

**Anfrage der LAbg. KO Dr. Sabine Scheffknecht PhD, LAbg. Johannes Gasser, MSc Bakk. BA und LAbg. Garry Thür, lic.oec.HSG, NEOS**

Frau Landesstatthalterin Dr. Barbara Schöbi-Fink  
Landhaus  
6900 Bregenz

Bregenz, am 21.11.2019

**Anfrage gem. § 54 der GO des Vorarlberger Landtages:  
10 Jahre nach der Testamentsaffäre - Steht das Landesrecht dem Recht der Erben im Weg?**

Sehr geehrte Frau Landesstatthalterin,

Der ORF Vorarlberg berichtete am 20. November, dass 10 Jahre nach Aufdecken der Testamentsaffäre die "geprellten Erben" noch immer nicht zu ihrem Recht gekommen sind. Noch immer seien einzelne Grundstücke im Besitz der falschen Erben. Daran Schuld sei unter anderem auch das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz, denn die Übertragung von rechtswidrig abgezweigten Grundstücken sei laut Gesetz "praktisch nicht erlaubt". Besonders problematisch sei die Übertragung von landwirtschaftlichen Grundstücken, die fälschlicherweise kirchlichen Institutionen vererbt wurden (<https://vorarlberg.orf.at/stories/3022443/>).

Vor diesem Hintergrund stelle ich hiermit gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages folgende

## **ANFRAGE**

1. Stimmt es, dass das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz einer Rückübertragung auf die rechtmäßigen Erben im Weg steht?
  - a. Wenn ja, inwiefern steht das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz dem im Weg?
  - b. Wenn ja, seit wann ist der Landesregierung diese Problematik bekannt?
  - c. Wenn ja, wurden legislative Maßnahmen in Auftrag gegeben, um den Betroffenen zu helfen?
  - d. Wenn ja, bis wann ist mit einem Ende dieser untragbaren Zustände zu rechnen?
  - e. Wenn nein, woran liegt es, dass immer noch unrechtmäßige Erben im Besitz einzelner Grundstücke sind?
2. Wie viele Fälle von Grundstücks-(Rück-)Übertragungen wurden bei der Grundverkehrslandeskommission anhängig gemacht?
3. Wie viele davon wurden negativ entschieden?

4. Inwiefern können überhaupt Interessen des landwirtschaftlichen Grundverkehrs einer Herstellung des rechtmäßigen Zustandes im Wege stehen?

Für die fristgerechte Beantwortung dieser Anfrage bedanken wir uns im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen,

LAbg. KO Dr. Sabine Scheffknecht PhD

LAbg. Johannes Gasser, MSc Bakk. BA

LAbg. Garry Thür, lic.oec.HSG



Bregenz, am 12. Dezember 2019

Frau Klubobfrau LAbg. Dr. Sabine Scheffknecht,  
Herrn LAbg. Johannes Gasser, MSC Bakk. BA,  
Herrn LAbg. Garry Thür, lic.oec. HSG  
Landtagsklub NEOS  
Landhaus  
6901 Bregenz

im Wege der Landtagsdirektion

Betrifft: 10 Jahre nach der Testamentsaffäre – Steht das Landesrecht dem Recht der Erben  
im Weg?

Bezug: Ihre Anfrage vom 21. November 2019, Zl. 29.01.005

Sehr geehrte Frau Klubobfrau Dr. Scheffknecht, sehr geehrte Herren LAbg. Gasser und Thür,

zu Ihrer Anfrage gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages nehme ich  
im Einvernehmen mit Frau Landesstatthalterin Dr. Barbara Schöbi-Fink wie folgt Stellung:

- 1. Stimmt es, dass das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz einer Rückübertragung auf die rechtmäßigen Erben im Weg steht?**
  - a. Wenn ja, inwiefern steht das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz dem im Weg?**
  - b. Wenn ja, seit wann ist der Landesregierung diese Problematik bekannt?**
  - c. Wenn ja, wurden legislative Maßnahmen in Auftrag gegeben, um den Betroffenen zu helfen?**
  - d. Wenn ja, bis wann ist mit einem Ende dieser untragbaren Zustände zu rechnen?**
  - e. Wenn nein, woran liegt es, dass immer noch unrechtmäßige Erben im Besitz einzelner Grundstücke sind?**

Laut Information der Abteilung Gesetzgebung im Amt der Landesregierung trifft es zu, dass der Grunderwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken – und dies würde auch im Fall einer Rückübertragung greifen – grundsätzlich unter die Genehmigungspflicht gemäß § 4 des Grundverkehrsgesetzes (GVG) fällt. Die Genehmigungsvoraussetzungen sind in § 6 Abs. 1 festgelegt.

Der Verkehr mit unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, bedarf wiederum einer Erklärung des Rechtserwerbers nach § 6a, das unbebaute Grundstück innerhalb von zehn Jahren zu bebauen (zu den Ausnahmen hiervon siehe Abs. 2 leg. cit.).

Im gegenständlichen Zusammenhang zu erwähnen ist aber auch die Ausnahmebestimmung gemäß § 9 Abs. 1 lit. c GVG. Hiernach bedürfen Rechtserwerbe von Todes wegen durch Personen, die zum Kreis der nächsten Angehörigen (§ 28 Abs. 3) gehören, keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Dabei sind unter den nächsten Angehörigen die Kinder des Verstorbenen und deren Nachkommen, seine Eltern und Großeltern samt deren Nachkommen, seine Urgroßeltern sowie sein Ehegatte oder eingetragener Partner zu verstehen. Darüber hinaus sind Rechtserwerbe von Todes wegen durch Personen, die nicht zum Kreis der nächsten Angehörigen (§ 28 Abs. 3) gehören, zu genehmigen, sofern die letztwillige Zuwendung nicht zum Zwecke der Umgehung der sonst geltenden Genehmigungsvoraussetzungen erfolgt ist (Abs. 2 leg. cit.).

Selbst unter der Annahme, dass die hier in Rede stehenden Fälle der Rückübertragung nicht unter den Tatbestand „Rechtserwerb von Todes wegen“ subsumiert werden können (das Ergebnis der Verfahren vor den ordentlichen Gerichten ist nicht im Detail bekannt), so kann zumindest im Falle land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke der Rechtserwerb genehmigt werden, wenn dieser zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erfolgt und das Interesse daran höher wiegt, als jenes an der Erhaltung der bisherigen Nutzung. Die Anwendung dieses Tatbestandes erscheint im gegenständlichen Fall, in dem eine Rückübertragung von auf betrügerische Art und Weise erworbenen Grundstücken bezweckt wird, durchaus vertretbar.

Abschließend darf nach Rücksprache mit der zuständigen Fachabteilung mitgeteilt werden, dass keine konkreten Fälle bekannt sind, in denen Anträge auf Rückübertragung abschlägig behandelt worden sind.

Laut Auskunft der Grundverkehrs-Landeskommission ist es aufgrund des geltenden Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes (GVG) vollkommen unproblematisch Liegenschaften, welche im Zuge der „Testamentsaffäre“ in den Besitz falscher Erben kamen, wieder an die „geprellten Erben“ zurück zu übertragen. Voraussetzung ist, dass im Zuge der Antragsstellung ein rechtskräftiges Urteil bzw. ein Vergleich eines Gerichts vorgelegt wird, damit die Grundverkehrsbehörde erkennen kann, dass die entsprechenden Liegenschaften an die rechtmäßigen Erben zurückübertragen werden. Das Grundverkehrsgesetz sieht unter § 9 Abs. 1 lit. c für einen Erwerb von Todeswegen durch Personen, die zum Kreis der nächsten Angehörigen gehören, sogar einen genehmigungsfreien Rechtserwerb vor. Wie bereits erwähnt muss der Behörde lediglich der Nachweis aufgrund eines Urteiles bzw. eines Vergleiches erbracht werden, dass der beantragte Rechtserwerber zum Kreis der nächsten Angehörigen gehört. Mehrere derartige Rückübertragungen wurden von der Grundverkehrs-

Landeskommission, sogar in verkürzten Grundverkehrsverfahren gemäß § 16 des GVG, innerhalb von wenigen Tagen erledigt. Bisher wurden sämtliche vorgelegten Rückübertragungen, ohne jegliche Komplikationen, im Sinne der Antragsteller unbürokratisch erledigt. Legistische Maßnahmen zur Rückführung von Grundstücken in den Besitz der rechtmäßigen Erben, im Zusammenhang mit der Aufarbeitung der „Testamentsaffäre“ beim Bezirksgericht Dornbirn, sind somit nicht notwendig. Es entzieht sich der Kenntnis der Grundverkehrs-Landeskommission, weshalb angeblich einzelne Grundstücke noch nicht an die rechtmäßigen Erben übertragen wurden. Es kann lediglich vermutet werden, dass hierfür noch keine entsprechenden gerichtlichen Urteile bzw. Vergleiche erwirkt werden konnten, mit welchem eine Rückübertragung vorgenommen werden kann.

**2. *Wie viele Fälle von Grundstücks-(Rück-)Übertragungen wurden bei der Grundverkehrslandeskommission anhängig gemacht?***

Laut Mitteilung der Grundverkehrs-Landeskommission wurden insgesamt sieben Anträge auf Rückübertragung von diversen landwirtschaftlichen Grundstücken bzw. Liegenschaftsanteilen in den Jahren 2012 bis 2015 bei der Grundverkehrs-Landeskommission eingebracht. Die entsprechenden Bescheinigungen, damit die rechtmäßigen Erben im Grundbuch eingetragen werden konnten, wurden innerhalb von wenigen Tagen ausgestellt. Grundlage für die Antragstellung waren jeweils rechtskräftige gerichtliche Urteile bzw. Vergleiche.

**3. *Wie viele davon wurden negativ entschieden?***

Laut Information der Grundverkehrs-Landeskommission wurde kein Antrag negativ entschieden, in welchem ein entsprechendes gerichtliches Urteil bzw. ein gerichtlicher Vergleich dem Ansuchen angeschlossen war, aus welchem die Behörde feststellen konnte, dass es sich um die Rückübertragung von Liegenschaften im Zusammenhang mit der Testamentsaffäre handelte.

Im September 2012 beabsichtige eine vermeintlich unrechtmäßige Erbin ein landwirtschaftliches Grundstück in Lustenau an einen Nicht-Landwirt zu veräußern. Diesem Antrag war weder ein gerichtliches Urteil, noch ein entsprechender Vertrag angeschlossen. Die betroffene Ortskommission dieser Gemeinde hatte damals eine ablehnende Äußerung abgegeben und mitgeteilt, dass diese Liegenschaft „Streitverfangen“ sei und eine entsprechende Klärung erst abgewartet werden sollte. Zudem sei der Kaufpreis wesentlich überhöht. Dieser Antrag wurde von der Grundverkehrs-Landeskommission mit Bescheid vom 16.01.2013 versagt. Eine entsprechende Beschwerde wurde nicht eingebracht. Im gesamten Verfahren wurde von keinem der Antragsteller behauptet bzw. es wurden auch keine entsprechenden Nachweise (Urteil, Vergleich etc.) vorgelegt, aus welchen erkennbar gewesen wäre, dass es sich um eine Rückübertragung einer Liegenschaft an einen „geprellten Erben“ handelt. Zudem wurde ein weit überhöhter ortsüblicher Kaufpreis für diese landwirtschaftliche Liegenschaft im Ansuchen angegeben.

**4. Inwiefern können überhaupt Interessen des landwirtschaftlichen Grundverkehrs einer Herstellung des rechtmäßigen Zustandes im Wege stehen?**

Laut Auskunft der Grundverkehrs-Landeskommission bedürfen die Übertragung von Liegenschaften an gesetzmäßige Erben bzw. an Personen, welche zum Kreis der nächsten Angehörigen gehören, nach dem Vorarlberger Grundverkehrsbestimmungen keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung (§ 9 Abs. 1 lit. c GVG). Bei derartigen Übertragungen sind somit auch die üblichen Genehmigungsvoraussetzungen nicht zu prüfen. Die Rückübertragung von Liegenschaften im Zusammenhang mit der Testamentsaffäre an die richtigen Erben ist aufgrund der Bestimmungen des GVG vollkommen unproblematisch. Es muss lediglich ein Urteil oder ein Vergleich eines Gerichtes vorgelegt werden, welches die rechtmäßige Rückübertragung bestätigt.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass eine Rückübertragung von landwirtschaftlichen Grundstücken, die fälschlicherweise kirchlichen Institutionen vererbt wurden, aus grundverkehrsbehördlicher Sicht auch kein Problem darstellt. Wie bereits erwähnt, muss aber auch für eine derartige Rückübertragung ein entsprechendes Urteil bzw. Vergleich eines Gerichtes vorgelegt werden, in welchem die rechtmäßige Übertragung an die richtigen Erben (allenfalls sogar Nacherben) bestätigt wird. Bis zum heutigen Tage wurde jedoch noch keine Rückübertragung, einer „irrtümlich“ im Besitz einer kirchlichen Institution befindlichen Liegenschaft, beantragt.

Vollständigkeitshalber muss auch erwähnt werden, dass mit Abschaffung des Baugrundstücksverkehrs im Jahre 2004 jegliche Erwerbe von bebauten als auch unbebauten Baugrundstücken keinerlei Genehmigungspflicht nach dem GVG mehr unterliegen. Es ist somit leicht möglich, dass im Zuge der Aufarbeitung der Testamentsaffäre diverse Liegenschaften im gewidmeten Baugebiet an rechtmäßige Erben rückübertragen wurden, ohne dass die Grundverkehrs-Landeskommission davon Kenntnis erlangte, da diese Rechtsgeschäfte genehmigungsfrei waren. Diesbezüglich können somit auch keine Angaben gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Landesrat Christian Gantner