

21.02.2019

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion

Eing.: 21.02.2019

Ltg.-589/A-1/35-2019

L-Ausschuss

Antrag

der Abgeordneten Ing. Schulz, Ing. Ebner, Edlinger, Hogl, Heinreichsberger, MA und Mold

betreffend Änderung des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 (NÖ GVG 2007)

In Teilen Niederösterreichs sind Weingartenflächen weiterhin kleinstrukturiert. Infolge der derzeitigen grundverkehrsrechtlichen Genehmigungsfreiheit des Erwerbs land- und forstwirtschaftlicher genutzter Grundstücke mit einer Fläche von unter 3.000 m² entstehen Weinbaubetrieben agrarstrukturelle Nachteile, welche nun mit einer Reduzierung dieser Genehmigungsfreiheit gemildert werden sollen.

Im Sinne einer Regionalisierung und Stärkung des ländlichen Raums sollen die Aufgaben der Grundverkehrsbehörde St. Pölten nunmehr von der Bezirkshauptmannschaft Lilienfeld übernommen werden.

Die übrigen Änderungen dienen Teils der Konzentration des Verfahrens und der Vereinfachung des Gesetzesvollzugs, teils sind sie sprachliche Vereinfachungen sowie Richtigstellung von Verweisen. In den Strafbestimmungen wird die Strafbewehrung zur Vermeidung unzulässiger Umgehungshandlungen verstärkt.

Zu den einzelnen Bestimmungen des Entwurfs:

Zu § 3 Z 1:

Nach Mitteilung der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht des Amtes der NÖ Landesregierung sind in Niederösterreich keine vereinfachten Flächenwidmungspläne mehr in Geltung. Der Gesetzestext konnte daher vereinfacht werden. Hervorzuheben ist weiterhin, dass eine vorübergehende Nicht- oder Mindernutzung die Aufhebung

der Eigenschaft einer land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft nicht bewirkt (VfSlg 11.754, 12.986, 13.194).

Zu § 3 Z 4 lit. a und b (neu):

Die Formulierung des Interessenten des § 3 Z 4 lit. a wurde präzisiert und die Interessentengemeinschaft in einer neuen lit. b aufgenommen.

Nach § 3 Z 4 lit. b NÖ GVG 2007 reicht es, wenn mehrere Interessenten oder Interessentinnen gemeinsam oder voneinander getrennt erklären und ihr Vorbringen beweisen, die gesamte Liegenschaft um den ortsüblichen Verkehrswert erwerben bzw. nutzen zu wollen. Eine solche Interessentengemeinschaft hat ausschließlich aus bäuerlichen Landwirten oder bäuerlichen Landwirtinnen zu bestehen. In Summe muss sich ihr Interesse immer auf das gesamte Rechtsgeschäft beziehen und darf nicht nur Teile desselben betreffen (s. d VfGH 13. Juni 1986, B 67/84=VfSlg 10.902, VwGH 27. Jänner 2012, ZI. 2010/02/0096; vom 20. Dezember 1996, ZI. 96/02/0070, vom 26. März 2004, ZI. 2003/02/0135, mwN, VwGH 10. November 1960, 0763/60; vom 12. Mai 1967, 1253/67)

Zu § 3 Z 4 lit. c:

Der in dieser Bestimmung bisher enthaltene Begriff „Auflage“ hat deshalb zu Missverständnissen geführt, weil im geltenden Recht der Begriff eine „gesetzliche Auflage“ selten vorkommt. Der Begriff „Verpflichtung“ soll Klarheit verschaffen. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist nun nach § 38 Abs. 1 Z 5 NÖ GVG 2007 (neu) strafbewehrt. Es ist sachgerecht, die Land- und Forstwirtschaftliche Boden- und Grunderwerbsgenossenschaft für Niederösterreich reg.Gen.m.b.H. zu verpflichten, nur alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke innerhalb von fünf Jahren an bäuerliche Landwirte oder bäuerliche Landwirtinnen weiterzugeben, weil der Erwerb nicht land- und forstwirtschaftlich, daher außerlandwirtschaftlich genutzter Flächen, etwa Burgen oder Schlösser, nicht der Verwirklichung der Ziele nach § 1 Z 1 NÖ GVG 2007 dient.

Zu § 4 Abs. 1:

Die Bestimmung über die genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte wurde sprachlich vereinfacht. Zukünftig ist jede Überlassung zur Nutzung eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks genehmigungspflichtig, soweit nicht eine Genehmigungs-

freiheit nach § 5 NÖ GVG 2007 vorliegt. Die Ermittlung der Tatsache, ob der Verpächter zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses schon mehr als 2 ha land- und forstwirtschaftliche Fläche verpachtet hat, hat sich in der Praxis als schwer vollziehbar erwiesen.

Zu § 5 Abs. 1 Z 1 und § 18 Abs. 1 Z 4:

Die Verweise auf das Liegenschaftsteilungsgesetz werden aktualisiert und durch Anführung der jeweiligen Paragrafenüberschrift verdeutlicht.

Zu § 5 Abs. 1 Z 2:

Mit dieser Änderung wird klargestellt, dass diese Bestimmung eine Aufzählung von Genehmigungsfreiheiten, sohin alternative Tatbestände enthält.

Zu § 5 Abs. 1 Z 3:

Mit dieser Änderung wird klargestellt, dass lediglich die rechtsgeschäftliche Aufhebung von Miteigentum gemeint ist. Bei einer Änderung der Miteigentumsquote ist ein Rechtsgeschäft nur genehmigungsfrei, wenn kein zusätzlicher Miteigentümer in die Gemeinschaft eintritt.

Zu § 5 Abs. 1 Z 4:

In der Praxis kam es nicht nur zu Auslegungsschwierigkeiten, ob diese Bestimmung Grundlage für Feststellungsbescheide anderer Vollzugsbereiche war, sondern welche Behörde überhaupt zur Erlassung des Bescheides zuständig ist. Nach der Änderung reicht eine Bestätigung einer zuständigen Behörde für die in der Z 4 genannten Zwecke, Anlagen und Bauten.

Zu § 5 Abs. 1 Z 7:

Die Einfügung der Wortfolge „Übertragung des Eigentumsrechtes“ findet ihre Begründung darin, dass in § 5 Abs. 1 Z 8 (neu) für die Nutzungsüberlassung eine eigene Genehmigungsfreiheit geschaffen wurde.

In letzter Zeit kommt es zu einem gehäuften Verkauf kleiner Weingartengrundstücke, welche in Teilen Niederösterreichs die Aufrechterhaltung eines wirtschaftlich gesun-

den weinbäuerlichen Grundbesitzes gefährdet. Die nicht von Winzern erworbenen Weingartenflächen werden - wenn überhaupt - nur untergeordnet weinwirtschaftlich genutzt und werden so ihrer eigentlichen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Begrenzung der Genehmigungsfreiheit auf 1.000 m² soll dieser Entwicklung entgegensteuern.

Zu § 5 Abs. 1 Z 8 (neu):

Jede rechtsgeschäftliche Überlassung zur Nutzung eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks bzw. einer Grundstücksfläche bis 2 ha ist zukünftig genehmigungsfrei. Anders als nach der nun entfallenen Genehmigungsfreiheit nach § 4 Abs. 1 Z 4 ist nicht mehr zu ermitteln, ob der Überlasser oder die Überlasserin zur Nutzung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits mehr als 2 ha land- und forstwirtschaftliche Fläche Dritten überlassen hat.

Zu § 6 Abs. 1:

Die Änderungen in den Z 1 und Z 2 sind legislatischer Natur. Dieser Genehmigungstatbestand in Z 3 hat in der Praxis keine Relevanz und soll daher entfallen.

Zu § 7 Abs. 1 und Abs. 5:

Im Sinne einer Regionalisierung und Stärkung des ländlichen Raums sollen die Aufgaben der Grundverkehrsbehörde St. Pölten von der neuen Grundverkehrsbehörde Lilienfeld übernommen werden.

Zu § 7 Abs. 8:

Die Verweisung auf das NÖ Bezirkshauptmannschaften-Gesetz, LGBl. Nr. 96/2015, entspricht der aktuellen Gesetzeslage.

Zu § 11 Abs. 2:

Diese Gesetzesstelle war infolge der Änderung in § 4 Abs. 1 auf „des Nutzungsüberlassers oder der Nutzungsüberlasserin“ abzuändern.

Zu § 11 Abs. 6:

Die Änderung stellt klar, dass der Interessent oder die Interessentin der Behörde seine Eigenschaft entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen dieser Bestimmung bis zum Abschluss des grundverkehrsbehördlichen und verwaltungsgerichtlichen Verfahrens konkret nachweisen muss. Zur Erlangung der Parteistellung reicht die in den voranstehenden Sätzen des Abs. 6 normierte Glaubhaftmachung, dies gilt auch für den anzugebenden ortsüblichen Verkehrswert und Pachtzins, welcher bei der Anmeldung lediglich ernsthaft anzuschätzen und die Bezahlungsfähigkeit dementsprechend zu bescheinigen ist.

Zu § 11 Abs. 7:

Die Änderung stellt einerseits klar, dass die Stellungnahme der Bezirksbauernkammer fachlich begründet sein muss (z. B. zweifelhafte Landwirteeigenschaft des Erwerbers, Vermutung überhöhter Kaufpreis, Spekulation, Umgehung, offensichtliche Stärkungsbedürftigkeit...). Andererseits wird die Begrifflichkeit in § 11 Abs. 7 Z 2 lit. a an den geänderten Wortlaut der § 11 Abs. 8 und 9 angepasst.

Zu § 11 Abs. 8:

Die Entscheidung muss inhaltlich bei der Grundverkehrsbehörde liegen, welche rechtlich nicht an die Stellungnahme der Bezirksbauernkammer gebunden ist. Die Tätigkeit der Bezirksbauernkammer hat bloß das Ermittlungsverfahren zu erleichtern. Die Grundverkehrsbehörde hat einem Rechtsgeschäft die Genehmigung zu versagen, wenn offensichtlich ein Grund gegen die Genehmigung vorliegt, obwohl die Bezirksbauernkammer keine fachlich begründete Stellungnahme abgegeben hat oder keine Interessentenanmeldung (im Sinne des § 11 Abs. 6 samt Glaubhaftmachung) vorliegt.

Zu § 11 Abs. 9:

Diese Klarstellung ist auf Grund der Änderung im § 11 Abs. 7 Z 1 und Z 2 lit. b erforderlich.

Zu § 30 Abs. 2 und § 32 Abs. 2:

Bisher musste die Behörde auch dann innerhalb der vier Monate entscheiden, wenn der Antrag unvollständig war. Dies führte dazu, dass der Erwerber seine Mitwirkung aus taktischen Gründen vernachlässigte. Nun löst erst der vollständige Antrag die viermonatige Frist zur Entscheidung aus.

Zu § 34:

Die freiwillige Feilbietung einer Liegenschaft ist nun in §§ 87a ff der Notariatsordnung und nicht mehr im Außerstreitgesetz geregelt.

Zu § 35 Abs. 2:

Zukünftig ist eine Klage der Landesregierung nach § 35 Abs. 1 NÖ GVG 2007 von Amts wegen im Grundbuch anzumerken, was zweckmäßig ist und zu einer Vereinfachung führt.

Zu § 37:

Der zweite Satz im Abs. 1 ist infolge der Änderung in § 4 Abs. 1 auf „des Nutzungsüberlassers oder der Nutzungsüberlasserin“ abzuändern.

Zu § 38 Abs. 1 Z 4 und 5:

Zukünftig macht sich die verfügungsberechtigte Person (z.B. Verkäufer) neben dem Erwerber strafbar, wenn sie die verfahrensgegenständliche Liegenschaft auf Rechnung und Gefahr des Erwerbers ohne grundverkehrsbehördliche Genehmigung nutzen lässt. Auch die Verletzung sonstiger Verpflichtungen nach diesem Gesetz, insbesondere auf Grund § 3 Z 4 lit. c, ist nun verwaltungsstrafrechtlich zu ahnden.

Zu § 39 Abs. 3:

Die Änderung der Zuständigkeit nach § 7 tritt zu dem im § 40 Abs. 5 bestimmten Zeitpunkt in Kraft. Es scheint erforderlich, Übergangsregelungen für drei Zeiträume zu schaffen:

1. Entsprechend der höchstgerichtlichen Judikatur (VfSlg. 15278, 11437, 7836) ist auf Rechtsgeschäfte, die vor Ablauf des Tages der Kundmachung der Novelle abgeschlossen wurden, die Rechtslage vor dieser Novelle anzuwenden. Dies gilt sowohl in materieller als auch verfahrensrechtlicher Hinsicht und gilt sowohl für die Grundverkehrsbehörden als auch für das Landesverwaltungsgericht, unabhängig davon, ob zu diesen Rechtsgeschäften vor Ablauf des Tages der Kundmachung dieser Novelle bereits ein grundverkehrsbehördliches Verfahren anhängig ist.
2. Auf Rechtsgeschäfte, die nach Ablauf des Tages der Kundmachung dieser Novelle abgeschlossen wurden, sind die Regelungen dieser Novelle anzuwenden, ausgenommen der Zuständigkeitsübergang nach § 7 auf Grund der bestehenden Legisvakanz (§ 40 Abs. 5), weshalb die Grundverkehrsbehörde St. Pölten zumindest bis zu dem im § 40 Abs. 5 bestimmten Zeitpunkt weiter zuständige Grundverkehrsbehörde bleibt.
Aus Gründen der Verfahrensökonomie soll die Grundverkehrsbehörde St. Pölten auch nach dem im § 40 Abs. 5 bestimmten Zeitpunkt die Verwaltungsverfahren hinsichtlich jener Rechtsgeschäfte fortführen, die nach dem Ablauf des Tages der Kundmachung dieser Novelle abgeschlossen und die Verfahren vor dieser Behörde bereits anhängig gemacht wurden. Die Grundverkehrsbehörde St. Pölten bleibt auch hinsichtlich dieser Verwaltungsverfahren belangte Behörde vor dem Landesverwaltungsgericht. Klargestellt wird, dass es nur zu einer „Versteinerung der Zuständigkeit“ kommt. Alle anderen durch diese Novelle geänderten Bestimmungen sind in der Fassung dieser Novelle auch auf diese Verfahren anzuwenden.
3. Rechtsgeschäfte, die nach dem im § 40 Abs. 5 bestimmten Zeitpunkt abgeschlossen wurden, sind in materieller als auch verfahrensrechtlicher Hinsicht nach den Regeln dieser Novelle zu behandeln, insbesondere entscheidet die Grundverkehrsbehörde Lilienfeld in ihrem Zuständigkeitsbereich.

Zu § 40 Abs. 5:

Zur Ausstattung der Grundverkehrsbehörde Lilienfeld mit dem erforderlichen Personal, der Einrichtung der Arbeitsplätze und der Aktenstruktur sowie technischer Infra-

struktur ist es erforderlich, diese Bestimmungen nicht mit Ablauf des Tages der Kundmachung dieser Novelle in Kraft treten zu lassen.

Die Gefertigten stellen daher folgenden

A n t r a g :

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

- „1. Der beiliegende Gesetzesentwurf betreffend Änderung des NÖ Grundverkehrs-gesetzes 2007 (NÖ GVG 2007) wird genehmigt.

2. Die NÖ Landesregierung wird aufgefordert, das zur Durchführung dieses Geset-zesbeschlusses Erforderliche zu veranlassen.“

Der Herr Präsident wird ersucht diesen Antrag dem LANDWIRTSCHAFTSAUSSCHUSS zur Vorberatung zuzuweisen.