

Selbständiger Antrag der Landtagsabgeordneten Werner Huber, Türtscher und Klubobmann Dr. Gögele, ÖVP, sowie Mag. Siegfried Neyer, Benzer und Klubobmann Ing. Fritz Amann, Freiheitliche

Beilage 133/2008

An den
Präsidenten des Vorarlberger Landtages
Herrn Gebhard Halder
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, am 3. Dezember 2008

Betrifft: Gesetz über eine Änderung des Grundverkehrsgesetzes

I. Allgemeines:

1. Wesentlicher Inhalt:

Mit dem vorliegenden Entwurf werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Künftig werden auch jene Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als Verkehrsflächen gewidmet sind, als Baugrundstücke im Sinne des Grundverkehrsgesetzes angesehen.
- Rechtserwerbe an Grundstücken, die für Hochwasserschutzmaßnahmen benötigt werden, sind künftig genehmigungsfrei.
- Die im § 27 Abs. 2 vorgesehene Rechtsunwirksamkeit des Rechtsgeschäftes soll künftig nicht mehr an den bloßen Ablauf einer Frist von zwei Jahren anknüpfen, sondern das Rechtsgeschäft soll erst dann rechtsunwirksam werden, wenn eine von der Grundverkehrsbehörde gesetzte Frist zur Nachholung der versäumten Handlung ungenutzt verstreicht. Diese Änderung ist aufgrund des Urteils des Europäischen Gerichtshofes in der Rechtssache C-213/04 erforderlich und ergeht in Umsetzung des Art. 2 Abs. 2 der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art. 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, welche vom Vorarlberger Landtag im Jänner 2008 genehmigt wurde.

2. Kompetenzen:

Zur Regelung des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs sind die Länder gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG befugt. Die zur Regelung dieser Materie

unerlässlichen Bestimmungen auf dem Gebiet des Straf- und Zivilrechtes, einschließlich des Verfahrensrechtes, können die Länder aufgrund Art. 15 Abs. 9 B-VG treffen (vgl. VfSlg. 2658/1954 sowie ausdrücklich Art. VII der Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle 1974, BGBl. Nr. 444).

Die Zuständigkeit der Länder zur Regelung des Ausländergrundverkehrs wurde mit der Novelle zum Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. Nr. 27/1969, durch eine Einschränkung des Kompetenztatbestandes „Zivilrechtswesen“ im Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG klargestellt.

Zur Regelung des Baugrundstückverkehrs sind die Länder gemäß Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG iVm Art. 15 Abs. 1 und 9 B-VG befugt.

Eingeschränkt sind die Zuständigkeiten der Länder im Grundverkehr durch das Bundesverfassungsgesetz, BGBl. Nr. 276/1992, das im Art. II das Inkrafttreten von Regelungen des Baugrundstückverkehrs an den Abschluss einer Art. 15a B-VG Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Baugrundstückverkehr knüpft und zur Anpassung der Regelungen des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs sowie des Ausländergrundverkehrs an diese Vereinbarung verpflichtet.

3. Kosten:

Mit der Qualifizierung von Verkehrsflächen als Baugrundstücke im Sinne des § 2 Abs. 2 soll insbesondere folgender, in der Praxis eher häufig vorkommende Fall, verwaltungswirtschaftlich geregelt werden: Eine Teilfläche eines mit einer eigener Grundstücksnummer bezeichneten Grundstückes ist nach dem Flächenwidmungsplan als Baufläche gewidmet und die übrige, in der Regel kleinere Teilfläche ist als Verkehrsfläche (Zufahrt zur Erschließung der Baufläche) gewidmet. In ca. 100 solchen Fällen jährlich stellt der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission eine Negativbestätigung aus. Die Ausstellung einer Negativbescheinigung verursacht einen Personalaufwand eines Bediensteten mit Maturaniveau (Gehaltsklasse 17, Gehaltsstufe 3, Stundensatz Euro 59,66) von insgesamt 0,5 Stunden. Der Entfall der Ausstellung der Negativbescheinigung in diesen Fällen lässt Einsparungen beim Land von insgesamt knapp Euro 3.000 jährlich erwarten.

Die Gemeinden haben in den genannten Fällen künftig eine Baugrundstücksbestätigung auszustellen. Die ihnen dabei entstehenden Mehrkosten sind sehr gering und liegen aus folgenden Gründen beträchtlich unter den beim Land zu erwartenden Einsparungen in Höhe von Euro 3.000: Wenn eine Person ein solches Grundstück (eine Teilfläche ist als Baufläche und die andere Teilfläche ist als Verkehrsfläche gewidmet) erwirbt, tritt sie in den aller meisten Fällen zunächst in Kontakt mit der Gemeinde und ersucht um Ausstellung einer Baugrundstücksbestätigung. Nach einer Prüfung der Sachlage kommt diese zum

Ergebnis, dass nach der geltenden Rechtslage eine Baugrundstücksbestätigung nicht ausgestellt werden darf, weil die Verkehrsfläche kein Baugrundstück im Sinne des § 2 Abs. 2 darstellt. Die Gemeinde teilt dem Rechtswerber diesen Umstand mit und verweist ihn an die Grundverkehrs-Landeskommission.

Da bei den Gemeinden in der Praxis bereits derzeit der erwähnte Verwaltungsaufwand anfällt, ist der den Gemeinden entstehende Mehraufwand als sehr gering anzusehen (auch weil die Mitteilung an den Rechtserwerber, dass die Ausstellung einer Baugrundstücksbestätigung nicht möglich ist, grundsätzlich denselben Aufwand verursacht wie die Ausstellung der Baugrundstücksbestätigung selbst). Neben dem verwaltungsökonomischen Effekt führt diese Regelung aber insbesondere auch zu mehr Bürgerservice.

Im § 27 Abs. 2 des Entwurfs ist vorgesehen, dass die Behörde in den Fällen, in denen der Antrag auf Genehmigung nicht innerhalb der Frist des § 15 Abs. 2 letzter Satz eingebracht wird, eine angemessene Frist zur Nachholung des Antrages setzen muss. Der Aufwand für die Erstellung einer solchen Mitteilung ist sehr gering. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass eine solche Mitteilung in eher wenigen Fällen erforderlich sein wird. Im Ergebnis resultiert aus dieser Vorschrift kein nennenswerter Verwaltungsaufwand.

4. EU-Recht:

Durch die vorgesehene Änderung wird dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Rechtssache C-213/04 Rechnung getragen.

II. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z. 1 (§ 2 Abs. 2):

Künftig werden auch jene Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als Verkehrsflächen (nach § 19 des Raumplanungsgesetzes) gewidmet sind, als Baugrundstücke angesehen. Für die Eintragung eines Rechtes an einer solchen Verkehrsfläche im Grundbuch ist daher nicht mehr eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung bzw. eine Negativbescheinigung nach § 16, sondern lediglich eine Baugrundstücksbestätigung erforderlich. Diese verwaltungsvereinfachende Regelung erfasst insbesondere folgenden, in der Praxis eher häufig auftretenden Fall: Eine Teilfläche eines mit einer eigenen Grundstücksnummer bezeichneten Grundstückes ist nach dem Flächenwidmungsplan als Baufläche gewidmet und die übrige, in der Regel kleinere Teilfläche ist als Verkehrsfläche (Zufahrt zur Erschließung der Baufläche) gewidmet.

Zu Z. 2 (§ 9 Abs. 1):

Nach § 9 Abs. 1 bedürfen bestimmte Rechtserwerbe keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. So sind beispielsweise Rechtserwerbe

an Grundstücken für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung und Leitung von Energie zum Zweck der öffentlichen Energieversorgung und von öffentlichen Entsorgungsanlagen (lit. f) oder für die Errichtung von öffentlichen Straßen sowie von Haupt- und Nebenbahnen (lit. g) genehmigungsfrei.

Obwohl der Hochwasserschutz in Vorarlberg einen hohen Standard aufweist, ist ein gewisser Bedarf an Hochwasserschutzmaßnahmen vorhanden. Dieser wird nicht zuletzt aufgrund der in jüngster Vergangenheit häufiger auftretenden Hochwasserereignissen verstärkt. Vor diesem Hintergrund sollen künftig Rechtserwerbe an Grundstücken, die unmittelbar für Hochwasserschutzmaßnahmen benötigt werden, genehmigungsfrei sein. Als Hochwasserschutzmaßnahmen kommen jedenfalls die Errichtung von Hochwasserschutzanlagen (z.B. Ufersicherungen, Dämme u.dgl.) sowie die Sicherung von Flächen im Abflussprofil eines Flusses in Betracht. Eine Genehmigungsfreiheit besteht aber nicht für allfällige mit solchen Rechtserwerben verknüpfte Erwerbe an anderen Grundstücken, die selbst nicht unmittelbar für Hochwasserschutzmaßnahmen benötigt werden.

Zu Z. 3 (§ 22):

Die freiwillige Feilbietung war bisher im Außerstreitgesetz geregelt. Aufgrund des Feilbietungsrechtsänderungsgesetzes (FRÄG), BGBl. I. Nr. 68/2008, werden die Bestimmungen über die freiwillige Feilbietung künftig in den §§ 87a ff. der Notariatsordnung geregelt. Die bisher maßgeblichen Vorschriften im Außerstreitgesetz entfallen. Daher ist der Verweis im § 22 anzupassen.

Zu Z. 4 (§ 27 Abs. 2):

Der § 27 Abs. 2 sieht derzeit vor, dass ein Rechtsgeschäft dann rückwirkend rechtsunwirksam wird, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der im § 15 Abs. 2 letzter Satz bestimmten Frist um die Genehmigung angesucht wird (sogen. Nichtigkeitsautomatik).

Diese Bestimmung beruht auf Art. 2 Abs. 2 der Art. 15a-B-VG-Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, LGBI.Nr. 26/1993 in der Fassung LGBI.Nr. 26/2005.

Der Europäische Gerichtshof hat in der Rechtssache C-213/04 ausgesprochen, dass Art. 56 Abs. 1 EG der Anwendung einer nationalen Regelung wie dem Vorarlberger Grundverkehrsgesetz entgegensteht, wonach die bloße verspätete Abgabe der geforderten Erklärung über den Erwerb zur rückwirkenden Rechtsunwirksamkeit des betreffenden Grundverkehrsgeschäftes führt. Eine Regelung, die wegen der Nichterfüllung eines bloßen Formerfordernisses automatisch die rückwirkende Rechtsunwirksamkeit eines Grundverkehrsgeschäftes vorsehe, stehe in keinem angemessenen Verhältnis zu dem im vorliegenden Fall verfolgten Allgemeininteresse. Durch eine solche Maßnahme sei den Behörden nämlich schon bei einer lediglich verspätet

eingebrachten Erklärung die Möglichkeit einer materiellen Prüfung des Grundverkehrsgeschäftes verwehrt.

Obwohl diesem Urteil des EuGH das früher für den Baugrundstücksverkehr vorgesehene Erklärungsverfahren, das zwischenzeitlich mit der Novelle LGBl. Nr. 28/2004 abgeschafft wurde, zugrunde liegt, ist die vom EuGH zum Ausdruck gebrachte Rechtsauffassung hinsichtlich der Unzulässigkeit einer derartigen Nichtigkeitsautomatik auch auf das Genehmigungsverfahren betreffend den Ausländer- sowie den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr zu übertragen (vgl. VfGH vom 1.10.2007, Zl. G 237/06).

Um dem EuGH-Urteil Rechnung zu tragen, soll die Rechtsunwirksamkeit des Rechtsgeschäftes künftig nicht mehr an den bloßen Umstand anknüpfen, dass innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der im § 15 Abs. 2 letzter Satz bestimmten Frist nicht um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung angesucht wurde. Vielmehr soll das Rechtsgeschäft nur dann rechtsunwirksam werden, wenn die Grundverkehrsbehörde vom Ablauf der genannten Frist Kenntnis erlangt und die von ihr gesetzte Frist zur Nachholung der versäumten Handlung ungenützt verstreicht. In diesem Sinne wurde Art. 2 Abs. 2 der Art. 15a-B-VG-Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken geändert. Die im Entwurf vorgesehene Regelung dient der Umsetzung des neuen Art. 2 Abs. 2.

Durch diese – auch vom EuGH als mögliche Variante erwähnte – Adaptierung des § 27 Abs. 2 wird sichergestellt, dass ein Rechtsgeschäft nicht etwa durch bloße Nachlässigkeit der Vertragsparteien, die irrtümlich grundverkehrsrechtliche Belange nicht beachten, rechtsunwirksam werden könnte. Vielmehr soll den Vertragsparteien ihr Versäumnis konkret zur Kenntnis gebracht werden.

Die Grundverkehrsbehörde hat die Frist zur Nachholung des Antrages den zur Antragstellung verpflichteten Personen (d.h. dem Rechtserwerber sowie dem Rechtsveräußerer) zu setzen. Die Fristsetzung hat nachweislich zu erfolgen.

Die unterzeichneten Abgeordneten stellen deshalb folgenden

A n t r a g :

Der Vorarlberger Landtag wolle beschließen:

Gesetz über eine Änderung des Grundverkehrsgesetzes

Der Landtag hat beschlossen:

Das Grundverkehrsgesetz, LGBl. Nr. 42/2004, wird wie folgt geändert:

1. Im § 2 Abs. 2 wird nach dem Ausdruck „Bauflächen,“ der Ausdruck „Verkehrsflächen,“ eingefügt.
2. Im § 9 Abs. 1 wird folgende lit. h eingefügt und werden die bisherigen lit. h bis k als lit. i bis l bezeichnet:
„h) für Maßnahmen zum Hochwasserschutz;“
3. Im § 22 wird der Ausdruck „(§§ 267 ff. des Außerstreitgesetzes)“ durch den Ausdruck „(§§ 87a ff. der Notariatsordnung)“ ersetzt.
4. Der § 27 Abs. 2 lautet:
„(2) Das Rechtsgeschäft wird rückwirkend rechtsunwirksam, wenn die Genehmigung versagt wird. Weiters wird das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam, wenn der Antrag auf Genehmigung nicht innerhalb der Frist des § 15 Abs. 2 letzter Satz eingebracht wird, die Behörde eine angemessene Frist zur Nachholung des Antrages setzt und der Antrag auch nicht innerhalb dieser Nachfrist eingebracht wird.“

LAbg. Werner Huber
LAbg. Josef Türtscher
LAbg. KO Dr. Rainer Gögele
LAbg. Mag. Siegfried Neyer
LAbg. Silvia Benzer
LAbg. KO Ing. Fritz Amann

**Einstimmig angenommen in der 1. Sitzung des XXVIII. Vorarlberger Landtages
im Jahr 2009 am 04.02.2009.**