



Vorsicht geboten!

Besonderheiten beim Liegenschaftserwerb in der Slowakei

Im Zuge der weltweiten Wirtschaftskrise sind Immobilienprojekte in Mitteleuropa vorübergehend zum Stillstand gekommen. Mittlerweile ist die Nachfrage nach Grund und Boden allerdings wieder gestiegen. In der Slowakei sollten allerdings Investoren insbesondere beim Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen auf gesetzliche Hürden achten.

FLÄCHENNUTZUNG. Zahlreiche Vorhaben und Projekte von Unternehmern werden in der Slowakischen Republik direkt auf landwirtschaftlichen Grundstücken realisiert bzw. wird eine Nutzung einer landwirtschaftlichen Fläche für die Sicherstellung dieser Projekte vorgesehen. Ein bedeutender Teil dieser Grundstücke erfüllt jedoch in der dem Projekt vorausgehenden Phase eine wichtige an die Grundstücksart gestellte Anforderung nicht, und zwar, dass für den Bau bzw. andere nicht landwirtschaftliche Projekte kein landwirtschaftlicher Boden zu beanspruchen ist. Das betrifft nicht nur den Bau von Fabriken, Industrieparks, Produktionshallen oder Wohnhäusern, sondern auch Projekte wie zum Beispiel den Bau von Freizeitanlagen (etwa von Golfplätzen). Die slowakische Gesetzgebung versteht unter landwirtschaftlichem Boden einen potenziell für die landwirtschaftliche Produktion nutzbaren Boden, welcher im Liegenschaftskataster als Ackerboden, Hopfengarten, Weingarten, Obstplantage, Gärten und ständige Bodenbewüchse erfasst ist. Der landwirtschaftliche Boden stellt zirka 48 Prozent der Gesamtfläche der Slowakei dar. Zum Ausdruck von Qualität und Wert des produktiv-ökologischen Potenzials des landwirtschaftlichen Bodens (und derzeit auch für die Bestimmung der Abgabenhöhe) wird dieser durch die so genannte bodenökologische Bonitätseinheit (BPEJ) in die Gruppen BPEJ 1 bis 9 eingeteilt. Unter Berücksichtigung der großen Bedeutung des landwirtschaftlichen Bodens als grundlegendes Mittel zur Gewährleistung der Ernährung der Bevölke-

rung erscheint das logisch. Zur Bewahrung der landwirtschaftlichen Bodenfläche vor unberechtigter Inanspruchnahme für nicht landwirtschaftliche Nutzung existiert in der Slowakei ein spezieller Rechtsrahmen. Dieser gewährleistet den Schutz und ermöglicht zugleich unter gewissen Bedingungen, den landwirtschaftlichen Boden ständig oder zumindest temporär (maximal für zehn Jahre) für nicht landwirtschaftliche Zwecke zu nutzen, das heißt diesen durch einen Beschluss des zuständigen „Regionalen Grundstücksamts des landwirtschaftlichen Bodenfonds“ umzuwidmen.¹ Der eigentliche Umwidmungsprozess des landwirtschaftlichen Bodens beginnt auf Antrag einer juristischen oder natürlichen Person, wobei dieses Verfahren durch die Verwaltungsordnung geregelt ist. Zusammen mit dem Antrag sind auch die gesetzlich erforderlichen Dokumente vorzulegen. Die Verwaltungsordnung lässt de facto die Möglichkeit einer späteren Ergänzung der Anlagen zu, und zwar auf Basis einer Aufforderung zur Ergänzung der Antragsstellung innerhalb einer durch das zuständige Organ festgelegten Frist.

EINZUBRINGENDE UNTERLAGEN. Antragsanlagen sind zum Beispiel der rechtsgültige Gebietsbescheid (die Bebauungsgenehmigung). Der Gebietsbescheid wird durch das Bauamt (von der Gemeinde, in bestimmten Sonderfällen auch von anderen Organen) herausgegeben. Darin wird das Gebiet für den geplanten Zweck abgegrenzt, und es werden die Bedingungen für die Sicherstellung der Wahrung der Interessen der Ge-

meinschaft in dem betreffenden Gebiet festgelegt (vor allem betreffend die Vereinbarkeit des Projekts mit den Zielen und Vorhaben der Raumplanung, die sachliche und zeitliche Koordinierung einzelner Bauwerke und anderer Umweltschutzmaßnahmen im Gebiet). Schließlich wird auch über den Schutz von Denkmälern und über mögliche Einwände von Verfahrensteilnehmern entschieden. Die Antragsanlagen umfassen weiters die Zustimmung des Bezirksgrundstücksamts (eines dem regionalen Grundstücksamt übergeordneten Organs), die Projektdokumentation („Planung“) mit einer detaillierten Beschreibung des Projekts und die so genannte „Mutterbodenbilanz des landwirtschaftlichen Bodens“. Letztere hat einen Plan zur wirtschaftlichen Nutzung zu enthalten und muss durch eine dazu qualifizierte Person erstellt sein. Zusätzlich muss ein Projektplan zur Rekultivierung des zeitweise umgewidmeten landwirtschaftlichen Bodens (einschließlich Zeitplan und Kostenaufstellung) vorgelegt werden, und es sind Identifikationsangaben² über das Grundstück einzubringen. Weitere obligatorisch vorzulegende Dokumente sind die Stellungnahmen der Verfahrensteilnehmer und der betroffenen Organe der staatlichen Verwaltung und der Kommunalverwaltung³ und eine Kalkulation der Abgaben für die gesamte Umwidmung. Der Antragsteller hat darüber hinaus die gesetzlich festgelegten Prinzipien zum Schutz des landwirtschaftlichen Bodens einzuhalten (dies gilt insbesondere für landwirtschaftliche Flächen, die entsprechend dem BPEJ-Code der 1. bis 4. Qualitäts-

gruppe zugeordnet sind), muss eine alternative Platzierung des geplanten Bauwerks auf dem landwirtschaftlichen Boden hinter der Grenze des bebauten Ortsgebietes vorsehen und eine Einschätzung der Konsequenzen für den landwirtschaftlichen Boden für solche Alternativen vorlegen.

UMWIDMUNGSBESCHIED. Wenn die Prinzipien für den Schutz des landwirtschaftlichen Bodens eingehalten sind, erlässt das zuständige regionale Grundstücksamt einen Bescheid über die Umwidmung des landwirtschaftlichen Bodens. Dieser Bescheid über die ständige oder temporäre Umwidmung ist die Grundlage für die Kennzeichnung der Änderung der Grundstücksart im Liegenschaftskataster in eine sonstige Fläche. Achtung: Er ist nur für das genehmigte Vorhaben gültig! Ein Bescheid über die temporäre Umwidmung wird mit Ablauf des Zeitraums ungültig – und zwar, wenn der Boden für das betreffende Vorhaben innerhalb von fünf Jahren nicht verwendet wurde (dies stellt keinen Grund für die Rückzahlung der Abgabe dar). Was die Gebühren für die Umwidmung von landwirtschaftlichem Boden betrifft, so wurden im Jahr 2009 565.000 Euro an Abgaben eingekommen (wobei bis zu 5,1 Millionen Euro angenommen worden waren), für das erste Halbjahr 2010 erreichten die Abgaben 499.000 Euro (im Vergleich zu geplanten Abgaben in der Höhe von 5,3 Millionen Euro). Auch aus dem Grund, dass die Abgaben nicht die Erwartungen erreichen, erwägt die derzeitige Regierung, die Abgabepflicht für die Umwidmung von landwirtschaftlichem Boden aufzuheben. Bis es

zur Aufhebung kommt, besteht die Absicht, die Abgaben für die ständige oder temporäre Umwidmung von landwirtschaftlichem Boden auf einen einheitlichen Betrag von 0,1 Euro/m² zu senken.

In Kürze wird in dieser Angelegenheit eine grundlegende Entscheidung erwartet. Entsprechend dem derzeit geltenden Rechtsstand ist die Umwidmung von landwirtschaftlichem Boden gebührenpflichtig, und zwar konkret für eine Umwidmung von landwirtschaftlichem Boden der BPEJ-Gruppe 1 bis 4 gemäß der geltenden Regierungsverordnung der Slowakischen Republik (wie im Weiteren angeführt).

Das Gesetz über den Bodenschutz und die Nutzung von landwirtschaftlichem Boden kennt auch Ausnahmen von der Abgabepflicht für die Umwidmung von landwirtschaftlichem Boden. Diese gelten vor allem für den Bau von Landwirtschafts- und Industriebetrieben in bebauten Arealen, für den Bau eines Betriebes, für welchen ein Beschluss über eine Investition im öffentlichen Interesse herausgegeben wurde. Weitere Ausnahmen betreffen Bauwerke, über welche im Ausnahmefall die Regierung der Slowakischen Republik entscheidet (zum Beispiel für den Bau von Autobahnen, Straßen der I., II. und III. Klasse für Kraftfahrzeuge und Ortsstraßen im Eigentum der Gemeinde) und Bauwerke, die dazu dienen, landwirtschaftliche Grundstücke zugänglich zu machen und zu schützen.

FAZIT. Eine Umwidmung von Boden aus dem Bodenfonds ist kompliziert, und es empfiehlt sich in jedem Fall, bei der Realisierung

von Projekten, die auch eine Umwidmung von landwirtschaftlichem Boden vorsehen, einen mit der lokalen Rechtslage und den lokalen Gepflogenheiten vertrauten Berater zu konsultieren. ■

Gebühren für die ständige Umwidmung von landwirtschaftlichem Boden

1. Gruppe	15 €/m ²
2. Gruppe	12 €/m ²
3. Gruppe	9 €/m ²
4. Gruppe	6 €/m ²

Gebühren für die temporäre Umwidmung von landwirtschaftlichem Boden

1. bis 4. Gruppe	1 €/m ²
------------------	--------------------



DER AUTOR

JUDr. Martin Jacko
Rechtsanwaltsanwärter bei
Lansky, Ganzger & Partner
Rechtsanwälte GmbH
1010 Wien, Rotenturmstraße 29
Tel. 01/533 33 30-0
www.lansky.at

Gebühren in den verschiedenen BPEJ-Gruppen (in €/m²)

Bezirk	BPEJ-Gruppen								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Bratislava	11,56	23,91	14,34	3,83	3,07	23,05	14,96	1,43	3,84
Trnava	18,92	31,55	10,14	6,68	8,36	16,11	5,58	1,41	1,24
Trenčín	0,61	6,10	4,54	5,72	13,21	20,91	14,84	9,20	24,86
Nitra	8,99	31,04	12,12	8,28	17,71	16,04	2,27	2,51	1,03
Žilina	–	–	–	0,10	6,20	9,21	30,27	9,16	45,05
Banská Bystrica	–	0,28	0,27	0,51	11,82	31,51	15,37	14,80	25,44
Prešov	–	–	–	0,05	6,46	17,53	28,74	16,20	31,02
Košice	–	–	–	0,49	20,1	36,49	14,68	17,92	10,41

¹ Es ist anzumerken, dass in bestimmten im Gesetz festgelegten Fällen eine Umwidmung nicht erforderlich ist (z. B. wenn es sich um eine umgewidmete Fläche bis 500 m² in den Grenzen eines bebauten Gebietes handelt, um Fälle der Verwendung des landwirtschaftlichen Bodens für ein nicht landwirtschaftliches Vorhaben für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr, einschließlich der Versetzung des landwirtschaftlichen Bodens in den ursprünglichen Zustand, Bohrungen und Brunnen, Masten oder andere Objekte von Unterflur- oder Überflurleitungen, deren Fläche 25 m² nicht übersteigen, und wenn es sich um eine einmalige Änderung einer Grundstücksart mit einer Fläche bis 15 m² handelt u. dgl.).

² Es handelt sich um einen Katasterauszug, die Kopie der Katasterkarte mit der Kennzeichnung der für die Umwidmung vorgesehenen Parzellen, den geometrischen Plan der zur Umwidmung vorgesehenen Flächen, die Bestätigung über die bodenökologische Bonitätseinheit.

³ Diese dokumentieren die Zustimmungen der Eigentümer bzw. Nutzer der betroffenen Grundstücke (inkl. der benachbarten Grundstücke) und die Stellungnahme des Slowakischen Grundstücksfonds (SPF), falls auch vom SPF verwaltete Grundstücke betroffen sind (i. e. Grundstücke im Eigentum des Staates, Grundstücke, deren Eigentümer unbekannt sind, und dgl.).