

Teil Rechtsberatung



Die Rechtmäßigkeitskontrolle

Artikel 8 des LG 16/80

Beschlüsse

Satzung

Streiteinlassung

Verkauf und
Erwerb

Dingliche
Rechte

Beschlüsse über die Satzung und deren Änderungen



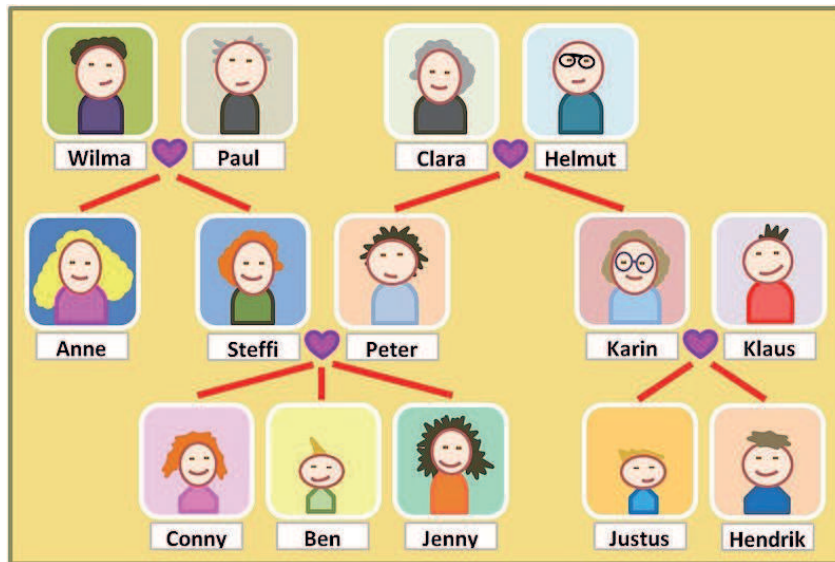
Beschlüsse über die Satzung und deren Änderung:

Gemäß Artikel 6 des Landesgesetzes vom 12.06.1980 erfolgt die Verwaltung und die Nutzung der Gemeinnutzungsgüter gemäß einer eigenen, vom Verwaltungskomitee verfassten, Satzung.

Die Satzung muss in Übereinstimmung der gesetzlichen Bestimmungen erstellt werden.

Wenn Satzungsänderungen nur einzelne Artikel betreffen, bitten wir Sie trotzdem, immer eine vollständige Satzung mit den Neuerungen mitzuschicken!

Verbot der Teilnahme an den Beschlussfassungen:



Bitte prüfen Sie Ihre
Satzung bezüglich den
darin vorgesehenen
Enthaltungspflichten!

Passen Sie eventuell den entsprechenden Artikel (meist Art. 6) an die Bestimmung des Art. 14 der Gemeindeordnung an! (Verbot der Teilnahme bez. Verwandten + Verschwägerten bis zum 2. Grad).

Enthaltungspflicht bis zum 4°

1°	Vater, Mutter, Schwiegervater, Schwiegermutter, Sohn, Tochter, Schwiegertochter
2°	Bruder, Schwester, Schwager, Schwägerin, Großvater, Großmutter, Enkelkinder
3°	Onkel, Tante, Nefte, Nichte, Urgroßeltern, Urenkelkinder
4°	Kusin, Kusine, Urgroßneffe, Urgroßnichte

Enthaltungspflicht bis zum 2°

1°	Vater, Mutter, Schwiegervater, Schwiegermutter, Sohn, Tochter, Schwiegertochter
2°	Bruder, Schwester, Schwager, Schwägerin, Großvater, Großmutter, Enkelkinder

Beschlüsse über die aktive und passive Streiteinlassung



Beschlüsse über die aktive und passive Streiteinlassung:

Will sich eine Eigenverwaltung BNG in ein Gerichtsverfahren einlassen, so sieht der Artikel 8 des Landesgesetzes vom 12.06.1980 vor, dass die Beschlüsse über die aktive und passive Streiteinlassung der präventiven Rechtmäßigkeitskontrolle der Landesregierung unterliegen.

Diese Beschlüsse müssen zwingend vor der gerichtlichen Einlassung (aktiv oder passiv) beschlossen werden!



- Der **Präsident** muss im Beschluss zur Streitführung ermächtigt werden.
- Im Beschluss muss der **Rechtsbeistand** offiziell beauftragt werden, wobei auch die Auswahl des Rechtsbeistandes zu **begründen** ist. (Siehe Vergabe einer Dienstleistung bzw. Rotationsprinzip).
- Diese Beschlüsse müssen **ausreichend** und **verständlich begründet** sein.
- Die **voraussichtlichen Kosten** müssen, unter Angabe des entsprechenden Kapitels, erfasst werden.
- Für eventuelle **Berufungen** sind wieder neue Beschlüsse zu genehmigen.

Beschlüsse über den Erwerb und Veräußerung von Grundstücken



Erwerb und Veräußerung von Grundstücken:

Der nationale Gesetzgeber unterscheidet im Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1766 vom 16. Juni 1927 zwei Kategorien von Gemeinnutzungsgütern:

- a) für Wald- oder Dauerweide nutzbare Flächen,
- b) für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignete Flächen.

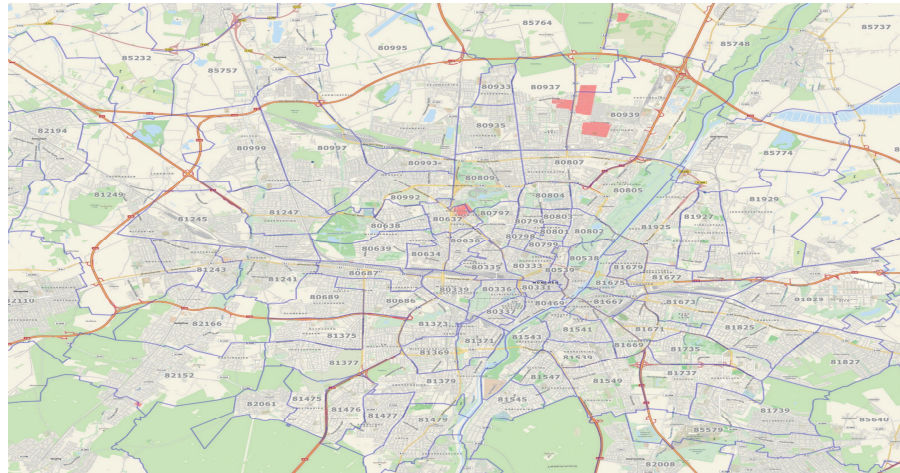
Will eine Eigenverwaltung BNG Grundflächen veräußern oder erwerben, so muss sie einige Regeln beachten.

Hier dazu einige Informationen:



Vorbereitende Maßnahmen:

- ✓ Einholung und Kontrolle der Erklärung über die urbanistische Zweckbestimmung der betroffenen Parzellen, um sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob das Rechtsgeschäft durchgeführt werden kann und nach welchem Verfahren der Vertragspartner ermittelt werden muss.



Vorbereitende Maßnahmen

✓ Kontrolle des Grundbuchsatzuzuges!

- gibt es Miteigentümer? - gibt es Belastungen?

(Hypotheken, Bindungen, Fruchtgenuss... --> Einleitung der lastenfreien Abschreibung beim Grundbuch, notariell beglaubigte Verzichtserklärung oder Todesbescheinigung des Berechtigten bei Fruchtgenuss, bei Bindungen und Unteilbarkeiten die entsprechenden Unbedenklichkeitserklärungen usw.)

✓ bei geschlossenen Höfen: Bewilligung der örtlichen Höfekommission!



Vorbereitende Maßnahmen

- ✓ eventuell Erstellung eines **Teilungsplanes**!
- ✓ beeidete **Schätzung** bzw. Erklärung über die Angemessenheit des Kaufpreises durch das Landesschätzamt oder einem beeideten Techniker!
- ✓ positives **Gutachten** (siehe Artikel 6ter des LG 16/80) **und** die entsprechende **Freischreibung** von Nutzungsrechten bzw. Anmerkung der Nutzungsrechte vom Landesrat für Landwirtschaft!



Erwerbsverbot

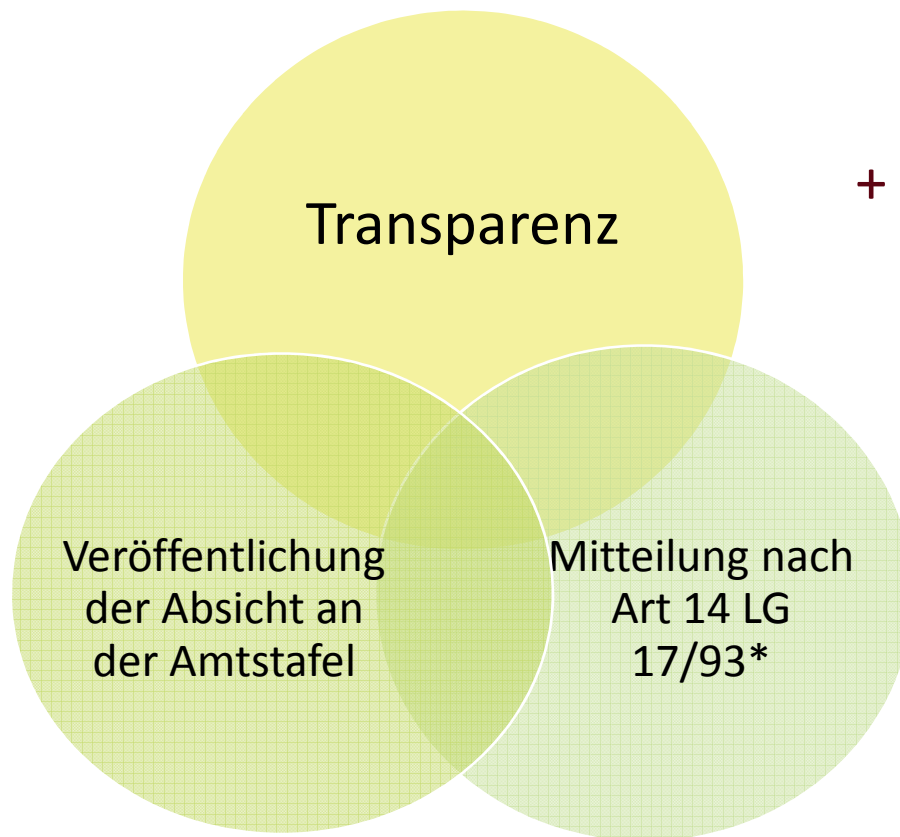
Im Sinne des Artikels 1471 des ZGB und des Artikels 20 der Gemeindewahlordnung dürfen Verwalter von öffentlichen Körperschaften weder direkt noch durch eine vorgeschobene Person Eigentum der öffentlichen Körperschaft erwerben, bei sonstiger Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes.

**Ehepartner in
Gütergemeinschaft**



**Auch bei
Tausch!**

Transparenzbestimmungen bei freihändiger Vergabe



+ Achtung Vorkaufsrechte!

- an alle Personen, gegenüber denen die abschließende Maßnahme direkte Wirkungen erzeugt, die kraft Gesetzes beitreten müssen und alle leicht bestimmbaren Personen, denen aus der abschließenden Maßnahme ein Nachteil erwachsen kann.

Die häufigsten Fehlerquellen vor der Beschlussfassung



Grundbuch	Transparenz	Urbanistische Zweckerklärung
! Fehlende Kontrolle des Grundbuchsatzuzuges hinsichtlich etwaiger Belastungen!	! Fehlende Veröffentlichung der Verkaufs-, Kaufs- und Tauschabsicht an der Amtstafel für 10 Tage ! Fehlende Mitteilung gemäß Artikel 14 des LG 17/93 oder fehlende Anmerkung im Beschluss	! Auswahl des falschen Verfahrens

DIGITAL



Beschlussfassung

DIGITAL



- ✓ Der Originalbeschluss muss digital erstellt werden und am Tag der Beschlussfassung vom Sekretär und vom Präsidenten digital unterschrieben werden.
- ✓ Das Veröffentlichungsdatum des Beschlusses sollte auf dem Beschluss festgehalten werden.
- ✓ Der Beschluss muss gemäß den Bestimmungen der Autonomen Provinz Bozen zweisprachig und in den ladinischen Gemeinden dreisprachig verfasst werden.



AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

- ✓ Die Anwesenheit oder Enthaltung aufgrund von Befangenheit der einzelnen Mitglieder bzw. des Sekretärs muss angegeben werden und es muss ausdrücklich erklärt werden, dass der Betroffene vor Behandlung des Tagesordnungspunktes den Sitzungssaal verlässt.
- ✓ Der Gegenstand (Angabe der m², der Grundparzellennummer, der Katastralgemeinde, des Teilungsplanes) und auch die Vertragsparteien müssen klar identifiziert sein (Name, Adresse, Geburtsort und -datum, Steuernummer).
- ✓ Das Rechtsgeschäft muss in den Prämissen deutlich und nachvollziehbar begründet werden!



negatives Beispiel:

Herr A. ersucht um den Erwerb der Gp. XY– die Verwaltung hat nichts dagegen.



positives Beispiel:

Der Antragssteller Herr X ersucht um den Erwerb der Gp. XY, da die Gp. XY direkt an sein Grundstück angrenzt und vom Antragsteller dafür benötigt wird um seine Einfahrt zu erweitern. Da es sich bei der Gp. XY um eine Fläche geringen Ausmaßes handelt, die für die Verwaltung als unproduktiv betrachtet wird, da sie sehr steil ist, werden durch deren Verkauf die Rechte der Nutzungsberechtigten nicht wesentlich geschmälert.

Den Beschlüssen müssen folgende Unterlagen beigelegt werden:

Diese Dokumente müssen beigelegt werden:

- Teilungsplan bzw. vidimierter Besitzbogen (bzw. Lageplan bei Dienstbarkeiten),
- beeidete Schätzung bzw. Erklärung über die Angemessenheit des Kaufpreises durch das Landesschätzamt,
- positives Gutachten für die Rechtsgeschäfte betreffend die Nutzungsgüter + die entsprechende Freischreibung von Nutzungsrechten bzw. positives Gutachten für das Rechtsgeschäft mit Anmerkung der Nutzungsrechte vom Landesrat für Landwirtschaft.

Diese Dokumente können beigelegt werden – es reicht aber auch eine entsprechende Erklärung im Beschluss:

- Erklärung über die urbanistische Zweckbestimmung,
- Erklärung über die Einhaltung der Transparenzbestimmungen bzw. Veröffentlichungsbestätigung der Verkaufsabsicht an der Amtstafel.

! Die einzureichenden Beschlüsse müssen von Anfang an mit den erforderlichen Unterlagen versehen werden!

Rechtsgeschäfte betreffend landwirtschaftliche Grundstücke



AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

Die Verwaltung der Gemeinnutzungsgüter gemäß LG Nr. 16/80

Referentinnen: Martine Pfeifer – Eva Maria Tscholl



Verkauf

Ein landwirtschaftliches Grundstück kann grundsätzlich freihändig vergeben werden, wenn:

1. die Transparenzbestimmungen eingehalten wurden! (D.h. dass die Absicht ein bestimmten Rechtsgeschäft abschließen zu wollen, vor Beschlussfassung an der digitalen Amtstafel veröffentlicht werden muss und im Sinne des Artikels 14 des LG 17/93 die Eigenverwaltung die Verkaufsabsicht allen leicht bestimmbaren Personen mitteilen muss, welchen aus der abschließenden Maßnahme ein Nachteil erwachsen kann oder die ein Interesse haben können. (Richtlinie der Landesregierung vom 30.12.2009)
2. keine landwirtschaftlichen Vorkaufsrechte der Anrainer oder Pächter berücksichtigt werden müssen!

Sollten zwei oder mehrere Interessenten für den Ankauf eines Grundstückes vorhanden sein, kann die Verwaltung das Grundstück nicht mehr mittels freihändiger Vergabe veräußern, sondern muss die betroffene Immobilie **versteigern**. (Die verschiedenen Formen der Versteigerung und deren diesbezüglichen Verfahren sind im R.D. 23. Mai 1924, Nr. 827 im Artikel 63 ff geregelt.)

Erwerb:

Der Ankauf von landwirtschaftlichen Flächen seitens der Eigenverwaltungen entspricht deren institutionellem Zweck. Die Grundfläche darf jedoch keine Belastungen aufweisen (z.B. Hypothek, Denkmalschutz usw.). Die Absicht, dieses Rechtsgeschäft abzuschließen, muss an der Amtstafel veröffentlicht werden.

Tausch:

Beim Tausch wird ein Rechtsgeschäft mit einer bestimmten Gegenpartei abgeschlossen, deshalb kann der Tausch mittels freihändiger Vergabe unter Angabe der entsprechenden Begründung und der Erklärung, dass kein Dritter einen Nachteil erfährt, abgeschlossen werden.



- Die Absicht, dieses Rechtsgeschäft abzuschließen, muss an der Amtstafel veröffentlicht werden!
- Das Tauschgeschäft kann flächen- oder wertgleich erfolgen, eventuelle Wertunterschiede sind jedoch mit einer Ausgleichszahlung zu tilgen.

Rechtsgeschäfte betreffend landwirtschaftliche Grundstücke

Verkauf:



Erwerb:



Tausch:



Rechtsgeschäfte betreffend Grundstücke in Wohnbauzonen



AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

Die Verwaltung der Gemeinnutzungsgüter gemäß LG Nr. 16/80

Referentinnen: Martine Pfeifer – Eva Maria Tscholl

Verkauf:

Beim **Verkauf** von Grundstücken, welche im Bauleitplan der Gemeinde als Wohnbauzone ausgewiesen sind, gilt anzumerken, dass diese grundsätzlich, sollten sie von der Größe her zum Bau einer Erstwohnung geeignet sein, versteigert werden müssen (= Richtwert 200m²).

Sollte die Größe jedoch gering sein und sollte die Fläche nur als **Zubehörsfläche** zu einem anderen Grundstück verwendet werden können, kann sie auch mittels freihändiger Vergabe verkauft werden, natürlich immer unter Einhaltung der Transparenzbestimmungen. (+ entsprechender Begründung im Beschluss!!)

Erwerb:

Der Erwerb von Grundflächen in Wohnbauzonen ist nicht erlaubt (auch nicht im Tauschwege).

Ausnahme: (Richtlinie der Landesregierung vom 11.07.2017)

Kleine Flächen in Wohnbauzonen können in begründeten Ausnahmefällen von den Eigenverwaltungen erworben werden, (also auch im Tauschwege) wenn:

- dies zur Grundregelung oder Richtigstellung von Eigentumsverhältnissen erfolgt, wobei dies zum institutionellen Vorteil der Eigenverwaltung sein muss;
- das Geschäft nur geringe Flächen betrifft;
- der Erwerb im öffentlichen Interesse erfolgt.

Tausch:

Ein Tausch von Grundflächen in Wohnbauzonen gegen Grundflächen in landwirtschaftlichen Zonen ist grundsätzlich erlaubt – jedoch nicht umgekehrt! (die Eigenverwaltung B.N.G. darf nur in begründeten Ausnahmefällen ein Grundstück in einer Wohnbauzone erwerben!)

Bei einem Tausch wird ein Rechtsgeschäft mit einer bestimmten Gegenpartei abgeschlossen, deshalb kann der Tausch mittels freihändiger Vergabe unter Angabe der entsprechenden Begründung und der Erklärung, dass kein Dritter dadurch einen Nachteil erfährt, abgeschlossen werden. Die Absicht, dieses Rechtsgeschäft abzuschließen, muss an der Amtstafel veröffentlicht werden!

Rechtsgeschäfte betreffend Grundstücke in Wohnbauzonen

Verkauf:



Versteigerung bzw.
Zubehörsfläche
unter 200 m²
freihändig

Erwerb:



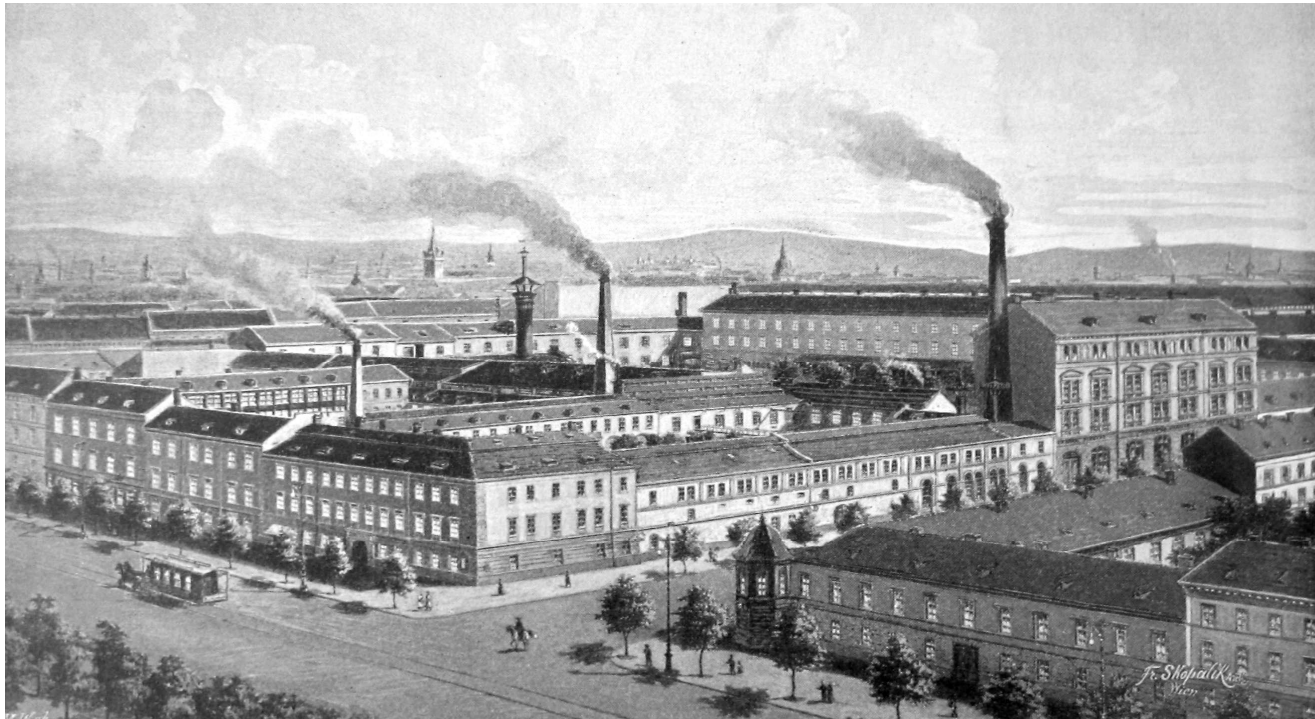
nur in Ausnahmefällen!

Tausch:



Verkaufen immer –
erwerben nur in
Ausnahmefällen!

Rechtsgeschäfte betreffend Grundstücke in Gewerbegebieten



AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

Die Verwaltung der Gemeinnutzungsgüter gemäß LG Nr. 16/80

Referentinnen: Martine Pfeifer – Eva Maria Tscholl

Verkauf:

Der Artikel 46 des Landesraumordnungsgesetzes (LG 13/97) besagt: „Über Liegenschaften, die als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, können **die Eigentümer** gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes, des Bauleitplans, des Durchführungsplans und der Bauordnung **frei verfügen**.“ Diese Bestimmung gilt jedoch nicht für die Eigenverwaltungen BNG, da diese im Unterschied zu privaten Eigentümern öffentliche Grundprinzipien einhalten müssen!

Richtlinie der Landesregierung vom 16.02.2016

Beim Verkauf von Immobilien, welche im Bauleitplan als Gewerbegebiete bzw. Gewerbebeerweiterungszone ausgewiesen sind, gilt grundsätzlich, dass diese versteigert werden müssen.

Erwerb:

Der Ankauf von Gewerbegebiet und Straßen seitens der Eigenverwaltung ist nicht erlaubt.

Tausch:

Ein Tausch von Grundflächen in Gewerbegebieten gegen Grundflächen in landwirtschaftlichen Zonen ist grundsätzlich erlaubt – umgekehrt jedoch nicht!

Ein Tausch kann mittels freihändiger Vergabe unter Angabe der entsprechenden Begründung und der Erklärung, dass kein Dritter dadurch einen Nachteil erfährt, abgeschlossen werden. Die Absicht, diese Rechtsgeschäfte abzuschließen, muss an der Amtstafel veröffentlicht werden.

Rechtsgeschäfte betreffend Grundstücke in Gewerbegebieten:

Verkauf:



nur
mittels Versteigerung

Erwerb:



Tausch:



nur Abtretung

Beschlüsse über die Errichtung und Änderung bzw. Löschung dinglicher Rechte



Errichtung und Änderung bzw. Löschung dinglicher Rechte

Beschlüsse über die Errichtung und Änderung bzw. Löschung dinglicher Rechte sind einsendepflichtig und müssen zusammen mit allen notwendigen Unterlagen (wie beim Verkauf) zur Rechtmäßigkeitskontrolle übermittelt werden. Die Absicht, dieses Rechtsgeschäft abzuschließen, muss an der Amtstafel veröffentlicht werden!

Beispiele: Oberflächenrecht und Unterflurrecht (nur befristet!), Grunddienstbarkeit, Weiderecht, Grenzreduzierung usw...

Enteignung durch die Gemeinde

Richtlinie der Landesregierung vom 06.09.2010

Die Beschlüsse über die einvernehmliche, als auch die nicht einvernehmliche Enteignung von Gütern, die mit Gemeinnutzrechten belastet sind, unterliegen nicht der Rechtmäßigkeitskontrolle der Landesregierung, da es sich bei der Enteignung um einen hoheitlichen Akt handelt, welcher auch ohne Zustimmung des Enteigneten durchgeführt werden kann, außerdem muss die Enteignungsentschädigung immer aufgrund einer Schätzung festgelegt werden.

Ersatzgewalt der Landesregierung =

Wann wird ein Kommissar eingesetzt :

1. Für ein bestimmtes Rechtsgeschäft, im Falle von Enthaltungspflichten bzw. Interessenskonflikten der Verwalter der Eigenverwaltung BNG (Art. 54 Absatz 5 Autonomiestatut) sowie in Fällen von Unterlassungen und Unregelmäßigkeiten der Verwaltung in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen (siehe Artikel 6, 7 und 8 des Landesgesetzes Nr.16/80).
2. Bis zu den Neuwahlen, wenn durch die Nichtannahme der Gewählten nach der Wahl die gesetzlich vorgesehene Mitgliederzahl des Komitees nicht erreicht wird (siehe Artikel 2, Absatz 1 bis des LG 16/80).

Checkliste:



- ☐ Urbanistische Zweckbestimmung
 - ☐ Eigenerklärung oder Dokument beilegen

- ☐ Freischreibung bzw. positives Gutachten
(max. 3 Jahre gültig)

- ☐ Schätzung (max. 3 Jahre gültig) ☐ Dokument beigelegt
 - ☐ Beeideter Techniker ☐ Gemeindetechniker
 - ☐ Schätzamt

- Grafische Darstellung
 - Teilungsplan(max. 2 Jahre) □ Lageplan
- Transparenzbestimmungen (Tausch, Erwerb, Verkauf)
 - Artikel 14 LG 17/93 □ Verkaufsabsicht Amtstafel
- Kataster und Grundbuch
 - Bewilligung örtl. Höfekommission (max. 2 Jahre gültig)
 - Belastungen (Bindungen, Gütergemeinschaft, Alimente)
 - Lastenfreie Abschreibung (Bewilligung zur Löschung der Hypothek, Zustimmung des Ehepartners usw.)

Dankeschön!

