

B e s c h l u ß

des Landtages vom, mit dem der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken zugestimmt wird

Der Landtag hat beschlossen:

Dem Abschluß der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art. 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken wird zugestimmt.

Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern
gemäß Art. 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen
betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken

Der Bund, vertreten durch die Bundesregierung,

und die Länder

Burgenland,
Kärnten,
Niederösterreich,
Oberösterreich,
Salzburg,
Steiermark,
Tirol,
Vorarlberg und
Wien,

jeweils vertreten durch den Landeshauptmann, - im
folgenden Vertragsparteien genannt - sind übereingekommen,
gemäß Art. 15a B-VG die nachstehende Vereinbarung zu
schließen:

Abschnitt I
Geltungsbereich

Artikel 1

Soweit Landesgesetze den Verkehr mit bebauten oder zur
Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen
Beschränkungen unterwerfen (Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG) und
mit einer solchen Beschränkung zivilrechtliche Wirkungen
verbunden sein sollen, sind im Sinn des Art. 15 Abs. 9
B-VG die entsprechenden zivilrechtlichen Bestimmungen,
jedoch nur in Übereinstimmung mit den folgenden
Regelungen, zu treffen.

Abschnitt II
Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung

Artikel 2

(1) Solange die erforderliche verwaltungsbehördliche Genehmigung oder eine Bestätigung der Behörde über die Nichtuntersagung eines nach landesgesetzlichen Vorschriften anzuzeigenden Rechtsvorgangs nicht erteilt oder eine nach diesen Vorschriften erforderliche Erklärung nicht abgegeben ist, darf das zugrundeliegende Rechtsgeschäft nicht durchgeführt werden; insbesondere ist eine grundbücherliche Eintragung des Rechts nicht zulässig. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden. Mit der Versagung der Genehmigung beziehungsweise mit der Untersagung wird das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam.

(2) Ein Rechtsgeschäft wird auch unwirksam, wenn nicht binnen zweier Jahre nach Ablauf der dafür bestimmten Frist das Ansuchen um die verwaltungsbehördliche Genehmigung, die Anzeige des Rechtsvorgangs bei der Behörde beziehungsweise die erforderliche Erklärung nachgeholt wird.

Abschnitt III
Grundbucheintragungen

Artikel 3
Zulässigkeit der Eintragung

(1) Ein Recht an einer Liegenschaft darf im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch beigegeben ist:

1. ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Bestätigung der Behörde, woraus sich ergibt, daß der

- zugrundeliegende Rechtsvorgang keiner Genehmigung,
Anzeige beziehungsweise Erklärung bedarf,
2. der rechtskräftige Bescheid der Behörde, der die erforderliche Genehmigung enthält,
 3. eine Bestätigung der Behörde über die Nichtuntersagung des angezeigten Rechtsvorgangs oder
 4. die landesgesetzlich erforderliche Erklärung.

(2) Abs. 1 gilt nicht, wenn der Verbücherung zugrundeliegt

1. ein rechtskräftiger Zuschlag, ein rechtskräftiger Beschluß über die Annahme eines Überbots oder ein rechtskräftiger Beschluß über die Genehmigung einer Übernahme oder
2. eine Einantwortungsurkunde oder eine Amtsbestätigung nach § 178 AußStrG, in denen festgehalten ist, daß der Erbe beziehungsweise der Vermächtnisnehmer zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört.

Artikel 4

Unwirksamkeit der Eintragung

(1) Ein Bescheid,

1. aus dem sich ergibt, daß ein grundbücherlich bereits durchgeführter Rechtsvorgang der erforderlichen Genehmigung, Anzeige oder Erklärung entbehrt, besonders weil die Eintragung unter Umgehung der Bestimmungen über die Erforderlichkeit einer Genehmigung, einer Anzeige beziehungsweise einer Erklärung erwirkt worden ist oder weil die Erklärung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 4 unrichtig war, oder

2. mit dem die Behörde ein Verfahren zur Prüfung der Frage einleitet, ob ein Fall der Z 1 vorliegt,

ist auf Antrag der Behörde im Grundbuch anzumerken.

(2) Diese Anmerkung hat zur Folge, daß eine Entscheidung über die Genehmigung oder über den angezeigten Rechtsvorgang auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit äußert, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem der Antrag auf Anmerkung beim Grundbuchsgericht eingelangt ist, bürgerliche Rechte erlangt haben.

(3) Wird einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtsvorgang die Genehmigung rechtskräftig versagt oder wird er rechtskräftig untersagt, so hat das Grundbuchsgericht die Eintragung auf Antrag der Behörde zu löschen.

(4) Wird dem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtsvorgang die Genehmigung rechtskräftig erteilt (Art. 3 Abs. 1 Z 2), wird er nicht untersagt (Art. 3 Abs. 1 Z 3), wird die zunächst fehlende Erklärung (Art. 3 Abs. 1 Z 4) abgegeben beziehungsweise im Verfahren im Sinn des Abs. 1 Z 2 festgestellt, daß kein Fall des Abs. 1 Z 1 vorliegt, so hat die Behörde dies dem Grundbuchsgericht unverzüglich mitzuteilen. Das Gericht hat sodann die Anmerkung nach Abs. 1 von Amts wegen zu löschen.

Artikel 5 Rückabwicklung

(1) Wird eine Eintragung im Grundbuch nach Art. 4 Abs. 3 gelöscht und der ihr zugrundeliegende Rechtsvorgang rückabgewickelt, so kann der Veräußerer die Löschung solcher inzwischen eingetragener Rechte verlangen, die nicht im guten Glauben an die Wirksamkeit jener Eintragung, besonders nach einer Anmerkung gemäß Art. 4 Abs. 1, erworben worden sind.

(2) Wird ein Rechtsvorgang, der auf Eigentumsübertragung gerichtet ist, durch Versagung der Genehmigung, durch Untersagung oder durch Ablauf der Frist des Art. 2 Abs. 2 rechtsunwirksam, so kann der Veräußerer die Rückabwicklung dem Erwerber gegenüber verweigern, sofern er weder wußte noch wissen mußte, daß der Rechtsvorgang einer Genehmigung, Anzeige oder Erklärung bedurfte oder daß die Voraussetzungen für die Genehmigung, die Nichtuntersagung beziehungsweise die Abgabe der Erklärung nicht vorlagen.

(3) Wird die Einverleibung eines Erwerbers nach Art. 4 Abs. 3 gelöscht und erklärt der Veräußerer, die Rückabwicklung zu verweigern, so ist die Liegenschaft auf Antrag des Veräußerers oder des Erwerbers vom Gericht in sinngemäßer Anwendung des § 352 EO zu versteigern. War die Weigerung des Veräußerers nach Abs. 2 berechtigt, so erfolgt die Versteigerung auf Rechnung des Erwerbers.

Abschnitt IV **Zwangsversteigerung**

Artikel 6 **Verständigung der Behörde**

Das Exekutionsgericht hat die Beschlüsse, mit denen die Zwangsversteigerung bewilligt, die Schätzung anberaumt, die Exekution aufgeschoben oder eingestellt wird, sowie das Versteigerungsedikt der Behörde zuzustellen; diese ist auch vom Ergebnis der Schätzung und der Erteilung des Zuschlags nach Art. 7 Abs. 1 zu verständigen.

Artikel 7 Verfahren bei Zuschlagserteilung

(1) Das Exekutionsgericht hat den Zuschlag unter dem Vorbehalt zu erteilen, daß er im Fall seiner Genehmigungs-, Anzeige- oder Erklärungsbedürftigkeit erst mit der Genehmigung, der Nichtuntersagung beziehungsweise der Abgabe der Erklärung rechtswirksam wird. Der Meistbietende ist sodann aufzufordern, binnen einer angemessen festzusetzenden Frist die Entscheidung der Behörde über die Genehmigungs-, Anzeige- oder Erklärungsbedürftigkeit oder die Genehmigung zu beantragen, den Zuschlag anzuzeigen oder aber eine Erklärung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 4 vorzulegen.

(2) Entscheidet die Behörde, daß die Übertragung des Eigentums an den Meistbietenden keiner Genehmigung, Anzeige oder Erklärung bedarf, erteilt sie die Genehmigung oder bestätigt sie die Nichtuntersagung oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb vier Monaten nach dem Einlangen des Antrags beziehungsweise der Anzeige (Abs. 1) bei der zuständigen Behörde ein Bescheid oder eine Bestätigung nicht zu, so ist der Beschluß über die Erteilung des Zuschlags für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren. Ebenso ist vorzugehen, wenn der Meistbietende innerhalb der gemäß Abs. 1 festgesetzten Frist eine Erklärung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 4 vorlegt.

(3) Wird ein Antrag oder eine Anzeige nach Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt beziehungsweise erstattet oder kommt dem Exekutionsgericht binnen der im Abs. 2 genannten Frist ein Bescheid der Behörde zu, mit dem die Genehmigung versagt oder der Erwerb durch den Meistbietenden untersagt wird, und wird die Versagung beziehungsweise die Untersagung rechtskräftig, so hat das Exekutionsgericht auf Antrag eine erneute Versteigerung anzuordnen.

Artikel 8 Erneute Versteigerung

(1) Im neuen Versteigerungstermin dürfen als Bieter nur Personen zugelassen werden, die

1. einen Bescheid oder eine Bestätigung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 1 bis 3 vorweisen oder
2. dem Exekutionsgericht eine Erklärung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 4 vorlegen.

(2) Zwischen Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins und der Versteigerung muß ein Zeitraum von mindestens sechs Monaten liegen. In Bundesländern, in denen vorgesehen ist, daß ein Bescheid oder eine Bestätigung im Sinn des Abs. 1 Z 1 binnen kürzerer Frist zu erlassen ist, muß bei der Anberaumung des neuen Versteigerungstermins nur diese Frist zuzüglich einer Frist von zwei Wochen eingehalten werden.

(3) Bei der erneuten Versteigerung richtet sich das geringste Gebot stets nach § 151 Abs. 1 erster Halbsatz EO, soweit nicht Abs. 6 anzuwenden ist.

(4) Ist nach den landesgesetzlichen Regelungen ein Bescheid oder eine Bestätigung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 1 bis 3 erforderlich (Abs. 1 Z 1) und wird binnen der landesgesetzlich vorgesehenen Frist kein Antrag auf Genehmigung gestellt beziehungsweise keine Anzeige erstattet, so hat die Behörde dies dem Exekutionsgericht unverzüglich mitzuteilen. Das Gericht hat sodann den neuen Versteigerungstermin abzuberaumen.

(5) Im Fall des Abs. 4 oder wenn im erneuten Versteigerungstermin keine Bieter auftreten oder keine gültigen Angebote abgegeben werden, hat das

Exekutionsgericht den Beschluß über die Erteilung des Zuschlags an den Meistbietenden des ersten Versteigerungstermins für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren und die Behörde hievon zu verständigen.

(6) Wird die erneute Versteigerung erforderlich, weil der Meistbietende der ersten Versteigerung den Antrag oder die Anzeige nach Art. 7 Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt beziehungsweise erstattet oder eine Erklärung nicht fristgerecht vorgelegt hat, so sind die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Wiederversteigerung anzuwenden.

Artikel 9

Verfahren bei Überboten und Übernahmsanträgen

(1) Vor der Verständigung des Erstehers von einem Überbot und vor der Entscheidung über einen Übernahmsantrag hat das Exekutionsgericht den Überbieter beziehungsweise Übernehmer aufzufordern, binnen einer angemessen festzusetzenden Frist die Entscheidung der Behörde über die Genehmigungs-, Anzeige- oder Erklärungsbedürftigkeit oder die Genehmigung seines Rechtserwerbs zu beantragen, das Überbot beziehungsweise den Übernahmsantrag anzuzeigen oder aber eine Erklärung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 4 vorzulegen.

(2) Entscheidet die Behörde, daß die Übertragung des Eigentums an den Überbieter beziehungsweise Übernehmer keiner Genehmigung, Anzeige oder Erklärung bedarf, erteilt sie die Genehmigung oder bestätigt sie die Nichtuntersagung oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb vier Monaten nach dem Einlangen des Antrags beziehungsweise der Anzeige (Abs. 1) bei der zuständigen Behörde ein Bescheid oder eine Bestätigung nicht zu, so hat das Exekutionsgericht das Überbot beziehungsweise den Übernahmsantrag dem weiteren Verfahren zugrundezulegen.

Ebenso ist vorzugehen, wenn der Überbieter beziehungsweise Übernehmer innerhalb der gemäß Abs. 1 festgesetzten Frist eine Erklärung im Sinn des § 3 Abs. 1 Z 4 vorlegt.

(3) Wird ein Antrag oder eine Anzeige nach Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt beziehungsweise erstattet oder kommt dem Exekutionsgericht binnen der im Abs. 2 genannten Frist ein Bescheid der Behörde zu, mit dem die Genehmigung versagt oder der Erwerb durch den Überbieter beziehungsweise Übernehmer untersagt wird, und wird die Versagung beziehungsweise die Untersagung rechtskräftig, so hat das Exekutionsgericht das Überbot zurückzuweisen beziehungsweise den Übernahmsantrag abzuweisen.

Abschnitt V **Freiwillige Feilbietung**

Artikel 10

Der Abschnitt IV ist auf die freiwillige Feilbietung einer Liegenschaft (§§ 267 ff. Außerstreitgesetz) und die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft (§ 352 EO) entsprechend anzuwenden.

Abschnitt VI **Erwerb von Todes wegen**

Artikel 11

Stellt das Verlassenschaftsgericht auf Grund der ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen fest, daß ein Erbe, der durch die Einantwortung eine zum Nachlaß gehörende Liegenschaft erwirbt, oder ein Vermächtnisnehmer, dem eine Liegenschaft vermacht ist, zum Kreis der gesetzlichen

Erben gehören, so hat es dies in der Einantwortungsurkunde beziehungsweise in der Amtsbestätigung nach § 178 AuBStrG festzuhalten. Ist dies nicht der Fall, so gelten für den Erben die Art. 12 bis 16.

Artikel 12

(1) Ein Erbe, der durch Einantwortung eine zum Nachlaß gehörige Liegenschaft erwirbt, hat binnen sechs Monaten ab Rechtskraft der Einantwortung

1. dem Verlassenschaftsgericht einen Bescheid oder eine Bestätigung der Behörde im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 1 bis 3 über seinen Erwerb oder eine Erklärung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 4 vorzulegen oder
2. die Liegenschaft durch Vertrag einem anderen zu überlassen und dem Verlassenschaftsgericht eine verbücherungsfähige Ausfertigung des Vertrags sowie einen Bescheid oder eine Bestätigung der Behörde im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 1 bis 3 über den Erwerb des anderen oder eine Erklärung dieses anderen im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 4 vorzulegen.

(2) Ist sechs Monate nach Rechtskraft der Einantwortung vor der Behörde ein Verfahren über die Genehmigungs-, Anzeige- oder Erklärungsbedürftigkeit oder die Genehmigung des Erwerbs des Erben oder des anderen (Abs. 1 Z 2) oder über die Anzeige einer dieser Personen noch anhängig, so endet die Frist zur Vorlage der Behördenentscheidungen im Sinn des Abs. 1 nicht vor Ablauf eines Monats ab dem rechtskräftigen Abschluß dieses Verfahrens.

Artikel 13

Wird eine der im Art. 12 Abs. 1 Z 1 genannten Urkunden fristgerecht vorgelegt, so hat das Verlassenschaftsgericht

die Bestimmungen über die Verbücherung der Abhandlungsergebnisse mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Frist des § 29 Abs. 1 letzter Satz des Liegenschaftsteilungsgesetzes erst mit der Vorlage der Urkunden zu laufen beginnt.

Artikel 14

Hat der Erbe binnen sechs Monaten ab Rechtskraft der Einantwortung eine Urkunde im Sinn des Art. 12 Abs. 1 nicht vorgelegt, so hat das Verlassenschaftsgericht dies der Behörde mitzuteilen.

Artikel 15

Ist bei Einlangen dieser Mitteilung ein Verfahren im Sinn des Art. 12 Abs. 2 nicht anhängig, so hat das Grundbuchsgericht die Liegenschaft auf Antrag der Behörde in sinngemäßer Anwendung des § 352 EO zu versteigern.

Artikel 16

(1) Ist bei Einlangen der Mitteilung gemäß Art. 14 ein Verfahren im Sinn des Art. 12 Abs. 2 anhängig, so hat die Behörde dies dem Verlassenschaftsgericht mitzuteilen; der rechtskräftige Abschluß des Verfahrens ist abzuwarten.

(2) Endet das Verfahren mit einer Entscheidung im Sinn des Art. 12 Abs. 1, so hat die Behörde dies dem Verlassenschaftsgericht mitzuteilen. Das Gericht hat sodann die Verbücherung der Abhandlungsergebnisse gemäß Art. 13 zu bewirken.

(3) Endet das Verfahren mit einer rechtskräftigen Entscheidung, durch die dem Erwerb des Erben oder des anderen (Art. 12 Abs. 1 Z 2) die Genehmigung versagt oder

der Erwerb des Erben oder des anderen untersagt wird, so ist die Liegenschaft gemäß Art. 15 zu versteigern.

Artikel 17

Ein gemäß Art. 15 oder Art. 16 Abs. 3 durchzuführendes Versteigerungsverfahren ist auf Antrag des Erben oder des anderen (Art. 12 Abs. 2 Z 2) nach Bezahlung der aufgelaufenen Exekutionskosten einzustellen (§ 39 EO), wenn dem Gericht eine der im Art. 12 Abs. 1 genannten Urkunden vorgelegt wird.

Abschnitt VII Feststellungsklage

Artikel 18

(1) Die landesgesetzlich bestimmte Behörde kann bei dem nach § 81 der Jurisdiktionsnorm zuständigen Gericht Klage auf Feststellung erheben, daß ein Rechtsgeschäft nichtig ist, vor allem weil es ein Schein- oder Umgehungsgeschäft ist. Die Erhebung der Klage ist auf Antrag im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat zur Folge, daß die gerichtliche Entscheidung auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit äußert, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem der Antrag auf Anmerkung beim Grundbuchsgericht eingelangt ist, bürgerliche Rechte erlangt haben.

(2) Wird der Klage stattgegeben, so hat das Grundbuchsgericht eine bereits vorgenommene Eintragung des Rechtserwerbs zu löschen und den früheren Grundbuchstand wiederherzustellen. Art. 5 ist anzuwenden.

Abschnitt VIII
Schlußbestimmungen

Artikel 19

(1) Diese Vereinbarung tritt eine Woche nach Ablauf des Tages in Kraft, an dem

1. die nach den Landesverfassungen erforderlichen Voraussetzungen für das Inkrafttreten erfüllt sind und beim Bundeskanzleramt die Mitteilungen der Länder darüber vorliegen, sowie
2. die nach der Bundesverfassung erforderlichen Voraussetzungen für das Inkrafttreten erfüllt sind.

(2) Das Bundeskanzleramt wird den Ländern die Erfüllung der Voraussetzungen des Abs. 1 sowie den Tag des Inkrafttretens der Vereinbarung mitteilen.

Artikel 20

Diese Vereinbarung wird in einer Urschrift ausgefertigt. Die Urschrift wird beim Bundeskanzleramt hinterlegt. Dieses hat allen Vertragsparteien beglaubigte Abschriften der Vereinbarung zu übermitteln.

Artikel 21

Anpassung

Die Vertragsparteien erklären sich bereit, diese Vereinbarung nach Maßgabe künftiger Entwicklungen auf einen allfälligen Anpassungsbedarf hin zu überprüfen und gegebenenfalls Verhandlungen über notwendige Anpassungen aufzunehmen.

Für die Bundesregierung:

Der Bundesminister
für Föderalismus und Verwaltungsreform

Weiss

Für das Land Burgenland:

Stix

Für das Land Kärnten:

Zernatto

Für das Land Niederösterreich:

Ludwig

Für das Land Salzburg:

Katschthaler

Für das Land Steiermark:

Krainer

Für das Land Tirol:

Partl

Für das Land Vorarlberg:

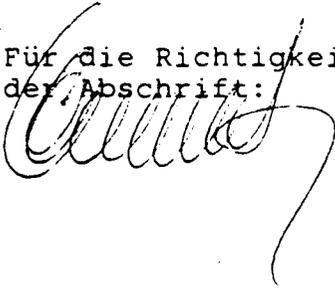
Purtscher

Für das Land Wien:

Zilk

Geschehen in Perchtoldsdorf, am 8. Oktober 1992

Für die Richtigkeit
der Abschrift:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Müller', written over the text 'Für die Richtigkeit der Abschrift:'. The signature is cursive and extends downwards.

E r l ä u t e r u n g e n

I. Allgemeiner Teil

1. Die B-VG-Novelle BGBl.Nr. 276/1992 sieht unter anderem eine Übertragung der Zuständigkeit zu verwaltungsbehördlichen Beschränkungen des Verkehrs mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken in die Kompetenz der Länder vor, und zwar durch eine Erweiterung der Ausnahme für den Grundverkehr im Kompetenztatbestand "Zivilrechtswesen" des Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG. Art. II Abs. 1 dieses B-VG verhält den Bund und die Länder, die mit der Regelung des Baugrundverkehrs zusammenhängenden zivilrechtlichen Fragen in einer Vereinbarung nach Art. 15a B-VG bundesweit einheitlich zu regeln.

Die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers zur Regelung dieser zivilrechtlichen Fragen ergibt sich aus Art. 15 Abs. 9 B-VG. Die derzeit geltenden Grundverkehrsgesetze der Länder regeln sie schon jetzt in weiten Bereichen einheitlich; dies ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, daß die Bestimmungen zum Teil auf Vorschläge des Bundes zurückgehen, die bei der Vorbereitung der Landesgesetze erstattet worden sind.

Der hiermit vorgelegte Entwurf sieht nun - dem erwähnten Verfassungsauftrag entsprechend - für die den Ländern neu zukommenden Angelegenheiten des Baugrundverkehrs gänzlich einheitliche zivilrechtliche

Regeln vor. Über seinen Inhalt konnte in einer Reihe von Gesprächen mit Vertretern der Bundesländer Einvernehmen erzielt werden.

Die Vereinbarung nach Art. 15a B-VG, an die sich die Länder in ihren Landesgesetzen zu halten haben werden, soll sie bei der verwaltungsbehördlichen Regelung des Baugrundverkehrs nicht einschränken. Der Entwurf versucht daher, für alle zivilrechtlichen Fragen eine Lösung vorzusehen, die sich bei den derzeit auch als bloß denkbar abzusehenden verwaltungsrechtlichen Regelungen ergeben könnten. Eine möglichst vollständige Erfassung aller zivilrechtlichen Probleme ist umso notwendiger, als Art. II Abs. 2 der B-VG-Novelle die Länder verpflichtet, binnen zweier Jahre auch ihre Vorschriften über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr und den Ausländergrundverkehr der jetzt zunächst nur für den Baugrundverkehr festzulegenden einheitlichen Regelung anzupassen, sodaß diese auch den Rahmen für die zivilrechtlichen Bestimmungen in den anderen Grundverkehrsvorschriften bilden wird. Sollte sich künftig herausstellen, daß weitere zivilrechtliche Regelungen erforderlich sind, so wird über eine Ergänzung der Vereinbarung zu verhandeln sein (s. Art. 21).

2. Nach Art. 15a Abs. 1 dritter Satz B-VG bedürfen Vereinbarungen nach dieser Bestimmung, die auch Organe der Bundesgesetzgebung binden sollen, der Genehmigung des Nationalrats.

Nun sieht zwar die Vereinbarung nicht vor, daß der Bundesgesetzgeber tätig werden soll. Der Bundesgesetzgeber bleibt aber im Rahmen des Kompetenztatbestandes Zivilrechtswesen weiterhin für derartige Regelungen zuständig. Die Vereinbarung bewirkt nun, daß er bei Ausübung dieser Kompetenz keine von jener abweichenden, ihr widersprechenden Regelungen erlassen dürfte. Insofern bewirkt die Vereinbarung also eine gewisse Bindung des Bundesgesetzgebers. Die Vereinbarung bedarf daher der Genehmigung des Nationalrats.

3. Das Inkrafttreten der Vereinbarung hätte keine Auswirkungen auf den Bundeshaushalt.

4. Die vorgeschlagenen Regelungen sind EG-konform.

Das - auch schon nach dem EWR-Abkommen zu übernehmende - EG-Recht bestimmt für den Grundverkehr bloß, daß in bestimmten Fällen der Erwerb von unbeweglichem Gut nicht durch nationales Recht behindert werden darf. Die Folge davon, daß nämlich die grundverkehrsrechtlichen Beschränkungen für Ausländer weitgehend entfallen müssen, hat ja letztlich zur eingangs

erwähnten B-VG-Novelle geführt. Die EG-Vorschriften enthalten jedoch nichts darüber, wie Beschränkungen des Grunderwerbs zu regeln sind, soweit sie danach zulässig bleiben, vor allem nichts über die damit zusammenhängenden zivilrechtlichen Regelungen.

II. Besonderer Teil

Zum Art. 1:

Wie bereits ausgeführt, soll die Vereinbarung den zu schaffenden Baugrundverkehrsgesetzen der Bundesländer (und nach der Übergangsfrist auch den anderen Grundverkehrsbereichen) einheitliche zivilrechtliche Regeln zur Seite stellen. Die Formulierung des zweiten Halbsatzes bedeutet, daß im Sinn des Einheitlichkeitsgebots des Art. II Abs. 1 der B-VG-Novelle andere zivilrechtliche Regelungen von den Ländern nicht getroffen werden dürfen, nicht aber, daß die Länder alle in der Vereinbarung vorgesehenen Bestimmungen in ihre Grundverkehrsgesetze aufnehmen müssen. Selbstverständlich steht es den Ländern frei, Teile der Vereinbarung nicht zu übernehmen, falls die entsprechenden Bestimmungen für ihre Regelungszwecke nicht erforderlich sind. Das relativ breite Angebot an zivilrechtlichen Regelungen in der Vereinbarung soll nur verhindern, daß die Länder in ihrem Gestaltungsspielraum

bei der Schaffung verwaltungsrechtlicher Bestimmungen eingeschränkt werden.

Zum Art. 2:

Abs. 1 regelt die zivilrechtlichen Auswirkungen der Grundverkehrsbestimmungen auf das einem Rechtserwerb zugrunde liegende Rechtsgeschäft. Dabei lehnt sich der Entwurf weitgehend an die schon derzeit in den Landesgrundverkehrsgesetzen verwendeten Formulierungen an. Er berücksichtigt darüber hinaus aber nicht nur das derzeitige Modell einer erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung sondern auch allfällige Anzeige- und Erklärungsmodelle. Diese beiden Varianten, Transaktionen grundverkehrsbehördlich zu erfassen, wären weniger aufwendig zu vollziehen und würden vor allem dem Bedürfnis des Bürgers nach rascher und unbürokratischer Abwicklung entgegenkommen. Nach den derzeitigen Vorstellungen der Länder hätten die Behörden bei einem Anzeigemodell die Möglichkeit, den Erwerb oder das Geschäft binnen bestimmter Frist zu untersagen, bei der Erklärungsvariante bestünde hingegen für den Erwerber schon auf Grund der Abgabe der vorgesehenen Erklärung (etwa der Erklärung, auf der Liegenschaft einen Hauptwohnsitz zu begründen) Anspruch auf Einverleibung im Grundbuch; dabei ist wieder denkbar, daß die Regelung als Adressaten der Erklärung entweder das Gericht oder die Behörde vorsieht, bei der zweiten Lösung wäre dem

Gericht eine Bestätigung der Behörde über das Einlangen der Erklärung vorzulegen. Alle drei Varianten werden im Entwurf durchgängig berücksichtigt.

Abs. 2 soll - allenfalls im Zusammenhang mit der im Art. 18 vorgesehenen Klagemöglichkeit - möglichst verhindern, daß grundverkehrspflichtige Rechtsvorgänge der Behörde nicht zur Kenntnis gebracht und die Grundverkehrsbestimmungen auf diese Weise unterlaufen werden. Die zweijährige Frist des Abs. 2 läuft von demjenigen Zeitpunkt an, ab dem nach dem betreffenden Landesgesetz die Pflicht zur Antragstellung, zur Anzeige oder zur Abgabe der Erklärung besteht.

Zum Art. 3:

Diese Bestimmung enthält die grundlegenden Vorschriften für die Grundbuchseintragung. Wie auch in den derzeitigen Landesgesetzen wird darauf Bedacht genommen, daß das Grundbuchsverfahren ein reines Urkundenverfahren ist; es müssen daher die Nachweise über die grundverkehrsrechtliche Unbedenklichkeit des Rechtserwerbs durch geeignete Urkunden beigebracht werden.

Die Formulierung des Abs. 1 Z 4 läßt offen, ob die Erklärung der Behörde oder direkt dem Gericht abzugeben ist. Die Regelung dieser Frage obliegt der Landesgesetzgebung.

Das Verfahren nach Art. 3 ist auch beim Erwerb durch Vermächtnis einzuhalten (Näheres dazu unten zum Abschnitt VI).

Die im Abs. 2 genannten Beschlüsse können erst ergehen, nachdem bereits über die Genehmigungs-, Anzeige- oder Erklärungsbedürftigkeit entschieden und allenfalls die Genehmigung erteilt, das angezeigte Rechtsgeschäft nicht untersagt oder aber eine entsprechende Erklärung abgegeben worden ist (siehe den Abschnitt IV). Auf Basis dieser Beschlüsse kann daher ohne weiteres einverleibt werden.

Zum Art. 4:

Diese Bestimmung dient der - nachträglichen - Erfassung von Umgehungsgeschäften und erfaßt vor allem auch den Fall, daß eine unrichtige Erklärung zu einer Einverleibung im Grundbuch geführt hat.

Zunächst soll die Behördenentscheidung, welche die grundverkehrsrechtliche Bedenklichkeit des bereits verbücherten Rechtsvorgang dartut, im Grundbuch angemerkt werden, und zwar auch dann, wenn sie noch nicht rechtskräftig ist. Stellt sich nach weiterer Prüfung durch die Behörde heraus, daß der Rechtsvorgang nicht genehmigt werden kann bzw. daß er untersagt werden muß, so ist die Einverleibung im Grundbuch zu löschen, stellt sich das Gegenteil heraus, so kommt es zur Löschung der Anmerkung.

Abs. 1 Z 1 wird sinnvollerweise durch eine korrespondierende Verwaltungsvorschrift zu ergänzen sein, der zufolge Umgehungsgeschäfte (auch) genehmigungs-, anzeige- oder erklärungsbedürftig sind. Eine solche Bestimmung könnte dann Grundlage für einen Bescheid sein, der im Sinn des Abs. 3 unmittelbar (also ohne ein Feststellungsverfahren im Sinn des Art. 18) zur Löschung der Eintragung führt.

Zum Art. 5:

Nach Art. 2 kommt es bei der Versagung der Genehmigung, einer Untersagung oder nach dem ungenützten Verstreichen der Frist des Abs. 2 zu einer Vertragsauflösung, die in beiden Fällen ex tunc wirkt. Die wechselseitig empfangenen Leistungen sind nach Bereicherungsrecht (§ 877 ABGB) zurückzustellen. Der "schuldlose" Vertragsteil hat gegen seinen Vertragspartner nach § 878 ABGB allenfalls einen Schadenersatzanspruch, der auf das negative Vertragsinteresse gerichtet ist. Art. 5 Abs. 1 soll nun den gutgläubigen Veräußerer noch besser stellen, indem ihm die Möglichkeit eingeräumt wird, die Rückabwicklung zu verweigern, was vor allem dann bedeutsam ist, wenn er den Verkaufserlös bereits verbraucht hat. In einem solchen Fall wird der Veräußerer meistens den Kaufpreis nur dann rückerstatten können, wenn er das Grundstück gleich wieder verkauft. Zu diesen

rechtsgeschäftlichen Manipulationen soll aber ein gutgläubiger Veräußerer nicht gezwungen werden können. Gedacht ist bei der Regelung vor allem an Umgehungsgeschäfte, deren wahre Natur dem Veräußerer verborgen geblieben ist, etwa an Geschäfte, bei denen ein Strohmännchen vorgeschoben wird.

Zum Art. 6:

Die vorgesehenen Verständigungen sollen es der Behörde unter anderem ermöglichen, ihrerseits Interessenten auf die Versteigerung aufmerksam zu machen, deren Erwerb grundverkehrsrechtlich zulässig wäre.

Zum Art. 7:

Die Bestimmungen über das Versteigerungsverfahren lehnen sich weitgehend an die derzeitigen Landesregelungen an.

Die viermonatige Frist des Abs. 2 erfordert eine korrespondierende Verwaltungsvorschrift des Inhalts, daß die Behörde den (erstinstanzlichen) Bescheid oder die Bestätigung binnen dieser Frist zu erlassen (zuzustellen) hat und daß jedenfalls nach Ablauf dieser Frist die Versagung der Genehmigung oder die Untersagung nicht mehr möglich ist. Dies gilt entsprechend auch für die Frist des Art. 9 Abs. 2.

Erst nachdem das Exekutionsgericht den Zuschlag gemäß Abs. 2 für wirksam erklärt hat, treten diejenigen Rechtsfolgen ein, welche die Exekutionsordnung an die Erteilung des Zuschlags knüpft (siehe etwa § 156 EO). Das gleiche gilt für den Fall des Art. 8 Abs. 5.

Der im Abs. 3 vorgesehene Antrag auf erneute Versteigerung kann von den im § 154 Abs. 1 zweiter Satz EO genannten Personen gestellt werden.

Zum Art. 8:

Abs. 2 sieht im Hinblick auf ein mögliches Verfahren über eine "Bietgenehmigung" (Abs. 1 Z 1) vor, daß zwischen Bekanntmachung des neuen Termins und der Versteigerung im Regelfall mindestens sechs Monate liegen müssen. Die Regelung bedarf dennoch korrespondierender Verwaltungsvorschriften, die das Verfahren zur Entscheidung über die Bietgenehmigung beschleunigen, etwa nach dem Vorbild des § 10 Abs. 3 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983, LGB1. Nr. 69, zuletzt geändert durch das Landesgesetz LGB1. Nr. 74/1991.

Ist nach der landesgesetzlichen Regelung binnen kürzerer Frist als sechs Monaten über die Bietgenehmigung zu entscheiden, so muß gemäß Abs. 2 zweiter Satz das Gericht nicht die vollen sechs Monate zuwarten. Kommt im konkreten Fall überhaupt nur die Abgabe einer Erklärung als Voraussetzung zum Bieten im erneuten Termin in

Betracht, so ist eine Verlängerung der in der EO vorgesehenen Ausschreibungsfrist von ein bis zwei Monaten (§ 169 Abs. 2 erster Satz EO) nicht erforderlich (Abs. 2 dritter Satz).

Die im Abs. 3 angesprochenen Mindestwerte finden sich im § 151 Abs. 1 EO. Der Entwurf vermeidet es aber, diese Bestimmung ausdrücklich zu rezipieren, um nicht eine verfassungsrechtlich möglicherweise bedenkliche dynamische Verweisung erforderlich zu machen. Eine Begrenzung des Mindestbots auf den im § 154 Abs. 3 EO genannten Wert kommt nur im Fall des Abs. 6 in Betracht.

Wird in den Versteigerungsbedingungen ein höheres Mindestbot vorgesehen, so darf das Exekutionsgericht diese Bedingungen, weil sie gesetzlichen Vorschriften widersprechen, nicht genehmigen (§ 162 Abs. 1 EO).

Hat der Meistbietende der ersten Versteigerung durch Unterlassung der Antragstellung bzw. der Anzeige die neuerliche Versteigerung erforderlich gemacht, so soll er gemäß Abs. 6 wie ein mit dem Erlag des Meistbots säumiger Ersteher behandelt werden, vor allem für einen eventuellen Ausfall am Meistbot haften (§ 155 EO).

Zum Art. 9:

Auch die Regelung der Vorgangsweise bei Überboten und Übernahmsanträgen folgt im wesentlichen den derzeitigen Landesgrundverkehrsgesetzen.

Zum Abschnitt VI:

Dieser Abschnitt modifiziert in seinem Anwendungsbereich - der durch die Landesgesetze festgelegt wird - § 177 AuSStrG und § 29 Liegenschaftsteilungsgesetz.

Wie schon aus seiner Überschrift hervorgeht, regelt der sechste Abschnitt den Erwerb von Todes wegen nicht insgesamt, sondern nur den Erwerb im Weg einer Erbschaft, also durch Universalsukzession nach dem Erblasser. Nicht unter diesen Abschnitt fällt die Einzelrechtsnachfolge auf Grund eines Vermächtnisses. Der Erwerb durch Legat richtet sich vielmehr nach den allgemeinen Regeln der Art. 2 und 3. Der Vermächtnisnehmer kann also die Einverleibung seines Eigentums an der vermachten Liegenschaft nur erwirken, wenn er - zusätzlich zur Amtsbestätigung nach § 178 Außerstreitgesetz - dem Grundbuchsgericht einen der im Art. 3 Abs. 1 genannten Nachweise vorlegt. Ist er dazu nicht in der Lage, so kann er das Grundstück nicht erwerben; es verbleibt im Nachlaß bzw. nach der Einantwortung bei dem oder den Erben. Dem Legatar wird in diesem Fall - wenn sich kein anderer Erblasserwille ergibt - gemäß § 654 ABGB der Wert des Grundstücks vergütet.

Für den Erben hingegen durchbricht die Einantwortung das Intabulationsprinzip des § 431 ABGB. Der Erbe wird durch die Einverleibung zum Eigentümer auch des unbeweglichen Nachlasses. Die Einverleibung im Grundbuch

hat insoweit nur noch deklaratorischen Charakter. Auch eine hier vorzusehende Regelung kann sinnvollerweise nicht verhindern, daß der Erbe nach der Einantwortung (zunächst) Eigentümer der zum Nachlaß gehörigen Liegenschaft wird, da ja mit der Einantwortung eine Gesamtrechtsnachfolge auch in den übrigen Nachlaß eintritt und damit der bisherige Eigentümer - die hereditas iacens - erlischt; würde das der grundverkehrsrechtlichen Regelung unterliegende Grundstück von der Gesamtrechtsnachfolge ausgenommen, so hätte es keinen Eigentümer. Wenn der Erbe allerdings nicht binnen der - allenfalls gemäß Art. 12 verlängerten - Frist des Art. 11 dem Verlassenschaftsgericht seine grundverkehrsrechtliche Legitimation nachweist oder das betroffene Grundstück an einen Dritten weiterveräußert, dessen Erwerb grundverkehrsrechtlich zulässig ist, wird er zur Veräußerung des Grundstücks - letztlich durch Versteigerung - verhalten.

Der Entwurf verzichtet bewußt darauf, die grundverkehrsrechtliche Legitimation des Erben zur Voraussetzung der Einantwortung zu machen, um nicht durch deren Prüfung den Ablauf des Verlassenschaftsverfahrens unnötig zu behindern und zu verzögern, zumal ja die Liegenschaft unter Umständen nur einen kleinen Teil des Nachlasses ausmacht.

Zu den Art. 11 und 12:

Häufig kommt es vor, daß der Erbe das zum Nachlaß gehörige Grundstück nicht behalten will und sich mit Verkaufsabsichten trägt. Es wird wohl auch nicht selten der Fall sein, daß ein Erbe von vornherein weiß, daß er aus grundverkehrsrechtlichen Gründen das Grundstück nicht behalten kann (etwa weil er es den Umständen nach nur als Zweitwohnsitz benützen würde). In diesen Fällen soll der Erbe nicht gezwungen werden, seinen Erwerb der Behörde zu präsentieren. Es wird ihm daher die Möglichkeit eingeräumt, das ererbte Grundstück sogleich - also vor Befassung der Behörde - einem anderen zu veräußern, der dann für seine Person die Genehmigung zu beantragen, die Anzeige zu erstatten bzw. die Erklärung abzugeben hat und gegebenenfalls direkt die Verbücherung seines Eigentums beim Verlassenschaftsgericht erwirken kann (§ 23 Grundbuchsgesetz). Die Art. 11 und 12 (diese Bestimmung normiert eine Ablaufshemmung) eröffnen dem Erben sogar die Möglichkeit, binnen der Frist von sechs Monaten ab der Einantwortung noch weitere Käufer für das Grundstück zu suchen, falls der erste Kaufinteressent die grundverkehrsbehördliche Legitimation nicht erhalten kann.

"Anderer" kann ein Miterbe, ein Dritter und auch eine Personenmehrheit sein.

Zum Art. 13:

Die Verbücherung von Nachlaßliegenschaften, die nicht unter die Landesregelung fallen, wird von dieser Bestimmung nicht berührt; sie ist uneingeschränkt nach § 177 AußStrG und § 29 Liegenschaftsteilungsgesetz durchzuführen.

Werden die im Art. 11 Z 1 genannten Urkunden oder Erklärungen fristgerecht vorgelegt, so ist das Ergebnis der Abhandlung über ein der Landesregelung unterworfenes Grundstück zu verbüchern (§ 177 Außerstreitgesetz). Wird kein Verbücherungsantrag gestellt, so hat die amtswegige Verbücherung nach § 29 des Liegenschaftsteilungsgesetzes zu erfolgen, wobei die Frist dessen Abs. 1 letzter Satz erst mit Vorlage der erforderlichen Nachweise zu laufen beginnen kann, da ja vorher noch nicht feststeht, ob die Verbücherung zulässig ist.

Für die Verbücherung des Eigentums des "anderen", der das Grundstück vom Erben erworben hat und der die grundverkehrsrechtlich erforderlichen Nachweise vorlegen kann (Art. 11 Z 2), enthält der Entwurf keine speziellen Vorschriften. Der Erwerber hat die Verbücherung seines Eigentums unter Vorlage eines der im Art. 3 Abs. 1 genannten Nachweise zu beantragen. Der Verbücherungsantrag

ist unter Vorlage der Einantwortungsurkunde beim Grundbuchsgesicht zu stellen (Dittrich-Angst-Auer, Österreichisches Grundbuchsrecht⁴ MGA 25, E 1. zu § 23 GBG und E 3. zu § 29 LiegTeilG).

Zu den Art. 14 und 15:

Gelingt es dem Erben nicht, fristgerecht seine Legitimation nachzuweisen oder einen geeigneten Käufer für das Grundstück zu finden, so kommt es auf Antrag der Behörde zur Versteigerung. Der Erbe erhält sohin anstatt des Grundstücks den Versteigerungserlös abzüglich der Kosten des Versteigerungsverfahrens (vgl. § 352a EO).

Das Grundbuchsgesicht hat als Exekutionsgericht einzuschreiten.

Zum Art. 17:

Der Erbe oder der vertragliche Erwerber des Grundstücks (Art. 11 Z 2) soll auch nach Beginn des Versteigerungsverfahrens noch die Möglichkeit haben, seine grundverkehrsrechtliche Legitimation nachzuweisen. Die Einstellung des Versteigerungsverfahrens soll er aber nur erreichen können, wenn er die gesamten aufgelaufenen Exekutionskosten vorweg begleicht.

Zum Art. 18:

Dieser Artikel ist keine materielle Bestimmung, aus der sich bereits die Nichtigkeitsfolge ergibt. Die

Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts muß sich vielmehr aus allgemeinen zivilrechtlichen Regeln oder aus Art. 2 Abs. 2 ableiten lassen. Umgehungsgeschäfte sind zunächst zivilrechtlich nicht als solche nichtig, sondern auf sie sind nach der Rechtsprechung (z.B. OGH EvBl. 1988/10) die umgangenen Rechtsvorschriften anzuwenden, falls deren Zweck durch die volle Wirksamkeit des Geschäfts vereitelt würde. Sollten also durch das konkrete Rechtsgeschäft die Grundverkehrsbestimmungen umgangen worden sein, so würde sich das Geschäft zunächst in der Phase der Genehmigungs-, Anzeige- oder Erklärungsbedürftigkeit befinden. In diesem Stadium ist es aber gemäß Art. 2 Abs. 1 nur "schwebend unwirksam", die Klage müßte abgewiesen werden. Die Nichtigkeit eines Umgehungsgeschäfts könnte sich aber aus Art. 2 Abs. 2 ergeben, wenn das in Wahrheit genehmigungs-, anzeige- oder erklärungsbedürftige Geschäft nicht fristgerecht der Behörde präsentiert worden ist.

Abs. 1 bedeutet keinen Zwang für die Länder, eine klagslegitimierte Behörde zu bestimmen. Ein Landesgesetzgeber könnte durchaus der Ansicht sein, daß das im Art. 4 vorgesehene Verfahren ausreicht, um Umgehungsgeschäfte zu verhindern oder sie nachträglich zu beseitigen. Dem Wunsch der Länder (vor allem Tirols) entsprechend soll aber zivilrechtlich dieser Feststellungsanspruch vorgesehen werden. Von einer drohenden Klage auf Feststellung der Nichtigkeit ist in

Bezug auf (beabsichtigte) Umgehungshandlungen eine abschreckende Wirkung zu erwarten, vor allem in Verbindung mit der "Nichtigkeitsautomatik" des Art. 2 Abs. 2. Wie bei jedem zivilrechtlichen Anspruch ist aber zivilrechtlich die Geltendmachung dem Berechtigten freigestellt.

Durch die Anführung des § 81 JN im Text des Abs. 1 soll klargestellt werden, daß für die Feststellungsklage stets das Gericht der gelegenen Sache (ausschließlich) zuständig ist. Diese Klarstellung ist erforderlich, weil je nach Ausgestaltung der landesgesetzlichen Regelung unsicher sein kann, ob die §§ 81, 83 bzw. 91 JN anzuwenden sind.

Zum Art. 21:

Der Vereinbarungsentwurf ist bestrebt, möglichst alle denkbaren Modelle verwaltungsbehördlicher Beschränkungen des Grundverkehrs zivilrechtlich abzudecken. Die Bundesländer sollen die ihnen durch die Änderung des Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG übertragene Kompetenz im Bereich verwaltungsbehördlicher Beschränkungen nützen können, ohne durch die begleitenden zivilrechtlichen Bestimmungen eingeengt zu sein. Sollte sich in Zukunft zeigen, daß neue Modelle oder Korrekturen bei den bestehenden Vorschriften andere oder zusätzliche zivilrechtliche Regeln erforderlich machen, so müßten entsprechende Verhandlungen über die Änderung der Vereinbarung aufgenommen werden.

Ein Anpassungsbedarf könnte schließlich auch durch Veränderungen im Bereich des (übrigen) Zivilrechts entstehen, wenn diese Veränderungen auf die Vereinbarung einwirken.

Im Art. 21 erklären sich daher alle Vertragsparteien zu allenfalls notwendigen Nachverhandlungen bereit.