

20/SN-276/ME

**BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT**

## Bundeswirtschaftskammer

Bundeswirtschaftskammer A-1045 Wien · Postfach 108

An das  
Bundeskanzleramt  
VerfassungsdienstBallhausplatz 2  
1010 W i e n

Betrifft	GESETZENTWURF
Zi.	6. Ge. 9. Gl.
Datum:	28. FEB. 1990
Verteilt:	28. Feb. 1990

*Prof. Dr. E. Czerny*  
*J. Czerny*

Ihre Zahl/Nachricht vom	Unsere Zahl/Sachbearbeiter	Bitte Durchwahl beachten	Datum
GZ 501.999/17-V/1/89 v. 22.12.1989	Wiss 151/90/Prof/ES	Tel. 501 06/ 4082 Fax 502 06/ 250	22.2.1990

Betreff Entwurf einer B-VG Novelle betreffend  
Bodenreform und Verkehr mit Baugrundstücken

Die Bundeskammer der gewerblichen Wirtschaft beehrt sich zu dem Entwurf einer Änderung des B-VG 1929, mit der Änderungen der Kompetenzverteilung zugunsten der Bundesländer hinsichtlich des Verkehrs mit Baugrundstücken und der Bodenreform vorgenommen werden sollen, wie folgt Stellung zu nehmen:

Die Bundeswirtschaftskammer hat sich in ihrer seinerzeitigen Stellungnahme zum Entwurf einer Änderung des B-VG 1929 zwecks Schaffung kompetenzrechtlicher Grundlagen für den Bereich der landwirtschaftlichen Betriebsmittel positiv geäußert und die kompetenzrechtliche Sanierung der damit angesprochenen Rechtsgebiete als Grundlage dringend erforderlicher Rechtsreformen grundsätzlich begrüßt. Sie hat daher auch Verständnis dafür, daß nun den Bundesländern Kompensationen für die daraus erwachsenden Zuständigkeitsverluste angeboten werden. Zum nunmehr vorgeschlagenen Entwurf einer B-VG Novelle, der solchen Kompensationswünschen der Länder Rechnung tragen will, sind allerdings aus den betroffenen Kreisen der gewerblichen Wirtschaft neben zustimmenden Äußerungen auch entschieden ablehnende Stellungnahmen vorge-

1100.01/89

bracht worden. Keine Einwendungen aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft bestehen zunächst gegen die Kompetenzänderungen betreffend die Bodenreform und die damit in Zusammenhang stehenden Organisationsvorschriften und Übergangsbestimmungen. Hingegen werden bei der beabsichtigten Verländerung der Zuständigkeiten für den Verkehr mit Baugrundstücken vielfältige Probleme zu beachten und zu bewältigen sein. Die Länder erhalten damit die Befugnis zur Erlassung äußerst weitreichender (verwaltungsbehördlicher) Beschränkungen des Rechtserwerbs an Baugrundstücken. Im Begutachtungsverfahren wurde deutlich die Befürchtung ausgesprochen, daß es zu schwerwiegenden Eingriffen in den freien Immobilienmarkt kommen könnte, die bis zu Verletzungen des Wesensgehaltes der Grundrechte auf Unverletzlichkeit des Eigentums und freien Liegenschaftserwerb gem Art 5 und 6 StGG reichen können. Die Berechtigung solcher Besorgnisse wird aus folgenden Überlegungen deutlich:

Bereits nach der gegenwärtigen Kompetenzverteilung und der darauf gestützten Rechtslage sehen die landesgesetzlichen Vorschriften hinsichtlich des Grundverkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und des Ausländergrundverkehrs sowie die bundesrechtlichen Regelungen des Stadterneuerungs- und des Bodenbeschaffungsgesetzes teilweise weitreichende Kontrollen und behördliche Eingriffe vor. Diesen Eingriffen unterliegt nicht nur der Erwerb des Eigentums an Grundstücken, sondern auch der Erwerb von Rechten, wie die Einräumung des Fruchtgenusses, des Wohn- oder Nutzungsrechtes einschließlich des Abschlusses von einschlägigen Gesellschaftsverträgen, die Einräumung eines Baurechtes oder die Bestandgabe. Überträgt man den schon bisher von Bundes- bzw Landesgesetzgeber beanspruchten Kontrollbereich auf die nunmehr geplante Verfassungsnovelle, würde praktisch jeder Rechtserwerb an Grundstücken durch Rechtsgeschäft unter Lebenden oder von Todes wegen der Kontrolle bzw Eingriffen der Landesbehörden unterliegen. Der Begriff der "Rechte an Baugrundstücken" ist so weitreichend, daß jeder Eigentumswechsel und sonstiger Erwerb von Rechten an bereits bebauten oder für die Bebauung geeigneten (gewidmeten) Grundstücken der landesrechtlichen Regelung unterworfen wäre.

- 3 -

Die Erläuterungen weisen darauf hin, daß mit der beabsichtigten Länderkompetenz Problemen gesteuert werden soll, die im Zusammenhang mit der Flächenwidmungspolitik der Gemeinden entstanden sind. Jedenfalls könnte der diesbezügliche Hinweis ("Druck auf die Siedlungsråder") so verstanden werden. Dieser Entwicklung wäre freilich durch wirksamere Raumordnungsvorschriften bzw im Rahmen der Gemeindeaufsicht entgegenzuwirken, nicht durch Beschränkungen des freien Grundstücksmarktes. Wenn nämlich jeder Rechtserwerb an Baugrundstücken behördlichen Bewilligungen bzw Eingriffen unterworfen wird, wäre zweifellos mit unabsehbaren unerwünschten Wirkungen am Grundstücksmarkt zu rechnen - auf Einzelheiten könnte erst im Zusammenhang mit konkret beabsichtigten (landesgesetzlichen) Regelungen eingegangen werden. Jedenfalls würden viele private Eigentümer von Baugrundstücken oder Gebäuden künftig ihr Eigentum nicht einmal Familienangehörigen nach freiem Gutdünken schenken, vererben oder sonst verwerten dürfen. Bedenkt man schließlich, daß in Österreich jährlich etwa 170 000 Fälle von Grundstücksveräußerungen stattfinden, läßt sich überdies absehen, welches Ausmaß an zusätzlichem Verwaltungsaufwand vom Ausbau der ja bereits bisher nicht unbeachtlichen administrativen Erschwernisse beim Vollzug des Grundverkehrsrechts zu erwarten ist.

Auf die Gefahr einer Aushöhlung des in Art 6 StGG verankerten Grundrechtes auf freien Liegenschaftserwerb wurde bereits hingewiesen; in diesem Zusammenhang muß daher auf die Schwierigkeiten des Rechtsschutzes gegenüber Grundrechtsverletzungen, die erst durch ein Zusammenwirken mehrerer Rechtsvorschriften (also durch den Gesamtbestand an freiheitsbeschränkenden Rechtsnormen) entstehen, hingewiesen werden.

Andererseits kann sich die Bundeswirtschaftskammer dem Argument nicht völlig verschließen, daß die Länder auf die in ihrem Bereich auftretenden Fälle der Bodenspekulation rascher und gezielter reagieren können als der Bundesgesetzgeber. Fraglich erscheint allerdings, ob den Ländern überlassen bleiben soll, ob sie von den ihnen eingeräumten Gesetzgebungskompetenzen künftig

nur im unbedingt notwendigen Ausmaß Gebrauch machen werden. Die Bundeswirtschaftskammer tritt dafür ein, daß diesbezügliche Schranken ausdrücklich im Rahmen der bevorstehenden Neuregelung der Kompetenzen selbst festgelegt werden sollen. Die Erläuterungen nennen als Grund der Neuregelungen das Begehren nach immer neuen Baulandwidmungen, während vorhandene Bauflächen häufig gehortet werden bzw un bebaut bleiben; damit wäre die sinnvolle Ausnützung des inneren Siedlungsraumes behindert und die Ziele einer geordneten Raumplanung unterlaufen. Möglicherweise ergibt auch die im Falle des EG-Beitrittes notwendige Einschränkung des Ausländergrundverkehrsrechtes neuen Regelungsbedarf. Solchen Zielsetzungen kann zugestimmt werden; sie müßten aber auch als Determinante und damit Schranke der beabsichtigten Landesgesetzgebung ausdrücklich normiert werden. Es soll nicht ausgeschlossen werden, daß möglicherweise auch noch weitere Regelungszwecke für eine künftigen Ausbau der Landes-Grundverkehrsgesetzgebung in Betracht kommen; auch diese Intentionen müßten aber ausdrücklich in der Verfassung normiert werden. Ohne derartige Beschränkungen müßte eine Übertragung der Zuständigkeiten für den Verkehr mit Baugrundstücken auf die Bundesländer allerdings nachhaltig abgelehnt werden.

25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme wurden dem Präsidium des Nationalrates zur Verfügung gestellt.

Mit vorzüglicher Hochachtung

BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT

Der Präsident



Der Generalsekretär:

