

# NÖ Agrarbezirksbehörden- gesetz

## Änderung

# SYNOPSIS

## SYNOPSIS

Dokumentation des Ergebnisses des Begutachtungsverfahrens  
betreffend die Änderung des Gesetzes über die NÖ Agrarbezirksbehörde,  
LGBl. 6075

Der Entwurf des Gesetzes über die NÖ Agrarbezirksbehörde wurde an nachstehende Stellen zur Begutachtung versendet:

1. das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst, Ballhausplatz 2, 1014 Wien
2. den Gemeindevertreterverband der Volkspartei Niederösterreich, Ferstlergasse 4, 3109 St. Pölten
3. den Verband sozialdemokratischer Gemeindevertreter in NÖ, Bahnhofplatz 10, 3100 St. Pölten
4. die Abteilung Landesamtsdirektion-Verfassungsdienst
5. die Abteilung Personalangelegenheiten A
6. die Abteilung Finanzen
7. die Abteilung Landesamtsdirektion/Beratungsstelle
8. die Arbeitsgemeinschaft der Bezirkshauptleute,  
z. Hd. Herrn Bezirkshauptmannes w. HR Mag. Kronister, Am Bischofteich 1, 3100 St. Pölten
9. NÖ Landarbeiterkammer, Marco d' Avianogasse 1, 1015 Wien
10. die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer, Wiener Straße 64, 3100 St. Pölten
11. die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich, Windmühlgasse 28, 1060 Wien
12. die Wirtschaftskammer für NÖ, Landsbergerstraße 1, 3100 St. Pölten
13. die Volksanwaltschaft, Singerstraße 17, 1010 Wien
14. den Bürgermeister der Stadt Krems, 3500 Krems
15. den Bürgermeister der Stadt St. Pölten, 3100 St. Pölten
16. den Bürgermeister der Stadt Waidhofen an der Ybbs, 3340 Waidhofen an der Ybbs
17. den Bürgermeister der Stadt Wiener Neustadt, 2700 Wiener Neustadt

18. die Notariatskammer für Wien, NÖ, Bgld., Landesgerichtsstraße 20, 1010 Wien

19. die Rechtsanwaltskammer NÖ, Andreas-Hoferstraße 6, 3100 St. Pölten

20. die Landespersonalvertretung

21. die NÖ Agrarbezirksbehörde

Zum übermittelten Gesetzesentwurf wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Bundeskanzleramt/Verfassungsdienst:

„Zu do. oz. Note teilt das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst unter Hinweis auf sein Rundschreiben vom 21. August 2012, GZ 601.920/0006-V/2/2012, betreffend Begutachtung von Rechtsvorschriften der Länder im Gefolge der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, mit, dass es das **Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft** befasst und ersucht hat, eine allfällige Stellungnahme bis zum **25. Oktober 2012** abzugeben.“

Magistrat St. Pölten:

„Sehr geehrte Damen und Herren,  
von Seiten des Magistrates St. Pölten - Fachbereich Behörden / Bezirksverwaltung bestehen gegen die Änderung des Gesetzes über die NÖ Agrarbezirksbehörde keine Einwände.“

Verband Sozialdemokratischer Gemeindevertreter in NÖ:

„Sehr geehrte Damen und Herren!  
Zum vorliegenden Entwurf wird seitens unseres Verbandes keine Stellungnahme abgegeben.“

Kammer für Arbeiter und Angestellte:

„Die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich teilt mit, dass gegen den im Betreff genannten Gesetzesentwurf keine Einwände erhoben werden.“

Gemeindevertreterverband der Volkspartei NÖ:

„Unser Verband bedankt sich für die Übermittlung des gegenständlichen Entwurfes und gibt gleichzeitig bekannt, dass gegen die in Aussicht genommenen Änderungen keine Bedenken bestehen.“

Bezirkshauptmannschaft Wien - Umgebung:

„Als zuständiger Berichterstatter der Arbeitsgemeinschaft der Bezirkshauptleute NÖ darf ich zum Bezugserlass vom 27.9.2012 mitteilen, dass gegen die beabsichtigte Änderung des Gesetzes über die NÖ Agrarbezirksbehörde kein Einwand erhoben wird.“

NÖ Landes-Landwirtschaftskammer:

„Die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer erhebt gegen die Änderung des Gesetzes über die NÖ Agrarbezirksbehörde keinen Einwand.“

Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland:

„Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 27. September 2012, bei der Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland am 27. September 2012 eingelangt, hat das Amt der NÖ Landesregierung den Entwurf einer Änderung des Gesetzes über die Agrarbezirksbehörde übermittelt und dazu ersucht bis 11. Oktober 2012 eine Stellungnahme abzugeben.

Die Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland bedankt sich für die Möglichkeit einer Äußerung zum vorliegenden Entwurf und erlaubt sich, nachstehende

Stellungnahme

abzugeben:

Der Aufgabenbereich der NÖ Agrarbezirksbehörde ist in § 1 des gegenständlichen Gesetzes über die NÖ Agrarbezirksbehörde geregelt. Entgegen des dort angeführten Bereiches und der früheren Vorgangsweise hat sich die NÖ Agrarbezirksbehörde in den letzten zwanzig Jahren eine Verwaltungspraxis angeeignet, bei der sie unter dem Deckmantel der Bodenreform private Rechtsgeschäfte als so genannte Flurbe-

reinigungsverfahren bzw. Siedlungsverträge beurkundet und diese mit Feststellungsbescheiden beurkundet. Damit maßt sich die NÖ Agrarbezirksbehörde entgegen ihrer eigentlichen Aufgabe an, in ausufernder Weise quasi als "Urkundenverfasser" für private Liegenschaftstransaktionen aufzutreten.

Zur Klarstellung sei nochmals verwiesen, dass es sich bei der aufgezeigten Vorgangsweise auch keineswegs um eine - gemäß § 1 Abs 2 des begutachteten Gesetzes zulässige - Form der Privatwirtschaftsverwaltung des Landes, sondern ausschließlich um die unzulässige Behandlung rein privatrechtlicher Beziehungen privater Personen handelt.

Diese Tätigkeit ist in rechtlicher Hinsicht schlicht unzulässig. Gemäß § 8 Abs 2 RAO bzw gemäß § 5 Abs 1 NO steht ausschließlich Rechtsanwälten bzw Notaren das Recht zu, Privaturkunden zu verfassen, und dies mit gutem Grund: Die Vertreter der jeweiligen Berufsgruppen haben nicht nur das juristische Studium, sondern auch umfangreiche Ausbildungen und Berufsprüfungen positiv zu absolvieren, um die Berufsbefähigung zu erlangen. Diese umfassende Ausbildung ist ein Garant für bestmögliche juristische Ausbildung, welche etwa auch im Zuge der Urkundenverfassung bei Liegenschaftstransaktionen zwischen Bürgern erforderlich ist. So gilt es, die Parteien nicht nur bestmöglich aufzuklären, sondern auch, Rechtssicherheit zu schaffen und allfällige Haftungsrisiken zu minimieren. Das Alleinstellungsmerkmal der genannten Berufsgruppen geht so weit, als selbst Wirtschaftstreuhandern, hinsichtlich welcher eine entsprechende Vermutung nahe läge, ein derartiges Recht auf umfassende Vertragserrichtung nicht zukommt (vgl 31 ff WTBO).

Steht einer Person oder Körperschaft von Gesetzes wegen nicht das Recht auf Urkundenverfassung zu, ist auch auf die haftungsrechtlichen Folgen im Falle einer schadenersatzrechtlichen Inanspruchnahme Bedacht zu nehmen: In 7 Ob 258/05z wurde etwa ausgesprochen, dass der- nicht zur Urkundenerrichtung befugte - Steuerberater unabhängig von einem Verschulden schon allein deshalb haftet, da er die ihm vom Gesetz zugewiesenen Kompetenzen überschritten hat (auf Grund der Verletzung eines Schutzgesetzes iSd § 1311 ABGB). Die NÖ Agrarbezirksbehörde, welcher eine solche Kompetenz nicht zusteht, wäre daher im gegebenen Falle wohl auch mit Fragen der schadenersatzrechtlichen Inanspruchnahme, gegebenenfalls im Rahmen der Amtshaftung, befasst.

Neben der bereits skizzierten Unzulässigkeit des diesbezüglichen Vergehens der NÖ Agrarbezirksbehörde sei in weiterer Folge auf die finanziellen Folgen verwiesen: In Punkt 6. der Allgemeinen Erläuterungen, Unterpunkt Finanzielle Auswirkungen, ist angeführt, dass es durch diese Gesetzesänderung für das Land zu **Einsparungen** kommen soll. Die Novelle bietet also die ausgezeichnete Möglichkeit für das Land NÖ, die - für das Land NÖ in keinster Hinsicht dienliche - genannte Praxis abzustellen, den auf Grund der bisherigen rechtswidrigen Tätigkeit der Beurkundung von privatrechtlichen Liegenschaftsübertragungen massiv aufgeblähten Verwaltungsapparat der NÖ Agrarbezirksbehörden abzubauen und damit freie Ressourcen für die entsprechenden Bediensteten zu schaffen. Neben diesem tatsächlichen Einsparungseffekt würde eine entsprechende Vorgangsweise überdies mit den Entscheidungen der Landesgesetzgeber in den benachbarten Bundesländern Oberösterreich und Steiermark korrespondieren, in welchen die rein privatrechtliche Tätigkeit der dortigen Agrarbezirksbehörden erst in jüngster Zeit zurückgedrängt bzw eliminiert wurde.

Überdies leitet die NÖ Agrarbezirksbehörde in der Praxis im rein wirtschaftlichen Interesse der Parteien und mit einem nicht zu rechtfertigenden bürokratischen Mehraufwand regelmäßig bei Übertragung von mehreren Grundstücken derselben Vertragspartner hinsichtlich eines einzelnen Grundstücks ein Aufstockungsverfahren und hinsichtlich der restlichen Grundstücke ein Flurbereinigungsverfahren ein. Mittels für die Finanzbehörde unüberprüfbarem Feststellungsbescheid werden dabei die arrondierten Grundstücke grunderwerbsteuerfrei gestellt. Durch diese rechtsmissbräuchliche Anwendung von Flurbereinigungsverfahren entsteht dem Staat ein erheblicher Steuer- und Abgabenverlust. Ein weiterer Steuer- und Abgabenverlust entsteht durch den Entfall der Personensteuern der rechtsberatenden Berufe.

Aus den genannten Erwägungen muss es Aufgabe der geplanten Novellierung sein, die genannte Kompetenzüberschreitung der Agrarbezirksbehörde einzustellen. Es erscheint daher vollkommen unverständlich, warum eine Abteilung gegründet werden solle, welche ausdrücklich (unter anderem) "Grundbuchsangelegenheiten" betrifft. Denn "Grundbuchsangelegenheiten" sind bloß einer von vielen Aspekten von "Rechtsangelegenheiten". Schafft man nun eine eigene Abteilung für "Grundbuchsangelegenheiten", vermittelt eine solche den Eindruck, auf Grund ihrer offensichtlichen Gleichwertigkeit mit (sämtlichen) anderen "Rechtsangelegenheiten", der oben

skizzierten unzulässigen Praxis den Anschein der Rechtmäßigkeit zu verleihen. Wie bereits erörtert, ist dieser Weg unrichtig. Vielmehr ist es selbstverständlich Aufgabe der Fachabteilung für Rechtsangelegenheiten auch für (auch in Hinkunft auftretende) vereinzelt vorkommende Fragen zum Grundbuchsrecht Stellung zu nehmen.

Es könnte daher in § 3 Abs 1 lit a heißen: "die Fachabteilung für Rechts- und innere Organisationsangelegenheiten"

In § 5 Abs 2 könnte es heißen: "Der Amtsvorstand wird im Falle seiner Verhinderung in rechtlichen Angelegenheiten vom Leiter der Fachabteilung für Rechts- und innere Organisationsangelegenheiten, in allen anderen Angelegenheiten vom Technischen Leiter vertreten."

Darüberhinaus sollte die organisatorische Umstrukturierung erst erfolgen, sobald die unzulässige Behandlung rein privatrechtlicher Beziehungen seitens der Niederösterreichischen Agrarbezirksbehörden aufgegeben wurde, um tatsächlich erhebliche Einsparungen zu erzielen und rechtlich unzulässige und haftungsbedrohte Handlungen einzustellen.“

***Es wird festgehalten, dass es durch die Eingliederung der bisher bereits existierenden Untereinheit „Grundbuchsstelle“ in die neue Fachabteilung für Rechts-, Grundbuchs- und Innere Organisationsangelegenheiten“ zu keiner Ausdehnung der Aufgaben der NÖ Agrarbezirksbehörde in Grundbuchsangelegenheiten kommt und es sich um eine rein innerorganisatorische Angelegenheit handelt. Die übrigen Ausführungen sind nicht Gegenstand dieser Novelle.***

Rechtsanwaltskammer Niederösterreich:

„Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Rechtsanwaltskammer Niederösterreich erstattet zur beabsichtigten Änderung des Gesetzes über die NÖ Agrarbezirksbehörde im Rahmen des Begutachtungsverfahrens nachstehende

**STELLUNGNAHME:**

Nach der Zielsetzung des Gesetzes soll die Struktur der Inneren Organisation der NÖ Agrarbezirksbehörde geändert werden. Aus insgesamt 8 Fachabteilungen sollen 6 Fachabteilungen entstehen.

Es soll nunmehr eine Fachabteilung für Rechts-, Grundbuchs- und Innere Organisationsangelegenheiten gebildet.

Bisher war keine eigene Fachabteilung für Grundbuchsangelegenheiten vorgesehen. Die nunmehr beabsichtigte Bezeichnung dieser Fachabteilung hinterlässt zumindest den Eindruck einer Ausdehnung des Tätigkeitsbereiches der NÖ Agrarbezirksbehörde in Grundbuchsangelegenheiten.

Aus diesem Anlass ist darauf hinzuweisen, dass die NÖ Agrarbezirksbehörde nur in Angelegenheiten der Bodenreform in dem ihr zugewiesenen Umfang tätig werden kann. Im Rahmen von Eigentumsübertragungen außerhalb eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens kann im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr die Agrarbezirksbehörde nur unter bestimmten Voraussetzungen Eigentumsübertragungen von Grundstücken durchzuführen. Dies kann nur für Flurbereinigungsübereinkommen und Siedlungsverfahren zutreffen.

Für diesen zulässigen Bereich der Agrarbehörde erscheint es daher nicht zielführend die Fachabteilung auch zusätzlich mit dem Begriff der Grundbuchsangelegenheiten zu bezeichnen. Es wird daher vorgeschlagen die Neufassung des § 32 Abs 1 lit a folgendermaßen zu fassen:

Die Fachabteilung für Rechts- und innere Organisationsangelegenheiten“

***Zu diesen Ausführungen wird festgehalten, dass es durch die Eingliederung der bisher bereits existierenden Untereinheit „Grundbuchsstelle“ in die neue Fachabteilung für Rechts-, Grundbuchs- und Innere Organisationsangelegenheiten“ zu keiner Ausdehnung der Aufgaben der NÖ Agrarbezirksbehörde in Grundbuchsangelegenheiten kommt und es sich um eine rein innerorganisatorische Angelegenheit handelt.***



Wirtschaftskammer Niederösterreich:

„Sehr geehrte Damen und Herren,  
die Wirtschaftskammer Niederösterreich erhebt zu dem Entwurf keinen Einwand.“

Abteilung Landesamtsdirektion, Beratungs- und Informationsstelle, Bürgerbüro:

„Sehr geehrte Damen und Herren,  
im Rahmen der Bürgerbegutachtung sind bei der Beratungs- und Informationsstelle keine Stellungnahmen eingelangt.“

## **2. Besonderer Teil**

Zu den einzelnen Bestimmungen der beabsichtigten Gesetzesänderung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Landespersonalvertretung:

„Von der Landespersonalvertretung wird zum gegenständlichen Gesetzesentwurf folgende Stellungnahme abgegeben:

### **Zu § 3 Abs. 3**

In den Erläuterungen wird die monokratische Struktur der Behörde als Argument für die Abschaffung der Einbindung des technischen Leiters bei technischen Angelegenheiten angeführt. In Abs. 3 wird die Zuweisung von neu übertragener Angelegenheit in die jeweiligen Fachabteilungen geregelt. Aus Sicht der Landespersonalvertretung hat ein Einvernehmenstatbestand nichts mit der monokratischen Struktur einer Behörde zu tun. Aus diesem Grund ist der zur Streichung vorgesehene Text, in seiner ursprünglichen Fassung zu belassen.“

***Dieser Anregung konnte nicht gefolgt werden. Die fachliche Leitung des agrartechnischen Dienstes durch den Technischen Leiter wird durch die vorgeschlagene Gesetzesänderung nicht eingeschränkt. Für das Erfordernis des Anstrebens eines Einvernehmens innerhalb der Behörde bedarf es keiner gesetzlichen Regelung.***

**Zu § 5 Abs. 3**

„Bei den Voraussetzungen zur Bestellung zum technischen Leiter wird angemerkt, dass dieser nach dem vorliegendem Gesetzesentwurf aus dem Kreise des Höheren Agrardienstes zur bestellen ist. Der Begriff des Höheren Agrardienstes stammt begrifflich aus dem Bereich der Dienstpragmatik der Landesbediensteten und ist im Landesbedienstetengesetz nicht näher definiert. Durch diese Begrifflichkeit könnte eine ungewollte Einschränkung auf Kollegen, welche der Dienstpragmatik der Landesbediensteten unterliegen, erfolgen. Aus diesem Grund wäre eine Umformulierung vorzunehmen, die auch die Kollegen des Landesbedienstetengesetzes umfasst.

Weiters ist anzumerken, dass bei der Agrarbezirksbehörde Kollegen beschäftigt werden, die ein Masterstudium in Vermessung und Katasterwesen absolviert haben. Diese Kollegen würden durch den vorliegenden Gesetzestext von der Möglichkeit der Bestellung zum technischen Leiter ausgeschlossen werden. Eine solche Einschränkung kann seitens der Landespersonalvertretung nicht nachvollzogen werden und es wird daher ersucht, eine Erweiterung um das Masterstudium in Vermessung und Katasterwesen vorzunehmen.“

***Hinsichtlich des Einwandes, dass Bedienstete nach dem NÖ Landesbedienstetengesetz (NÖ LBG) nicht umfasst sein könnten, wird festgehalten, dass unter dem Begriff „aus dem Kreise der höheren Bediensteten des Höheren Agrardienstes“ sowohl Bedienstete nach der Dienstpragmatik als auch nach dem Landesbedienstetengesetz zu subsumieren sind. Der Technische Leiter muss nach den grundsatzgesetzlichen Vorgaben ein Hochschulstudium absolviert haben. Derzeit haben Bedienstete nach dem Landesbedienstetengesetz die Dienstprüfung nach der Verordnung über die Prüfung für den Höheren Agrardienst abzulegen.***

***Der Anregung hinsichtlich der Erweiterung des Kreises der Absolventen eines Studiums im Vermessung- und Katasterwesen wurde entsprochen.***