

**Selbständiger Antrag der Abgeordneten zum Vorarlberger Landtag
Josef Türtscher, Dr. Thomas Winsauer und Klubobmann
Dr. Rainer Gögele, ÖVP, sowie
Daniel Allgäuer, Dr. Hubert F. Kinz und Klubobmann Dieter Egger, Freiheitliche**

Beilage 70/2011

An die
Präsidentin des Vorarlberger Landtages
Frau Dr. Bernadette Mennel
Landhaus
6900 Bregenz
2011

Bregenz, am 30. Mai

Betrifft: Gesetz über eine Änderung des Grundverkehrsgesetzes

I. Allgemeines:

1. Anlass:

Im Vertragsverletzungsverfahren Nr. 2007/4766 betreffend den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke in Vorarlberg hat die Kommission Klage vor dem Europäischen Gerichtshof (Rs. C-516/10) erhoben. In dieser Klage vom 27. Oktober 2010 bezweifelt die Kommission zum einen die Verhältnismäßigkeit der Interessentenregelung in insgesamt drei Punkten und zum anderen die Verhältnismäßigkeit (bzw. die mangelnde Bestimmtheit) des § 6 Abs. 2 lit. d Grundverkehrsgesetz (Bewirtschaftungsverpflichtung durch einen Landwirt).

Andere Kritikpunkte, die in der ersten und zweiten Stufe des Vertragsverletzungsverfahrens von der Kommission vorgebracht wurden, sind in der Klage nicht mehr enthalten.

Mit dem vorliegenden Entwurf werden die von der Kommission in ihrer Klage aufrecht erhaltenen Bedenken ausgeräumt.

2. Wesentlicher Inhalt:

Vor dem Hintergrund des vor dem Europäischen Gerichtshof anhängigen Vertragsverletzungsverfahrens werden mit dem vorliegenden Entwurf folgende Änderungen vorgenommen:

- Im Interesse des Schutzes des bisherigen Pächters ist eine Ausnahme von der Interessentenregelung für den Fall eines Grunderwerbs durch einen Nichtlandwirt vorgesehen, nämlich wenn das betreffende Grundstück in den letzten zehn Jahren im Rahmen desselben landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet wurde, das Grundstück für diesen Betrieb von wesentlicher

Bedeutung ist und der Erwerber dem bisherigen Pächter weiterhin die Bewirtschaftung für die Dauer von mindestens 15 Jahren zusichert (s. § 5 Abs. 5 lit. c und § 5 Abs. 6).

- Unter bestimmten Voraussetzungen ist im Hinblick auf dasselbe Rechtsgeschäft kein weiteres Interessentenverfahren durchzuführen (s. § 5 Abs. 5 lit. e).
- Die Einbringung von landwirtschaftlichen Grundstücken in eine juristische Person oder in eine eingetragene Personengesellschaft unterliegt nicht der Interessentenregelung, sofern sie vom bisherigen Rechtsinhaber beherrscht wird (s. § 5 Abs. 5 lit. f); zur Vermeidung von Umgehungen wird in diesem Zusammenhang ein neuer Bewilligungstatbestand eingeführt (s. § 4 Abs. 1 lit. f).
- Es wird gesetzlich klargestellt, dass in den Fällen, in denen kein Landwirt zur Bewirtschaftung zu ortsüblichen Bedingungen bereit ist, die ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung durch einen Nichtlandwirt ausreicht (s. § 6 Abs. 2 lit. d).
- Schließlich ist ein Verfahren zur Suche von Landwirten, die Interesse an der pachtweisen Bewirtschaftung haben (Bewirtschaftersuche), vorgesehen (s. § 5 Abs. 7).

Daneben sind im vorliegenden Entwurf noch weitere Änderungen vorgesehen, die nicht direkt vor dem Hintergrund des anhängigen Vertragsverletzungsverfahrens zu sehen sind. Dies sind im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Es wird eine Änderung des Handelsrechts-Änderungsgesetzes, BGBl. I Nr. 120/2005, nachvollzogen. Dabei handelt es sich lediglich um begriffliche Anpassungen.
- Unter bestimmten Voraussetzungen ist ein Rechtserwerb an einem Grundstück, das für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes keine oder eine nur sehr untergeordnete Bedeutung hat, von der Interessentenregelung ausgenommen (s. § 5 Abs. 5 lit. d).
- Weiters ist künftig beim Erwerb von Miteigentumsanteilen zwischen Miteigentümern die Interessentenregelung unter bestimmten Voraussetzungen nicht anwendbar (s. § 5 Abs. 5 lit. g).
- Schließlich erfordert ein Rechtserwerb einer Nichte bzw. eines Neffen von der Tante bzw. vom Onkel künftig keine grundverkehrsbehördliche Genehmigung mehr, wenn die Nichte bzw. der Neffe zum Zeitpunkt des Rechtsgeschäftes, das dem Rechtserwerb zugrunde liegt, zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört (s. § 9 Abs. 1 lit. a).

3. Kompetenzen:

Zur Regelung des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs sind die Länder gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG befugt. Die zur Regelung dieser Materie unerlässlichen Bestimmungen auf dem Gebiet des Straf- und Zivilrechtes, einschließlich des Verfahrensrechtes, können die Länder aufgrund Art. 15 Abs. 9 B-VG treffen (vgl. VfSlg. 2658/1954 sowie ausdrücklich Art. VII der Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle 1974, BGBl. Nr. 444).

Eingeschränkt sind die Zuständigkeiten der Länder im Grundverkehr durch das Bundesverfassungsgesetz, BGBl. Nr. 276/1992, das im Art. II Abs. 2 u.a. zur Anpassung der Regelungen des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs an die im Art. II Abs. 1 genannte Vereinbarung verpflichtet.

4. Kosten:

4.1. Ausnahmen von der Interessentenregelung (§ 5 Abs. 5 lit. c bis g):

Aufgrund des Umstandes, dass der Rechtserwerber, der sich auf eine im Entwurf vorgesehene Ausnahme von der Interessentenregelung beruft, im Antrag nachweisen muss, dass die entsprechenden Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vorliegen, ist mit keinem zusätzlichen Verwaltungsaufwand zu rechnen. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass in den Fällen, in denen die vorgesehenen Ausnahmen zur Anwendung gelangen, kein Interessentenverfahren durchzuführen ist.

4.2. Bewirtschaftersuche (§ 5 Abs. 7):

Da die im § 5 Abs. 7 vorgesehene Bewirtschaftersuche in das Interessentenverfahren eingebettet ist, ist mit keinem zusätzlichen Verwaltungsaufwand zu rechnen.

4.3. Zusätzlicher Bewilligungstatbestand (§ 4 Abs. 1 lit. f):

Es ist davon auszugehen, dass dieser Bewilligungstatbestand fast nie zur Anwendung gelangt. Folglich ist mit keinen nennenswerten Mehrkosten zu rechnen.

5. EU-Recht:

Der gegenständliche Entwurf dient dazu, um die von der Kommission in ihrer Klage geäußerten Bedenken an der Vereinbarkeit des Grundverkehrsgesetzes mit dem Unionsrecht auszuräumen.

II. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z. 1, 7, 8 und 11 (§ 2 Abs. 5 lit. b und c, § 7 Abs. 1 lit. e, § 7 Abs. 2, § 32 Abs. 1 lit. h):

Die vorgesehenen Änderungen sind vor dem Hintergrund des Handelsrechts-Änderungsgesetzes, BGBl. I Nr. 120/2005, zu sehen. Aufgrund der durch das genannte Bundesgesetz bewirkten Neuerungen im Unternehmensgesetzbuch wird nunmehr auf „eingetragene Personengesellschaften“ und nicht mehr auf Personengesellschaften des Handelsrechts und eingetragene Erwerbsgesellschaften abgestellt.

Zu Z. 2 und 4 (§ 4 Abs. 1 lit. f und § 5 Abs. 5 lit. f):

Die Einführung dieses Bewilligungstatbestandes ist vor dem Hintergrund des § 5 Abs. 5 lit. f des Entwurfs zu sehen. Danach ist die Interessentenregelung nicht anzuwenden, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück in eine (schon länger bestehende, oder aber auch eine neue) juristische Person oder eine eingetragene Personengesellschaft eingebracht wird, die vom bisherigen Rechtsinhaber

beherrscht wird. Eine Beherrschung setzt eine Beteiligung von mindestens 50 Prozent voraus. Auch Stiftungen und Fonds sind als juristische Personen anzusehen. Im Falle von Stiftungen oder Fonds ist von einer Beherrschung des bisherigen Eigentümers auszugehen, wenn diese vom bisherigen Eigentümer verwaltet werden oder er die Organe hierzu bestellt.

Zur Verhinderung von Umgehungen wird vorgesehen, dass in den Fällen, in denen eine solche Transaktion stattgefunden hat, der Erwerb von Beteiligungen an einer juristischen Person oder eingetragenen Personengesellschaft eine Genehmigung der Behörde erfordert, sofern dieser Erwerb dazu führt, dass der ursprüngliche Rechtsinhaber seinen beherrschenden Einfluss verliert. Der beherrschende Einfluss geht dann verloren, wenn der ursprüngliche Rechtsinhaber nicht mehr mit mindestens 50 Prozent beteiligt ist. Im Falle von Stiftungen und Fonds verliert der bisherige Eigentümer seinen beherrschenden Einfluss, wenn er nicht mehr selbst bestimmen kann, wer die Stiftung oder den Fonds verwaltet (er selbst oder die von ihm bestellten Organe). Jener Rechtsvorgang, der zum Verlust dieses beherrschenden Einflusses führt, ist genehmigungspflichtig.

Im Bescheid, mit dem der Rechtserwerb durch die juristische Person oder eingetragene Personengesellschaft genehmigt wurde, ist als Auflage vorzuschreiben, dass die Rechtserwerberin jede Änderung des Beherrschungsverhältnisses der Behörde mitteilen muss. Dies ist zur Sicherung des Erwerbszwecks (§ 10 Abs. 2) und zur Vermeidung von Umgehungen erforderlich.

Zu Z. 3 (§ 5 Abs. 4):

Die geltende Rechtslage ist so auszulegen, dass eine Mitteilung im Sinne des § 5 Abs. 4 des Grundverkehrsgesetzes nur vorliegt, wenn ein Interessent ein konkretes und verbindliches Anbot auf Zahlung des ortsüblichen Preises abgegeben hat. Die Verbindlichkeit eines Angebots hat zur Folge, dass dieses vom Interessenten nicht mehr zurückgezogen werden kann und er verpflichtet ist, das Grundstück zum ortsüblichen Preis zu erwerben (sofern der Verkäufer dazu bereit ist). Zum einen wird nunmehr ausdrücklich gesetzlich klargestellt, dass der interessierte Landwirt an sein Angebot gebunden ist. Zum anderen wird bestimmt, wie lange der Landwirt an seine Mitteilung gebunden ist. Damit sollen – insbesondere auch vor dem Hintergrund der im § 5 Abs. 5 lit. e neu geschaffenen Regelung – Umgehungen vermieden werden. Ansonsten könnte der Verkäufer den Verkauf an den interessierten Landwirt solange verzögern, bis dieser kein Interesse mehr hat (weil dieser möglicherweise zwischenzeitlich andere Flächen erworben hat) und anschließend behaupten, dass der Verkauf aus Gründen nicht zustande gekommen ist, die vom interessierten Landwirt zu vertreten sind.

Zu Z. 4 und 5 (§ 5 Abs. 5 lit. c bis e und g sowie § 5 Abs. 6):

Zu § 5 Abs. 5 lit. c und § 5 Abs. 6:

Nach § 5 Abs. 5 lit. c des Entwurfs gelangt die Interessentenregelung dann nicht zur Anwendung, wenn ein Nichtlandwirt ein Grundstück erwerben will,
 - das in den letzten zehn Jahren im Rahmen desselben landwirtschaftlichen

- Betriebes bewirtschaftet wurde,
- das für diesen Betrieb von wesentlicher Bedeutung ist, und
 - der Erwerber dem Landwirt, der diesen landwirtschaftlichen Betrieb zuletzt bewirtschaftet hat (d.h. dem bisherigen Pächter), weiterhin die Bewirtschaftung für die Dauer von mindestens 15 Jahren zusichert.

Damit diese Ausnahme von der Interessentenregelung greift, müssen alle genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist mit dem Antrag nachzuweisen (s. § 15 Abs. 1 des Entwurfs).

Zur ersten Voraussetzung:

Dass das vom Rechtserwerb betroffene landwirtschaftliche Grundstück in den letzten zehn Jahren im Rahmen desselben landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet worden sein muss, ist insbesondere deshalb notwendig, um den Missbrauch bzw. die Umgehung des Grundverkehrsgesetzes zu verhindern. Maßgeblich ist nicht, dass dieselbe Person das betroffene Grundstück in den letzten zehn Jahren bewirtschaftet haben muss, sondern dass die Bewirtschaftung dieses Grundstückes im Rahmen desselben landwirtschaftlichen Betriebes erfolgt ist. Diese Voraussetzung ist somit auch dann erfüllt, wenn innerhalb dieses Zeitraumes eine Betriebsübergabe erfolgt ist.

Das Abstellen auf den landwirtschaftlichen Betrieb ist im Lichte der Ziele des Grundverkehrsgesetzes zu sehen, da diese insbesondere auf die Erhaltung lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe abzielen.

Zur zweiten Voraussetzung:

Vor dem Hintergrund, dass nur die besondere Schutzwürdigkeit des bisherigen Pächters eine Ausnahme von der Interessentenregelung rechtfertigt, wird näher bestimmt, unter welchen Voraussetzungen der bisherige Pächter schutzwürdig ist; dies wird in den Fällen angenommen, in denen das betreffende Grundstück für seinen Betrieb von wesentlicher Bedeutung ist.

Ein Grundstück ist nach § 5 Abs. 6 des Entwurfs von wesentlicher Bedeutung, wenn dieses

- mindestens eine Fläche von 3 ha umfasst,
- mehr als ein Drittel jener landwirtschaftlichen Flächen darstellt, die der Landwirt im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes zuletzt bewirtschaftet hat, wobei bei dieser Berechnung Alp- und Vorsäßflächen (Maisäßflächen) unberücksichtigt bleiben, und
- der Landwirt (der bisherige Pächter) erklärt, das erwerbsgegenständliche Grundstück auch künftig im Rahmen dieses landwirtschaftlichen Betriebes zu bewirtschaften.

Ein Grundstück ist nur dann von wesentlicher Bedeutung, wenn alle erwähnten Voraussetzungen kumulativ vorliegen.

Das erwerbsgegenständliche Grundstück muss ein Flächenausmaß von mindestens 3 ha aufweisen. Diese Mindestfläche ist vor dem Hintergrund zu

sehen, dass das Grundverkehrsgesetz insbesondere einen leistungsfähigen Bauernstand fördern will (s. § 6 Abs. 1 lit. a erster Satzteil). Daher ist nur jener Pächter schutzwürdig, der einen landwirtschaftlichen Betrieb mit einer bestimmten Größe (Produktionskraft) führt.

Ein Grundstück von wesentlicher Bedeutung liegt überdies nur dann vor, wenn das betroffene Grundstück mehr als ein Drittel jener landwirtschaftlichen Flächen umfasst, die der bisherige Pächter im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes zuletzt insgesamt bewirtschaftet hat. Im Hinblick auf die Berechnung dieses Flächenausmaßes von einem Drittel werden die Alp- und Vorsäbflächen/Maisäbflächen (diese sind vom Nutzwert her nicht mit sonstigen landwirtschaftlichen Flächen vergleichbar) nicht berücksichtigt. Dies gilt sowohl auf der einen Seite für das dem Rechtserwerb zugrundeliegende Grundstück als auch auf der anderen Seite für das zu berücksichtigende Gesamtausmaß der landwirtschaftlichen Flächen, die der bisherige Pächter im Rahmen seines Betriebes zuletzt bewirtschaftet hat.

Mit der Erklärung des Pächters, das betreffende Grundstück auch weiterhin in seinem Betrieb bewirtschaften zu wollen, wird – auch in subjektiver Hinsicht – sichergestellt, dass dieses Grundstück auch künftig für den Betrieb dieses Landwirtes von wesentlicher Bedeutung ist.

Zur dritten Voraussetzung:

Schließlich muss der erwerbende Nichtlandwirt dem bisherigen Pächter die weitere Bewirtschaftung für mindestens 15 Jahre gewährleisten, wobei dies zu den „bisherigen Pachtbedingungen“ zu erfolgen hat. Der erwerbende Nichtlandwirt hat die Zusicherung der weiteren Bewirtschaftung in seinem Ansuchen (§ 15) zu erklären; diese ist dann von der Behörde als Bescheidauflage vorzuschreiben (s. § 10 Abs. 2). Zum Nachweis der Erfüllung dieser Auflage hat die Behörde im Genehmigungsbescheid auch die Vorlage eines entsprechenden Pachtvertrages vorzuschreiben. Das Erfordernis dieser Mindestpachtdauer ist zum Schutz des Pächters notwendig und auch zulässig (s. Rs. C-370/05 *Festersen* Rz. 39).

Im Falle der Genehmigung eines Rechtserwerbes an einem landwirtschaftlichen Grundstück im Sinne des § 5 Abs. 5 lit. c wird es sinnvoll und zweckmäßig sein, den Bescheid dem bewirtschaftenden Landwirt nachweislich zur Kenntnis zu bringen.

Nach Ablauf der Frist im Sinne des § 5 Abs. 5 lit. c bzw. bei vorzeitiger Auflösung des Pachtverhältnisses (durch den Pächter) ist der Nichtlandwirt verpflichtet, die Bewirtschaftung der erworbenen Flächen durch einen Landwirt sicherzustellen. Dies ist als Bescheidauflage vorzuschreiben. Sofern kein Landwirt zur Bewirtschaftung zu ortsüblichen Bedingungen bereit ist, kann von dieser Auflage abgesehen werden (s. § 10 Abs. 5) und es reicht die Sicherstellung der ortsüblichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung aus (s. § 6 Abs. 2 lit. d des Entwurfs).

Klargestellt wird, dass falls der Nichtlandwirt das erworbene Grundstück an einen Nichtlandwirt weiterverkaufen will, dieser Rechtserwerb wiederum unter diese Ausnahmeregelung fällt, sofern die Voraussetzungen nach § 5 Abs. 5 lit. c erfüllt werden (ansonsten kommt die Interessentenregelung zur Anwendung).

Zu § 5 Abs. 5 lit. d:

Ein landwirtschaftliches Grundstück, das im Hinblick auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bereits in der Vergangenheit über einen längeren Zeitraum keine oder eine nur sehr untergeordnete Bedeutung gehabt hat, soll unter bestimmten Voraussetzungen von der Interessentenregelung ausgenommen werden. Dabei handelt es sich um ein Grundstück, das kleiner als 0,25 ha (aber größer als 0,1 ha) ist und in den vergangenen 15 Jahren nicht im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes, sondern ohne Erwerbsabsicht (d.h. nicht im Sinne des § 2 Abs. 4) genutzt wurde. Als Nutzung kommt insbesondere eine – vereinzelt auf Riedflächen übliche – kleingärtnerische Nutzung in Betracht. Der Erwerb von Rechten an solchen (schon in der Vergangenheit der Nutzung durch landwirtschaftliche Betriebe entzogenen) Grundstücken soll dann von der Interessentensuche ausgenommen sein, wenn für eine rentable Bewirtschaftung dieses Grundstückes im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes Rekultivierungsmaßnahmen notwendig wären, vor allem weil das Grundstück bzw. die Fläche, die nicht gärtnerisch genutzt wurde, überwiegend verbuscht oder mit Sträuchern, Gehölzen u.dgl. zugewachsen ist.

Zu § 5 Abs. 5 lit. e:

Diese Ausnahme von der Interessentenregelung gelangt nur zur Anwendung, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ vorliegen:

- es muss bereits einmal hinsichtlich desselben Rechtserwerbes ein Interessentenverfahren durchgeführt worden sein, in dem ein Landwirt als Interessent aufgetreten ist, wobei der Rechtserwerb mit dem interessierten Landwirt aus Gründen, die vom interessierten Landwirt zu vertreten sind, nicht zustande gekommen ist; falls mehrere Landwirte seinerzeit als Interessenten aufgetreten sind, so muss diese Voraussetzung auf alle Landwirte zutreffen;
- der neuerliche Rechtserwerb muss dasselbe Grundstück betreffen, das seinerzeit dem Interessentenverfahren unterworfen wurde;
- die Vertragsparteien müssen identisch sein;
- schließlich muss es sich auch um dasselbe Recht handeln.

Als Anwendungsfälle sind grundsätzlich nur solche Sachverhalte denkbar, bei denen sich der interessierte Landwirt nicht mehr an sein – im Zuge des Interessentenverfahrens – abgegebenes und für ihn verbindliches Angebot halten will oder kann. Um Umgehungen zu vermeiden, ist im Ansuchen darzulegen, aus welchem vom interessierten Landwirt zu vertretenden Grund der Rechtserwerb nicht zustande gekommen ist. (Ein Grund, der nicht vom Landwirt zu vertreten ist, liegt beispielsweise dann vor, wenn er – in Absprache mit dem Verkäufer oder dem erwerbenden Nichtlandwirt – eine Mitteilung im Sinne des § 6 Abs. 2 lit. g nur deshalb gemacht hat, um sie anschließend zurückzunehmen, damit die vorliegende Ausnahme von der Interessentensuche zur Anwendung gelangt. Weiters liegt kein Grund vor, der vom Landwirt zu vertreten ist, wenn der Verkäufer die im § 5 Abs. 4 vorgesehene Frist ungenützt verstreichen lässt.)

Zu § 5 Abs. 5 lit. g:

Mit einer Bündelung von Miteigentumsanteilen oder auch der Auflösung von Miteigentum können die strukturellen Verhältnisse in der Regel verbessert werden. Vor diesem Hintergrund wird der Erwerb von Miteigentumsanteilen durch einen Miteigentümer, der Nichtlandwirt ist, erleichtert, indem eine Ausnahme von der Interessentenregelung vorgesehen wird. Diese soll greifen, wenn

- ein Miteigentümer von einem anderen Miteigentümer einen Miteigentumsanteil aus einer bestehenden Miteigentumsgemeinschaft, der beide angehören, erwirbt, und
- der erwerbende Miteigentümer seinen bisherigen Miteigentumsanteil genehmigungsfrei (vgl. § 9) erworben hat (damit sollen Umgehungen vermieden werden, die dadurch entstehen könnten, dass ein Nichtlandwirt einen, unter Umständen nur sehr kleinen Miteigentumsanteil mit Genehmigung – mangels Interesses eines Landwirts an diesem unattraktiven Miteigentumsanteil – erwirbt und dann in weiterer Folge die neue Ausnahme für den Erwerb weiterer Miteigentumsanteile nutzt), und
- der Miteigentumsgemeinschaft kein Landwirt angehört bzw. falls ihr ein Landwirt angehört, dieser Landwirt nachweislich (z.B. durch schriftliche Bestätigung) kein Interesse am Erwerb des betroffenen Miteigentumsanteiles hat.

Von dieser Ausnahme von der Interessentensuche ist auch der Erwerb von Miteigentumsanteilen durch einen Miteigentümer erfasst, der zu einer Auflösung der Miteigentumsgemeinschaft führt (z.B. durch rechtsgeschäftlichen Erwerb der übrigen Miteigentumsanteile durch einen Miteigentümer oder durch Realteilung).

Der Antragsteller hat im Antrag nachzuweisen, dass die Voraussetzungen für diese Ausnahme von der Interessentenregelung vorliegen (s. § 15 Abs. 1 des Entwurfs).

Zu Z. 5 und 6 (§ 5 Abs. 7 und § 6 Abs. 2 lit. d):

Mit der im § 6 Abs. 2 lit. d vorgesehenen Änderung wird gesetzlich klargestellt, dass in den Fällen, in denen kein Landwirt zur Bewirtschaftung zu ortsüblichen Bedingungen bereit ist, die Bewirtschaftung durch einen Landwirt nicht notwendig ist. In diesem Fall reicht die ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung durch einen Nichtlandwirt aus.

Im § 5 Abs. 7 ist ein Verfahren zur Suche von Landwirten, die Interesse an der pachtweisen Bewirtschaftung haben (Bewirtschaftersuche), vorgesehen. Aus verwaltungsökonomischen Gründen ist die vorgesehene Bewirtschaftersuche in das Interessentenverfahren eingebettet. Das bedeutet, dass das Verfahren nach § 5 Abs. 7 nur durchzuführen ist, wenn die Interessentenregelung zur Anwendung gelangt. Das Verfahren nach § 5 Abs. 7 ist weiters nur durchzuführen, wenn zweifelhaft ist, ob die Bewirtschaftung des Grundstückes durch einen Landwirt gesichert ist.

Sofern im Zuge dieses Verfahrens kein Landwirt eine Mitteilung im Sinne § 5 Abs. 7 abgibt, ist jedenfalls von der Bewirtschaftung durch einen Landwirt abzusehen und es reicht die ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung durch einen Nichtlandwirt aus (s. § 6 Abs. 2 lit. d des Entwurfs).

In den Fällen, in denen kein Interessentenverfahren durchgeführt wird (insbesondere weil das Erwerbsgrundstück eine Fläche von weniger als 1.000 m² aufweist), kann die Behörde von der Verpflichtung zur Bewirtschaftung durch einen Landwirt absehen, sofern für sie unzweifelhaft ist, dass kein Landwirt zur Bewirtschaftung bereit ist (z.B. wenn das betreffende Grundstück aufgrund seiner Größe und Lage seit längerem von keinem Landwirt im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebs landwirtschaftlich genutzt wurde).

Zu Z. 9 (§ 9 Abs. 1):

Es soll eine eingeschränkte Erweiterung des möglichen genehmigungsfreien Erwerbes zwischen Verwandten geschaffen werden. Abgesehen von den schon bisher genehmigungsfreien Erwerben in gerader Linie sowie zwischen Geschwistern und deren Ehegatten, soll auch der Erwerb zwischen Onkel bzw. Tante einerseits und Nefte bzw. Nichte andererseits genehmigungsfrei sein; dies allerdings nur, wenn der Erwerber zum präsumtiven Kreis der gesetzlichen Erben gehört, es sich beim Rechtserwerb also sozusagen um eine vorweggenommene Erbfolge handelt; maßgeblich ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäftes.

Nefte und Nichte gehören insbesondere dann nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben, wenn der Veräußerer noch lebende Verwandte in gerader Linie (Kinder, Eltern usw.) oder Geschwister hat.

Vor dem Hintergrund des § 28 Abs. 2 lit. c ist davon auszugehen, dass ein Rechtserwerb, der unter Berufung auf diesen neuen Ausnahmetatbestand erfolgen soll, nur aufgrund einer Negativbescheinigung des Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission gemäß § 16 Abs. 2 (oder allenfalls aufgrund eines Feststellungsbescheides gemäß § 16 Abs. 1) im Grundbuch eingetragen wird. Aus dem Antrag (und den allenfalls vorgelegten Unterlagen) muss die Genehmigungsfreiheit des Rechtsgeschäftes hervorgehen. So ist im Antrag insbesondere zu erklären, dass zum Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäftes der Veräußerer keine lebenden Verwandte in gerader Linie (Kinder, Eltern usw.) oder Geschwister hat.

Zu Z. 10 (§ 15 Abs. 1):

Sofern der erwerbende Nichtlandwirt eine Ausnahme von der Interessentenregelung in Anspruch nehmen will, muss er im Antrag nachweisen, ob die jeweiligen Voraussetzungen dafür vorliegen. Wird dieser Nachweis nicht erbracht, so ist das Interessentenverfahren durchzuführen.

Die unterzeichnenden Abgeordneten stellen deshalb folgenden

A n t r a g :

Der Vorarlberger Landtag wolle beschließen:

Gesetz über eine Änderung des Grundverkehrsgesetzes

Der Landtag hat beschlossen:

Das Grundverkehrsgesetz, LGBl. Nr. 42/2004, in der Fassung LGBl.Nr. 19/2009 und Nr. 25/2011, wird wie folgt geändert:

1. Im § 2 Abs. 5 lit. b und c entfällt jeweils nach der Wortfolge „juristische Personen“ der Beistrich und es wird jeweils die Wortfolge „Personengesellschaften des Handelsrechts und eingetragene Erwerbsgesellschaften“ durch die Wortfolge „und eingetragene Personengesellschaften“ ersetzt.
2. Im § 4 Abs. 1 wird in der lit. e am Ende der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende lit. f angefügt:
„f) Rechte an einer juristischen Person oder eingetragenen Personengesellschaft, bei denen ein Rechtserwerb im Sinne des § 5 Abs. 5 lit. f erfolgt ist, sofern dies dazu führt, dass der bisherige Rechtsinhaber im Sinne des § 5 Abs. 5 lit. f seinen beherrschenden Einfluss verliert.“
3. Dem § 5 Abs. 4 wird folgender Satz angefügt:
„Der Landwirt ist an seine Mitteilung bis zum Ablauf von acht Wochen nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheides, der die Genehmigung des der Mitteilung zugrundeliegenden Rechtserwerbes versagt, gebunden.“
4. Im § 5 Abs. 5 werden in der lit. b am Ende der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende lit. c bis g angefügt:
 - „c) an einem Grundstück erfolgt, das in den letzten zehn Jahren im Rahmen desselben landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet wurde, das Grundstück für diesen Betrieb von wesentlicher Bedeutung ist und der Erwerber dem Landwirt, der diesen landwirtschaftlichen Betrieb zuletzt bewirtschaftet hat, weiterhin die Bewirtschaftung für die Dauer von mindestens 15 Jahren zusichert;
 - d) an einem Grundstück mit einem Flächenausmaß von weniger als 0,25 ha erfolgt, das in den letzten 15 Jahren nicht im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes, sondern ohne Erwerbsabsicht, insbesondere kleingärtnerisch, genutzt wurde und eine Bewirtschaftung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes ohne Rekultivierungsmaßnahmen nicht zweckmäßig wäre;
 - e) an demselben Grundstück und mit demselben Erwerber bereits einmal gemäß § 6 Abs. 2 lit. g nicht genehmigt wurde und ein Rechtserwerb mit einem Landwirt, der eine Mitteilung im Sinne des § 6 Abs. 2 lit. g gemacht

hat, aus Gründen, die von diesem Landwirt zu vertreten sind, nicht zustande gekommen ist;

- f) allein zu dem Zweck erfolgt, ein Grundstück in eine juristische Person oder eingetragene Personengesellschaft einzubringen, die vom bisherigen Rechtsinhaber beherrscht wird;
- g) zwischen Miteigentümern einer bestehenden Miteigentümergeinschaft erfolgt, sofern der Erwerber seinen bisherigen Miteigentumsanteil genehmigungsfrei erworben hat und der Miteigentümergeinschaft kein Landwirt angehört oder der Landwirt kein Interesse hat.“

5. Dem § 5 Abs. 5 werden folgende Abs. 6 und 7 angefügt:

„(6) Ein Grundstück ist von wesentlicher Bedeutung für einen Betrieb im Sinne des Abs. 5 lit. c, wenn das Grundstück eine Fläche von mindestens 3 ha umfasst und – Alpen und Vorsäße (Maisäße) nicht mit eingerechnet – mehr als ein Drittel jener landwirtschaftlichen Flächen darstellt, die der Landwirt im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes zuletzt bewirtschaftet hat, und der Landwirt überdies erklärt, das Grundstück auch künftig im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes zu bewirtschaften.

(7) Ergeben sich Zweifel, ob die Bewirtschaftung des Grundstückes durch einen Landwirt gesichert ist, insbesondere wenn das Grundstück zuletzt nicht von einem Landwirt bewirtschaftet wurde, so ist in der Bekanntmachung (Abs. 3) zusätzlich auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass ein Landwirt seine Bereitschaft mitteilen kann, das Grundstück – ohne das Recht im Sinne des Abs. 1 zu erwerben – zum ortsüblichen Preis zu bewirtschaften; der Abs. 4 gilt im Hinblick auf die Bekanntmachungsfrist sinngemäß.“

6. Im § 6 Abs. 2 lit. d wird nach der Wortfolge „nicht gesichert ist“ die Wortfolge „bzw. – falls kein Landwirt zur Bewirtschaftung zu ortsüblichen Bedingungen bereit ist – auch die ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung durch einen Nichtlandwirt nicht gesichert ist“ eingefügt.
7. Im § 7 Abs. 1 lit. e entfällt nach der Wortfolge „Gesellschaften mit beschränkter Haftung“ der Beistrich und die Wortfolge „Personengesellschaften des Handelsrechts und eingetragenen Erwerbsgesellschaften“ wird durch die Wortfolge „und eingetragenen Personengesellschaften“ ersetzt.
8. Im § 7 Abs. 2 erster Satz wird das Wort „Erwerbsgesellschaften“ durch das Wort „Personengesellschaften“ ersetzt; im § 7 Abs. 2 zweiter Satz wird die Wortfolge „Personengesellschaft des Handelsrechtes oder einer eingetragenen Erwerbsgesellschaft“ durch die Wortfolge „eingetragenen Personengesellschaft“ ersetzt.
9. Dem § 9 Abs. 1 lit. a wird folgender Teilsatz angefügt:
 „weitere auch zwischen Onkel bzw. Tante einerseits und Nefte bzw. Nichte andererseits, wenn der Rechtserwerber zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört;“

10. Dem § 15 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:
„Im Falle eines Rechtserwerbes an einem landwirtschaftlichen Grundstück im Sinne des § 5 Abs. 5 lit. c bis g ist im Antrag auch nachzuweisen, dass die jeweiligen Voraussetzungen für den Entfall der Bekanntmachung vorliegen.“
11. Im § 32 Abs. 1 lit. h wird die Wortfolge „Personengesellschaft des Handelsrechts oder einer eingetragenen Erwerbsgesellschaft“ durch die Wortfolge „eingetragenen Personengesellschaft“ ersetzt.

LAbg. Josef Türtscher
LAbg. Dr. Thomas Winsauer
LAbg. KO Dr. Rainer Gögele
LAbg. Daniel Allgäuer
LAbg. Dr. Hubert Kinz
LAbg. KO Dieter Egger