

Dr. Stephan Pernkopf
LH-Stellvertreter

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 29.01.2019
zu Ltg.-507/A-4/44-2018
-Ausschuss



Herrn Präsident
des NÖ Landtages
Mag. Karl Wilfing

im Hause

St. Pölten, am 29. Jänner 2019

LHSTV-P-L-397/116-2018

Sehr geehrter Herr Präsident!

Zur Anfrage der Abgeordneten Dr. Krismer-Huber betreffend Grundverkehrs- und Siedlungsverfahren, zu Zahl Ltg.-507/A-4/44-2018, darf ich folgende Beantwortung, sofern mein Zuständigkeitsbereich betroffen ist und dies dem Anfragerecht unterliegt, übermitteln:

Zu Frage 1:

Nach dem geltenden NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 (NÖ GVG 2007) ist einem Rechtsgeschäft die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu versagen, wenn die Gegenleistung den ortsüblichen Verkehrswert ohne ausreichende Begründung erheblich übersteigt (§ 6 Abs. 2 Z 4 NÖ GVG 2007). Hingegen begründet ein Verkauf unter dem ortsüblichen Verkehrswert keinen Versagungsgrund des Rechtsgeschäftes.

Zu Frage 2:

Je nachdem, ob ein Verfahren gemäß § 6 Abs. 1 NÖ GVG 2007 oder gemäß § 6 Abs. 2 NÖ GVG 2007 zu führen ist, ergeben sich Unterschiede. In den äußerst seltenen Fällen des § 6 Abs. 1 NÖ GVG wird lediglich die Bezirksbauernkammer um Erstellung einer Stellungnahme ersucht.

In den offensichtlich die Anfrage betreffenden Fällen des § 6 Abs. 2 NÖ GVG 2007 wird der Gemeinde und der Bezirksbauernkammer, in deren Bereich die vertragsgegenständlichen Grundstücke liegen, ein Anschreiben, eine Kundmachung



sowie ein Antwortformular übermittelt. In diesem Schreiben werden die Gemeinde und die Bezirksbauernkammer ersucht, die in diesem Schreiben beigelegte Kundmachung unverzüglich und ortsüblich bis zu der in der Kundmachung genannten Anmeldefrist zu verlautbaren. Dem Schreiben an die Bezirksbauernkammer liegen zudem der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung sowie die Urkunde über das Rechtsgeschäft bei. Gemäß § 11 Abs. 5 NÖ GVG 2007 sind die Interessentenanmeldungen bei der Bezirksbauernkammer abzugeben. Die Bezirksbauernkammer haben mit den Interessentenanmeldungen eine Stellungnahme abzugeben.

Weiters wird die Gemeinde in diesem Schreiben angewiesen, eine Kopie der Kundmachung gemäß § 11 Abs. 4 des NÖ GVG 2007 unverzüglich dem Ortsvertreter oder der Ortsvertreterin zu übermitteln.

Es kann daher zusammengefasst ausgeführt werden, dass im Zeitraum 2010-2018 grundsätzlich in allen Verfahren entsprechend dem oben geschilderten Ablauf eine Stellungnahme der Bezirksbauernkammer eingeholt wurde. Es wurde auch die Gemeinden angewiesen, den Ortsvertretern eine Kopie der jeweiligen Kundmachung zu übermitteln.

Lediglich in Fällen, in denen offensichtlich keine Antragslegitimation vorliegt, wird das Verfahren ohne Erhebungen mittels Zurückweisungsbescheid erledigt.

Auf Grund der Vielzahl der Verfahren können nur allgemeine Auskünfte über den Verfahrensablauf gegeben werden.

Allein in den vergangenen fünf Jahren (seit 2014) wurden von der Grundverkehrsbehörde Waidhofen/Thaya rund 5.000 Verfahren abgewickelt. Die Anzahl von Zurückweisungsbescheiden (ohne Befassung der Bezirksbauernkammer) kann daher nicht bekannt gegeben werden.

Zu Frage 3:

Langt eine Interessentenanmeldung bei der Behörde ein, werden die betroffenen Parteien durch die Grundverkehrsbehörde Waidhofen an der Thaya aufgefordert, ergänzende Unterlagen bzw. eine ergänzende Stellungnahme vorzulegen. Es sind dies allfällig vorhandene aktuelle AMA Unterlagen, Angaben zu einer möglichen Waldfläche und über im Betrieb mittätige Familienangehörige, bei

außerlandwirtschaftlichem Einkommen Einkommensnachweise sämtlicher im Betrieb mittätiger Familienangehöriger, Vorschreibungen der Sozialversicherungsanstalt der Bauern samt Zahlungsbelegen des letzten Jahres, Bestätigungen über land- und/oder forstwirtschaftliche Ausbildungen oder Nachweise über praktische Tätigkeiten in der Land- und Forstwirtschaft.

Nach Einlangen der Ergänzungen wird sodann ein Gutachten eines landwirtschaftlichen bzw./und eines forstwirtschaftlichen Sachverständigen eingeholt. In den daraufhin erstellten Gutachten wird von den Sachverständigen beurteilt, ob und inwieweit in fachlicher Sicht die Voraussetzungen für die Erteilung oder die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung vorliegen. Insbesondere wird die Höhe des ortsüblichen Verkehrswertes der Grundstücke, die Landwirteeigenschaft des Erwerbers und des bzw. der Interessenten in fachlicher Sicht beurteilt. Inwieweit der Sachverständige die Unterstützung des Ortsvertreters in Anspruch nimmt, bleibt diesem überlassen. Die Behörde befasst den Ortsvertreter grundsätzlich nicht direkt.

Den Parteien wird in Folge gemäß § 45 Abs. 3 AVG die Möglichkeit gegeben, eine Stellungnahme zu den Erhebungen der Behörde und des Sachverständigen abzugeben.

Nach Einlangen der Stellungnahmen der beteiligten Parteien erfolgt in Folge die Erledigung in der Regel durch Bescheid. Die mit der Interessentenerklärung übermittelte Stellungnahme der Bezirksbauernkammer wird in der Entscheidungsfindung mitberücksichtigt. Seitens der jeweiligen Ortsvertretung erfolgen grundsätzlich keine Stellungnahmen.

Zu Frage 4:

Langt bei der Grundverkehrsbehörde Waidhofen an der Thaya keine Verständigung gemäß § 11 Abs. 7 NÖ GVG 2007, also Interessentenanmeldungen und/oder eine negative begründete Stellungnahme der Bezirksbauernkammer, ein, so wird das Rechtsgeschäft ohne weitere Ermittlungsmaßnahmen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften genehmigt (§ 11 Abs. 8 NÖ GVG 2007).

Bei Einlangen einer Verständigung gemäß § 11 Abs. 7 NÖ GVG 2007, insbesondere bei Einlagen einer Interessentenanmeldung, erfolgen bzw. erfolgten in jedem

Verfahren „weitere Ermittlungen“. Die „weiteren Ermittlungen“ wurden bereits im Punkt „Zu 3.“ beschrieben.

Zu Frage 5:

Die Grundverkehrsbehörde Waidhofen an der Thaya hat bisher keine bereits durchgeführten Siedlungs- und/oder Flurbereinigungsverfahren nach dem NÖ landwirtschaftlichen Förderungsfonds- und Siedlungsgesetz „beeinsprucht“. Für eine „Beeinspruchung“ in diesen Verfahren würde auch die gesetzliche Grundlage fehlen.

Die Grundverkehrsbehörde Waidhofen an der Thaya hat bisher keine nachträglichen Genehmigungsverfahren nach dem NÖ GVG 2007 nach Durchführung eines Siedlungs- und/oder Flurbereinigungsverfahren nach dem NÖ landwirtschaftlichen Förderungsfonds- und Siedlungsgesetz durchgeführt. Gemäß § 5 Abs. 1 Z 8 lit. a NÖ GVG 2007 ist ein Rechtsgeschäft nach § 4 leg cit. genehmigungsfrei, wenn die Agrarbehörde Rechte gemäß § 4 Abs. 1 des NÖ landwirtschaftlichen Förderungsfonds- und Siedlungsgesetzes, LGBl. 6645, zugeteilt hat.

Die Bewilligungspflicht von Umgehungsgeschäften (§ 4 Abs. 2 NÖ GVG 2007) und das Verbot von Umgehungshandlungen im Sinne des § 5 Abs. 2 NÖ GVG 2007 generieren kein inhaltliches Prüfungsrecht, um die Rechtmäßigkeit der Verfahren und Bescheide von anderen Behörden zu überprüfen.

Zu Frage 6:

Die Grundverkehrsbehörde Waidhofen an der Thaya hat weder von den Grundbuchgerichten, denen sämtliche Rechtsgeschäfte vorliegen, noch von Agrarbehörden oder Bürgern schriftliche Anzeigen diesbezüglich erhalten.

Fallweise wird bei der Grundverkehrsbehörde Waidhofen an der Thaya telefonisch von Bürgern angefragt, warum bestimmte Grundstücke ohne grundverkehrsbehördliche Genehmigung bzw. lediglich durch einen Bescheid der Agrarbehörde übertragen wurden. Die Anfragen werden im Sinne einer allgemeinen Rechtsauskunft dahingehend beantwortet, dass etwa der Ausnahmetatbestand des § 5 Abs. 1 Z 8 NÖ GVG 2007 vorliegen kann. Hinsichtlich des durchgeführten Siedlungsverfahrens wird auf die Zuständigkeit der Agrarbehörden verwiesen.

Zu Frage 7:

Es gab im genannten Zeitraum ein Verfahren vor der ABB, das von der öffentlichen Hand beantragt wurde, und zwar im Jahr 2010.

Zu Frage 8:

Die in Beantwortung dieser Frage genannte Anzahl an Verfahren erfasst ausschließlich jene, in denen die NÖ Agrarbezirksbehörde Eigentum mit Bescheid zugeteilt hat, nicht die Feststellungsverfahren betreffend vorgelegte Verträge. Diese Verträge werden – so eine Bewilligung nach dem NÖ GVG 2007 erforderlich ist – ohnehin erst dann einer Überprüfung nach § 4 Abs. 2 des NÖ landwirtschaftlichen Förderungsfonds- und Siedlungsgesetzes unterzogen, wenn eine Bewilligung nach dem NÖ GVG 2007 vorliegt.

2010: 1237

2011: 1275

2012: 1284

2013: 781

2014: 931

2015: 1012

2016: 666

2017: 720

2018: 729

Zu Frage 9:

Die Größe der einzelnen Grundstücke wird von der NÖ Agrarbezirksbehörde nicht statistisch erfasst. Seit 2015 werden die insgesamt pro Jahr übertragenen Fläche im Siedlungsverfahren erfasst.

Da Akten jeweils zum 1. Jänner des Jahres zu skartieren sind, seit dem der Abschluss des behandelten Verfahrens mehr als drei Jahre zurückliegt, können diese Daten für Akten, die vor 2016 abgeschlossen wurden, auch nicht mehr rekonstruiert werden. Da es sich auch bei den noch zur Einsicht zur Verfügung stehenden Akten um mehr als 3000 Verfahren handelt, wäre die nachträgliche Erhebung nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand möglich.

2015: 1558 ha (durchschnittlich 1,54 ha pro Verfahren)

2016: 937 ha (durchschnittlich 1,4 ha pro Verfahren)

2017: 1036 ha (durchschnittlich 1,43 ha pro Verfahren)

2018: 1016 ha (durchschnittlich 1,39 ha pro Verfahren)

Zu Frage 10:

Die Kaufpreise werden nicht ermittelt, weil diese nach den Kriterien der § 1 und 2 des NÖ landwirtschaftlichen Förderungsfonds- und Siedlungsgesetzes unerheblich sind. Es gibt daher bei der NÖ Agrarbezirksbehörde darüber keine Aufzeichnungen.

Zu Frage 11 und 17:

Die Aufzeichnungen über die Verfahren erfolgen nicht nach geographischen Kriterien, sondern werden von den einzelnen Bearbeitern für die von ihnen abgewickelten Verfahren geführt. Die Zuständigkeit der Bearbeiter richtet sich nach Verwaltungsbezirken. Die meisten Bearbeiter sind für mehrere Bezirke zuständig. Daher lassen sich daraus nur Häufigkeiten für Regionen ableiten. Die meisten Verfahren fanden in den Jahren 2010 bis 2016 im Weinviertel (Bezirke Hollabrunn, Mistelbach und Gänserndorf) statt. Gefolgt vom Waldviertel (Bezirke Horn, Waidhofen an der Thaya, Zwettl und Gmünd). 2017 und 2018 war das Waldviertel vor dem Weinviertel führend.

Zu Frage 12:

Die Interessen der Verkäuferseite spielen nach dem NÖ landwirtschaftlichen Förderungsfonds- und Siedlungsgesetz keine Rolle. Die dazu nun gefragten Umstände werden nicht erhoben. Die Größe der bewirtschafteten Fläche auf Erwerberseite bildet zwar eines von mehreren Kriterien für die Beurteilung, wird aber im Einzelnen ebenfalls nicht statistisch erfasst.

Zu Frage 13 und 14:

Die „Förderung und Erhaltung eines gesunden Bauernstandes“ ist nicht die Zielsetzung des NÖ landwirtschaftlichen Förderungsfonds- und Siedlungsgesetzes (s. d. dessen §§ 1 und 2), sondern vielmehr die Schaffung und Erhaltung solcher bäuerlicher Betriebe, deren Erträge allein oder in Verbindung mit einem Nebenerwerb einer bäuerlichen Familie einen angemessenen Lebensunterhalt sichern, und zwar zum Zweck der Verbesserung der Agrarstruktur.

Zu Frage 15:

Die Preisgestaltung sowie deren Angaben darüber sind im Verfahren nach dem NÖ landwirtschaftlichen Förderungsfonds- und Siedlungsgesetzes nicht Prüfungsgegenstand.

Zu Frage 16:

Siehe Beantwortung zu Punkt 13. Nach dem NÖ landwirtschaftlichen Förderungsfonds- und Siedlungsgesetz ist ein Umgehungsgeschäft zur Ausschaltung von Interessenten deshalb denkunmöglich, weil nach diesem Gesetz Interessenten nicht vorgesehen sind und daher keine relevante Rechtsposition haben (s. d. Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom 12. November 2018, LVwG-AV-719/002-2018)

Zu Frage 18:

Lediglich zweimal. In der Regel werden Anträge zurückgezogen, wenn die Ermittlungen bzw. die Gutachten durch einen Amtssachverständigen für Fragen der Landwirtschaft bzw. für Fragen der Forstwirtschaft zu einem negativen Ergebnis kommen.

Zu Frage 19:

Ja, ebenfalls zweimal. Davon einmal im Anlassfall unter der unzutreffenden Annahme, dass die Zuteilung der Grundstücke den Erwerb der Nachbargrundstücke erst ermöglicht hätte. Ebenfalls im zweiten Fall, wobei hier gerügt wurde, dass im Siedlungsverfahren etwaige Interessenten keine dem NÖ GVG 2007 entsprechende Rechtsposition haben.

Zu Frage 20:

Beurteilungsmittelpunkt nach den §§ 1 und 2 des NÖ landwirtschaftlichen Förderungsfonds- und Siedlungsgesetzes ist die bäuerliche Familie. Erwerben können nur natürliche Personen, die mindestens 25% des Familieneinkommens aus ihrem bäuerlichen Betrieb erwirtschaften. Anders als nach dem NÖ GVG 2007 sind Nichtlandwirte vom Erwerb ausgeschlossen. Abgesehen davon, dass eine Genehmigungspflicht nach § 5 Abs. 1 Z 8 NÖ GVG 2007 ex lege ausgeschlossen ist. Zudem prüft die NÖ Agrarbezirksbehörde in jedem Fall das Vorliegen der gesetzlichen

Zuteilungskriterien, unabhängig davon, ob es weitere Interessenten gibt oder nicht gibt, aktiv und von amtswegen.

Zu Frage 21:

Nach dem geltenden NÖ GVG 2007 ist ein Umgehungsgeschäft an sich genehmigungspflichtig. Die Übertragung von Liegenschaftseigentum im Wege des NÖ landwirtschaftlichen Förderungs- und Siedlungsgesetzes erfolgt jedoch nicht rechtsgeschäftlich, sondern durch behördliche Zuteilung. Gemäß § 5 Abs. 1 Z 8 NÖ GVG 2007 ist ein nach diesem Gesetz an sich genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft genehmigungsfrei, wenn die Agrarbehörde Rechte nach dem NÖ landwirtschaftlichen Förderungsfonds- und Siedlungsgesetz zugeteilt hat. Hinzu kommt, dass § 5 Abs. 2 NÖ GVG 2007 Umgehungshandlungen zur Erschleichung von den NÖ GVG 2007 angeführten Ausnahmetatbeständen, eben auch des § 5 Abs. 1 Z 8 NÖ GVG 2007, verbietet. Es liegt sohin denkunmöglich eine Gesetzeslücke vor. Eine solche zeigt auch nicht die Anfrage auf.

Mit freundlichen Grüßen

LH-Stv. Dr. Stephan Pernkopf eh.