

# NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 Änderung

# SYNOPSIS

LF1-LEG-28/013-2013

## SYNOPSIS

### Dokumentation des Ergebnisses des Begutachtungsverfahrens betreffend die Änderung des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007, LGBl. 6800

Der Entwurf des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 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. Abteilung Landesamtsdirektion
5. Abteilung Finanzen
6. Abteilung Gemeinden
7. Abteilung Forstwirtschaft
8. Abteilung Landesamtsdirektion / Beratungsstelle
9. die Arbeitsgemeinschaft der Bezirkshauptleute, z.H: Herrn Bezirkshauptmann w. HR Mag. Kronister, Am Bischofteich 1, 3100 St. Pölten
10. NÖ Landes-Landwirtschaftskammer, Wiener Straße 64, 3100 St. Pölten
11. Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ, Windmühlgasse 28, 1060 Wien
12. die Wirtschaftskammer für NÖ, Landsbergerstraße 1, 3100 St. Pölten
13. die Sozialversicherungsanstalt der Bauern, Ghegastraße 1, 1030 Wien
14. die Volksanwaltschaft, Singerstraße 17, 1010 Wien
15. den Bürgermeister der Stadt Krems, 3500 Krems
16. den Bürgermeister der Stadt St. Pölten, 3100 St. Pölten
17. den Bürgermeister der Stadt Waidhofen an der Ybbs, 3340 Waidhofen an der Ybbs
18. den Bürgermeister der Stadt Wiener Neustadt, 2700 Wiener Neustadt
19. Verband land- und forstwirtschaftlicher Betriebe NÖ, Schauflergasse 6/V, 1010 Wien
20. Notariatskammer für Wien, NÖ und Burgenland, Landesgerichtsstraße 20, 1010 Wien
21. Rechtsanwaltskammer NÖ, Andreas-Hoferstraße 6, 3100 St. Pölten
22. den Unabhängigen Verwaltungssenat im Land NÖ, Wiener Straße 54, 3109 St. Pölten

23. Abteilung Personalangelegenheiten A
24. Die Landespersonalvertretung
25. Abteilung Allgemeiner Baudienst

Zum übermittelten Gesetzesentwurf wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

## **1. Allgemeiner Teil**

### 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 die Bundesministerien für Justiz und für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft befasst ersucht hat, eine allfällige Stellungnahme bis zum 9. August 2013 abzugeben.“

### Arbeitsgemeinschaft der Bezirkshauptleute

„Als zuständiger Bereichssprecher der Arbeitsgemeinschaft der Bezirkshauptleute NÖ darf ich zum Bezugserlass vom 1. Juli 2013 mitteilen, dass gegen die beabsichtigte Änderung des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 kein Einwand erhoben wird.“

Insbesondere wird neben der neuen Behördenorganisation gem. § 7 begrüßt, dass der Interessent ein rechtsverbindliches Anbot zu legen hat (§ 3 Z. 4 lit. a) und der, der Landwirt werden will, seine erforderlichen Fähigkeiten durch fachliche Ausbildung und praktische Tätigkeit belegen muss (§ 3 Z. 2).“

### Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich

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

### Niederösterreichische Landes- Landwirtschaftskammer

„Die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer erhebt gegen die Änderung des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 keinen Einwand.“

Abteilung Landesamtsdirektion/Beratungs- und Informationsstelle

„Im Rahmen der Bürgerbegutachtung sind bei der Beratungs- und Informationsstelle keine Stellungnahmen eingelangt.“

Rechtsanwaltskammer NÖ

„Die Rechtsanwaltskammer für Niederösterreich erstattet zur beabsichtigten Änderung des NÖ Grundverkehrsgesetzes nachstehende Stellungnahme.

Die Änderungen sind nur zum Teil durch die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 erforderlich. Tatsächlich wird in diesem Zusammenhang in einigen Bestimmungen sehr weitreichend eingegriffen.“

**2. Besonderer Teil**

Zu den einzelnen Bestimmungen der beabsichtigten Änderung des NÖ Grundverkehrsgesetzes, LGBl. 6800 wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

**Zum Inhaltsverzeichnis:**Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst**„Zu Artikel I Z. 1:**

Im gegebenen Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass im Hinblick auf Artikel I Z. 21 auch im Inhaltsverzeichnis die Überschrift des 2. Abschnittes zu ändern wäre.“

***Der Anregung wurde entsprochen.***

**„Zu Artikel I Z. 7:**

In der Änderungsanordnung wäre auch der weitere Inhalt des Artikel I Z. 42 zu berücksichtigen (Ersatz des Wortes „oder“ durch das Wort „und“).“

***Der Anregung wurde entsprochen.***

**Zu § 3:**Verband land- und forstwirtschaftlicher Betriebe Niederösterreich**1. „Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke / land- und forstwirtschaftliche Grundstücke:**

Die Änderung von „oder“ in „und“ ist unseres Erachtens missverständlich. Zweifelsfrei gibt es Betriebe, die ausschließlich landwirtschaftliche Grundstücke haben und ausschließlich landwirtschaftliche Bewirtschaftungen vornehmen. Ebenso gibt es Grundstücke und Betriebe, die ausschließlich forstwirtschaftlich tätig werden.

Wenn nun im Entwurf dargestellt wird, dass die Änderung des Begriffs von „oder“ in „und“ im Zusammenhang mit der Definition eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks klarstellen soll, 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 Grundstücks begründet, ist dies insoweit nicht nachvollziehbar, als faktisch alle land- oder forstwirtschaftlich gewidmeten Grundstücke aufgrund der einschlägigen Erfordernisse des Grundbuchsrechtes bei Übertragungen jedenfalls einer grundverkehrsbehördlichen „Behandlung“ bedürfen, weshalb die Frage, ob tatsächlich land- oder forstwirtschaftliche Tätigkeiten auf dem entsprechenden Grundstück erfolgt sind oder erfolgen, von keiner Relevanz sein können. Das Grundbuchsgericht hat nicht die Möglichkeit, im Detail zu überprüfen, ob es sich bei dem land- oder forstwirtschaftlich gewidmeten Grundstück tatsächlich um ein in dieser Form bewirtschaftetes Grundstück handelt. Daher bedarf es allein aufgrund der Bestimmungen des Grundbuchsrechtes entsprechender Genehmigungen bzw. Feststellungsbescheide/amtlicher Feststellungen, damit Transaktionen, die grundbuchsrelevant sind, umgesetzt werden können.

Andere Transaktionen, die grundbücherlich nicht von Relevanz sind, bedürfen jedenfalls auch der grundverkehrsbehördlichen Behandlung, wie die Regelung des § 3 Z. 1 des Entwurfes darlegt („...wenn sie gegenwärtig zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören oder land- oder wirtschaftlich genutzt sind.

Dabei ist die Beschaffenheit oder die Art ihrer tatsächlichen Verwendung maßgebend.“).

Die Land&Forst Betriebe Niederösterreich ersuchen daher, im endgültigen Gesetztext in allen betroffenen Bestimmungen jeweils „land- und/oder forstwirtschaftliche Grundstücke“, ebenso wie „Land- und/oder Forstwirtschaft“ bzw. „land- und/oder forstwirtschaftliche Betriebe“ aufzunehmen.“

***Der Anregung kann nicht gefolgt werden, da der Begriff „Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ ein grundverkehrsrechtlicher Eigenbegriff ist. Als Rechtsbegriff ist er verfassungsgesetzlich vorgegeben (vgl. VfSlg 7838).***

***„Landwirtschaft und Forstwirtschaft“ ist als eine zusammenfassende Bezeichnung für alle Betriebe, die sich mit der Nutzung des Bodens befassen, zu verstehen (VwGH 31. 03. 92/02/0326 mit Hinweis auf VwGH 22. 9. 1966, 455, 456/66).***

## **2. „Beschaffenheit und die Art ihrer tatsächlichen Verwendung (zu § 3 Z. 1 des Entwurfes)**

Was mit der Abänderung in „dabei ist die Beschaffenheit und die Art ihrer tatsächlichen Verwendung maßgebend“ bewirkt werden soll, ist nicht nachvollziehbar, weil in der vorgeschlagenen neuen Fassung unseres Erachtens sowohl die Beschaffenheit als auch die Art der tatsächlichen Verwendung kumulativ zu betrachten sind, während es in der Vergangenheit zur Verpflichtung zur Einholung entsprechender Bewilligungen ausgereicht hat, wenn entweder die Beschaffenheit oder die Art der tatsächlichen Verwendung land- oder forstwirtschaftlichen Charakter hatte.

Mit der Änderung wird unseres Erachtens tendenziell eher eine Einschränkung, denn eine Ausweitung bewirkt. Unseres Erachtens hat die alte Fassung mehr Klarheit.“

***Der Anregung kann aus rechtlichen Gründen nicht gefolgt werden. Die „Beschaffenheit“ stellt lediglich ein Beurteilungskriterium für die Frage dieser Ei-***

**genschaft dar (so VfSlg 8.453; vgl. auch VfSlg 13.614). Die bloße land- und forstwirtschaftliche Nutzbarkeit einer Liegenschaft alleine ohne Zusammenhang mit einer Widmung zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb begründet nicht die Eigenschaft eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks (NÖ GVLK 30. November 2010, LF1-GV-107/055-2010 mit Hinweisen VfSlg 11.240, 9.010, 9.005, 8.415, 7.838, 6.342, 6.342; VwGH 17. September 1968, 768/68). Der Begriff „Beschaffenheit“ wird im Gesetz nicht näher umrissen. Nicht jedes Grundstück, das einmal land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurde, muss zwangsläufig diese Eigenschaft auch noch im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses besitzen (VfSlg 7836/1976, 11.437/1987).**

### **3. „Landwirte (zu § 3 Z. 2 des Entwurfes)**

Betrachtet man nun § 3 Z. 2 des Entwurfes und die Änderung von „oder“ in „und“, so stellt sich die Frage, ob Landwirte, die lediglich einen landwirtschaftlichen oder lediglich einen forstwirtschaftlichen Betrieb führen, überhaupt unter die Definition des § 2 fallen.

Nach dem reinen Gesetzestext ist nämlich nur **der** Landwirt, der einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb alleine oder zusammen ... führt.

Wer lediglich einen landwirtschaftlichen Betrieb führt oder wer lediglich einen forstwirtschaftlichen Betrieb führt, ist offensichtlich in Zukunft nicht mehr Landwirt. Dies kann unseres Erachtens nicht vom Gesetzgeber gewünscht sein. Im Übrigen erscheint dies auch verfassungsrechtlich bedenklich.

Generell ist hinsichtlich der Eigenschaft „Landwirt/Landwirtin“ festzuhalten, dass die Definition sowohl in der alten, als auch in der neuen Fassung, unseres Erachtens inkomplett ist:

Es gibt Landwirte<sup>1</sup>, die einen land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb führen, aber weder persönlich, noch durch Familienangehörige die Bewirtschaftung durchführen, sondern Dienstleister, wie beispielsweise Maschinenringe oder sons-

---

<sup>1</sup> unter Landwirte verstehen wir Landwirte und Landwirtinnen.

tige Dienstleistungsunternehmen beauftragen. Die Landwirte organisieren lediglich die Dienstleister, führen aber dennoch einen land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb auf eigene Rechnung und eigenes Risiko.

Dieser Typus Landwirte ist unseres Erachtens von den Begriffsbestimmungen des § 3 des Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetzes, alte und neue Fassung, nicht umfasst. Dieser Typus ist aber im Hinblick auf Rationalisierungsmaßnahmen und im Hinblick auf effiziente land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung von steigender (eminenter) Bedeutung.

Wenn nun eine Person einen neuen landwirtschaftlichen Betrieb schaffen will oder ein derart agierender Land- und Forstwirt land- oder forstwirtschaftliche Flächen zukaufen will, wird er unseres Erachtens in diesem Zusammenhang unsachlich diskriminiert, weil weder er noch seine Familienangehörigen oder Dienstnehmer selbst im Betrieb „Hand anlegt“.

Ebendies betrifft auch land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die im Eigentum von Körperschaften öffentlichen Rechtes (Stifte und Klöster), Stiftungen (nach dem Österreichischen Privatstiftungsgesetz), Kapitalgesellschaften (beispielsweise Österreichische Bundesforste) stehen. Betrachtet man nun beispielsweise die Österreichische Bundesforste AG, ist diese dann nicht mehr berechtigt, landwirtschaftliche Flächen zwecks Arrondierung zuzukaufen, wenn der landwirtschaftliche Betrieb als solches verpachtet ist. Die Verpachtung führt dazu, dass weder der Liegenschaftseigentümer selbst, noch seine Dienstnehmer oder Familienangehörigen bewirtschaftend tätig werden, weshalb auch die Eigenschaft als Land- oder Forstwirt nicht mehr gegeben ist.

Da Körperschaften öffentlichen Rechtes, Stiftungen und Kapitalgesellschaften im Grundverkehrsgesetz keine Berücksichtigung finden, wäre ihnen der Zugang zu land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften und der Liegenschaftserwerb verschlossen. Diese Benachteiligung aufgrund der Rechtsform kann unseres Erachtens nicht vom Gesetzgeber gewünscht sein. Im Übrigen erscheint sie auch verfassungsrechtlich bedenklich.

Wenn nun beispielsweise eine Stiftung nach dem Österreichischen Privatstiftungsgesetz eine land- oder forstwirtschaftliche Fläche erwerben will, ist dies allein schon immer dann unmöglich, wenn die Stiftung keine Dienstnehmer beschäftigt, sondern die Bewirtschaftung durch Dienstleistungsunternehmen oder eigene „Tochterunternehmen“ veranlasst.

Festzuhalten ist, dass es gerade die großen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sind, die nachhaltig wirtschaften und dabei gleichzeitig auch entsprechende umweltgerechte Auflagen übernehmen, um beispielsweise auch den landwirtschaftlichen Strukturverbesserungen entsprechen zu können. Es sind gerade große Betriebe, die aufgrund ihrer wirtschaftlichen Ausstattung und der fachlichen Expertise in der Lage sind, sinnvolle ökologische Maßnahmen zu setzen und durch professionellen Maschineneinsatz naturnah und nachhaltig zu wirtschaften. Diese land- und forstwirtschaftlichen Betriebe haben eine Leitfunktion für die Region in Fragen der Bewirtschaftung und stellen auch eine flächendeckende Landwirtschaft sicher. Sie sind Innovationsträger und schaffen auch Arbeitsplätze in ländlichen Regionen.

Ein weiterer Aspekt ist, dass gerade flächenstarke land- und forstwirtschaftliche Betriebe von Infrastrukturmaßnahmen stärker betroffen sind und für sie daher ein entsprechender Ankauf von Ersatzflächen unbedingt notwendig ist.

Gerade diesen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben wird aber durch das Grundverkehrsgesetz der Erwerb und die Pachtung entsprechender Flächen erschwert, was zum einen gleichheitswidrig ist, zum anderen auch gesellschaftspolitisch nicht gewünscht sein kann.

Ergänzend halten wir fest, dass jedenfalls derjenige jedenfalls „Landwirt“ ist, der im Hinblick auf das österreichische Förderwesen (z. B. AMA, Zahlungsansprüche,...) über eine Betriebsnummer verfügt und/oder Eigentümer eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes ist (auch wenn dieser Betrieb verpachtet oder durch ein professionelles Dienstleistungsunternehmen bewirtschaftet sein sollte). Diese land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebe dürfen keinesfalls aus dem Grundverkehr ausgeschlossen werden.

Es ist daher die Begriffsbestimmung des § 3 Z. 2 des Entwurfes um die Möglichkeit des Engagements von Bewirtschaftungsunternehmen zu erweitern. Weiters ist die Möglichkeit vorzusehen, dass zukünftige Landwirte auch dann berechtigt sind, land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaften zu erwerben, wenn sie darstellen, dass sie ihren Lebensunterhalt oder zumindest einen wesentlichen Teil des Lebensunterhalts dadurch bestreiten wollen, dass sie die in ihrem Eigentum stehenden land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften durch professionelle Dienstnehmer oder professionelle Dienstleistungsunternehmen bewirtschaften lassen.

**Die Land&Forst Betriebe Niederösterreich ersuchen daher um folgende Formulierung von § 3 Z. 2 des Entwurfes:**

„2. Landwirte oder Landwirtinnen (im Voll-, Zu- oder Nebenerwerb):

a) wer einen land- **und/oder** forstwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen **und/oder** landwirtschaftlichen Dienstnehmern oder Dienstnehmerinnen **oder durch professionelle Dienstleistungsunternehmen** bewirtschaftet und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreitet oder

b) wer nach Erwerb eines land- **und/oder** forstwirtschaftlichen Grundstücks einen land- **und/oder** forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern oder Dienstnehmerinnen **oder durch professionelle Dienstleistungsunternehmen** bewirtschaftet und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreiten will

und

\* diese Absicht durch ausreichende Gründe und

\* aufgrund fachlicher Ausbildung und praktischer Tätigkeit die dazu erforderlichen Fähigkeiten belegt **oder durch die fachliche Expertise des Dienstleistungsunternehmens bzw. der landwirtschaftlichen Dienstnehmer oder Dienstnehmerinnen nachweist.**““

***Ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb kann sowohl ein bäuerlicher Betrieb als auch ein Großbetrieb sein. Zwischen Großgrundbesitz und Großbetrieb ist zu unterscheiden. Das NÖ GVG 2007 schließt Großbetriebe nicht vom Erwerb***

**land- und forstwirtschaftlicher Grundflächen aus, sondern bevorzugt bäuerliche Betriebe. Maßnahmen gegen die Vergrößerung von Großbesitz gehören seit jeher zum Ziel des Grundverkehrsrechts (VfGH 17. Juni 2008, G187/07 mit Hinweis auf VfSlg. 13.386/1993).**

**Mit der Anregung würden entgegen den Intentionen des NÖ GVG 2007 Großbetriebe bäuerlichen Betrieben gleichgestellt werden. Der Anregung konnte daher nicht gefolgt werden.**

**Der Grundverkehrsbehörde hat daher im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen (lebensfähigen) Bauernstandes, aber auch im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines mittleren und kleinen land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes, Großbetriebe gegenüber bäuerlichen Betrieben zu benachteiligen (vgl. VfSlg 13.386).**

**Die Bevorzugung „bäuerlicher Betriebe“ gegenüber „Großbetrieben“ steht unter dem Gesetzesvorbehalt des nach Artikel 6 StGG gewährleisteten Rechts auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes (s. VfSlg 13.386).**

Rechtsanwaltskammer NÖ

**„Zu § 3 Z. 2 lit.b**

Bisher war die Absicht der Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber glaubhaft zu machen. Nach der Änderung wäre sie zu belegen. Das stellt einen viel höheren Grad des Nachweises dar. Auch die Glaubhaftmachung muss entsprechend begründet sein und auf die konkreten Umstände eingehen.

Es erscheint daher diese Glaubhaftmachung ausreichend. Der Grundverkehrsbehörde wird dadurch ein größerer Entscheidungsspielraum eingeräumt. Diese beabsichtigten Änderungen erscheinen daher nicht erforderlich um die grundsätzlichen Ziele des NÖ Grundverkehrsrechtes zu verwirklichen. Die Unzulässigkeit von Umgehungen ist ohnehin verankert und wird noch weiter verstärkt.“

**Aus der Sicht des Gleichheitssatzes (Artikel 2 StGG und 7 -B-VG) ist es geboten, nicht nur darauf abzustellen, ob der Erwerber ausübender Landwirt ist, sondern der Erwerber als „Newcomer“ mit dem Erwerb und der Bewirtschaft-**

*tung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ausübender Landwirt wird (NÖ GVLK 20. Februar 2008, LF1-GV-107/027-2007 mit Hinweis VfSlg 11.516; 12.030; 13.387; auch VwSlg 9389; 11.640). Bereits bisher erforderte die Beurteilung, ob eine Landwirtschaft im Sinne des NÖ GVG 2007 geschaffen wird, eine nachvollziehbare Prognose, in der es nicht auf die theoretisch erzielbaren, sondern auf die konkret zu erzielenden Erträge ankommt, würde der Erwerber ohne Verzögerung auch die vertragsgegenständliche Liegenschaft bewirtschaften (zur Prognoseentscheidung jüngst VfGH 13. Juni 2013, B1131/2010 u. a.). Der werdende Landwirt darf im Vergleich zum bereits seienden Landwirt weder benachteiligt noch bevorzugt werden. Um die konkrete Absicht der zukünftigen Verwendung zu dokumentieren, ist es dabei erforderlich, dass der Erwerber überzeugend darlegt, dass er die in Rede stehende Liegenschaft auf Betriebsbasis selbst bewirtschaften wird. Bei der Erstellung der Prognoseentscheidung trifft den Erwerber eine besondere Mitwirkungspflicht (s. d. VwGH 20. Juni 1990, 90/02/0007; vgl. auch VfSlg 12609; 12789).*

*Zukünftiges kann weder bescheinigt noch erwiesen werden. Die Ansicht, dass sich der Entscheidungsspielraum der Grundverkehrsbehörde geändert hat, trifft nicht zu. Es handelt sich um eine bloße Klarstellung.*

Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst

„Zu Artikel I Z. 20:

Es stellt sich die Frage, wie vorzugehen ist, wenn die Auflage nicht erfüllt wird. Entsprechende Ausführungen sollten in den Erläuterungen getätigt werden.“

*Die Erläuterungen wurden zu diesem Punkt ergänzt.*

„Es fällt auf, dass § 3 Z. 5 keine Änderung erfährt.“

*Die fehlende Änderungsanordnung wurde ergänzt.*

**Zu § 4:****Rechtsanwaltskammer NÖ****„Zu § 4 Abs. 1**

Die Genehmigung der Grundverkehrsbehörde kann sich nur auf land- und forstwirtschaftliche Grundstück beziehen. Betrifft der Vertrag auch andere Grundstück, ist dieser Teil nicht der Genehmigung zu unterziehen. Ob im Falle der Verweigerung der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde der Vertrag hinsichtlich der restlichen Grundstücke wirksam sein soll oder nicht ist Sache der Vertragsparteien. Die Verkäufer sollen nicht von vornherein gezwungen sein gesonderte Verträge zu errichten.“

***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).***

***Im Übrigen steht es den Vertragsparteien frei, eine Rechtsfolge für den Fall zu vereinbaren, dass dem Rechtsgeschäft die Genehmigung versagt wird.***

***Der Anregung konnte aus den angeführten rechtlichen Gründen nicht entsprochen werden.***

**Zu § 5:****Rechtsanwaltskammer NÖ**

**„Zu § 5 Abs. 1 Z. 7 [Anmerkung: zu § 4]**

Der vorstehend Einwand gilt auch zu dieser Änderung.“

***Siehe dazu die Ausführungen zu § 4***

Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst**„Zu Artikel I Z. 26:**

Der Ersatz wäre nach dem Wort „land-“ vorzunehmen.“

***Der Anregung wurde entsprochen.***

**„Zu Artikel I Z. 27 und 28:**

Der Klammerausdruck „(neu)“ wäre nach dem Zitat der Ziffer einzufügen.“

***Der Anregung wurde entsprochen.***

**Zu § 6:**Wirtschaftskammer NÖ

„Die Wirtschaftskammer Niederösterreich gibt zum Entwurf folgende Stellungnahme ab:

Von Seiten der Wirtschaftskammer Niederösterreich ergeht grundsätzlich kein Einwand, jedoch wird der Entfall der fachkundigen Laienrichter, die bisher von der Wirtschaftskammer Niederösterreich gestellt werden konnten, abgelehnt:

Bis jetzt war es in Verfahren, in denen ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück zum Zweck der Errichtung oder Vergrößerung einer gewerblichen, industriellen oder bergbaulichen Anlage bestimmt ist (...) notwendig, die Zweckbestimmung durch eine Bescheinigung der Wirtschaftskammer für Niederösterreich glaubhaft zu machen. Diese wichtige Bescheinigung soll auch weiterhin von der Wirtschaftskammer für Niederösterreich ausgestellt werden und findet sich in § 6 Abs. 1 Z. 2 bzw. § 23 Abs. 1 1 Z. 2 NÖ GVG neu wieder. Dies wird von der Wirtschaftskammer Niederösterreich ausdrücklich begrüßt.

Zur Entscheidung in zweiter Instanz war die Grundverkehrslandeskommission berufen, der in diesen Fällen ein weiteres Mitglied (und ein entsprechendes Ersatzmitglied), das von der Wirtschaftskammer für Niederösterreich zu bestellen war, anzugehören hatte.

Auch in der Grundverkehrskommission für ausländische Personen war gem. § 21 Abs.1 Z. 3 NÖ GVG alt eine von der Wirtschaftskammer für Niederösterreich zu bestellende Person vorgesehen.“

***Gegen die Anregung der Wirtschaftskammer, ein Entsendungsrecht für einen fachkundigen Laienrichter einzuräumen, spricht, dass die Grundverkehrslandeskommission in den letzten acht Jahren in der angesprochenen Erweiterung nur ein einziges Mal zusammentrat. Der Verfassungsgerichtshof behob mit Erkenntnis vom 4. Dezember 2008, G84/08 § 6 Abs. 4, § 7 Abs. 3 sowie die Wortfolge "und Abs. 4" im § 6 Abs. 5 NÖ GVG 1989, LGBl 6800-3, über die erweiterte Zusammensetzung der Grundverkehrslandeskommission wegen Widerspruchs zu Artikel 18 Abs. 1 und Artikel 83 Abs. 2 B-VG, mit der Begründung, dass die Behördenzuständigkeit in jedem Fall von vornherein unmissverständlich und klar geregelt sein muss. Ergibt sich (erst) zu einem Zeitpunkt nach Einbringung des Ansuchens um Genehmigung eine nachträgliche, allein durch das ergänzende Vorbringen des Antragstellers herbeigeführte Änderung der Behördenzuständigkeit während des laufenden Verfahrens durch Erweiterung der Grundverkehrslandeskommission um jeweils ein Mitglied, also eine nur von der späteren Parteienbehauptung und somit vom Willen der Partei abhängige Erweiterung der Zusammensetzung der entscheidungsbefugten Kollegialbehörde, die mit dem Erfordernis einer von vornherein präzise definierten Zuständigkeitsregelung nicht vereinbar ist. Schon aus diesen Gründen kann den Anregungen nicht entsprochen werden.***

***Das Anliegen der Wirtschaftskammer wurde jedoch insofern berücksichtigt, als künftig der Wirtschaftskammer zur Wahrung ihrer Interessen in Verfahren nach § 6 Abs. 1 Z. 2 ein Recht zur Abgabe einer Stellungnahme im Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht eingeräumt werden soll.***

### **Zu § 7:**

#### **Rechtsanwaltskammer NÖ**

„Inhaltlich ergeben sich Erschwerungen des Grundverkehrs für zukünftige Land- und Forstwirte, die nicht sachgerecht erscheinen. Der Konzentration der Verfahren auf nur vier Bezirkshauptmannschaften wird ausdrücklich entgegengetreten.“

**Zu § 7**

Die Verwaltungsvereinfachung und Verbesserung der Entscheidungsqualität ist ein Anliegen, das grundsätzlich unterstützt wird. Ohne genaue Analyse der Anzahl der zu genehmigenden Rechtsgeschäfte ist aber nicht nachvollziehbar, dass durch die Konzentration auf lediglich vier Grundverkehrsbehörden der angestrebte Zweck erreicht wird. Durch diese Konzentration kann es sehr leicht erfolgen, dass die lokalen Gegebenheiten nicht ausreichend berücksichtigt werden. Die Grundverkehrsbehörde sollte daher die jeweilige Bezirkshauptmannschaft sein.“

***Dieser Anregung konnte nicht gefolgt werden. Örtliche Gegebenheiten werden durch die Beiziehung der Bezirksbauernkammer und der nach § 9 NÖ GVG 2007 eingerichteten Ortsvertretung im Besonderen berücksichtigt.***

Landespersonalvertretung**„Zu § 7:**

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass im Sinne der Verwaltungseffizienz Kompetenzzentren für Grundverkehrsverfahren eingerichtet werden sollen. Es sollen die Verfahren beschleunigt und die Qualität der Entscheidungen erhöht werden. Dies soll durch Schaffung zentraler Grundverkehrsbehörden als Sonderbehörde in jedem Landesgerichtssprengel verwirklicht werden.

Durch den vorliegenden Entwurf und die dazugehörigen Erläuterungen ist in keiner Weise klargestellt, wie die Verfahren beschleunigt und die Qualität der Entscheidungen erhöht werden sollen. Aus der Praxis wird berichtet, dass nach Ablauf der gesetzlichen Fristen und dem Vorliegen allfällig erforderlicher Gutachten umgehend eine Entscheidung von der Behörde getroffen wird.

Die Erstellung der Gutachten und das Behördenverfahren sind zeitlich nur nach Maßgabe der vorhandenen Personalressourcen möglich. Da aus der geplanten Gesetzesnovelle keine Änderung der Personalressourcen ersichtlich ist, kann eine Verfahrensbeschleunigung nicht erwartet werden.

Aus den Erläuterungen ist auch nicht ersichtlich, wie eine Qualitätssteigerung erfolgen soll. Eine Qualitätssteigerung ist immer und in jedem Bereich wünschenswert.

Aus Sicht der Landespersonalvertretung werden die betroffenen Verfahren jedoch auch schon heute auf einem qualitativ hohem Niveau geführt.

Allgemeine Stellungnahme:

Im Entwurf wird dargelegt, dass es durch den vorliegenden Entwurf zu keinen Mehrkosten kommen soll. Es sollen durch die Bündelung der Vollziehung an nur vier Grundverkehrsbehörden zu Einsparungen für das Land NÖ erzielt werden. Wie diese Einsparungen lukriert werden sollen, ist aus dem Entwurf nicht ersichtlich.

In Niederösterreich werden Verwaltungsreformen bis jetzt unter den Prämissen der „Bürgernähe“ und „Die Daten und nicht die Bürger sollen pendeln“ umgesetzt. Dieser Entwurf ist mit diesen Vorgaben nicht vereinbar, da die Bürger und Landwirte von der derzeit zuständigen Bezirkshauptmannschaft auf den Sitz des jeweiligen Landesgerichtes pendeln müssen. Beispielweise müsste ein niederösterreichischer Bürger aus Schrems derzeit 9,7 km zur Akteneinsicht auf die BH Gmünd fahren. In Zukunft müsste derselbe Bürger 72,3 km nach Krems fahren.

Auch die gewählten Standorte sind nicht nachvollziehbar. Der Sitz des Landesgerichtes hat nichts mit Grundverkehrsangelegenheiten zu tun. Durch diese geplante Konzentration der Behörden in Krems, Korneuburg, Sankt Pölten und Wiener Neustadt wird die Tendenz der Abwanderung aus den ländlichen Gebieten noch verstärkt. Es gehen Arbeitsplätze in schon jetzt dünn besiedelten Regionen verloren. Es ist in keiner Weise geklärt, was mit den Kolleginnen und Kollegen passieren soll, die derzeit auf den Bezirkshauptmannschaften die Grundverkehrsangelegenheiten vollziehen.

Bei den in anderen Bereichen der Bezirkshauptmannschaften in Umsetzung befindlichen Kompetenzzentren handelt es sich um Spezialmaterien. Durch eine Spezialisierung wird eine Effizienzsteigerung erwartet. Beim Grundverkehrsgesetz handelt es sich um keine Spezialmaterie, wie bei den anderen angesprochenen Kompetenzzentren. Vielmehr handelt es sich um eine ganz normale Vollzugsmaterie. Dies wird klar und deutlich ersichtlich, wenn man sich die Verfahrenszahlen in den Bezirken ansieht. Im Jahr 2012 wurden zB in Waidhofen an der Thaya 178, in Gmünd 167 und in Neunkirchen 154 Verfahren abgewickelt.

Da die Ziele der genannten Änderungen nicht nachvollziehbar sind und gravierende Argumente entgegenstehen wird die vorliegende Änderung der Zuständigkeiten als nicht sinnvoll erachtet.

Sollte an der Zuständigkeitsänderung jedoch festgehalten werden, so sind zumindest Standorte festzulegen, die den ländlichen Raum stärken und nicht schwächen.“

***Die Anregung wird nicht übernommen. Der Zweck von „Kompetenzzentren“ liegt nicht nur in einer Bündelung, sondern in der Spezialisierung durch mehr fachliche Nähe, womit zwingend eine Steigerung der Verwaltungseffizienz verbunden ist.***

***In der Regel lassen sich Erwerber im grundverkehrsbehördlichen Verfahren durch berufsmäßige Parteienvertreter schon deshalb vertreten, weil genehmigte Kaufverträge zwecks Herstellung der Grundbuchsordnung verbüchert werden müssen. Darüber hinaus ist das behördliche Grundverkehrsverfahren überwiegend ein Aktenverfahren. Durch den elektronischen Datenverkehr ist der Parteienverkehr eine Ausnahme. Akteneinsicht kann auch vor der örtlichen Bezirksverwaltungsbehörde im Wege der Amtshilfe oder auch vor der Bezirksbauernkammer stattfinden.***

***Der Ansicht, dass es sich beim Grundverkehrsrecht um keine Spezialmaterie handelt, kann nicht beigetreten werden. Die Anzahl der Verfahren in den Bezirken allein ist kein entscheidendes Kriterium für die Einstufung als Spezialmaterie. Das Grundverkehrsrecht ist stark mit anderen Rechtsmaterien, etwa allgemeines Zivilrecht, Grund-, Handels- und Exekutionsrecht, Verfassungsrecht und Europarecht, sehr verwoben und weist daher eine hohe Komplexität auf. Es erfordert auf dem Gebiet des Europarechtes besondere Kenntnisse und enthält darüber hinaus im besonderen Maß gesellschaftspolitische Wertungen (dazu ausdrücklich VfGH 19. Juni 1989, B147/89 mit Hinweis auf Rainer, Ausgewählte Rechtsprobleme des Grundverkehrsrechtes, in: Schnorr-FS, Manz Wien 1988, 580 f, 589 f, NÖ GVLK 23. März 2009, LF1-GV-107/034-2008; 17. Dezember 2008, LF1-GV-107/037-2008), die auch für eine Konzentration sprechen.***

***Der Anregung betreffend die Standortauswahl der neuen Grundverkehrsbehörden wurde gefolgt und wurden nun fünf neue Standorte festgelegt.***

Gemeindevertreterverband ÖVP

„Zu Z. 34 (§ 7)

Der Gesetzesentwurf sieht u.a. eine Änderung bei den Grundverkehrsbehörden erster Instanz vor. Derzeit ist Grundverkehrsbehörde erster Instanz die Bezirksverwaltungsbehörde, in deren Sprengel die vertragsgegenständlichen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke liegen. Liegen sie in mehreren Sprengeln, richtet sich die Zuständigkeit danach, in welchem Sprengel sie zum Großteil liegen (§ 7 Abs. 1).

Durch den vorliegenden Gesetzesentwurf soll das geändert werden.

Es sollen im Sinne der Verwaltungseffizienz Kompetenzzentren für Grundverkehrsverfahren eingerichtet werden. In Zukunft soll es nur mehr in jedem Landesgerichtsprengel, nämlich in Krems, St. Pölten, Korneuburg und Wiener Neustadt jeweils eine Grundverkehrsbehörde als Sonderbehörde geben. Dadurch sollen die Dauer der Verfahren beschleunigt und die Qualität der Entscheidungen erhöht werden.

In dem Gesetzesentwurf ist auch vorgesehen, dass die Sprengel der neuen Grundverkehrsbehörden Krems an der Donau, St.Pölten und Wiener Neustadt, die vom jeweiligen Bezirkshauptmann geleitet werden, auch die Sprengel der jeweiligen Statutarstädte umfassen (§ 7 neu).

Das ist unserer Meinung nach verfassungsrechtlich bedenklich. Gemäß Art. 116 Abs. 3 letzter Satz B-VG hat eine Stadt mit eigenem Statut neben den Aufgaben der Gemeindeverwaltung auch die der Bezirksverwaltung zu besorgen. Die Bezirksverwaltung ist Teil des übertragenen Wirkungsbereiches und in Statutarstädten vom Bürgermeister zu besorgen (VwSlg 11. 692 A).

Durch die Änderung des § 7 würden die Aufgaben des Grundverkehrs in den Statutarstädten in Hinkunft nicht mehr von den Bürgermeistern, sondern von den Bezirkshauptmannschaften in Krems an der Donau (für die Stadt Krems), St.Pölten (für die Stadt St.Pölten und die Stadt Waidhofen an der Ybbs) und Wiener Neustadt (für

die Stadt Wiener Neustadt) zu besorgen sein. Das dürfte der Verfassung (Art. 116 Abs. 3 B-VG) widersprechen.“

***Die Bezirkshauptmannschaften haben (wie die Städte mit eigenem Statut) nach den näheren Bestimmungen der Bundesgesetze und Landesgesetze sowohl die Geschäfte der mittelbaren Bundesverwaltung als auch die der Landesverwaltung zu führen (§ 8 Abs. 5 lit. b Übergangsgesetz 1920), soweit diese nicht anderen Dienststellen überwiesen sind (subsidiäre Allzuständigkeit). Die Schaffung von Sonderbehörden ist somit verfassungsrechtlich gedeckt, weshalb die Bedenken nicht geteilt werden.***

#### Städtebund/Magistrat St. Pölten

„Zu den geplanten Änderungen nimmt die Rechtsabteilung der Stadt St. Pölten wie folgt Stellung:

Gemäß § 7 des Grundverkehrsgesetzes soll am Sitz der Bezirkshauptmannschaften 1. Korneuburg 2. Krems 3. St. Pölten und 4. Wiener Neustadt jeweils eine Grundverkehrsbehörde eingerichtet werden. § 7 Abs 6 NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 soll nach der Änderung wie folgt lauten: "Die Grundverkehrsbehörde leitet der Bezirkshauptmann, an dessen Sitz diese eingerichtet ist. Dieser Bezirkshauptmann hat auch die Geschäfte der Grundverkehrsbehörde zu führen. § 4 Abs 2 bis 5 und § 5 des Gesetzes über die Organisation der Bezirkshauptmannschaften, LGBl. 0150, gelten sinngemäß."

Grundverkehrsbehörde 1. Instanz war bisher die Bezirksverwaltungsbehörde. Nach der geplanten Änderung sollen nun nur noch die oben genannten BH's als Grundverkehrsbehörde 1. Instanz tätig werden. Dies bedeutet, dass die anderen BH's und alle Statutarstädte Niederösterreichs, also auch die Stadt St. Pölten, keine Zuständigkeit mehr in grundverkehrsbehördlichen Agenden haben werden. In den Erläuterungen zu den geplanten Änderungen wird die Verschiebung der Zuständigkeit von den Bezirksverwaltungsbehörden zum Bezirkshauptmann jedenfalls damit begründet, dass im Sinn einer Verwaltungseffizienz Kompetenzzentren für Grundverkehrsverfahren eingerichtet werden sollen. In Zukunft soll es nur mehr in jedem Landesgerichtssprengel, nämlich in Krems, St. Pölten, Korneuburg und Wiener Neustadt jeweils ei-

ne Grundverkehrsbehörde als Sonderbehörde geben. Dadurch soll die Dauer der Verfahren beschleunigt und die Qualität der Entscheidungen erhöht werden.

Trotz der für andere Bereiche Niederösterreichs grundsätzlich nachvollziehbaren Gründe für diese Zuständigkeitsreform **spreche ich mich als Bürgermeister der Landeshauptstadt St. Pölten klar gegen die geplante Änderung des § 7 Absatz 6 NÖ Grundverkehrsgesetz aus.** Dies wird insofern begründet, da die in der Begutachtung zur Änderung des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 angeführten Vorteile bzw. Einsparungspotentiale nicht nachvollziehbar sind und sogar wie folgt widerlegt werden können. Zum einen wird die Stärke der Kompetenzzentren bei den Grundverkehrsangelegenheiten durch die Verwaltungseffizienz und zum anderen durch die Beschleunigung der Verfahren sowie Erhöhung der Qualität der Entscheidungen begründet. Tatsächlich liegt jedoch die Nettoverfahrensdauer (abzüglich sämtlicher gesetzlich vorgeschriebener Fristen für Kundmachungen etc.) für Grundverkehrsverfahren im Magistratsbereich St. Pölten bei rund 4 Wochen. Zur Qualität der Verfahren in den letzten beiden Jahren im Zuständigkeitsbereich des Magistrates St. Pölten kann festgehalten werden, dass jeder Bescheid in Rechtskraft erwachsen ist und dies sicherlich mit der Ortskenntnis der Sachbearbeiter im jeweiligen Verwaltungsbezirk zusammenhängt.

**Die Landeshauptstadt St. Pölten lehnt daher die gegenständliche Änderung ab und tritt aufgrund ihres Status als Landeshauptstadt vehement für die Beibehaltung der bisherigen Regelung und unveränderten Zuständigkeit im grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahren ein.** Im Zuge dieser Gesetzesänderung sollte auch die landwirtschaftliche Stellung der Gemeinden und Städte Berücksichtigung finden, da "städtische" land- und forstwirtschaftliche Einrichtungen in Form von Stadtgärtnerelen, Parks, Wälder, etc. betrieben werden und hier der Ankauf von zusätzlichen Flächen aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht erforderlich sein kann.“

Verband Sozialdemokratischer Gemeindevertreter

„Zum vorliegenden Entwurf wird seitens unseres Verbandes keine Stellungnahme abgegeben.“

Verband Sozialdemokratischer Gemeindevertreter

„In Abänderung unserer Stellungnahmen vom 18.7.2013 (Leermeldungen zur Begutachtung und zum Konsultationsmechanismus) teilen wir nun bezüglich der geplanten Änderung des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 mit:

1. Wir ersuchen die angesprochenen - per Email am 18.7.2013 abgegebenen - Leermeldungen als gegenstandslos zu betrachten.

2. Zu Z. 34 (§ 7)

Der Gesetzesentwurf sieht eine Änderung bei den Grundverkehrsbehörden erster Instanz vor. Aktuell ist derzeit jene Bezirksverwaltungsbehörde, in deren Sprengel die vertragsgegenständlichen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke liegen, die Grundverkehrsbehörde erster Instanz. Liegen sie in mehreren Sprengeln, richtet sich die Zuständigkeit danach, in welchem Sprengel sie zum Großteil liegen.

Durch den vorliegenden Gesetzesentwurf soll dies geändert werden. Im Sinne der Verwaltungseffizienz sollen Kompetenzzentren für Grundverkehrsverfahren eingerichtet werden, zukünftig soll es nur mehr in jedem Landesgerichtssprengel, nämlich in Krems, St. Pölten, Korneuburg und Wiener Neustadt jeweils eine Grundverkehrsbehörde als Sonderbehörde geben. Dadurch sollen die Dauer der Verfahren beschleunigt und die Qualität der Entscheidungen erhöht werden.

Dabei ist vorgesehen, dass die Sprengel der neuen Grundverkehrsbehörden Krems an der Donau, St. Pölten und Wiener Neustadt, die vom jeweiligen Bezirkshauptmann geleitet werden, auch die Sprengel der jeweiligen Statutarstädte umfassen (§ 7 neu). Hierzu bestehen verfassungsrechtliche Bedenken, da durch die Änderung des § 7 die Aufgaben des Grundverkehrs in den Statutarstädten zukünftig nicht mehr vom Bürgermeister, sondern von den Bezirkshauptmannschaften in Krems an der Donau (für die Stadt Krems), St.Pölten (für die Stadt St.Pölten und die Stadt Waidhofen an der Ybbs) und Wiener Neustadt (für die Stadt Wiener Neustadt) besorgt werden würden.

Dies ist im Hinblick auf Art. 116 Abs. 3 B-VG bedenklich: Gemäß Art. 116 Abs. 3 letzter Satz B-VG hat nämlich eine Stadt mit eigenem Statut neben den Aufgaben der Gemeindeverwaltung auch die Aufgaben der Bezirksverwaltung zu besorgen. Die Bezirksverwaltung ist dabei Teil des übertragenen Wirkungsbereiches und in Statutarstädten vom Bürgermeister zu besorgen.

3. Weiters wird zum vorliegenden Änderungsentwurf auch die Stellungnahme unserer Mitgliedsstadt St. Pölten übermittelt. Wir ersuchen um Berücksichtigung.“

***Bis 2007 waren die Magistrate nicht mit grundverkehrsbehördlichen Angelegenheiten betraut. Im Zuge einer Verwaltungsreform wurden die bestehenden örtlichen Sonderbehörden durch die Bezirksverwaltungsbehörden ersetzt. Der Gedanke der Verwaltungsreform wird mit diesem Entwurf weiter verfolgt und sollen nun fünf Sonderbehörden geschaffen werden. Abgesehen von dieser rechtshistorischen Betrachtung der Vollzugsaufgabe ist zu bedenken, dass der landwirtschaftliche Grundverkehr naturgemäß keine typische Angelegenheit der städtischen (Selbst)Verwaltung ist.***

***Die Ortskenntnis der Sachbearbeiter hat für die Beurteilung des Sachverhaltes keine besondere Bedeutung, zumal § 9 NÖ GVG 2007 ausdrücklich die grundverkehrsbehördliche Ortsvertretung vorsieht. Mit der Verfahrensdauer wird ein wichtiger Aspekt der Verwaltungseffizienz angesprochen, jedoch ist eine Berechnung nach einer Nettoverfahrensdauer wenig aussagekräftig.***

***Auf die landwirtschaftlichen Interessen der Gemeinden und Städte nimmt § 1 Z 2 NÖ GVG 2007 über die Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes Bedacht. Die maßgeblichen Vorschriften des NÖ GVG 2007 stellen grundsätzlich auf die Landwirteigenschaft ab, die ihrerseits die persönliche Bewirtschaftung (gegebenenfalls zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern) voraussetzt. Das Fehlen der Landwirteigenschaft des Erwerbers steht aber nur dann zu den Allgemeininteressen an der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes bzw. eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes in Widerspruch, wenn ein liquider (Kauf-)Interessent auftritt, der seinerseits Landwirt ist. Damit werden bei der Genehmigung des Rechtserwerbes in Bezug auf ein landwirtschaftliches Grundstück zwar (wirtschaftlich leistungsfähige) Landwirte gegenüber Nicht-Landwirten bevorzugt, weil das Interesse eines leistungsfähigen Landwirtes zum Nachteil eines Nicht-Landwirtes ausschlägt. Tritt allerdings kein Landwirt mit entsprechender Bonität als Interessent auf, bildet das Fehlen der***

***Landwirteeigenschaft des Erwerbers (und damit die mangelnde Selbstbewirtschaftung) keinen Versagungsgrund (s. d. VfGH 14. Dezember 2007, B1915/06 = VfSlg 18.326).***

***Zu den geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken darf auf obige Ausführungen zur Stellungnahme des ÖVP-GVV verwiesen werden. Den Anregungen konnte nicht gefolgt werden.***

**Zu § 8:**

Abteilung Personalangelegenheiten A

„Die Abteilung Personalangelegenheiten A nimmt zur im Entwurf vorliegenden Änderung des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007, LGBl. 6800, wie folgt Stellung:

§ 8 Abs. 1 des genannten Landesgesetzes sieht vor, dass das Landesverwaltungsgericht durch Senate zu entscheiden hat und diese aus zwei Richtern oder Richterinnen und zwei Laienrichtern oder Laienrichterinnen aus den Bereichen der Land- und Forstwirtschaft bestehen. Aus den Erläuterungen zu § 8 ist zu entnehmen, dass ein zwingendes Erfordernis zu bestehen scheint, *„fachkundige Laienrichter/innen als Entscheidungsträger/innen heranzuziehen, um so den aktuellen Anforderungen im Agrarrecht im Allgemeininteresse möglichst gerecht zu werden“*.

Art. 135 Abs. 1 B-VG in der Fassung der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, BGBl. I Nr. 51/2012, gibt vor, dass das NÖ Landesverwaltungsgericht grundsätzlich durch ein Einzelmitglied erkennt, jedoch unter anderem landesgesetzlich auch eine Senatszuständigkeit vorgesehen werden kann.

Die Abteilung Personalangelegenheiten A sieht es aus personalwirtschaftlichen Überlegungen im Hinblick auf § 12 des NÖ Landesverwaltungsgerichtsgesetzes (NÖ LVGG), LGBl. 0015, als geboten an, dass – im Fall des landesgesetzlich verfügten Abgehens vom Grundsatz der Entscheidung durch ein Einzelmitglied des NÖ Landesverwaltungsgerichtes – keine landesgesetzlichen Regelungen getroffen werden, die größere Senate als solche aus drei Mitgliedern vorsehen. Insoweit darf auf die in Aussicht genommene Regelung in § 98a Abs. 3 des NÖ Landes-Bedienstetengesetzes (NÖ LBG), LGBl. 2100, verwiesen werden, derzufolge sich Senate in dienst- und

disziplinarrechtlichen Angelegenheiten ausschließlich aus drei Personen zusammensetzen sollen.“

***Der Anregung konnte nicht gefolgt werden, da die Interessenlage bei den angesprochenen dienst- und disziplinarrechtlichen Senaten, auch bedingt durch die erforderliche Einbindung von Dienstgeber- und Dienstnehmerseite, eine andere ist. Es handelt sich hier ausschließlich um die Beurteilung rechtlicher Gesichtspunkte, die von drei Richtern vorzunehmen ist. Zum Erfordernis der zwei Laienrichter wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Städtebundes/Magistrat St. Pölten verwiesen.***

#### Städtebund/Magistrat St. Pölten

Zu anderen Bestimmungen des vorliegenden Entwurfs wird seitens der Rechtsabteilung der Stadt St. Pölten weiters wie folgt Stellung genommen:

„Eine weitere bedeutsame Änderung betrifft § 8 "Landesverwaltungsgericht". Abs 1 leg cit soll nunmehr lauten: "Das Landesverwaltungsgericht hat durch Senate zu entscheiden. Diese bestehen aus zwei Richtern oder Richterinnen und zwei Laienrichtern oder Laienrichterrinnen aus dem Bereichen Land- und Forstwirtschaft. Der oder die Vorsitzende können auch gleichzeitig Berichterstatter oder Berichterstatterin sein".

In den Erläuterungen heißt es dazu, dass in der Land- und Forstwirtschaft ökologisch verträgliche Techniken und Produktionsweisen gefördert und die Umwelt allgemein geschützt werden soll. Demgegenüber soll das Grundverkehrsgesetz dafür sorgen, dass diese vielfältige Agrarstruktur sowie ein "lebens- und leistungsfähiger Bauernstand" bewahrt wird. Die Herausforderung in der Vollziehung des landwirtschaftlichen Grundverkehrs liegt darin, den schnellen Wandel in der Agrarstruktur zu erfassen und auf diese angemessen zu reagieren. In diesem Punkt lasse sich eine sachgerechte Lösung erfahrungsgemäß nicht nur auf Sachverständigenebene lösen. Es sei daher ein zwingendes Erfordernis, fachkundige Laienrichterinnen Entscheidungsträgerinnen heranzuziehen, um so den aktuellen Anforderungen im Agrarrecht im Allgemeininteresse möglichst gerecht zu werden. Die Bestallung der fachkundigen Laienrichterinnen soll durch die Landesregierung erfolgen, die Tätigkeit selbst jedoch im Rahmen des Landesverwaltungsgerichts.

Kritisch wird dazu angemerkt, dass damit die Berufungsinstanz wieder nur zu einer nachgeschalteten Einheit der Landwirtschaftskammer wird. Es besteht keine sachliche Rechtfertigung, warum eine Rechtsmittelinstanz, die primär Rechtsfragen und Verfahrensfragen zu klären hat - die Sachverhaltsfeststellung ist nämlich primär die Aufgabe der ersten Instanz und dort auch nur mit den vom AVG bereitgestellten Beweismitteln zulässig - , mit Laienrichtern aus der Landwirtschaftskammer ausgestattet werden muss. Welche Fragen, die nicht von einem gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen beantwortet werden können, sollten dann noch von sog. fachkundigen Laienrichtern behandelt werden? Es ist auch stark zu bezweifeln, dass einschlägig landwirtschaftlich vorgebildete Laienrichter ohne juristische Ausbildung unbefangen und objektiv in der Lage sind, die Rechte der Parteien zu wahren. Es ist ein verfassungsmäßiger Grundsatz, dass eine Angelegenheit einer Partei von einem unabhängigen Gericht mit ausschließlichem richterlichem Einschlag gehört und entschieden wird. (Damit soll die Einflussnahme privilegierter Bevölkerungsgruppen zu ihren Gunsten abgeschafft werden.)

**Der Magistrat der Landeshauptstadt St. Pölten spricht sich daher aus den von der Rechtsabteilung dargelegten Gründen gegen den Einsatz von Laienrichtern auf Ebene der Landesverwaltungsgerichte aus.** Zu hinterfragen ist, warum in erster Instanz keine Laienrichter eingesetzt werden sollen bzw. anscheinend nicht notwendig sind, aber in zweiter Instanz, auf Ebene der Landesverwaltungsgerichte, auf ihren Einsatz nicht verzichtet werden kann. Diese Struktur ist in der Österreichischen Verwaltungs- sowie Gerichtsorganisation einzigartig und kann uE nicht ausreichend sachlich begründet werden.“

***Das NÖ Landesverwaltungsgericht wird sich sowohl mit Tatsachenfragen als auch mit Rechtsfragen zu befassen haben, um dem europarechtlich vorgegebenen Standard des Artikels 6 EMRK zu entsprechen. Die durch die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer in die Grundverkehrslandeskommision entsendeten Mitglieder haben in den zahlreichen öffentlich mündlichen Verhandlungen der letzten Jahre nicht im Geringsten den Anschein einer Parteilichkeit erweckt, was der VfGH in seinen Entscheidungen mehrmals ausgesprochen hat. In diesem Zusammenhang ist auf die ständige Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes hinzuweisen, wonach dagegen, dass Interessenvertreter***

*zu weisungsfrei gestellten Mitgliedern von Kollegialbehörden mit richterlichem Einschlag bestellt werden, keine verfassungsrechtlichen Bedenken bestehen. Mit ausdrücklicher Bezugnahme auf Artikel 7 Abs. 1 B-VG (vgl. VfSlg 9887, 11239, 12598, 13509, 14843 sprach der Gerichtshof nämlich aus, weisungsfreie Interessenvertreter würden nicht als bloßes Sprachrohr einer Verfahrenspartei fungieren (s. VfSlg. 11912, 12074, 12470, zuletzt wiederum VfSlg. 14843). Gleiches gilt umso mehr für Bedienstete einer Kammer, die selbst gar nicht Interessenvertreter sind, deren Aufgabe vielmehr die sachlich-fachliche Behandlung der verschiedenen Kammeraufgaben darstellt (so VfGH 30. November 1998, B3180/97). Die Mitwirkung von fachkundigen Laienrichtern wird dazu führen, dass für die Lösung einer jeden Fachfrage Gutachter in Anspruch genommen werden müssen. Bei der Auslegung zahlreicher unbestimmter Rechtsbegriffe des landwirtschaftlichen Grundverkehrsrechts, wie „Bauernstand“, „bäuerlicher Betrieb“ oder „ortsüblicher Verkehrswert“ stellen sich häufig sogenannte „gemischte Fragen“ (quaestiones mixtae). Die Beurteilung eines unbestimmten Rechtsbegriffes ist teilweise Aufgabe des Sachverständigen, teilweise jene der Behörde. Das „Urteil“ des Sachverständigen enthält oft nicht ausschließlich Sachverhaltsermittlungen, sondern auch darüberhinausgehende Wertungen. Die sonst so strikte Trennung von Tat- und Rechtsfrage wird dadurch aufgeweicht. Gerade um diese Wertungen richtig und lebensnahe beurteilen zu können, erwiesen sich die durch die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer in die Grundverkehrslandeskommision entsendeten Mitglieder durch ihre einschlägige berufskundliche Kenntnis in Bereich der Land- und Forstwirtschaft als besonders hilfreich. Dabei kam es nicht auf eine juristische Ausbildung, sondern vorrangig auf einschlägige praxisorientierte Kenntnisse an. Nach der Bundesverfassung können im verwaltungsbehördlichen Verfahren keine Laienrichter eingesetzt werden. Die Laiengerichtsbarkeit wird gerade durch die Verwaltungsgerichtsbarkeitsnovelle 2012 eingeführt und kann daher dem Verwaltungsgericht nicht den richterlichen Einschlag nehmen.*

*Aus den angeführten Gründen kann der Einwand nicht berücksichtigt werden.*

„Im vorliegenden Entwurf sieht nun § 8 NÖ GVG neu Senatsentscheidungen vor, bei denen zwei LaienrichterInnen aus den Bereichen Land- und Forstwirtschaft auf Vorschlag der NÖ Landes-Landwirtschaftskammer durch die Landesregierung zu bestellen sind.

Zumindest wenn gewerbliche bzw. wirtschaftliche Interessen berührt sind, sollte auch hier eine Beteiligung von zumindest einem(r) fachkundigen LaienrichterIn, der (die) durch die Wirtschaftskammer für Niederösterreich zu bestellen ist, vorgesehen werden (jedenfalls aber eine gleiche Anzahl wie auf Vorschlag der Landes-Landwirtschaftskammer).

Nachdem bei Rechtsgeschäften unter Lebenden über den Erwerb von Rechten an allen Grundstücken sowie Bauwerken (...) durch ausländische Personen und nicht nur bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich ist, kann nicht nachvollzogen werden, warum beide LaienrichterInnen von der NÖ Landes-Landwirtschaftskammer zu stellen sein werden und nicht jedenfalls eine(r) durch die Wirtschaftskammer für Niederösterreich, die auch gem. § 19 Z. 3 lit. b bescheinigt, ob am Rechtserwerb ein volkswirtschaftliches bzw. wirtschaftliches, soziales oder kulturelles Interesse besteht und somit zumindest in diesen Sachverhaltsangelegenheiten keine Notwendigkeit an spezifischem land- und forstwirtschaftlichem Fachwissen besteht.

Dies gilt umso mehr auch für den Rechtserwerb an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, wenn wirtschaftliche Interessen (z. B. Ausweitung einer Betriebsanlage) betroffen sind. Hier besteht ein klassischer Interessengegensatz zwischen Landwirtschaftsinteressen und Interessen der gewerblichen Wirtschaft, weshalb für ein ausgewogenes Urteil eine LaienrichterInnenbeteiligung für beide Interessengruppen notwendig ist.“

***§ 8 findet sich nur im dritten Abschnitt. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu § 7 verwiesen. Der Anregung konnte nicht entsprochen werden.***

#### Rechtsanwaltskammer NÖ

„Die Einheitlichkeit der Rechtsprechung wird durch das Landesverwaltungsgericht sichergestellt.

Die Entscheidung in Senaten erscheint zielführend. Die Beteiligung von Laienrichtern ist nachvollziehbar. Allerdings genügt ein Laienrichter. Die Senatszusammensetzung soll daher aus zwei RichterInnen und einer LaienrichterIn bestehen.“

***Die Ansicht, dass ein Laienrichter genüge wird, nicht geteilt. Die Vielfalt des bäuerlichen Erscheinungsbildes machte bereits jetzt eine Aufteilung des Kenntnisgebietes nach Schwerpunkten zweckmäßig.***

**Zu den §§ 30 bis 32:**

Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst

**„Zu Artikel I Z. 59 und 64:**

Es sollte nur der Entfall des Wortes „erstinstanzlicher“ vorgesehen werden, weil andernfalls auch das Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht in die Frist eingerechnet werden könnte.“

***Der Anregung wurde entsprochen.***

**„Zu Artikel I Z. 60 und 65:**

Die Änderungsanordnung erscheint entbehrlich.“

***Die Änderungsanordnungen wurden entfernt.***

**„Zu Artikel I Z. 63:**

Das Binnenzitat könnte auf § 5 Abs. 1 bzw. § 18 Abs. 1 geändert werden.“

***Der Anregung wurde entsprochen.***

**Zu § 38:**

Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst

**„Zu Artikel I Z. 75:**

Es wäre das Wort „ordentlichen“ einzufügen.“

***Der Anregung wurde entsprochen.***

Arbeitsgemeinschaft der Bezirkshauptleute

„Zur Klarstellung, wer Strafbehörde ist, sollte folgendes beachtet werden:

Die gesamte Novelle sieht vor, dass der Begriff „Bezirksverwaltungsbehörde“ in „Grundverkehrsbehörde“ umbenannt werden soll.

In § 38 Abs. 4 ist u. A. festgehalten: „ .... begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis € 21.800,-, im Falle der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 3 Wochen zu bestrafen“.

Nach Abs. 5 hat wieder die Grundverkehrsbehörde ein Nutzungsverbot auszusprechen.

Ich nehme an, dass auch und nur die vier neuen Grundverkehrsbehörden Strafbehörde sein sollen, doch befürchte ich, dass der Begriff „Bezirksverwaltungsbehörde“ Verwirrung stiften könnte und man die Ansicht vertreten könnte, dass – wie etwa im NÖ Fischereigesetz 2001 – alle BH's Strafbehörde bleiben.“

***Die Kompetenzkonzentration soll sich nicht auf das Verwaltungsstrafverfahren erstrecken. Der Anregung konnte nicht entsprochen werden.***

### **3. Zu den Erläuterungen**

Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst

„Wie bereits oben angemerkt, sollte in den Erläuterungen zu § 3 Z. 4 lit. b näher dargestellt werden, wie die Erfüllung der Auflage verwaltungsbehördlich erzwingbar ist.“

***Der Anregung wurde entsprochen.***

„In den Erläuterungen zu § 4 Abs. 1 wäre die Kompetenz des Landesgesetzgebers unter Anführung von Höchstjudikatur zu belegen.“

***Der Anregung wurde entsprochen.***

„Die Erläuterungen zu § 5 Abs. 1 Z. 4 können nicht zur Gänze nachvollzogen werden.“

***Die Erläuterungen wurden entsprechend umformuliert.***