

Erläuterungen

I. Allgemeiner Teil

Hauptgesichtspunkte des Entwurfs:

Die Vereinbarung über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, nach der sich die Landesgesetze gemäß Art. II Abs. 2 der Bundes-Verfassungsgesetznovelle 1992, BGBl. 276/1992, auch bei den Regelungen über den Grundstücksverkehr für Ausländer oder den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zu richten haben, ist in mehrfacher Hinsicht überarbeitungsbedürftig. Den unmittelbaren Anlass für die Überarbeitung gab die Verordnung (EU) Nr. 650/2012 über die Zuständigkeit, das anzuwendende Recht, die Anerkennung und Vollstreckung öffentlicher Urkunden in Erbsachen sowie zur Einführung eines Europäischen Nachlasszeugnisses, ABl. Nr. C 44 vom 11. 2. 2011, S. 148 (in der Folge kurz: EuErbVO), nach deren Zuständigkeitsregelung der Fall eintreten kann, dass über die Rechtsnachfolge von Todes wegen nach dem Eigentümer eines österreichischen Grundstücks von einem Gericht abgesprochen wird, das nicht in Österreich liegt.

Zu diesem Zweck muss insbesondere der Abschnitt VI über den Erwerb von Todes wegen an die neuen europarechtlichen, aber auch mit dem Erbrechts-Änderungsgesetz 2015, BGBl. I Nr. 87/2015, geänderten innerstaatlichen Voraussetzungen angepasst werden. Bei dieser Gelegenheit sollen auch notwendige Anpassungen an das Außerstreitgesetz und an die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 vorgenommen werden. Diese Anpassungen waren Gegenstand mehrerer Besprechungen der Länder im Bundesministerium für Justiz; das gefundene Einvernehmen soll nun durch die Änderung der Vereinbarung umgesetzt werden.

Kompetenzgrundlage:

Der vorliegende Entwurf stützt sich auf Art. II der Bundes-Verfassungsgesetznovelle 1992, BGBl. Nr. 276/1992.

Besonderer Teil

Zu Art. I:

Zu Z 1 und 2 (Titel und Art. 1)

Gemäß Art. II Abs. 2 der Bundes-Verfassungsgesetznovelle 1992, BGBl. 276/1992, haben sich die Länder auch bei den Regelungen über den Grundstücksverkehr für Ausländer oder den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nach dieser Vereinbarung zu richten. Dem entsprechend sollte sich die Vereinbarung gemäß Art. II Abs. 1 leg. cit. auch auf den Grundstücksverkehr ganz generell beziehen. Diese verfassungsrechtlich vorgegebene Rechtslage ist zur Rechtsklarheit nun auch im Titel und in Art. 1 abzubilden.

Zu Z 3 (Art. 3):

Nach Art. 3 Abs. 1 darf ein Recht an einer Liegenschaft nur nach einem Bescheid oder einer Bestätigung der Behörde oder einer landesgesetzlich erforderlichen Erklärung im Grundbuch eingetragen werden. Diese Bestimmung ist an die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 anzupassen, indem auch auf eine „verwaltungsgerichtliche Entscheidung“ Bezug genommen wird. Dieser Begriff umfasst Sachentscheidungen des Landesverwaltungsgerichts oder des Verwaltungsgerichtshofs, nicht aber kassatorische Entscheidungen oder Beschlüsse, mit denen nicht in der Sache entschieden wird.

Art. 3 Abs. 2 nimmt verschiedene Erwerbsvorgänge von der Voraussetzung des Abs. 1 aus. Eine der Ausnahmen ist nach Z 2, dass der Verbücherung eine „Einantwortungsurkunde oder eine Amtsbestätigung nach § 178 AußStrG“ vorliegt. Seit der Außerstreit-Novelle 2005 ist die Terminologie aber nicht mehr korrekt, sondern müsste auf „Einantwortungsbeschluss“ bzw. „Beschluss nach § 182 Abs. 3 AußStrG“ lauten. Weiters ist zu bedenken, dass die Abhandlung nach dem Inkrafttreten der EuErbVO mit 17. August 2015 nicht notwendigerweise vor einem österreichischen Gericht nach österreichischem Verfahrensrecht stattfindet, sodass auch ein sonstiger Nachweis ausreichend sein soll, der den Erwerber als nächsten Angehörigen ausweist.

Während nach dem bisherigen Abs. 2 Z 2 Voraussetzung für die Privilegierung bei der Übertragung von Todes wegen war, dass der Übernehmer zum Kreis der „gesetzlichen Erben“ gehört, ist zu bedenken, dass es Fälle gibt, in denen sich die Erbfolge nach fremdem Recht richtet, das den Kreis der gesetzlichen Erben anders zieht als das österreichische Recht. Daher wird vorgeschlagen, in Zukunft nicht auf den Kreis der gesetzlichen Erben abzustellen, sondern diese Angehörigen, die nach österreichischem Recht zur gesetzlichen Erbfolge berufen sind, ausdrücklich in einem eigenen Absatz (Abs. 3) anzuführen. Die Umschreibung „Eltern und Großeltern samt deren Nachkommen“ erfasst auch Geschwister sowie Nichten und Neffen.

In den einzelnen Landesgesetzen kann der Kreis der nächsten Angehörigen, die von der Nachweispflicht befreit sind, zwar nicht enger, jedoch weiter gezogen werden als in der Vereinbarung nach Art. 15a B-VG. Mit anderen Worten kann der Landesgesetzgeber in den zivilrechtlichen Wirkungen der grundverkehrsbehördlichen Beschränkungen weniger streng, aber nicht strenger sein, als dies in der Vereinbarung nach Art. 15a B-VG festgelegt ist. Beispielsweise könne ein Landesgesetz auch die Lebensgefährten als „nahe Angehörige“ qualifizieren und sie damit von der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht ausnehmen.

Zu Z 4 und 5 (Art. 4 und 8):

Die vorgeschlagene Änderung dient der Anpassung an die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 (s. bereits Z 3). In Art. 4 Abs. 1 Z 1 ist darauf Bedacht zu nehmen, dass die Entscheidung, mit der festgestellt wird, dass der bereits durchgeführte Rechtsvorgang der erforderlichen Genehmigung, Anzeige, oder Erklärung entbehrt, auch vom Landesverwaltungsgericht getroffen werden kann. In Z 2 ist hingegen keine Änderung im Vergleich zur bisherigen Rechtslage notwendig, weil der Bescheid, mit dem ein Verfahren zur Prüfung einer Umgehung oder einer falschen Erklärung eingeleitet wird, stets von der Behörde erster Instanz erlassen wird.

Zu Z 6 und 7 (Art. 10):

Die vorgeschlagenen Änderungen stellen nur redaktionelle Anpassungen an die geltende Rechtslage dar.

Zu Z 8 (Art. 11):

Art. 11 regelte bisher, dass das Verlassenschaftsgericht „in der Einantwortungsurkunde beziehungsweise in der Amtsbestätigung nach § 178 AußStrG“ festzuhalten hat, dass der Erbe oder Vermächtnisnehmer „zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört“. Der erste Teil dieser Bestimmung ist obsolet, weil eine entsprechende Verpflichtung für österreichische Verlassenschaftsgerichte ohnedies in § 178 Abs. 2 Z 2

AußStrG normiert ist, und weil eine solche Bestimmung in dieser Vereinbarung darüber hinaus ausländische Verlassenschaftsgerichte nicht binden könnte.

Zu Z 9 (Art. 12):

Die Art. 12 bis 14 in der derzeitigen Fassung gehen nach wie vor davon aus, dass die Verlassenschaftsgerichte die Verbücherung vornehmen. Das ist seit dem Außerkraft-Treten des § 29 LiegTeilG mit der Außerstreit-Novelle 2005 nicht mehr der Fall. Es obliegt nunmehr dem Gerichtskommissär nach § 182 Abs. 2 AußStrG, im Fall einer Säumnis von mehr als einem Jahr die Verbücherung zu beantragen.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, dass entsprechend der Systematik des AußStrG zunächst den Erben die Verpflichtung trifft, für die Verbücherung binnen eines Jahres unter Vorlage der entsprechenden grundverkehrsbehördlichen Genehmigungen zu sorgen. Tut er das nicht, so wird bei Zuständigkeit eines österreichischen Verlassenschaftsgerichts der Gerichtskommissär nach § 182 AußStrG tätig; ist kein österreichisches Verlassenschaftsgericht zuständig, so soll das österreichische Gericht im Sprengel der Liegenschaft einen Kurator bestellen, der analog § 182 AußStrG die erforderlichen Anträge beim Grundbuchsgericht stellt (siehe den vorgeschlagenen Art. 13).

Zu Z 10 (Art. 13):

Der bisherige Art. 13 stellte auf die Verbücherung durch das Verlassenschaftsgericht ab und ist daher obsolet geworden. An dessen Stelle wird vorgeschlagen, den Fall zu regeln, in dem ein außerbücherlicher Erwerb stattgefunden hat, ohne dass ein österreichisches Gericht tätig wurde (weil nach der EuErbVO die Gerichte eines anderen Mitgliedstaates zuständig sind): hier soll in sinngemäßer Anwendung des § 182 AußStrG ein vom Gericht bestellter Kurator für die Verbücherung Sorge tragen.

Zu Z 11 bis 12 (Art. 14 bis 16):

Art. 14 soll entsprechend der neuen Systematik des AußStrG dahin geändert werden, dass nicht das Verlassenschaftsgericht (das die Verbücherung nicht mehr veranlasst) die Behörde davon verständigt, dass der Erbe säumig ist, sondern der Gerichtskommissär als Kurator nach § 182 Abs. 2 AußStrG oder der Kurator nach Art. 13 bei Erwerb von nicht zum Kreis der nächsten Angehörigen gehörigen Personen die erforderlichen Anträge bei der Grundverkehrsbehörde stellt oder die erforderlichen Erklärungen abgibt. Wenn ihm das nicht möglich ist, hat er die Behörde davon zu verständigen. Die Behörde kann dann nach Art. 15 beim Grundbuchsgericht die Versteigerung der Liegenschaft beantragen. Wenn der Gerichtskommissär oder der Kurator nach Art. 13 hingegen ein solches grundverkehrsbehördliches Verfahren anhängig macht oder es im Zeitpunkt seines Einschreitens bereits anhängig ist, so ist Art. 16 anzuwenden. Endet das Verfahren positiv, ist das Eigentumsrecht zu verbüchern (Art. 16 Abs. 2), andernfalls die Liegenschaft auf Antrag der Behörde zu versteigern (Art. 16 Abs. 3).

Zu Z 14 (Art. 17):

Diese Bestimmung ist ebenfalls an die neue Systematik anzupassen: Wenn derjenige, der zum Antrag auf Verbücherung nach dem neuen Art. 12 verpflichtet ist (der Erbe oder derjenige, der vom Erben erworben hat), im laufenden Versteigerungsverfahren mittlerweile einen Antrag auf Verbücherung des Eigentumsrechts gestellt hat, so ist das Versteigerungsverfahren auf seinen Antrag nach Bezahlung der Exekutionskosten einzustellen.

Zu Z 16 (Art. 22):

Die Bestimmungen über das Inkrafttreten und die Hinterlegung entsprechen jenen, die in der ursprünglichen Vereinbarung enthalten sind. Es ist zweckmäßig, die Änderungsvereinbarung bei derselben Stelle zu hinterlegen, bei der auch die Stamm-Vereinbarung hinterlegt ist. Außer den Vertragspartnern soll auch der Verbindungsstelle der Bundesländer eine beglaubigte Abschrift übermittelt werden.