



Bundesministerium für Justiz
Per E-Mail: team.z@bmj.gv.at

Legislativ- und
Verfassungsdienst

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)

2003-VE/13/74-2016

Betreff

Vereinbarung gemäß Art 15a B-VG, mit der die Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art 15a B-VG über die zivilrechtlichen Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken geändert wird (3. Grundstücksverkehrs-Änderungsvereinbarung - 3. GruVe-ÄVE) - Entwurf; Stellungnahme

Datum

04.01.2016

Chiemseehof

Postfach 527 | 5010 Salzburg

Fax +43 662 8042-2165

landeslegistik@salzburg.gv.at

Mag. Teresa Sumereder

Telefon +43 662 8042-3113

Bezug: BMJ-Z2.035/0005-I 7/2015

I. Zu dem im Gegenstand bezeichneten Entwurf des Bundesministeriums für Justiz für eine Vereinbarung, mit der die Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken geändert wird (Beilage zum do Schreiben vom 17. November 2015 zu Zl BMJ-Z2.035/0005-I 7/2015), gibt das Amt der Salzburger Landesregierung folgende Stellungnahme bekannt:

Zu Z 1 (Titel der Vereinbarung):

In der Änderung des Titels der Vereinbarung durch Z 1 des Entwurfes ist in der Wortfolge „für landesgesetzlich zu regelnden Angelegenheiten des Grundstücksverkehrs“ das „n“ am Ende von „regelnden“ zu streichen.

Zu Z 3 (Art 3):

Zur Herstellung eines einheitlichen Vereinbarungstextes sollte in Art 3 Abs 1 Z 1 der Begriff „woraus“ durch die Formulierung „aus dem beziehungsweise aus der“ ersetzt werden.

Zu Z 8 (Art 11):

Diese Bestimmung trifft nur Regelungen für den außerbücherlichen Erwerb von Eigentum an einer zur Verlassenschaft gehörenden Liegenschaft bzw für die vertragliche Überlassung einer solchen Liegenschaft an einen Dritten. Damit werden andere dingliche Rechte, deren Erwerb von Todes wegen aufgrund eines Grundverkehrsgesetzes verwaltungsbehördlichen Beschränkun-

www.salzburg.gv.at

Amt der Salzburger Landesregierung | Landesamtsdirektion

Postfach 527 | 5010 Salzburg | Österreich | Telefon +43 662 8042 0* | post@salzburg.gv.at | DVR 0078182

gen unterliegt, zum Beispiel die in § 22 Abs 1 Z 2 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 genannten Fruchtnießungs- und Gebrauchsrechte, von den in diesen Artikeln getroffenen Regelungen nicht erfasst. Da gemäß § 529 ABGB auch persönliche Servituten vererblich ausgestaltet werden und somit außerbücherlich erworben werden können, wird angeregt, den Anwendungsbereich dieser Bestimmung auch auf sonstige dingliche Rechte auszudehnen.

Zu Z 9 (Art 12):

Analog zur vorgeschlagenen Änderung in Z 8 (Art 11) sollte auch der Anwendungsbereich des Art 12 Abs 1 auf sonstige dingliche Rechte ausgedehnt werden.

In Art 12 Abs 2 des Entwurfes wird nicht berücksichtigt, dass auch ein Verfahren über die Ausstellung einer sonstigen Bestätigung noch anhängig sein kann und daher auch in diesem Fall die Rechtsfolge eintreten muss, dass die Frist für den Antrag auf Verbücherung nicht vor Ablauf eines Monats ab dem rechtskräftigen Abschluss dieses Verfahrens endet. Beispiele für solche sonstigen Bescheinigungen wären die Bescheinigungen gemäß § 13d Abs 4 Z 1 (korrekte Abgabe der Nutzungserklärung) oder Z 2 (Nichterforderlichkeit der Abgabe einer Nutzungserklärung) des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001, da ein darüber abzuführendes Verfahren weder die Genehmigungs-, Anzeige- oder Erklärungsbedürftigkeit oder die Genehmigung des Erwerbs noch eine bloße Anzeige des Erwerbers betrifft, sondern eine sonstige Erwerbsvoraussetzung darstellt. Außerdem werden Bestätigungen im Sinn des Art 3 Abs 1 Z 1 bis 3 auch ausdrücklich in Art 12 Abs 1 Z 1 des vorliegenden Vereinbarungsentwurfs angeführt und müssten aus diesem Grund auch in Art 12 Abs 2 berücksichtigt werden.

Zu Z 10 (Art 13):

Auch in Art 13 sollte eine Ausdehnung des Anwendungsbereiches auf sonstige dingliche Rechte vorgesehen werden (siehe zu Z 8).

Weiters wird angemerkt, dass der in Art 13 des Entwurfes umschriebene Tatbestand, nämlich ein außerbücherlicher Erwerb einer Liegenschaft von Todes wegen ohne Durchführung eines Verlassenschaftsverfahrens vor einem inländischen Gericht, auch durch Sachverhalte verwirklicht werden kann, die nicht in die Regelungskompetenz der Länder fallen, insbesondere bei Erwerb von Todes wegen durch nächste Angehörige. Auch in diesen Fällen muss die Verpflichtung des Bezirksgerichts, in dessen Sprengel die Liegenschaft liegt, bestehen, bei Kenntniserlangung einen Kurator zu bestellen, doch kann eine solche Regelung durch den Landesgesetzgeber auf Grund der bundesverfassungsrechtlichen Vorgaben und Art 11 des Entwurfes nicht getroffen werden. Nach ho Ansicht handelt es sich bei Art 13 des Entwurfes um eine Regelung, die in die Zuständigkeit des Bundesgesetzgebers fällt.

Zu Z 13 (Art 16 Abs 1):

Aus den zu Art 12 Abs 2 des Entwurfes (Z 9) genannten Gründen müssten auch in Art 16 Abs 1 neben den Genehmigungen die Bestätigungen im Sinne des Art 3 Abs 1 Z 1 bis 3 eingefügt werden.

Zum Vorblatt:

Unter der Überschrift „Problemanalyse“ wird ausgeführt, dass aufgrund der EU-Erbrechtsverordnung 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. Dies ist zwar zutreffend, doch müsste der Vollständigkeit

halber auch noch der Fall berücksichtigt werden, dass es möglicherweise in anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union Rechtsordnungen gibt, die für den Erwerb von Todes wegen andere Systeme als die gerichtliche Abhandlung kennen, wie dies in der Besprechung im Bundesministerium für Justiz am 17.6.2015 zur Sprache gekommen ist.

Zu den Erläuterungen:

Für den ersten Absatz des allgemeinen Teils der Erläuterungen des Entwurfes gilt das zum Vorblatt Gesagte.

Im letzten Satz des letzten Absatzes der Erläuterungen zu Z 3 des Entwurfes betreffend Art 3 der Vereinbarung müsste es lauten „*Beispielsweise könnte ein Landesgesetz ...*“ statt „*Beispielsweise könne ein Landesgesetz ...*“.

Im ersten Satz des zweiten Absatzes der Erläuterungen zu Z 9 des Entwurfes betreffend Art 12 der Vereinbarung ist noch die Rede davon, dass zunächst den Erben die Verpflichtung zur Veranlassung der Verbücherung treffen soll. Gemäß Art 12 des Entwurfes (Z 9) trifft die Verpflichtung aber nicht nur den Erben, sondern jeden, der außerbücherlich Eigentum erwirbt. Daher sollte auch in den Erläuterungen der Ausdruck „*Erbe*“ durch den Ausdruck „*außerbücherlichen Erwerber*“ ersetzt werden.

II. Über die unter Punkt I. vorgeschlagenen Änderungen des Entwurfes hinausgehend wird ange-regt, Art 2 der geltenden Vereinbarung in Angleichung an die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 derart anzupassen, dass als Alternative zu einer verwaltungsbehördlichen Genehmigung bzw Bestätigung der Behörde die entsprechende Entscheidung durch das Landesverwaltungsgericht eingefügt wird.

In diesem Zusammenhang wird eine weitere Anpassung des Art 2 der Vereinbarung vorgeschla-gen, da die in Art 2 vorgesehenen zivilrechtlichen Rechtsfolgen nicht für alle Inhalte, über die die Grundverkehrsgesetze die Ausstellung von Bestätigungen bzw Bescheinigungen vorsehen können, angemessen sind. So kann die Rechtsfolge der Abweisung eines Antrages auf Ausstel-lung der Bescheinigung gemäß § 2 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001, dass kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt, nicht zur rückwirkenden Unwirksamkeit des Rechtsges-chäfts, sondern nur zur Erforderlichkeit der Erteilung der Zustimmung durch die Grundver-kehrskommission gemäß § 3 Abs 1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 führen, sofern kein Ausnahmetatbestand gemäß § 3 Abs 2 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 vorliegt. Ebenso führt die Abweisung des Antrages auf Ausstellung der Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 Z 2 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001, dass die Abgabe der Nutzungserklärung nicht erforderlich ist, nicht zur Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts, sondern nur dazu, dass der Rechtserwerber stattdessen die Nutzungserklärung abgeben muss. Andererseits sollten die Parteien eines Rechtsgeschäfts, für das die Ausstellung der Bestätigung gemäß § 11 Abs 3 Salzburger Grundver-kehrsgesetz 2001 rechtskräftig verweigert wird, nicht mehr an dieses gebunden sein. Die Ange-messenheit des Eintritts der in Art 2 der Vereinbarung vorgesehenen Rechtsfolgen hängt vom Inhalt der Bestätigung und deren Funktion im Gesamtzusammenhang des jeweiligen Grundver-kehrsgesetzes ab. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, sollte dem Art 2 der Vereinbarung der folgende Abs 3 angefügt werden, der es dem Landesgesetzgeber erlaubt, den Eintritt der in Art 2 Abs 1 und Abs 2 der Vereinbarung vorgesehenen Rechtsfolgen auch für jene Bestätigungen vorzusehen, bei denen dies angemessen erscheint.

„(3) Abs 1 und 2 gelten sinngemäß auch für sonstige Bestätigungen, für welche die landesge-setzlichen Vorschriften dies vorsehen.“

In diesem Sinne hätte auch eine Anpassung von Art 3 Abs 1 Z 3 des Entwurfes zu erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Landesregierung
DDr. Sebastian Huber, MBA

Amtssigniert. Hinweise zur Prüfung der Amtssignatur finden Sie unter www.salzburg.gv.at/amtssignatur

Ergeht an:

1. Bundesministerium für Justiz, Museumstrasse 7, 1070 Wien, E-Mail
2. Präsidium des Nationalrats, E-Mail: CC
3. Verbindungsstelle der Bundesländer beim Amt der NÖ Landesregierung, Schenkenstraße 4, 1010 Wien, E-Mail: CC
4. Abteilung 4 Lebensgrundlagen und Energie, Fanny-v.-Lehnert-Straße 1, Postfach 527, 5020 Salzburg, Intern