

## **Vorlage der Landesregierung**

### **Vereinbarung**

zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art 15a B-VG, mit der die Vereinbarung über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken geändert wird

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 Vertragspartner genannt – sind übereingekommen, gemäß Art 15a B-VG die nachstehende Vereinbarung zu schließen:

### **Artikel I**

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

Die Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, LGBl Nr 79/1993, zuletzt geändert durch die Vereinbarung LGBl Nr 42/2005, wird wie folgt geändert:

1. Art 2 Abs 2 lautet:

„(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.“

2. Art 10 lautet:

### **„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.“

### **Artikel II**

#### **In-Kraft-Treten**

(1) Diese Vereinbarung tritt mit Ablauf des Tages in Kraft, an dem

1. die nach den jeweiligen Landesverfassungen erforderlichen Voraussetzungen für das In-Kraft-Treten erfüllt sind und beim Bundeskanzleramt die Mitteilungen aller Länder darüber vorliegen, sowie
2. die nach der Bundesverfassung erforderlichen Voraussetzungen für das In-Kraft-Treten erfüllt sind.

(2) Das Bundeskanzleramt wird den Ländern die Erfüllung der Voraussetzungen nach Abs 1 sowie den Tag des In-Kraft-Tretens der Vereinbarung mitteilen.

### **Artikel III**

#### **Hinterlegung**

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

## Erläuterungen

### 1. Allgemeines:

1.1. Gemäß Art 2 Abs 1 der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken (im Folgenden als „Vereinbarung“ bezeichnet) darf ein Rechtsgeschäft (grundbücherlich) nicht durchgeführt werden, 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. Mit der Versagung der Genehmigung bzw mit der Untersagung wird das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam.

Ein Rechtsgeschäft wird gemäß Art 2 Abs 2 der Vereinbarung darüber hinaus auch 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 bzw die erforderliche Erklärung nachgeholt wird.

1.2. Der Europäische Gerichtshof hat in seinem Urteil vom 1. Dezember 2005 in der Rechtssache C-213/04 zu § 29 Abs 2 des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes, LGBl Nr 61/1993 (im Folgenden als „VGVG“ abgekürzt), ausgesprochen, dass „Art 56 Abs 1 EG der Anwendung einer nationalen Regelung auf dem Gebiet des Grunderwerbs [...] entgegen steht, wonach die bloße verspätete Abgabe der geforderten Erklärung über den Erwerb zur rückwirkenden Rechtsunwirksamkeit des betreffenden Grundverkehrsgeschäft führt.“ § 29 Abs 2 VGVG entsprach Art 2 Abs 2 der Vereinbarung; von dem vom Europäischen Gerichtshof festgestellten Widerspruch des § 29 Abs 2 VGVG zu Art 56 Abs 1 EG sind daher mittelbar auch Art 2 Abs 2 der Vereinbarung und § 16 Abs 2 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 betroffen.

1.3. Zwischenzeitlich hat der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 1.10.2007, G 237/06-11, die Verfassungswidrigkeit von Teilen des § 21 Abs 2 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1997, LGBl Nr 11, der zu § 29 Abs 2 VGVG analogen Bestimmung, wegen Inländerdiskriminierung festgestellt.

1.4. Ziel der vorgeschlagenen Änderung des Art 2 Abs 2 der Vereinbarung ist es, die Grundlage für eine gemeinschaftsrechts- und verfassungskonforme Anpassung der in den einzelnen Grundverkehrsgesetzen der Länder enthaltenen, dem Art 2 Abs 2 der Vereinbarung entsprechenden und zu § 29 Abs 2 VGVG analogen Bestimmungen zu schaffen. Auf dieser Grundlage wird auch § 16 Abs 2 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 zu ändern sein.

### 2. Kosten:

Aus der Vereinbarung selbst sind keine Mehrkosten für die Gebietskörperschaften zu erwarten.

### **3. Zu den einzelnen Bestimmungen:**

#### **3.1. Zu Art I:**

##### **Zu Art 2:**

1. Der Europäische Gerichtshof hat in seinem Urteil vom 1. Dezember 2005 in der Rechtssache C-213/04 ausgesprochen, dass eine Sanktionsmaßnahme, die wegen der Nichterfüllung eines bloßen Formerfordernisses automatisch die rückwirkende Rechtsunwirksamkeit eines Grundverkehrsgeschäfts vorsieht, in keinem angemessenen Verhältnis zu dem im vorliegenden Fall verfolgten Allgemeininteresse steht (Rz 53 und 54). „Die verspätete Abgabe einer Erklärung könne“, so der Gerichtshof weiter, „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“ (Rz 62).

2. Abs 2 behält die bereits im geltenden Art 2 Abs 2 der Vereinbarung enthaltene „Nichtigkeitsanktion“ bei. Abweichend vom geltenden Art 2 Abs 2 der Vereinbarung tritt die rückwirkende Nichtigkeit eines Rechtsgeschäftes jedoch nicht mehr schon dann ein, wenn innerhalb einer Frist von zwei Jahren nicht um die verwaltungsbehördliche Genehmigung angesucht, der Rechtsvorgang bei der Behörde angezeigt oder eine erforderliche Erklärung abgegeben wird, sondern das Rechtsgeschäft wird erst dann rechtsunwirksam, wenn eine von der Grundverkehrsbehörde gesetzte Frist zur Nachholung der versäumten Handlung (Antragstellung, Anzeige oder Erklärung) ungenützt verstreicht. Die Grundverkehrsbehörde hat daher zunächst jener Vertragspartei, die nach Maßgabe der jeweiligen landesrechtlichen Bestimmungen auch der Adressat der grundverkehrsrechtlichen Verpflichtung ist, ihr Versäumnis zur Kenntnis zu bringen und dieser gleichzeitig eine Frist zur Nachholung der versäumten Handlung zu setzen. Das Rechtsgeschäft wird erst dann unwirksam, wenn die von der Grundverkehrsbehörde gesetzte Frist zur Nachholung der versäumten Handlung ungenützt verstrichen ist.

Durch die Verpflichtung der Grundverkehrsbehörde zur gesonderten Verständigung der zur Vornahme der versäumten Handlung verpflichteten Vertragspartei und zur Einräumung einer Frist zur Nachholung der versäumten Handlung wird verhindert, dass ein Rechtsgeschäft schon dann rechtsunwirksam wird, wenn grundverkehrsrechtliche Pflichten aus bloßer Nachlässigkeit oder irrtümlich nicht beachtet werden. Damit wird die vom Europäischen Gerichtshof geforderte Verhältnismäßigkeit der Rechtsfolge (vgl Rz 53 und 54 des Urteils in der Rechtssache C-213/04) sichergestellt.

### **Zu Art 10:**

Die im Art 10 enthaltene Verweisung auf die Bestimmungen des Außerstreitgesetzes über die freiwillige Feilbietung einer Liegenschaft wird aktualisiert.

### **3.2. Zu Art II und III:**

Die Bestimmungen über das Inkrafttreten 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.

Die Landesregierung stellt sohin den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Dem Abschluss der vorstehenden Vereinbarung wird die Genehmigung gemäß Art 50 Abs 1 L-VG erteilt.
2. Die Vereinbarungsvorlage wird dem Verfassungs- und Verwaltungsausschuss zur Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.