

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

Kennzeichen
LF1-LEG-28/008-2008

Frist

DVR: 0059986

Bezug

Bearbeiter (0 27 42) 9005
Mag. Müller Johannes
Mag. Hölzl Barbara

Durchwahl
12767
12498

Datum
17. Juni 2008

Betrifft

NÖ Grundverkehrsgesetz 2007, Motivenbericht

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 18.06.2008
Ltg. -44/G-15-2008
L-Ausschuss

Hoher Landtag !

Zum Entwurf einer Änderung des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 (NÖ GVG 2007) wird berichtet:

Allgemeiner Teil:

1. Ist-Zustand:

Nach den nun vorliegenden Erfahrungen in der Vollziehung des mit 1. Jänner 2007 in Kraft getretenen NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 bestanden in der Einführungsphase in manchen Punkten differierende Auslegungsergebnisse. Insbesondere die Frage der Genehmigungspflicht eines Erwerbes von mehreren Grundstücken mit Flächengrößen von maximal 3000m² hat zu verschiedenen Rechtsmeinungen geführt. Derzeit ist gegen einen erstinstanzlichen Bescheid, mit dem festgestellt wird, ob eine Grundfläche ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück ist, keine Berufung an die Grundverkehrslandeskommision vorgesehen. Durch das Fehlen einer übergeordneten zentralen Berufungsinstanz in dieser Frage besteht die Gefahr einer landesweit uneinheitlichen Rechtsprechung.

Beim Erwerb durch ausländische Personen war bisher die Berücksichtigung von Vorstrafen nur dann möglich, wenn dadurch staatspolitische Interessen beeinträchtigt wurden. Andere Bedenken in Bezug auf die Aufrechterhaltung eines sozial verträgli-

chen und friedlichen Zusammenlebens innerhalb der örtlichen Gemeinschaft konnten nicht ausreichend berücksichtigt werden.

2. Soll-Zustand:

Um die Rechtsicherheit in der Vollziehung zu erhöhen, sind einige Klarstellungen vorzunehmen. Der vorliegende Gesetzesentwurf soll die aufgetretenen Vollzugsdefizite beseitigen und den Rechtsschutzgedanken stärker verankern.

Zusätzlich sollen konkrete Kriterien für die Genehmigung von Erwerben durch jene ausländischen Personen, bei denen rechtskräftige Verurteilungen im Strafregister aufscheinen, die Vollziehung des Gesetzes auf eine nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage stellen.

3. Verfassungsrechtliche Grundlagen:

Angelegenheiten des Grundverkehrs fallen gemäß Artikel 15 B-VG in die Gesetzgebung und Vollziehung der Länder.

4. Verhältnis zu anderen landesrechtlichen Vorschriften:

Andere landesrechtliche Vorschriften sind vom vorliegenden Gesetzesentwurf nicht betroffen.

5. Probleme bei der Vollziehung:

Probleme bei der Vollziehung sind weder innerhalb der Verwaltung noch in der Bevölkerung zu erwarten. Vielmehr wird es durch die Klarstellung zu einer Erleichterung kommen.

6. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

Der Aufwand für den Personal- und Sachaufwand des Landes und der Gemeinden wird sich im Vergleich zu den bestehenden Regelungen deshalb nicht wesentlich verändern, weil der vorliegende Entwurf keine nennenswerten Ausweitungen der Verpflichtungen des Landes und/oder der Gemeinden enthält. Einer geringfügigen Vermehrung der genehmigungspflichtigen Rechtserwerbe durch die Summierung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen eines Vertrages steht der Entfall der Genehmigungspflicht jener Rechtserwerbe gegenüber, die zwischen Onkeln/Tanten und Neffen/Nichten abgeschlossen werden.

7. Konsultationsmechanismus:

Gemäß der Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Konsultationsmechanismus und einen künftigen Stabilitätspakt der Gebietskörperschaften, LGBl. 0814, unterliegt die vorliegende rechtsetzende Maßnahme dieser Vereinbarung.

8. Bestimmung, die die Mitwirkung von Bundesorganen vorsehen:

Der Entwurf enthält keine Bestimmungen, die die Mitwirkung von Bundesorganen vorsehen.

9. Auswirkungen auf die Erreichung der Ziele des Klimabündnisses:

Durch die Novelle sind keine Auswirkungen auf die Ziele des Klimabündnisses zu erwarten.

Besonderer Teil:

Zu 1. und 2. (§ 3 Z.4 lit. a und lit. b)

Diese Änderungen sollen klarstellen, dass die Begriffe „land- und forstwirtschaftlich genutztes Grundstück“ und „land- und forstwirtschaftliches Grundstück“ grundverkehrsrechtliche Eigenbegriffe sind, welche nicht zwingend an die gesetzlichen Begriffsbestimmungen des Grund(steuern)-katasters oder des Vermessungsgesetzes 1969, BGBl. 306/1988 idF (§ 5 Abs. 1 Allgemeines Grundbuchslegungsgesetz, BGBl. 2/1930 idgF, § 30 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. 3/1930 idgF, § 7a Abs. 1 Vermessungsgesetz) anknüpfen.

In der grundverkehrsrechtlichen Praxis werden „land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ als „Vertragsliegenschaft“, auch als „Liegenschaften“ oder „Parzellen“ bezeichnet. Geht es um die Genehmigungspflicht oder die Genehmigung bzw. Versagung, bezieht sich im Fall, dass mit dem Rechtsgeschäft nicht nur ein, sondern mehrere Grundstücke erworben werden, die Genehmigungspflicht nicht auf die einzelnen Grundstücke, sondern auf den gesamten Vertragsgegenstand. Entscheidend

für die Inanspruchnahme des Ausnahmetatbestandes gem. § 5 Z. 7 (neu) ist daher die Gesamtfläche aller angrenzenden land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke einer vertragsgegenständlichen Liegenschaft.

Es soll mit der Änderung klargestellt werden, dass die gesamte Vertragsliegenschaft und nicht einzelne Grundstücke im Sinne des § 7 a Abs. 1 des Vermessungsgesetzes Gegenstand des grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahrens ist.

Nicht der Erwerb einzelner Grundstücke, sondern der Erwerb der Vertragsliegenschaft als Ganzes ist genehmigungspflichtig (s.d. zu dem von der Verfassung vorgegebenen Begriffsinhalt VfSlg 7838).

Zu 3. (§ 5 Z. 5 und 6 neu)

Der Umfang von genehmigungsfreien Geschäften zwischen Verwandten wird erweitert. Nun sollen Onkeln, Tanten, Neffen und Nichten zum Kreis der Begünstigten zählen. Die Erweiterung wird zu einer Reduzierung von anfallenden Verwaltungsverfahren führen.

Auch im Zuge einer Ehescheidung geschlossene Rechtsgeschäfte waren bereits nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 genehmigungsfrei. Diese Genehmigungsfreiheit wurde zwar im § 18 Z. 3 NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 über Ausnahmen von genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäften für den Bereich des Ausländergrundverkehrs, nicht jedoch für jenen des landwirtschaftlichen Grundverkehr übernommen. Es findet sich kein Grund dafür, eine solche Ausnahme nicht auch im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs vorzusehen. Die Änderung entspricht unter Bedachtnahme auf die Zielsetzungen gem. § 1 Z. 1 dem am Gleichheitsgrundsatz orientierten Sachlichkeitsgebot.

Zu 4. (§ 5 Z. 7 neu)

Die Annahme, dass nur einzelne Grundstücke im Sinne des § 7 a Abs. 1 Vermessungsgesetz Gegenstand des grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahrens seien, würde dazu führen, dass sich die Ausnahmen der Genehmigungspflicht nicht nach der gesamten Vertragsliegenschaft, sondern nach der Größe der einzelnen Grundstücke im Sinne des § 7 a Abs. 1 Vermessungsgesetz richtet.

Es soll mit der Änderung nun klargestellt werden, dass sich die Genehmigungspflicht eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks und damit auch der Gegenstand des Ausnahmetatbestandes gem. § 5 Z. 7 (neu) auf die gesamte Vertragsliegenschaft und nicht auf einzelne Grundstücke im Sinne des § 7 a Abs. 1 Vermessungsgesetz bezieht. Weist daher ein Teil einer Vertragsliegenschaft die Eigenschaft eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks im Sinne des § 3 Z. 1 auf, so fällt der Erwerb nicht unter die Ausnahmeregelung und ist damit genehmigungspflichtig, wenn das gesamte Flächenausmaß der aneinander angrenzenden vertragsgegenständlichen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke 3000m² übersteigt.

Zu 5. (§ 6 Abs. 2 zweiter Satz)

Es handelt sich um die Beseitigung eines Redaktionsversehens.

Zu 6. (§ 6 Abs. 2 Z. 1)

Es wird damit verdeutlicht, dass sich im Falle des § 6 Abs. 2 Z. 1 die Versagung des Erwerbs auf das gesamte Rechtsgeschäft bezieht und nur dann zum Tragen kommt, wenn der Interessent oder die Interessentin die gesamte Vertragsliegenschaft und nicht einzelne land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke derselben erwerben will.

Zu 7. (§ 11 Abs. 2)

Mit der Nennung von Namen und Adresse des Veräußerers oder der Veräußerin ist es der ortsansässigen Bevölkerung in der Regel leichter möglich, die Lage der vertragsgegenständlichen Liegenschaft schneller zu lokalisieren. Diese zusätzlichen Angaben sollen für bäuerliche Interessenten zu einer Orientierungshilfe führen, um leichter innerhalb der Anmeldefrist von drei Wochen ihre Erklärung abgeben zu können.

Zu 8. (§ 13 Abs. 3).

Es handelt sich um die Beseitigung eines Redaktionsversehens.

Zu 9. (§ 14 Abs. 1 und 2).

Derzeit entscheidet die Grundverkehrslandeskommission nur über Berufungen der Vertragsparteien bzw. des Grundstückseigentümers oder der Grundstückseigentümerin, wenn die Bezirksverwaltungsbehörde dem verfahrenseinleitenden Antrag auf Feststellung, dass eine bzw. keine land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft vorliegt, keine Folge gibt. Hingegen findet derzeit keine Kontrolle durch die Grundverkehrslandeskommission statt, wenn die Bezirksverwaltungsbehörde einem Feststellungsantrag entgegen der Stellungnahme der Bezirksbauernkammer entsprochen hat und der Bescheid unter Umständen rechtswidrig ist. Die Bezirksbauernkammer erlangt durch die Neuregelung im Falle ihrer Berufung die Stellung einer Formalpartei. Die vorliegende Änderung ist aber auch notwendig, um in der Rechtsprechung zum Begriff „land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft“ eine einheitliche Vollziehung sicherzustellen.

Zu 10. (§ 19)

Gesetzgebung und Vollziehung haben beim Rechtserwerb durch ausländische Personen bisher auf das Kriterium der Beeinträchtigung staatspolitischer Interessen abgestellt. Darüber hinaus gab es keine konkrete Rechtsgrundlage, um auch bei Vorliegen von Verurteilungen wegen vorsätzlich begangener Straftaten einen solchen Rechtserwerb zu untersagen. Durch diese Bestimmung soll eine solche Rechtsgrundlage geschaffen werden, wobei sich die inhaltliche Regelung an jenen Kriterien orientiert, die sich auch im Staatsbürgerschaftsgesetz für die Verleihung der österreichischen Staatsbürgerschaft finden.

Um aber nur jene Straftaten, die ein gewisses Maß an Unrechtsgehalt aufweisen, und nicht jede geringfügige Verurteilung berücksichtigen zu müssen, wurde eine Grenze von 6 Monaten Freiheitsstrafe vorgesehen. Auch hat sich in vielen Fällen herausgestellt, dass das Kriterium der Beeinträchtigung von staatspolitischen Interessen nicht ausreicht, um auch andere wichtige öffentliche Interessen berücksichtigen zu können.

Zu 11. (§ 26 Abs. 1)

Es liegt im Interesse der Einfachheit, Wirtschaftlichkeit und Kostenersparnis, dem Erwerber nur dann einen Nachweis gemäß § 26 Abs.1 aufzuerlegen, wenn das Gericht nicht mit Sicherheit annehmen kann, dass es sich um kein land- oder forstwirt-

schaftliches Grundstück handelt oder ein Ausnahmetatbestand nach § 5 vorliegt. Dem Gericht wird dadurch eine weitergehende Beurteilungskompetenz als bisher eingeräumt. Flächenwidmungspläne werden von den Gemeinden im Rahmen der Hoheitsverwaltung erlassen. „Baulandbestätigungen“ sind der Sache nach schriftliche Auskünfte über Details aus dem Flächenwidmungsplan und daher öffentliche Urkunden (OGH vom 30. Mai 2000, 1 Ob 48/00s). Der Oberste Gerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 14. Oktober 1997, 5 Ob 135g/97, ausgesprochen, dass das Grundbuchsgericht selbständig beurteilen darf, ob das Grundverkehrsgeschäft zulässig ist. Nicht in jedem Fall ist es erforderlich, dass die Grundverkehrsbehörde einen Bescheid darüber ausstellt, ob eine Liegenschaft unter den grundverkehrsrechtlichen Regelungsbereich fällt und daher genehmigungspflichtig ist. Liegt ein Grundstück nach dem geltenden Flächenwidmungsplan im Bauland, wird zum Nachweis, dass es sich um kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des NÖ GVG 2007 handelt, die Vorlage eine Baulandbestätigung an das Grundbuch ausreichen.

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

Der Hohe Landtag wolle die beiliegende Vorlage der NÖ Landesregierung über den Entwurf einer Änderung des 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