



23/SN-276/ME 1 von 8

REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESMINISTERIUM
FÜR WIRTSCHAFTLICHE ANGELEGENHEITEN

A-1011 Wien, Stubenring 1
DVR 37 257
Telex 111145 regeb a, 111780 regeb a
Telefax 713 79 95, 713 93 11
Telefon 0222/71100 Durchwahl
Name/Tel.-Klappe des Sachbearbeiters:

Geschäftszahl 14.050/6-Pr.7/90

Dr. Matousek/5629

An das
Präsidium des
Nationalrates

Parlament
1016 W i e n

Bitte in der Antwort die
Geschäftszahl dieses
Schreibens anführen

Betrifft GESEZENTWURF
Zi. 14.050/6-Pr.7/90
Datum: 5. MRZ. 1990

Verteilt 7. März 1990
Sehr dringend!

Betreff: BKA;
Bundesverfassungsgesetz, mit dem
das B-VG idF von 1929 geändert
wird; Bodenreform und Verkehr
mit Baugrundstücken;
Entwurf
Ressortstellungnahme

A. Czerny

Das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten
beehrt sich, in der Anlage 25 Ausfertigungen seiner an das
BKA-VD gerichteten Stellungnahme zum Entwurf des im Betreff
genannten Bundesgesetzes zu übermitteln.

25 Beilagen

Wien, am 23. Feber 1990

Für den Bundesminister:

J e l i n e k

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

[Signature]



REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESMINISTERIUM
FÜR WIRTSCHAFTLICHE ANGELEGENHEITEN

A-1011 Wien, Stubenring 1
DVR 37 257
Telex 111145 regeb a, 111780 regeb a
Telefax 713 79 95, 713 93 11
Telefon 0222/71100 Durchwahl
Name/Tel.-Klappe des Sachbearbeiters:
Dr. Matousek / 5629

Geschäftszahl 14.050/6-Pr.7/90

An das
Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst

Bitte in der Antwort die
Geschäftszahl dieses
Schreibens anführen.

Ballhausplatz 2
1014 Wien

Betr.: Bundesverfassungsgesetz, mit dem
das B-VG idF von 1929 geändert wird;
Bodenreform und Verkehr mit Baugrund-
stücken;

Sehr dringend!

Entwurf

Ressortstellungnahme
zu Zl. 601.999/17-V/1/89 vom 22.12.1989

Das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten beehrt sich
zu dem o.a. Entwurf eines Bundes-Verfassungsgesetzes Stellung zu nehmen
wie folgt:

Allgemein

Gesamtwirtschaftlich betrachtet wird die vorgeschlagene Kompetenzüber-
tragung betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken nachdrücklich und
grundsätzlich abgelehnt.

Nach der derzeitigen Kompetenzlage unterliegt der Grunderwerb - ausge-
nommen durch Ausländer oder bezüglich land- und forstwirtschaftlicher
Grundstücke - nur den allgemeinen Regelungen des Bürgerlichen Rechts.
Das ho. Ressort kann sich dem Eindruck nicht entziehen, daß von seiten
der Länder der Wunsch besteht, den Eigentumsübergang an Baugründen mit
den Mitteln dirigistischer Eingriffsverwaltung zu kontrollieren.

./.

- 2 -

Nach h. Ansicht besteht nicht nur deshalb auf diesem Rechtsgebiet keine Notwendigkeit für eine derartige Regelung, weil im Rahmen von Flächenwidmungsplanung, Bauordnungen etc. den Ländern ausreichende Handhaben zur Erreichung einer sinnvollen Ausnützung des inneren Siedlungsraums an die Hand gegeben sind, sondern auch weil Einschränkungen von Baugrundtransaktionen mittels einer öffentlichen Grundverkehrskontrolle tiefgreifende Eingriffe in die Privatautonomie - die Frage des Verhältnisses solcher Regelungen zu den Grundrechten wird in der Folge noch erörtert werden - und durch langwierige Verfahren in ihrer Größenordnung noch nicht abschätzbare Nachteile für die heimische Wirtschaft nach sich ziehen würden.

Einheit des Wirtschaftsgebietes:

Durch die zu erwartenden unterschiedlichen Regelungen in den Bundesländern werden beim Grunderwerb unterschiedlichste Anforderungen gesetzt werden und es werden sich dementsprechend unterschiedliche Preise für Gründe, die vom Marktwert des Grundstückes abgekoppelt sind, bilden.

Auch wenn Art. 4 B-VG nicht gebietet, daß in allen Teilen Österreichs gleiche rechtliche Voraussetzungen für die Wirtschaft bestehen müssen, so sind allein durch die Tatsache eine Länderkompetenz territoriale Besonderheiten aufgrund der rechtspolitischen Anschauungen in den einzelnen Ländern, inwieweit und bis in welches Detail der Grunderwerb verwaltungsbehördlich geregelt werden sollte, vorzusehen. Eine innerhalb der Grundrechte mögliche Beschränkung des wirtschaftlich so bedeutenden Gutes "Baugrund" sollte nur bundeseinheitlichen sachlichen Kriterien unterliegen.

Grundrechte:

Die Frage eines Eingriffes in die Grundrechte des Eigentums und der Freiheit des Liegenschaftserwerbes (Art. 5 und 6 StGG) erscheint zwar allein von der Tatsache, ob dem Bund oder den Ländern die Regelungskompetenz zukommt, nicht berührt; da aber der Bund die Kompetenz bisher nicht in Anspruch nahm, ist durch die Regelungsabsicht der Länder die Gefahr eines Eingriffes in die o.a. Grundrechte nunmehr größer. Die einzelnen Landesgesetze müßten einer genauen verfassungsrechtlichen Prüfung unterzogen werden. Inwieweit die in den Erläuternden Bemerkungen

- 3 -

angeführten öffentlichen Interessen wie "sinnvolle Ausnützung des inneren Siedlungsraumes, Ziele der Raumplanung, des Natur- und Landschaftsschutzes und Interessen der Landwirtschaft" einen Eingriff in die Grundrechte rechtzUFertigen vermögen, wird ho. kritisch gesehen, zumal Raumplanungsgesetze, Natur- und Landschaftsschutzgesetze, Abgabengesetze etc. Handhaben zur Regelung i.G. sind. Schon aus dieser Sicht besteht nach ho. Ansicht kein Grund zur Kompetenzübertragung.

Eine grundverkehrsbehördliche Entscheidung, z.B. die Erteilung der Zustimmung zu einem Kaufvertrag, bedeutet jedenfalls die Regelung "zivilen Rechtes" im Sinne des Art. 6 Abs. 1 MRK und bedarf der Entscheidung durch ein "Tribunal".

Der Begriff "Baugrundstücke":

Zunächst könnte dieser Begriff zu gewissen Problemen hinsichtlich der Abgrenzung dieser Zuständigkeit führen. Da der Wortteil "Bau-" verschiedentlich im Verfassungswortlaut bereits vorhanden ist (vgl. Art. 10 Abs. 1 Z 13, Art. 15 Abs. 5, Art. 111, Art. 118 Abs. 2 Z 9 B-VG), muß damit gerechnet werden, daß anläßlich allfälliger bzw. zu erwartender Abgrenzungsprobleme - nicht zuletzt auch durch den diesfalls angerufenen Verfassungsgerichtshof - an den Inhalt der vorangeführten bislang bereits in der Verfassung verankerten Begriffe und damit indirekt an den Inhalt der diesbezüglich in Geltung gesetzten Landesgesetze angeknüpft wird. Aber auch dies kann Abgrenzungsprobleme nach ho. Auffassung nicht vermeiden. Es ist nämlich davon auszugehen, daß in den einschlägigen Landesgesetzen baurechtlicher Natur ein einheitlicher Begriffsinhalt "Baugrundstück" nicht gegeben ist. Im allgemeinen und bezüglich des weitaus größten Teils der praktisch denkbaren Anlaßfälle wird es sich um Grundstücke handeln, die nach Maßgabe des jeweils geltenden Flächenwidmungsplanes als "Bauland", hier im Gegensatz zu "Grünland" oder "Sondergebiete (vor allem Verkehrsflächen)" vorgesehen sind. Allerdings ist es nach Maßgabe der in Betracht kommenden Landesgesetze durchaus, wenn auch inhaltlich im beschränkten Umfange möglich, Grundstücke, die nach den geltenden Flächenwidmungsplan als Grünland eingestuft erscheinen, zu bebauen. Vor allem ist in diesem Zusammenhang auf ländliche

- 4 -

Gebiete zu verweisen, wo unbeschadet der grundsätzlichen Grünlandwidmung Bauwerke, die spezifisch der land- und forstwirtschaftlichen Produktion dienen, rechtlich zulässig erscheinen. Da sich nach Maßgabe der Erläuterungen die in Rede stehende neue Kompetenz im wesentlichen auf die von die einschlägigen Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplänen umfaßten Grundstücke, hier im Gegensatz zu den von den bereits jetzt landesgesetzlich (vor allem grunderwerbsrechtlich) erfaßten landwirtschaftlichen Grundstücken verstanden, erstrecken soll, läßt sich daraus die Annahme ableiten, daß unter den Begriff "Baugrundstücken" auch beschränkt verbaubare Grundstücke im vorangeführten Sinn mitverstanden werden müssen. Aus dieser Sicht würde es für notwendig gehalten, gegebenenfalls - und hier unbeschadet der im folgenden noch dargetanen aus anderer Sicht erhobenen Bedenken - genauer abzugrenzen.

Verhältnis zur EG:

Aus den Erläuterungen geht hervor, daß einschlägige verwaltungsbehördliche Beschränkungen hinsichtlich erheblich umfänglicher Personengruppen, nämlich Arbeitnehmer, soweit eine für berufliche Zwecke benötigte Wohnung in Betracht kommt und andererseits selbständige Erwerbstätige, soweit die Tätigkeit eng mit dem Eigentum oder der Nutzung von Grund und Bund verbunden ist, nicht erfaßt werden können.

Die Zielrichtung einschlägiger Regelungen wären daher wohl im wesentlichen

- a) Grunderwerbe durch Personen, die nicht die Absicht haben, diese Grundstücke überhaupt oder in absehbarer Zeit zu verbauen, sondern sie vielmehr nach gewisser Zeit nach Maßgabe einer zwischenweiligen (mitunter bedeutsamen) Erhöhung des Preises weiterzuveräußern);
- b) Grunderwerbe von (vor allem aus anderen EG-Ländern stammenden) Personen zwecks Erwerb von Zweitwohnsitzen;
- c) Erwerb für sogenannte "Alterssitze", also durch Personen, die in Ermangelung einer noch andauernden Erwerbstätigkeit weder Arbeitnehmer noch selbständige Erwerbstätige sind, und diese vor allem wohl aus anderen EG-Ländern!

- 5 -

Parallel zu diesen praxisbezogenen Hauptfällen dürfte sich aber voraussichtlich eine Schwerpunktbildung dahingehend ergeben, daß im wesentlichen zweierlei regionale Bereiche praktisch von derartigen Regelungen bedeutsam betroffen würden, nämlich

1. Regionalräume mit wirtschaftlicher Schwerpunktbildung (Ballungsräume usw.), wo derartige vorangeführte spekulative Käufe angesichts des überdurchschnittlich großen Wertes jedes Baugrundstückes bereits bei prozentuell geringeren Preissteigerungen einen ziffernmäßig "Gewinn" abwerfen.

2. Gebiete, wo angesichts überdurchschnittlicher landschaftlicher Schönheiten, ausgeprägter Fremdenverkehrsinfrastruktur usw. ein besonderer Anreiz zum Erwerb für Zweitwohnsitze oder Alterssitze bestehen.

Nun pflegen derartige Regionalbereiche mit relativ einheitlichen Strukturmerkmalen, wie insbesondere auch wirtschaftlich bedeutsame Ballungsräume, Fremdenverkehrsregionen u. dgl. einen durch einen ebenso regional geprägten, durch die den betreffenden Regionalbereich durchschneidende Bundesländergrenzen nicht oder nur geringfügiger beeinflussten Teilgrundstücksmarkt zu bilden. In diesem Sinn darf etwa auf nachfolgende, durch Bundesländergrenzen zerteilte, aber in der Preisbildung relativ einheitliche Tendenzen aufweisende Regionalräume hingewiesen werden:

Praktisch der gesamte Grenzbereich der Bundesländer Wien und Niederösterreich, und zwar rücksichtlich der jeweils vergleichbaren und auch aneinandergrenzenden Gemeindebezirke bzw. Gemeinden (also etwa die "Wienerwaldbezirke" mit den angrenzenden niederösterreichischen Gemeinden Klosterneuburg, Perchtoldsdorf usw., die Randbereiche der nördlich der Donau gelegenen Wiener Bezirke mit den angrenzenden niederösterreichischen Gemeinden, vor allem Gerasdorf; die industriell bzw. gewerblich geprägten donau nahen Stadtteile mit den angrenzenden niederösterreichischen Bereichen, vor allem Schwachathaus);

das südost-niederösterreichische Industriegebiet um Wiener Neustadt mit den angrenzenden burgenländischen Gemeinden (vor allem Neudorf);

der Bereich des auf die Bundesländer Oberösterreich, Steiermark und Salzburg aufgeteilten Salzkammergutes;

- 6 -

der Bereich der sogenannten auf die Länder Steiermark und Salzburg aufgeteilten "Dachstein-Tauern-Region";

das auf die Bundesländer Tirol und Vorarlberg aufgeteilte Arlberggebiet;

gewisse durch zunehmenden Fremdenverkehr ausgezeichnete Teile des niederösterreichischen Waldviertels mit dem entsprechenden Teil des oberösterreichischen Mühlviertels.

Diese Aufzählung darf als demonstrativ und ohne Anspruch auf Vollständigkeit aufgefaßt werden.

Es würde nun befürchtet, daß durch bundesländerweise verschiedenartige verwaltungsbehördliche Beschränkungen des Verkehrs mit Baugrundstücken in derartigen durch weitestgehend vergleichbare Bedingungen gekennzeichneten, aber durch Bundesländergrenzen durchschnittenen bislang eher einheitliche "Baugrundmärkte" bildenden Regionalräumen angesichts der als bekannt vorauszusetzenden Indikatorfunktion des bauwirtschaftlichen Geschehens und damit zusammenhängenden verschiedenartigsten wirtschaftlichen Reflexwirkungen verschiedene Markt- und Wettbewerbsverzerrungen mit der praktischen Konsequenz von Handelshemmnissen entstehen könnten. Dies bedingt, daß eine derartige Kompetenzänderung wahrscheinlich zu bedeutsamen Erschwernissen anläßlich der Verhandlungen Österreichs bezüglich des Beitrittes zur Europäischen Gemeinschaft führen dürfte.

Staatlicher Hochbau:

Unbeschadet der Haltung in künftigen Begutachtungsverfahren zu einzelnen etwa zufolge der in Aussicht genommenen Kompetenzverlagerung seinerzeit erlassenen Landesgesetzen darf bereits jetzt vorsorglicherweise zum Ausdruck gebracht werden, daß es aus der Sicht des staatlichen Hochbaues notwendig erschiene, in einer etwa den einschlägigen Regelungen sonstiger grundstückbezogener Landesgesetze (vor allem der Grundverkehrsgesetze) vergleichbaren Weise Sonderregelungen zugunsten der Grundstücke für öffentlichen Zwecken dienenden Baulichkeiten vorzusehen. Andernfalls müßte nämlich für den Bereich des staatlichen Hochbaues und mittelbar für andere damit sachlich oder reflexbezogen verbundene Teilbereiche des öffentlichen Lebens mit bedeutsamen Mehrkosten und zwar bereits aus Anlaß einschlägiger ins Auge gefaßter verwaltungsbehördlicher Be-

- 7 -

schränkungen selbst, umsomehr aber in Konsequenz befürchteter Wettbewerbsverzerrungen als Folge einer Aufsplitterung der einschlägigen Gesetzgebung, gerechnet werden.

Zur Frage der Kompensation von Kompetenztatbeständen

Es wird Bereiche geben, in denen Änderungen der Zuordnung der Kompetenzen zum Bund oder zu den Ländern miteinander der Art in Verbindung stehen, daß dafür ein sachlicher Grund zu ersehen ist. Vorliegendenfalls jedoch hängen beiden Tatbestände nicht nur nicht miteinander zusammen, sondern es hat auch der vom Bund abzutretende ein solches Gewicht innerhalb des Kompetenztatbestandes Zivilrechtswesen, daß hier nur mehr - um einen Begriff des Zivillebens zu gebrauchen - von einem Tauschhandel gesprochen werden könnte. Und dafür sollte die ohnedies bereits gegenüber der ursprünglichen Fassung nur mehr als sehr verändert, um nicht zu sagen deformiert zu bezeichnende Bundesverfassung zu schade sein.

25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme werden u.e. dem Präsidium des Nationalrates übermittelt.

Wien, am 23. Feber 1990

Für den Bundesminister:

J e l i n e k

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'J' followed by a long horizontal stroke and a small loop at the end.