

G e s e t z

vom _____, mit dem das Burgenländische Grundverkehrsgesetz 1995 und das Landwirtschaftliche Siedlungsgesetz geändert werden.

Der Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Das Burgenländische Grundverkehrsgesetz 1995, LGBl. Nr. 42/1996, wird wie folgt geändert:

1. Am Ende des § 4 Abs. 2 Z 2 wird der Punkt durch das Wort "oder" ersetzt und folgende Z 3 bis 5 angefügt:

"3. land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke von einem Geldinstitut im Zuge einer Zwangsversteigerung erworben wurden und das Geldinstitut glaubhaft macht, daß der Erwerb zur Rettung seiner Geldforderung erforderlich ist und es diese Grundstücke ohne grundlose Verzögerung an Erwerber gemäß Z 1 weiterveräußern wird oder

4. das landwirtschaftliche Grundstück infolge seines geringen Ausmaßes lediglich zur gartenmäßigen Bewirtschaftung geeignet ist oder

5. eine land- oder forstwirtschaftliche Grundfläche mit einer Baufläche eine räumliche und wirtschaftliche Einheit bildet, mit dieser zusammen erworben wird und ihr Wert gegenüber dem Wert der Baufläche wesentlich geringer ist; die land- und forstwirtschaftliche Grundfläche darf hierbei ein Hektar nicht übersteigen."

2. Im Einleitungssatz des § 4 Abs. 4 entfällt das Wort „jedenfalls“.

3. § 5 Abs. 1 Z 1 lautet:

"1. beim Rechtserwerb zwischen Ehegatten oder Verwandten und Verschwägerten in gerader Linie, zwischen Geschwistern, zwischen Geschwistern und deren Ehegatten, zwischen Ehegatten von Geschwistern, durch Wahl-, Stief- und Pflegekinder oder -eltern, weiters zwischen Onkeln und Tanten einerseits sowie Nef-

fen und Nichten und deren Ehegatten andererseits, wenn ein Erwerber unmittelbarer gesetzlicher Erbe ist."

4. § 5 Abs. 1 Z 3 lautet:

„3. wenn durch die Bestätigung der zuständigen Behörde dargetan wird, daß das Grundstück für Zwecke des öffentlichen Verkehrs, öffentlicher Ver- oder Entsorgungseinrichtungen, öffentlicher Wasserbauten, der Landesverteidigung oder für Bauten, Einrichtungen und Anlagen im Sinne des § 17 Abs. 1 Burgenländisches Raumplanungsgesetz erworben wird;“

5. Am Ende des § 5 Abs. 1 Z 7 wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 8 angefügt:

"8. beim Rechtserwerb durch einen Miteigentümer".

6. § 6 lautet:

„§ 6

Maßnahmen bei Unabwendbarkeit der Übertragung

(1) Die Übertragung des Eigentums durch Kauf ist ungeachtet des § 4 zu genehmigen, wenn sie aus berücksichtigungswürdigen persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen auf seiten des Veräußerers erforderlich ist.

(2) Liegt der Preis für den Eigentumserwerb erheblich über dem ortsüblichen Verkehrswert, so ist der Erwerb ohne weiteres Verfahren nicht zuzulassen. Ansonsten hat die Grundverkehrsbehörde vor Erlassung des Bescheides die Gemeinde, in deren Bereich das Grundstück liegt, und die Burgenländische Landwirtschaftskammer zu benachrichtigen; diese können innerhalb von sechs Wochen geeignete Personen als Interessenten für das Rechtsgeschäft namhaft machen.

(3) In der Benachrichtigung sind die Grundstücke, die Vertragsparteien sowie der wesentliche Inhalt des Vertrages anzuführen. Der Benachrichtigung ist ein Grundbuchsauszug anzuschließen. Die Vertragsparteien sind von der Benachrichtigung in Kenntnis zu setzen.

(4) Werden innerhalb der Frist nach Abs. 2 Bewerber namhaft gemacht, die die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 4 erfüllen und die vor der Grundverkehrsbehörde erklären, zu gleichen Bedingungen oder zumindest zum ortsüblichen Preis in das Rechtsgeschäft eintreten zu wollen, so hat die Grundverkehrsbehörde die Übertragung des Eigentums an den im Sinne des § 4 ungeeigneten Erwerber nicht zuzulassen.“

7. § 13 Abs. 1 Z 1 lautet:

“1. die Voraussetzungen nach § 5 Abs. 1 Z 1, 2 oder 8 vorliegen oder“

8. § 26 Abs. 3 bis 5 lautet:

“(3) Beim Amt der Landesregierung wird die Grundverkehrslandeskommission eingerichtet. Sie entscheidet

1. über Berufungen gegen Bescheide der Grundverkehrsbezirkskommissionen oder der Vorsitzenden der Grundverkehrsbezirkskommissionen als oberste Instanz und

2. bei Rechtserwerben, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist, als oberste Instanz.

(4) Die Bescheide der Grundverkehrslandeskommission unterliegen nicht der Aufhebung oder Abänderung im Verwaltungswege. Gegen diese Bescheide ist eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zulässig.

(5) Zur Erlassung von Feststellungsbescheiden und Negativbestätigungen gemäß §§ 5 Abs. 2, 11 Abs. 2 und 13 Abs. 2 ist der Vorsitzende der gemäß Abs. 2 oder 3 zuständigen Grundverkehrsbehörde berufen.“

9. Die bisherigen Absätze 5 und 6 des § 26 erhalten die Absatzbezeichnungen “(6)” und “(7)”.

Artikel II

Das Landwirtschaftliche Siedlungsgesetz, LGBl. Nr. 41/1970, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 11/1972, wird wie folgt geändert:

1. Der letzte Satz des § 9 lautet:
"Die Bestimmungen der §§ 92, 94 bis 100 und 102 bis 106 des Flurverfassungs-Landesgesetzes 1970, LGBl. Nr. 40, in der jeweils geltenden Fassung, gelten sinngemäß."
2. Der Klammerausdruck im § 10 lautet:
"§ 68 Abs. 4 Z 4 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG, BGBl. Nr. 51, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 191/1999"
3. § 11 lautet:
"Die einem Siedlungsverfahren zugrunde liegenden Vereinbarungen und Verträge bedürfen keiner Genehmigung nach dem Burgenländischen Grundverkehrsgesetz 1995 – Bgld. GVG, LGBl. Nr. 42/1996, in der jeweils geltenden Fassung."
4. § 12 lautet:
"Für die Durchführung von Amtshandlungen im landwirtschaftlichen Siedlungsverfahren sind keine Verwaltungsabgaben gemäß dem Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz, LGBl. Nr. 20/1969, in der jeweils geltenden Fassung, zu entrichten."

Vorblatt

Problem:

In manchen Regionen des Burgenlandes ist die Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke durch den Mangel an geeigneten Erwerbern überaus erschwert.

Ziel und Inhalt:

Der Gesetzesentwurf bezweckt, aus den Erfahrungen seit dem Inkrafttreten des Grundverkehrsgesetzes 1995 Verbesserungen zu erreichen. Insbesondere sollen die restriktiven Bestimmungen gemäß § 6 Abs. 1 bei Unabwendbarkeit einer Übertragung den örtlichen Gegebenheiten besser angepaßt werden.

Da im Landwirtschaftlichen Siedlungsgesetz das Grundverkehrsgesetz 1955 im Wege einer statischen Verweisung zitiert ist, ist diese Zitierung (gleichzeitig mit der veralteten Zitierung des AVG und anderer Gesetze) dem Grundverkehrsgesetz 1995 anzupassen.

EU-rechtliche Bestimmungen werden durch den Entwurf nicht berührt.

Alternativen:

Beibehaltung des bisherigen Zustandes.

Kosten:

Durch den Entwurf sind keine zusätzlichen Kosten zu erwarten.

Erläuterungen

Das Burgenländische Grundverkehrsgesetz 1995, LGBl. Nr. 42/1996, ist am 26.4.1996 in Kraft getreten. Die Erfahrungen im Vollzug dieses Gesetzes durch die Grundverkehrsbehörden – dieser Vollzug war Gegenstand einer Bezirkshauptleutekonferenz – wurden in diesem Entwurf berücksichtigt.

Zu den einzelnen Bestimmungen wird bemerkt:

Zu Z 1 (§ 4 Abs. 2 Z 3 bis 5):

Im geltenden § 4 Abs. 2 sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung des Rechtserwerbes von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken erschöpfend angeführt. Grundsätzlich können solche Grundstücke nach Z 1 nur von Personen erworben werden, die glaubhaft machen, daß sie die zu erwerbenden Grundstücke selbst im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften werden. Z 2 bereitet keine Probleme.

In der Praxis stellt sich für Geldinstitute immer wieder die wirtschaftliche Notwendigkeit, im Rahmen von Zwangsversteigerungen zur Rettung von Pfandforderungen belehnte Grundstücke selbst zu erwerben, um sie bestmöglich verwerten zu können. Es entspricht der Erfahrung, daß Geldinstitute die zur Hereinbringung von Forderungen erworbenen Grundstücke nicht selbst bewirtschaften, sondern danach trachten, sie kurzfristig zu verkaufen, weil sie ein legitimes Interesse daran haben, einen verliehenen Geldbetrag durch bestmögliche Verwertung des Grundstückes zurück zu erlangen. Die Bank wird ihrerseits zu trachten haben, diese Grundstücke an Landwirte oder, sollte sich das nach einem Verfahren nach § 6 als nicht durchführbar herausstellen, an andere Interessenten zu verkaufen.

Würde es Geldinstituten unmöglich gemacht, verpfändete landwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben und selbst zu verwerten, hätte dies zur Folge, daß landwirtschaftliche Grundstücke zur Besicherung von Darlehen nur mehr in begrenztem Rahmen herangezogen würden, was sich wiederum zum Nachteil der Landwirtschaft auswirken würde.

Der Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken durch Geldinstitute zur Sicherung von Pfandrechten soll daher ermöglicht werden.

Es gibt landwirtschaftliche Grundstücke, die so klein sind, daß sie sich lediglich zur Bewirtschaftung als Gemüse- oder Obstgarten (Krautgarten) eignen und die aus diesem Grunde für Landwirte völlig uninteressant sind (sollte jedoch ein solches Grundstück an ein von einem Landwirt bewirtschaftetes Grundstück angrenzen, läge die Voraussetzung „lediglich zur gartenmäßigen Bewirtschaftung geeignet“ nicht vor).

Für die Bewirtschaftung eines "Krautgartengrundstückes" - dessen maximale Größe wird örtlich verschieden und von der Grundverkehrsbehörde zu ermitteln sein – zu verlangen, daß dies im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes und mit der hinreichenden Befähigung zur Führung eines solchen Betriebes geschehen müsse, ist praxisfremd. Aus diesem Grunde soll bei Vorliegen der Voraussetzungen in der neu geschaffenen Z 4 eine Genehmigung ohne weiteres möglich sein.

In Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten kommt es häufig vor, daß an Baulandflächen Flächen anschließen bzw. daß Baulandflächen von Flächen umschlossen sind, die als landwirtschaftliche Flächen (Grünland) gewidmet sind. Da der Erwerb der Baulandflächen (vom Ausländergrunderwerb abgesehen) genehmigungsfrei ist, für den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundflächen jedoch die Bewirtschaftung im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes durch eine hierzu befähigte Person vorgesehen ist, soll einem wirtschaftlichen Bedürfnis entsprechend der Erwerb einer land- und forstwirtschaftlichen Grundfläche dann zu genehmigen sein, wenn Baufläche und anschließendes bzw. umgebendes Grünland eine wirtschaftliche Einheit bilden und der Wert des Grünlandes wesentlich geringer ist als der Wert der Baufläche.

Um jedoch zu verhindern, daß bei sehr hohem Wert der Baufläche, etwa wenn darauf ein neuwertiges Haus steht, eine unverhältnismäßig große Fläche an geringwertigem Grünland erworben werden könnte, soll der Grünlanderwerb mit einem Hektar beschränkt werden.

Zu Z 2 (§ 4 Abs. 4):

In Hinblick auf die Neufassung des § 6 und zur Vermeidung von Unklarheiten soll im Einleitungssatz des § 4 Abs. 4 das Wort „jedenfalls“ entfallen – damit soll klargestellt werden, daß die in diesem Absatz aufgezählten Personen unter den Voraussetzungen des § 6 Grundstücke erwerben können.

Zu Z 3 (§ 5 Abs. 1 Z 1):

Im § 5 Abs. 1 Z 1 ist vorgesehen, daß Rechtsgeschäfte zwischen Ehegatten von Geschwistern genehmigungsfrei sind. Um klarzustellen, daß, einem näheren Schwägerschaftsverhältnis entsprechend, auch Rechtsgeschäfte zwischen Geschwistern und deren Ehegatten genehmigungsfrei sind, wurde eine diesbezügliche Formulierung eingefügt. Nun ist auch – einem Bedürfnis der Praxis entsprechend – der genehmigungsfreie Erwerb durch Neffen und Nichten und deren Ehegatten, wenn einer von ihnen unmittelbarer gesetzlicher Erbe nach kinderlosen Onkeln und Tanten ist.

Zu Z 4 (§ 5 Abs. 1 Z 3):

Die Ausnahmen von der Genehmigungspflicht nach § 5 Abs. 1 sollen auf Wunsch des Militärkommandos Burgenland dahingehend erweitert werden, daß auch Grunderwerbe zum Zwecke der Landesverteidigung genehmigungsfrei werden.

Zu Z 5 (§ 5 Abs. 1 Z 7 und 8):

Einer Anregung der Notariatskammer folgend soll auch der Erwerb von Miteigentumsanteilen durch Personen, die bereits Miteigentümer sind, genehmigungsfrei gestellt werden. Vor allem bei Eigentumsverhältnissen mit vielen Miteigentümern ist die Verringerung bzw. Auflösung von Miteigentumsverhältnissen vorteilhaft.

Zu Z 6 (§ 6):

Kernstück dieses Entwurfes ist die Novellierung des § 6 (Maßnahmen bei Unabwendbarkeit der Übertragung).

Die derzeitige Regelung des § 6 Abs. 1, die eine Eigentumsübertragung an im Sinne des § 4 ungeeignete Erwerber dann vorsieht, wenn sie wegen der persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Veräußerers „zur Vermeidung des Verfalles des Betriebes unbedingt erforderlich“ ist, hat sich in der Praxis als zu eng erwiesen.

Wenn etwa ein Verkäufer aufgrund seiner wirtschaftlichen Verhältnisse gezwungen ist, seinen gesamten land- und forstwirtschaftlichen Besitz zu veräußern, wäre dies nicht möglich, da nach der Veräußerung kein Betrieb mehr vorhanden ist, der vor dem Verfall bewahrt werden müßte.

Die neue Regelung verfolgt den Zweck, einerseits den Grundverkehr zu erleichtern, wenn dies wegen der persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Veräußers erforderlich ist, und andererseits das Schutzziel des Grundverkehrsgesetzes aufrecht zu halten, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Interesse einer wirtschaftlich gesunden und leistungsfähigen bäuerlichen Landwirtschaft zu erhalten (§ 1 Abs. 1 Z 1). Deshalb wurde in Abs. 1 die Einschränkung „zur Vermeidung des Verfalles des Betriebes“ fallengelassen. Um aber zu verhindern, daß in den Kaufverträgen mit ungeeigneten Erwerbern unverhältnismäßig hohe Kaufpreise aufgenommen werden, die ein Eintrittsrecht von Landwirten von vornherein ausschließen, wurde in Abs. 2 statuiert, daß dann, wenn der Preis für den Eigentumserwerb erheblich über dem ortsüblichen Verkehrswert liegt, dieser Erwerb ohne weiteres Verfahren nicht zuzulassen ist.

Die bisherigen Bestimmungen über das Verfahren zur Ermittlung geeigneter Käufer wurde beibehalten.

Da ein Eintrittsrecht geeigneter Erwerber nur bei Kaufverträgen, nicht aber bei Schenkungsverträgen u. dgl. anwendbar ist, wurde in Abs. 1 die Regelung auf die Übertragung des Eigentums „durch Kauf“ eingeschränkt.

Zu Z 8 (§ 26 Abs. 3 bis 5):

Nach dem derzeitigen § 26 Abs. 3 ist zur Erlassung von Feststellungsbescheiden nach den darin angeführten Bestimmungen in I. Instanz der Vorsitzende der Grundverkehrsbezirkskommission zuständig. Es wird als sinnvoll angesehen, daß sich die Zuständigkeit des Kommissionsvorsitzenden nach der Zuständigkeit in der Sache selbst richten soll, daß daher für Feststellungen und Negativbestätigungen für Ausländer der Vorsitzende der Grundverkehrslandeskommission berufen ist. Aus systematischen Gründen wurde diese Bestimmung als Absatz 5 eingereiht.

Um klarzustellen, daß die Grundverkehrslandeskommission und nicht etwa die Landesregierung als sachlich in Betracht kommende Oberbehörde zu fungieren hat, war der Z 2 des § 26 Abs. 3 (derzeit Abs. 4) die Wendung "als oberste Instanz" anzufügen.

Um den Anforderungen an eine weisungsfreie Behörde mit richterlichem Einschlag zu genügen, war entsprechend dem Art. 133 Z 4 B-VG in Abs. 5 der Satz aufzunehmen, daß Bescheide der Grundverkehrslandeskommission nicht der Aufhebung und Abänderung im Verwaltungswege unterliegen.

Zu Art. II wird bemerkt:

Nach § 11 Landwirtschaftliches Siedlungsgesetz bedürfen die einem Siedlungsverfahren zugrunde liegenden Vereinbarungen und Verträge keiner Genehmigung nach dem Grundverkehrsgesetz, LGBl.Nr. 11/1955, in der Fassung der Gesetze LGBl.Nr. 3/1958 und LGBl.Nr. 6/1962.

Um Schwierigkeiten, wie sie bereits aufgetreten sind, auszuschließen, wird nun mit einer dynamischen Verweisung das Grundverkehrsgesetz 1995 "in der jeweils geltenden Fassung" zitiert.

Zugleich wurde auch die Zitierung des AVG, des FLG und des Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetzes dem aktuellen Stand angepaßt.