalls ab dem 1. Jänner 1996 nicht mehr aufrecht erhalten werden können.

Das B-VG über den Beitritt Österreichs zur Europäischen Union, BGBl. Nr. 744/1994, in Kraft getreten am 10. September 1994, sowie der Beitrittsvertrag zur Europäischen Union (BeitrittsV), BGBl. Nr. 45/1995, in Kraft getreten am 1. Jänner 1995, und verschiedene Regelungen der Europäischen Gemeinschaft haben hinsichtlich der Rechtsstellung von Ausländern, die Staatsangehörige eines Vertragsstaates der Europäischen Union sind, fundamentale Veränderungen gebracht. Mit 1. Mai 2004 wurden zehn neue Mitgliedsländer in die Europäische Union aufgenommen. Der Beitritt weiterer Staaten ist absehbar.

Diese Entwicklung brachte eine zunehmende Anzahl an Rechtserwerben durch Staatsangehörige der Vertragsstaaten mit sich.

Die Notwendigkeit einer Änderung ergibt sich nicht zuletzt auch aus der Tatsache, dass der im derzeitigen NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 verwendete Begriff „Ausländer“ nicht (mehr) EU-konform ist. EU-Bürger sind ja an und für sich keine „Ausländer“, fallen aber nach dem derzeit geltenden Gesetz noch darunter.

## **2. Soll-Zustand:**

### **Landwirtschaftlicher Grundverkehr:**

Ein zentrales Anliegen des vorliegenden Entwurfes liegt darin, bestehende Abläufe in diesem Vollzugsbereich möglichst zu vereinfachen, das bestehende Gesetz zu systematisieren und verständlicher zu gestalten und damit eine Steigerung in der Effizienz der Verwaltung zu erreichen. Dafür wurde eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der NÖ Landes-Landwirtschaftskammer, der Abteilung Landesamtsdirektion-Verfassungsdienst, der Bezirkshauptleute und der Abteilung Agrarrecht eingesetzt, die in mehreren Sitzungen den vorliegenden Entwurf erarbeitet hat.

Eine Zielsetzung im Bereich des landwirtschaftlichen Grundverkehrs ist, dass die Erhaltung, Stärkung oder Schaffung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft, das ist die in diesem Berufsbereich selbstständig tätige Bevölkerung, entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten weiterhin angestrebt und nun klarer definiert wird. Diese Ziele werden durch weitgehende Übernahme der Bestimmungen des geltenden Gesetzes erreicht.

Hauptanliegen des nunmehrigen Entwurfes ist es, das Grundverkehrsrecht an die mittlerweile eingetretene Änderung der Gesetzeslage anzupassen und mit der ergangenen Judikatur des EUGH (s.d. Ospelt und Schlössle Weissenberg Familienstiftung) EU-konform zu gestalten.

Der vorliegende Gesetzesentwurf sieht eine Verwaltungsvereinfachung sowie die Schaffung übersichtlicher Strukturen vor. Es wird eine klare Trennung zwischen den Bestimmungen über den grünen Grundverkehr und den Ausländergrundverkehr sowie zwischen verfahrensrechtlichen und materiell rechtlichen Vorschriften vorgenommen. Erstmals werden auch die Ziele und der Geltungsbereich festgelegt.

Die Negativbestätigungen der Grundverkehrsbehörden werden im Grünen Grundverkehr zur Gänze abgeschafft. Es wird in diesem Bereich zu einer vollkommenen Einsparung eines vermeidbaren Verwaltungsaufwandes kommen. Anstelle dieser Bestätigungen sehen nun Sonderbestimmungen vor, dass ausschließlich die Grundbuchgerichte im Zuge eines Urkundenverfahrens darauf zu achten haben, dass Rechts-

erwerbe nur entsprechend den gesetzlich vorgesehenen Ausnahmetatbeständen im Grundbuch eingetragen werden.

### **Ausländergrundverkehr:**

Hauptanliegen im Ausländergrundverkehr ist ebenfalls eine wesentliche Reduzierung der Negativbestätigungen. Der Antragsteller kann nun in jenen Fällen, bei denen keine Genehmigung notwendig ist, ohne Zwischenschaltung der Behörde direkt beim zuständigen Bezirksgericht die Eintragung im Grundbuch vornehmen lassen. Dadurch wird die Anzahl der Verfahren bei der Behörde erheblich reduziert. Damit einhergehend ist eine Verordnungsermächtigung der Landesregierung vorgesehen. In allen anderen Fällen hat die ausländische Person wie bisher eine Genehmigung des Amtes der NÖ Landesregierung einzuholen. Mit dieser Maßnahme wird eine erhebliche Reduktion des Verwaltungsaufwandes eintreten.

Durch die Neuregelung wird es in Zukunft für Personen und Gesellschaften, die nicht Ausländer im Sinne des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 sind, möglich sein, ohne Zwischenschaltung der Behörde die Verbücherung vornehmen zu lassen.

Der Grunderwerb durch Ausländer bleibt im Wesentlichen wie bisher beschränkt. Es soll und es wird auch in Zukunft zu keinem Ausverkauf von Grund und Boden in Niederösterreich kommen.

### **3. Kompetenzrechtliche Grundlagen:**

Die Kompetenz des Landes zur Regelung des Gegenstandes des Entwurfs gründet sich auf Art. 15 B-VG.

Im Gegensatz zu den Regelungen über den Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken [grüner Grundverkehr], die nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes [VfGH Slg. 2658/54] von vornherein nicht dem Kompetenztatbestand „Zivilrechtswesen“ nach Art. 10 Abs.1 Z. 6 B-VG zuzurechnen sind und daher der Landeskompetenz nach Art. 15 Abs. 1 B-VG unterliegen [vgl. auch Art. VII der Bundesverfassungsgesetz-Novelle 1974, BGBl. Nr. 444], waren Regelungen, die den Grundverkehr für Ausländer unterwerfen, grundsätzlich dem Kompetenztatbestand „Zivilrechtswesen“ zugeordnet.

Durch die Bundesverfassungsgesetz-Novelle BGBl. Nr. 27/1969, wurden Regelungen, die den Grundstücksverkehr für Ausländer verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, vom Kompetenztatbestand des Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG [Zivilrechtswesen] ausgenommen. Damit ist es zu einer Kompetenzübertragung vom Bund auf die Länder gekommen.

Durch das Bundesverfassungsgesetz, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 geändert wird, BGBl. Nr. 276/1992, wurde den Ländern über den Ausländergrunderwerb auch die Zuständigkeit zur Erlassung von Bestimmungen, die den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, übertragen.

Die B-VG-Novelle BGBl. Nr. 276/1992 sieht daher in Art. II Abs. 1 vor, dass die Landesgesetze betreffend landesbehördliche Beschränkungen für den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken erst nach Inkrafttreten einer Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern [Art. 15a] über die Festlegung von bundesweit einheitlichen zivilrechtlichen Bestimmungen für die landesgesetzlich zu regelnden Angelegenheiten des Grundverkehrs in Kraft gesetzt werden können.

Am Rande sei darauf hingewiesen, dass auch die zivilrechtlichen Bestimmungen der geltenden Landesgesetze, die den Grundverkehr für Ausländer und den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken regeln, dieser Vereinbarung innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten anzupassen sein werden. Dies erfolgt durch diesen Entwurf durch die Schaffung einheitlicher Regelungen.

#### **4. Verhältnis zu anderen landesrechtlichen Vorschriften:**

Durch das vorliegende Gesetzesvorhaben werden andere im Land Niederösterreich geltenden landesrechtlichen Vorschriften insofern berührt, als eine die bisherige Vollzugspraxis beibehaltende Klarstellung des Verhältnisses zu von den Agrarbehörden durchzuführenden Flurbereinigungsverfahren getroffen wird (§§ 42, 43 NÖ FLG 1975) und in § 37 schon bisher geltende Ausnahmen von der Entrichtung von Verwaltungsabgaben weiterhin vorgesehen sind.

## 5. EG-Konformität:

Dieser Gesetzesentwurf steht mit keinen zwingenden gemeinschaftsrechtlichen Vorschriften im Widerspruch.

Die geltenden Bestimmungen über den Ausländergrundverkehr konnten im Hinblick auf die Bestimmungen des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum für EWR-Bürger bis längstens 31. Dezember 1995 aufrecht erhalten werden. Nach diesem Zeitpunkt waren natürliche und juristische Personen wie Inländer gleich zu behandeln, wenn sie den Grundverkehr im Zusammenhang mit der Freizügigkeit der Arbeitnehmer, der Niederlassungsfreiheit, der Dienstleistungsfreiheit und der Kapitalverkehrsfreiheit, sowie der Aufenthaltsrichtlinie in Anspruch nehmen. Die Vollziehung hat schon bisher auf diese Änderungen Bedacht genommen.

Das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum macht eine EWR-konforme Regelung des Grundverkehrs erforderlich.

Das Gemeinschaftsrecht enthält zwar keine mit den österreichischen Grundverkehrsgesetzen vergleichbaren Beschränkungen. Gemäß Artikel 295 EGV (ex- Art. 222) des Vertrages zur Gründung der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft bzw. Art. 125 des EWR-Abkommens bleibt die Eigentumsordnung der einzelnen Vertragsparteien unberührt.

Der Handlungsspielraum der Mitgliedstaaten hinsichtlich der Ausgestaltung ihrer Eigentumsordnung und damit auch der Grunderwerbsbestimmungen wird jedoch durch die Bestimmungen über die Freizügigkeit der Arbeitnehmer, der Niederlassungs-, Dienstleistungs- und Kapitalverkehrsfreiheit sowie durch das generelle Aufenthaltsrecht eingeengt. Darüber hinaus ist auch das allgemeine Diskriminierungsverbot [Art. 4 EWR-Vertrag und Art. 12 EG-Vertrag] zu beachten, demzufolge im Anwendungsbereich des EWR-Abkommens jede - auch nur mittelbare, unbeabsichtigte und bloß materielle - Diskriminierung aus Gründen der Staatsangehörigkeit untersagt ist. Darunter fällt auch die so genannte „versteckte Diskriminierung“, die dann gegeben ist, wenn Rechtsvorschriften an Tatbestände anknüpfen, die regelmäßig nur oder doch wesentlich leichter von Inländern erfüllt werden können.



Die Frage der Zulässigkeit von Grunderwerbsbeschränkungen nach EG-Recht ist noch nicht zur Gänze geklärt, da derartige Beschränkungen nur in wenigen Mitgliedstaaten in Geltung stehen. Der Europäische Gerichtshof hat allerdings bereits in einem Vertragsverletzungsverfahren gegen Griechenland [EuGH. Rs 305/87; Kommissionsrecht-Griechenland] diskriminierende Bestimmungen betreffend den Grunderwerb als Verstoß gegen die Freizügigkeit der Arbeitnehmer, die Niederlassungsfreiheit sowie die Dienstleistungsfreiheit qualifiziert [auf die Frage, ob Ausländergruenderwerbsbeschränkungen auch einen Verstoß gegen das allgemeine Diskriminierungsverbot des Art. 6 EWG-Vertrag bzw. Art. 4 des EWR-Abkommens darstellen, ist der Gerichtshof in dieser Rechtsfrage nicht eingegangen].

## **6. Finanzielle Auswirkungen:**

Es ist zu erwarten, dass es durch den vorliegenden Entwurf zu deutlichen Einsparungen bei der Vollziehung des Gesetzes vor allem im Bereich der erstinstanzlichen Behörden kommen wird. Auf Basis der seinerzeit im Effizienzsteigerungsprojekt der BH angeschätzten Arbeitsstunden wird sich der Aufwand von ca. 24000 Stunden zumindest um 10500 Stunden reduzieren.

Im Bereich der Landesregierung entfallen aufgrund des vorliegenden Gesetzesentwurfs etwa 800 Verfahren pro Jahr. Unter Berücksichtigung einer zu erwartenden Steigerung der Berufungsfälle im landwirtschaftlichen Grundverkehr kommt es trotzdem zu einer Einsparung von ca. 380 Stunden vorwiegend im Bereich von 2 Sachbearbeiterinnen C.

Durch die vorgesehenen Änderungen sind weder für den Bund noch für die Gemeinden zusätzliche Kosten zu erwarten.

## **7. Mitwirkung von Bundesorganen:**

Es ist keine spezielle Mitwirkung von Bundesorganen vorgesehen. Über den durch Art. II Abs. 1 der B-VG-Novelle BGBl. Nr. 276/1992 vorgegebenen verfassungsrechtlichen Rahmen entstehen für den Bund keine Mehrkosten. Durch den Wegfall der Negativbestätigungen wird es bei den Bezirksgerichten zu keinem nennenswerten

Mehraufwand für den Bund kommen. Die Einstellung von zusätzlichem Personal wird nicht erforderlich sein.

#### **8. Auswirkungen auf die Erreichung der Ziele des Klimabündnisses:**

Durch den vorliegenden Entwurf sind keine Auswirkungen auf die Ziele des Klimabündnisses zu erwarten.

## **Besonderer Teil:**

### **Zu § 1**

Im Unterschied zum NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 definiert der vorliegenden Entwurf die Ziele des Gesetzes. Die Zielvorstellungen gründen sich nicht nur auf die traditionellen Vorstellungen, dass land- und forstwirtschaftlicher Grund erhalten bleiben soll, sondern primär darauf, dass landwirtschaftliche Flächen grundsätzlich in bäuerlicher Hand bleiben sollen. Nur eine flächendeckend betriebene Landwirtschaft vermag die Besiedlungsdichte im ländlichen Raum aufrecht zu erhalten und die traditionellen Kultur- und Erholungslandschaften Niederösterreichs zu erhalten. Die Leistungsfähigkeit orientiert sich nicht an den gewerblichen oder industriellen Landwirtschaftsbetrieben der führenden Agrarländer Europas, sondern an den strukturellen und natürlichen Gegebenheiten Niederösterreichs und seinen vier Regionen.

Der vorliegende Entwurf hält am bisher bestehenden Ziel, den Grunderwerb durch Ausländer Beschränkungen zu unterwerfen fest, um eine Überfremdung zu verhindern. Eine Genehmigungspflicht besteht jedoch nur mehr für Ausländer, sofern sie nicht Inländern gleichgestellt sind; d.h.: für so genannte Drittausländer.

### **Zu § 2**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfes ist gegenüber jenem des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1989 unverändert geblieben. Vom Gesetz sind nur mehrseitige Rechtsgeschäfte unter Lebenden erfasst. Dieser Begriff ist vom Begriff „Rechtsgeschäfte von Todes wegen“ abzugrenzen. Dem Grundverkehrsgesetz unterliegen nicht einseitige Rechtsgeschäfte, Rechtserwerbe durch Gesetz oder Verwaltungsakte oder ein originäre Eigentumserwerb, es sei denn, dass mit dieser Konstruktion die Genehmigungspflicht unzulässig umgangen wurde.

### Zu § 3

Der bisherige Begriff „Liegenschaften“ wurde entsprechend den Bestimmungen über den Grenzkataster nach §§ 8 ff Vermessungsgesetz BGBl. Nr. 306/1968, i.d.g.F. auf den Begriff „Grundstücke“ abgeändert. Die Widmung eines Grundstückes im Sinne des Grundverkehrsgesetzes richtet sich weiterhin nach seiner gegenwärtigen Beschaffenheit oder der Art seiner tatsächlichen Verwendung und nicht nach der Bezeichnung im Grenzkataster oder im Grundbuch. Mit dem Hinweis auf den örtlichen Flächenwidmungsplan knüpft der vorliegende Entwurf weiterhin an die in § 19 Abs.2 des derzeit geltenden NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 LGBl. 8000 enthaltene Widmungsart des Grünlandes an, wobei nur mehr der rechtsgeschäftliche Erwerb von Flächen mit der Widmung „Land- und Forstwirtschaft“ oder „Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen“ genehmigungspflichtig ist. Anders als nach der geltenden Gesetzeslage sind der Erwerb von Flächen mit der Widmung „Bauland-Agrargebiet“ sowie die übrigen Widmungsarten des Grünlandes selbst dann nicht mehr genehmigungspflichtig, wenn diese zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehören. Im Übrigen entspricht die in Abs. 1 enthaltene Definition der land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke inhaltlich dem bisherigen Begriff „land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft“. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung wird weiterhin nach der Beschaffenheit und Art der tatsächlichen Verwendung beurteilt. Maßgeblich ist der primäre Verwendungszweck und ob die Nutzung auf eine für die Land- und Forstwirtschaft signifikante Weise erfolgt. Ein Brachliegen oder eine (rechtswidrige) andere Nutzung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke entzieht diese weiterhin nicht dem Anwendungsbereich des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007. Nach dem raumordnungsrechtlichen Verständnis sind erhaltenswerte Gebäude im Grünland, Gebäude, welche nicht (mehr) einer land- oder forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen, jedoch nicht im Widerspruch zum Flächenwidmungsplan stehen. Diese Gebäude sind daher bereits begrifflich keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke im Sinne des § 1 NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007.

Die Definition des Begriffs „Landwirt“ wurde vom NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 übernommen. Es soll weiterhin jener in der Land- oder Forstwirtschaft selbständig tätigen Berufsgruppe ein Vorrang eingeräumt werden, welche den Grunderwerb zur Sicherung ihres Lebensunterhaltes benötigt. Der Lebensunterhalt muss wie bisher entweder zur Gänze (Vollerwerbslandwirt) oder zu einem erheblichen Teil (Nebener-

werbslandwirt) aus der Bewirtschaftung erzielt werden. Als erheblich gilt wie bisher ein Anteil von etwa 25% des Gesamteinkommens der Familie. Eine Differenzierung zwischen verschiedenen land- und forstwirtschaftlichen Gruppen ist sachlich gerechtfertigt, wenn sie nach sachlichen Differenzierungsmerkmalen erfolgt und dem agrarstrukturellen Wandel weg von Vollerwerbs- zu Nebenerwerbsbetrieben Rechnung trägt. Die Benachteiligung des Hobbylandwirten ist weiterhin zulässig. Die (teilweise) Bestreitung des Lebensunterhaltes aus landwirtschaftlicher Tätigkeit ist somit weiterhin ein wesentliches Merkmal der Landwirteeigenschaft. Auf Grund dieser Definition scheiden juristische Personen aus, selbst für den Fall, dass sie entsprechend ihrem Unternehmensgegenstand land- oder forstwirtschaftliche Tätigkeiten entfalten.

Der Begriff „land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb“ ist ein Tatbestandsmerkmal der Landwirteffinition und wird durch die Begriffsbestimmung in § 3 Z.3 nun sprachlich verdeutlicht. Er ersetzt den eher abstrakteren Begriff „selbständige Wirtschaftseinheit“. „Landwirt“ im Sinne des Grundverkehrsgesetzes 2007 kann daher nur sein, wer entsprechend der bestehenden Agrarstruktur ein land- oder forstwirtschaftliches Unternehmen führt oder nach dem Erwerb führen wird. Die Landwirtschaft ist diesbezüglich der Forstwirtschaft gleichgestellt. Auch juristische Personen können einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb führen, weil es bei dieser Begriffsbestimmung nicht auf die tatsächliche Bestreitung, sondern auf die Eignung zur Bestreitung des Lebensunterhaltes ankommt.

Die Definition des „Interessenten“ entspricht jener des derzeit geltenden Gesetzes. Jedoch wurde die verfahrensrechtliche Position des Interessenten nun dadurch aufgewertet, in dem ihm nach § 11 Abs.6 die Stellung einer Partei im Sinn des § 8 AVG eingeräumt wird.

Die Definition der ausländischen Person entspricht im Wesentlichen jener des § 1 Z.4 NÖ GVG 1989 nach der derzeit geltenden Rechtslage. Es erfolgt lediglich der Hinweis auf die Gleichstellung der Staatsangehörigen eines Vertragsstaates der Europäischen Union bzw. des Europäischen Wirtschaftsraumes. Neu aufgenommen in die Begriffsbestimmung werden Stiftungen, Fonds und ähnliche juristische Personen.

## Zu § 4

Der Begriff „genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte“ wurde nun klarer umschrieben. Die Bestandgabe oder sonstige Überlassung der land- oder forstwirtschaftlichen Bodennutzung auf Flächen von über 2 ha bleibt nach wie vor genehmigungspflichtig. Die Bestandgabe muss das Grundstück selbst betreffen. Das Bestandsrecht an Gebäuden oder Wohnungen ist nun mehr nicht genehmigungspflichtig. Mit dem Entfall der Genehmigungspflicht des Erwerbs von Grundstücken, welche raumordnungsrechtlich als Bauland-Agrargebiet gewidmet sind, war es nicht mehr erforderlich, die Genehmigungspflicht der Einräumung oder die Übertragung eines Baurechts oder die Erteilung einer Genehmigung, auf fremdem Grund ein Bauwerk (§ 435 ABGB) zu errichten, beizubehalten.

Neu ist, dass ein Umgehungsgeschäft grundverkehrsbehördlich ausdrücklich als zustimmungspflichtiges Rechtsgeschäft bezeichnet wird. Nach allgemeinem Sprachverständnis ist es ein Rechtsgeschäft, das einen Erfolg auf einen Umweg anstrebt (Brockhaus-Wahrig, Deutsches Wörterbuch, sechster Band, Seite 366). Es ist der Versuch, auf einem Umweg etwas zu erreichen, was auf direkten Weg nicht erreichbar erscheint. Eine unerlaubte Umgehung steht nach § 38 Abs.1 Z 3 unter Strafsanktion.

## Zu § 5

Die Ausnahmetatbestände von der Genehmigungspflicht wurden gegenüber dem NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 entsprechend den Erfahrungen in der Vollzugspraxis erweitert. Nunmehr unterliegen der Erwerb von weiteren Miteigentumsanteilen und die Übertragung durch Verwandte generell keiner Genehmigungspflicht.

Der Erwerb von Miteigentumsanteilen durch Personen, die bereits Miteigentümer sind, liegt meistens im Sinne einer gesunden Agrarstruktur und wird deshalb genehmigungsfrei gestellt. Die Verringerung bzw. Auflösung von Miteigentumsverhältnissen liegt im Grundverkehrsinteresse.

„Bäuerliche Übergabeverträge“ werden in der Regel unter Verwandten geschlossen und werden in solchen Fällen nach § 5 Z. 5 genehmigungsfrei sein.

Kraftwerksbauten sind nicht nur Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie. Daher sind darunter auch Bauten zu verstehen, mit denen andere Arten von Energie gewonnen werden (wie etwa Biomasse-Heizwerke und Biogasanlagen).

Gerichtliche Scheidungsvergleiche nach § 55 a Ehegesetz sind Rechtsgeschäfte unter Ehegatten und damit genehmigungsfrei. Dem steht der Umstand, dass die Ehegatten damit eine Auflösung ihrer Ehegemeinschaft erreichen, nicht entgegen.

Der Grunderwerb land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen von nicht mehr als 4000 m<sup>2</sup> und von Weinkulturen im Ausmaß von nicht mehr als 2000 m<sup>2</sup>, war bisher nach § 3 Abs.3 lit. d NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 unter bestimmten Voraussetzungen zu genehmigen. Nun werden solche Erwerbe mit einer Fläche bis 3000 m<sup>2</sup> generell genehmigungsfrei gestellt.

Die Änderung der Bodenbesitzverhältnisse durch Zuteilung mit Bescheid der Agrarbehörden gehört nicht zum vertragsgemäßen Liegenschaftsverkehr. Derartige Rechtserwerbe unterliegen nicht dem Grundverkehrsrecht und sind daher nach § 5 Z. 7 genehmigungsfrei. Ein Zusammenhang zwischen Bodenreform und Grundverkehrsrecht besteht darin, dass in Angelegenheiten der Flurverfassung auch hinsichtlich der Angelegenheit des Grundverkehrs die Allzuständigkeit der Agrarbehörden gilt.

Das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes nach § 5 muss im Rahmen des Grundbuchsverfahrens durch Vorlage von öffentlichen Urkunden (z.B. Auszug aus dem Personenstandsregister) nachgewiesen werden.

## **Zu § 6**

Die Genehmigungstatbestände des § 6 Abs.2 entsprechen jenen des § 3 Abs.3 lit.a bis c NÖ Grundverkehrsgesetz 1989. Der Genehmigungstatbestand § 3 Abs.3 lit.d NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 entfällt. Anstelle von diesem wurde der Ausnahmetatbestand § 5 Z.6 geschaffen. Die in § 6 Abs.2 enthaltene Generalklausel des vorliegenden Entwurfes entspricht sowohl dem Wortlaut als auch dem Inhalt jener des § 3 Abs.1 NÖ Grundverkehrsgesetz 1989. Das Verhältnis der Genehmigungstatbestände wurde systematisiert, indem klargestellt wurde, dass die Behörde zuerst zu

prüfen hat, ob einer der Genehmigungstatbestände nach § 6 Abs.1 vorliegt. Die Entscheidung hat nunmehr zu lauten, dass einem Rechtsgeschäft die Genehmigung erteilt oder nicht erteilt wird. Das Nichtvorliegen von Versagungsgründen ist eine Voraussetzung für die Genehmigung. Durch die in § 6 Abs.2 enthaltene Generalklausel des vorliegenden Entwurfes ist die Aufzählung der Versagungsgründe weiterhin demonstrativ. Die bisherigen in § 3 Abs.2 NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 enthaltenen zehn Versagungsgründe wurden auf vier Versagungsgründe reduziert. Die Versagungsgründe § 6 Abs.2 Z.1 bis 4 schützen den Kernbereich des landwirtschaftlichen Grundverkehrs.

Der EuGH hat im Urteil vom 23.9.2003, C-452/01, Rs Margarethe Ospelt und Schlössle Weissenberg Familienstiftung ausgesprochen, dass es die Bestimmungen des EG-Vertrages dem Grundverkehrsgesetzgeber nicht verwehren, den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke von der Erteilung einer vorherigen Genehmigung abhängig zu machen. Sie würden es jedoch verbieten, dass diese Genehmigung **in jedem Fall** versagt werde, wenn der Erwerber die betreffenden Grundstücke nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftete. Der EuGH hat in dieser Entscheidung beispielhaft darauf hingewiesen, dass es gemeinschaftsrechtlich zulässig wäre, etwa "Vorkaufsmechanismen zu Gunsten von Pächtern" zu normieren. Damit erscheint die bisherige im NÖ Grundverkehrsgesetz enthaltene Interessentenregelung nicht europarechtswidrig. Die gegenständliche Regelung des Grundverkehrsgesetzes dient den auch vom EuGH als gemeinschaftskonform anerkannten Zielen, nämlich der „Erhaltung der landwirtschaftlichen Bevölkerung“, der „Unterstützung und Entwicklung einer leistungsfähigen (lebensfähigen) Landwirtschaft“ sowie der „Förderung einer vernünftigen Nutzung der verfügbaren Flächen unter Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt und unter Vorbeugung gegen natürliche Gefahren“.

Der Versagungsgrund § 6 Abs.2 Z.1 entspricht dem bisherigen § 3 Abs.2 lit.a NÖ Grundverkehrsgesetz 1989.

Das Wesen der so genannten „Interessentenregelung“ im landwirtschaftlichen Grundverkehr liegt wie bisher darin, dass ein oder mehrere Landwirte im Sinne des § 3 Abs.2 ihr Interesse am Erwerb dieses Grundstückes mit der Folge bekunden können, dass dem Rechtsgeschäft die Genehmigung zu versagen ist, wenn der Er-



werber nicht Landwirt im Sinn des Gesetzes ist bzw. mit dem Erwerb wird. Der Interessent muss das Vertragsgrundstück zum ortsüblichen Preis bzw. zur ortsüblichen Pacht erwerben wollen. Anders als im Fall des Versagungsgrundes § 6 Abs.2 Z.2 hat die Behörde im Fall des § 6 Abs.2 Z.1 NÖ Grundverkehrsgesetz nicht zu prüfen, ob der Betrieb des Interessenten aufstockungsbedürftig ist.

Allerdings steht auch Landwirten kein unbeschränkter Anspruch auf Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken unabhängig vom späteren Verwendungszweck zu. Dies käme nämlich einer sachlich nicht gerechtfertigten Privilegierung von Landwirten gleich. Vielmehr ist mit § 6 Abs.2 Z.1 schon von vornherein davon auszugehen, dass der Landwirt das Grundstück im Rahmen seines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes nutzen wird.

Der Versagungsgrund § 6 Abs.2 Z.2 entspricht den bisherigen Versagungsgründen nach § 3 Abs.2 lit .b und c NÖ Grundverkehrsgesetz 1989. Inhaber von vergrößerungs- oder verstärkungsbedürftigen bäuerlichen Betrieben sollen anstelle des rechtsgeschäftlich vorgesehenen Rechtserwerbers das Recht an den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken erwerben können.

Der Versagungsgrund § 6 Abs.2 Z.3 entspricht ungefähr den bisherigen Versagungsgründen nach § 3 Abs.2 lit.d, e und g NÖ GVG 1989. Nach der Rechtsprechung des EUGH darf einem Rechtsgeschäft wegen des freien Kapitalverkehrs nicht mehr ausschließlich deshalb die Genehmigung versagt werden, weil der Erwerber die Liegenschaft nicht selbst bewirtschaftet. Ist kein Landwirt bzw. Inhaber eines bäuerlichen Betriebes bereit, anstelle des Erwerbers zu erwerben, garantiert der Erwerber jedoch eine ordentliche Bewirtschaftung, so muss in Zukunft die Grundverkehrsbehörde das Rechtsgeschäft genehmigen. Die Garantie kann durch Auflagen, Bedingungen oder Kautionen nach § 36 des vorliegenden Entwurfes gesichert werden. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann auch durch einen Pächter erfolgen, der einen bäuerlichen Betrieb führt. Das zwingende Gebot der Eigenbewirtschaftung entfällt damit.

Der Versagungsgrund § 6 Abs.2 Z.4 bewirkt eine gesetzliche Preisregelung und entspricht dem bisherigen § 3 Abs.2 lit.h NÖ Grundverkehrsgesetz 1989. Sie war deshalb zwingend aufzunehmen, weil die Regelung über die Höhe der Gegenleistung

mit der Materie des Grundverkehrs untrennbar verknüpft ist (siehe etwa bereits VfSlg 5831).

### **Zu § 7**

Die Grundverkehrsbezirkskommissionen, welche bisher in erster Instanz entschieden haben, werden zwecks Verwaltungsvereinfachung abgeschafft. An ihrer Stelle entscheiden nun die Bezirksverwaltungsbehörden unter verstärkter Einbindung der Bezirksbauernkammern und des Ortsvertreters.

### **Zu § 8**

Die Bestimmung über die Zusammensetzung der Grundverkehrslandeskommision war bisher in § 7 NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 geregelt und ist unverändert geblieben.

### **Zu § 9**

Der „Grundverkehrsbehördliche Ortsvertreter“ soll im Wesentlichen den Beitrag des nach § 6 Abs.2 lit.d NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 durch die Gemeinde bestellten Mitglieds der Grundverkehrsbezirkskommission ersetzen. Er wird jedoch unentgeltlich tätig und haftet daher für seine Tätigkeit als Auskunftsperson und Erfüllungsgehilfe der Behörde nicht nach § 1299 ABGB. Seine Erklärungen dürfen daher auch nicht als Gutachten gewertet werden.

### **Zu § 10**

Die Frist zur Antragstellung betrug bisher zwei Monate und wurde nun auf drei Monate erweitert. Legt der Antragsteller nicht alle erforderlichen Unterlagen vor, so wird die Behörde mit einem Verbesserungsauftrag nach § 13 AVG vorzugehen haben.

§ 10 Abs.2 entspricht im Wesentlichen den bisher geltenden Bestimmungen des § 20 NÖ Grundverkehrsgesetz es 1989 über die Entscheidung vor Errichtung einer Urkunde. Die Verpflichtung, beim Ansuchen um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung die Urkunde über das dem Ansuchen zugrunde liegende Rechtsgeschäft

vorzulegen, besteht nur in den Fällen, in denen die Parteien eine Urkunde tatsächlich errichtet haben. Der Grundverkehrsgesetzgeber besitzt nicht die Kompetenz, für Rechtsgeschäfte eine bestimmte Form, etwa die Schriftform, vorzuschreiben. Eine Antragstellung nach § 10 Abs.2 setzt voraus, dass die Vertragsteile bereits verbindlich übereingekommen sind, das Rechtsgeschäft zu schließen. Der wesentliche Inhalt des Rechtsgeschäftes muss im Antrag ausdrücklich dokumentiert werden.

## **Zu § 11**

Gegenüber der bisherigen Gesetzeslage werden die Bezirksbauernkammern verstärkt in das Verwaltungsverfahren und somit in die Entscheidungsfindung eingebunden. Dadurch können die öffentlichen Grundverkehrsinteressen effektiver gewahrt werden. Nun haben nicht nur die Gemeinden eine Kundmachung vorzunehmen. Die Kundmachung im Wege der Bezirksbauernkammern wird zu einem verbesserten Informationsfluss innerhalb der landwirtschaftlichen Bevölkerung führen.

§ 11 Abs.1 verdeutlicht, dass die Vertragsteile nun separat eine Genehmigung nach § 6 Abs.1 beantragen können. Bei einer Antragstellung nach § 6 Abs.2 kann anders als bisher nicht nur bei der Behörde, sondern auch fallweise bei der zuständigen Bezirksbauernkammer Einsicht in die Urkunde genommen werden. Mit der rechtzeitigen Anmeldung des Interesses ist die Erlangung der Parteienstellung verbunden. Die Praxis hat gezeigt, dass die Interessenten oft diese Rechte eingeräumt erhalten wollen. Der Interessent hat mit dem vorliegenden Entwurf alle Verfahrensrechte einer Verfahrenspartei, etwa die Zustellung des Bescheides, ein Berufungsrecht, sowie ein Beschwerderecht an den Verfassungsgerichtshof. Ausdrücklich wird festgehalten, dass die Bezirksbauernkammern verpflichtet sind, jede Interessentenmeldung entgegen zu nehmen und sie, selbst wenn sie verspätet ist, der Behörde vorzulegen. Der Verwaltungseffizienz dient es, dass die Grundverkehrsbehörde nur mehr bei Vorliegen einer Interessentenmeldung und auf Initiative der Bezirksbauernkammer Ermittlungen vornimmt. Langen solche nicht ein, so besteht ein Rechtsanspruch der Vertragsparteien auf Genehmigung des Vertrages nach § 6 Abs.2.

### **Zu § 12**

Die Regelung über das Verfahren vor der Grundverkehrslandeskommission wurde systematisiert und auf den Standard für ein Verfahren vor einem Tribunal im Sinne des Artikels 6 der Europäischen Menschenrechtskonvention (öffentliche mündliche Verhandlung) angepasst und den Bestimmungen über das Verfahren vor dem Landesagrarsenat nachgebildet.

### **Zu § 13**

Zum Grundsatz eines fairen Verfahrens nach Artikel 6 der Europäischen Menschenrechtskonvention in zivilen Angelegenheiten gehört das Recht auf ein kontradiktorisches Verfahren. § 13 verlangt im Sinne des Grundsatzes der Unmittelbarkeit grundsätzlich die Aufnahme der Beweise vor der erkennenden Kommission. Die mündliche Verhandlung gibt ein lebendiges Bild und schafft volles Gehör. Die Glaubwürdigkeit der Aussagen kann besser überprüft und etwaige Missverständnisse rasch aufgeklärt werden. Aktenteile wie etwa Niederschriften dürfen verlesen werden. Von der Möglichkeit einer Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes konnte abgesehen werden.

### **Zu § 14**

Der Inhalt des § 11 Abs.8 NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 wurde systematisiert und in einem eigenen Paragraphen gefasst. Die Bezirksverwaltungsbehörde hat von Amts wegen und auf Antrag des Grundeigentümers oder Erwerbers zu entscheiden. Der Bescheid, mit dem festgestellt wird, dass ein Grundstück keine land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft ist, ist eine öffentliche Urkunde, welche im Grundbuchverfahren als Nachweis verwendet werden kann. Das Verfahren ist auf Antrag des Grundstückseigentümers oder von Amts wegen einzuleiten. Die Bezirksbauernkammer hat bloß ein Anhörungs-, jedoch kein Berufungsrecht.

### **Zu § 15**

Mit dieser Bestimmung wurden natürliche Personen, die aufgrund von Völker- oder Gemeinschaftsrecht gleichgestellt sind bzw. Gesellschaften, welche sich auf eine der in dieser Bestimmung aufgezählten Freiheiten aus dem EG-Vertrag oder dem Ab-

kommen über den Europäischen Wirtschaftsraum berufen, inländischen Personen gleichgestellt. Sie sind daher keine ausländischen Personen im Sinne des § 3 Z.5. Durch diese Gleichstellung werden sie vom Geltungsbereich des Grundverkehrsgesetzes größtenteils ausgenommen. In diesen Fällen stellt sich daher nicht mehr die Frage, ob eine Genehmigungspflicht vorliegt.

### **Zu § 16**

Die Landesregierung hat die Möglichkeit in einer Verordnung jene Staaten aufzulisten, deren Angehörige aufgrund von Staatsverträgen österreichischen Staatsangehörigen gleichgestellt sind. Diese Regelungstechnik ist dem bis dato unbeanstandet gebliebenen § 2 der Salzburger Grundverkehrsgesetz-Durchführungsverordnung, LGBl. Nr.65/1985, nachgebildet worden. Diese Regelung eröffnet die Möglichkeit, dass solche gleichgestellte Personen mangels Notwendigkeit einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung ihre Vertragsurkunde samt eventuell anderen Beweisurkunden direkt dem Grundbuchsgericht vorlegen können und dadurch einerseits eine wesentliche Verfahrensabkürzung im Sinne der Antragsteller und andererseits eine spürbare Entlastung der Verwaltungsbehörden erreicht wird.

Da die Aufnahme weiterer Staaten in die Europäische Union in den kommenden Jahren als wahrscheinlich anzusehen ist, wurde die Variante der Verordnung gewählt, um eine rasche und einfache Anpassung zu ermöglichen.

### **Zu § 17**

Der Katalog bringt Klarheit gegenüber der derzeitigen Formulierung insofern, als nun nicht jeder Rechtserwerb durch Ausländer zu seiner Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf. Diese Bestimmung listet die genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte taxativ auf. Neu ist, dass ein Umgehungsgeschäft grundverkehrsbehördlich ausdrücklich als zustimmungspflichtiges Rechtsgeschäft bezeichnet wird (siehe dazu auch die Erläuterungen zu § 4 und § 38 Abs.1 Z.3).

### **Zu § 18**

Diese Bestimmung listet wie bisher § 4 Abs.2 NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 jene Ausnahmen auf, bei denen eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Behörde hat jedoch keine Negativbestätigungen auszustellen (siehe dazu § 26).

### **Zu § 19**

Diese Bestimmung entspricht dem derzeitigen § 5 NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 und regelt die Voraussetzungen, die für die Erteilung der ausländergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung vorliegen müssen, wobei die Wortfolge „ordentlicher Wohnsitz“ durch das Wort „Hauptwohnsitz“ ersetzt wurde.

### **Zu § 20**

Diese Bestimmung regelt Zuständigkeiten im Vollzugsbereich des Ausländergrundverkehrs.

### **Zu § 21**

Die Bestimmung über Zusammensetzung der Grundverkehrskommission für ausländische Personen war bisher in § 9 NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 geregelt und ist unverändert geblieben.

### **Zu § 22**

Die Frist zur Antragstellung wurde jener im landwirtschaftlichen Grundverkehr angeglichen. Bei einem genehmigungspflichtigen Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks durch eine ausländische Person ist - nun getrennt - sowohl an die Bezirksverwaltungsbehörde als auch an das Amt der Landesregierung ein Antrag zu richten. Der Antrag soll unter Angabe des beabsichtigten Verwendungszweckes begründet werden. Bei einem Grunderwerb durch ausländische Personen sieht das Grundverkehrsgesetz eine Verordnungsermächtigung vor, nach der Formulare zwingend zu verwenden sind. Das Formular ermöglicht dem Antragsteller und der Behörde eine einfachere und effizientere Handhabung. In diesem Formular sind auch jene Unterlagen aufgezählt, die dem Ansuchen anzuschließen sind. Das gibt dem An-

tragsteller einerseits die Möglichkeit diese vollständig vorzulegen, und erspart andererseits der Behörde ein Nachfordern fehlender Unterlagen.

### **Zu § 23**

Diese Bestimmung entspricht den derzeitigen Bestimmungen des erstinstanzlichen Verfahrens nach § 15 sowie den Berufungsrechten des § 22 NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 mit dem Unterschied, dass die genannten Stellen bei Abgabe einer Stellungnahme generell Parteistellung erlangen.

### **Zu § 24**

Diese Bestimmung entspricht dem § 16 NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 über den Verfahrensablauf der Grundverkehrskommission für ausländische Personen. Sie wurde der Regelung über das Verfahren vor der Grundverkehrslandeskommission angeglichen (siehe dazu §§ 12 und 13 der Erläuterungen).

### **Zu § 25**

Diese Regelung war zwingend erforderlich, um zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, BGBl.Nr. 260/1993 in Verbindung mit Artikel II Abs.2 BV-G Novelle 1992, BGBl.Nr. 267, umzusetzen. Artikel 2 der Art. 15a Vereinbarung sieht jedoch eine zweijährige Frist vor, innerhalb welcher das Ansuchen um verwaltungsbehördliche Genehmigung zu stellen ist, andernfalls das Rechtsgeschäft ex-lege unwirksam wird. Der EuGH hat im Urteil vom 1. Dezember 2005, C-213/04, Rs Burtscher, die starre Frist von zwei Jahren als unverhältnismäßige Maßnahme kritisiert. Eine solche Sanktion steht in keinem angemessenen Verhältnis zu den angestrebten Zielen des grundverkehrsrechtlichen Allgemeininteresses. Die Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes soll nach dem vorliegenden Entwurf entsprechend der aktuellen Europarechtsslage, abweichend von Artikel 2 der Art. 15a Vereinbarung, erst dann herbeigeführt werden, wenn die Behörde von der fehlenden Genehmigung eines Rechtsgeschäftes Kenntnis erlangt hat und die Vertragspartner nicht binnen vier Wochen ab Aufforderung durch die Behörde das Ansuchen um Genehmigung nachgeholt haben. Zu erwähnen ist, dass die nun vorweggenommene Abweichung dem § 15 Abs. 2 der bereits in Kraft getretenen Oö. Grundverkehrsgesetz- Novelle LGBl. Nr. 59/2006 entspricht. Das Amt der Kärntner Landesregierung hat am 28.

März 2006 an die Verbindungsstelle der Bundesländer einen gleichlautenden Textvorschlag über einen gemeinsamen Ländervorschlag zur Änderung der oben erwähnten Vereinbarung unterbreitet.

### **Zu § 26**

Diese Regelung war zwingend erforderlich, um Artikel 3 der Art. 15a Vereinbarung über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, BGBl. Nr. 260/1993 in Verbindung mit Artikel II Abs.2 BV-G Novelle 1992, BGBl. Nr. 267, umzusetzen. Das Grundbuchsverfahren ist ein reines Urkundenverfahren. Der Nachweis der grundverkehrsbehördlichen Unbedenklichkeit des Rechtserwerbers ist daher durch die angeführte Urkunde (nämlich den rechtskräftigen Genehmigungsbescheid) beizubringen. Eine Negativbestätigung der Behörde wäre nur in solchen Fällen notwendig, wo dem Grundbuchsgericht eine Beurteilung eines Ausnahmetatbestandes ohne Erhebungen nicht möglich ist. Die Ausnahmetatbestände nach §§ 5 und 18 können jedoch urkundlich belegt werden. Es konnte daher von der Regelung über Negativbestätigungen abgesehen werden.

Das Institut der eidesstattlichen Erklärung wurde aus Gründen der Verwaltungseffizienz neu geschaffen und soll bisher notwendige und mitunter schwierige Ermittlungsschritte ersetzen. Sie ist eine in der Rechtspraxis übliche Form der Beteuerung der Richtigkeit einer Erklärung mit erhöhtem Beweiswert und dient als Grundlage für eine hoheitliche Entscheidung, im vorliegenden Fall der grundbücherlichen Eintragung. Die Verwendung von Lugurkunden wird nicht nur nach § 38 Abs.1 Z. 2 verwaltungsstrafrechtlich verfolgt, sondern könnte auch den strafrechtlichen Tatbestand der Fälschung eines Beweismittels nach § 293 Strafgesetzbuch verwirklichen.

### **Zu § 27**

Diese Regelung war zwingend erforderlich, um Artikel 4 der Art. 15a Vereinbarung über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, BGBl. Nr. 260/1993 in Verbindung mit Artikel II Abs.2 BV-G Novelle 1992, BGBl. Nr. 267, umzusetzen. Diese Bestimmung dient vor allem der nachträglichen Erfassung von Umgehungsgeschäften. Stellt sich nach weiterer Prüfung heraus, dass der Rechtsvorgang nicht genehmigt werden kann bzw. dass er untersagt werden muss,



so ist die Einverleibung zu löschen; stellt sich das Gegenteil heraus, so kommt es zur Löschung der Anmerkung. Unter Behörde im Sinne dieser Bestimmung ist, falls es sich um den Erwerb einer land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaft handelt, die Bezirksverwaltungsbehörde zu verstehen, beim Erwerb einer Liegenschaft durch einen Ausländer das Amt der Landesregierung. Liegt ein Zusammentreffen beider Fallkonstellationen vor; d.h.: eine ausländische Person erwirbt eine land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft, haben beide Behörden- unabhängig von einander- die Sach- und Rechtslage zu prüfen.

### **Zu § 28**

Diese Regelung war zwingend erforderlich, um Artikel 5 der Art. 15a Vereinbarung über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, BGBl. Nr. 260/1993 in Verbindung mit Artikel II Abs.2 BV-G Novelle 1992, BGBl. Nr. 267, umzusetzen. Rechtsfolge der Löschung einer Grundbuchseintragung ist die Rückabwicklung des der Eintragung zugrunde liegenden Rechtsvorganges. Die Bestimmung nimmt auf die Regeln des Grundbuchgesetzes über den Schutz Dritter in ihrem Vertrauen auf die Richtigkeit einer Grundbuchseintragung Bedacht. Nach § 25 kommt es bei der Nichterteilung der Genehmigung oder nach ungenütztem Verstreichen einer vierwöchigen Frist nach Aufforderung durch die Behörde zu einer Vertragsauflösung, die ex tunc wirkt. Die wechselseitig empfangenen Leistungen sind nach Bereicherungsrecht (§ 877 ABGB) zurückzustellen. Der „schuldlose“ Vertragsteil hat gegen seinen Vertragspartner nach § 878 ABGB allenfalls einen Schadenersatzanspruch, der auf das negative Vertragsinteresse gerichtet ist. Diese Bestimmung soll den gutgläubigen Veräußerer noch besser stellen, indem ihm die Möglichkeit eingeräumt wird, die Rückabwicklung zu verweigern, etwa weil er den Verkaufserlös bereits verbraucht hat.

### **Zu § 29**

Diese Regelung war zwingend erforderlich, um Artikel 6 der Art. 15a Vereinbarung über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, BGBl. Nr. 260/1993 in Verbindung mit Artikel II Abs.2 BV-G Novelle 1992, BGBl. Nr. 267, umzusetzen. Diese Bestimmung betrifft nur den landwirtschaftlichen Grundverkehr. Abweichend von Artikel 6 der Artikel 15a B-VG Bund-Ländervereinbarung ist

nicht die Bezirksverwaltungsbehörde, sondern die zuständige Bezirksbauernkammer zu verständigen. Die Abweichung wird mit dem besonderen Verfahren nach § 11 und der verfahrensrechtlichen Stellung der Bezirksbauernkammern gerechtfertigt. Die vorgesehenen Verständigungen sollen es den zuständigen Bezirksbauernkammern ermöglichen, Interessenten auf die Versteigerung aufmerksam zu machen, deren Erwerb grundverkehrsrechtlich zulässig wäre.

### **Zu § 30**

Diese Regelung war zwingend erforderlich, um Artikel 7 der Art. 15a Vereinbarung über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, BGBl. Nr. 260/1993 in Verbindung mit Artikel II Abs.2 BV-G Novelle 1992, BGBl. Nr. 267, umzusetzen. Erst nachdem das Exekutionsgericht den Zuschlag für wirksam erklärt hat treten diejenigen Rechtsfolgen ein, welche die Exekutionsordnung an die Erteilung des Zuschlages knüpft (siehe auch § 156 EO). Stellt der Meistbietende nicht rechtzeitig nach § 30 einen Antrag auf Genehmigung, so kann nicht nur von den im § 154 Abs.1 zweiter Satz EO genannten Personen, sondern auch vom Ersteher nach § 30 Abs.3 des vorliegenden Entwurfes die neuerliche Versteigerung beantragt werden. Da nach § 31 Abs.7 das Exekutionsgericht den Beschluss über die Erteilung des Zuschlages an den Meistbietenden des ersten Versteigerungstermins unter anderem für wirksam zu erklären und auszufertigen hat, hat auch der Ersteher ein rechtliches Interesse an der Beendigung des Schwebezustandes.

### **Zu § 31**

Diese Regelung war zwingend erforderlich, um Artikel 8 der Art. 15a Vereinbarung über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, BGBl. Nr. 260/1993 in Verbindung mit Artikel II Abs.2 BV-G Novelle 1992, BGBl.Nr. 267, umzusetzen. § 31 Abs.5 stellt sicher, dass bei der erneuten Versteigerung kein höheres geringstes Gebot als der in der EO jeweils vorgesehene Bruchteil des Schätzwertes maßgebend ist. Interessenten, deren Erwerbe dem Grundverkehrsrecht entsprächen, sollen durch ein allenfalls höheres geringstes Gebot nicht vom Bieten abgehalten werden. Im Übrigen gelten auch für die erneute Versteigerung die der ersten Versteigerung zugrunde gelegten Versteigerungsbedingungen. Wird die neuerliche Versteigerung deshalb notwendig, weil der Meistbietende der ersten Ver-

steigerung nicht die grundverkehrsbehördliche Genehmigung beantragt hat, so haftet er wie der mit dem Erlag des Meistbotes säumige Ersteher für den Ausfall am Meistbot (§ 155 EO).

### **Zu § 32**

Diese Regelung war zwingend erforderlich, um Artikel 9 der Art. 15a Vereinbarung über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, BGBl. Nr. 260/1993 in Verbindung mit Artikel II Abs.2 BV-G Novelle 1992, BGBl. Nr. 267, umzusetzen.

### **Zu § 33**

Der erste Satz dieser Bestimmung entspricht der bisherigen Gesetzeslage des § 17 Abs.2 NÖ Grundverkehrsgesetz 1989, nach welcher die Versagung bei Versteigerungen grundsätzlich von den gleichen Genehmigungsvoraussetzungen abhängig ist wie der normale, rechtsgeschäftliche Erwerb (siehe dazu VfSlg 10.890). Zu bemerken ist, dass sich § 33 zweiter Satz des vorliegenden Entwurfes ausschließlich auf den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr bezieht. Das Zulassungsverfahren von Bietern und Bieterinnen ist zeitlich der erneuten Versteigerung vorgelagert. Es ist in diesem Stadium der Erwerber noch nicht bekannt. Der Behörde ist es weder möglich, zu prüfen, ob der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin Landwirt oder Landwirtin ist, noch ob das Meistbot dem ortsüblichen Verkehrswert entspricht. Interessenten und Interessentinnen können selbst Anträge auf Zulassung stellen. § 6 Abs. 2 Z. 1 und § 6 Abs. 2 Z. 4 über den ortsüblichen Verkehrswert finden daher keine Anwendung.

### **Zu § 34**

Diese Regelung war zwingend erforderlich, um Artikel 10 der Art. 15a Vereinbarung über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, BGBl. Nr. 260/1993 in Verbindung mit Artikel II Abs.2 BV-G Novelle 1992, BGBl. Nr. 267, umzusetzen.

## Zu § 35

Mit dieser Regelung wurde Artikel 18 der Art. 15a Vereinbarung über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, BGBl. Nr. 260/1993 in Verbindung mit Artikel II Abs.2 BV-G Novelle 1992, BGBl. Nr. 267, umgesetzt. Diese Bestimmung ist keine materielle Bestimmung aus der sich bereits die Nichtigkeitsfolge ergibt. Die Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes muss sich vielmehr aus allgemeinen zivilrechtlichen Regeln über Schein- und Umgehungsgeschäfte oder nach § 25 ergeben. Umgehungsgeschäfte sind zunächst zivilrechtlich nicht als solche nichtig. Nach der Rechtsprechung sind die umgangenen Vorschriften anzuwenden, wenn deren Zweck durch die Wirksamkeit des Rechtsgeschäftes vereitelt wird. Sollten die Bestimmungen des vorliegenden Entwurfes durch das konkrete Rechtsgeschäft umgangen worden sein, so würde sich dieses Geschäft in der Phase der Genehmigungsbedürftigkeit befinden und schwebend unwirksam sein. Mit dieser Bestimmung soll nun ausdrücklich der Resolution des NÖ Landtages betreffend Umgehung des landwirtschaftlichen Grundverkehrs vom 6. November 2003, Ltg.-54/B-14-2003, entsprechen werden. Gemäß § 916 Abs.1 ABGB sind Scheingeschäfte solche, die auf Willenserklärungen der Vertragsparteien beruhen, die mit Einverständnis der Parteien nur zum Schein abgegeben werden. Solche zum Schein abgegebenen Erklärungen, die einverständlich keine bzw. aus der Sicht eines objektiven Dritten als gewollt erscheinenden Rechtsfolgen auslösen sollen, sind nichtig. Demgegenüber ist von einem Umgehungsgeschäft zu sprechen, wenn ein Rechtsgeschäft zwar nicht „dem Buchstaben des Gesetzes nach gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, im Ergebnis jedoch den Zweck des Gesetzesverbotes vereitelt“. Ein solches Umgehungsgeschäft unterliegt nach ständiger Rechtsprechung der Rechtsnorm, die auf das in Wahrheit beabsichtigte Rechtsgeschäft anzuwenden ist. Die Bestimmung ist bei der Auslegung heranzuziehen. Der Begriff „Umgehung“ ist in der Rechtsprechung der Gerichtshöfe öffentlichen Rechtes ein gefestigter Begriff (etwa VfSlg 11.754, 13.194, 13.380).

## Zu § 36

Bisher konnten Genehmigungen erteilt oder nicht erteilt werden. Auflagen oder Kauttionen durften weder im landwirtschaftlichen Grundverkehr noch im Ausländergrundverkehr vorgeschrieben werden. Die Bestimmung des ersten Satzes sieht nunmehr generell vor, dass die Genehmigung zu einem Rechtsgeschäft unter Auflagen unab-

hängig vom beabsichtigten Nutzungszweck erteilt werden kann. Bei durchschnittlicher Betrachtungsweise dürfen Auflagen nicht zur Unwirtschaftlichkeit des Rechtsgeschäftes führen. Die Feststellung, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung vorliegen bzw. das Grundstück auch der beabsichtigten Nutzung zu geführt wird, erfordert eine Zukunftsprognose. Es besteht ein öffentliches Interesse, dass der Rechtserwerber den für die Genehmigung maßgebenden Verwendungszweck tatsächlich umsetzt. Eine a-priori Beurteilung wird nicht immer möglich sein. Mit der nun aufgenommenen Bestimmung soll die Behörde sowohl im landwirtschaftlichen Grundverkehr als auch im Ausländergrundverkehr die Möglichkeit haben, durch Vorschreibung von Auflagen die nach § 1 geschützten Interessen effektiv sicher zustellen.

Der Verfall einer Sicherheitsleistung tritt dann ein, wenn eine rechtswirksam vorgeschriebene Auflage nicht erfüllt wird bzw. die Verwendung des Gegenstandes des Rechtserwerbers innerhalb der im Bescheid festgelegten Zeit nicht erfolgt bzw. wieder aufgegeben wird. Bei besonders berücksichtigungswürdigen Gründen kann die Behörde die Sicherheitsleistung für frei erklären.

### **Zu § 37**

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen der Bestimmung des derzeitigen § 21 NÖ Grundverkehrsgesetz 1989.

### **Zu § 38**

Zu der Aufzählung der Verwaltungsübertretungen ist die Strafsanktion der unerlaubten Umgehung und der Nichterfüllung von Auflagen hinzugekommen. Bei allen Verwaltungsdelikten ist nun bereits der Versuch verwaltungsrechtlich strafbar. Mit der Verfügung des Nutzungsverbotes soll die Grundverkehrsbehörde in die Lage versetzt werden, eine vorzeitige Nutzung durch den Erwerber oder die Erwerberin effektiv zu verhindern. In der Vergangenheit ist diesbezüglich eine Regelungslücke aufgetreten. Das Nutzungsverbot ist gegenüber dem Erwerber oder der Erwerberin durch Bescheid zu verfügen und kann dadurch bei Missachtung allenfalls im Wege des Vollstreckungsverfahrens zwangsweise durchgesetzt werden. Intensive großflächige Entnahmen von Holz könnten durchaus bewirken, dass Interessenten stärkungsbedürftiger Betriebe abgehalten werden, geteilt oder ungeteilt die vertragsgegenständli-

che Liegenschaft deshalb zu erwerben, weil bereits schlagreifer und daher für den Bauernstand wirtschaftlich verwertbarer Holzbestand in großem Ausmaß für längere Zeit durch den Erwerber oder die Erwerberin rechtswidrig entnommen wurde. Dies steht im Widerspruch zu den allgemeinen Grundverkehrsinteressen.

### **Zu § 39**

Soweit nach den Bestimmungen des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1989 Verfahren anhängig sind, sind diese zur Vermeidung eines Mehraufwandes nach den bisher geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu Ende zu führen. Dies gilt auch in den Fällen, in denen die Grundverkehrsbehörden im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens oder einer freiwilligen Feilbietung zu entscheiden haben.

### **Zu § 40**

Mit dem In-Kraft-Treten des vorliegenden Entwurfes sind grundverkehrsbehördliche Verfahren, welche nach dem 31. Dezember 2006 anhängig gemacht werden, nach der neuen Rechtslage abzuführen. Eine Legisvakanz von mehreren Monaten ist erforderlich, da die neuen Regelungen umfangreiche Vorbereitungen materieller (Einrichtung von On-line-Formularen) und personeller Natur (Mitarbeiterschulung) notwendig machen.

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 2007 der verfassungsmäßigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluss fassen.

NÖ Landesregierung  
Dipl. Ing. P l a n k  
Landesrat

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung