

Grundverkehrsgesetznovelle 2022

Auswirkung auf das Eigentum

Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg

Ing. Mag. Hubert Lohfeyer Tel. 0662/870571-560

Mag. Anton Möslinger Tel. 0662/870571-220

hubert.lohfeyer@lk-salzburg.at

anton.moeslinger@lk-salzburg.at



Landwirtschaftliches Grundstück

Geltende Rechtslage

Begutachtungsentwurf

§ 2 Abs 1 GVG 2001

Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinn dieses Gesetzes sind Grundstücke oder Teile davon, die nach der Art ihrer tatsächlichen Nutzung ganz oder überwiegend **einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet** sind. ...

§ 2 Abs 1 Z 1 Grundstücke oder Teile davon,
a. die überwiegend **land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden** oder überwiegend **einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen**,
b. ...

Bestehender Landwirt als Erwerber Geltende Rechtslage Begutachtungsentwurf

§ 4 Abs 4 GVG 2001 wer land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbstständige Wirtschaftseinheit selbst (allein, mit Familie oder mit Dienstnehmern) **bewirtschaftet und daraus seinen Lebensunterhalt und den seiner Familie zur Gänze, vorwiegend oder zu einem erheblichen Teil bestreitet.**

§ 2 Abs 1 Z 1 wer **a. luf Betrieb wird selbst bewirtschaftet,**
b. Bewirtschaftung von in seinem Eigentum stehender Hofstelle (Eigentum)
c. luf Grundstücke im Eigentum € in letzten 3 (10) Jahren mehr als 75% selbst bewirtschaftet und
d. Hofstelle liegt nicht über 20 bzw. 60 km entfernt.

Landwirt erst nach Erwerb einer Landwirtschaft

Geltende Rechtslage Begutachtungsentwurf

§ 4 Abs 4 GVG 2001 wer land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbstständige Wirtschaftseinheit selbst (allein, mit Familie oder mit Dienstnehmern) bewirtschaftet und daraus seinen Lebensunterhalt und den seiner Familie zur Gänze, vorwiegend oder zu einem erheblichen Teil bestreitet.

§ 2 Abs 1 Z 1 wer

- luf Betrieb selbst bewirtschaftet,
- Bewirtschaftung von in seinem Eigentum stehender Hofstelle (Eigentum)
- luf Grundstücke im Eigentum € in letzten 3 (10) Jahren mehr als 75% selbst bewirtschaftet und
- Hofstelle liegt nicht über 20 bzw. 60 km entfernt.

Besondere Versagungsgründe

Geltende Rechtslage

Begutachtungsentwurf

§ 5 Abs 1 GVG 2001

1. Flurverfassung zerstört
2. nachteilige Agrarstruktur
3. Gegenleistung überschreitet

Verkehrswert

4. Einforstungsrechtsnachteil oder

5. ...

§ 5 Abs 2

1. Großgrundbesitz
2. Bildung von Eigenjagden
3. Spekulation: Veräußerung mit Gewinn
4. bloße Kapitalanlage
5. ohne Grund Betrieb entzogen

Fehlendes Bewirtschaftungskonzept
als zusätzlicher Versagungstatbestand



landwirtschaftskammer
salzburg

Preisgestaltung Geltende Rechtslage

Begutachtungsentwurf

§ 5 Abs 1 GVG 2001
Ortsüblicher Preis

Richtpreis-Verordnung
Für landwirtschaftlich
genutzte Flächen
(ausgenommen Almen) und
Waldflächen

Richtpreis-Verordnung (NEU)

Landwirtschaftliche Grundstücke (§ 2 Abs 1 Z 1) sind nach dem Bodenrichtpreis zu bewerten. Der Bodenrichtpreis (BRP) eines landwirtschaftlichen Grundstückes in Euro je m² ist das rechnerische Ergebnis einer Multiplikation des Ertragswertes eines Grundstückes nach Bonitätsklasse (EWBK) mit dem Lagefaktor (Lf).

Volltext liegt der Tagungsmappe bei.

Erläuterungen zur GVG Novelle: Preisbildung

Die durch die vorgegebene Preisbildungsvorschrift – der Preis eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks ergibt sich somit aus einem Mischpreis, der in einem „abgeleiteten Vergleichswertverfahren“ und im Ertragswertverfahren ermittelt wird, bildet die bewertungsrechtliche Praxis ab;

die so errechneten Bodenpreise – als Eigentumseingriff verstanden – gehen nicht weiter, als dies zur Erreichung des Regelungszieles notwendig ist.

Versagungstatbestand Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz

Im Gesetz nach wie vor keine genaue Definition:

Erläuterungen: „Ab einem EHW von € 150.000 wird von Großgrundbesitz auszugehen sein“.

Bewirtschaftungsverpflichtung und Sicherstellung der Nutzung (NEU)

Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind wenigstens durch fünfzehn Jahre ab rechtskräftiger Zustimmung zum Rechtsgeschäft nach Maßgabe allfälliger Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen (§ 30 Abs 1) land- oder forstwirtschaftlich zu bewirtschaften und dürfen keiner andren Nutzung zugeführt werden.

Zur Sicherstellung der Nutzung kann die Behörde dem Rechtserwerber den Erlag einer finanziellen Sicherheitsleistung (z.B. Sparbuch oder Bankgarantie) vorschreiben.

Sanktionsmöglichkeiten (NEU)

Wird das Grundstück nicht entsprechend der Bewirtschaftungsverpflichtung genutzt, hat die Behörde eine Nachfrist für die Herstellung des bescheidmäßigen Zustandes auszusprechen. Wird diesem Auftrag nicht entsprochen, ist das Land Salzburg berechtigt, die **gerichtliche Versteigerung** des Grundstückes zu betreiben.

Grundverkehrsfall Gemeinde Neumarkt am Wallersee



Eigentum als rechtlich zentrales Rechtsregime der Sachzuordnung zur Person Politik> Verteilungskampf> Sozi- :: Liberalismus

Rechtsbeziehung – Person - Sache

Sachenrechtlicher Typenzwang

Entstehen, Erwerb, Übertragung, Verlust und Erlöschen
Umfang und Grenzen von Rechtspositionen wie z.B.
unmittelbar wirkende Herrschaftsrechte

§§ 353 ff ABGB

Das Eigentum gewährt die Befugnis, über Sachen
zu verfügen (positive Seite) und
jeden anderen davon auszuschließen (negative Seite)

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch JGS Nr. 946/1811

Inkrafttretensdatum 01.01.1812

Zweytes Hauptstück. Von dem Eigenthumsrechte
Begriff des Eigenthumes;

Eigenthum im objectiven Sinne

§ 353. Alles, was jemanden zugehöret, alle seine körperlichen und unkörperlichen Sachen, heißen sein Eigenthum.

im subjectiven

§ 354. Als ein Recht betrachtet, ist Suchbegriff das Befugniß, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkühr zu schalten, und jeden Andern davon auszuschließen.

Schranken des Eigentums

Generalklausel des § 364/1: Das Eigentumsrecht darf nur insoweit ausgeübt werden, als dadurch nicht in Rechte Dritter eingegriffen und nicht gegen öffentliche Beschränkungen verstoßen wird.

Schranken können sich ergeben aus

Gesetz:

§§364ff (Nachbarrecht),

§ 365 Baurecht, Denkmalschutzgesetz,

privatautonomer Rechtsgestaltung durch (z.B. Bestandgabe;
Vorkaufsrecht, Veräußerungsverbot udgl)

Beschränkungen derselben.

§ 364. (1) Ueberhaupt findet die Ausübung des Eigenthumsrechtes nur in so fern Statt, als dadurch weder in die Rechte eines Dritten ein Eingriff geschieht, noch die in den Gesetzen zur Erhaltung und Beförderung des allgemeinen Wohles vorgeschriebenen Einschränkungen übertreten werden. Im Besonderen haben die Eigentümer benachbarter Grundstücke bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht zu nehmen.

(2) Der Eigentümer eines Grundstückes kann dem Nachbarn die von dessen Grund ausgehenden Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Gase, Wärme, Geruch, Geräusch, Erschütterung und ähnliche insoweit untersagen, als sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigen. Unmittelbare Zuleitung ist ohne besonderen Rechtstitel unter allen Umständen unzulässig.

(3) Ebenso kann der Grundstückseigentümer einem Nachbarn die von dessen Bäumen oder anderen Pflanzen ausgehenden Einwirkungen durch den Entzug von Licht oder Luft insoweit untersagen, als diese das Maß des Abs. 2 überschreiten und zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Benutzung des Grundstückes führen. Bundes- und landesgesetzliche Regelungen über den Schutz von oder vor Bäumen und anderen Pflanzen, insbesondere über den Wald-, Flur-, Feld-, Ortsbild-, Natur- und Baumschutz, bleiben unberührt.

Rechte des Eigenthümers.

§ 362. Kraft des Rechtes, frey über sein Eigenthum zu verfügen, kann der vollständige Eigenthümer in der Regel seine Sache nach Willkühr benützen oder unbenützt lassen; er kann sie verthilgen, ganz oder zum Theile auf Andere übertragen, oder unbedingt sich derselben begeben, das ist, sie verlassen.

§ 363. Eben diese Rechte genießen auch unvollständige, sowohl Ober- als Nutzungseigenthümer; nur darf der Eine nichts vornehmen, was mit dem Rechte des Andern im Widerspruche steht.

§ 365. Wenn es das allgemeine Beste erheischt, muß ein Mitglied des Staates gegen eine angemessene Schadloshaltung selbst das vollständige Eigenthum einer Sache abtreten.

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch Drittes Hauptstück Von der Erwerbung des Eigenthumes durch Zueignung.

Rechtliche Erfordernisse der Erwerbung.

§ 380. Ohne Titel und ohne rechtliche Erwerbungsart
kann kein Eigenthum erlangt werden.

Verkehrsfähigkeit von Sachen

grundsätzlich sind alle Sachen verkehrsfähig und somit Gegenstand von Rechten und Rechtsgeschäften wie Veräußerung, Belastung

Beschränkungen aus Gründen des öffentlichen Interesses
(§ 365 ABGB):

Grundverkehrsgesetze: Bewilligung der Veräußerung oder Belastung land- und forstwirtschaftlich genutzter Liegenschaften.

Versagung:

Das aufschiebend bedingte Titelgeschäft wird rückwirkend nichtig

Umgehungsgeschäfte sind (wie auch sonst) nichtig

Zivilrechtliche Auswirkungen des Grundverkehrs

Nach hM macht die bescheidmäßige Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung den Vertrag rückwirkend nichtig.

Strittig ist das Schicksal des Schuldverhältnisses bzw. die Eigentumslage bis zur Erteilung der Genehmigung:

hL und Rsp: Genehmigung: aufschiebende Bedingung (Titelgeschäft)

andere Auffassungen:

- › Vertrag - schwebend unwirksam;
- › Nichtgenehmigung: auflösende Bedingung (des Eigentumsübergangs)
- › (ähnlich) Genehmigung: Wirksamkeitsvoraussetzung, deren Nichterteilung Außerverkehrsetzung bedeutet
- › Genehmigung: Erfüllungsvoraussetzung, deren Nichterteilung Leistungsstörung bewirkt.



Vertragsbindung im Rechtsmittelverfahren

Unstrittig ist, dass beide Teile verpflichtet sind, alles zu tun, damit die Genehmigung erteilt wird;

Fraglich erscheint die Bindungswirkung bei unterschiedlichen Ansichten der Vertragsparteien im Rechtsmittelverfahren (lange Dauer)

Strittig ist, wie Erfüllungsansprüche bestehen können, wenn das Geschäft (nach herrschender Meinung) aufschiebend bedingt ist?

Grundverkehrsrechtliche Regelungen und Grundfreiheiten

- Kapitalverkehrsfreiheit (Art 63 AEUV);
- Dienstleistungsfreiheit (Art 56 AEUV);
- Niederlassungsfreiheit (Art 49 AEUV) und
- Arbeitnehmerfreizügigkeit (Art 45 AEUV).

Genehmigungsverfahren entsprechen aus europarechtlicher Sicht dem Allgemeininteresse

Verfassungsgerichtshof-Erkenntnis vom 28. Juni 2001
(VfSlg 16.239) gegen Bodenspekulation

Rechtserwerb: keine unerwünschte Agrarstruktur ergeben und wertvoller land- oder forstwirtschaftlicher Grund nicht ohne anerkannten Grund aus einer luf Nutzung heraus,

Genehmigungsverfahren ist ein geeignetes Verfahren, die Zielsetzung zu verwirklichen und beim land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr besteht kein weniger einschneidendes Mittel als die vorherige Genehmigung des Rechtserwerbs

Grundsatz der Verhältnismäßigkeit

Nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit muss eine im öffentlichen Interesse gelegene Eigentumsbeschränkung in einem angemessenen Verhältnis zu dem durch sie bewirkten Eingriff in das Eigentum stehen: Es muss zum einen bei einer Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Regelung und dem Interesse des Betroffenen an der Vermeidung des Eigentumseingriffes das öffentliche Interesse überwiegen und es darf ferner der zur Verwirklichung einer im überwiegenden öffentlichen Interesse getroffenen Regelung vorgenommene Eigentumseingriff nicht weitergehen, als dies zur Erreichung des Regelungszieles notwendig ist (VfSlg 17.071).

Überwiegens des öffentlichen Interesses VfGH vom 14. Juni 2010 (VfSlg 19.087)

Zur Frage des Überwiegens des öffentlichen Interesses an durch Preisbildungsvorschriften bewirkten dass „eine Regelung über die Höhe der Gegenleistung mit der Materie des Grundverkehrsrechts untrennbar verknüpft ist und dass ohne Einflussnahme auf die Preise das Ziel der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht erreicht werden kann.“ „dass die Beschränkung der Gegenleistung auf den ortsüblichen Verkehrswert für den Verkäufer eine Härte bedeuten mag, dass sie es jedoch einem Käufer ermöglicht, Grundstücke zu diesem Preis zu erwerben. Diese Vorschrift konkretisierte den Grundsatz (...), dass nur solchen Rechtsgeschäften zugestimmt werden darf, die dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder eines wirtschaftlich gesunden, mittleren oder kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerstreiten.

VfGH Ortüblicher Preis

1998 (VfSlg 15.138), in dem der Gerichtshof „dem Gesetzgeber nicht entgegentreten (kann), wenn er davon ausgegangen ist, daß das Erreichen dieser Ziele (= Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes) grundsätzlich dann gefährdet wird, wenn der vereinbarte Kaufpreis erheblich über dem Verkehrswert liegt, wird damit doch für Landwirte die Chance, zu für sie wirtschaftlich vertretbaren Preisen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben, wesentlich verringert. Die durch die Regelung bewirkte Einschränkung der den potentiellen Vertragspartnern sonst zukommenden Dispositionsmöglichkeiten ist als verhältnismäßig zu bezeichnen, mag es auch in atypischen Fällen zu Härten kommen.“

Voraussetzung für Grundverkehrsbewilligungen

Allgemeininteressen der Erhaltung einer leistungsfähigen
Landwirtschaft, einzelbetrieblich und volkswirtschaftlich

rechtfertigen nur Genehmigungsvorbehalte mit

objektiven,

nicht diskriminierenden und

im Voraus bekannten Kriterien.

Abgrenzung GVG :: ROG

Öffentliche Planungsfestlegungen

Wert eines Grundstückes bestimmt sich nach möglichen Nutzungen

An Siedlung direkt angrenzende Wiese wird höherwertig sein, als Wiese weit ab jeglicher Bebauung

Interessens- und Wertungsjurisprudenz

Recht als Ordnung von Interessen

Mit Rechtsnormen gewichten

Gesetzgeber und

Rechtsunterworfene

Interessen.

Privatrechtsgesellschaft :: Staatliche Planwirtschaft

Zunehmend Aushöhlung der Institution des Eigentums

infolge des Marsches durch die Institutionen

der marxistischen Bewegung der Frankfurter Schule



Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit