

NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 (NÖ GVG 2007)

SYNOPSIS

Dokumentation des Ergebnisses des Begutachtungsverfahrens
betreffend NÖ Grundverkehrsgesetz 2007

Der Entwurf des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 wurde an nachstehende Stellen zur Begutachtung versendet:

1. Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst , 1014 Wien, Ballhausplatz 2
2. Österreichischen Gemeindebund, vertreten durch den Verband der NÖ Gemeindevertreter der ÖVP , 3109 St. Pölten, Ferstlergasse 4
3. Österreichischen Gemeindebund, vertreten durch den Verband sozialdemokratischer Gemeindevertreter für NÖ , 3100 St. Pölten, Bahnhofsplatz 10
4. Österreichischen Städtebund - Landesgruppe NÖ , 3100 St. Pölten, Rathaus
5. Verband Freiheitlicher und Unabhängiger Gemeindevertreter Niederösterreichs; 3108 St Pölten, Wiener Straße 92
6. Unabhängiger Verwaltungssenat im Land NÖ
7. Lad1-VD (Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst)
8. F1 (Abteilung Finanzen)
9. IVW3 (Abteilung Gemeinden)
10. LF2 (Abteilung Landwirtschaftliche Bildung)
11. LF4 (Abteilung Forstwirtschaft)
12. NÖ Agrarbezirksbehörde
13. Beratungs-, Informations- und Beschwerdestelle beim Amt der NÖ Landesregierung
14. Arbeitsgemeinschaft der Bezirkshauptleute, 3500 Krems, Körnermarkt 1
15. NÖ Landes-Landwirtschaftskammer, 3100 St. Pölten, Wiener Straße 64

16. Wirtschaftskammer für NÖ, 3100 St. Pölten, Landsbergerstraße 1
17. NÖ Landarbeiterkammer, 1015 Wien, Marco d'Avianogasse 1
18. Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ, 1060 Wien, Windmühlgasse 28
19. Volksanwaltschaft , 1010 Wien, Singerstraße 17
20. Bürgermeister der Stadt Krems, 3500 Krems
21. Bürgermeister der Stadt St. Pölten, 3100 St. Pölten
22. Bürgermeister der Stadt Waidhofen an der Ybbs, 3340 Waidhofen an der Ybbs
23. Bürgermeister der Stadt Wiener Neustadt, 2700 Wiener Neustadt
24. Oberlandesgericht Wien, 1016 Wien, Museumstrasse 12
25. Senatsvorsitzenden Mag. Walter Hellmich, 1011 Wien, Wipplingerstraße 8
26. Rechtsanwaltskammer NÖ, 3100 St. Pölten, Andreas-Hofer-Straße 6
27. Notariatskammer für Wien, NÖ, Bgld., 1010 Wien, Landesgerichtsstraße 20
28. Bundesministerium für Justiz, 1070 Wien, Museumsstraße 7
29. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, 1010 Wien, Stubenring 1
30. Gleichbehandlungsbeauftragte im Land NÖ
31. Verband land- und forstwirtschaftlicher Betriebe NÖ, 1010 Wien, Schauflerg. 6/V
32. Österreichische Vereinigung zur Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes, 1010 Wien, Tiefer Graben 7 – 9/23

Zum übermittelten Gesetzesentwurf wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1. Allgemeiner Teil

Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst:

Der vorliegende Entwurf stützt sich – wie in den Erläuterungen angemerkt – auf das Ergebnis der Beratungen einer Arbeitsgruppe, der der Bearbeiter angehörte.

Da sich zum Teil widerstreitende Interessen gegenüberstanden, muss das Ergebnis in Summe als Kompromiss angesehen werden.

Ungeachtet dessen müssen im Rahmen der Begutachtung nachdrücklich inhaltliche Kritikpunkte vorgebracht werden, gegen die in der Arbeitsgruppe – nach Ansicht des Bearbeiters – keine sachlichen Gegenargumente vorgebracht wurden (vgl. Anmerkungen zu den §§ 7 und 20).

NÖ Gleichbehandlungsbeauftragte:

Seitens der NÖ Gleichbehandlungsbeauftragten wird die durchgehende geschlechtergerechte Formulierung des NÖ Grundverkehrsgesetzes begrüßt; besonders hervorzuheben ist die Klarheit und Präzision der gewählten Formulierungen.

Dieser Entwurf ist ein gelungenes Beispiel dafür, dass geschlechtergerechte Sprache nicht zwangsläufig Unlesbarkeit oder Unverständlichkeit von Texten nach sich zieht; entscheidend ist der richtige und kreative Umgang mit Sprache.

Österreichischer Städtebund:

Grundsätzlich wäre zu überlegen, ob in der heutigen Zeit ein derartiges Gesetz in diesem Ausmaß im Speziellen in Bezug auf den Erwerb landwirtschaftlicher Grundflächen noch zeitgemäß ist.

Oberlandesgericht Wien:

Zu dem oben bezeichneten Entwurf erlaubt sich der Präsident des Oberlandesgerichtes Wien nachstehende Stellungnahme des Senates gemäß § 36 GOG des Oberlandesgerichtes Wien vorzulegen:

Die neue Rechtslage wird zu einer begrüßenswerten Verwaltungsvereinfachung führen. Die Einschränkung der Genehmigung auf Bürger von Drittstaaten wird sich ebenso wie die klare Umschreibung der „genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte“ für die Arbeit im Grundbuch positiv auswirken. Im Wesentlichen stellt die neue Rechtslage einen Nachziehvorgang im Hinblick auf die seit der letzten Regelung eingetretenen Änderungen im internationalen Recht dar.

NÖ Landes-Landwirtschaftskammer:

Die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer war im Wege einer Arbeitsgruppe, der Kammerdirektor Univ.-Prof. Dr. Holzer und Direktor Dr. Lahner angehörten, in die Vorarbeiten zur Erstellung des Entwurfes eines NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 intensiv eingebunden und erklärt sich mit diesem grundsätzlich einverstanden. Nach Beratung im Rechtsausschuss der NÖ Landes-Landwirtschaftskammer darf zu einzelnen Bestimmungen wie folgt Stellung genommen werden:

Bundesministerium für Justiz:

Das Bundesministerium für Justiz übermittelt zu dem im Betreff genannten Gesetzesentwurf die zusammenfassende Stellungnahme des Bundes.

Diese Stellungnahme beruht neben den Bemerkungen des Bundesministeriums für Justiz auch auf Ausführungen des Bundeskanzleramtes/Verfassungsdienst.

Rechtsanwaltskammer NÖ.

Die Rechtsanwaltskammer NÖ begrüßt, dass sich der vorliegende Entwurf unter Berücksichtigung der Ziele (§ 1 NÖ GVG 2007) den EU-Richtlinien unter Berücksichtigung der Judikatur des EuGH und der geänderten Gesetzeslage anpasst.

Die Struktur des Gesetzes ist klar und trennt deutlich den grünen Grundverkehr vom Ausländergrundverkehr. Die Trennung ist notwendig, weil sowohl der Umfang der genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte wie auch die Ausnahmen (§§ 4 und 5) für den grünen Grundverkehr nicht 1:1 umzulegen sind auf den Ausländergrundverkehr (§§ 17 und 18).

Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und das Burgenland:

Die Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und das Burgenland dankt für die Übermittlung des Entwurfes und erlaubt sich, innerhalb offener Frist nachstehende

Stellungnahme abzugeben. Das Notariat in Niederösterreich ist vielfältigst mit dem Grundverkehrsgesetz, nicht nur bei der Verfassung von Verträgen, sondern auch in seiner Beratungstätigkeit, befasst. Die fällige Reform des NÖ. Grundverkehrsgesetzes berücksichtigt im Sinne einer Verwaltungsvereinfachung weitgehend jene Wünsche der Praxis, die - ohne den materiellen Gehalt der Genehmigungserfordernisse zu beeinträchtigen - notwendig waren, um das Verfahren rascher an den wesentlichen Zielen auszurichten und unnötige Bürokratie abzuschaffen. Der Entwurf ist derart gelungen, dass dem Notariat nur vier Anmerkungen erlaubt sind. Zusammenfassend darf die Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und das Burgenland darauf hinweisen, dass die entworfene Neuregelung nahezu alle aus der Praxis entstammenden Vereinfachungs- und Verbesserungsvorschläge aufgreift. Die Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und das Burgenland begrüßt den Entwurf daher vollinhaltlich, ersucht jedoch noch die Verbesserungsvorschläge zu überdenken.

Besonders begrüßt das Notariat zunächst, dass dem land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr nur die wirklich relevanten - nach der Flächenwidmung abgegrenzten - Teile unterworfen sind und insbesondere das Baulandagrargebiet, dessen Einbeziehung sich nicht bewährt hat, nicht mehr der Genehmigungspflicht unterliegt. Besonders begrüßt wird ferner die gänzliche Befreiung von Ehegatten- und Familiengeschäften und die Befreiung jener Rechtsgeschäfte, die früher der Selbstbewirtschaftungsregelung unterworfen waren. Besonders sinnvoll erscheint es dem Notariat auch, EU- und EWR-Bürger generell von der Genehmigungspflicht beim Rechtserwerb zu befreien.

Unabhängiger Verwaltungssenat im Land NÖ:

Der Unabhängige Verwaltungssenat im Land NÖ ist bei Inkrafttreten des Entwurfes als Strafberufungsbehörde betroffen. Im Entwurf sind etliche Verordnungsermächtigungen enthalten. Aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Erleichterung der Vollziehung wird angeregt, alle durch Verordnung zu treffenden Regelungen in einer einzigen Durchführungsverordnung zusammenzufassen. In kostenmäßiger Hinsicht wird auf Grund der bisherigen Vollzugserfahrungen erwartet, dass keine wesentliche Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage eintritt.

Land & Forst Betriebe Niederösterreich:

Die Land & Forst Betriebe Niederösterreich bedanken sich herzlich für die Einbindung in die Begutachtung des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007.

Wir begrüßen die Implementierung einer speziellen Arbeitsgruppe zur Erarbeitung des vorliegenden Gesetzesentwurfes, der auch die land- und forstwirtschaftliche Interessenvertretung angehörte.

Nach Prüfung des vorliegenden Entwurfes, schließen wir uns der diesbezüglichen Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niederösterreich (vom 16. Mai 2006) voll inhaltlich an.

Wir danken im Vorhinein für die weitere Einbindung in die niederösterreichische Landesgesetzgebung, denn als Interessenvertreter der niederösterreichischen Grundeigentümer ist es uns ein besonderes Anliegen unsere Erfahrungen im Bereich der Land- und Forstbewirtschaftung einbringen zu können.

Gemeinde Wolfpassing:

Die Kundmachungen sollten über Internet erfolgen. Als Beispiel wären die gerichtlichen Exekutionen anzuführen. Damit würde der Verwaltungsaufwand bei den Gemeinden reduziert.

Arbeitsgemeinschaft der Bezirkshauptleute NÖ (Mag. Straub BH WU):

Als zuständiger Berichterstatter der Arbeitsgemeinschaft der Bezirkshauptleute NÖ darf ich zum Bezugserrlass vom 27. April 2006 mitteilen, dass gegen den Entwurf der Novelle zum NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 kein Einwand erhoben wird.

Festgehalten wird dennoch, dass aufgrund einer einstimmigen Meinungsäußerung der Arbeitsgemeinschaft der Bezirkshauptleute NÖ vom Berichterstatter der ARGE zu Beginn der Tätigkeit der Arbeitsgruppe, die sich mit der NÖ GVG-Novelle befasst hat, die Forderung vertreten wurde, aufgrund des heutigen Stellenwertes des gegenständlichen Landesgesetzes und dem dazu in keinem Verhältnis stehenden Vollzugsaufwand, das Gesetz hinsichtlich des sogenannten „Grünen Grundverkehrs“ ersatzlos auszuscheiden. Nachweise für diese Wertigkeit, insbesondere Anzahl der negativen Entscheidungen wurden vorgelegt.

Als die politische Willenserklärung, Rechtsgeschäfte unter Lebenden im Bereich der Land- und Forstwirtschaft weiterhin einem grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahren zu unterziehen, feststand, wurde nach langen Verhandlungen erreicht, das Gesetz und vor allem den Tätigkeitsbereich der Behörde 1. Instanz derart zu novellieren, dass der Vollzug um etwa die Hälfte reduziert werden kann.

Sollte jedoch eine Änderung des Entwurfes aufgrund des Begutachtungsverfahrens überlegt werden, die wiederum einen Mehraufwand für die Behörde 1. Instanz verursachen könnte, darf ich mich jetzt schon dagegen aussprechen, weil die derzeitige Zustimmung bereits ein Resultat eines breiten Konsenses mit der Interessensvertretung der Land- und Forstwirte ist und dem politischen Willen folgend, gerade noch akzeptabel erscheint.

2. Besonderer Teil

Zum Inhaltsverzeichnis:

Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst:

Im Inhaltsverzeichnis wäre die Überschrift des § 25 (Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung) richtig zu stellen.

Dieser Anregung wurde entsprochen.

Bundesministerium für Justiz:

Der 11. Abschnitt sollte seinem Inhalt entsprechend „Straf-, Übergangs- und Schlussbestimmungen“ heißen.

Dieser Anregung wurde entsprochen.

Zu § 1:

Rechtsanwaltskammer NÖ:

Die Definition im § 1 ist eine wesentliche Grundlage für das Verständnis des Gesetzes und erleichtert die Interpretation der Gesetzesbestimmungen.

Dieser Ansicht wird beigepflichtet.

Zu § 3:

Österreichische Vereinigung zur Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes:

§ 1 Ziffer 2 nennt ausdrücklich als Zielsetzung „die Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes“. Der vorliegende Entwurf enthält jedoch keine Begriffsbestimmung, was unter dem Begriff „wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes“ zu verstehen ist, obwohl dieser in der Zielsetzung sowie den Genehmigungsvoraussetzungen angeführt wird. Die Erläuterungen gehen auf diesen Begriff ebenfalls nicht ein. Es fehlen im vorliegenden Entwurf Maßnahmen, mit denen dieses Ziel wahrgenommen wird. Vorschlag einer Definition:

Wirtschaftlich gesunder land- oder forstwirtschaftlicher Grundbesitz ist ein land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz, welcher zumindest zur Abdeckung des Eigenbedarfs an land- oder forstwirtschaftlichen Erzeugnissen dient, dessen Bewirtschaftung zumindest kostendeckend ist und der in seinem Ausmaß den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes Niederösterreich entspricht.

Dieser Anregung wurde dadurch entsprochen, dass die Begriffsbestimmung in den Gesetzestext aufgenommen wurde.

Zu § 3 Z.1 letzter Satz:

Wirtschaftskammer NÖ:

Keine land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die im Eisenbahnbuch eingetragen sind. „Weiters sind erhaltenswerte Bauten im Grünland keine land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke.“

Dieser Anregung wurde dadurch entsprochen, dass im Motivenbericht auf die Eigenschaft von erhaltenswerten Bauten im Grünland Bezug genommen wurde.

Zu § 3 Z 2:

Bundesministerium für Justiz:

In Z 2 scheint der Klammerausdruck „(Voll-, Zu- oder Nebenerwerb)“ entbehrlich, weil die nachfolgende Definition den Mindestumfang des Landwirte- bzw. Landwirtinnenbegriffes ohnehin festlegt (teilweise Bestreitung des Lebensunterhaltes) und der Gesetzesentwurf – soweit ersichtlich – keine weiteren Differenzierungen nach Voll-, Zu- und Nebenerwerb vorsieht.

Dieser Anregung wurde nicht entsprochen. Durch den in Rede stehenden Klammerausdruck wird klargestellt, dass im land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr nicht zwischen Voll-, Zu- oder Nebenerwerbslandwirte zu unterscheiden ist.

Zu § 3 Z 5:

Bundesministerium für Justiz:

Der Begriff „eingetragene Erwerbsgesellschaften“ in lit. c sollte gestrichen werden, da diese Rechtsform mit Inkrafttreten des HaRÄG am 1.1.2007 abgeschafft wird. Das neue Unternehmensgesetzbuch sieht außerdem vor, dass offene Gesellschaften (bisher: offene Handelsgesellschaften) und Kommanditgesellschaften mit der Eintragung entstehen (§ 123 UGB). Der Terminus „Personengesellschaften des Handelsrechts“ als Überbegriff für diese beiden Rechtsformen sollte daher durch den Begriff „eingetragene Personengesellschaften“ ersetzt werden. Zum Einen kommt nur diejenige Rechtsfähigkeit zu (§ 105 UGB), zum Anderen ist der Begriff „Handelsrecht“ durch die Einführung des Unternehmensbegriffs obsolet geworden.

Auch für juristische Personen und andere rechtsfähige Gesellschaften ist die Niederlassungsfreiheit des europäischen Rechts zu berücksichtigen. Es ist nach der Formulierung des Vorschlages unklar, ob § 15 auch für juristische Personen anzuwenden ist; zum Einen verweist nur § 3 Z 5 lit. a auf § 15, zum Anderen passt die Formulierung in § 15 „österreichischen Staatsbürgern oder Staatsbürgerinnen gleichgestellt“ nicht für juristische Personen. Die Formulierung könnte von § 3 Tiroler GVG entlehnt werden, wonach die Bestimmungen nicht gelten, wenn die Rechte

durch Ausländer erworben werden durch

- „a) Personen im Rahmen der Freizügigkeit der Arbeitnehmer nach Art. 48 des EG-Vertrages bzw. nach Art. 28 des EWR-Abkommens,
 - b) Personen und Gesellschaften im Rahmen der Niederlassungsfreiheit nach den Art. 52 und 58 des EG-Vertrages bzw. nach den Art. 31 und 34 des EWR-Abkommens,
 - c) Personen und Gesellschaften im Rahmen des freien Dienstleistungsverkehrs nach Art. 59 des EG-Vertrages bzw. nach Art. 36 des EWR-Abkommens,
 - d) Personen und Gesellschaften im Rahmen der Kapitalverkehrsfreiheit nach Art. 73b des EG-Vertrages, soweit sich aus Art. 70 der Akte über die Bedingungen des Beitritts der Republik Österreich und die Anpassungen der die Europäische Union begründenden Verträge nichts anderes ergibt, bzw. nach Art. 40 des EWR-Abkommens.“ (vgl. auch die korrekte Formulierung in § 7 Kärntner GVG, § 10 Salzburger GVG, § 22 Steiermärkisches GVG, § 3 Vorarlberger GVG)
- Zumindest sollte aber in §§ 15 und 16 die Formulierung „österreichischen Staatsangehörigen gleichgestellt“ gewählt werden.

Vor dem Hintergrund der Abschaffung der sog. Negativbestätigungen ist zu beachten, dass eine **Aktiengesellschaft** den Nachweis, dass sich die Aktien nicht überwiegend im ausländischen Besitz befinden (§ 3 Z 5 lit b), praktisch nicht erbringen kann. Bei Inhaberaktien kennt die Aktiengesellschaft ihre Aktionäre nicht.

Überdies kann eine Aktiengesellschaft auf die Eigentümerstruktur keinen Einfluss nehmen, da Aktien frei handelbar sind.

Während bei Gesellschaften mit beschränkter Haftung die Formulierung „überwiegend im ausländischen Besitz“ noch nachvollziehbar ist, weil damit offenbar sichergestellt werden soll, dass die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes nicht dadurch umgangen werden, dass ein Ausländer eine österreichische GmbH gründet und durch diese das Grundstück erwirbt, ist die Formulierung bei den Personengesellschaften (§ 3 Z 5 lit c) gänzlich unverständlich. Warum eine rein österreichische Personengesellschaft mit Vermögen im Ausland als Ausländer behandelt werden soll, ist sachlich nicht nachvollziehbar. Zur Verhinderung der Umgehung sollte viel eher auf die Staatsangehörigkeit der Gesellschafter abgestellt werden. Generell können aber die Umgehungsversuche besser durch § 4 Abs. 2 verhindert werden, weshalb in § 3 Z 5 lit b und c jeweils die zweite Alternative (ab „oder... überwiegend im ausländischen Besitz...“) gestrichen werden sollte. Das Vorliegen dieser Konstellationen ist – wie gesagt – vom Grundbuchgericht nicht überprüfbar; sie eignen sich, wenn Umgehungsverdacht vorliegt, viel eher für ein Vorgehen gemäß § 27 Abs. 1.

Der Anregung, den Begriff „eingetragene Erwerbsgesellschaften“ zu streichen und den Terminus „Personengesellschaften des Handelsrechts“ als Überbegriff für offene Gesellschaften (bisher: offene Handelsgesellschaften) und Kommanditgesellschaften durch den Begriff „eingetragene Personengesellschaften“ zu ersetzen, wurde im Gesetzestext entsprochen.

Der Anregung auch für juristische Personen und andere rechtsfähige Gesellschaften sei die Niederlassungsfreiheit des europäischen Rechts zu berücksichtigen wurde entsprochen.

Der Verweis in § 3 Z 5 (alt) lit.a auf § 15 wurde entfernt und klargestellt, dass auch juristische Personen gleichgestellt sind.

Der Anregung in den §§ 15 und 16 die Formulierung „österreichischen Staatsangehörigen gleichgestellt“ zu wählen wurde im Gesetzestext entsprochen.

Die Anregung betreffend die Problematik des Nachweises bei Aktiengesellschaften, dass sich die Aktien nicht überwiegend in ausländischem Besitz befinden, konnte nur insofern berücksichtigt werden, als die statutengemäß zur Vertretung nach außen befugten Organe dem Grundbuch gegenüber eine eidesstattliche Erklärung abgeben und dadurch ein gewissen Maß an Rechtssicherheit geschaffen wird.

Der Anregung betreffend die Formulierung „überwiegend im ausländischen Besitz“ wurde insofern entsprochen, als nunmehr eine eidesstattliche Erklärung dem Grundbuch gegenüber abzugeben ist und eine weitergehende Überprüfung durch das Grundbuch – soweit theoretisch überhaupt möglich – nicht mehr erforderlich ist.

Zu § 4 Abs. 1 Z. 3 und 4:

Österreichischer Städtebund:

Zahlreiche Gemeinden besitzen als Grundreserve für Tauschzwecke landwirtschaftliche Flächen in größerem Ausmaß, die bis zur tatsächlichen Tauschverwendung an Landwirte verpachtet werden; dies – um kurzfristig als Tauschflächen herangezogen

werden zu können, zumeist nur auf die Dauer eines Jahres mit entsprechender Verlängerungsmöglichkeit des Vertrages. Wenn nun diese Verträge – und auch ihre jeweilige Verlängerung um ein weiteres Jahr – der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung gem. § 4 Abs. 1 Z. 3 und 4 des Entwurfes unterliegen, geht damit neben einem erheblichen Verwaltungsaufwand auch eine erhebliche Gebührenbelastung für die Gemeinden einher. Diese lassen solche Verpachtungen wirtschaftlich kaum mehr vertretbar erscheinen, zumal diese Gebührenbelastung im Hinblick auf den zu erzielenden Ertrag kaum auf den jeweiligen Pächter abgewälzt werden kann.

Für Gemeinden sollte daher für solche Verpachtungen eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht – allenfalls alternativ von der Gebührenpflicht – geschaffen werden; dies ist umso leichter argumentierbar, als die Gemeinden selbst keinen landwirtschaftlichen Betrieb führen und die angeführten Verpachtungen jedenfalls zur Erhaltung und Stärkung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft beitragen.

Dieser Anregung war aus Gründen des Gleichheitssatzes nicht zu entsprechen. Es ist kein spezielles öffentliches Interesse erkennbar, in diesem Punkt die Gemeinden generell besser zustellen.

Zu § 5 Z. 2:

Bundesministerium für Justiz:

Zur Aufzählung von „Geh-, Fahr-, Bringungs- und Leitungsrechten, Feld-, Wald- oder Weidedienstbarkeiten, Forstnutzungsrechten“ in § 5 Z 2 des Entwurfs ist festzuhalten, dass es sich bei „Felddienstbarkeiten“ um einen Oberbegriff handelt. Es wird angeregt, diesen Überbegriff nicht in eine Reihe mit – zumindest teilweise – von ihm umfassten Dienstbarkeiten zu stellen.

Der Klammerausdruck „§ 477 ABGB“ nach „Forstnutzungsrechten“ scheint nicht recht zu passen, zumal § 477 ABGB eine demonstrative Aufzählung von Felddienstbarkeiten enthält. Das Zitat könnte wohl ohne weiteres gestrichen werden.

Dieser Anregung wurde im Gesetzestext entsprochen.

Zu § 5 Z. 3:

Bundesministerium für Justiz:

Die in § 5 Z 3 des Entwurfs vorgesehenen Ausnahme vom Erfordernis einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für Rechtsgeschäfte, durch die Miteigentum nach § 830 ABGB aufgehoben wird, kann sich wohl nur auf jene Fälle beziehen, in denen einer der bisherigen Miteigentümer das Grundstück in das Alleineigentum übernimmt. Die Ausnahme umfasst nach der vorgeschlagenen Formulierung aber auch diejenigen Fälle, in denen das Grundstück in das Eigentum eines Dritten übergeht. Sie sollte noch einmal überdacht werden.

Dieser Anregung wurde im Gesetzestext entsprochen.

Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und das Burgenland:

Der Ausnahmetatbestand des § 5 Z. 3 über die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft sollte dahingehend sprachlich korrigiert werden, dass nicht nur die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft durch Teilungsklage § 830 ABGB von der Genehmigungspflicht ausgenommen ist, sondern auch die einvernehmliche Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft, die in der Praxis häufig vorkommende Realteilung.

Dieser Anregung wurde im Gesetzestext entsprochen.

Zu § 5 Z. 4 lit. c:

Österreichischer Städtebund:

Ausgenommen von der Genehmigungspflicht sind land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, die u.a. benötigt werden für die „Errichtung von Kraftwerksbauten“. Laut Brockhaus ist unter einem Kraftwerk eine Anlage zur Erzeugung elektrischer Energie (mit Generatoren) zu verstehen. Damit ist der Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken für die Errichtung von Biomasse-Heizwerken und Biogas-Anlagen – die zur Erzeugung alternativer Energie immer mehr an Bedeutung gewinnen – weiterhin der Genehmigungspflicht unterworfen. Dies ist nicht verständlich und möglicherweise auch nicht beabsichtigt.

Dieser Anregung wurde insoweit entsprochen, als im Motivenbericht klargestellt wurde, dass auch Biomasse-Heizwerke und Biogas-Anlagen Kraftwerksbauten im Sinne des § 5 Z. 4 lit. c des vorliegenden Entwurfes sind.

Zu § 5 Z. 5:

Rechtsanwaltskammer NÖ:

Begrüßt wird, dass im § 5 Zif 5 die seinerzeitige Beschränkung im § 2 Abs. 2 lit c Zif 1 und 2 weggefallen ist und grundsätzlich der Erwerb zwischen Ehegatten oder Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie zwischen Geschwistern und Ehegatten von Geschwistern als Ausnahme für die Genehmigung vorgesehen ist.

Diese Anmerkung wurde zur Kenntnis genommen.

NÖ Landes-Landwirtschaftskammer:

In § 5 sollte klargestellt werden, dass auch Scheidungsvergleiche nicht unter die genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte fallen.

Dieser Anregung wurde insoweit entsprochen als im Motivenbericht nun ausdrücklich darauf Bezug genommen wird, dass Scheidungsvergleiche nicht der Genehmigungspflicht unterliegen.

Zu § 5 Z. 6:

NÖ Landes-Landwirtschaftskammer:

Aus verwaltungsökonomischen Gründen ist die Normierung einer von der Kulturart unabhängigen einheitlichen Bagatellgrenze zu befürworten. Die im Entwurf vorgesehene Grenze von 4.000 m² erscheint jedoch im Hinblick auf die klein strukturierte Landwirtschaft in einigen Regionen Niederösterreichs zu hoch. Die NO Landes-Landwirtschaftskammer ersucht daher, die Grenze für die Genehmigungsfrist generell bei 3.000 m² anzusetzen.

Dieser Anregung wurde im Gesetzestext entsprochen und die Bagatellgrenze auf 3.000m² herabgesetzt.

Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und das Burgenland:

Die Ausnahme des § 5 Z. 6 (ehemalige Selbstbewirtschaftungsregelung) ist nur praxisgerecht, wenn sie vom katastralen Ausmaß ausgeht. Das Katastralgemeindeausmaß selbst genießt, auch im Grenzkataster, keinen öffentlichen Glauben. Da die Ausnahmebestimmung nur praktikabel ist, wenn nicht in der Praxis jedesmal eine

Vermessungsurkunde vorgelegt werden muß, muß sich das Grundbuchsgericht am Kataster orientieren können. Es wird daher vorgeschlagen, die Gesetzesstelle dahingehend zu ergänzen, dass Rechtsgeschäfte über Grundstücke mit einem katastralen Ausmaß unter 4.000 Quadratmeter befreit sind.

Die Kundmachungsregelung des § 11 Abs. 2 hat nur den Sinn, Interessenten zu verständigen. Erwirbt ein Landwirt im Sinne der Definition des § 3 Z. 2, macht die Interessentenregelung und damit auch die Kundmachung des Rechtsgeschäftes keinen Sinn. Die Kundmachung könnte daher entfallen, wenn ein Landwirt im Sinne des § 3 Z. 2 als Rechtserwerber aufscheint.

Dieser Anregung wurde entsprochen, in dem nun nach Gesetzestext die im Grundbuch aufscheinenden katastralen Flächendaten verbindlich sind.

Wirtschaftskammer NÖ:

Gem. § 5 Z 6 soll eine Genehmigung nicht erforderlich sein, wenn das Flächenausmaß des Grundstückes 4.000m² nicht übersteigt.

Da Flächen mit einer Größe von unter 10.000m² keine wirtschaftlich notwendige Rolle im Sinne der Existenz der Landwirtschaft darstellen, sollte eine Genehmigung nicht erforderlich sein, wenn das Flächenausmaß des Grundstückes 10.000m² nicht übersteigt. 1

Dieser Anregung wurde nicht entsprochen. Vielmehr war im Hinblick auf die klein strukturierte Landwirtschaft in einigen Regionen Niederösterreichs die Bagatellgrenze auf 3.000m² herabzusetzen.

Zu § 5 Z. 7:

NÖ Agrarbezirksbehörde:

Der Entwurf sieht in § 5 Z. 7 eine – überaus begrüßenswerte – Ausnahmebestimmung vor, die offenbar die bisher geübte Behördenpraxis nun auf eine gesicherte rechtliche Basis stellen soll. Allerdings nehmen wir an, dass die im Entwurf enthaltene Formulierung dieser neuen Bestimmung in dieser überschießenden Form nicht beabsichtigt war. Würde sie nämlich in der vorliegenden Form vom NÖ Landtag zum Beschluss erhoben, wären sämtliche in dieser Regelung genannte Rechtsgeschäfte, also auch jegliche außer-agrarbehördlich abgeschlossene Verträge von der Genehmigungspflicht nach dem Grundverkehrsgesetz ausgenommen, sobald die Agrarbe-

hörde bezüglich des betreffenden Vertrags einen der in dieser Bestimmung angeführten Feststellungsbescheid erlassen hat. (Für diesen Fall bestünde sogar ein Widerspruch zur Bestimmung des § 37 Abs. 2 Z. 1 des Entwurfs, zumal nach Erlassung eines der genannten Feststellungsbescheide seitens der Agrarbehörde überhaupt keine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich wäre, weshalb eine Befreiung von einer Verwaltungsabgabe mangels zugrunde liegenden Verwaltungsakts überflüssig wäre, da eine solche gar nicht anfielen.)

Gedacht war und ist jedoch offenbar nur daran, jene Eigentumsübertragungen von der Genehmigungspflicht auszunehmen, die in Verfahren vor der Agrarbehörde von ihr selbst abgewickelt werden.

Daher schlagen wir folgende adaptierte Fassung vor, die zugleich eine Bereinigung des Behördenbegriffs enthält, da nicht nur die NÖ Agrarbezirksbehörde, sondern im Fall eines Berufungsverfahrens auch der Landesagarsenat beim Amt der NÖ Landesregierung solche Zuteilungs- bzw. Feststellungsbescheide erlassen könnte:

„7. die Agrarbehörde mit Bescheid

Rechte gemäß § 4 Abs. 1 des NÖ landwirtschaftlichen Förderungsfonds- und Siedlungsgesetzes, LGBl. 6645, zugeteilt hat;

gemäß § 42 des Flurverfassungs-Landesgesetzes 1975 (FLG), LGBl. 6650, festgestellt hat, dass ein Flurbereinigungsübereinkommen zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich ist.“

Dieser Anregung wurde entsprochen und der Gesetzestext entsprechend dem Vorschlag abgeändert. Während die Ziele bei der Bodenreform durch die planmäßige Änderung der land- und forstwirtschaftlichen Besitzverhältnisse verwirklicht werden, soll im land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr eine agrarpolitisch unerwünschte vertragliche Änderung der Bodenbesitzverhältnisse im Einzelfall verhindert werden.

Zu § 6:

Bundesministerium für Justiz:

Im Sinne der in den Erläuterungen angesprochenen neuen Systematisierung der Genehmigungstatbestände könnte überlegt werden, die Versagungsgründe Z 1 bis 4 vom übrigen Inhalt des Abs. 2 zu trennen.

Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt. Zwischen den Versagungsgründen Z. 1 bis 4 und dem übrigen Inhalt des 2. Absatzes besteht ein enger systematischer Zusammenhang. Einem Rechtsgeschäft ist die grundverkehrsbehördliche Genehmigung auch dann nicht zu erteilen, wenn zwar die Tatbestandsmäßigkeit der speziellen Versagungsgründe nicht gegeben ist, jedoch das Rechtsgeschäft nicht dem allgemeinen Genehmigungstatbestand entspricht.

Zu § 6 Abs. 1 Z. 1:

Österreichischer Städtebund:

Gemäß § 6 Abs. 1 Z. 1 hat die Grundverkehrsbehörde „... die Genehmigung zu erteilen, wenn ... das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung des Grundstückes das Interesse an der neuen Verwendung offenbar überwiegt, mehr Grundflächen als notwendig in Anspruch genommen werden oder die land- und forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundfläche ...“ Die Verwendung eines Beistriches zwischen „offenbar überwiegt, mehr Grundflächen“ wird in diesem Zusammenhang als nicht ausreichend angesehen, vielmehr wäre dieser Beistrich durch ein „oder“ bzw. ein „und“ zu ersetzen.

Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt, da die verwendeten Satzzeichen hinreichend klarstellen, dass es sich um Alternativfälle handelt.

Zu § 6 Abs. 2:

Österreichischer Städtebund:

Generell wird angemerkt, dass diese Anhäufung von unbestimmten Gesetzesbegriffen – deren Auslegung sich nicht nur als schwierig erweist, sondern unter Umständen auch beinahe willkürliche Entscheidungen in jede Richtung provozieren könnte – vermieden werden sollte.

Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt. Zum einen enthält der vorliegende Entwurf die für eine verständliche Auslegung notwendigen Begriffsbestimmungen, zum anderen handelt es sich um unbestimmte Gesetzesbegriffe, die bereits großteils im NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 enthalten waren und deren Inhalt und Bedeutung durch die vorliegende Rechtssprechung klargestellt ist.

Der sich durch die Verwendung der unbestimmten Gesetzesbegriffe ergebende Spielraum ist darüber hinaus beabsichtigt, um allgemeinen wirtschaftlichen Änderungen möglichst gerecht werden zu können. Die Verwendung unbestimmter Gesetzesbegriffe ist im Lichte des Legalitätsprinzips zulässig.

Zu § 6 Abs. 2 Z. 1:

Österreichische Vereinigung zur Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes:

Die Grundverkehrsbehörde hat die Genehmigung auch dann zu erteilen, wenn das allgemeine Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes entspricht. § 6 Absatz 2 erster Satz ersetzt § 3 Absatz 1 des geltenden Gesetzes. Einem Rechtsgeschäft ist demnach dann die Genehmigung nicht zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft nicht dem genannten allgemeinen Interesse entspricht. Ein besonderer Versagungsgrund muss nicht vorliegen. Weder dem Gesetz noch den Erläuterungen kann entnommen werden, dass einem Rechtsgeschäft die Genehmigung nicht zu erteilen ist, wenn das Rechtsgeschäft nicht dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes entspricht. Zumindest in den Erläuterungen sollte dazu Klarheit hergestellt werden.

Dieser Anregung wurde insoweit entsprochen als im Motivenbericht nun ausdrücklich Bezug genommen wird, dass einem Rechtsgeschäft auch dann die Genehmigung nicht zu erteilen ist, wenn das Rechtsgeschäft nicht dem genannten allgemeinen Interesse entspricht, obwohl kein besonderer Versagungsgrund vorliegt.

Österreichischer Städtebund:

Als nicht mehr der heutigen Zeit entsprechend wird § 6 Abs. 2 Z. 1 angesehen, da der Erwerb einer landwirtschaftlichen Liegenschaft auch für Nichtlandwirte oder Nichtlandwirtinnen möglich sein sollte, zumal in Z. 2 der Erhalt einer Landwirtschaft sicher gestellt wird. In dem derzeitigen Entwurf des NÖ Grundverkehrsgesetzes stellt das eine Diskriminierung von Nichtlandwirten bzw. Nichtlandwirtinnen dar.

Diese Anregung entspricht nicht der Zielsetzung des vorliegenden Entwurfes. Die Bevorzugung des in der Land- und Forstwirtschaft beruflich tätigen Personenkreises gegenüber jenen Erwerbern, die nicht ihren Lebensunterhalt zu einem erheblichen Teil aus der Land- und Forstwirtschaft bestreiten, ist Kern der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines gesunden Bauernstandes. Von einer Diskriminierung kann in diesem Zusammenhang nicht gesprochen werden.

Zu §§ 7 und 9:

Gemeindevertreterverband der Volkspartei Niederösterreich:

Die bisherigen Grundverkehrsbezirkskommissionen, in denen auch ein Mitglied des jeweiligen Gemeinderates vertreten war, sollen aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung abgeschafft werden. An ihrer Stelle entscheiden nun die Bezirksverwaltungsbehörden, wobei neben den Bezirksbauernkammern auch ein sog. Ortsvertreter eingebunden werden soll. Gegen eine derartige Änderung bestehen seitens unseres Verbandes grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings spricht sich unser Verband gegen die im § 9 Abs. 2 des Entwurfes vorgesehene Aufgabenstellung des „Grundverkehrsbehördlichen Ortsvertreters“ mit dem Hinweis aus, dass es nicht die Aufgabe der Gemeinde sein kann lediglich als Erfüllungsgehilfe für die Bezirksbauernkammer bzw. für die Grundverkehrsbehörde zu fungieren. Angeregt wird daher ein „echtes“ Stellungnahmerecht der Gemeinden im neuen Grundverkehrsgesetz, damit im grundverkehrsbehördlichen Verfahren die speziellen Kenntnisse der Gemeinden eingebracht werden können.

Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt. Im „Grünen Grundverkehr“ werden in aller Regel Interessen der Gemeinden nicht berührt. Ein generelles Stellungnahmerecht der Gemeinde, in der die Vertragsliegenschaft liegt, würde nur zu einem unnötigen Mehraufwand führen. Der „Grundverkehrsbehördliche Ortsvertreter“ ist nach dem vorliegenden Entwurf schon mangels Weisungszusammenhangs kein Erfüllungsgehilfe der Bezirksbauernkammer bzw. der Grundverkehrsbehörde.

Zu § 7:

Österreichischer Städtebund:

Es erscheint nicht zweckmäßig, die bestehenden Strukturen derart zu verändern, dass nunmehr die Bezirksverwaltungsbehörden (§ 7) derartige Verfahren durchzu-

führen haben, da es für die Städte mit eigenem Statut zu einem wesentlichen Mehraufwand und zu einem kostenintensiven Neuaufbau bereits funktionierender Strukturen kommen müsste. Die beabsichtigte Vorgehensweise, die Bezirksverwaltungsbehörden nunmehr mit derartigen Verfahren zu betrauen, stellt daher keine Verwaltungsvereinfachung dar, da wie bereits oben erwähnt, neue Strukturen aufgebaut werden müssten, im Verfahren land- und forstwirtschaftliche Sachverständige herangezogen werden müssten und auch die Bezirksbauernkammern in das Verfahren einzubinden wären.

Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt. Die Abschaffung der Grundverkehrsbezirkskommissionen war eines der zentralen Anliegen die Verwaltung effizienter zu gestalten. Diese Änderung ist zweckmäßig. Richtig ist, dass es nicht nur zu einem zusätzlichen Aufwand bei den Magistraten kommen wird, sondern die Schaffung neuer Strukturen anfänglich kostenintensiver sein wird. In Anbetracht des Anteils an land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen innerhalb des Gebietes einer Stadt mit eigenem Statut und der generellen Reduzierung der anfallenden Antragsverfahren aufgrund der umfangreichen Vereinfachungen dieser Gesetzesvorlage wird sich aber der zusätzliche Verwaltungsaufwand in vertretbaren Grenzen halten.

Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst:

Anstelle der Art. 133 Z. 4 B-VG Behörden sollte eine Zuständigkeit des Unabhängigen Verwaltungssenates im Land Niederösterreich vorgesehen werden.

So ist gemäß § 27 des (Salzburger) Grundverkehrsgesetzes 2001 und gemäß § 11 des (Vorarlberger) Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken der Unabhängige Verwaltungssenat zweitinstanzliche Grundverkehrsbehörde, gemäß § 16 des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 2002 ist der Unabhängige Verwaltungssenat zumindest Berufungsbehörde im Ausländergrundverkehr.

Dadurch wäre ein Konflikt mit Artikel 6 MRK im Hinblick auf die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit des Tribunals hintangehalten.

Dieser Vorschlag kann sich darüber hinaus auf den Bericht des Österreich-Konvents vom 31. Jänner 2005 stützen. So stellte der Ausschuss 7 fest, dass die Zahl der der-

zeit in Bund und Ländern gemäß Art. 133 Z. 4 B-VG eingerichteten Behörden und der auf andere Art weisungsfrei gestellten Organe nahezu unübersehbar ist, und kam weiters zum Ergebnis, dass ein Großteil der derzeit bestehenden weisungsfreien Behörden, insbesondere der nach Art. 133 Z. 4 B-VG, in eine künftige Verwaltungsgerichts-Struktur übergeführt werden kann und soll (vgl. S. 160 des Endberichtes).

Die Reform der Verwaltungsgerichtsbarkeit wird aktuell im Besonderen Ausschusses des Nationalrates zur Vorberatung des Berichtes des Österreich-Konvents behandelt.

Die Eingliederung der Art. 133 Z. 4 B-VG Behörden in zukünftige Verwaltungsgerichte wurde auch im Ausschuss 9 gefordert. Der Ausschuss 9 sprach sich dafür aus, dass zunächst vom Verfassungsgesetzgeber eine Frist gesetzt wird, nach deren Verstreichen die Sonderbehörden grundsätzlich aufzulösen wären. Nur ausnahmsweise und bei besonderem Bedarf, der jedoch von der jeweiligen Träger-Gebietskörperschaft in jedem Einzelfall argumentiert werden müsste, dürfte eine Art. 133 Z. 4 B-VG-Behörde aufrecht belassen werden (vgl. S. 219 des Endberichtes).

Dem Endbereich des Österreich-Konvents ist daher eine ablehnende Haltung gegenüber Art. 133 Z. 4 B-VG Behörden zu entnehmen.

Die Neufassung des Grundverkehrsrechtes im NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 sollte zum Anlass genommen werden, dieser Sichtweise gerecht zu werden.

Österreichische Vereinigung zur Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes:

Zu kritisieren ist, dass der UVS nicht anstelle der Grundverkehrslandeskommission tritt und gegen Bescheide, anders als bei der Einrichtung des UVS, der Verwaltungsgerichtshof für Beschwerden nicht angerufen werden kann.

Den Anregungen anstelle der Art. 133 Z. 4 B-VG-Behörden die Zuständigkeit des UVS vorzusehen, wurde nicht nachgekommen. Der Begründung für diesen Vorschlag, dadurch könnte ein Konflikt mit Art. 6 MRK hintangehalten werden, kann nicht beigepflichtet werden. Die niederösterreichischen Grundverkehrsbehörden der II. Instanz waren schon bisher und sind auch in der vorliegenden

Novelle MRK-konform gebildet und haben in der Vergangenheit keinen Anlass für Schwierigkeiten mit den Bestimmungen der MRK geboten.

Wenn darüber hinaus eingewendet wird, dass dem Endbericht des Österreich-Konvents eine ablehnende Haltung gegenüber Art. 133 B-VG-Behörden zu entnehmen ist, ist dem entgegen zu halten, dass der Verfassungsgesetzgeber aus dem zitierten Endbericht bisher keine Konsequenzen gezogen hat, die Einführung von Landesverwaltungsgerichtshöfen über das Diskussionsstadium noch nicht hinausgekommen ist und eine Verfassungsreform im Sinne des Österreich-Konvents realpolitisch weiter denn je von einer Umsetzung entfernt ist.

Für die Beibehaltung der bewährten Landeskommisionen spricht auch ihre Zusammensetzung, die gerade im bedeutenden Bereich des landwirtschaftlichen Grundverkehrs eine Mitwirkung der Interessenvertretung vorsieht, in deren Rahmen im Gegensatz zu den entscheidenden Gremien des UVS die Vertreter der Landwirtschaft ihr Fachwissen bei den letztinstanzlichen Entscheidungen einbringen können.

Zu § 8 Abs. 2 und 3:

Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst:

In § 8 Abs. 2 und 3 wäre auf § 6 Abs. 1 zu verweisen.

Wirtschaftskammer NÖ:

In § 8 Abs. 2 in der ersten Zeile wird auf § 6 Abs. 2 Z. 1 verwiesen. Zu hinterfragen ist, ob hier nicht der Verweis auf § 6 Abs. 1 Z 1 gemeint gewesen sein könnte.

In § 8 Abs. 3 in der ersten Zeile wird auf § 6 Abs. 2 Z. 2 verwiesen. Zu hinterfragen ist, ob hier nicht der Verweis auf § 6 Abs. 1 Z 2 gemeint gewesen sein könnte.

Österreichischer Städtebund:

Das jeweilige Zitat „§ 6 Abs. 2“ ist offensichtlich unrichtig; es müsste jeweils wohl richtig „§ 6 Abs. 1“ heißen.

Diesen Anregungen wurde entsprochen.

Zu § 9:

Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst:

Während nach der geltenden Rechtslage der Ortsvertreter als Mitglied der Grundverkehrsbezirkskommission gemäß § 6 Abs. 7 des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1989 eine Entschädigung erhält, steht der Ortsvertretung gemäß § 9 des vorliegenden Entwurfs – wie auch in den Erläuterungen ausgeführt wird – kein Entgelt zu.

Dies wirft die Frage nach dem Vorliegen einer Zwangs- oder Pflichtarbeit im Sinne des Art. 4 Abs. 2 MRK auf.

Zwangsarbeit besteht zum einen darin, dass die Arbeit oder der Dienst vom Betroffenen gegen seinen Willen geleistet werden muss, und zum anderen darin, dass die Arbeits- oder Dienstverpflichtung ungerecht oder bedrückend sein muss. Das Nichtgewähren einer Entschädigung kann unter Umständen als ungerechte, bedrückende oder vermeidbare Härte eingestuft werden.

Es wird daher vorgeschlagen, eine Entschädigung für die Ortsvertretung zu statuieren.

Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt. Die Tätigkeit des Ortsvertreters gemäß § 9 des vorliegenden Entwurfs ist eine freiwillige. Das Verbot der Sklaverei und Pflichtarbeit als verfassungsgesetzlich gewährleistetes Recht nach Artikel 4 EMRK bezieht sich auf körperliche und geistige Arbeiten, sofern diese höchstpersönlich und unfreiwillig zu erbringen sind. Weder liegt eine ungerechte, bedrückende oder vermeidbare Härte noch ein unzulässiges Sonderopfer vor, wenn für diese Tätigkeit keine Entschädigung gewährt wird. Darüber hinaus fallen die Verpflichtungen zur aktiven Mitwirkung in den erstinstanzlichen Verfahren in Form von Sitzungsteilnahmen, Beratungen und Abstimmungen weg, sodass die Hauptfunktion des Ortsvertreters die Vermittlung von Informationen sein wird und sich daher sein Arbeitsaufwand in Grenzen halten wird.

Österreichischer Städtebund:

Der Wegfall des bisher vorgesehenen „Vertreters der öffentlichen Interessen“ bei gleichzeitiger Beibehaltung des „Vertreters der bäuerlichen Interessen“ ist nicht ver-

ständig und im Hinblick auf die Bestimmungen des § 6 auch nicht gerechtfertigt. Gem. § 6 liegen die öffentlichen Interessen im Wohnbau und in gemeinnützigen und/oder kulturellen Aufgaben, die weder vom neuen „Ortsvertreter“ – der insbesondere bei der Preisgestaltung mitreden soll – und noch weniger von den Bezirksbauernkammern vertreten werden können. Es wäre daher zumindest erforderlich, im Verfahren die jeweilige Gemeinde zu hören und ihr auch Parteistellung einzuräumen.

Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt. Der Einwand übersieht, dass es der Bezirksverwaltungsbehörde im Rahmen ihrer Verpflichtung, den maßgebenden Sachverhalt zu ermitteln, offen steht, die Gemeinde zu hören, wenn diese in der Verwaltungssache betroffen ist. Stützt sich ein Erwerb auf öffentliche Interessen (wie etwa dem öffentlichen Wohnbau oder auf gemeinnützigen oder kulturellen Aufgaben), so liegt es beim Erwerber diese Behauptungen in geeigneter Weise, allenfalls durch eine vorgelegte Erklärung der Gemeinde zu beweisen. Aus der Sicht des Rechtsschutzes ist es weder erforderlich die jeweilige Gemeinde zwingend zu hören, noch ihr Parteistellung einzuräumen. Es würde sich in diesem Zusammenhang die Frage stellen, in welchen Rechten die Gemeinde überhaupt berührt wäre.

Zu § 10:

NÖ Landes-Landwirtschaftskammer:

Analog zu § 20 des geltenden Grundverkehrsgesetzes sollte auch im neuen Grundverkehrsgesetz die Möglichkeit vorgesehen werden, schon vor Errichtung einer Urkunde über ein Rechtsgeschäft ein Ansuchen um grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu stellen.

Rechtsanwaltskammer NÖ:

Im § 20 NÖ GVG 1989 war eine Vorausgenehmigung vorgesehen. Eine solche kennt das NÖ GVG 2007 nicht. Der Erwerber eines Unternehmens muss einen grundbuchsfähigen Vertrag errichten mit allen damit verbundenen Kosten – und ist es ein Schenkungsvertrag mit dem zusätzlichen Aufwand eines Notariatsaktes – um dann zu erfahren, dass eine Genehmigung nicht erteilt wird. Der Vorteil solcher Vorausgenehmigungen besteht nicht nur in der für den Erwerber gegebenen Sicherheit, dass keine grundverkehrsbehördlichen Bedenken gegen den Erwerb bestehen, sondern auch für die Verwaltung, der langwierige Verfahren erspart werden. Der Erwerber

eines Grundstückes wird, wenn er nur einen Vertragsentwurf vorlegen muss, der nicht mit den Auslagen und Kosten verbunden ist wie ein fertiger Vertrag, eher von der Durchsetzung seines Vorhabens Abstand nehmen als wenn ein mit Kosten und Gebühren verbundener aufwendiger Vertrag bereits errichtet ist. Dem Service für den Bürger wäre eine analoge Regelung des § 20 NÖ GVG 1989 sowohl hinsichtlich des grünen wie auch des ausländischen Grundverkehrs angemessen.

Diesen Anregungen wurde durch § 10 Abs.2 des Gesetzestextes entsprochen. Die Vertragsteile müssen im Antrag vor Errichtung einer Urkunde den ganzen wesentlichen Vertragsinhalt wiedergeben. Die Bezirksbauernkammern können dadurch über das verfahrensgegenständliche Rechtsgeschäft umfassend informiert werden, wobei zu beachten ist, dass diese Angaben den Genehmigungsgegenstand im weiteren Verfahren bilden.

Zu § 11:

Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst:

Die Formulierung des § 11 Abs. 2 sollte an jene des § 11 Abs. 1 angepasst werden und könnte daher lauten:

„(2) Die Bezirksverwaltungsbehörde hat im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß § 6 Abs. 2 den Gemeinden und den Bezirksbauernkammern, ...“

Die Formulierung des § 11 Abs. 7 Z. 2 sollte an jene des § 11 Abs. 7 Z. 1 angepasst werden und könnte daher lauten:

„2. im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß § 6 Abs. 2 der Bezirksverwaltungsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf der Anmeldefrist ...“

Weiters sollte in den Abs. 7 bis 9 Fettdruck vorgesehen werden.

Diesen Anregungen wurde entsprochen.

Zu § 11 Abs.2:

Österreichischer Städtebund:

In den Erläuterungen zu § 11 (Seite 16) wird ausgeführt, dass die entsprechende Urkunde bei der örtlich zuständigen Bezirksbauernkammer aufliegt – dies ist jedoch dieser Gesetzesbestimmung nicht zu entnehmen, vielmehr bestimmt § 11 Abs. 5,

dass in die Urkunde bei der Bezirksverwaltungsbehörde Einsicht genommen werden kann; auch sind gem. § 11 Abs. 1 und 2 gerade Urkunden von den der Bezirksbauernkammer zu übermittelnden Informationen ausgenommen.

Österreichische Vereinigung zur Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes:

Kaum verständlich ist es, dass die Bezirksbauernkammer, in deren Bereich das vertragsgegenständliche Grundstück liegt, keine Urkunde über das Rechtsgeschäft übermittelt bekommt.

Diesen Anregungen konnte entsprochen werden. Zur Wahrung der Grundverkehrsinteressen ist es erforderlich, auch der zuständigen Bezirksbauernkammer auf deren Verlangen die Urkunde über das Rechtsgeschäft zu übermitteln und ist jeder Interessent berechtigt, in diesem Fall bei der Bezirksbauernkammer in die Urkunde Einsicht zu nehmen. Es wird dadurch zu keinem nennenswerten Mehraufwand in der Landesverwaltung kommen.

Zum Vorschlag der Gemeinde Wolfpassing, die Kundmachungen sollten über Internet erfolgen, ist anzumerken, dass der Einsatz von modernen elektronischen Medien befürwortet wird, jedoch die Publizitätswirkung einer Bekanntmachung an der Ankündigungstafel einer Gemeinde oder Bezirksbauernkammer im nach wie vor traditionell geprägten landwirtschaftlichen Grundverkehr höher eingeschätzt wird, als eine Erfassung im Internet. Bei fortschreitender Weiterentwicklung vor allem der Verbreitung elektronischer Medien im privaten (landwirtschaftlichen) Bereich wird aber auch diese Möglichkeit an Bedeutung gewinnen. Allerdings ist natürlich auch schon derzeit eine solche Möglichkeit – unter Wahrung der geltenden Datenschutzbestimmungen - sowohl für die Bezirksverwaltungsbehörden wie auch die Bezirksbauernkammern offen.

Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und das Burgenland:

Die Kundmachungsregelung des § 11 Abs. 2 hat nur den Sinn, Interessenten zu verständigen. Erwirbt ein Landwirt im Sinne der Definition des § 3 Z. 2, macht die Interessentenregelung und damit auch die Kundmachung des Rechtsgeschäftes keinen Sinn. Die Kundmachung könnte daher entfallen, wenn ein Landwirt im Sinne des § 3 Z. 2 als Rechtserwerber aufscheint.

Dieser Anregung wurde nicht entsprochen. Andernfalls hätte die Bezirksverwaltungsbehörde praktisch in jedem anfallenden Verfahren im Rahmen eines Vorverfahrens Ermittlungen durchzuführen. Ist der Erwerber Landwirt, wird die zuständige Bezirksbauernkammer in aller Regel keine Stellungnahme nach § 11 Abs.7 abgeben. Zur Wahrung der Grundverkehrsinteressen wird die Durchführung eines Kundmachungsverfahrens durchgeführt, zumal das Interesse einer Stärkung oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe (§ 6 Abs.2 Z. 2) eine nähere Untersuchung selbst dann erforderlich machen könnte, wenn der Erwerber behauptet, er sei Landwirt.

Zu § 11 Abs. 4:

Österreichischer Städtebund:

Welchen Sinn hat die Übermittlung der Kundmachung an den/die OrtsvertreterIn, wenn sie ohnehin der Bezirksbauernkammer zugestellt wird und der/die OrtsvertreterIn ohnehin nur unter anderem bei der Preisgestaltung – also über Aufforderung der Bezirksverwaltungsbehörde – mitzuwirken hat?

Zur Wahrung der Grundverkehrsinteressen ist es u.a. zweckmäßig, wenn der Ortsvertreter im Wege seiner Gemeinde eine Kundmachung übermittelt bekommt. Es ist die Ansicht nicht zutreffend, die Bestimmung oder Gestaltung der Gegenleistung wäre eine Aufgabe des Ortsvertreters. Seine primäre Aufgabe besteht darin, die landwirtschaftliche Bevölkerung darüber zu informieren, dass eine Grundstücksübertragung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes beabsichtigt ist.

Zu § 11 Abs. 5:

NÖ Landes-Landwirtschaftskammer:

Nach der derzeit geltenden Regelung hat die Verlautbarung der Kundmachung jedenfalls durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde zu erfolgen. Im Interesse der notwendigen Publizität für mögliche Interessenten ist eine gleichlautende Bestimmung für die Gemeinden und die Bezirksbauernkammern in § 11 Abs.5 vorzusehen.

Dieser Anregung konnte entsprochen werden. Es wird durch die zusätzliche Kundmachung zu keinem nennenswerten Mehraufwand in der Landesverwaltung kommen.

Zu § 11 Abs. 8:

Gemeindevertreterverband der Volkspartei Niederösterreich:

Diese Bestimmung scheint aus unserer Sicht problematisch. Langt bei der Bezirksverwaltungsbehörde keine Stellungnahme eines Interessenten oder der Bezirksbauernkammer ein, so hat sie nach dem dzt. Entwurf das Rechtsgeschäft zu genehmigen. Dies auch dann, wenn der Bescheid offensichtlich rechtlichen Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes widerspricht und ein Versagungsstatbestand iSd. § 6 Abs. 2 vorliegt. Eine derartige Regelung mag zwar der Verwaltungseffizienz dienen, widerspricht jedoch dem Prinzip der Rechtstaatlichkeit. Unserer Meinung nach wird es daher der Behörde nicht erspart bleiben, auch bei offensichtlichen Rechtswidrigkeiten weitere Ermittlungen durchzuführen.

Diese Anregung konnte nicht berücksichtigt werden. Dem Wunsch nach einer Prüfung außerhalb einer rechtzeitigen Stellungnahme der Bezirksbauernkammer konnte aus Gründen der Verwaltungseffizienz nicht entsprochen werden. Die begehrte Prüfung würde zu einem unerwünschten Mehraufwand der Behörde führen. Widerspricht das Rechtsgeschäft offensichtlich rechtlichen Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes, so wird davon auszugehen sein, dass dieser Widerspruch schon von der Bezirksbauernkammer oder auch von einem etwaigen Interessenten im Rahmen seiner Interessentenmeldung rechtzeitig aufgezeigt wird.

Zu § 11 Abs. 9:

NÖ Landes-Landwirtschaftskammer:

*Die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer hält es für zweckmäßig und wünschenswert, dass die Bezirksbauernkammern im Fall der Abgabe einer begründeten Stellungnahme, d.h. bei vermutetem Vorliegen eines Versagungsgrundes eine Ausfertigung des Bescheides der Bezirksverwaltungsbehörde übermittelt bekommen. Es wird er-
sucht, § 11 in diesem Sinne zu ergänzen.*

Dieser Anregung konnte entsprochen werden. Es wird durch die Übermittlung des Bescheides zu keinem nennenswerten Mehraufwand in der Landesverwaltung kommen.

Zu § 12:

Bundesministerium für Justiz:

Zu Abs. 4 wird angeregt, das Wort „wenn“ am Ende des Einleitungssatzes anzufügen und nicht wie vorgesehen jeweils den einzelnen Aufzählungspunkten (vgl. z.B § 13 Abs. 3).

Dieser Anregung wurde entsprochen, um den Gesetzestext besser zu systematisieren.

Zu § 14:

NÖ Landes-Landwirtschaftskammer:

Analog zur geltenden Regelung des § 11 Abs. 8 wird ersucht, vor der Entscheidung, ob ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt, nicht nur die Anhörung der Bezirksbauernkammer sondern auch der zuständigen Gemeinde vorzusehen.

Österreichischer Städtebund:

Warum wird bei dieser Entscheidung zwar die Bezirksbauernkammer, nicht aber die örtlich zuständige Gemeinde gehört – schließlich liegt der letztgültige Flächenwidmungsplan bei dieser auf!?

Diesen Anregungen wurde entsprochen. Im Gesetzestext wurde nun auch ein Anhörungsrecht der örtlich zuständigen Gemeinde neben der Anhörung der Bezirksbauernkammer vorgesehen.

Zu §§ 15 und 16:

Bundesministerium für Justiz:

Siehe Stellungnahme zu § 3 Z. 5

Dieser Anregung wurde entsprochen und § 15 neu und klarer formuliert. Siehe dazu die Bemerkungen zu § 3 Z. 5 oben.

Zu § 19 Z.2 lit. a:

Österreichischer Städtebund:

Der Begriff „volkswirtschaftliches bzw. wirtschaftliches, soziales oder kulturelles Interesse ... einer niederösterreichischen Gemeinde“ hat sich als unbestimmter Gesetzesbegriff bereits bisher als kaum handbar und damit unbefriedigend, da zu wenig konkret, erwiesen.

Diese Anregung konnte nicht berücksichtigt werden. Es handelt sich beim volkswirtschaftlichen bzw. wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Interesse um unterschiedliche Interessen. Diesen Interessen ist gemeinsam, dass es über das private Interesse des Erwerbers hinausgeht. Dem Einwand, dass diese Gesetzesbegriffe zu unbestimmt oder kaum handbar wären, kann nicht beige-pflichtet werden. Eine Orientierung am allgemeinen Sprachverständnis unter Berücksichtigung der vorhandenen Rechtsprechung führte bereits bisher zu keinen Bedenken in Richtung einer Verletzung des Legalitätsprinzips. So gibt etwa die Lehre zu § 68 AVG zum Begriff „volkswirtschaftliches Interesse“ hinreichende Anhaltspunkte. Eine Wohnsitzfestigung von Ausländern, welche sich rechtmäßig in Österreich aufhalten, durch Erwerb einer Wohnstätte kann durchaus im Siedlungsinteresse einer Gemeinde liegen. Diese Gesetzesbegriffe waren schon bisher Bestandteil des Grundverkehrsgesetzes und haben in der Praxis zu keinen wesentlichen Vollzugsproblemen geführt.

Zu § 20 Abs.2:

Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst:

siehe Einwendungen und Erläuterungen zu § 7 Abs.2

Zu § 24:

Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst:

In § 24 Abs. 2 wäre der Begriff „Ausländergrundverkehrskommission“ durch den Begriff „Grundverkehrskommission für ausländische Personen“ zu ersetzen.

Auf die Anmerkungen in der Z. 3 wird hingewiesen.

Dieser Anregung wurde entsprochen.

Zu § 25:

Bundesministerium für Justiz:

Das BMJ erarbeitet derzeit gemeinsam mit den Ländern eine Änderung der Art. 15a B-VG-Vereinbarung über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken. Eine solche Änderung ist – wie die Erläuterungen zutreffend ausführen – durch die Entscheidung des EuGH, C-213/04, geboten. Der vorgeschlagene § 25 des Entwurfs kann derzeit mit Art. 2 der Vereinbarung nicht in Einklang gebracht werden. Überdies dürfte die vorgeschlagene Bestimmung im Licht der Rechtsprechung des EuGH gleichermaßen problematisch sein wie Art. 2 der Vereinbarung, weil sie weiterhin an eine Fristversäumung automatische Konsequenzen – ohne die Möglichkeit einer inhaltlichen Prüfung durch die Behörde – knüpft.

Dieser Anregung wurde nicht entsprochen. Es steht ohne Zweifel fest, dass der Wortlaut des geltenden Artikels 2 der Artikel 15a B-VG-Vereinbarung über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken nicht europarechtskonform ist. Dass § 25 des Entwurfs derzeit mit Art. 2 der Vereinbarung nicht in Einklang gebracht werden kann, muss in Kauf genommen werden. Es hätte keinen Sinn an einer Europarechtswidrigkeit festzuhalten. Die Anregung gewichtet zu wenig, dass die Behörde bei der inhaltlichen Prüfung des Verwendungszweckes auf die Angaben des Erwerbers angewiesen ist. Die vorweg greifende Lösung ist ein Versuch in Richtung einer europarechtskonformen Lösung. Da es beim Erwerber liegt, innerhalb der ihm von der Behörde aufgetragenen Frist einen Antrag auf Genehmigung zu stellen, trifft es nicht zu, dass die Fristversäumung eine automatische Konsequenz ist. Sollte die zukünftige Änderung des Wortlautes des Artikels 2 der Artikel 15a B-VG-Vereinbarung über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken nicht mit dem vorliegenden Entwurf in Einklang gebracht werden können, so wird die Bestimmung in einer Novelle entsprechend anzupassen sein.

Zu § 26:

Rechtsanwaltskammer NÖ:

Der Entwurf meint, dass durch den Wegfall der negativen Bestätigung eine Verwaltungsvereinfachung eintritt. Dabei wird übersehen, dass in den Grundbüchern der Flächenwidmungsplan nicht immer ungesetzt ist und daher die Grundbücher zur bü-

cherlichen Durchführung nach wie vor Bauland oder Negativbestätigungen verlangen werden. Voraussetzung ist daher, dass die Flächenwidmungen auch im Grundbuch 1:1 umgesetzt werden, da sonst der gewünschte Effekt nicht erzielt wird.

Zu dieser Anregung ist anzumerken, dass nach der Rechtsprechung der Gerichtshöfe öffentlichen Rechts Feststellungsbescheide auf Parteienantrag auch ohne gesetzliche Regelung zulässig sind, vor allem wenn ihre Erlassung im öffentlichen Interesse oder aus Rechtsschutzgründen im rechtlichen Interesse einer Partei liegt.

Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und das Burgenland:

Obwohl nach der Judikatur des OGH beim Ausländergrunderwerb die Grundverkehrsbehörde theoretisch nur mehr zu verständigen ist, damit sie eine Expostprüfung vornehmen kann, ist dies nicht praxisgerecht. In der Praxis sollte daher die Staatsbürgerschaft österreichischer Staatsbürger bzw. gleichgestellter Personen dem Grundbuchsgericht nachgewiesen werden. Eine Regelung über die Form dieses Nachweises fehlt - wie schon im Vorgängergesetz - auch im Entwurf. So differiert schon derzeit die Praxis, ob von den Grundbuchsgerichten Staatsbürgerschaftsnachweise oder nur eidesstättige Erklärungen von natürlichen Personen verlangt werden. Bei juristischen Personen ist die eidesstättige Erklärung ausreichend. Die Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und das Burgenland schlägt daher generell vor, die eidesstättige Erklärung als Nachweis der Staatsbürgerschaft zuzulassen und dies im Gesetz zu verankern.

Dieser Anregung kann nicht nachgekommen werden. Eine eidesstattliche Erklärung in jedem Fall – also auch für natürliche Personen - würde bedeuten, dass für eine antragstellende Person eine zusätzliche Urkunde errichtet werden muss, was mit einem zusätzlichen zeitlichen Aufwand sowie zusätzlichen Kosten verbunden ist. Dem Vorschlag konnte daher nicht entsprochen werden.

Österreichischer Städtebund:

Die urkundliche Belegung der Ausnahmetatbestände nach § 5 – teilweise auch nach § 18 – durch entsprechende Bestätigungen der zuständigen Behörden – zumeist der Gemeinden – führt bei diesen zu einem Verwaltungsmehraufwand.

Dieser Anregung wird nicht beigeplichtet. Die in Rede stehende Bestätigung war bereits in § 2 Abs. 2 lit.b NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 vorgesehen. Der in der Anregung angesprochene Mehraufwand wird daher nicht vorliegen. Eine Bestätigung durch die zuständige Behörde erscheint auch sachgerecht.

Zu § 27 Abs. 1:

Österreichischer Städtebund:

§ 27 Abs. 1 führt aus, dass „besteht ein begründeter Verdacht, dass eine Eintragung eines genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäftes ohne eine nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung im Grundbuch durchgeführt wurde, die Behörde von Amts wegen mit Bescheid ein Verfahren einzuleiten hat, in dem geprüft wird, ob die nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung für das Rechtsgeschäft vorliegt.“ Diesbezüglich wäre dezidiert abzuklären, ob die Bezirksverwaltungsbehörde die Verpflichtung trifft, die Grundbucheintragungen stichprobenartig zu überprüfen bzw. wenn nicht, wer einen begründeten Verdacht äußern bzw. feststellen sollte. Eine derartige Verpflichtung würde als nicht zielführend und nicht sinnvoll angesehen werden.

Zu dieser Anregung ist anzumerken, dass die Bezirksverwaltungsbehörde nur dann tätig wird, wenn ein konkreter Anhaltspunkt vorliegt, dass eine Eintragung eines genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäftes ohne eine nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung im Grundbuch durchgeführt wurde. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Bezirksverwaltungsbehörde Erkundigungen, etwa durch stichprobenartige Überprüfungen von Grundbucheintragungen vornehmen muss.

Zu § 28:

Bundesministerium für Justiz:

§ 28 Abs. 3 des Entwurfs weicht von der Art. 15a-B-VG-Vereinbarung betreffend zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken insofern ab, als die Vereinbarung eine Versteigerung nur auf Antrag des Veräußerers oder des Erwerbers, nicht aber auf Antrag der Behörde vorsieht.

Dieser Anregung wurde nicht entsprochen. Zur Wahrung der Grundverkehrsinteressen ist es zwingend erforderlich, dass nicht nur der Veräußerer oder der

Erwerber, sondern auch die Behörde die Versteigerung des Grundstückes initiiert, um einen rechtmäßigen Zustand herbeizuführen, der im öffentlichen Interesse liegt.

Zu § 36:

Bundesministerium für Justiz:

Zu Abs. 1 wäre anzumerken, dass unter einer Bedingung eine Nebenbestimmung verstanden wird, die den Eintritt der Rechtswirkungen des Hauptinhalts des Bescheides vom Eintritt eines künftigen ungewissen bzw. gewissen Ereignisses abhängig macht. Die nachfolgende Absätze des § 36 sowie die Erläuterungen lassen zweifeln, ob im vorliegenden Fall tatsächlich die Erteilung der Genehmigung unter Vorschreibung von Bedingungen beabsichtigt ist.

Diese Anregung übersieht, dass § 36 nicht nur Rechtsgrundlage dafür ist, einem Rechtsgeschäft die Genehmigung unter Setzung einer Bedingung zu erteilen. Die Behörde kann auch zur Wahrung der Grundverkehrsinteressen Auflagen vorschreiben. Bei der Vorschreibung einer Kautionsbedingung kann der Unterschied zwischen einer Auflage oder Bedingung fließend sein. Die Genehmigung ist nur dann unter Vorschreibung von Bedingungen zu erteilen, wenn dies zur Sicherung der Grundverkehrsinteressen notwendig und sachlich gerechtfertigt erscheint.

Zu § 37:

NÖ Agrarbezirksbehörde:

Diese nahezu inhaltsgleiche Bestimmung findet sich auch laut derzeit geltender Rechtslage. Gleichwohl wäre eine etwas genauere Formulierung wünschenswert, die wir hiermit vorschlagen:

„1. wenn die Agrarbehörde einen Feststellungsbescheid gemäß § 4 Abs. 2 des NÖ landwirtschaftlichen Förderungsfonds- und Siedlungsgesetzes, LGBl. 6645, oder gemäß § 42 des Flurverfassungs-Landesgesetzes 1975 (FLG), LGBl. 6650, erlassen hat;“

Dieser Anregung wurde entsprochen.

Zu § 38:

Bundesministerium für Justiz:

Gemäß Abs. 3 soll die Verfolgungsverjährung – abweichend von § 31 Abs. 2 Verwaltungsstrafgesetz 1991 – erst mit Ablauf von einem Jahr eintreten.

Gemäß Art. 11 Abs. 2 zweiter Halbsatz B-VG dürfen von einem auf Art. 11 Abs. 2 B-VG gestützten Bedarfsgesetz abweichende Regelungen in einem Materiengesetz nur dann getroffen werden, „wenn sie zur Regelung des Gegenstandes erforderlich“ sind.

Der Verfassungsgerichtshof hat eine strenge Rechtsprechung zur Frage der Zulässigkeit abweichender Regelungen entwickelt. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. VfSlg. 8945/1980, 9214/1981, 11060/1986, 11564/1987, 13831/1994, 13834/1994 ua.) entspricht eine von den Verwaltungsverfahrensgesetzen abweichende Bestimmung in einem Bundes- oder Landesgesetz nur dann der Bundesverfassung, wenn sie im Regelungszusammenhang mit den materiellen Vorschriften unerlässlich ist. Im Erkenntnis VfSlg. 8945/1980 hat der VfGH auf das Vorliegen „besonderer Umstände“ abgestellt. Mindestens sollte eine diesbezügliche Begründung in die Erläuterungen aufgenommen werden.

Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst:

Gemäß § 38 Abs. 2 beginnt die Verfolgungs- und Strafbarkeitsverjährung im Fall der nicht fristgerechten Antragstellung mit der Einbringung des Antrages, sonst mit der Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes beginnt.

Diese Regelung stellt das Institut der Verjährung in Frage, weshalb nicht zuletzt im Hinblick auf Art. 11 Abs. 2 B-VG die Erforderlichkeit der Regelung zu begründen wäre.

Diesen Anregungen wurde im Gesetzestext dahingehend entsprochen, dass die Sonderregelung entfallen ist, somit die Frist der Verfolgungsverjährung entsprechend § 31 Abs. 2 Verwaltungsstrafgesetz 1991 sechs Monate beträgt.

Zu § 38 Abs.5:

Bundesministerium für Justiz:

Zu Abs. 5: Subsidiarität gegenüber dem gerichtlichen Strafrecht bedeutet nicht nur Ausschluss der Strafbarkeit, sondern es sollte gegebenenfalls schon gar keine Verwaltungsübertretung begangen werden können (weshalb die Subsidiaritätsklausel entsprechend umformuliert werden sollte: „Sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet, begeht eine Verwaltungsübertretung und ist“).

Unabhängiger Verwaltungssenat im Land NÖ:

Überdies wird angeregt, in den Verwaltungsstrafbestimmungen des § 38 Abs. 5 einen der Höhe des Rahmens für die Geldstrafe entsprechenden Rahmen für die in jedem Verwaltungsstrafverfahren im Fall einer Bestrafung festzusetzende Ersatzfreiheitsstrafe vorzusehen.

Diesen Anregungen wurde im Gesetzestext entsprochen.

3. Zu den Erläuterungen

Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst:

Generell wird angeregt, in den Erläuterungen vom „NÖ Grundverkehrsgesetz 1989“ bzw. vom „NÖ Grundverkehrsgesetz 2007“ zu sprechen.

Weiters wird angeregt, die Systematik der Punkte 1 und 2 des Allgemeinen Teils der Erläuterungen insofern zu verbessern, als klarer zum Ausdruck gebracht wird, wann von Ausländergrundverkehr, wann vom grünen Grundverkehr und wann von beiden Bereichen gesprochen wird.

Im ersten Absatz des Punktes 1 des Allgemeinen Teils der Erläuterungen könnte vom „NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 in der Fassung der dritten Novelle, LGBl. 6800-3,“ gesprochen werden.

Weiters sollte nicht von einem „Staatsvertrag zwischen dem Bund und den Ländern“ sondern im Sinne des Art. 15a B-VG von einer Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gesprochen werden. Diese findet sich im LGBl. 6801-1 (vgl. 9. Absatz des Punktes 2 des Allgemeinen Teils der Erläuterungen).

Der darauf folgende Absatz des Punktes 2 des Allgemeinen Teils der Erläuterungen erscheint im Hinblick auf den gerade behandelten Absatz entbehrlich.

In Punkt 4 des Allgemeinen Teils der Erläuterungen könnte im Hinblick auf § 5 Z. 8 des Entwurfs auf das Flurverfassungs-Landsgesetz 1975 und im Hinblick auf § 37 des Entwurfs auf das NÖ Landes- und Gemeinde-Verwaltungsabgabengesetz Bezug genommen werden.

In Punkt 5 des Allgemeinen Teils der Erläuterungen könnte neben Art. 4 des EWR-Vertrages auch Art. 12 des EG-Vertrages genannt werden.

Diesen Anregungen wurde entsprochen.

Die Kostenschätzung für die Reduktion des Verwaltungsaufwandes im Amt der NÖ Landesregierung erscheint sehr zurückhaltend, geht sie doch offenbar von einer durchschnittlichen (sehr kurzen) Verfahrensdauer von 28,5 Minuten aus. Der moderate Anstieg von Berufungsverfahren im grünen Grundverkehr kann wohl keinen spürbaren Einfluss auf das Einsparungspotential haben, wurden doch z.B. im Jahr 2003 nur 22 negative erstinstanzliche Bescheide erlassen (die Anzahl der Berufungen ist uns nicht bekannt).

Die Kostenschätzung beruht richtigerweise auf einer sehr vorsichtigen Annahme von erzielbaren Einsparungen. Es kann seriöserweise im Vorhinein keine konkrete Aussage getroffen werden, wie viele Verwaltungsverfahren tatsächlich in Zukunft anfallen werden. Dies gilt ebenso für die Einschätzung der Steigerung bei den Berufungsverfahren aufgrund der neuen Parteistellung der landwirtschaftlichen Interessenten. Ein vermehrter Aufwand wird sicherlich aufgrund der neuen formellen Bestimmungen über die Durchführung MRK-konformer Berufungsverfahren (Parteienladungen, öffentliche mündliche Verhandlung) entstehen.

In Punkt 6 des Allgemeinen Teils der Erläuterungen sollte – zumindest wie bei den anderen Gebietskörperschaften in rudimentärer Art und Weise – auf die finanziellen Auswirkungen des Entwurfs für die Gemeinden Bezug genommen werden.

Im Besonderen Teil der Erläuterungen zu § 3 sollte im vorletzten Absatz auf § 11 Abs. 6 Bezug genommen werden.

Im Besonderen Teil der Erläuterungen zu § 5 wäre festzuhalten, dass Erwerbe mit einer Fläche bis 4.000 m² generell genehmigungsfrei sind.

Im Besonderen Teil der Erläuterungen zu § 6 wäre im viertletzten Absatz auf § 6 Abs. 2 Z. 1 Bezug zu nehmen.

Im Besonderen Teil der Erläuterungen zu § 11 wird insofern nicht auf die letzte Fassung des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 Bezug genommen, als ausgeführt wird, dass die Urkunde – anders als bisher – bei der zuständigen Bezirksbauernkammer zur Einsicht aufliegt.

Im Besonderen Teil der Erläuterungen zu § 13 wird insofern nicht auf die letzte Fassung des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 Bezug genommen, als die ausdrückliche Verankerung des Fragerechts der Parteien angesprochen wird. Diese ist im Hinblick auf § 43 Abs. 4 AVG entfallen.

Weiters nehmen die Erläuterungen im Besonderen Teil zu § 15 nicht auf den letzten Stand des Entwurfs Bezug.

Im Besonderen Teil der Erläuterungen zu § 25 könnte auf die Oö. Grundverkehrsgesetz-Novelle 2006 und den von Kärnten erarbeiteten Textvorschlag für eine Änderung des Artikel 2 der Vereinbarung Bezug genommen werden.

Die Erläuterungen zu § 33 können nicht nachvollzogen werden.

Abschließend fällt auf, dass die Erläuterungen keine Ausführungen zu den §§ 38 bis 40 enthalten.

Diese Anregungen wurden berücksichtigt.

Weitere Stellungnahmen sind nicht eingelangt.