

Beilage Nr. 43

PrZ 3935

Der Wiener Landtag hat am den Abschluß  
nachstehender Vereinbarung gemäß § 139 Abs. 2 der Wiener Stadt-  
verfassung genehmigt:

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

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

Abschnitt I  
Geltungsbereich

Artikel 1

Soweit Landesgesetze den Verkehr mit bebauten oder zur  
Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen  
Beschränkungen unterwerfen (Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG) und  
mit einer solchen Beschränkung zivilrechtliche Wirkungen  
verbunden sein sollen, sind im Sinn des Art. 15 Abs. 9  
B-VG die entsprechenden zivilrechtlichen Bestimmungen,  
jedoch nur in Übereinstimmung mit den folgenden  
Regelungen, zu treffen.

**Abschnitt II**  
**Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung**

**Artikel 2**

(1) 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, darf das zugrundeliegende Rechtsgeschäft nicht durchgeführt werden; insbesondere ist eine grundbücherliche Eintragung des Rechts nicht zulässig. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden. Mit der Versagung der Genehmigung beziehungsweise mit der Untersagung wird das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam.

(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.

**Abschnitt III**  
**Grundbuchseintragungen**

**Artikel 3**  
**Zulässigkeit der Eintragung**

(1) Ein Recht an einer Liegenschaft darf im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch beigegeben ist:

1. ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Bestätigung der Behörde, woraus sich ergibt, daß der

- zugrundeliegende Rechtsvorgang keiner Genehmigung, Anzeige beziehungsweise Erklärung bedarf,
2. der rechtskräftige Bescheid der Behörde, der die erforderliche Genehmigung enthält,
  3. eine Bestätigung der Behörde über die Nichtuntersagung des angezeigten Rechtsvorgangs oder
  4. die landesgesetzlich erforderliche Erklärung.

(2) Abs. 1 gilt nicht, wenn der Verbücherung zugrundeliegt

1. ein rechtskräftiger Zuschlag, ein rechtskräftiger Beschluß über die Annahme eines Überbots oder ein rechtskräftiger Beschluß über die Genehmigung einer Übernahme oder
2. eine Einantwortungsurkunde oder eine Amtsbestätigung nach § 178 AußStrG, in denen festgehalten ist, daß der Erbe beziehungsweise der Vermächtnisnehmer zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört.

#### Artikel 4

#### Unwirksamkeit der Eintragung

(1) Ein Bescheid,

1. aus dem sich ergibt, daß ein grundbücherlich bereits durchgeführter Rechtsvorgang der erforderlichen Genehmigung, Anzeige oder Erklärung entbehrt, besonders weil die Eintragung unter Umgehung der Bestimmungen über die Erforderlichkeit einer Genehmigung, einer Anzeige beziehungsweise einer Erklärung erwirkt worden ist oder weil die Erklärung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 4 unrichtig war, oder

2. mit dem die Behörde ein Verfahren zur Prüfung der Frage einleitet, ob ein Fall der Z 1 vorliegt,

ist auf Antrag der Behörde im Grundbuch anzumerken.

(2) Diese Anmerkung hat zur Folge, daß eine Entscheidung über die Genehmigung oder über den angezeigten Rechtsvorgang auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit äußert, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem der Antrag auf Anmerkung beim Grundbuchsgericht eingelangt ist, bürgerliche Rechte erlangt haben.

(3) Wird einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtsvorgang die Genehmigung rechtskräftig versagt oder wird er rechtskräftig untersagt, so hat das Grundbuchsgericht die Eintragung auf Antrag der Behörde zu löschen.

(4) Wird dem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtsvorgang die Genehmigung rechtskräftig erteilt (Art. 3 Abs. 1 Z 2), wird er nicht untersagt (Art. 3 Abs. 1 Z 3), wird die zunächst fehlende Erklärung (Art. 3 Abs. 1 Z 4) abgegeben beziehungsweise im Verfahren im Sinn des Abs. 1 Z 2 festgestellt, daß kein Fall des Abs. 1 Z 1 vorliegt, so hat die Behörde dies dem Grundbuchsgericht unverzüglich mitzuteilen. Das Gericht hat sodann die Anmerkung nach Abs. 1 von Amts wegen zu löschen.

## Artikel 5

### Rückabwicklung

(1) Wird eine Eintragung im Grundbuch nach Art. 4 Abs. 3 gelöscht und der ihr zugrundeliegende Rechtsvorgang rückabgewickelt, so kann der Veräußerer die Löschung solcher inzwischen eingetragener Rechte verlangen, die nicht im guten Glauben an die Wirksamkeit jener Eintragung, besonders nach einer Anmerkung gemäß Art. 4 Abs. 1, erworben worden sind.

(2) Wird ein Rechtsvorgang, der auf Eigentumsübertragung gerichtet ist, durch Versagung der Genehmigung, durch Untersagung oder durch Ablauf der Frist des Art. 2 Abs. 2 rechtsunwirksam, so kann der Veräußerer die Rückabwicklung dem Erwerber gegenüber verweigern, sofern er weder wußte noch wissen mußte, daß der Rechtsvorgang einer Genehmigung, Anzeige oder Erklärung bedurfte oder daß die Voraussetzungen für die Genehmigung, die Nichtuntersagung beziehungsweise die Abgabe der Erklärung nicht vorlagen.

(3) Wird die Einverleibung eines Erwerbers nach Art. 4 Abs. 3 gelöscht und erklärt der Veräußerer, die Rückabwicklung zu verweigern, so ist die Liegenschaft auf Antrag des Veräußerers oder des Erwerbers vom Gericht in sinngemäßer Anwendung des § 352 EO zu versteigern. War die Weigerung des Veräußerers nach Abs. 2 berechtigt, so erfolgt die Versteigerung auf Rechnung des Erwerbers.

#### Abschnitt IV Zwangsversteigerung

##### Artikel 6 Verständigung der Behörde

Das Exekutionsgericht hat die Beschlüsse, mit denen die Zwangsversteigerung bewilligt, die Schätzung anberaunt, die Exekution aufgeschoben oder eingestellt wird, sowie das Versteigerungsedikt der Behörde zuzustellen; diese ist auch vom Ergebnis der Schätzung und der Erteilung des Zuschlags nach Art. 7 Abs. 1 zu verständigen.

## Artikel 7 Verfahren bei Zuschlagserteilung

(1) Das Exekutionsgericht hat den Zuschlag unter dem Vorbehalt zu erteilen, daß er im Fall seiner Genehmigungs-, Anzeige- oder Erklärungsbedürftigkeit erst mit der Genehmigung, der Nichtuntersagung beziehungsweise der Abgabe der Erklärung rechtswirksam wird. Der Meistbietende ist sodann aufzufordern, binnen einer angemessen festzusetzenden Frist die Entscheidung der Behörde über die Genehmigungs-, Anzeige- oder Erklärungsbedürftigkeit oder die Genehmigung zu beantragen, den Zuschlag anzuzeigen oder aber eine Erklärung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 4 vorzulegen.

(2) Entscheidet die Behörde, daß die Übertragung des Eigentums an den Meistbietenden keiner Genehmigung, Anzeige oder Erklärung bedarf, erteilt sie die Genehmigung oder bestätigt sie die Nichtuntersagung oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb vier Monaten nach dem Einlangen des Antrags beziehungsweise der Anzeige (Abs. 1) bei der zuständigen Behörde ein Bescheid oder eine Bestätigung nicht zu, so ist der Beschluß über die Erteilung des Zuschlags für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren. Ebenso ist vorzugehen, wenn der Meistbietende innerhalb der gemäß Abs. 1 festgesetzten Frist eine Erklärung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 4 vorlegt.

(3) Wird ein Antrag oder eine Anzeige nach Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt beziehungsweise erstattet oder kommt dem Exekutionsgericht binnen der im Abs. 2 genannten Frist ein Bescheid der Behörde zu, mit dem die Genehmigung versagt oder der Erwerb durch den Meistbietenden untersagt wird, und wird die Versagung beziehungsweise die Untersagung rechtskräftig, so hat das Exekutionsgericht auf Antrag eine erneute Versteigerung anzuordnen.

## Artikel 8 Erneute Versteigerung

(1) Im neuen Versteigerungstermin dürfen als Bieter nur Personen zugelassen werden, die

1. einen Bescheid oder eine Bestätigung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 1 bis 3 vorweisen oder
2. dem Exekutionsgericht eine Erklärung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 4 vorlegen.

(2) Zwischen Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins und der Versteigerung muß ein Zeitraum von mindestens sechs Monaten liegen. In Bundesländern, in denen vorgesehen ist, daß ein Bescheid oder eine Bestätigung im Sinn des Abs. 1 Z 1 binnen kürzerer Frist zu erlassen ist, muß bei der Anberaumung des neuen Versteigerungstermins nur diese Frist zuzüglich einer Frist von zwei Wochen eingehalten werden.

(3) Bei der erneuten Versteigerung richtet sich das geringste Gebot stets nach § 151 Abs. 1 erster Halbsatz EO, soweit nicht Abs. 6 anzuwenden ist.

(4) Ist nach den landesgesetzlichen Regelungen ein Bescheid oder eine Bestätigung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 1 bis 3 erforderlich (Abs. 1 Z 1) und wird binnen der landesgesetzlich vorgesehenen Frist kein Antrag auf Genehmigung gestellt beziehungsweise keine Anzeige erstattet, so hat die Behörde dies dem Exekutionsgericht unverzüglich mitzuteilen. Das Gericht hat sodann den neuen Versteigerungstermin abzuberaumen.

(5) Im Fall des Abs. 4 oder wenn im erneuten Versteigerungstermin keine Bieter auftreten oder keine gültigen Anbote abgegeben werden, hat das

Exekutionsgericht den Beschluß über die Erteilung des Zuschlags an den Meistbietenden des ersten Versteigerungstermins für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren und die Behörde hievon zu verständigen.

(6) Wird die erneute Versteigerung erforderlich, weil der Meistbietende der ersten Versteigerung den Antrag oder die Anzeige nach Art. 7 Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt beziehungsweise erstattet oder eine Erklärung nicht fristgerecht vorgelegt hat, so sind die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Wiederversteigerung anzuwenden.

## Artikel 9

### Verfahren bei Überboten und Übernahmsanträgen

(1) Vor der Verständigung des Erstehers von einem Überbot und vor der Entscheidung über einen Übernahmsantrag hat das Exekutionsgericht den Überbieter beziehungsweise Übernehmer aufzufordern, binnen einer angemessen festzusetzenden Frist die Entscheidung der Behörde über die Genehmigungs-, Anzeige- oder Erklärungsbedürftigkeit oder die Genehmigung seines Rechtserwerbs zu beantragen, das Überbot beziehungsweise den Übernahmsantrag anzuzeigen oder aber eine Erklärung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 4 vorzulegen.

(2) Entscheidet die Behörde, daß die Übertragung des Eigentums an den Überbieter beziehungsweise Übernehmer keiner Genehmigung, Anzeige oder Erklärung bedarf, erteilt sie die Genehmigung oder bestätigt sie die Nichtuntersagung oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb vier Monaten nach dem Einlangen des Antrags beziehungsweise der Anzeige (Abs. 1) bei der zuständigen Behörde ein Bescheid oder eine Bestätigung nicht zu, so hat das Exekutionsgericht das Überbot beziehungsweise den Übernahmsantrag dem weiteren Verfahren zugrundezulegen.



Ebenso ist vorzugehen, wenn der Überbieter beziehungsweise Übernehmer innerhalb der gemäß Abs. 1 festgesetzten Frist eine Erklärung im Sinn des § 3 Abs. 1 Z 4 vorlegt.

(3) Wird ein Antrag oder eine Anzeige nach Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt beziehungsweise erstattet oder kommt dem Exekutionsgericht binnen der im Abs. 2 genannten Frist ein Bescheid der Behörde zu, mit dem die Genehmigung versagt oder der Erwerb durch den Überbieter beziehungsweise Übernehmer untersagt wird, und wird die Versagung beziehungsweise die Untersagung rechtskräftig, so hat das Exekutionsgericht das Überbot zurückzuweisen beziehungsweise den Übernahmsantrag abzuweisen.

## Abschnitt V 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.

## Abschnitt VI Erwerb von Todes wegen

### Artikel 11

Stellt das Verlassenschaftsgericht auf Grund der ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen fest, daß ein Erbe, der durch die Einantwortung eine zum Nachlaß gehörende Liegenschaft erwirbt, oder ein Vermächtnisnehmer, dem eine Liegenschaft vermacht ist, zum Kreis der gesetzlichen

Erben gehören, so hat es dies in der Einantwortungsurkunde beziehungsweise in der Amtsbestätigung nach § 178 AußStrG festzuhalten. Ist dies nicht der Fall, so gelten für den Erben die Art. 12 bis 16.

### Artikel 12

(1) Ein Erbe, der durch Einantwortung eine zum Nachlaß gehörige Liegenschaft erwirbt, hat binnen sechs Monaten ab Rechtskraft der Einantwortung

1. dem Verlassenschaftsgericht einen Bescheid oder eine Bestätigung der Behörde im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 1 bis 3 über seinen Erwerb oder eine Erklärung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 4 vorzulegen oder
2. die Liegenschaft durch Vertrag einem anderen zu überlassen und dem Verlassenschaftsgericht eine verbücherungsfähige Ausfertigung des Vertrags sowie einen Bescheid oder eine Bestätigung der Behörde im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 1 bis 3 über den Erwerb des anderen oder eine Erklärung dieses anderen im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 4 vorzulegen.

(2) Ist sechs Monate nach Rechtskraft der Einantwortung vor der Behörde ein Verfahren über die Genehmigungs-, Anzeige- oder Erklärungsbedürftigkeit oder die Genehmigung des Erwerbs des Erben oder des anderen (Abs. 1 Z 2) oder über die Anzeige einer dieser Personen noch anhängig, so endet die Frist zur Vorlage der Behördenentscheidungen im Sinn des Abs. 1 nicht vor Ablauf eines Monats ab dem rechtskräftigen Abschluß dieses Verfahrens.

### Artikel 13

Wird eine der im Art. 12 Abs. 1 Z 1 genannten Urkunden fristgerecht vorgelegt, so hat das Verlassenschaftsgericht

die Bestimmungen über die Verbücherung der Abhandlungsergebnisse mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Frist des § 29 Abs. 1 letzter Satz des Liegenschaftsteilungsgesetzes erst mit der Vorlage der Urkunden zu laufen beginnt.

#### Artikel 14

Hat der Erbe binnen sechs Monaten ab Rechtskraft der Einantwortung eine Urkunde im Sinn des Art. 12 Abs. 1 nicht vorgelegt, so hat das Verlassenschaftsgericht dies der Behörde mitzuteilen.

#### Artikel 15

Ist bei Einlangen dieser Mitteilung ein Verfahren im Sinn des Art. 12 Abs. 2 nicht anhängig, so hat das Grundbuchsgericht die Liegenschaft auf Antrag der Behörde in sinngemäßer Anwendung des § 352 EO zu versteigern.

#### Artikel 16

(1) Ist bei Einlangen der Mitteilung gemäß Art. 14 ein Verfahren im Sinn des Art. 12 Abs. 2 anhängig, so hat die Behörde dies dem Verlassenschaftsgericht mitzuteilen; der rechtskräftige Abschluß des Verfahrens ist abzuwarten.

(2) Endet das Verfahren mit einer Entscheidung im Sinn des Art. 12 Abs. 1, so hat die Behörde dies dem Verlassenschaftsgericht mitzuteilen. Das Gericht hat sodann die Verbücherung der Abhandlungsergebnisse gemäß Art. 13 zu bewirken.

(3) Endet das Verfahren mit einer rechtskräftigen Entscheidung, durch die dem Erwerb des Erben oder des anderen (Art. 12 Abs. 1 Z 2) die Genehmigung versagt oder

der Erwerb des Erben oder des anderen untersagt wird, so ist die Liegenschaft gemäß Art. 15 zu versteigern.

#### Artikel 17

Ein gemäß Art. 15 oder Art. 16 Abs. 3 durchzuführendes Versteigerungsverfahren ist auf Antrag des Erben oder des anderen (Art. 12 Abs. 2 Z 2) nach Bezahlung der aufgelaufenen Exekutionskosten einzustellen (§ 39 EO), wenn dem Gericht eine der im Art. 12 Abs. 1 genannten Urkunden vorgelegt wird.

### Abschnitt VII Feststellungsklage

#### Artikel 18

(1) Die landesgesetzlich bestimmte Behörde kann bei dem nach § 81 der Jurisdiktionsnorm zuständigen Gericht Klage auf Feststellung erheben, daß ein Rechtsgeschäft nichtig ist, vor allem weil es ein Schein- oder Umgehungsgeschäft ist. Die Erhebung der Klage ist auf Antrag im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat zur Folge, daß die gerichtliche Entscheidung auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit äußert, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem der Antrag auf Anmerkung beim Grundbuchsgericht eingelangt ist, bürgerliche Rechte erlangt haben.

(2) Wird der Klage stattgegeben, so hat das Grundbuchsgericht eine bereits vorgenommene Eintragung des Rechtserwerbs zu löschen und den früheren Grundbuchstand wiederherzustellen. Art. 5 ist anzuwenden.

Abschnitt VIII  
Schlußbestimmungen

Artikel 19

(1) Diese Vereinbarung tritt eine Woche nach Ablauf des Tages in Kraft, an dem

1. die nach den Landesverfassungen erforderlichen Voraussetzungen für das Inkrafttreten erfüllt sind und beim Bundeskanzleramt die Mitteilungen der Länder darüber vorliegen, sowie
2. die nach der Bundesverfassung erforderlichen Voraussetzungen für das Inkrafttreten erfüllt sind.

(2) Das Bundeskanzleramt wird den Ländern die Erfüllung der Voraussetzungen des Abs. 1 sowie den Tag des Inkrafttretens der Vereinbarung mitteilen.

Artikel 20

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

Artikel 21

Anpassung

Die Vertragsparteien erklären sich bereit, diese Vereinbarung nach Maßgabe künftiger Entwicklungen auf einen allfälligen Anpassungsbedarf hin zu überprüfen und gegebenenfalls Verhandlungen über notwendige Anpassungen aufzunehmen.

Der Landeshauptmann:

## E r l ä u t e r u n g e n

### I. Allgemeiner Teil

1. Die B-VG-Novelle BGBl.Nr. 276/1992 sieht unter anderem eine Übertragung der Zuständigkeit zu verwaltungsbehördlichen Beschränkungen des Verkehrs mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken in die Kompetenz der Länder vor, und zwar durch eine Erweiterung der Ausnahme für den Grundverkehr im Kompetenztatbestand "Zivilrechtswesen" des Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG. Art. II Abs. 1 dieses B-VG setzt für das Inkrafttreten solcher Landesgesetze voraus, daß der Bund und die Länder die mit der Regelung des Baugrundverkehrs zusammenhängenden zivilrechtlichen Fragen in einer Vereinbarung nach Art. 15a B-VG bundesweit einheitlich regeln.

Die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers zur Regelung dieser zivilrechtlichen Fragen ergibt sich aus Art. 15 Abs. 9 B-VG. Die derzeit geltenden Grundverkehrsgesetze der Länder regeln sie schon jetzt in weiten Bereichen einheitlich; dies ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, daß die Bestimmungen zum Teil auf Vorschläge des Bundes zurückgehen, die bei der Vorbereitung der Landesgesetze erstattet worden sind.

Der hiermit vorgelegte Entwurf sieht nun - dem Art. II Abs. 1 des erwähnten B-VG entsprechend - für die den Ländern neu zukommenden Angelegenheiten des Baugrundverkehrs gänzlich einheitliche zivilrechtliche Regeln vor. Über seinen Inhalt konnte in einer Reihe von Gesprächen mit Vertretern der Bundesländer Einvernehmen erzielt werden.

Die Vereinbarung nach Art. 15a B-VG über die zivilrechtlichen Fragen soll die Länder bei der verwaltungsbehördlichen Regelung des Baugrundverkehrs

nicht einschränken. Der Entwurf versucht daher, für alle zivilrechtlichen Fragen eine Lösung vorzusehen, die sich bei den derzeit auch als bloß denkbar abzusehenden verwaltungsrechtlichen Regelungen ergeben könnten. Eine möglichst vollständige Erfassung aller zivilrechtlichen Probleme ist umso notwendiger, als Art. II Abs. 2 der B-VG-Novelle vorsieht, daß die Länder binnen zweier Jahre auch ihre Vorschriften über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr und den Ausländergrundverkehr der jetzt zunächst nur für den Baugrundverkehr festzulegenden einheitlichen Regelung anpassen, sodaß diese auch den Rahmen für die zivilrechtlichen Bestimmungen in den anderen Grundverkehrsvorschriften bilden wird. Sollte sich künftig herausstellen, daß weitere zivilrechtliche Regelungen erforderlich sind, so wird über eine Ergänzung der Vereinbarung zu verhandeln sein (s. Art. 21).

2. Nach Art. 15a Abs. 1 dritter Satz B-VG bedürfen Vereinbarungen nach dieser Bestimmung, die auch Organe der Bundesgesetzgebung binden sollen, der Genehmigung des Nationalrats.

Nun sieht zwar die Vereinbarung nicht vor, daß der Bundesgesetzgeber tätig werden soll. Der Bundesgesetzgeber bleibt aber im Rahmen des Kompetenztatbestandes Zivilrechtswesen weiterhin für derartige Regelungen zuständig. Die Vereinbarung bewirkt nun, daß er bei Ausübung dieser Kompetenz keine von jener abweichenden, ihr widersprechenden Regelungen erlassen dürfte. Insofern bewirkt die Vereinbarung also eine gewisse Bindung des Bundesgesetzgebers. Die Vereinbarung bedarf daher der Genehmigung des Nationalrats.

3. Das Inkrafttreten der Vereinbarung hätte keine Auswirkungen auf den Bundeshaushalt.

4. Die vorgeschlagenen Regelungen sind EG-konform.

Das - auch schon nach dem EWR-Abkommen zu übernehmende - EG-Recht bestimmt für den Grundverkehr bloß, daß in bestimmten Fällen der Erwerb von unbeweglichem Gut nicht durch nationales Recht behindert werden darf. Die Folge davon, daß nämlich die grundverkehrsrechtlichen Beschränkungen für Ausländer weitgehend entfallen müssen, hat ja letztlich zur eingangs erwähnten B-VG-Novelle geführt. Die EG-Vorschriften enthalten jedoch nichts darüber, wie Beschränkungen des Grunderwerbs zu regeln sind, soweit sie danach zulässig bleiben, vor allem nichts über die damit zusammenhängenden zivilrechtlichen Regelungen.

## II. Besonderer Teil

### Zum Art. 1:

Wie bereits ausgeführt, soll die Vereinbarung den zu schaffenden Baugrundverkehrsgesetzen der Bundesländer (und nach der Übergangsfrist auch den anderen Grundverkehrsbereichen) einheitliche zivilrechtliche Regeln zur Seite stellen. Die Formulierung bedeutet, daß im Sinn des Einheitlichkeitsgebots des Art. II Abs. 1 der B-VG-Novelle andere zivilrechtliche Regelungen von den Ländern nicht getroffen werden dürfen, nicht aber, daß die Länder alle in der Vereinbarung vorgesehenen Bestimmungen in ihre Grundverkehrsgesetze aufnehmen müssen. Selbstverständlich steht es den Ländern frei, Teile der Vereinbarung nicht zu übernehmen, falls die entsprechenden Bestimmungen für ihre Regelung nicht erforderlich sind. Das relativ breite Angebot an zivilrechtlichen Regelungen in der Vereinbarung soll nur verhindern, daß die Länder in ihrem Gestaltungsspielraum bei der Schaffung verwaltungsrechtlicher Bestimmungen eingeschränkt werden.



Zum Art. 2:

Abs. 1 regelt die zivilrechtlichen Auswirkungen der Grundverkehrsbestimmungen auf das einem Rechtserwerb zugrunde liegende Rechtsgeschäft. Dabei lehnt sich der Entwurf weitgehend an die schon derzeit in den Landesgrundverkehrsgesetzen verwendeten Formulierungen an. Er berücksichtigt darüber hinaus aber nicht nur das derzeitige Modell einer erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung sondern auch allfällige Anzeige- und Erklärungsmodelle. Diese beiden Varianten, Transaktionen grundverkehrsbehördlich zu erfassen, wären weniger aufwendig zu vollziehen und würden vor allem dem Bedürfnis des Bürgers nach rascher und unbürokratischer Abwicklung entgegenkommen. Nach den derzeitigen Vorstellungen der Länder hätten die Behörden bei einem Anzeigemodell die Möglichkeit, den Erwerb oder das Geschäft binnen bestimmter Frist zu untersagen, bei der Erklärungsvariante bestünde hingegen für den Erwerber schon auf Grund der Abgabe der vorgesehenen Erklärung (etwa der Erklärung, auf der Liegenschaft einen Hauptwohnsitz zu begründen) Anspruch auf Einverleibung im Grundbuch; dabei ist wieder denkbar, daß die Regelung als Adressaten der Erklärung entweder das Gericht oder die Behörde vorsieht, bei der zweiten Lösung wäre dem Gericht eine Bestätigung der Behörde über das Einlangen der Erklärung vorzulegen. Alle drei Varianten werden im Entwurf durchgängig berücksichtigt.

Die wechselseitige Bindung der Parteien an den Vertrag ist als privatrechtliche Regelung grundsätzlich dispositiv. Die Bindung kann beispielsweise inhaltlich und zeitlich beschränkt werden, etwa derart, daß die Parteien nicht verpflichtet sein sollen, gegen eine erstinstanzliche Versagung der Genehmigung ein Rechtsmittel zu erheben, oder daß mit der erstinstanzlichen Verweigerung der Vertrag aufgelöst sein soll.

Abs. 2 soll - allenfalls im Zusammenhang mit der im Art. 18 vorgesehenen Klagemöglichkeit - möglichst verhindern, daß grundverkehrspflichtige Rechtsvorgänge der Behörde nicht zur Kenntnis gebracht und die Grundverkehrsbestimmungen auf diese Weise unterlaufen werden. Die zweijährige Frist des Abs. 2 läuft von demjenigen Zeitpunkt an, bis zu dem nach dem betreffenden Landesgesetz der Antrag zu stellen, die Anzeige zu erstatten oder die Erklärung abzugeben war, also wenn die Unterlassung dieser Rechtsakte durch den Ablauf der dafür im Landesgesetz vorgesehenen Frist rechtswidrig geworden ist.

Zum Art. 3:

Diese Bestimmung enthält die grundlegenden Vorschriften für die Grundbuchseintragung. Wie auch in den derzeitigen Landesgesetzen wird darauf Bedacht genommen, daß das Grundbuchsverfahren ein reines Urkundenverfahren ist; es müssen daher die Nachweise über die grundverkehrsrechtliche Unbedenklichkeit des Rechtserwerbs durch geeignete Urkunden beigebracht werden. Für welche Fallgruppen die Bestimmung überhaupt gilt und daher die Vorlage der im Abs. 1 genannten Urkunden notwendig ist, wird in den Landesgesetzen festzulegen sein. Dabei wird darauf zu achten sein, daß die Abgrenzung möglichst in einer Weise erfolgt, die dem Grundbuchsgericht, allenfalls in Verbindung mit anderen vorgelegten Urkunden (z.B. Personenstandsurkunden), ohne Erhebungen die Beurteilung erlaubt, ob die Bestimmung anzuwenden ist; ist ein solcher Nachweis eines Ausnahmetatbestands nicht möglich, so ist eine Negativbestätigung der Behörde vorzulegen (Art. 3 Abs. 1 Z 1).

Das Verfahren nach Art. 3 ist auch beim Erwerb durch Vermächtnis einzuhalten (vgl. dazu unten Abschnitt VI und die Erläuterungen dazu).

Die Formulierung des Abs. 1 Z 4 läßt offen, ob die Erklärung der Behörde oder direkt dem Gericht abzugeben ist. Die Regelung dieser Frage obliegt der Landesgesetzgebung.

Die im Abs. 2 Z 1 genannten Beschlüsse können erst ergehen, nachdem bereits über die Genehmigungs-, Anzeige- oder Erklärungsbedürftigkeit entschieden und allenfalls die Genehmigung erteilt, das angezeigte Rechtsgeschäft nicht untersagt oder aber eine entsprechende Erklärung abgegeben worden ist (siehe den Abschnitt IV). Auf Basis dieser Beschlüsse kann daher ohne weiteres einverleibt werden.

Abs. 2 Z 2 soll - in Verbindung mit Art. 11 (s. auch die Erläuterungen dazu) - eine Vereinfachung für die große, vermutlich überwiegende Anzahl von Fällen des Erwerbs von Todes wegen bieten, in denen der Erwerber zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört, die daher ohnedies keiner Verkehrsbeschränkung unterworfen werden können. In solchen klaren Fällen soll es nicht erforderlich sein, ein Negativattest iS des Abs. 1 Z 1 beizubringen.

#### Zum Art. 4:

Diese Bestimmung dient der  
- nachträglichen - Erfassung von Umgehungsgeschäften und erfaßt vor allem auch den Fall, daß eine unrichtige Erklärung zu einer Einverleibung im Grundbuch geführt hat.

Abs. 1 Z 1 geht - so wie der gesamte Entwurf - davon aus, daß die Landesgesetze kein reines Erklärungsmodell vorsehen werden, sondern immer auch Gruppen von Erwerbsvorgängen umschrieben sein werden, in denen die Voraussetzungen für die Erklärung nicht gegeben sind, die aber nach bestimmten Kriterien genehmigt werden können, sodaß in Fällen, in denen die Erklärung nicht abgegeben oder falsch ist, noch die Möglichkeit und das Erfordernis einer Genehmigung bzw. Nichtuntersagung besteht.

Zunächst soll die Behördenentscheidung, welche die grundverkehrsrechtliche Bedenklichkeit des bereits verbücherten Rechtsvorgangs dartut, im Grundbuch angemerkt werden, und zwar auch dann, wenn sie noch nicht rechtskräftig ist. Stellt sich nach weiterer Prüfung durch die Behörde heraus, daß der Rechtsvorgang nicht genehmigt werden kann bzw. daß er untersagt werden muß, so ist die Einverleibung im Grundbuch zu löschen; stellt sich das Gegenteil heraus, so kommt es zur Löschung der Anmerkung.

Abs. 1 Z 1 wird sinnvollerweise durch eine korrespondierende Verwaltungsvorschrift zu ergänzen sein, der zufolge Umgehungsgeschäfte (auch) genehmigungs-, anzeige- oder erklärungsbedürftig sind. Eine solche Bestimmung könnte dann Grundlage für einen Bescheid sein, der im Sinn des Abs. 3 unmittelbar (also ohne ein Feststellungsverfahren im Sinn des Art. 18) zur Löschung der Eintragung führt.

#### Zum Art. 5:

1. Abs. 1 soll nur klarstellen, daß die Regeln des Grundbuchgesetzes über den Schutz Dritter in ihrem Vertrauen auf die Richtigkeit einer Grundbuchseintragung - nämlich der des (Schein-)Erwerbers - anzuwenden sind. Schon nach allgemeinen Regeln wird im übrigen der Veräußerer die Löschung dann nicht verlangen können, wenn er der Eintragung des Dritten zugestimmt hat (etwa der Verpfändung der Liegenschaft zur Sicherheit einer im Zusammenhang mit der Transaktion entstandenen Forderung).

2. Nach Art. 2 kommt es bei der Versagung der Genehmigung, einer Untersagung oder nach dem ungenützten Verstreichen der Frist dessen Abs. 2 zu einer Vertragsauflösung, die ex tunc wirkt. Die wechselseitig empfangenen Leistungen sind nach Bereicherungsrecht (§ 877 ABGB) zurückzustellen. Der "schuldlose" Vertragsteil hat

gegen seinen Vertragspartner nach § 878 ABGB allenfalls einen Schadenersatzanspruch, der auf das negative Vertragsinteresse gerichtet ist.

Abs. 2 soll nun den gutgläubigen Veräußerer noch besser stellen, indem ihm die Möglichkeit eingeräumt wird, die Rückabwicklung zu verweigern, was vor allem dann bedeutsam ist, wenn er den Verkaufserlös bereits verbraucht hat. In einem solchen Fall wird der Veräußerer meistens den Kaufpreis nur dann rückerstatten können, wenn er das Grundstück gleich wieder verkauft. Zu diesen rechtsgeschäftlichen Manipulationen soll aber ein gutgläubiger Veräußerer nicht gezwungen werden können; wenn inzwischen die Grundstückspreise gesunken sind - die "Normalisierung" der durch eine übermäßige Nachfrage überhöhten Grundstückspreise ist ja eines der Ziele des vorliegenden Vorhabens -, könnte unter Umständen der Verkauf zur Deckung von Bereicherungsansprüchen aus der Rückabwicklung nicht ausreichen; dieses Risiko kann für den Veräußerer auch dann bestehen, wenn bei der Bemessung der Bereicherungsansprüche die Wertsteigerung durch Investitionen des (Schein-)Erwerbers mit einem Betrag veranschlagt worden ist, der bei der Veräußerung nicht erzielt werden kann.

Gedacht ist bei der Regelung vor allem an Umgehungsgeschäfte, deren wahre Natur dem Veräußerer verborgen geblieben ist, etwa an Geschäfte, bei denen ein Strohmännchen vorgeschoben wird.

Ein Unterbleiben der Rückabwicklung und ihr Ersatz durch einen Verkauf auf Rechnung des (Schein-)Erwerbers ist aber nur möglich, wenn das unwirksam gewordene Rechtsgeschäft zum Eigentumsübergang führen sollte, nicht aber, wenn es nur die Einräumung einer Servitut oder eines langfristigen Bestandrechtes zum Gegenstand hatte.

3. Bei der Versteigerung nach Abs. 3 sind antragsberechtigt und damit auch Parteien sowohl der Veräußerer als auch der (Schein-)Erwerber; die Voraussetzung der Löschung nach Art. 4 Abs. 2 ist ohnedies aktenkundig, die weitere Voraussetzung der Verweigerung der Rückabwicklung ist bei einem Exekutionsantrag des Veräußerers ohnedies evident, der (Schein-)Erwerber müßte diese Voraussetzung im Sinn des § 7 EO dartun; eines Urteils oder sonstigen Exekutionstitels bedarf es nicht. Ob die Verweigerung der Rückabwicklung berechtigt ist oder nicht, ist erst bei der Entscheidung über die Ausfolgung des Versteigerungsergebnisses zu prüfen; im Streitfall wird hierüber zwischen Veräußerer und (Schein-)Erwerber ein (Zwischen-)Rechtsstreit zu führen sein. Danach wird sich auch die Kostentragung nach § 352a EO richten; bei berechtigter Verweigerung der Rückabwicklung hat die Barauslagen der (Schein-)Erwerber zu tragen, andernfalls der Veräußerer. Da der wirtschaftliche Erfolg der Versteigerung unmittelbar dem (Schein-)Erwerber zugerechnet werden kann, muß er ebenfalls Einfluß auf das Versteigerungsverfahren haben (etwa auf die Festsetzung des Rufpreises oder die Fortführung des Verfahrens), was eben nur bei einem Verfahren nach § 352 EO sichergestellt ist (vgl. OGH 19.4.1967 SZ 40/51) und nicht bei einer freiwilligen Feilbietung nach §§ 272 ff. AußStrG, die der Veräußerer als Eigentümer - der er nun auch wieder nach dem Grundbuchstand ist - ohnedies betreiben könnte. Rechte, die zwischenzeitig gegen den Erwerber als Vormann eingetragen worden sind, bleiben - anders als bei der Rückabwicklung, siehe Abs. 1 - jedenfalls (ohne Rücksicht auf den guten Glauben des Zwischenerwerbers) aufrecht, da ihr Erwerb ja auch objektiv einwandfrei ist (der zusätzlichen Voraussetzung des guten Glaubens, der schuldlosen Unkenntnis eines dem Erwerb entgegenstehenden Umstandes, bedarf es also nicht).

Ist inzwischen das Eigentum auf einen Dritten übergegangen, so kommt es demnach nicht mehr zur Versteigerung gegen den (Zwischen-)Erwerber. Dies ist grundverkehrsrechtlich unbedenklich, der Erwerb des Dritten ist ja seinerseits selbständig grundverkehrsrechtlich zu beurteilen und müßte daher - wenn er nicht selbst wieder ein Umgehungsgeschäft sein sollte - mit dem Grundverkehrsrecht im Einklang stehen, also entweder einer Beschränkung nicht unterliegen (der Erwerb unterliegt beispielsweise nur Ausländergrundverkehrsregeln, der Erwerber ist Inländer) oder die grundverkehrsrechtlichen Voraussetzungen erfüllen.

Zum Art. 6:

Die vorgesehenen Verständigungen sollen es der Behörde unter anderem ermöglichen, ihrerseits Interessenten auf die Versteigerung aufmerksam zu machen, deren Erwerb grundverkehrsrechtlich zulässig wäre.

Zum Art. 7:

Die Bestimmungen über das Versteigerungsverfahren lehnen sich weitgehend an die derzeitigen Landesregelungen an.

Die viermonatige Frist des Abs. 2 erfordert eine korrespondierende Verwaltungsvorschrift des Inhalts, daß die Behörde den (erstinstanzlichen) Bescheid oder die Bestätigung binnen dieser Frist zu erlassen (zuzustellen) hat und daß jedenfalls nach Ablauf dieser Frist die Versagung der Genehmigung oder die Untersagung nicht mehr möglich ist. Dies gilt entsprechend auch für die Frist des Art. 9 Abs. 2.

Erst nachdem das Exekutionsgericht den Zuschlag gemäß Abs. 2 für wirksam erklärt hat, treten diejenigen

Rechtsfolgen ein, welche die Exekutionsordnung an die Erteilung des Zuschlags knüpft (siehe etwa § 156 EO). Das gleiche gilt für den Fall des Art. 8 Abs. 5.

Der im Abs. 3 vorgesehene Antrag auf erneute Versteigerung kann von den im § 154 Abs. 1 zweiter Satz EO genannten Personen gestellt werden, aber auch vom Ersteher, der ja Interesse an der Beendigung des Schwebezustandes des Zuschlags für sein Anbot hat.

Zum Art. 8:

Abs. 2 sieht im Hinblick auf ein mögliches Verfahren über eine "Bietgenehmigung" (Abs. 1 Z 1) vor, daß zwischen Bekanntmachung des neuen Termins und der Versteigerung im Regelfall mindestens sechs Monate liegen müssen. Die Regelung bedarf dennoch korrespondierender Verwaltungsvorschriften, die das Verfahren zur Entscheidung über die Bietgenehmigung beschleunigen, etwa nach dem Vorbild des § 10 Abs. 3 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983, LGBI. Nr. 69, zuletzt geändert durch das Landesgesetz LGBI. Nr. 74/1991.

Ist nach der landesgesetzlichen Regelung binnen kürzerer Frist als sechs Monaten über die Bietgenehmigung zu entscheiden, so muß gemäß Abs. 2 zweiter Satz das Gericht nicht die vollen sechs Monate zuwarten.

Der Abs. 3 soll sicherstellen, daß bei der erneuten Versteigerung kein höheres geringstes Gebot als der in der EO jeweils vorgesehene Bruchteil des Schätzwertes maßgebend ist, damit nicht durch ein allenfalls in den Versteigerungsbedingungen festgesetztes höheres geringstes Gebot Interessenten vom Bieten abgehalten werden, deren Erwerb dem Grundverkehrsrecht entspräche, und damit das Wirksamwerden des Zuschlags an den Ersteher der ersten Versteigerung zu sichern, obwohl sein Erwerb



grundverkehrsrechtlich verpönt ist. Im übrigen gelten auch für die erneute Versteigerung die der ersten Versteigerung zugrunde gelegten Versteigerungsbedingungen.

Hat der Meistbietende der ersten Versteigerung durch Unterlassung der Antragstellung bzw. der Anzeige die neuerliche Versteigerung erforderlich gemacht, so soll er gemäß Abs. 6 wie ein mit dem Erlag des Meistbots säumiger Ersteher behandelt werden, vor allem für einen eventuellen Ausfall am Meistbot haften (§ 155 EO).

Zum Art. 9:

Auch die Regelung der Vorgangsweise bei Überboten und Übernahmsanträgen folgt im wesentlichen den derzeitigen Landesgrundverkehrsgesetzen.

Zum Abschnitt VI:

Zum Art. 11:

Der Erwerb von Todes wegen durch einen Erben oder Vermächtnisnehmer, der "zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört", kann nach Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG keiner landesgrundverkehrsgesetzlichen Beschränkung unterliegen; zu diesem Kreis gehören - wenn österreichisches Erbrecht anzuwenden ist - der verwitwete Ehegatte, die Kinder, die Eltern und die Großeltern samt allen Nachkommen sowie die Urgroßeltern, ohne Rücksicht darauf, ob sie auch im konkreten Fall ein gesetzliches Erbrecht haben oder ein solches durch das Vorhandensein näherer Angehöriger oder durch eine letztwillige Verfügung ausgeschlossen ist. Zu diesem Personenkreis wird ein erheblicher, vermutlich sogar ein überwiegender Teil der Erwerber von Todes wegen gehören.

Meist wird eine entsprechende verwandtschaftliche Beziehung zum Erblasser für das Gericht offenkundig sein. Begriffsnotwendig ist dies gegeben, soweit der Nachlaß einem Erben auf Grund des Gesetzes eingeantwortet wird (in diesen Fällen bedarf die Zugehörigkeit zum Kreis der gesetzlichen Erben keiner gesonderten Erwähnung). Aber auch bei letztwilligen Anordnungen wird sehr oft aktenkundig sein, daß der Bedachte zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört.

In diesen Fällen, in denen evident ist, daß der Erwerb keiner grundverkehrsrechtlichen Beschränkung unterliegt, soll die Verbücherung des Abhandlungsergebnisses möglichst einfach, ohne Einholung eines Negativattestes der Grundverkehrsbehörde, möglich sein. Die Voraussetzung dafür soll - da das Grundbuchverfahren ein reines Urkundenverfahren ist - aus der der Verbücherung zugrundeliegenden Urkunde hervorgehen.

Die Formulierung der Bestimmung soll einerseits ("auf Grund der ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen") ausdrücken, daß das Verlassenschaftsgericht nicht verhalten ist, Erhebungen nur zur Frage zu pflegen, ob ein Bedachter zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört, wenn diese Frage für das Verlassenschaftsverfahren selbst irrelevant ist. Andererseits ("Stellt das Verlassenschaftsgericht ... fest") soll ausgedrückt werden, daß das Verlassenschaftsgericht Gewißheit über die Zugehörigkeit des Bedachten zum Kreis der gesetzlichen Erben haben muß, und zwar nach freier Beweiswürdigung unter Beachtung des im Verlassenschaftsverfahren geltenden Grundsatzes der amtswegigen Wahrheitsforschung; die Angaben in der vom Notar oder von der Gemeinde errichteten Todfallsaufnahme werden idR als Grundlage heranzuziehen sein, bloße Behauptungen der Beteiligten allein werden hingegen für eine solche Feststellung grundsätzlich nicht ausreichen. Kommt das Gericht in freier Beweiswürdigung

zum Ergebnis, daß es auf Grund der ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen eine entsprechende Angehörigeneigenschaft nicht feststellen kann, so hat es in seine Erledigung keine entsprechende Feststellung aufzunehmen. Der Bedachte hat auf die Feststellung keinen Anspruch, er muß sich in einen solchen Fall um ein Negativattest an die Grundverkehrsbehörde wenden (Art. 3 Abs. 1 Z 1).

#### Zum Art. 12

1. Die Art. 12 ff. regeln hingegen den Erwerb von Todes wegen nicht insgesamt, sondern nur den Erwerb als Erbe (auf Grund einer Einantwortungsurkunde, die keine Feststellung nach Art. 11 enthält), also durch Universalsukzession nach dem Erblasser. Sie modifizieren in ihrem Anwendungsbereich - der durch die Landesgesetze festgelegt wird - § 177 AußStrG und § 29 LiegTeilG.

Nicht hierunter fällt die Einzelrechtsnachfolge auf Grund eines Vermächtnisses. Der Erwerb durch Legat richtet sich vielmehr nach den allgemeinen Regeln der Art. 2 und 3. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, so kann der Legatar das Grundstück nicht erwerben; es verbleibt im Nachlaß bzw. nach der Einantwortung bei dem oder den Erben. Dem Legatar wird in diesem Fall - wenn sich kein anderer Erblasserwille ergibt - gemäß § 654 ABGB der Wert des Grundstücks vergütet.

2. Für den Erben hingegen durchbricht die Einantwortung das Intabulationsprinzip des § 431 ABGB. Der Erbe wird durch die Einantwortung zum Eigentümer auch des unbeweglichen Nachlasses. Die Einverleibung im Grundbuch hat insoweit nur noch deklaratorischen Charakter. Auch eine hier vorzusehende Regelung kann sinnvollerweise nicht verhindern, daß der Erbe nach der Einantwortung (zunächst) Eigentümer der zum Nachlaß gehörigen Liegenschaft wird, da

ja mit der Einantwortung eine Gesamtrechtsnachfolge auch in den übrigen Nachlaß eintritt und damit der bisherige Eigentümer - die hereditas iacens - erlischt; würde das der grundverkehrsrechtlichen Regelung unterliegende Grundstück von der Gesamtrechtsnachfolge ausgenommen, so hätte es keinen Eigentümer. Wenn der Erbe allerdings nicht binnen der - allenfalls gemäß Abs. 2 verlängerten - Frist des Art. 12 dem Verlassenschaftsgericht seine grundverkehrsrechtliche Legitimation nachweist oder das betroffene Grundstück an einen Dritten weiterveräußert, dessen Erwerb grundverkehrsrechtlich zulässig ist, wird er zur Veräußerung des Grundstücks - letztlich durch Versteigerung - verhalten.

Der Entwurf verzichtet bewußt darauf, die grundverkehrsrechtliche Legitimation des Erben zur Voraussetzung der Einantwortung zu machen, um nicht durch deren Prüfung den Ablauf des Verlassenschaftsverfahrens unnötig zu behindern und zu verzögern, zumal ja die Liegenschaft unter Umständen nur einen kleinen Teil des Nachlasses ausmacht.

3. Häufig kommt es vor, daß der Erbe das zum Nachlaß gehörige Grundstück nicht behalten will und sich mit Verkaufsabsichten trägt. Es wird wohl auch nicht selten der Fall sein, daß ein Erbe von vornherein weiß, daß er aus grundverkehrsrechtlichen Gründen das Grundstück nicht behalten kann (etwa weil er es den Umständen nach nur als Zweitwohnsitz benützen würde). In diesen Fällen soll der Erbe nicht gezwungen werden, seinen Erwerb der Behörde zu präsentieren. Es wird ihm daher die Möglichkeit eingeräumt, das ererbte Grundstück sogleich - also vor Befassung der Behörde - einem anderen zu veräußern, der dann für seine Person die Genehmigung zu beantragen, die Anzeige zu erstatten bzw. die Erklärung abzugeben hat und gegebenenfalls direkt die Verbücherung seines Eigentums beim Verlassenschaftsgericht erwirken kann (§ 23

Grundbuchsgesetz). Art. 12 (dessen Abs. 2 normiert eine Ablaufshemmung) eröffnen dem Erben sogar die Möglichkeit, binnen der Frist von sechs Monaten ab der Einantwortung noch weitere Käufer für das Grundstück zu suchen, falls der erste Kaufinteressent die grundverkehrsbehördliche Legitimation nicht erhalten kann.

"Anderer" kann ein Miterbe, ein Dritter und auch eine Personenmehrheit sein.

**Zum Art. 13:**

Die Verbücherung von Nachlaßliegenschaften, die nicht unter die Landesregelung fallen, wird von dieser Bestimmung nicht berührt; sie ist uneingeschränkt nach § 177 AußStrG und § 29 LiegTeilG durchzuführen.

Werden die im Art. 12 Abs. 1 Z 1 genannten Urkunden oder Erklärungen fristgerecht vorgelegt, so ist das Ergebnis der Abhandlung über ein der Landesregelung unterworfenes Grundstück zu verbüchern (§ 177 Außerstreitgesetz). Wird kein Verbücherungsantrag gestellt, so hat die amtswegige Verbücherung nach § 29 LiegTeilG zu erfolgen, wobei die Frist dessen Abs. 1 letzter Satz erst mit Vorlage der erforderlichen Nachweise zu laufen beginnen kann, da ja vorher noch nicht feststeht, ob die Verbücherung zulässig ist.

Für die Verbücherung des Eigentums des "anderen", der das Grundstück vom Erben erworben hat und der die grundverkehrsrechtlich erforderlichen Nachweise vorlegen kann (Art. 12 Abs. 1 Z 2), enthält der Entwurf keine speziellen Vorschriften. Der Erwerber hat die Verbücherung seines Eigentums unter Vorlage eines der im Art. 3 Abs. 1 genannten Nachweise zu beantragen. Der Verbücherungsantrag ist unter Vorlage der Einantwortungsurkunde beim Grundbuchsgericht zu stellen (Dittrich-Angst-Auer,

österreichisches Grundbuchsrecht<sup>4</sup> MGA 25, E 1. zu § 23 GBG und E 3. zu § 29 LiegTeilG). Stellt der "andere" keinen Antrag, so kann es zur amtswegigen Herstellung der Grundbuchsordnung nach § 28 LiegTeilG kommen (außerhalb der Anwendbarkeit des Grundbuchsrechts wird in einem solchen Fall von Amts wegen der Erwerb des Erben intabuliert, was hier aber nicht möglich ist).

Zu den Art. 14 und 15:

Gelingt es dem Erben nicht, fristgerecht seine Legitimation nachzuweisen oder einen geeigneten Käufer für das Grundstück zu finden, so kommt es auf Antrag der Behörde zur Versteigerung. Der Erbe erhält sodann anstatt des Grundstücks den Versteigerungserlös abzüglich der Kosten des Versteigerungsverfahrens (vgl. § 352a EO).

Das Grundbuchsgericht hat als Exekutionsgericht einzuschreiten.

Zum Art. 16:

Nach Abs. 2 zweiter Satz hat das Gericht die Verbücherung der Abhandlungsergebnisse gemäß Art. 13 zu bewirken; es ist also mangels eines Verbücherungsantrags des Erben § 29 LiegTeilG anzuwenden. Hat der Erbe das Grundstück hingegen gemäß Art. 12 Abs. 1 Z 2 weiterveräußert, so wird mangels eines Antrags des "anderen" die Herstellung der Grundbuchsordnung gemäß § 28 leg. cit. zu bewirken sein (zum Gesamten siehe auch die Erläuterungen zu Art. 13).

Zum Art. 17:

Der Erbe oder der vertragliche Erwerber des Grundstücks (Art. 12 Abs. 1 Z 2) soll auch nach Beginn des Versteigerungsverfahrens noch die Möglichkeit haben, seine

grundverkehrsrechtliche Legitimation nachzuweisen. Die Einstellung des Versteigerungsverfahrens soll er aber nur erreichen können, wenn er die gesamten aufgelaufenen Exekutionskosten vorweg begleicht.

**Zum Art. 18:**

Dieser Artikel ist keine materielle Bestimmung, aus der sich bereits die Nichtigkeitsfolge ergibt. Die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts muß sich vielmehr aus allgemeinen zivilrechtlichen Regeln über Schein- und Umgehungsgeschäfte oder aus Art. 2 Abs. 2 ableiten lassen. Umgehungsgeschäfte sind zunächst zivilrechtlich nicht als solche nichtig, sondern auf sie sind nach der Rechtsprechung (z.B. OGH EvBl. 1988/10) die umgangenen Rechtsvorschriften anzuwenden, falls deren Zweck durch die volle Wirksamkeit des Geschäfts vereitelt würde. Sollten also durch das konkrete Rechtsgeschäft die Grundverkehrsbestimmungen umgangen worden sein, so würde sich das Geschäft zunächst in der Phase der Genehmigungs-, Anzeige- oder Erklärungsbedürftigkeit befinden. In diesem Stadium ist es aber gemäß Art. 2 Abs. 1 nur "schwebend unwirksam", die Klage müßte abgewiesen werden. Die Nichtigkeit eines Umgehungsgeschäfts könnte sich aber aus Art. 2 Abs. 2 ergeben, wenn das in Wahrheit genehmigungs-, anzeige- oder erklärungsbedürftige Geschäft nicht fristgerecht der Behörde präsentiert worden ist.

Abs. 1 bedeutet keinen Zwang für die Länder, eine klagslegitimierte Behörde zu bestimmen. Ein Landesgesetzgeber könnte durchaus der Ansicht sein, daß das im Art. 4 vorgesehene Verfahren ausreicht, um Umgehungsgeschäfte zu verhindern oder sie nachträglich zu beseitigen. Dem Wunsch der Länder (vor allem Tirols) entsprechend soll aber zivilrechtlich dieser Feststellungsanspruch vorgesehen werden. Von einer drohenden Klage auf Feststellung der Nichtigkeit ist in

Bezug auf (beabsichtigte) Umgehungshandlungen eine abschreckende Wirkung zu erwarten, vor allem in Verbindung mit der "Nichtigkeitsautomatik" des Art. 2 Abs. 2. Wie bei jedem zivilrechtlichen Anspruch ist aber zivilrechtlich die Geltendmachung dem Berechtigten freigestellt.

Durch die Anführung des § 81 JN im Text des Abs. 1 soll klargestellt werden, daß für die Feststellungsklage stets das Gericht der gelegenen Sache (ausschließlich) zuständig ist. Diese Klarstellung ist erforderlich, weil je nach Ausgestaltung der landesgesetzlichen Regelung unsicher sein kann, ob die §§ 81, 83 bzw. 91 JN anzuwenden sind.

**Zum Art. 21:**

Der Vereinbarungsentwurf ist bestrebt, möglichst alle denkbaren Modelle verwaltungsbehördlicher Beschränkungen des Grundverkehrs zivilrechtlich abzudecken. Die Bundesländer sollen die ihnen durch die Änderung des Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG übertragene Kompetenz im Bereich verwaltungsbehördlicher Beschränkungen nützen können, ohne durch die begleitenden zivilrechtlichen Bestimmungen eingeengt zu sein. Sollte sich in Zukunft zeigen, daß neue Modelle oder Korrekturen bei den bestehenden Vorschriften andere oder zusätzliche zivilrechtliche Regeln erforderlich machen, so müßten entsprechende Verhandlungen über die Änderung der Vereinbarung aufgenommen werden.

Ein Anpassungsbedarf könnte schließlich auch durch Veränderungen im Bereich des (übrigen) Zivilrechts entstehen, wenn diese Veränderungen auf die mit dem Grundverkehr zusammenhängenden zivilrechtlichen Fragen einwirken.

Im Art. 21 erklären sich daher alle Vertragsparteien zu allenfalls notwendigen Nachverhandlungen bereit.