

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

Kennzeichen  
LF1-GV-102/015-2007

Frist

DVR: 0059986

Bezug	Bearbeiter	(0 27 42) 9005	Durch- wahl	Datum
	Mag. Johannes Müller		12767	20.5.2008

Betrifft

Vereinbarung zur Änderung der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art. 15a B-VG betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken; Motivenbericht

Hoher Landtag!

Zur Vereinbarung wird berichtet:

**Allgemeiner Teil:**

Hauptgesichtspunkt der Vereinbarung:

Durch die B-VG-Novelle BGBl. Nr. 276/1992 wurde der Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken in die Landeskompetenz übertragen. Gleichzeitig wurde in Art. I dieser Novelle festgelegt, dass Landesgesetze betreffend verwaltungsbehördliche Beschränkungen für den Verkehr mit diesen 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 Grundstücksverkehrs in Kraft gesetzt werden.

Der NÖ Landtag hat diese Vereinbarung am 21. Jänner 1993 genehmigt.

Diese Vereinbarung findet nach Art. II Abs. 2 der Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle BGBl. Nr. 276/1992 auch für den Grundstücksverkehr für Ausländer und den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken Anwendung. Die Grundverkehrsgesetze in den Bundesländern waren binnen 2 Jahren an diese Vereinbarung anzupassen.

Die in Art. II genannte Vereinbarung wurde im Bundesgesetzblatt unter BGBl. Nr. 260/1993 verlautbart. Sie trat am 17. April 1993 in Kraft.

Die Vereinbarung wurde in der Folge in einigen Details geändert, um sie an die Exekutionsordnung in der Fassung der EO-Novelle 2000 anzupassen (BGBl. Nr. 30/2005).

**Landtag von Niederösterreich**  
Landtagsdirektion

Eing.: 02.06.2008

Ltg. -**26/V-11-2008**

R- u. V-Ausschuss

In der Rechtssache C -213/04 hat der Europäische Gerichtshof ausgesprochen, dass Art. 56 Abs. 1 EG der Anwendung einer nationalen Regelung entgegensteht, wonach die bloße verspätete Abgabe der geforderten Erklärung über den Erwerb zur rückwirkenden Rechtsunwirksamkeit des betreffenden Grundverkehrsgeschäfts führt. Da die in Prüfung gezogene Bestimmung auf Art. 2 Abs.2 der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art. 15 a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken beruht, ist die Vereinbarung erneut anzupassen.

Art. 2 Abs. 2 dieser Vereinbarung sieht derzeit vor, dass ein Rechtsgeschäft dann unwirksam wird, wenn nicht binnen zwei Jahren nach Ablauf der dafür bestimmten Frist, das Ansuchen um die verwaltungsbehördliche Genehmigung, die Anzeige des Rechtsvorganges bei der Behörde beziehungsweise die erforderliche Erklärung nachgeholt wird. Die Rechtsunwirksamkeit des Rechtsgeschäftes soll in Zukunft nicht mehr an den bloßen Ablauf von zwei Jahren anknüpfen. Vielmehr soll das Rechtsgeschäft dann unwirksam werden, wenn eine von der Grundverkehrsbehörde gesetzte Frist zur Nachholung der versäumten Handlung verstreicht.

#### **Kompetenzrechtliche Grundlagen:**

Die Kompetenz des Landes zur Regelung des Gegenstandes des Entwurfs gründet sich auf Art. 15 Abs.1 B-VG.

#### **Kostendarstellung:**

Auf Grund der geringfügigen Änderung dieser Vereinbarung ist mit keinen finanziellen Auswirkungen zu rechnen.

#### **Besonderer Teil:**

##### **Zu Art. I Z. 1 (Art. 2 Abs 2):**

Um dem Urteil des Europäischen Gerichtshofes in der Rechtssache C -213/04 Rechnung zu tragen, soll die Rechtsunwirksamkeit in Zukunft nicht mehr an dem bloßen Umstand, dass innerhalb einer Frist von zwei Jahren nicht um die verwaltungsbehördliche Genehmigung angesucht wird, anknüpfen. Das Rechtsgeschäft soll vielmehr nur dann rechtsunwirksam werden, wenn eine von der Grundverkehrsbehörde gesetzte Frist zur Nachholung der Handlung ungenützt verstreicht. Durch diese- auch vom EuGH als mögliche Variante erwähnte- Adaptierung wird sichergestellt, dass ein Rechtsgeschäft nicht etwa durch bloße Nachlässigkeit der Vertragsparteien, die irrtümlich grundverkehrsrechtliche Belange beachten, rechtsunwirksam werden könnte. Vielmehr soll den Vertragsparteien ihr Versäumnis konkret zur Kenntnis gebracht

werden, wobei das Rechtsgeschäft erst dann unwirksam wird, wenn die von der Behörde gesetzte Frist ungenützt verstrichen ist.

Niederösterreich ist diesem Anpassungsbedarf in § 25 NÖ Grundverkehrsgesetz, LGBl. 6800 (NÖ GVG 2007) zuvorgekommen. Der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin hat binnen vier Wochen ab Aufforderung durch die Grundverkehrsbehörde einen Antrag auf Erteilung einer nachträglichen Genehmigung zu stellen.

**Zu Art. I Z. 2 (Art. 10):**

Im neuen Außerstreitgesetz, BGBl. I Nr. 111/2003, finden sich die Bestimmungen zur freiwilligen Feilbietung nicht mehr in den §§ 267 ff, sondern in den §§ 191 ff. Der Verweis in Art. 10 ist daher anzupassen. Niederösterreich hat diesen Anpassungsbedarf in § 34 NÖ GVG 2007, LGBl. 6800 über die freiwillige Feilbietung bereits wahrgenommen.

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

Der Hohe Landtag wolle die Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art. 15a B-VG, mit der die Vereinbarung über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken geändert wird, genehmigen.

NÖ Landesregierung  
Dipl. Ing. Plank  
Landesrat

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung