

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

Kennzeichen
LF1-LEG-28/013-2013

Frist

DVR: 0059986

Bezug	BearbeiterIn	(0 27 42) 9005	Durchwahl	Datum
	Mag. Johannes Müller		12767	24. September 2013

NÖ Grundverkehrsgesetz 2007, Änderung; Motivenbericht

Hoher Landtag !

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion

Eing.: 25.09.2013

Ltg.-**179/G-15-2013**

L-Ausschuss

Zum Gesetzesentwurf wird berichtet:

Allgemeiner Teil

1. Ist-Zustand:

Mit 1. Jänner 2014 tritt die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, BGBl. I Nr. 51, in Kraft. Diese sieht nach dem Modell „9 + 2“ in jedem Land die Einrichtung eines Landesverwaltungsgerichts, auf Bundesebene die Einrichtung eines Bundesverwaltungsgerichts und eines Bundesfinanzgerichts vor.

Durch die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 wird der bisherige administrative Instanzenzug (mit Ausnahme des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde) beseitigt und im Bereich der Landesverwaltung nach den Art. 130 ff B-VG (neu) generell die Möglichkeit der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht eröffnet.

Die Landesverwaltungsgerichte treten dabei auch an die Stelle der bisherigen Unabhängigen Verwaltungssenate und der in verschiedenen Verwaltungsbereichen landesgesetzlich eingerichteten kollegialen Sonderbehörden mit Berufungszuständigkeiten.

Diese Behörden werden nach Art. 151 Abs. 51 Z. 8 B-VG ebenso wie die Unabhängigen Verwaltungssenate aufgelöst.

An der Stellung der Landesregierung als sachlich in Betracht kommende Oberbehörde ändert sich durch den Wegfall ihrer Funktion als Berufungsbehörde nichts.

Die unmittelbar verfassungsrechtlich bestehende Befugnis der Erhebung einer Beschwerde gegen verwaltungsbehördliche Bescheide an das Landesverwaltungsgericht erster Instanz darf landesrechtlich nicht ausgeschlossen werden.

Das NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 beinhaltet folgende Regelungen, die mit der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 unvereinbar sind:

- Berufungsrecht an die Grundverkehrslandeskommission und an die Grundverkehrskommission für ausländische Personen
- Zuständigkeit und Verfahren vor der Grundverkehrslandeskommission sowie vor der Grundverkehrskommission für ausländische Personen

Darüber hinaus bestehen auf Grund einiger unklarer Bestimmungen Vollzugsprobleme in der Praxis und sind durch die Änderung von bundesrechtlichen Vorschriften Zitat Anpassungen erforderlich.

2. Soll-Zustand:

Das NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 soll an die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 angepasst werden, indem

- es durch den Entfall der Grundverkehrslandeskommission und der Grundverkehrskommission für ausländische Personen nur mehr eine administrative Instanz gibt,
- statt des Berufungsrechts an die Grundverkehrslandeskommission und der Grundverkehrskommission für ausländische Personen ab 1. Jänner 2014 ein Beschwerderecht an das Landesverwaltungsgericht gibt,
- im Landesverwaltungsgericht Senatsentscheidungen unter Beteiligung von Laienrichtern/innen vorgesehen werden soll.

Der vorliegende Gesetzesentwurf soll auch die aufgetretenen Vollzugsdefizite beseitigen und es sollen erforderliche Zitat Anpassungen erfolgen.

Darüber hinaus sollen im Sinne der Verwaltungseffizienz Kompetenzzentren für Grundverkehrsverfahren eingerichtet werden. In Zukunft soll es in Niederösterreich fünf Grundverkehrsbehörden als Sonderbehörden geben, nämlich in Bruck an der Leitha, in Hollabrunn, in Melk, in St. Pölten und in Waidhofen an der Thaya. Dadurch sollen die Dauer der Verfahren beschleunigt und die Qualität der Entscheidungen erhöht werden.

3. Kompetenzrechtliche Grundlagen:

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

4. Verhältnis zu anderen landesrechtlichen Vorschriften:

Andere landesrechtliche Vorschriften sind vom vorliegenden Gesetzesentwurf nicht betroffen.

5. EU-Konformität:

Dieser Gesetzesentwurf steht mit keinen zwingenden unionsrechtlichen Vorschriften im Widerspruch.

6. Probleme bei der Vollziehung:

Durch die vorliegende Änderung des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 wird mit keinen Problemen bei der Vollziehung gerechnet.

7. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

Durch den vorliegenden Entwurf entstehen keine Mehrkosten. Durch die Bündelung der Vollziehung an nur fünf Grundverkehrsbehörden in NÖ wird es auch zu Einsparungen für das Land NÖ kommen.

8. 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.

9. Bestimmungen, die die Mitwirkung von Bundesorganen vorsehen:

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

10. Auswirkungen auf die Erreichung der Ziele des Klimabündnisses:

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

Besonderer Teil

Zum Inhaltsverzeichnis und zu den §§ 7, 8, 12, 13, 20 Abs. 2, 21, 24, 30 Abs. 4 und 32 Abs. 2:

Da mit 1. Jänner 2014 die Grundverkehrslandeskommission und die Grundverkehrskommission für ausländische Personen samt ihrer Verfahren entfallen und Grundverkehrsbehörden in nur mehr fünf Standorten eingerichtet werden sollen, waren die vorgenommenen Änderungen erforderlich.

Zu § 1:

Diese Änderung dient zur Klarstellung der bisherigen Vollzugspraxis.

Zu den §§ 1 Z. 1, 2, 3, 4, 5 Z. 4, 6 Abs.1, 6 Abs. 1 Z. 1, Z. 3, 6 Abs. 2 Z. 3, 14 Abs. 1, 23 Abs. 1 Z. 1, und 26 Abs. 1:

Die Änderung des Wortes „oder“ in „und“ wird dem Umstand gerecht, dass die Begriffe „land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ und „Land- und Forstwirtschaft“ grundverkehrsrechtliche Eigenbegriffe sind. Als Rechtsbegriff ist der Begriff „land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ verfassungsgesetzlich vorgegeben (vgl. VfSlg 7838).

Nach der Rechtsprechung ist für die Beurteilung, ob ein Grundstück ein land- oder forstwirtschaftliches ist, nicht seine Bezeichnung im Grundsteuer- oder Grenzkataster, sondern seine Beschaffenheit und seine bisherige Verwendung maßgebend.

Zu § 3 Z. 1 lit. b:

Die Änderung des Begriffs „oder“ in „und“ im Zusammenhang mit der Definition eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes stellt klar, dass die bloße land- und forstwirtschaftliche Nutzbarkeit einer Liegenschaft alleine ohne Zusammenhang mit einer Widmung zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb oder Tätigkeit nicht die Eigenschaft eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes begründet. (NÖ GVLK 30. November 2010, LF1-GV-107/055-2010 mit Hinweis auf VfSlg 11.240, 9.010, 9.005, 8.415, 7.838, 6.342, 6.342; VwGH 17. 9. 1968, 768/68) Die „Beschaffenheit“ stellt lediglich ein Beurteilungskriterium für die Frage der Eigenschaft dar (so VfSlg 8.453; vgl auch VfSlg 13.614). Der Zusammenhang zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung darf nicht lose sein. Ob die Nutzung auf eine für einen Land- und Forstwirt signifikante Weise erfolgt, ist nach der Rechtsprechung vor allem danach zu beurteilen, was und auf welche Weise auf dem Grundstück produziert wird und welche primären Verwendungszwecke das Grundstück hat. Die

Umstände, auf die es ankommt, können hierbei nicht nach starren Regeln beurteilt werden, können also nach Maßgabe des jeweiligen Falls unterschiedliches Gewicht besitzen; entscheidend ist, dass durch sie Sachverhalte verwirklicht werden, wie sie sich in der Land- oder Forstwirtschaft, wenn auch in verschiedenen Spielarten, finden (NÖ GVLK 31. Juli 2009, LF1-GV-107/040-2008, s d VfGH 12. Juni 2006, B 493/05 mit Hinweis auf VfSlg 9005, 9063, 14.025, 16.158 uva; s auch NÖ GVLK 30. November 2010, LF1-GV-107/055-2010).

Zu § 3 Z. 2 lit. b.:

Mit dieser Änderung soll verdeutlicht werden, dass die bloße Absicht des Erwerbers Landwirt zu werden, nicht ausreicht. Behauptet der Erwerber, dass er durch den Erwerb Landwirt wird, hat er dies durch ein Betriebskonzept zu belegen, aus dem hervorgeht, dass er ernsthaft eine „Selbstbewirtschaftung auf Betriebsbasis“ vorhat und aus seiner land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit nachhaltig eine Wertschöpfung zur Bestreitung seines Lebensunterhaltes erzielen wird. Es wird klargestellt, dass es nicht auf die theoretisch erzielbaren, sondern auf die konkret zu erzielenden Erträge ankommt, würde der Erwerber ohne Verzögerung auch die vertragsgegenständliche Liegenschaft bewirtschaften. Um seine konkrete Absicht über eine zukünftige Verwendung zu dokumentieren, ist es dabei erforderlich, dass der Erwerber überzeugend darlegt, dass er die in Rede stehende Liegenschaft auf Betriebsbasis selbst bewirtschaften wird. „Selbstbewirtschaftung“ heißt nicht bloß „ordnungsgemäße Bewirtschaftung“ (s d VwGH 20. 6. 1990, 90/02/0007 = VwSlg 13.228,). Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann auch auf andere Weise als durch Selbstbewirtschaftung sichergestellt werden (NÖ GVLK 1. Oktober 2010, LF1-GV-107/051-2010). Die Grundverkehrsbehörde hat die Möglichkeit, Wahrscheinlichkeit und Realisierbarkeit der behaupteten Verwendungsabsicht nach den im Grundverkehrs Antrag enthaltenen Angaben zu prüfen und das Ermittlungsergebnis in einer Prognose zu beurteilen. Die Befähigung des zukünftigen Landwirts erfordert naturgemäß sowohl eine einschlägige fachliche Ausbildung als auch eine praktische Tätigkeit in der Land- und Forstwirtschaft.

Es soll verdeutlicht werden, dass Ausbildung und praktische Tätigkeit kumulativ anzuwendende Tatbestandsmerkmale sind. Eine landwirtschaftliche Ausbildung mit einem bloßen Pflicht-Praktikum während der Schulzeit bietet in der Regel keine ausreichende Erfahrung.

Zu § 3 Z. 4a:

Die in § 11 NÖ in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Z 1 und 2 GVG 2007 enthaltene Interessenregelung führt zweifellos zu einer Beschränkung des freien Kapitalverkehrs.

Nach der Rechtsprechung des EuGH sind jedoch solche – den freien Kapitalverkehr beschränkende – Regelungen zulässig, wenn mit ihnen in nicht diskriminierender Weise ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgt wird und wenn sie mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit im Einklang stehen, d.h. geeignet sind, die Erreichung des angestrebten Zieles zu gewährleisten, und nicht über das hinausgehen, was hierzu erforderlich ist (vgl. z. B. EuGH in Ospelt, Rn 34; NÖ GVLK 25. August 2011, LF1-GV-107/067-2011).

Es wird mit der Änderung klargestellt, dass die im Zuge des grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahrens abgegebene Interessentenerklärung nicht bloß dazu dient, dass der Interessent im Genehmigungsverfahren Parteistellung erlangt, sondern mit seiner Erklärung ein an den Veräußerer gerichtetes rechtlich verbindliches, nicht ohne Grund widerrufbares Angebot im Sinne des § 861 ABGB abgibt, die Vertragsliegenschaft erwerben zu wollen, wenn dem Vertrag die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt wird (NÖ GVLK 22. Februar 2011, LF1-GV-107/059-2010 mit Hinweis auf Motivenbericht zum NÖ GVG 1989, 6800-2, 2. Novelle 3/93 vom 19. Jänner 1993, der ausführt, dass dem kaufwilligen Interessenten ein Recht zukommt).

Zu § 3 Z. 4b:

Die wörtliche Auslegung der Wortfolge „wenn durch Vorverträge oder verbindliche Angebote nachgewiesen wird, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft an Landwirte oder Landwirtinnen weitergegeben wird“, würde den Zweck eines Siedlungsträgers verfehlen. Würden nämlich Inhaber bäuerlicher Betriebe bereits ohne Siedlungsträger zur Abgabe von Vorverträgen oder Angeboten in der Lage sein, wäre es sinnlos, wenn der Siedlungsträger erwirbt, um zu „tragbaren Bedingungen“ „weiterzugeben“. Der Siedlungsträger wäre bloß Vermittler und Organisator einer Interessentengemeinschaft. Dazu bedürfte es jedoch nicht der Sonderregelung des § 3 Z.4 lit. b NÖ GVG 2007. Nach § 3 Z.4 lit. b NÖ GVG 2007 erklärt der Siedlungsträger als Interessent zwecks Erfüllung seiner gesetzlichen Aufgabe eine verbindliche Kaufbereitschaft im eigenen Namen. Durch die gesetzliche Auflage soll sichergestellt werden, dass der Erwerb durch den Siedlungsträger eine grundverkehrsrechtliche Maßnahme bleibt, ist doch der Siedlungsträger nach der Begriffsbestimmung des § 3 Z. 2 NÖ GVG 2007 kein Landwirt. Durch die verwaltungsbehördlich erzwingbare Auflage erlangt die Interessentenstellung des Siedlungsträgers den grundverkehrsrechtlich erforderlichen Zusammenhang.

Die Interessentenstellung nach § 3 Z 4 lit. b NÖ GVG 2007 macht es nun erforderlich, dass der NÖ landwirtschaftliche Förderungsfonds oder die Land- und Forstwirtschaftliche Boden- und Grunderwerbsgenossenschaft für Niederösterreich reg.Gen.m.b.H. bereits in ihrer Interessentenerklärung rechtsverbindlich zu erklären hat, dass sie die Kaufliegen-schaft innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist an Landwirte weitergegeben werden. Der genannte Fonds bzw. die Grunderwerbsgenossenschaft erlangen mit der Abgabe ihrer Interessentenerklärung und der Versagung des Rechtsgeschäftes weder einen Erwerbsanspruch noch Eigentum. Da eine Sache nur bei einem Erwerb weitergegeben werden kann, kommt sowohl die Verpflichtung zur Weitergabe als auch die mit dieser verbundenen Frist zur Weitergabe nur zum Tragen, wenn der Fonds bzw. die Grunderwerbsgenossenschaft zunächst selbst erwirbt. In einem solchen Fall wird die Grundverkehrsbehörde im Genehmigungsbescheid durch eine Auflage gemäß § 36 NÖ GVG 2007 die fristgerechte Weitergabe an Landwirte vorzuschreiben und durchzusetzen haben, um so die nach § 1 geschützten Interessen sicherzustellen. Die Nichterfüllung einer vorgeschriebenen Auflage ist nach § 38 Abs. 1 Z 5 NÖ GVG 2007 rechtswidrig und als Verwaltungsübertretung verwaltungsstrafrechtlich zu ahnden.

Zu § 3 Z. 5:

Die bisherige Formulierung dieser Begriffsbestimmung ist zu weit. Sie steht nicht im Einklang mit der sekundären Zielsetzung des § 1 Z. 2 NÖ GVG 2007, im Besonderen nicht mit dem Begriff „wirtschaftlich gesund“. § 1 Z. 2 NÖ GVG 2007 soll einen gegenüber § 1 Z. 1 NÖ GVG 2007 erweiterten Kreis von Personen schützen und zwar jene, die zwar nicht zur Bestreitung ihres Unterhaltes auf die berufliche Bewirtschaftung ihrer Land- und Forstwirtschaft angewiesen sind, jedoch erwerbsorientiert land- und forstwirtschaftlichen Grundordnungsgemäß und nachhaltig bewirtschaften. Eine kostendeckende Bewirtschaftung ist eine Voraussetzung für eine erwerbsorientierte Tätigkeit. Um in den Schutzzweck des § 1 Z. 2 NÖ GVG 2007 zu gelangen, müssen über den Eigenbedarf hinausgehende Erzeugnisse aus der Land- und Forstwirtschaft gewonnen werden. Für den Erwerb zwecks Eigenbedarf sieht § 5 Z. 7 NÖ GVG 2007 eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht vor.

Zu § 4 Abs. 1:

Die Änderung beinhaltet nicht nur eine stilistische Verbesserung, sondern auch die Klarstellung, dass nicht einzelne Grundstücke den Gegenstand der Genehmigung bilden, sondern das gesamte Rechtsgeschäft und zwar auch dann, wenn nur eines der Grundstücke ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne der Begriffsbestimmung ist und nicht die Ausnahmebestimmung des § 5 Z. 7 NÖ GVG 2007 greift.

Nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (z. B. VfSlg. 10764/1986, 10902/1986) hat die Grundverkehrsbehörde ein Rechtsgeschäft entweder zur Gänze zu genehmigen oder zur Gänze die Genehmigung zu versagen. Auch wenn nur Teile der den Gegenstand des Rechtsgeschäftes bildenden Liegenschaft landwirtschaftlich genutzt werden, unterliegt der ganze Vertrag der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht (so VfGH 30. November 1992, B1340/92; vgl. VfGH 28. Februar 1986, B570/85; VfGH 14. März 1986, B668/83; VfGH 13. Juni 1986, B67/84; VwGH 26. März 2004, 2003/02/0135 mit Hinweis VfGH 28. Februar 1986, VfSlg 10764/1986; VwGH 20. Dezember 1996, 96/02/0070; VfGH 10. Juni 1991, B825/90; OGH 21. 10. 2008, 5 Ob 133/08g).

Zu den §§ 5 Abs. 1 (neu) und 18 Abs. 1 (neu), Einleitungssatz:

Die Änderung im Einleitungssatz beinhaltet nicht nur eine stilistische Verbesserung, sondern auch die Klarstellung, dass in diesen Fällen im Sinne der Verwaltungseffizienz kein Genehmigungsverfahren einzuleiten und durchzuführen ist und die Behörde nur bei begründeten Zweifeln durch Feststellungsbescheid zu entscheiden hat.

Zu § 5 Abs. 1 Z. 2:

Die Aufzählung wurde systematisiert und klargestellt, dass der Erwerb von Nutzungsrechten nach den Bodenreformgesetzen von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind, da diese Gesetze ähnlich wie das Grundverkehrsgesetz der Verbesserung der Agrarstruktur dienen. Eine doppelte Kontrolle der Rechtserwerbe erscheint entbehrlich.

Zu § 5 Abs. 1 Z. 7:

Die Änderung beinhaltet nicht nur eine stilistische Verbesserung, sondern auch die Klarstellung. Nicht einzelne Grundstücke bilden den Gegenstand der Genehmigung, sondern das Rechtsgeschäft mit seiner gesamten erwerbsgegenständlichen Fläche. Der Vertragsgegenstand kann auch ein einziges Grundstück im Sinne des § 7a Vermessungsgesetz sein. Genehmigungspflichtig ist ein Rechtsgeschäft auch dann, wenn nur eine über 3.000

m² große Teilfläche eines Grundstücks land- und forstwirtschaftlich genutzt wird. Hingegen liegt die Ausnahmebestimmung des § 5 Z. 7 NÖ GVG 2007 vor, wenn der Vertragsgegenstand nicht mehr als 3000 m² land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche beinhaltet. Umfasst der Vertragsgegenstand einen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächenkomplex, etwa im Fall von aneinandergrenzenden Grundstücken, deren Fläche mehr als 3000 m² beträgt, ist der Erwerb genehmigungspflichtig.

Zu den §§ 5 Abs. 2 (neu), 18 Abs. 2 (neu) und 31 Abs. 2:

Die Rechtsfolgen von Umgehungsgeschäften betreffen typischerweise die Umgehung der Genehmigungspflicht. Der Rechtserwerber gibt beispielsweise vor, dass er das land- und forstwirtschaftliche Grundstück in genehmigungsfreier Weise nutzen will, obwohl die beabsichtigte Nutzung genehmigungspflichtig ist. Das dissimulierte Geschäft ist im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach § 6 NÖ GVG 2007 oder in einem Prüfungsverfahren nach § 27 NÖ GVG 2007 seiner wahren Beschaffenheit nach zu beurteilen. Eine allfällige Rückabwicklung ist naturgemäß schwierig, manchmal nicht mehr möglich. Ein Umstand, der mit dem nun festgesetzten und durch § 38 Abs.1 Z. 3 strafbewehrten Verbot so früh wie möglich verhindert werden soll.

Zu § 6 Abs. 2:

Der Begriff „im Einzelfall“ soll betonen, dass im grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahren nicht nach einem generellen Maßstab vorgegangen werden soll. Der „Grüne“ Grundverkehr knüpft kompetenzrechtlich an die Erhaltung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung und damit im Wesentlichen daran an, die Erhaltung solcherart genutzten Bodens zu sichern und unerwünschte Veränderungen der agrarischen Besitzstruktur zu verhindern.

Zu § 7:

Im Sinne der Verwaltungseffizienz sollen Kompetenzzentren für Grundverkehrsverfahren eingerichtet werden. In Zukunft soll es in Niederösterreich fünf Grundverkehrsbehörden als Sonderbehörden geben, nämlich in Bruck an der Leitha, in Hollabrunn, in Melk, in St. Pölten und in Waidhofen an der Thaya. Dadurch sollen die Dauer der Verfahren beschleunigt und die Qualität der Entscheidungen erhöht werden.

Zu § 8:

Die nationalen und europäischen Politiken für die Land- und Forstwirtschaft haben die Förderung ökologisch verträglicher Techniken in der Land- und Forstwirtschaft neben dem allgemeinen Schutz der Umwelt vor Augen. Es geht darum, einen stabilisierenden Einfluss auf die land- und forstwirtschaftliche Struktur auszuüben. Die Förderung umweltgerechter Techniken und Produktionsweisen wird deshalb innerhalb der EU-Agrarpolitik auch unter dem Überbegriff der „Agrarstrukturpolitik“ subsumiert. Demgegenüber soll das Grundverkehrsgesetz die oben erwähnte Vielfalt möglichst erhalten und stärken. Es gilt im Einzelfall eine möglichst ausgewogene und sachgerechte Lösung in diesem Spannungsverhältnis zu finden. War bis in die siebziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts die Gewährleistung der Versorgung mit land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen sowie die Nahrungsmittelsicherheit das zentrale Element der Agrarpolitik und aller damit zusammenhängenden Politiken, so rücken ab den achtziger Jahren mit der zunehmenden Internationalisierung neben der Forderung nach Wettbewerbsfähigkeit auch Umweltschutz und Ökologisierung, Nachhaltigkeit, Erhaltung und nachhaltige Nutzung der Biodiversität und neuerdings vor allem auch klimarelevante Zusammenhänge in das Zentrum des Diskurses. Wünschenswert ist es weiterhin eine vielfältige Agrarstruktur zu bewahren, weil die sozioökonomische Vielfalt auch vielfältige Strukturen und Lebensräume für die Ökosysteme bereitstellt, und damit gleichzeitig Umweltauforderungen gerecht wird. Der „lebens- und leistungsfähige Bauernstand“ erscheint gesellschaftlich nur gegeben, wenn er im Kontext von „sozioökonomisch und -ökologischer Verträglichkeit“ im Zusammenhang mit der nachhaltigen Entwicklung ländlicher Räume gesehen wird. Die größte Herausforderung in der Vollziehung des landwirtschaftlichen Grundverkehrs ist es den schnellen Wandel in der Agrarstruktur zu erfassen und auf diesen angemessen zu reagieren. In diesem Punkt lässt sich eine sachgerechte Lösung erfahrungsgemäß nicht nur auf Sachverständigen-ebene lösen. Es erscheint ein zwingendes Erfordernis fachkundige Laienrichter/innen als Entscheidungsträger/innen heranzuziehen, um so den aktuellen Anforderungen im Agrarrecht im Allgemeininteresse möglichst gerecht zu werden.

Die für die Erfüllung der richterlichen Tätigkeit verbundenen Aufgaben und Aufwendungen fallen in den Zuständigkeitsbereich des Landesverwaltungsgerichts. Weiters wird die Tragung des konkreten Sachaufwandes oder Zweckaufwandes für den fachkundigen Laienrichter oder die fachkundige Laienrichterin dem Landesverwaltungsgericht zukommen. Die Bestellung des fachkundigen Laienrichters oder einer fachkundigen Laienrichterin erfolgt

zwar durch die Landesregierung, die Tätigkeit selbst erfolgt jedoch ausschließlich im Rahmen des Landesverwaltungsgerichts.

Im Verfahren nach § 6 Abs. 1 Z. 2 wird der Wirtschaftskammer zur Wahrung ihrer Interessen ein Recht zur Abgabe einer Stellungnahme im Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht eingeräumt.

Zu § 11 Abs. 2 zweiter Satz:

Die Verwaltungspraxis hat gezeigt, dass es im Sinne der Verwaltungseffizienz erforderlich erscheint, der Bezirksbauernkammer nicht nur über deren Verlangen die Vertragsurkunde zu übermitteln. Dadurch wird der Verfahrensablauf effizienter gestaltet, kann der potentielle Interessent bereits bei der Bezirksbauernkammer in die Urkunde Einsicht nehmen und gegebenenfalls eine rechtsverbindliche Interessenserklärung abgeben. Hinzukommt, dass dadurch der Bezirksbauernkammer die Beurteilung des ortsüblichen Verkehrswerts erleichtert wird, um in der Begründung ihrer Stellungnahme nach § 11 Abs. 7 NÖ GVG 2007 auf die Frage der rechtmäßigen Preisgestaltung näher eingehen zu können.

Zu § 14:

Aus der Möglichkeit, über die land- und forstwirtschaftliche Grundstückseigenschaft in einem Zwischenverfahren mit einem Feststellungsbescheid zu entscheiden, ergibt sich nicht die Unzuständigkeit der Grundverkehrsbehörde, diese Frage in einem anhängigen Genehmigungsverfahren selbst zu prüfen (so bereits VwGH 22. September 1966, 455, 456/66; VfSlg 5625, 7235; Melichar, JBI 1968, 295). Es ist aus sachlichen Erwägungen nicht einzusehen, dass derzeit der Erwerber mit der Wahl des Verfahrens entscheidet, ob er ein Genehmigungsverfahren nach § 6 NÖ GVG 2007 anstrebt oder einen Antrag auf Feststellung nach § 14 NÖ GVG 2007 stellt, womit er über die gesetzlich vorgesehene Mitwirkung der Bezirksbauernkammer bestimmt.

Der Bezirksbauernkammer werden damit in dieser Frage nicht nur im Feststellungsverfahren, sondern auch im Zwischenverfahren ein Anhörungsrecht sowie ein Beschwerderecht an das Landesverwaltungsgericht eingeräumt.

Zu § 20 Abs. 1, Überschrift des § 23:

Das Amt der NÖ Landesregierung ist ein behördliches Hilfsorgan der NÖ Landesregierung. Es besteht keine Notwendigkeit das Amt mit Behördenqualität auszustatten.

Zu § 23 Abs. 3:

Die beruflichen Interessenvertretungen erlangen mit der Abgabe einer Stellungnahme die Funktion einer Organpartei. Es war bisherige Verwaltungspraxis und es ist sachgerecht ein Beschwerderecht an das Landesverwaltungsgericht nur im Umfang der Stellungnahme einzuräumen.

Zu den §§ 26 Abs. 1, 27 Abs. 5 und 28 Abs. 3:

Die Änderung dient nur der Klarstellung.

Zu den §§ 26 Abs. 1, 30 Abs. 2, 31 Abs. 1 und 2, 32 Abs. 2, 36 Abs. 7, 37 Abs. 2 und 38 Abs. 1 Z. 5:

Mit diesen Änderungen sollen im Hinblick auf die Frage des Eintritts der Rechtskraft auch die Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichts mit umfasst sein.

Zu § 33:

Die Änderung dient nur der Verständlichkeit zur bisherigen Vollzugspraxis.

Zu 35 Abs. 1 und 38 Abs. 4:

Die Ergänzung „ordentlichen“ soll klarstellen, dass damit nicht die Landesverwaltungsgerichte gemeint sind.

Zu § 38 Abs. 1 Z. 3:

Nicht nur die erfolgte Umgehung, sondern bereits verbotene Umgehungshandlungen werden damit unter Verwaltungsstrafe gestellt.

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
Dr. P e r n k o p f
Landesrat

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung