7. Beilage im Jahre 1995
zu den Sitzungsberichten des XXVI. Vorarlberger Landtages

Regierungsvorlage **Beilage 7**

Gesetz

über eine Änderung des Grundverkehrsgesetzes

Der Landtag hat beschlossen:

Das Grundverkehrsgesetz, LGBl.Nr. 61/1993, wird wie folgt geändert:

1. Im § 1 Abs. 3 lit. d ist die Wortfolge „Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum“ zu ersetzen durch die Wortfolge „Recht der Europäischen Union“.

2. Der § 3 Abs. 1 hat zu lauten:
   „(1) Soweit sich dies aus dem Recht der Europäischen Union ergibt, gelten vorbehaltlich des Abs. 2 die Regelungen über den Grunderwerb durch Ausländer nicht für
   a) Personen in Ausübung der Freizügigkeit der Arbeitnehmer,
   b) Personen und Gesellschaften in Ausübung der 5. Niederlassungsfreiheit,
   c) Personen und Gesellschaften in Ausübung des freien Dienstleistungsverkehrs,
   d) Personen in Ausübung des Aufenthaltsrechtes,
   e) Personen und Gesellschaften zum Zwecke von Direktinvestitionen, Immobilieninvestitionen und sonstigen Geschäften des Kapitalverkehrs.“

3. Im § 7 Abs. 2 haben die lit. c sowie ein ergänzender Satz zu lauten:
   „c) er österreichischer Staatsbürger oder - bei juristischen Personen -nicht Ausländer gemäß § 2 Abs. 4 lit. b bis d ist oder eine der Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 erfüllt.
   Mit der Erklärung hat der Erwerber Urkunden vorzulegen, aus denen sich seine Identität und Staatsbürgerschaft bzw. der Umstand, daß er nicht Ausländer gemäß § 2 Abs. 4 lit. b bis d ist, oder die Gleichstellung der Gesellschaft nach dem Recht der Europäischen Union ergibt.“

4. Im § 8 Abs. 4 lit. a ist nach dem Wort „Rechtserwerber“ einzufügen: „eine natürliche Person ist und“.

5. Im § 11 hat die lit. c zu lauten:
   „c) aufgrund gesetzlicher oder gewillkürter Erbfolge oder Vermächtnis,“

6. Dem § 13 Abs. 4 wird folgender Satz angefügt:
   „Über Berufungen entscheidet der Unabhängige Verwaltungssenat.“

7. Der § 32 Abs. 2 hat zu lauten:
   „(2) Der § 3 Abs. 1 und 2 tritt am ... (Tag nach der Kundmachung dieses Gesetzes) in Kraft.“

7. Beilage im Jahre 1995 des XXVI. Vorarlberger Landtages

Bericht

1. Allgemeines:

Nach Art. 70 des Vertrages über den Beitritt Österreichs zur Europäischen Union kann Österreich abweichend von den sonst bestehenden Verpflichtungen aus den Rechtsakten im Rahmen der Europäischen Union seine bestehenden Rechtsvorschriften betreffend Zweitwohnungen während eines Zeitraumes von fünf Jahren ab dem Beitritt beibehalten. Im übrigen sind Personen und Gesellschaften aus EU-Mitgliedstaaten im Rahmen der Freizügigkeit der Arbeitnehmer, der Niederlassungsfreiheit, des freien Dienstleistungsverkehrs, des Aufenthaltsrechtes und der Kapitalverkehrsfreiheit wie österreichische Staatsbürger bzw. Gesellschaften zu behandeln.

Nach § 32 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 und 2 des Grundverkehrsgesetzes, LGBl.Nr. 61/1993, tritt die Gleichbehandlung von Personen und Gesellschaften aus EWR-Mitgliedstaaten mit Inländern bzw. inländischen Gesellschaften mit 1. Jänner 1996 in Kraft. Diese Bestimmungen sind aufgrund des Beitrittes Österreichs zur Europäischen Union anzupassen.

Die EU-Konformität des vorliegenden Entwurfes ist gegeben.

Die europarechtlich vorgegebene Gleichstellung von EU-Bürgern mit Inländern im Grundverkehr bewirkt einen tendenziell erhöhten Verwaltungsaufwand, besonders in der Kontrolle. Die Mehrkosten, die daraus entstehen, können nicht beziffert werden.

II. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z. 1:
Diese Änderung bewirkt nur eine Anpassung der Terminologie. Zum Recht der Europäischen Union gehören auch Abkommen, die von der Europäischen Union abgeschlossen werden. Es zählt daher insbesondere auch das EWR-Abkommen zum Recht der Europäischen Union, sodaß Staatsangehörige von Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraumes durch die in dieser Regelung vorgenommene Änderung der Terminologie keinen Rechtsnachteil erleiden.

Zu Z. 2:
Die Änderung des § 3 Abs. 1 besteht lediglich darin, in der Gleichbehandlungsregelung des Grundverkehrsgesetzes statt auf das EWR-Abkommen auf das Recht der Europäischen Union zu verweisen. Eine inhaltliche Änderung ist mit dieser Anpassung nicht verbunden. Auf die Ausführungen zu Z. 1 wird hingewiesen.

Zu Z. 3:
Die vorgeschlagene Änderung dient hinsichtlich der in § 2 Abs. 4 lit. b bis d genannten juristischen Personen der Klarstellung. Diesbezüglich ist auf die Verordnung LGBl.Nr. 1/1994 zu verweisen. Die zusätzliche Verpflichtung, bei der Erklärung durch eine amtliche Urkunde die Identität und die Staatsbürgerschaft bzw. bei juristischen Personen die Gleichstellung mit Inländern (juristischen Personen, die nicht unter § 2 Abs. 4 lit. b bis d fallen und Gesellschaften gemäß Art. 58 des EG-Vertrages) nachzuweisen, ist infolge der Zulassung der EU- und EWR-Bürger zum Erklärungsmodell notwendig. Die Regelung über die Gleichstellung der Gesellschaften ergibt sich aus Art. 58 des EG-Vertrages bzw. aus Art. 34 des EWR-Abkommens.

Zu Z. 4:
Die Einfügung der Worte „eine natürliche Person ist und“ in § 8 Abs. 4 lit. a ist eine Klarstellung der geltenden Rechtslage. Nur natürliche Personen können das Wohnsitzerfordernis des § 8 Abs. 4 lit. a erfüllen. Die Beschränkung auf natürliche Personen ist einerseits durch den Zweck „zu Ferienzwecken“, andererseits durch die knappe Verfügbarkeit von Ferienwohnungen - wobei deren Zahl aus raumplanerischen Gründen beschränkt bleiben muß - , die Übereinstimmung mit § 3 Abs. 2 und durch die bei juristischen Personen problemlos gegebenen Möglichkeiten der Umgehung des Wohnsitzerfordernisses sachlich begründet.

Zu Z. 5:
Der Verfassungsgerichtshof hat im Erkenntnis Slg.Nr. 11.777 zur Kompetenz „Ausländer-

grundverkehr“ im Art, 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG in der Fassung der B-VG-Novelle BGBl.Nr. 27/1969 festgestellt, daß diese nur Rechtserwerbe unter Lebenden erfasse. Wenn in dieser Verfassungsbestimmung von einem Verkehr mit Grundstücken die Rede ist, so sei darunter offenbar ein rechtsgeschäftlicher Verkehr zu verstehen. Der rechtsgeschäftliche Verkehr sei aber grundsätzlich dadurch gekennzeichnet, daß das Rechtsgeschäft von den Beteiligten in freier Selbstbestimmung vereinbart wird.

Daraufhin hat die Bundesregierung mit der Regierungsvorlage Beilage 1315 zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XVII. GP eine Änderung des Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG mit folgender Formulierung vorgeschlagen: „Zivilrechtswesen einschließlich des wirtschaftlichen Assoziationswesens, jedoch mit Ausschluß von Regelungen, die den Grundstücksverkehr für Ausländer, einschließlich des Rechtserwerbs von Todes wegen, ... verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen;“. Im Verfassungsausschuß wurde die Formulierung wie folgt geändert: „Zivilrechtswesen einschließlich des wirtschaftlichen Assoziationswesens, jedoch mit Ausschluß von Regelungen, die den Grundstücksverkehr für Ausländer, einschließlich des Rechtserwerbs von Todes wegen durch Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen;“. Diese Formulierung wurde durch die BVG-Novelle BGBl.Nr. 445/1990 geltendes Verfassungsrecht. Im Bericht des Verfassungsausschusses wurde ausgeführt: „Allerdings war der Verfassungsausschuß der Auffassung, daß die **freie Vereinbarkeit** von Grundstücken an Ausländer insoweit gesichert sein soll, als es sich um Personen handelt, die zum Kreise der gesetzlichen Erben gehören. Ihre Rechtsstellung fällt nach wie vor unter das „Zivilrechtswesen“. Dieser Personenkreis soll daher auch wenn es sich um Ausländer handelt - inländische Grundstücke **im Erbwege** erwerben können, ohne daß es einer verwaltungsbehördlichen Genehmigung bedürfte.“.

Die B-VG-Novelle BGBl.Nr. 276/1992 hat die Kompetenz der Länder auch auf den Verkehr von bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken erstreckt und zwar - wörtlich übereinstimmend mit der B-VG-Novelle BGBl. Nr. 445/1990 - „einschließlich des Rechtswerbes von Todes wegen durch Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören“.

Der § 11 lit. c des Grundverkehrsgesetzes, LGBl.Nr. 61/1993, stellt den Rechtserwerb von Todes wegen genehmigungsfrei. Dabei sollte -in Übereinstimmung mit der herrschenden Lehre - der Rechtserwerb aufgrund einer Schenkung auf den Todesfall oder ähnlicher zweiseitiger Rechtsgeschäfte unter Lebenden nicht erfaßt sein. Darüber sind jedoch Zweifel entstanden, die mit der in der Regierungsvorlage vorgeschlagenen Formulierung ausgeräumt werden sollen.

Das Bundesministerium für Justiz hat im Begutachtungsverfahren zum vorliegenden Entwurf mit Schreiben vom 17. Jänner 1995, GZ. 60.014/1631.3/1994, Stellung genommen und ausgeführt: „Es mag in der Lehre umstritten sein, ob die Schenkung auf den Todesfall ein **Rechtsgeschäft** unter Lebenden oder ein solches von Todes wegen ist. Nach überwiegender Ansicht, der auch die Rechtsprechung folgt, nimmt sie eine Mittelstellung zwischen den Geschäften unter Lebenden und jenen von Todes wegen ein (Koziol[Welser, Grundriß 11369 mwN; Schubert in Rummel, ABGB Rz 1 zu § 956 mwN). Jedenfalls aber ist der **Rechtserwerb** aufgrund einer Schenkung auf den Todesfall ein solcher von Todes wegen, weil eine solche Schenkung mit dem Tod des Erblassers als Anfangstermin terminisiert ist und erst nach dem Tod des Erblassers aus dessen Nachlaß erfüllt werden soll. Der Rechtserwerb an einem Grundstück - und um solche geht es ja im Vorarlberger Grundverkehrsgesetz - erfolgt somit bei einer Schenkung auf den Todesfall nur unter der Voraussetzung des Todes des Geschenkgebers und ist deshalb als Rechtserwerb von Todes wegen im Sinn des Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG anzusehen.“ Daran knüpft das Bundesministerium für Justiz die Auffassung, daß im Ausländergrundverkehr und hinsichtlich des Erwerbs von Baugrundstücken verwaltungsbehördliche Beschränkungen von Rechtserwerben aufgrund einer Schenkung auf den Todesfall, wenn der Erwerber zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört, ausgeschlossen

seien.

Dieser Auffassung wird nicht gefolgt. Zunächst ist davon auszugehen, welchen Umfang die Kompetenz „Grundstücksverkehr für Ausländer“ vor der B-VG-Novelle, BGBl.Nr. 445/1990, hatte. Dafür ist das oben erwähnte Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes, Slg.Nr. 11.777, heranzuziehen. Mit diesem Erkenntnis hat der Verfassungsgerichtshof eine Regelung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes, LGBl.Nr. 69/1983, welche den Rechtserwerb durch Erben oder Vermächtnisnehmer betraf, aufgehoben. Er hat in diesem Erkenntnis, wie auch in seinem Einleitungsbeschluß die Frage untersucht, ob **erbrechtliche Regelungen** dem Kompetenztatbestand „Ausländergrundverkehr“ unterworfen sind. Zusammenfassend hat er diese Kompetenz als den rechtsgeschäftlichen Verkehr umfassend verstanden. Es ist auf der Grundlage dieses Erkenntnisses anzunehmen, daß der damalige Kompetenztatbestand den rechtsgeschäftlichen Erwerb durch Schenkung auf den Todesfall erfaßt hat. Zur Auslegung des Begriffes „von Todes wegen“ im Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG ist im weiteren vom Bericht des Verfassungsausschusses, Beilage 1452 zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XVII. GP, auszugehen. Der Verfassungsausschuß ging davon aus, „daß die Länder landesrechtliche Vorschriften erlassen können, durch die eine Umgehung der verwaltungsbehördlichen Genehmigungspflicht mit Hilfe des Rechtserwerbs von Todes wegen vermieden wird“. Der daraus erkennbare Sinn des Gesetzes deutet auf eine enge Interpretation des Begriffes „von Todes wegen“ im Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG. Die Schenkung auf den Todesfall als im wesentlichen unwiderrufliches Rechtsgeschäft unter Lebenden ist nämlich ein Institut, das sich in besonderer Weise für Umgehungsgeschäfte eignet. Im übrigen hat der Verfassungsausschuß die von ihm an der Regierungsvorlage vorgenommene Änderung damit begründet, daß er die **freie Vererbbarkeit** von Grundstücken an Personen, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, sichern wolle. Dieser Personenkreis soll daher Grundstücke **im Erbwege** genehmigungsfrei erwerben können. Daraus ergibt sich die - aus der Lehre zum zivilrechtlichen Institut der Schenkung auf den Todesfall vielleicht nicht mit letzter Sicherheit ableitbare - Auslegung des Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG, daß die Landeskompetenz für den Ausländergrundverkehr und den Verkehr mit Baugrundstücken auch die Schenkung auf den Todesfall und ähnliche Rechtsgeschäfte (Übergabe, Auftrag auf den Todesfall) einschließt.

Die Formulierung „aufgrund gewillkürter Erbfolge oder Vermächtnis“ schließt sinngemäß auch den Erbvertrag ein. Dies ist jedoch für die Praxis unerheblich, weil Erbverträge nur zwischen Ehegatten geschlossen werden können und Verträge zwischen Ehegatten bereits aufgrund des § 11 lit. b von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind.

Zu Z. 6:
Diese Ergänzung beseitigt eine Unklarheit.

Zu Z. 7:
Die Änderung des § 32 Abs. 2 bewirkt, daß mit Inkrafttreten dieser Novelle der § 3 Abs. 1 und 2 in Kraft tritt. Dies ist erforderlich, weil Österreich ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Beitrittsvertrages verpflichtet ist, EU-Bürger und ihnen gleichgestellte Gesellschaften Inländern gleichzustellen. Es besteht darüber hinaus die Verpflichtung, diese Gleichstellung den durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum mit der Europäischen Union verbundenen Staaten zu gewähren. Die Sonderregelung betreffend Liechtenstein (§ 31 Abs. 3) kann beibehalten werden.

Es ist vorgesehen, bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes den § 10 so auf EU-Bürger, und ihnen gleichgestellte Gesellschaften anzuwenden, daß sie, ausgenommen beim Rechtserwerb zu Ferienzwecken, materiell wie Inländer behandelt werden.