

Vorblatt

1. Anlass und Zweck der Neuregelung:

- Derzeit unterliegen Flurbereinigungsverfahren nach dem Steiermärkischen Zusammenlegungsgesetz 1982 und Siedlungsverfahren nach dem Steiermärkischen landwirtschaftlichen Siedlungs-Landesgesetz 1991 einer grundverkehrsbehördlichen Bewilligung. Diese im öffentlichen Interesse der Bodenreform zu treffenden Maßnahmen können daher durch die Grundverkehrsbehörde verhindert werden.
- Die Judikatur des Europäischen Gemeinschaft zur Kapitalverkehrsfreiheit verbietet, dass eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung in jedem Fall versagt wird, wenn der Erwerber die erworbenen Grundstücke nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet und im Betrieb seinen Wohnsitz hat.
- Mit den Änderungen der Exekutionsordnung durch die Novelle BGBl. I Nr.59/2000 war auch die „Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß § 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken“ BGBl.Nr. 260/1993, an diese anzupassen.
Nach Kundmachung der angepassten Vereinbarung im Landesgesetzblatt Nr. 108/2005, sind auch die zivilrechtlichen Bestimmungen im Steiermärkischen Grundverkehrsgesetz anzupassen.
- Entscheidung des Unabhängigen Verwaltungssenates Steiermark, dass eine unwahre Erklärung nach § 54 Abs. 1 des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes kein Dauer- sondern ein Zustandsdelikt darstellt, das bereits mit der Abgabe der Erklärung beendet ist. Eine rechtzeitige Verfolgungshandlung müsste somit binnen 6 Monaten nach dem Tag der Erklärung erfolgen.

2. Inhalt:

- Ausnahme von der Pflicht zur grundverkehrsbehörden Genehmigung für vor einer Agrarbehörde abgeschlossene oder von dieser genehmigten Rechtsgeschäften. Diese Ausnahme soll im Hinblick auf mögliche erweiterte agrarbehördliche Kompetenzen nur für Maßnahmen der Bodenreform gelten.
- Ersatz der „ordnungsgemäßen Selbstbewirtschaftung“ durch die „ordnungsgemäße Bewirtschaftung“ als Genehmigungsvoraussetzung.
- Anpassung der zivilrechtlichen Bestimmungen des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes an die novellierte § 15a B-VG Vereinbarung.
- Formulierung der Strafnorm des § 54 Abs. 1 des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes als Dauerdelikt.

3. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Keine

4. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Mit dem Wegfall der Selbstbewirtschaftungsverpflichtung als Genehmigungsvoraussetzung für den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke soll das Steiermärkische Grundverkehrsgesetz der Judikatur des Europäischen Gerichtshofes und der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechtes zur Kapitalverkehrsfreiheit entsprechen.

5. Kostenfolgen der beabsichtigten Regelung:

Keine

Erläuterungen

I. Allgemeiner Teil

1. Anlass und Zweck der Neuregelung:

- Derzeit unterliegen Flurbereinigungsverfahren nach dem Steiermärkischen Zusammenlegungsgesetz 1982 und Siedlungsverfahren nach dem Steiermärkischen landwirtschaftlichen Siedlungs-Landesgesetz 1991 einer grundverkehrsbehördlichen Bewilligung. Diese im öffentlichen Interesse der Bodenreform zu treffenden Maßnahmen können daher durch die Grundverkehrsbehörde verhindert werden. Die durch den Bundesgrundsatzgesetzgeber wahrgenommenen Interessen können daher durch, auf das Grundverkehrsgesetz gestützte Entscheidungen, beeinträchtigt werden. In Beachtung der dem Bundesverfassungsgesetz innewohnenden Rücksichtnahmepflicht der Gesetzgeber der Gebietskörperschaften soll daher durch eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht für Rechtsgeschäfte eines Agrarverfahrens Rechnung getragen werden.
- Der Europäische Gerichtshof hat in seinem Urteil in der Rechtssache „Ospelt“ ausgeführt, dass es die Artikel 57 bis 60 EG verbieten, die Genehmigung des Erwerbes landwirtschaftlicher Grundstücke in jedem Fall zu versagen, wenn der Erwerber diese nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet und im Betrieb seinen Wohnsitz hat. Der Europäische Gerichtshof hat damit klargestellt, dass in Fällen, in denen – wie im Fall „Ospelt“ – ein gemeinschaftsrechtlicher Bezug besteht, aufgrund des Anwendungsvorranges die Bestimmungen, die für die konstitutive Genehmigung des Rechtsgeschäftes in jedem Fall die Selbstbewirtschaftung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes (und die Residenzpflicht) des Erwerbers voraussetzen, nicht anzuwenden sind.

Auch der Verfassungsgerichtshof führte nun in seinem Erkenntnis vom 5.12.2006, GZ: G 121/06 zu den Bestimmungen des Burgenländischen Grundverkehrsgesetzes betreffend die Selbstbewirtschaftung als grundlegende Genehmigungsvoraussetzung für den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke aus, dass, wenn ein gemeinschaftsrechtlicher Bezug besteht, auf Grund des Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechtes jedenfalls wegen mangelnder Selbstbewirtschaftung bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken die Genehmigung des Erwerbs nicht versagt werden dürfte und stellte weiters fest, dass bei Sachverhalten ohne Gemeinschaftsbezug beim Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zur Erlangung der konstitutiven grundverkehrsbehördlichen Genehmigung strengere Voraussetzungen erfüllt werden müssten. Für die unterschiedliche Behandlung rein innerstaatlicher Grundverkehrsgeschäfte mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken gegenüber solchen mit gemeinschaftsrechtlichem Bezug könne er vorerst eine sachliche Rechtfertigung für diese Verpflichtung zur Selbstbewirtschaftung als Genehmigungsvoraussetzung nicht erkennen.

Das Höchstgericht hat daher die im Burgenländischen Grundverkehrsgesetz – mit dem Steiermärkischen Grundverkehrsgesetz vergleichbare Bestimmung über die Selbstbewirtschaftung – aufgehoben.

Mit der in diesem Entwurf vorgesehenen „ordnungsgemäßen Bewirtschaftung“ soll eine europarechtskonforme dem Gleichheitsgrundsatz entsprechende Regelung hergestellt werden.

- Durch die B-VG Novelle BGBl. Nr. 276/1992 wurde der Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken in die Landeskompetenz übertragen. Gleichzeitig wurde in Art. II dieser Novelle festgelegt, dass Landesgesetze betreffend verwaltungsbehördliche Beschränkungen für den Verkehr mit diesen Grundstücken erst nach Inkrafttreten einer Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern (Art. 15a) über die Festlegung von bundesweit einheitlichen zivilrechtlichen Bestimmungen über die landesgesetzlich zu regelnden Angelegenheiten des Grundstücksverkehrs in Kraft gesetzt werden. Diese Vereinbarung soll nach Art. II Abs. 2 dieser B-VG Novelle auch für den Ausländergrundverkehr und den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken relevant sein, indem die Landesgesetze binnen 2 Jahren an diese Vereinbarung anzupassen waren. Die in Art. II genannte Vereinbarung wurde im BGBl. Nr. 260/1993 verlautbart und trat am 17. April 1993 in Kraft.

Einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung sind auf Grund der Exekutionsordnungs-Novelle BGBl. I. Nr. 59/2000 geändert worden. Die geänderte Verordnung wurde in der Steiermark mit LGBl. Nr. 108/2005 kundgemacht.

- Der UVS Steiermark hat aus Anlass seiner Berufungsentscheidung folgenden Rechtssatz gebildet:
„Nach § 54 Abs. 1 Z. 2 Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz (GVG i.d.F von 1993) begeht eine Verwaltungsübertretung, wer gegenüber dem Gericht oder der Grundverkehrsbehörde unwahre oder unvollständige Angaben macht. Nach § 18 Abs. 2 Z. 1 GVG kommt es darauf an, dass die dem Grundstückserwerber vorgeschriebene Erklärung, das Baugrundstück nicht zur Begründung eines Zweitwohnsitzes zu nutzen oder nutzen zu lassen, bei ihrer Angabe der Wahrheit entspricht. Hingegen ist nach § 54 Abs. 1 Z. 2 GVG nicht unter Strafe gestellt, wenn

(aus nachträglichen Umständen) am Grundstück anstelle eines Hauptwohnsitzes ein Zweitwohnsitz begründet wird. Folglich stellt eine unwahre Erklärung nach § 54 Abs. 1 leg.cit. kein Dauerdelikt, sondern ein Zustandsdelikt dar, das bereits mit der Abgabe der Klärung beendet ist. Eine rechtzeitige Verfolgungshandlung hätte somit binnen 6 Monaten nach dem Tag der Erklärung erfolgen müssen.“

2. Inhalt:

Ausnahme von der Pflicht zur grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für vor einer Agrarbehörde abgeschlossene oder von diesen genehmigten Rechtsgeschäften vorsieht. Diese Ausnahme soll im Hinblick auf mögliche erweiterte agrarbehördliche Kompetenzen nur für Maßnahmen der Bodenreform gelten.

Ersatz der „ordnungsgemäßen Selbstbewirtschaftung“ durch die „ordnungsgemäße Bewirtschaftung“ als Genehmigungsvoraussetzung.

Anpassung der zivilrechtlichen Bestimmungen des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes an die novellierte § 15a B-VG Vereinbarung.

Formulierung der Strafnorm des § 54 Abs. 1 des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes als Dauerdelikt

3. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Keine

4. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Mit dem Wegfall der Selbstbewirtschaftungsverpflichtung als Genehmigungsvoraussetzung für den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke soll das Steiermärkische Grundverkehrsgesetz der Judikatur des Europäischen Gerichtshofes und der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechtes zur Kapitalverkehrsfreiheit entsprechen.

5. Kostenfolgen der beabsichtigten Regelung:

Keine

II. Besonderer Teil

Zu § 6 Abs. 1 Z. 2:

Durch die neu geschaffene Ausnahmebestimmung von der Genehmigungspflicht wird für vor einer Agrarbehörde abgeschlossene oder durch die Agrarbehörde genehmigte Rechtsgeschäfte nur mehr eine Bestätigung nach Abs. 2 gefordert. Damit steht, den Prinzipien des Grundverkehrsrechts folgend, die Entscheidung, ob eine Genehmigungspflicht besteht, der Grundverkehrsbehörde zu, die gemäß § 48 Abs. 2 letzter Satz durch ihren Vorsitzenden entscheidet. Damit ist de-facto auch eine Verwaltungsvereinfachung verbunden.

Zu § 6 Abs. 1 Z. 3:

Aufgrund der Änderung des § 6 Abs. 1 Z. 2 hat Z. 3 zu entfallen, da einem Agrarverfahren unterliegende Rechtsgeschäfte insgesamt von der Genehmigung ausgenommen sind.

Zu § 8:

Die Einfügung des Wortes „unmittelbar“ in den ersten Halbsatz soll klarlegen, dass die Grundverkehrsbehörde nur zu prüfen hat, ob mit dem vorgelegten Rechtsgeschäft der Schaffung, Erhaltung und Förderung eines leistungsfähigen Bauernstandes entsprechend den strukturellen und natürlichen Gegebenheiten des Landes oder leistungsfähiger land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dient. Sie hat nicht zu prüfen, ob ein weiteres, mit dem der Grundverkehrsbehörde vorgelegtem Rechtsgeschäft in Zusammenhang stehendes Rechtsgeschäft – z.B. ob ein Pachtvertrag, der die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Erwerbsgegenstandes gewährleistet der Schaffung, Erhaltung und Förderung eines leistungsfähigen Bauernstandes entsprechend den strukturellen und natürlichen Gegebenheiten des Landes oder leistungsfähiger land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dient. Nur durch diese Abgrenzung des Prüfungsgegenstandes kann den Zielsetzungen des § 1 im Hinblick auf einen entsprechenden Aufbau einer gesunden Besitzstruktur der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe erfolgen.

Mit der Genehmigungsvoraussetzung des zweiten Halbsatzes soll seitens der Grundverkehrsbehörde nur mehr die Voraussetzungen für die „ordnungsgemäße Bewirtschaftung“ und nicht mehr die „ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung“ geprüft werden.

Zu § 33:

Seit der EO-Novelle 2000 wird der Termin für die Befundaufnahme und die Beschreibung der Liegenschaft vom Sachverständigen bestimmt. Die Zustellung eines Beschlusses, mit dem die Schätzung anberaumt wird, an die Behörde kann daher entfallen. Analog zu § 141 Abs. 3 EO ist stattdessen die Behörde zur Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft zu laden.

Mit der EO-Novelle 2000 ist weiters die Zustellung des Versteigerungsdeliktes an eine Reihe von öffentlichen Stellen entfallen, weil die Versteigerung ohnehin in der Ediktsdatei bekannt gemacht wird. Parallel dazu soll auch die Zustellung des Versteigerungsdeliktes an die Behörde unterbleiben, zumal diese ohnehin durch Zustellung der Exekutionsbewilligung vom Zwangsversteigerungsverfahren in Kenntnis gesetzt ist und sich jederzeit durch Einsichtnahme in die im Internet abrufbare Ediktsdatei über das Verfahren informieren kann.

Zu § 35 Abs. 3:

Durch die EO-Novelle 2000 ist in § 151 Abs. 1 EO der zweite Halbsatz entfallen, sodass der Verweis (bislang „§ 151 Abs. 1 erster Halbsatz“) richtig gestellt werden soll.

Zu § 36:

Der zuvor in § 200 Z. 1 EO vorgesehene Übernahmsantrag ist mit der EO-Novelle 2000 entfallen. Daher sollen jene Passagen, die auf einen solchen „Übernahmsantrag“ bzw. den „Übernehmer“ Bezug nehmen, gestrichen werden.

Zu § 54 Abs. 1 Z. 2:

Die Übertretung im § 54 Abs. 1 Z. 2 soll ein Dauerdelikt darstellen.