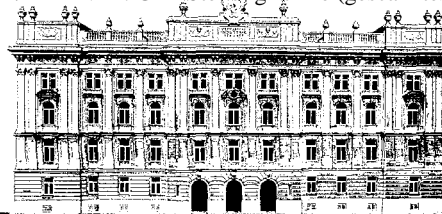


1 von 12  
1/SN-252/ME



GESETZENTWURF Nr. 120 - GE/19 22. JULI 1992 Verteilt 13. 10. 92 Kendoro Dr. Bauer
---

VEREINIGUNG ÖSTERREICHISCHER INDUSTRIELLER

An das  
Präsidium des Nationalrates

Parlament  
A-1010 Wien

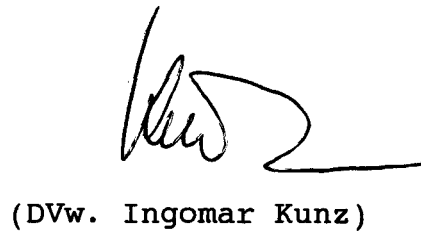
Wien, 1992 07 20  
Dr.Ce/Ho/411

Betrifft: Vereinbarung über zivilrechtliche Bestimmungen  
betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken

Wir erlauben uns, Ihnen anbei 25 Exemplare unserer an das  
Bundesministerium für Justiz gerichteten Stellungnahme zu oben  
genanntem Gesetzentwurf zu übermitteln.

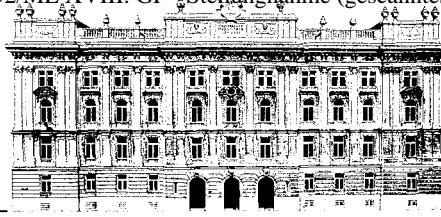
VEREINIGUNG ÖSTERREICHISCHER INDUSTRIELLER

  
(Dr. Gerhard Pschor)

  
(DVw. Ingomar Kunz)

Beilagen





## VEREINIGUNG ÖSTERREICHISCHER INDUSTRIELLER

An das  
Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7  
A-1070 Wien

Wien, 1992 07 13  
Dr.Ce/Ho/406

**Betrifft:** Vereinbarung über zivilrechtliche Bestimmungen  
betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken

Die Vereinigung Österreichischer Industrieller erlaubt sich, zu dem mit Schreiben des Bundesministeriums für Justiz vom 16.6.1992, GZ 2035/132-I 2/92, übermittelten Entwurf einer Vereinbarung über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, dem Ersuchen entsprechend wie folgt Stellung zu nehmen:

### **Allgemeine Bemerkungen**

1. Die Vereinigung Österreichischer Industrieller ist grundsätzlich mit dem vorliegenden Entwurf einer Vereinbarung über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken einverstanden. Die Vereinigung geht davon aus, daß die in Aussicht genommenen Regelungen die Grundrechte, insbesondere die Unverletzlichkeit des Eigentums und die Freiheit des Liegenschaftsverkehrs, respektieren. Die Zuständigkeit der Länder darf insbesondere keine Befugnisse für Enteignungen, Preisfestsetzungen, Eintrittsrechte oder Vorkaufsrechte von Körperschaften des öffentlichen Rechts beinhalten.
2. Dennoch muß sie mit Nachdruck darauf hinweisen, daß der Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken nicht nur aus dem Blickwinkel der Wohnraumbeschaffung für die Bürger eines Landes geregelt werden darf, sondern gleichzeitig



- 2 -

auch dafür gesorgt werden muß, daß der Wirtschaft, namentlich der Industrie eines Landes, die Chancen einer auch in fernerer Zukunft gesicherten Entwicklung erhalten bleiben.

Zukunftsorientierte Unternehmensführung hat vorausschauende Grundstücksvorsorge zu betreiben, nicht zuletzt um künftige betriebliche Erweiterungen rechtzeitig sicherstellen zu können.

Aus dem Einsatz des Instrumentes der Rückwidmung von Grundstücken könnte der Industrie in diesem Zusammenhang in mehrfacher Hinsicht Gefahr drohen. Einmal, weil durch die Rückwidmung von Grundstücken eine Bebauung derselben unmöglich gemacht, zumindest aber über Gebühr verzögert werden könnte; zum anderen, weil durch die Rückwidmung die Frage der Sicherstellung von Betriebskrediten in einer für Banken und Unternehmen unzuträglichen Weise virulent werden könnte. Die Wertminderung von Grundstücken, die durch eine Rückwidmung unausweichlich verursacht wird, setzt natürlich auch den Besicherungswert für eingeräumte Kredite herab. Die Folgen können, insbesondere für jene Unternehmen, die den kreditgewährenden Banken keine zusätzlichen Sicherheiten anbieten können, bis zur Existenzbedrohung gehen.

3. Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG überträgt den Ländern die Kompetenz in Gesetzgebung und Vollziehung für "Regelungen, die den Grundstücksverkehr für Ausländer und den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen". Die vorliegende Vereinbarung bezweckt die einheitliche zivilrechtliche Vorgangsweise hierfür (vgl Art 15 Abs 9 und "Zivilrechtswesen" gemäß Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG). Daraus ergibt sich ein Zielkonflikt der Vereinbarung sowie der künftigen Landesgrundverkehrsgesetze, nämlich das Problem der möglichst sauberen Abgrenzung von Bundes-Zivilrecht und Landes-Verwaltungsrecht. So hat die Vereinbarung

- 3 -

gleichsam zwischen Scylla und Charybdis durchzusegeln, wenn sie beispielsweise im vorliegenden Entwurf der Grundverkehrsbehörde immer wieder Fristen (siehe etwa Art 7 Abs 2) auferlegt. Auch wenn solche Regelungen zunächst verwaltungsrechtlicher Natur sind, ist ihr zivilrechtlicher Zusammenhang - Adressat der befristeten Erklärung ist zB das Exekutionsgericht - doch nicht zu übersehen.

4. Hinzuweisen ist auf ein Übergangsproblem für den Landesgesetzgeber der neuen Grundverkehrsgesetze. Soll das neue Recht schon das Titelgeschäft oder erst das Verfügungsgeschäft erfassen? Die überwiegende und weitaus praktikablere Antwort geht in Richtung Titelgeschäft. Mit anderen Worten: ein neues Grundverkehrsgesetz erfaßt alle Rechterwerbe, deren Titelgeschäft nach Inkrafttreten des neuen Gesetzes zustande gekommen ist. Es empfiehlt sich, in die vorliegende Vereinbarung eine dementsprechende Regelung aufzunehmen.
5. Die Vereinigung Österreichischer Industrieller begrüßt, daß mit dem vorliegenden Entwurf kein verwaltungsrechtlicher "Eintopf", sondern die Möglichkeit geschaffen wird, je nach den länderspezifischen Notwendigkeiten und Gestaltungsvorstellungen ein adäquates Modell zu wählen.
6. Abschließend ist darauf hinzuweisen, daß die EG-Kommission angekündigt hat, im Jahr 1993 die derzeitige Zweitwohnsitzregelung völlig neu zu überdenken. Österreich kann es sich aber gewiß nicht leisten, die künftige Entwicklung abzuwarten. Die Vereinbarung als Wirksamkeitsvoraussetzung der neuen Grundverkehrsgesetze muß vielmehr so rasch wie möglich abgeschlossen werden.

- 4 -

**Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln des Entwurfs****Zu Art 2:**

Der Entwurf gestaltet die grundverkehrsbehördliche Genehmigung als Wirksamkeitsvoraussetzung des Titelgeschäfts, die - wird sie nicht erteilt - zur Außerverkehrsetzung führt; er folgt damit überwiegender Lehre.

Abs 1 Satz 1 erfaßt das "zugrundeliegende Rechtsgeschäft" schlechthin, ohne zwischen Rechtsgeschäften unter Lebenden und von Todes wegen zu unterscheiden. Abschnitt VI (Art 11 bis 17) betrifft den Erwerb im Erbweg, worunter aber nicht die Einzelrechtsnachfolge durch Vermächtnis zu verstehen ist. Es wird vorgeschlagen, den Rechtsgeschäftsbegriff in Art 2 Abs 1 Satz 1 auf "Rechtsgeschäft unter Lebenden" zu beschränken und den Erwerb durch Vermächtnis in Art 5 (Bemerkungen siehe dort) zu regeln.

Abs 1 Satz 1 sollte sprachlich so bereinigt werden: "Solange die nach Landesvorschriften erforderliche verwaltungsbehördliche Genehmigung oder eine Bestätigung der landesgesetzlich bestimmten Behörde (= Behörde) über die Nichtuntersagung eines anzuzeigenden Rechtsvorgangs nicht erteilt oder eine erforderliche Erklärung nicht abgegeben ist ...". Der Kurz-Terminus "Behörde" kann dann in der Folge einheitlich verwendet werden.

Abs 2 sollte die drei wahlweise zur Verfügung stehenden Modelle klarer herausstreichen, was jeweils durch die Konjunktion "oder" (nicht Beistrich und "beziehungsweise") auszudrücken ist.

**Zu Art 3:**

In Abs 1 Z 1 bis 3 wird abwechselnd (zufällig?) der bestimmte und der unbestimmte Artikel verwendet. Richtig sollte es einheitlich heißen: "der rechtskräftige Bescheid" und/oder "die Bestätigung".

- 5 -

Abs 1 Z 4 sollte lauten: "die landesgesetzlich erforderliche Erklärung der Rechtsgeschäftspartei(en) samt Bestätigung der Behörde, daß die Erklärung abgegeben worden ist."

Abs 2 sieht im Falle der Zwangsversteigerung und der freiwilligen Feilbietung die behördliche Kontrolle schon des Zuschlags (und nicht erst der Verbücherung) als vorgelagerte Prüfung vor.

**Zu Art 4:**

Diese Regelung ist im Zusammenhang mit Art 18 (Möglichkeit der Feststellungsklage) zu sehen, der allerdings Art 4 nur ergänzt. Die vorliegende Bestimmung erfaßt nämlich im Gegensatz zu Art 18 alle erdenklichen Umgehungshandlungen, die nicht im Rechtsgeschäft selbst liegen müssen; zB Scheinarbeitsvertrag, Scheinwohnsitz. Die Feststellung der Nichtigkeit erfaßt hingegen lediglich das Rechtsgeschäft im engeren Sinn.

Abs 1 Z 1 ist sprachlich an Art 3 Abs 1 bzw an Art 2 Abs 2 anzupassen und sollte daher lauten: "Der Bescheid ... über die Erforderlichkeit einer Genehmigung oder einer Anzeige oder einer Erklärung ...".

Entschieden abzulehen ist in Abs 1 Z 1 das Wort "besonders", kommt doch damit eine bloß beispielhafte Aufzählung von Tatbeständen zum Ausdruck, die zur bescheidmäßigen Versagung der Genehmigung etc und in weiterer Folge zur Unwirksamkeit der grundbücherlichen Eintragung führen. Schon die Rechtssicherheit des Grundbuchsverkehrs gebietet aber, die entsprechenden Tatbestände streng taxativ aufzuzählen. Gerade dadurch wird die Gefahr von Umgehungen vermieden. Im Vorentwurf vom 7.5.1992 ist deshalb richtigerweise das Wort "besonders" auch noch nicht enthalten gewesen.

- 6 -

Erfreulich regelt Abs 2 - dem zwingenden Programm des § 20 lit b GBG folgend - die Rechtsfolge der Anmerkung im Grundbuch; siehe ebenso Art 18 Abs 1 Satz 3.

Dem Antrag auf Anmerkung (Abs 1) und auf Löschung der Eintragung (Abs 3) ist, da das Grundbuch aufgrund eines reinen Urkundenverfahrens geführt wird, die entsprechende Erklärung der Behörde beizufügen. Dies sollte in den Text der Abs 1 und 3 aufgenommen werden.

Abs 4 enthält keine Frist. Daher wird folgender Wortlaut vorgeschlagen: "... so hat die Behörde dies dem Grundbuchsgericht unverzüglich mitzuteilen".

#### Zu Art 5:

Die vorgesehene Regelung über die Rückabwicklung erscheint insgesamt verunglückt und sollte daher ersatzlos gestrichen werden. In unausgewogener Weise würde für den Liegenschaftserwerb Partikularrecht geschaffen, das zudem zT sachlich nicht gerechtfertigt differenziert: Gutglaubensregelung für den Veräußerer, nicht adäquate Versteigerung (= freiwillige Feilbietung) gemäß § 352 EO, Widerspruch dieser Sanktionen zu Art 4 Abs 3. Auch die Erläuterungen (Seite 8 ff) bleiben dunkel. Die Vorschriften des allgemeinen Zivilrechts reichen vollends aus: bereicherungsrechtliche Rückabwicklung gemäß § 877 iVm § 921 ABGB sowie bei Verschulden des Erwerbers Schadenersatz nach § 878 Satz 3 ABGB (Ersatz des Vertrauensinteresse). Von der Einheit der Zivilrechtsordnung sollte ohne Not nicht abgegangen werden.

Wie zu Art 2 ausgeführt, sollte anstelle des gestrichenen Art 5 eine neue Bestimmung treten, wonach die Art 2 bis 4 sinngemäß auch für die Durchführung von Vermächtnissen an Liegenschaften gelten. Eine wörtliche und umfassende Anwendung dieser Vorschriften scheidet wegen des unterschiedlichen Charakters von Vermächtnissen gegenüber Rechtsgeschäften unter Lebenden aus. Schließlich

- 7 -

ist der privilegierte Personenkreis der gesetzlichen Erben zu beachten (siehe die Ausführungen zum Abschnitt VI).

#### **Zum Abschnitt IV (Zwangsversteigerung; Art 6 bis 9)**

Die vorgesehenen Bestimmungen geben insgesamt wenig Anlaß zu Kritik.

In Art 7 Abs 2 und Art 9 Abs 2 sollte es sprachlich besser und deutlicher heißen: "innerhalb von höchstens vier Monaten" (anstelle "innerhalb vierer Monate"). Mit "höchstens" wird die Maximalfrist zum Ausdruck gebracht. Derselbe Text sollte zwecks Vereinheitlichung in Art 8 Abs 4 aufgenommen werden.

Um klarzustellen, daß nach einem nicht genehmigten Zuschlag nur eine einzige weitere Versteigerung stattfindet, sollte das Ende des Art 7 Abs lauten: "... so hat das Exekutionsgericht auf Antrag höchstens eine weitere Versteigerung anzuordnen." Falls der Meistbietende auch der zweiten Versteigerung nach Art 8 die grundverkehrsrechtlichen Wirksamkeitsvoraussetzungen nicht erfüllt, hat das Exekutionsgericht den Zuschlag des ersten Versteigerungstermins für wirksam zu erklären. Damit kann letztlich nicht verhindert werden, daß eine Person erwirbt, ohne die grundverkehrsrechtlichen Voraussetzungen zu erfüllen. Erwägenswert wäre, anstelle dieser in Art 8 Abs 5 normierten Rechtsfolge die Entscheidung durch das Los vorzusehen (vgl. etwa die erste Alternative in § 835 ABGB).

#### **Zum Abschnitt V (Freiwillige Feilbietung; Art 10)**

Das Rechtsinstitut der freiwilligen Feilbietung ist - so wichtig es im Rechtsleben ist - als solches bedenklich, da es heutigen rechtsstaatlichen Mindestanforderungen nicht mehr entspricht. § 272 Außerstreitgesetz verweist auf die Feilbietungsordnung vom 15.7.1786, JGS Nr 565 (erneut mitgeteilt in PGS Nr 101/1815). Das



- 8 -

fast auf den Tag 206 Jahre alte Gestsz ist in absehbarer Zeit unbedingt neu zu fassen; vgl in diesem Zusammenhang auch das am 1.7.1992 in Kraft getretene Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl Nr 50/1992.

Sinnvoll erscheint die Rechtsfolge der freiwilligen Feilbietung (bzw mangels Freiwilligkeit die Sanktion der Zwangsversteigerung auf Antrag der Behörde), falls die Genehmigungsvoraussetzungen (zB Hauptwohnsitz) beim Erwerber nachträglich wegfallen. Diese Lösung ist gegenüber einem von vornherein vereinbarten bedingten oder befristeten Eigentum vorzuziehen.

#### **Zum Abschnitt VI (Erbweg; Art 11 - 17)**

Die Überschrift zu diesem Abschnitt ist um folgende Wendung zu ergänzen: "durch Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören". Personen, die zu diesem Kreis gehören, unterliegen nach Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG keinen grundverkehrsrechtlichen Beschränkungen der Länder. Dieses Gebot der Verfassung sprechen auch die Erläuterungen - allerdings an falscher Stellen, nämlich zu Art 13 (Seite 15 oben) - an; die Aussage sollte am Beginn des Abschnitts (Seite 14 oben) gemacht werden. Die Klarstellung im Text der Vereinbarung bedeutet auch, daß es nicht auf den erbrechtlichen Berufungsgrund (- das gesetzliche Erbrecht), sondern auf den privilegierten Personenkreis ankommt, gleichgültig aus welchem Grund diese Personen ins Erbe kommen. Dasselbe gilt übrigens für den Rechtserwerb im Wege eines Vermächtnisses. Die allgemeinen Erläuterungen zum Abschnitt VI enthalten einen offensichtlichen Redaktionsfehler: auf Seite 12, vorletzte Zeile, muß es statt "Einverleibung" richtig "Einantwortung" heißen.

- 9 -

Wegen der gebotenen Einheitlichkeit der Rechtsfolge muß Art 11 Z 2 am Ende wohl lauten: "über den Erwerb eines anderen oder eine Erklärung eines anderen im Sinn des Art 3 Abs 1 Z 4 vorzulegen."

Art 12 läßt es zweifelhaft erscheinen, ob die Verlängerung von einem Monat über die Frist von sechs Monaten hinaus nur einmal oder auch öfter möglich ist. Strikte Wortinterpretation spricht eher für Einmaligkeit.

Die Art 13 - 16 könnten weitgehend entfallen oder zumindest reduziert bzw. modifiziert werden, wenn es gelänge, den Bescheid nach Art 11 Z 1 für den privilegierten Personenkreis (= Kreis der gesetzlichen Erben) überflüssig zu machen. Dieses Ziel erzielt man, wenn bereits die Einantwortungsurkunde zweifelsfrei den/die Erben als zum begünstigten Personenkreis zählend bezeichnete. In der Tat könnte dann ein darauf gerichtetes Verwaltungsverfahren der Grundverkehrsbehörde entfallen, da der Nachweis der Einantwortungsurkunde für die Verbücherung ausreichte. Im Sinne einer wünschenswerten Deregulierung sollte anlässlich der Neuordnung des Verlassenschaftsverfahrens durch Gesamtreform des Außerstreitgesetzes darauf geachtet werden. Bis zu diesem Zeitpunkt ist freilich das Verwaltungsverfahren nach Art 11 Z 1 nötig. Durchaus überlegenswert ist es, Art 11 Z 1 ausdrücklich nur für die Dauer des derzeit nicht einheitlichen Rechtszustandes (unterschiedliche Aussagekraft der Einantwortungsurkunde je nach erbrechtlichem Berufungsgrund) zu normieren.

In Art 16 Abs 2 fehlt eine Frist. Der Text ist deshalb zu ergänzen: " ... dem Verlassenschaftsgericht unverzüglich mitzuteilen".

#### **Zum Abschnitt VII (Feststellungsklage; Art 18)**

Schon in der Überschrift sollte, wie die Erläuterung (Seite 17)

- 10 -

richtig hervorhebt, zum Ausdruck kommen, daß der Landesgesetzgeber die Feststellungsklage nicht unbedingt vorsehen muß; folgender Text wird vorgeschlagen: "Möglichkeit der Feststellungsklage". Auf das Verhältnis zur Art 4 wurde bereits verwiesen. Für den Text des Art 18 Abs 1 Satz 1 bietet sich zumindest teilweise das Vorbild dieser Norm, nämlich § 16 a des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983 idF der Novelle vom 3.7.1991, LGBl Nr 74 (wirksam seit 1.10.1991), an. Satz 1 sollte lauten: "Die Behörde kann bei dem nach § 81 der Jurisdiktionsnorm zuständigen Gericht Klage auf Feststellung erheben, daß ein Rechtsgeschäft nichtig ist, wenn Grund zur Annahme besteht, daß ein Schein- oder Umgehungsgeschäft vorliegt." Wie bei Art 4 Abs 1 Z 1 hat noch der Vorentwurf vom 7.5.1992 die demonstrative Aufzählung ("vor allem" bzw. "besonders") zutreffend vermieden.

Abs 1 Satz 3 folgt mit der Normierung der Rechtsfolge der Anmerkung dem Programm des § 20 lit b GBG (siehe ebenso Art 4 Abs 2).

Abs 2 Satz 2 läßt eine entsprechende Bestimmung vermissen, wie sie § 16 a Abs 2 Satz 2 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983 enthält: danach hat die Behörde das Grundbuchsgericht unverzüglich von der Rechtskraft des stattgebenden Feststellungsurteils zu verständigen. Hier wie dort fehlt die Pflicht der Behörde, das Grundbuchsgericht unverzüglich vom klagsabweisenden Urteil zu verständigen, damit die Anmerkung amtswegig gelöscht werden kann.

#### **Zum Abschnitt VIII (Schlußbestimmungen; Art 19 bis 21)**

Nach dem Vorbild von Art 20 der Vereinbarung gemäß Art 15 a B-VG über die Einsparung von Energie, BGBl Nr 351/1980 ("Energiesparstaatsvertrag"), sollte Art 19 Abs 1 Z 1 am Ende zur Klarstellung lauten: " ... die Mitteilung aller Länder darüber vorliegen".

In Art 21 erscheint das Wort "allfälligen" (Anpassungsbedarf) entbehrlich.

- 11 -

Der Ordnung halber wird mitgeteilt, daß 25 Exemplare dieser Stellungnahme dem Präsidium des Nationalrates übermittelt werden.

VEREINIGUNG ÖSTERREICHISCHER INDUSTRIELLER



(Dr. Franz Ceska)



(MMag. Christian Mandl)