

Nr 362 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(3. Session der 15. Gesetzgebungsperiode)

Vorlage der Landesregierung

Gesetz

vom , mit dem das Grundverkehrsgesetz 2001 geändert wird

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Das Grundverkehrsgesetz 2001, LGBl Nr 9/2002, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 106/2013, wird geändert wie folgt:

1. Im § 39 werden folgende Änderungen vorgenommen:

1.1. Abs 2 wird durch folgende Bestimmungen ersetzt:

"(2) Vorbehaltlich des Abs 2a sind auf Rechtsgeschäfte, die vor dem 1. November 2012 abgeschlossen worden sind, weiterhin die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Bestimmungen anzuwenden.

(2a) Auf vor dem 1. November 2012 abgeschlossene Rechtsgeschäfte, an denen die Parteien des Rechtsgeschäfts seither festgehalten haben, ist Abs 2 mit der Maßgabe anzuwenden, dass an Stelle von § 16 Abs 2 und § 32 Abs 1 in der Fassung vor dem Inkrafttreten des Gesetzes LGBl Nr 70/2012 die §§ 16 Abs 2 Z 2 und Abs 3 sowie 32 Abs 1 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 70/2012 sinngemäß anzuwenden sind."

1.2. Im Abs 3 werden die Worte "zum Zeitpunkt des Inkrafttretens" durch die Worte "vor dem Inkrafttreten" ersetzt.

1.3. Nach Abs 5 wird angefügt:

"(6) § 39 Abs 2, 2a und 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/2014 treten mit dem auf dessen Kundmachung folgenden Tag in Kraft."

Erläuterungen

1. Allgemeines:

1.1. Ziel und Inhalt des Gesetzesvorschlages ist, für bestimmte Rechtsgeschäfte, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der im LGBl Nr 70/2012 kundgemachten Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 [= 1. November 2012] abgeschlossen worden sind (im Folgenden als "Altgeschäfte" bezeichnet), eine in unions- und verfassungsrechtlicher Hinsicht einwandfreie Rechtslage herzustellen. Im Einzelnen wird dazu auf die Erläuterungen unter Pkt 5 verwiesen.

1.2. Darüber hinaus wird das Vorhaben dazu genutzt, durch entsprechende Klarstellungen in den Abs 2 und 3 des § 39 Zweifelsfragen, denen die Vollziehung dieser Bestimmungen in Bezug auf die anzuwendende Rechtslage vor allem seitens der Grundbuchgerichte begegnet ist, zu beseitigen.

2. Verfassungsrechtliche Grundlagen:

Art 15 Abs 1 und 9 B-VG.

3. Übereinstimmung mit dem Unionsrecht:

Das Vorhaben ist unionsrechtskonform.

4. Kosten:

Das Vorhaben hat im Hinblick auf die wohl zu vernachlässigende Anzahl von Altgeschäften, in denen nunmehr die Grundverkehrsbehörde dem Rechtserwerber sein Versäumnis zur Kenntnis zu bringen und diesem gleichzeitig eine Frist zur Nachholung der versäumten Handlung (Antragstellung bzw Abgabe einer Erklärung) zu setzen hat, keine finanziellen Auswirkungen auf die Haushalte der Gebietskörperschaften.

5. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Vorbemerkung:

Soweit im Folgenden auf Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes 2001 – GVG 2001 Bezug genommen wird, gilt diese Bezugnahme auf deren Fassung vor dem Inkrafttreten der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012. Eine Bezugnahme auf geltende Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes 2001 ist durch die Anfügung "GVG 2001[2012]" nach der jeweiligen Bestimmung kenntlich gemacht.

Unions- und verfassungsrechtlicher Hintergrund:

1. 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." Eine Sanktionsmaßnahme, die wegen der Nichterfüllung eines bloßen Formerfordernisses automatisch die rückwirkende Rechtsunwirksamkeit eines Grundverkehrsgeschäftes vorsieht, steht nach Auffassung des Gerichtshofes in keinem angemessenen Verhältnis zu dem [mit der Nichtigkeitssanktion] verfolgten Allgemeininteresse (Rz 53 und 54 des Urteils). "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 des Urteils).

§ 29 Abs 2 VGVG entsprach § 16 Abs 2 GVG 2001. Von dem vom Europäischen Gerichtshof festgestellten Widerspruch des § 29 Abs 2 VGVG zu Art 56 Abs 1 EG war daher mittelbar § 16 Abs 2 GVG 2001 betroffen.

Darüber hinaus hat der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 1. Oktober 2007, G 237/06-11, auch die Verfassungswidrigkeit von Teilen des § 21 Abs 2 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1997, LGBl Nr 11, – der Vorgängerbestimmung zum § 16 Abs 2 GVG 2001 – wegen Inländerdiskriminierung festgestellt.

2. Durch die im LGBl unter Nr 70/2012 kundgemachte und mit 1. November 2012 in Kraft getretene Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 wurde § 16 Abs 2 GVG 2001 an die sich durch das zitierte Urteil des Europäischen Gerichtshofes bzw das zitierte Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes ergebenden Erfordernisse angepasst. Gemäß § 16 Abs 2 Z 2 GVG 2001[2012] wird ein Rechtsgeschäft (erst dann) rückwirkend unwirksam, wenn die Grundverkehrsbehörde davon Kenntnis erlangt hat, dass ein Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung nicht gestellt oder eine Anzeige gemäß § 11 Abs 3 nicht erstattet wurde, dem Rechtserwerber mit Bescheid eine angemessene Frist zur Nachholung des Antrages oder der Anzeige gesetzt hat und diese Frist ungenutzt verstrichen ist.

Zu § 39 Abs 2:

Diese Bestimmung wird an den neuen Abs 2a angepasst. Über die in den Erläuterungen zu Abs 2a dargestellte Änderung der Rechtslage sind damit keine weitergehenden inhaltlichen Änderungen verbunden.

Zu § 39 Abs 2a:

1. Gemäß § 39 Abs 1 GVG 2001[2012] ist § 16 Abs 2 Z 2 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 70/2012 mit 1. November 2012 in Kraft getreten. Auf Rechtsgeschäfte, die nach dem 1. November 2012 abgeschlossen worden sind, ist daher ausschließlich die durch die Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 begründete Rechtslage anzuwenden.

2. Auf Altgeschäfte sind gemäß der im geltenden § 39 Abs 2 GVG 2001[2012] enthaltenen Übergangsbestimmung zur Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 dagegen weiterhin die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes geltenden Bestimmungen anzuwenden. Auf Altgeschäfte ist daher weiterhin eine dem zitierten Urteil des Europäischen Gerichtshofes bzw dem zitierten Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes widersprechende Rechtslage anzuwenden.

2.1. Ziel und Inhalt des Gesetzesvorschlages ist, für solche Altgeschäfte eine in unions- und verfassungsrechtlicher Hinsicht einwandfreie Rechtslage herzustellen. Diesem Ziel dient die im § 39 Abs 2a enthaltene Anordnung, wonach auf Altgeschäfte zwar grundsätzlich weiterhin die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes 2001 in der Fassung vor dem Inkrafttreten der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 anzuwenden sind, ausgenommen jedoch deren §§ 16 Abs 2 und 32 Abs 1; anstelle dieser beiden angeführten Bestimmungen ist unter der weiteren Voraussetzung, dass die Parteien des Rechtsgeschäfts seither – also seit dessen Abschluss – daran festgehalten haben (dazu unter Pkt 2.2), der § 16 Abs 2 Z 2 sowie der § 32 Abs 2 GVG 2001 in der Fassung der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 anzuwenden. Die rückwirkende Unwirksamkeit eines Altgeschäftes tritt daher erst dann ein, wenn eine von der Grundverkehrsbehörde gesetzte Frist zur Nachholung der versäumten Handlungen (Antragstellung oder Erklärung) ungenützt verstreicht. Die Grundverkehrsbehörde hat daher auch im Fall von vor dem 1. November 2012 abgeschlossenen Rechtsgeschäften, für die bisher noch kein Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gestellt oder eine Anzeige gemäß § 11 Abs 3 erstattet wurde, dem Rechtserwerber zunächst sein Versäumnis zur Kenntnis zu bringen und diesem gleichzeitig eine Frist zur Nachholung der versäumten Handlung zu setzen. Das Rechtsgeschäft wird erst dann rückwirkend unwirksam, wenn die von der Grundverkehrsbehörde gesetzte Frist zur Nachholung der versäumten aufgetragenen Handlung ungenützt verstrichen ist.

2.2. Gemäß § 39 Abs 2a ist § 16 Abs 2 Z 2 GVG 2001[2012] auf Altgeschäfte jedoch nur dann anzuwenden, wenn die Parteien des Rechtsgeschäftes seit dessen Abschluss daran auch festgehalten haben. Diese einschränkende Voraussetzung dient dem Vertrauensschutz und der Rechtssicherheit in Bezug auf solche Dispositionen, die von den Vertragsparteien eines Altgeschäftes zwischenzeitig im Hinblick auf deren Vertrauen auf den Eintritt der Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts gemäß dem § 16 Abs 2 GVG 2001 gesetzt wurden. Die von den Vertragsparteien eines Altgeschäftes vorgenommenen anderweitigen Dispositionen – etwa der Verkauf des Grundstückes an einen Dritten – sollen nicht durch eine Berufung einer der ursprünglichen Vertragsparteien des Altgeschäftes auf den nunmehr anwendbaren § 16 Abs 2 Z 2 GVG 2001[2012] unterlaufen werden. § 16 Abs 2 Z 2 GVG 2001[2012] ist auf Altgeschäfte daher nur dann anzuwenden, wenn das Gesamtverhalten der Parteien des Rechtsgeschäfts erkennen lässt, dass sie von der Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts ausgegangen sind und weiterhin ausgehen. Davon ist etwa im Fall eines einmaligen oder wiederkehrenden Leistungsaustauschs auszugehen. Ist auf Grund des Gesamtverhaltens der Parteien des Rechtsgeschäftes dagegen erkennbar, dass diese vor dem Hintergrund der gemäß § 39 Abs 2 GVG 2001[2012] derzeit noch anzuwendenden Rechtslage nicht weiter am Rechtsgeschäft festgehalten haben, soll es dabei sein Bewenden haben: Die Anwendbarkeit des § 16 Abs 2 Z 2 GVG 2001[2012] auf Altgeschäfte bewirkt kein Wiederaufleben eines Altgeschäftes, das von den Parteien in der Vergangenheit aufgegeben bzw nicht mehr weiter verfolgt wurde.

2.3. § 32 Abs 1 steht in untrennbarem Zusammenhang mit § 16 Abs 2 Z 2 GVG 2001[2012], so dass auch im Fall eines Altgeschäftes der Veräußerer erst nach fruchtlosem Ablauf einer Frist gemäß § 16 Abs 2 Z 2 GVG 2001[2012] (und unter den weiteren im § 32 Abs 1 festgelegten Voraussetzungen) dem Erwerber gegenüber die Rückabwicklung des Rechtsgeschäftes verweigern kann.

Die Landesregierung stellt sohin den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Das vorstehende Gesetz wird zum Beschluss erhoben.
2. Die Gesetzesvorlage wird dem Verfassungs- und Verwaltungsausschuss zur Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.