

## Vorblatt

### **Inhalt:**

Art. 2 Abs. 2 der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art. 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken sieht derzeit vor, dass ein Rechtsgeschäft dann unwirksam wird, 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. Die Rechtsunwirksamkeit des Rechtsgeschäfts soll in Hinkunft nicht mehr an den bloßen Ablauf von zwei Jahren anknüpfen. Vielmehr soll das Rechtsgeschäft dann rechtsunwirksam werden, wenn eine von der Grundverkehrsbehörde gesetzte Frist zur Nachholung der versäumten Handlung ungenützt verstreicht.

### **Alternativen:**

Anstelle einer Änderung des Art. 2 Abs. 2 wäre auch der gänzliche Entfall dieser Bestimmung denkbar. Da allerdings nur die drohende Rechtsunwirksamkeit des Rechtsgeschäfts die Parteien auf effektive Weise zur Einhaltung grundverkehrsrechtlicher Bestimmungen veranlassen kann, ist der vorgeschlagenen Änderung des Art. 2 Abs. 2 der Vorzug zu geben.

### **Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich:**

Es ist mit keinen Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Österreich zu rechnen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Auf Grund der geringfügigen Änderung dieser Vereinbarung ist mit keinen finanziellen Auswirkungen zu rechnen.

### **Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:**

Durch die vorgesehene Änderung soll einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs Rechnung getragen werden: In der Rechtssache C-213/04 hat der Europäische Gerichtshof ausgesprochen, dass Art. 56 Abs. 1 EG der Anwendung einer nationalen Regelung entgegensteht, wonach die bloße verspätete Abgabe der geforderten Erklärung über den Erwerb zur rückwirkenden Rechtsunwirksamkeit des betreffenden Grundverkehrsgeschäfts führt. Da die in Prüfung gezogene Bestimmung auf Art. 2. Abs. 2 der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art. 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken beruht, ist die Vereinbarung zu ändern.

## **Erläuterungen**

### **Allgemeiner Teil**

#### **Hauptgesichtspunkte des Entwurfes:**

Durch die B-VG-Novelle BGBl. Nr. 276/1992 wurde der Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken in die Landeskompetenz übertragen. Gleichzeitig wurde in Art. II dieser Novelle festgelegt, dass Landesgesetze betreffend verwaltungsbehördliche Beschränkungen für den Verkehr mit diesen Grundstücken erst nach Inkrafttreten einer Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern (Art. 15a) über die Festlegung von bundesweit einheitlichen zivilrechtlichen Bestimmungen für die landesgesetzlich zu regelnden Angelegenheiten des Grundstückverkehrs in Kraft gesetzt werden. Diese Vereinbarung soll nach Art. II Abs. 2 dieser B-VG-Novelle auch für den Ausländergrundverkehr und den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken relevant sein, indem die Landesgesetze binnen zwei Jahren an diese Vereinbarung anzupassen waren. Die in Art. II genannte Vereinbarung wurde im BGBl. Nr. 260/1993 verlautbart und trat mit 17. April 1993 in Kraft.

Die Vereinbarung wurde in der Folge in einigen Details geändert, um sie an die Exekutionsordnung in der Fassung der EO-Novelle 2000 anzupassen (BGBl. I Nr. 30/2005).

In der Rechtssache C-213/04 hat der Europäische Gerichtshof ausgesprochen, dass Art. 56 Abs. 1 EG der Anwendung einer nationalen Regelung entgegensteht, wonach die bloße verspätete Abgabe der geforderten Erklärung über den Erwerb zur rückwirkenden Rechtsunwirksamkeit des betreffenden Grundverkehrsgeschäft führt. Da die in Prüfung gezogene Bestimmung auf Art. 2. Abs. 2 der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art. 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken beruht, ist die Vereinbarung erneut anzupassen.

Art. 2 Abs. 2 dieser Vereinbarung sieht derzeit vor, dass ein Rechtsgeschäft dann unwirksam wird, wenn nicht binnen zwei Jahren 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. Die Rechtsunwirksamkeit des Rechtsgeschäfts soll in Zukunft nicht mehr an den bloßen Ablauf von zwei Jahren anknüpfen. Vielmehr soll das Rechtsgeschäft dann rechtsunwirksam werden, wenn eine von der Grundverkehrsbehörde gesetzte Frist zur Nachholung der versäumten Handlung ungenützt verstreicht.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Auf Grund der geringfügigen Änderung dieser Vereinbarung ist mit keinen finanziellen Auswirkungen zu rechnen.

#### **Kompetenzgrundlage:**

Der vorliegende Entwurf stützt sich auf Art. II der B-VG-Novelle BGBl. Nr. 276/1992.

## Besonderer Teil

### Zu Art. I:

#### Zu Z 1 (Art. 2 Abs. 2):

In der Rechtssache C-213/04 hat der Europäische Gerichtshof ausgesprochen, dass Art. 56 Abs. 1 EG der Anwendung einer nationalen Regelung wie dem Vorarlberger Grundverkehrsgesetz vom 23. September 1993 in geänderter Fassung entgegensteht, wonach die bloße verspätete Abgabe der geforderten Erklärung über den Erwerb zur rückwirkenden Rechtsunwirksamkeit des betreffenden Grundverkehrsgeschäfts führt. Eine Regelung, die wegen der Nichterfüllung eines bloßen Formerfordernisses automatisch die rückwirkende Rechtsunwirksamkeit eines Grundverkehrsgeschäfts vorsehe, stehe in keinem angemessenen Verhältnis zu dem im vorliegenden Fall verfolgten Allgemeininteresse. Durch eine solche Maßnahme sei den Behörden nämlich schon bei einer lediglich verspätet eingebrachten Erklärung die Möglichkeit einer materiellen Prüfung des Grundverkehrsgeschäfts verwehrt. Die verspätete Abgabe einer Erklärung könne mit anderen, in ihrer Wirkung weniger weitgehenden Maßnahmen wie etwa Geldbußen geahndet werden. Ebenso könne ins Auge gefasst werden, es dem Antragsteller zu ermöglichen, die Gründe für die Verspätung zu erläutern oder der Behörde die Möglichkeit einzuräumen, unter bestimmten Voraussetzungen auch eine verspätete Erklärung anzunehmen.

Die Bestimmungen des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes, auf die sich diese EuGH-Entscheidung bezieht, beruhen auf der Art. 15a-B-VG-Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken: Nach Art. 2 Abs. 2 dieser Vereinbarung wird ein Rechtsgeschäft dann 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.

Art. 2 Abs. 2 soll verhindern, dass grundverkehrspflichtige Rechtsvorgänge der Behörde nicht zur Kenntnis gebracht und Grundverkehrsbestimmungen auf diese Weise unterlaufen werden (732 BlgNR 18. GP). Besondere Bedeutung kommt dieser Bestimmung nicht zuletzt im Zusammenhalt mit Art. 18 der Vereinbarung zu, der den Behörden die Möglichkeit einräumt, die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts mit Klage feststellen zu lassen.

Um dem EuGH-Urteil Rechnung zu tragen, soll die Rechtsunwirksamkeit in Hinkunft aber nicht mehr an den bloßen Umstand anknüpfen, dass innerhalb einer Frist von zwei Jahren nicht um die verwaltungsbehördliche Genehmigung angesucht, der Rechtsvorgang bei der Behörde angezeigt oder die erforderliche Erklärung abgegeben wird. Vielmehr soll das Rechtsgeschäft nur dann rechtsunwirksam werden, wenn eine von der Grundverkehrsbehörde gesetzte Frist zur Nachholung der versäumten Handlung ungenützt verstreicht. Durch diese – auch vom EuGH als mögliche Variante erwähnte – Adaptierung wird sichergestellt, dass ein Rechtsgeschäft nicht etwa durch bloße Nachlässigkeit der Vertragsparteien, die irrtümlich grundverkehrsrechtliche Belange nicht beachten, rechtsunwirksam werden könnte. Vielmehr soll den Vertragsparteien ihr Versäumnis konkret zur Kenntnis gebracht werden, wobei das Rechtsgeschäft erst dann unwirksam wird, wenn die von der Behörde gesetzte Frist ungenützt verstrichen ist.

Die Frist zur Nachholung der Antragstellung, Anzeige oder Erklärung wird von der Behörde jener Vertragspartei zu setzen sein, die Adressat der grundverkehrsrechtlichen Verpflichtung ist. Gleichzeitig werden aber auch die anderen Vertragsparteien von der Fristsetzung zu verständigen sein, zumal ein ungenütztes Verstreichen der Frist im Hinblick auf die darauf folgende Rechtsunwirksamkeit auch deren Rechtsposition beeinträchtigen würde.

Anstelle der dargestellten Änderung des Art. 2 Abs. 2 wurde auch eine ersatzlose Streichung dieser Bestimmung im Hinblick darauf in Erwägung gezogen, dass ein Vertrag nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (schon wegen des Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot) nicht in Schwebe, sondern von allem Anfang an nichtig ist, wenn die Parteien die grundverkehrsbehördliche Zustimmung gar nicht beantragen wollen, weil sie wissen, dass diesem Vertrag nicht zugestimmt werden kann (RIS-RS0038717). Für diesen Fall bedürfte es der in Art. 2 Abs. 2 vorgesehenen Unwirksamkeit nicht, allerdings sind die Voraussetzungen für eine solche anfängliche Nichtigkeit im Einzelfall schwer erweislich. Dazu kommt, dass die erwähnte oberstgerichtliche Rechtsprechung in einem gewissen Spannungsverhältnis zum Konzept des Art. 2 Abs. 2 stehen dürfte, zumal Art. 2 Abs. 2 bei Fehlen der entsprechenden Genehmigung offenbar generell von einem Schwebezustand ausgeht. Um der Behörde (und letztlich auch den Vertragsparteien) wie bisher einen eindeutigen Anknüpfungspunkt für die

Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts auf Grund der Nichtbeachtung grundverkehrsbehördlicher Belange zu gewährleisten, ist einer bloßen Adaptierung des Art. 2 Abs. 2 der Vorzug zu geben.

Überdies entspricht die Beibehaltung eines modifizierten Art. 2 Abs. 2 dem einhelligen Wunsch der Länder, weil nur die drohende Rechtsunwirksamkeit des Rechtsgeschäfts die Vertragsparteien effektiv dazu veranlassen kann, die grundverkehrsrechtlich erforderlichen Schritte zu setzen.

**Zu Z 2 (Art. 10):**

Im neuen Außerstreitgesetz, BGBl. I Nr. 111/2003, finden sich die Bestimmungen zur freiwilligen Feilbietung nicht mehr in den §§ 267 ff, sondern in den §§ 191 ff. Der Verweis in Art. 10 ist daher anzupassen.

**Zu Art. II und III:**

Die Bestimmungen über das In-Kraft-Treten 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.

## Textgegenüberstellung

### Geltende Fassung

#### Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung

##### Artikel 2

(1) ...

(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.

##### 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.

### Vorgeschlagene Fassung

#### Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung

##### Artikel 2

(1) ...

(2) Ein Rechtsgeschäft wird auch unwirksam, wenn die Behörde davon Kenntnis erlangt und eine angemessene Frist zur Nachholung des Ansuchens um die erforderliche verwaltungsbehördliche Genehmigung, der erforderlichen Anzeige des Rechtsvorganges bei der Behörde oder der erforderlichen Erklärung setzt, diese Handlung aber nicht innerhalb dieser Frist nachgeholt wird.

##### Freiwillige Feilbietung

##### Artikel 10

Der Abschnitt IV ist auf die freiwillige Feilbietung einer Liegenschaft (§§ 191 ff. Außerstreitgesetz) und die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft (§ 352 EO) entsprechend anzuwenden.