

Zsófia HORNYÁK*
Grunderwerb in Ungarn und im österreichischen Land Vorarlberg

1. Einleitung

Laut des Anhangs X Punkt 3 des Beitrittsvertrags – was von dem freien Kapitalverkehr¹ handelt – Ungarn konnte die Verbote des Erwerbs von landwirtschaftlichen Flächen durch natürliche Personen, die weder ihren Wohnsitz in Ungarn haben noch ungarische Staatsbürger sind, sowie durch juristische Personen gemäß seinen zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Akte geltenden Rechtsvorschriften nach dem Beitritt sieben Jahre lang (also bis 2011) beibehalten.² Es gibt eine Möglichkeit auf Verlängerung der Übergangsfrist von bis zu drei Jahren, wenn hinreichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei Ablauf der Übergangsfrist der Markt für landwirtschaftliche Flächen in Ungarn ernsthaft gestört ist.³

Das Parlament probierte das Moratorium laut seines Beschlusses 2/2010 (18.II.) bei der Kommission verlängern, und die Kommission stimmte der Anbehaltung des ungarischen Moratoriums bis 30. April 2014 mit ihrem Beschluss 2010/792/EU (20.XII.2010) zu.⁴

Es war notwendig wegen unseren Unionsverpflichtungen, eine neue Grundverkehrs-Rechtsnorm in Ungarn zu erschaffen.⁵ Also entstand das Gesetz Nr.

* dr. jur., Universitätsassistentin, Universität Miskolc, Staats- und Rechtswissenschaftliche Fakultät, Lehrstuhl für Agrar- und Arbeitsrecht, e-mail: joghzs@uni-miskolc.hu

¹ Siehe noch: Korom Ágoston: Az új földtörvény az uniós jog tükrében. Joggyenlőség vagy de facto más elbírálás? in: Korom Ágoston (edit.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszerológati Egyetem, 2013, 11-24.

² Benedek Fülöp: „A magyar földügy a XXI. század elején”. in: Fürj Zoltán (edit.): *„...a birtokolt föld...a szabadság maga”*, Debrecen, Debreceni Egyetem Agrártudományi Centrum, 2005, 13.

³ Beitrittsvertrag (23. September 2003) Anhang X Punkt 3 (2).

⁴ Korom Ágoston: A termőföldek külföldiek általi vásárlására vonatkozó `moratórium` lejárát követően milyen mozgásteret tesz lehetővé a közösségi jog?, *Európai Jog*, 2009/6, 7-16.; Siehe noch über das Ende des Moratoriums: Téglási András: The constitutional protection of agricultural land in Hungary with special respect to the expiring moratorium of land acquisition, in 2014, *Jogelméleti Szemle*, 2014/1, 155-175.

⁵ Siehe noch: Csák Csilla: Die ungarische Regulierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse des Ackerbodens nach dem Beitritt zur Europäischen Union, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2010/5, 20-31.; Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az átalakuló mezőgazdasági földszabályozás, in: *Advocat*, 2013/1-4, 12-17.; Csák Csilla – Szilágyi János Ede: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary, in: Roland Norer – Gottfried Holzer (edit.): *Agrarrecht Jahrbuch – 2013*, Wien – Graz, Neuer Wissenschaftlicher Verlag, 2013, 220-224.; Jakab Nóra – Szilágyi János Ede: New tendencies in connection with the legal status of cohabitants and their children in the agricultural enterprise in Hungary, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2013/15, 52-57.; Kapronczai István: Az új földszabályozás hatása az agrárpolitikára, in: Korom Ágoston (edit.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszerológati Egyetem, 2013, 79-92.; Kurucz Mihály: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről, *Geodézia és Kartográfia*, 2008/9, 13-22.;

CXXII von 2013 über den Verkehr von land- und forstwirtschaftlichen Böden,⁶ was in Kraft am 1. Mai 2014 voll und ganz trat.

Die Mitgliedsstaaten (also Ungarn auch) müssen Rücksicht darauf bei der Ausarbeitung der Regelungskonzeption nehmen, dass die Regeln, welche den freien Personen- und Kapitalverkehr begrenzen, einem entsprechenden gemeinnützigen Zwecke dienen, wodurch sie gegen die Vorschriften des Rechts der Europäischen Union nicht verstoßen.⁷

In diesem Beitrag möchten wir die ungarische Regeln mit der Regelung eines Landes eines Mitgliedsstaates vergleichen, was das Mitglied der EU seit 1995 ist, und seine Grundverkehrsgesetz – was den Unionsverpflichtungen entspricht – steht in Kraft (schon mehrmals geändert) seit einem Jahrzehnt. Dieser Mitgliedsstaat ist Österreich, wo sich nicht ein Grundverkehrsgesetz auf ganzes Reich (gegen der ungarischen Regelung) bezieht, sondern es gibt einzelne Rechtsordnungen in jedem Land auf die Grundverkehrsverhältnisse. Im Weiteren mögen wir das

Prugberger Tamás: Szempontok az új földtörvény vitaanyagának értékeléséhez és a földtörvény újra kodifikációjához, *Kapu*, 2012/9-10, 62-65.; Szilágyi János Ede: A földforgalmi törvény elfogadásának indokai, körülményei és főbb intézményei, in: Korom Ágoston (edit.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszerzői Egyetem, 2013, 110-111.; Vass János: A földtörvény módosítások margójára, in: Vass János (edit.): *Tanulmányok Dr. Domé Mária egyetemi tanár 70. születésnapjára*, Budapest, ELTE-ÁJK, 2003, 159-170.; Alvincz József: A „Földügyi törvénycsomag” jogszabályainak agrárgazdasági háttere, különös tekintettel az üzemszabályozásra, *Polgári Szemle*, 2013/3-6.; Mikó Zoltán: A birtokpolitika megvalósulását segítő nemzeti jogi eszközök, in: Korom Ágoston (edit.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*, Budapest, Nemzeti Közszerzői Egyetem, 2013, 151-163.; Andréka Tamás: Birtokpolitikai távlatok a hazai mezőgazdaság versenyképességének szolgálatában, in: Csák Csilla (edit.): *Az európai földszabályozás aktuális kibívásai*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 7-19.

⁶ Siehe über die Analyse und das Vorhergehende des Gesetzes: Csák Csilla – Hornyák Zsófia: Az új földforgalmi törvényről, in: *Östermelő*, 2013/4, 7-10.; Hornyák Zsófia: Einige neuralgische Punkte des neuen Grundstückverkehrsgesetzes, in: Stipta István (edit.): *Miskolci Egyetem Doktoranduszok Fóruma: Állam- és Jogtudományi Kar szekciókiadványa.*, Miskolc, Miskolci Egyetem Tudományszervezési és Nemzetközi Osztály, 2013, 5.; Horváth Gergely: Protection of Land as a Special Subject of Property: New Directions of Land Law, in: Smuk Péter (edit.): *The Transformation of the Hungarian Legal System 2010-2013*, Budapest, Complex Wolters Kluwer – Széchenyi István University, 2013, 359-366.; Kecskés László – Szécsényi László: A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 6. §-a a nemzetközi jog és az EK-jog fényében, *Magyar Jog*, 1997/12, 721-729.; Olajos István: A termőföldről szóló törvény változásai a kormányváltozások következtében: gazdasági eredményesség és politikai öncélúság, *Napi Jogász*, 2002/10, 13-17.; Olajos István: A termőföldről szóló törvény módosítása – avagy mi fér bele a száz napba?, *Napi Jogász*, 2002/8, 8-12.; Raisz Anikó: *Women in Agriculture – Country Report Hungary*, während Erscheinen; Tanka Endre: Történelmi alulnézet a magyar posztoszocialista földviszonyok neoliberais diktátum szerinti átalakításáról, *Hitel*, 2013/Januar, 109-136.; Zsohár András: A termőföldről szóló törvény módosításának problémái, *Gazdaság és Jog*, 2013/4, 23-24.

⁷ Szilágyi János Ede: Az Európai Unió termőföld-szabályozása az Európai Bíróság joggyakorlatának tükrében. in: Csák Csilla (edit.): *Az európai földszabályozás aktuális kibívásai*, Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 276.; Siehe noch: Korom Ágoston: A birtokpolitika közösségi jogi problémái, *Gazdálkodás*, 2010/3, 344-350.

Grundverkehrsgesetz Nr. 42/2004 des Landes Voralberg mit dem ungarischen Gesetz in der Frage des Eigentumserwerbs vergleichen.⁸

2. Die Voraussetzungen für die Berechtigung zum Eigentumserwerb bei den Böden

Das neue Gesetz bestimmt den Begriff des Landwirtes⁹: in Ungarn registrierte inländische natürliche Personen bzw. Staatsangehörige von Mitgliedstaaten, die über eine in einer Verordnung festgelegte Qualifikation in der Fachrichtung Landwirtschaft oder Forstwirtschaft verfügen oder mangels dessen nachweislich seit wenigstens drei Jahren kontinuierlich in Ungarn eine land- bzw. forstwirtschaftliche Tätigkeit bzw. ergänzende Tätigkeit im eigenen Namen und auf eigenes Risiko betreiben und daraus nachweislich Umsätze hatten, oder denen die Umsätze ausgeblieben sind, weil die realisierte land- oder forstwirtschaftliche Investition noch nicht verwertet werden konnte, odervals Mitglieder einer zu mindestens fünfundzwanzig Prozent in ihrem Eigentum befindlichen, in Ungarn eingetragenen landwirtschaftlichen Produktionsorganisation angesehen werden, die eine land- bzw. forstwirtschaftliche Tätigkeit betreiben oder eine land- bzw. forstwirtschaftliche und diese ergänzende Tätigkeit unter persönlicher Mitwirkung verrichten.¹⁰

Dagegen laut der voralberger Regelung gilt als Landwirt, wer einen landwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet oder wer nach Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebes oder von landwirtschaftlichen Grundstücken tätig sein will und die dazu erforderlichen Fähigkeiten besitzt.¹¹

Die ungarische Regelung fordert die entsprechende Bildung von dem Landwirt überwiegend, wenn es fehlt, lässt sich an die kontinuierliche (seit wenigstens drei Jahren) Betreibung der landwirtschaftlichen Tätigkeit genügen. Die österreichische

⁸ Siehe über die Besitzpolitik der Europäischen Union und der Mitgliedsstaaten: Prugberger Tamás – Szilágyi János Ede: Földbirtok-politika az európai uniós és tagállami normákban, in: Csák Csilla (edit.): *Agrárjog*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2006, 82-96.; Szilágyi János Ede: The Accession Treaties of the New Member States and the national legislations, particularly the Hungarian law, concerning the ownership of agricultural land, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2010/9, 48-60.; Szilágyi János Ede: Földbirtok-politika és szabályozás az európai uniós normákban, in: Csák Csilla (edit.): *Agrárjog*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 89-101.; Raisz Anikó – Szilágyi János Ede: Development of agricultural law and related fields (environmental law, water law, social law, tax law) in the EU, in countries and in the WTO, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2012/12, 119-123.

⁹ Siehe noch: Korom Ágoston: Nemzeti érdekek érvényesítése a birtokpolitikában, *Notarius Hungaricus*, 2012/2; Korom Ágoston: A földpiacra vonatkozó kettős jogalap tételeinek bírálata, *Magyar Jog*, 2011/3, 152-159.; Tanka Endre: Hogyan lehet Magyarország földje a magyarságé, *Kapu*, 2012/3, 32-42.; Tanka Endre: A föld nemcsak a mezőgazdaság ügye, hanem a nemzetvédelmi stratégia alapja, *Társadalomkutatás*, 2005/1, 5-26.; Tanka Endre: A globális tőkeuralom új korszaka a hazai birtokpolitikában, *A Falu*, 2004/3, 21-38.

¹⁰ Gesetz Nr. CXXXII von 2013 § 5 Punkt 7.

¹¹ Gesetz Nr. 42/2004 § 2 Absatz (3).

Rechtsnorm schreibt keine Bildung vor, der Hauptstandpunkt ist die Bewirtschaftung in einem landwirtschaftlichen Betrieb, aber sie bestimmt nicht, dass diese Bewirtschaftung seit wie langer Zeit bestehen muss. Also die ungarische Regelung ist strenger und konkreter in dieser Frage.

Keine von beide Gesetze machen keinen Unterschied zwischen den Staatsangehörigen des gegebenen Landes und den Bürger, wer aus einem anderen Staat stammen. Dieselbe Kriterien beziehen sich auch auf sie, die Staatsangehörigen der Mitgliedsstaaten müssen dem Bedingungssystem – was der Gesetzgeber bei dem Begriff des Landwirtes darstellt – auch entsprechen.

Was schreibt das ungarische Grundverkehrsgesetz als Bedingung der Berechtigung zum Eigentumserwerb vor? Einerseits wurde in den fünf Jahren nach dem Erwerb der erwerbenden Partei gegenüber nicht festgestellt, dass sie ein auf die Umgehung der Erwerbsbeschränkungen gerichtetes Rechtsgeschäft abgeschlossen hat. Andererseits hat sie keine Gebührenschulden der Bodennutzung, wiederum sie sich bereit erklärt, dass die Nutzung der Böden an niemand anderen abzutreten, die Böden selbst zu nutzen und dabei ihrer Pflicht zur Bodennutzung nachzukommen, und sie sich auch bereit erklärt, dass sie die Böden bis fünf Jahre nach dem Zeitpunkt des Eigentumserwerbs zu keinem anderen Zweck verwendet. Die erwerbende Partei muss sich die letzte zwei Voraussetzungen im Vertrag zur Übertragung des Eigentumsrechts bzw. in einer Erklärung, die in einer Privaturkunde mit voller Beweiskraft oder einer öffentlichen Urkunde aufgesetzt wurde, bereit erklären.¹²

Die voralberger Rechtsnorm bestimmt die Folgenden bei den Bedingungen: der Rechtserwerb dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hat oder, soweit ein solches nicht in Frage kommt, er der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht.¹³

Bei beiden Länder ist eine Voraussetzung des Eigentumserwerbs, dass die erwerbende Partei am gegebenen Boden selbst bewirtschaftet. Die österreichische Regelung schreibt eine Verpflichtung der vor Ort Wohnung zum Eigentumserwerb vor, aber bei der ungarischen Regelung hat der vor Ort wohnende Landwirt nur an einem vorteilhaften Platz in der Reihenfolge der Vorkaufsberechtigten. Bei Vorarlberg treffen wir mit dem Ausdruck des leistungsfähigen Bauernstandes, aber der Gesetzgeber nicht klärt, was es pünktlich bedeutet. Es gibt eine aushilfsweise Regel im österreichischen Gesetz, also wenn der Bestand der Voraussetzungen nicht möglich ist, dann das Rechtsgeschäft die Erhaltung eines mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht.

¹² Gesetz Nr. CXXII von 2013 § 13-14.

¹³ Gesetz Nr. 42/2004 § 6 Absatz (1).

3. Das Vorkaufsrecht

Laut der Hauptregel muss man den Vertrag den Vorkaufsberechtigten bei einem Verkauf von Böden in Ungarn mitteilen. Aber es gibt Fälle laut dem Gesetz, wenn das Vorkaufsrecht besteht nicht (z.B.: bei einem Kauf zwischen nahen Angehörigen), mit Ausnahme dieser muss der Eigentümer den als einheitliches Dokument aufgesetzten Kaufvertrag (und nicht nur das Kaufangebot) den Vorkaufsberechtigten mitteilen. Man muss den Kaufvertrag den Vorkaufsberechtigten per Bekanntmachung veröffentlichen. Den Kaufvertrag muss der Amtsleiter der nach der Lage der Böden zuständigen Stadt- oder Gemeindeverwaltung den Vorkaufsberechtigten per Bekanntmachung veröffentlichen, was durch Aushängen an der Ankündigungstafel des Bürgermeisteramtes erfolgt. Der Vorkaufsrechtsberechtigte kann innerhalb einer Ausschlussfrist von sechzig Tagen nach dem Anfangstag der Mitteilung eine Rechtserklärung zur Annahme des Kaufvertrags oder zum Verzicht auf sein Vorkaufsrecht abgeben. Die Rechtsnorm bestimmt die Reihenfolge der Vorkaufsberechtigten.¹⁴ Laut des Systems des Vorkaufsrechts ist der Zweck des Gesetzgebers die Ausbildung der gesunden Landbesitzstruktur, die Förderung des Bodenerwerbs der Personen, wer den Boden bebauen können.¹⁵

Laut des voralberger Gesetzes besteht das Vorkaufsrecht nur im Fall, wenn der Erwerber nicht Landwirt ist, und er möchte ein landwirtschaftliches Grundstück mit einem Flächenausmaß von mehr als 0,1 ha kaufen. Man muss es per Bekanntmachung veröffentlichen, und wenn ein Landwirt bereit ist, das Recht zum ortsüblichen Preis zu erwerben, und er möchte sein Betrieb erweitern, dann der Kaufvertrag verwirklicht sich mit dem Landwirt statt des Nicht-Landwirtes. Aber hier treffen wir nicht mit einer Regel, was die Reihenfolge bestimmt, also man bevorzugt nicht zum Beispiel vor Ort wohnende Landwirte. Dem Landwirt, der das Grundstück zuletzt bewirtschaftet hat, wird eine Begünstigung zuteil, das bedeutet, dass die Grundverkehrs-Landeskommission ihn schriftlich vom Rechtserwerb verständigen muss.¹⁶

¹⁴ Gesetz Nr. CXXII von 2013 § 18-22.

¹⁵ Siehe noch über das Vorkaufsrecht: Bobvos Pál: A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozása, *Acta Universitatis Szegediensis de Attila József Nominatae Sectio Juridica et Politica*, 2004, 3. füzet; Hegyes Péter: Értelmezési és jogintézményi kérdések a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog szabályozásával összefüggésben, in: Bobvos Pál (edit.): *Reformator iuris cooperandi*, Szeged, Pólay Elemér Alapítvány, 2009, 199-207.; Leszkoven László: A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései, in: *Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica et Politica*, Tomus XXII (2004), 393-403.; Olajos István: A 2002. február 22-én hatályba lépő termőföld adásvételéhez kapcsolódó elővásárlási és elő-haszonbérleti jog gyakorlásáról, *Napi Jogász*, 2002/4, 7-12.; Olajos István – Szilágyi Szabolcs: The most important changes in the field of agricultural law in Hungary between 2011 and 2013, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2013/15, 93-110.

¹⁶ Gesetz Nr. 42/2004 § 5.

4. Behördliche Bestätigung

Das neue Grundverkehrsgesetz führt indirekte Einschränkungsmittel bei den Bodenerwerbe ein, um die Ziele der Besitzpolitik zu erreichen, wie zum Beispiel die Verkehrsgeschäfte an die behördliche Bestätigung gebunden werden. Man braucht die Einführung der vorhergehenden behördlichen Genehmigung zu der erfolgreichen Einhaltung der Erwerbsverboten und der Erwerbsbeschränkungen. Das System der behördlichen Genehmigung¹⁷ ist beim Verkehr der Agrarunterstützungen schon eingeführt worden, so es berührt mittelbar das Eigentumsrecht und das Pachtrecht an Boden, es hat im Verkehr des Ackerbodens bis dem Inkrafttreten des Gesetzes Nr. I von 1987 bestanden. Dieses Gesetz hat die Notwendigkeit der vorhergehenden Genehmigung des Finanzministeriums zum Eigentumserwerb der Immobilien der Ausländer vorgeschrieben, also es ist kein neues Rechtsinstitut im ungarischen Recht.

Laut des Beitrittsvertrags¹⁸ hat Ungarn die Möglichkeit, das System der behördlichen Genehmigung einzuführen, also das vorhergehende behördliche Verfahren stößt nicht auf die Unionsregeln, die Unionsgerichtspraxis¹⁹ beurteilt auch erlaubt.²⁰ Die Verfügungen des neuen Grundverkehrsgesetzes, welche auf die behördliche Bestätigung beziehen, sind geltend von 1. Mai 2014. Laut dieser braucht man die Bestätigung des Verwaltungsorgans für Landwirtschaft zum Kaufvertrag des Bodens, die die Meinung der örtlichen Grundverkehrskommission vorangeht. Laut der Regierungsverordnung Nr. 560/2013 (31.XII.) bedeutet das Verwaltungsorgan für Landwirtschaft das Komitatsbodenamt in diesem Fall. Die Aufgabe des Verwaltungsorgans ist, dass es das siegreiche Angebot – was den Zielen der Besitzpolitik meist entspricht – zwischen mehreren Angeboten wählt. Der Vorteil des Verfahrens ist, dass jeder Übertragungsvertrag nur anhand der behördlichen Genehmigung entstehen kann, dieselbe Bedingungen beziehen auf alles, und das Bodenamt untersucht während des Verfahrens, dass die Verträge auf die Vorschrift der Rechtsnormen stoßen, oder nicht. Seiner Nachteil ist, dass das Verfahren sich verlängert, und die Kosten des Grundverkehrs nehmen auch zu, aber diese Kosten sind dem Zustandekommen der zu erreichenden Zielen der Besitzpolitik als Vorteil angemessen.²¹

Die auf dem Verwaltungsgebiet einer Stadt- oder Gemeindeverwaltung Böden nutzenden Landwirte und landwirtschaftlichen Produktionsorganisationen bzw. anderen natürlichen und juristischen Personen bilden pro Siedlung eine örtliche Gemeinschaft der Landwirte. Das Vertretungsorgan der örtlichen Gemeinschaft der

¹⁷ Siehe noch: Jani Péter: A termőföld-szerzés hatósági engedélyezésének szabályozása de lege lata és de lege ferenda, in: Ágoston Eszter Ildikó (edit.): *Komplementer kutatási irányok és eredmények az agrár-, a környezeti- és a szövetkezeti jogban*, Szeged, SZTE-ÁJK, 2013, 15-28.

¹⁸ Siehe: Korom Ágoston: Az új földtörvény az uniós jog tükrében. Jogegyenlőség vagy de facto más elbírálás?, in: Korom Ágoston (edit.): *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban*. Budapest, Nemzeti Közszerzői Egyetem, 2013, 11-24.

¹⁹ Siehe: Rechtssachen C-302/97; C-300/01; C-452/01.

²⁰ „Az új földtörvény vitaanyaga – A magyar föld védelmében”, in: <http://ujfoldtorveny.kormany.hu/download/1/91/40000/%C3%BAj%20f%C3%B6ldt%C3%B6rv%C3%A9ny%20koncept%C3%B3.pdf> (2014-12-21).

²¹ „Az új földtörvény vitaanyaga....”

Landwirte ist die durch die Mitglieder der Gemeinschaft gewählte örtliche Grundverkehrskommission, was aus wenigstens drei und höchstens neun Personen besteht. Das Gesetz Nr. CCXII von 2013 (über den Boden) verfasst eine aushilfsweise Regel, wenn die Mitglieder der örtlichen Grundverkehrskommission in der Gemeinde bis 1. Mai 2014 nicht gewählt werden, oder die gewählte örtliche Grundverkehrskommission ist funktionsunfähig. In diesem Fall ersucht das Verwaltungsorgan für Landwirtschaft das laut der Lage der Böden gebietliche Organ der Kammer im Verfahren gegen die behördliche Bestätigung des Kaufvertrags, um die Stellungnahme auszustellen.²²

Die örtliche Grundverkehrskommission ist eine vorhandene Körperschaft auch in Vorarlberg, aber ihre Aufgabe ist nicht nur die Meinungsäußerung, sondern sie entscheidet im gewissen Fall in der Frage der Gewährung der Genehmigung. Für jede vorarlberger Gemeinde besteht eine Grundverkehrs-Ortskommission, sie besteht aus dem Bürgermeister als Vorsitzendem und drei Beisitzern. Zwei Mitglieder der Grundverkehrs-Ortskommission müssen dem bäuerlichen Berufsstand angehören. Die Kommission muss unparteiisch und gewissenhaft laut des Gesetzes sein. Die Kommission ist zuständig bei Rechtserwerben an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, wenn der Erwerber in der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, wohnt. Wenn sie in dieser Frage nicht entscheiden kann, gibt sie nur eine Meinung. Wenn die Grundverkehrs-Ortskommission kann nicht entscheiden, oder wenn der Rechtserwerber nicht in der Gemeinde wohnt, wo der Boden liegt, dann muss die Grundverkehrs-Landeskommission über die Gewährung der Genehmigung entscheiden. Der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission muss ein rechtskundiger Landesbediensteter sein, der dem Personalstand der Agrarbezirksbehörde angehört. Je ein Beisitzer ist nach Anhören der Kammer der gewerblichen Wirtschaft, der Kammer für Arbeiter und Angestellte, des Vorarlberger Gemeindeverbandes und drei Beisitzer sind nach Anhören der Landwirtschaftskammer zu bestellen.²³

5. Schlussgedanken

Die ungarische Regelung vergleicht mit der österreichischen beim Eigentumserwerb an landwirtschaftlichen Böden, man kann bestimmen, dass das Ziel beider Rechtsnormen ist, dass eine Person das Eigentumsrecht des Bodens erwirbt, wer die Böden selbst nutzen wird. Beide Gesetze streben danach, dass der Eigentumserwerber seinen ständigen Wohnsitz auch im Betrieb hat, schreibt es die vorarlberger Regel als Bedingung des Eigentumserwerbs vor, aber bei der ungarischen Regelung hat der vor Ort wohnende Landwirt nur an einem vorteilhaften Platz in der Reihenfolge der Vorkaufsberechtigten.

²² Gesetz Nr. CXXII von 2013 § 23-30.

²³ Gesetz Nr. 42/2004 § 12-13.

In Voralberg besteht das Vorkaufsrecht nur in einem Fall, aber die Reihenfolge der Vorkaufsberechtigten wird nicht bestimmt, und es gibt ein Ausdruck des leistungsfähigen Bauernstandes zwischen den Bedingungen der Berechtigung, was nicht erklärt wird. So entsteht die Frage, dass der österreichische Gesetzgeber vielleicht zu großen Spielraum für die zuständige Behörde in der Entscheidungsfindung lässt. Anderer neuralgischen Punkt ist die Frage der Gewährung der Genehmigung bei der voralberger Regelung, über diese entscheidet die Grundverkehrs-Ortskommission bei einem vor Ort wohnenden Landwirt, aber wenn der Rechtserwerber nicht in der Siedlung laut der Lage der Böden wohnt, dann die Grundverkehrs-Landeskommission wird in diesem Fall entscheiden. Bedeutet diese Regel nicht zu große Diskrimination? Die Beantwortung dieser Fragen kann das Thema einer zukünftigen und praktischen Forschung sein.