

ZfRv

Zeitschrift für Europarecht, Internationales Privatrecht & Rechtsvergleichung

EuGH - Rechtsprechung

Name „Pablo Escobar“ nicht als Unionsmarke
eintragungsfähig

Wolfsjagdverbot in Österreich ist gültig

Werbung für Biozidprodukte

Beiträge

Zur Bedeutung der Gründe für die Bestimmung des
gewöhnlichen Aufenthalts

Agnes Balthasar-Wach, Verena Wodniansky-Wildenfeld

Rechtliche Voraussetzungen für Kauf und Vererbung
von Agrarflächen, Forstflächen und Bauernhöfen nach
slowenischem Recht

Renato Vrenčur, Kristjan Zahrastnik, Denis Baghrizabehi

The unceasing tension between the Hague Convention's initial
purpose and domestic violence concerns

Yvonne Elumogo

Leitsatzkartei

Anknüpfung einer im Ausland geschlossenen Partnerschaft
Zum „Ausrichten“ der Geschäftstätigkeit auf den Verbraucher-
staat

Rechtliche Voraussetzungen für Kauf und Vererbung von Agrarflächen, Forstflächen und Bauernhöfen nach slowenischem Recht

Der Beitrag schnell gelesen

Für den Rechtsverkehr von Agrarflächen, Wäldern und Bauernhöfen sind Sonderregeln anzuwenden, die durch das AgrarflächenG (ZKZ) und das ForstG (ZG) festgelegt werden. Das Gesetz über die Änderungen und Ergänzungen des AgrarflächenG (ZKZ-G) von 2022 griff stark in die betreffende Rechtsordnung ein. Die Agrar- und Forstflächen decken in Slowenien insgesamt ca 80% des gesamten Staatsgebiets ab. Deswegen ist auch der Anteil des Verkehrs mit Agrarflächen, Forstflächen und Bauernhöfen verhältnismäßig groß. Dieser

erhöht sich seit der Novelle des ZKZ-G, da das Verbot des Verkehrs mit Teilen der sog geschützten Bauernhöfe abgeschafft wurde. Da es sich um relevante Änderungen und Ergänzungen des ZKZ handelt, werden die Schlüsselneuheiten, die durch die Novelle des ZKZ-G eingeführt wurden, im Artikel dargestellt.

Internationales Privatrecht und Rechtsvergleichung
ZfRV 2024/100



Dr. RENATO VRENČUR ist außerordentlicher Professor an der Juristischen Fakultät der Universität Maribor.

KRISTJAN ZAHRAŠNIK ist Assistent an der Juristischen Fakultät der Universität Maribor.

Dr. DENIS BAGHRIZABEHI ist Dozent an der Juristischen Fakultät der Universität Maribor.

Inhaltsübersicht:

- A. Einleitung
- B. Novelle ZKZ-G von 2022
 - 1. Einleitung
 - 2. Die Novelle ZKZ-G schafft die Einschränkungen des Verkehrs mit geschützten Bauernhöfen ab
 - 3. Frist für die Annahme des Gebots
 - 4. Der Nachbarlandwirt und sein (Vorkaufs-) Recht
 - 5. Der neue Art 23.a ZKZ – Verkauf von Grundstücken mit Mischzwecknutzung
- C. Anstatt des Schlussworts

A. Einleitung

Für den Verkehr in landwirtschaftlichen Flächen, Wäldern und Bauernhöfen gelten besondere Regelungen des AgrarflächenG (slowenische Abk ZKZ¹) und des ForstG (slowenische Abk ZG²). Nach der gesetzlichen Definition gilt der Erwerb von Eigentumsrechten durch Rechtsgeschäfte zw Lebenden und in anderen gesetzlich bestimmten Fällen als Verkehr mit Agrarflächen, Forstflächen oder Bauernhöfen (vgl Art 17 ZKZ).³ Im Jahr 2022 wurde mit dem Gesetz zur Änderung und Ergänzung des AgrarflächenG – ZKZ-G⁴ (im Folgenden: Novelle ZKZ-G) in erheblichem Umfang in die gesetzliche Regelung des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Flächen, Wäldern und landwirtschaftlichen Betrieben eingegriffen. Die Agrar- und Forstflächen decken in Slowenien insgesamt ca 80% des gesamten Staatsgebiets ab. Deswegen ist auch der Anteil des Verkehrs mit Agrarflächen, Forstflächen und Bauernhöfen verhältnismäßig groß. Dieser erhöht sich seit der Novelle des ZKZ-G (seit 2022), da durch die zitierte Novelle das Verbot des Verkehrs mit Teilen der sog ge-

schützten Bauernhöfe abgeschafft wurde (das bedeutet, dass das Verbot der Zerschlagung geschützter landwirtschaftlicher Betriebe aufgehoben wurde). Da es sich hierbei um sehr wichtige Änderungen und Ergänzungen des ZKZ handelt, stellen wir in dem Artikel die wesentlichen Neuerungen vor, die durch die ZKZ-G-Novelle eingeführt wurden. Teilweise werden wir auch auf einige unserer Meinung nach unzureichende Lösungen des neuen ZKZ-G kritisch eingehen.

B. Novelle ZKZ-G von 2022

1. Einleitung

Die Novelle des ZKZ-G, die seit dem 13. 4. 2022 anzuwenden ist, bringt viele Neuheiten, die den Verkehr mit Liegenschaften, die zweckgebunden definiert sind, beeinflussen, wie Agrarflächen bzw Forstflächen. Zu den wichtigsten Änderungen gehören insb diese:

- ▶ die Abschaffung der Einschränkungen beim Verkehr mit geschützten Bauernhöfen;
- ▶ die Änderung der Frist für die Annahme des Gebots;
- ▶ die Regelung des Verkaufs von Grundstücken mit gemischter Zweckwidmung (landwirtschaftliche Zwecknutzung sowie Forst);
- ▶ uÄ.

Die Änderungen sind sowohl für den Abschluss von Liegenschaftsverträgen zw Lebenden (Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, Tauschvertrag, Trennungsvertrag, Vornutzungsvertrag und Übergabsvertrag) als auch für den Abschluss von Verträgen im

¹ Zakon o kmetijskih zemljiščih (Agrarflächengesetz) (ZKZ) (Ur. l. RS, Nr 71/2011 – ABW, 58/2012, 27/2016, 27/2017 – ZKme-ID, 79/2017, 44/22 und 78/23 – ZUNPEOVE).

² Zakon o gozdovih (Forstgesetz) (Ur. l. RS, Nr 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 – ZDavNep, 17/14, 24/15, 9/16 – ZGGLRS, 77/16 und 78/23 – ZUNPEOVE).

³ Umfassend über den Verkehr mit Agrarflächen, Forstflächen oder Bauernhöfen s bei Vrenčur, Praktični priročnik za promet z nepremičninami, 48–101.

⁴ Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (Ur. L. RS, Nr 44/22).

Todesfall (Schenkungsvertrag auf den Todesfall und Lebenserhaltungsvertrag) und auch für letztwillige Verfügungen relevant.

2. Die Novelle ZKZ-G schafft die Einschränkungen des Verkehrs mit geschützten Bauernhöfen ab

Besondere Regelungen zur Vererbung landwirtschaftlicher Betriebe (Schutzhöfe) regelt das LandwirtschaftserbG (slowenische Abk ZDKG⁵), und zwar zum Zweck der Verhinderung der Zerstückelung geschützter Bauernhöfe. Der Hauptgegenstand des ZDKG betrifft die Vererbung geschützter Bauernhöfe, die von den allgemeinen Regelungen des ErbG abweicht (slowenische Abk ZD⁶). Die Regelungen des ZDKG waren zusammen mit den Sonderregelungen der ZKZ (bis zur Novellierung des ZKZ-G) auch im Umgang mit geschützten Bauernhöfen (bei Rechtsgeschäften zw Lebenden) zu berücksichtigen (anzuwenden). Der Antragsteller der Novelle ZKZ-G⁷ schrieb in den Erläuterungen, es sei festgestellt worden, dass die für den Verkehr mit einem geschützten Bauernhof geltenden Einschränkungen in der Praxis die gewünschten Wirkungen nicht erbrachten bzw gänzlich negativ waren. Daher entfällt mit der Novelle des ZKZ-G der Status eines geschützten Bauernhofs beim Abschluss von Rechtsgeschäften unter Lebenden. Infolgedessen wurde § 18 ZKZ gestrichen und § 19 ZKZ mit der Novelle des ZKZ-G entsprechend geändert. Dies bedeutet, dass die Rechtsstellung eines geschützten Bauernhofs bei Abschluss von Rechtsgeschäften mit Liegenschaften, die zu den geschützten Bauernhöfen gehören, endgültig aufgehoben wird. Die besondere gesetzliche Regelung der Erbschaft bei geschützten Bauernhöfen wird jedoch nicht abgeschafft. Das Gericht wird den Status des geschützten Bauernhofes daher erst im Verlassenschaftsverfahren prüfen. Das ZDKG bleibt daher im erbrechtlichen Teil erhalten. Verwaltungen (im Folgenden: slowenische Abk UE) bestimmen den Status eines geschützten Bauernhofs nicht mehr von Amts wegen. Im übrigen Teil wurde § 4 ZDKG, der die Eintragung und Löschung der Eintragung eines geschützten Bauernhofs von Amts wegen ins Grundbuch regelte, durch die Novelle ZKZ-G gestrichen. Dies bedeutet, dass ab der ZKZ-G-Novelle die „Zerstückelung“ (sprich: Abschluss von Rechtsgeschäften über Agrarflächen und Forstflächen, die vor der Novelle zum Kreis der geschützten Bauernhöfe gehörten) aller Bauernhöfe zulässig ist.

Durch die Novelle ZKZ-G wurde mit der Übergangsregelung des § 58 ZKZ-G festgelegt, dass sämtliche Eintragungen geschützter Bauernhöfe im Grundbuch von Amts wegen, und zwar innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Novelle ZKZ-G, gelöscht werden. Am Tag vor Ablauf der einjährigen Frist führte der Oberste Gerichtshof der Republik Slowenien eine systematische Löschung der Aufzeichnungen geschützter Bauernhöfe durch (eine entsprechende Mitteilung wurde am 14. 4. 2023 auf dem eZK-Subportal veröffentlicht): „Wir teilen Ihnen mit, dass am 13. 4. 2023 auf der Grundlage des Art 58 Abs 3 ZKZ-G die Einträge geschützter Bauernhöfe aus dem Grundbuch gelöscht wurden“.

Ein geschützter Bauernhof konnte bisher (bis zur Novelle ZKZ-G) (idR) nur als Ganzes (Komplex) verkauft werden.⁸ Um die soziale und wirtschaftliche Funktion des geschützten Bauernhofs zu gewährleisten, verhinderten ZDKG und ZKZ dessen Zerstückelung und ermöglichten seine Übernahme (im Erbfall) zu günstigeren Bedingungen als in der Allgemeinen Erbschaftsordnung (ZD) vorgesehen. Was diese gesetzliche „Neuerung“, die den Verkauf zu Teilen ermöglicht, in Verbindung mit der Gewährleistung der Ziele der Landwirtschaftspolitik⁹ in Zukunft bringen wird, kann nur geraten werden.

3. Frist für die Annahme des Gebots¹⁰

Von großer Bedeutung für die Praxis der Nutzer ist auch die durch die Änderung des ZKZ-G geänderte Regelung zur Gebotsannahmefrist, *ab dem Tag der Veröffentlichung des Gebots auf der Amtstafel beträgt die Frist seit der Änderung nunmehr 15 Tage (statt bisher 30 Tage)*. (Art 20 Abs 4 ZKZ). Die Bestimmung ist relevant für den Verkauf von Agrar-, Forstflächen und Bauernhöfen.¹¹ Eine Verkürzung der Frist für die Annahme eines Gebots von 30 Tagen auf 15 Tage ist unseres Erachtens angemessen. Damit entspricht die Frist für die Annahme eines Gebots des ZKZ der Frist für die Annahme eines Gebots nach anderen Gesetzen, die eine ähnliche Vorgehensweise beim Verkauf mit einem Gebot vorsehen. Ein solches Gesetz ist zB das RaumschließungsG (slowenische Abk ZUreP-3¹²) (s Art 201 ZUreP-3), welches das Vorkaufsrecht an Bau- und Agrarflächen zu Gunsten des Staates und der Gemeinden regelt. Die Harmonisierung der Fristen ermöglicht eine konsequentere Umsetzung des Liegenschaftsverkaufs bei der Konkurrenz unterschiedlicher gesetzlicher Vorkaufsrechte im öffentlichen Interesse. Gesetzliche Vorkaufsrechte nach ZKZ und ZUreP-3 konkurrieren häufig miteinander (so-

⁵ Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev (Landwirtschaftserbgesetz) (ZDKG) (Ur. l. RS, Nr 70/95, 54/99 – odl. US, 30/13 und 44/22 – ZKZ-G).

⁶ Zakon o dedovanju (Erbgesetz) (ZD) (Ur. l. SRS, Nr 15/76, 23/78, Ur. l. RS, Nr 13/94 – ZN, 40/94 – Entsch. VerfG, 117/00 – Entsch. VerfG, 67/01, 83/01 – OZ, 73/04 – ZN-C, 31/13 – Entsch. VerfG und 63/16).

⁷ Entwurf der Novelle ZKZ-G, EVA 2020–2330-0134.

⁸ Zum Komplex eines geschützten Bauernhofs gehören auch Baugrundstücke mit Objekten. Ein geschützter Bauernhof ist eine land- oder agroforstwirtschaftliche Wirtschaftseinheit, die sich im Besitz einer natürlichen Person oder im Besitz, Miteigentum oder Miteigentum eines Ehepaares oder in einer eingetragenen gleichgeschlechtlichen Partnerschaft lebender Personen oder im Miteigentum einer dieser Personen durch die Eltern und ein Kind oder Adoptivkind oder dessen Abkömmling befindet und mindestens 5 ha und höchstens 100 ha vergleichbare Agrarfläche umfasst (Art 2 Abs 1 ZDKG). Ein geschützter Bauernhof umfasst alles, was das wirtschaftliche Ganze ausmacht und der regulären land- oder forstwirtschaftlichen Produktion und damit verbundenen Tätigkeiten dient. Zu einem geschützten Bauernhof gehören neben Agrarflächen auch Forstflächen, Gewerbe- und Wohngebäude sowie Grundstücke, die für die regelmäßige Nutzung des Gebäudes erforderlich oder bestimmt sind (Funktionsflächen), landwirtschaftliche Geräte, Werkzeuge und Vieh, hofbezogene Dienstbarkeiten und ähnliche Rechte, Rechte an Grundstücken von Agrargemeinschaften, Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Mitgliedschaft des Eigentümers in einer landwirtschaftlichen Genossenschaft, Dinge zur Ausübung der Tätigkeiten, die der Eigentümer auf dem landwirtschaftlichen Betrieb ausübt, sofern sie nicht die Haupttätigkeit darstellen und aus dem land- oder agroforstwirtschaftlichen Ganzen abgetrennt werden können oder deren Abtrennung wirtschaftlich unzumutbar wäre, sowie Forderungen und Schulden, die im Zusammenhang mit den vorgenannten Liegenschaften, Fahrnissen, Mitgliedschaften und Tätigkeiten entstehen (Art 3 ZDKG).

⁹ Hinsichtlich der Maßnahmen und Ziele der Agrarpolitik s im Zakon o kmetijstvu (Agrargesetz) (ZKme-1) (Ur. l. RS, Nr 45/08, 57/12, 90/12, 26/14, 32/15, 27/17, 22/18, 86/21, 123/21, 44/22 und 130/22 – ZPOMK-2).

¹⁰ Über die allgemeine rechtliche Natur des Gebots siehe bei *Plavšak in Plavšak/Juhart/Vrenčur*, *Obligacijsko pravo – splošni del*, 2020, 318–323. Über die Besonderheiten hinsichtlich der Bindung des Gebots beim Verkauf von Agrarflächen siehe bei *Vrenčur*, 2023, 48–60.

¹¹ Art 20 Abs 1 ZKZ lautet: „Der Eigentümer, der beabsichtigt, eine Agrar-, Forstfläche oder einen Bauernhof zu verkaufen, muss das Gebot der Verwaltung im Gebiet dieser Agrar-, Forstfläche oder dieses Bauernhofs vorlegen. Es gilt, dass der Eigentümer die Verwaltung durch die Vorlage für den Empfang der schriftlichen Erklärung über die Annahme des Gebots befugt.“

¹² Zakon o urejanju prostora (Raumschließungsgesetz) (ZUreP-3) (Ur. l. RS, Nr 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE und 95/23 – ZIUOPZP). Der Eigentümer des Grundstücks, das im Bereich des Vorkaufsrechts nach ZUreP-3 liegt, muss das Grundstück zunächst dem Staat oder der Gemeinde als Vorkaufsberechtigten zum Kauf anbieten, diese müssen die Annahme bzw Ablehnung des Angebots innerhalb von 15 Tagen nach Erhalt erklären, andernfalls wird davon ausgegangen, dass sie das Gebot nicht annehmen (s Art 201 Abs 2 und 3 ZUreP-3). Handelt es sich um einen Verkauf von Agrar-, Forstflächen oder Bauernhöfen und übt die Gemeinde oder der Staat das Vorkaufsrecht nicht aus, so erfolgt der Verkauf der Agrarfläche, des Bauernhofs oder Forsts nach den Bestimmungen der ZKZ und ZG (s Art 201 Abs 6 ZUreP-3).

wohl bei Agrarflächen, die gleichzeitig beiden Vorkaufsrechten unterliegen können, als auch bei Grundstücken mit gemischter Zwecknutzung und beim Verkauf von Grundstückskomplexen, von denen ein Teil landwirtschaftlich genutzt wird, der andere Teil aber Bauflächen sind).

Beim Verkauf einer Agrar-, Forstfläche und eines Bauernhofs werden die Vorkaufsberechtigten in mehrere Gruppen aufgeteilt. Die gesetzlichen Vorkaufsberechtigten können das Vorkaufsrecht nach Art 23 ZKZ in der folgenden Rangfolge geltend machen:

- ▶ der Miteigentümer;¹³
- ▶ der Landwirt, dessen Grundstück, dessen Eigentümer er ist, ans zu verkaufende Grundstück grenzt;
- ▶ der Pächter¹⁴ des zu verkaufenden Grundstücks;
- ▶ ein anderer Landwirt;

¹³ UPRS (VwG) vom 9. 2. 2021, I U 819/2019–10, ECLI:SI:UPRS:2021:I.U.819.2019.10: Das ZKZ regelt die Reihenfolge der Vorkaufsberechtigten unter den Miteigentümern von Agrarflächen nicht, daher könnte die (allgemeine) Regelung des Art 66 Abs 3 SPZ in Betracht kommen, wonach bei der gleichzeitigen Geltendmachung des Vorkaufsrechts durch mehrere Miteigentümer jeder von ihnen das Vorkaufsrecht im Verhältnis seines idealen Verhältnisses ausübt. Dieses Fehlen einer ausdrücklichen Regelung der Reihenfolge der Vorkaufsberechtigten kann nach dem Urteil des Gerichts jedoch noch nicht dahingehend interpretiert werden, dass die ZKZ diesen Bereich überhaupt nicht regelt. Für die Beurteilung, ob ein Rechtsgeschäft unter der Regelung des ZKZ fällt, ist insb die Regelung des Art 19 Abs 2 ZKZ von Bedeutung, welcher die Fälle, in denen die Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft nicht erforderlich ist, umfassend auflistet und damit die Grenzen der Rechtsordnung sinnvoll definiert, wobei es diese Genehmigung ist, welche die wesentlichen Merkmale festlegt. Zu diesen abschließend aufgeführten Situationen gehört auch der Erwerb von Liegenschaften zwischen Miteigentümern, wenn die Agrarflächen (...) das Eigentum von zwei oder mehr Miteigentümern sind, wenn der Vertrag von allen Miteigentümern geschlossen wird (Pkt c). Weitere Ausnahmen, die sich auf das Miteigentum an Agrarflächen beziehen würden, nennt das ZKZ nicht. Dies bedeutet, dass alle anderen Rechtsgeschäfte, auch wenn sich Miteigentümer daran beteiligen, der Regelung nach dem ZKZ unterliegen, also der Zustimmung und Berücksichtigung der Erwerbervorrangigkeit aus Art 23 ZKZ. UPRS (VwG) v 28. 1. 2021, I U 196/2019–19, ECLI:SI:UPRS:2021:I.U.196.2019.19: Nach dem Urteil des Gerichts kann die Anordnung der Vorkaufsberechtigten nach der ZKZ in Fällen wie dem vorliegenden trotz der Unvollständigkeit der Regelung nicht durch die Regelung aus Art 66 Abs 3 SPZ ersetzt werden. Das Verhalten der Beklagten, die durch Anwendung der Regelung aus Art 23 Abs 2 ZKZ die Wahl des Bieters dem Verkäufer überlassen hat, ist inhaltlich richtig. UPRS (VwG) v 9. 2. 2021, I U 258/2019–25, ECLI:SI:UPRS:2021:I.U.258.2019.25: Nach dem Urteil des Gerichts kann die Anordnung der Vorkaufsberechtigten nach der ZKZ in Fällen wie dem vorliegenden trotz der Unvollständigkeit der Regelung nicht durch die Regelung aus Art 66 Abs 3 SPZ ersetzt werden. Dies würde nach der ZKZ zu einer völligen „Rücknahme“ der Rechtsordnung führen, die aus Sicht der ZKZ sinnvollerweise nur die Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft zulässt oder die Zustimmung zu mehreren Rechtsgeschäften nicht insoweit vorsieht. Für jeden Käufer wäre es geringer als das veröffentlichte und angenommene Gebot. Das Verhalten der Beklagten, die durch Anwendung der Regelung aus Art 23 Abs 2 ZKZ die Wahl des Bieters dem Verkäufer überlassen hat, ist daher sachlich richtig. VSM (OberG Maribor) v 2. 4. 2019, I Cp 86/2019, ECLI:SI:VSM:2019:I.CP.86.2019: Der Miteigentümer hat somit auch laut ZKZ absoluten Vorrang vor anderen Bietern, muss sich aber selbstverständlich an die Verfahrensvorschriften des Gesetzes halten, dh er muss eine schriftliche Erklärung über die Annahme des Gebots abgeben, die er gem Art 21 Abs 1 ZKZ per Einschreiben mit Rückschein an den Verkäufer und die Verwaltung oder direkt an die Verwaltung verschickt. Der Rechtsauffassung der Klägerin in ihrer Klage, dass der Miteigentümer über den Verkauf individuell informiert werden muss, kann daher nicht gefolgt werden, da aufgrund der Spezialität des ZKZ eine Veröffentlichung des Gebots bei der Verwaltung ausreicht.

¹⁴ Dem Pächter stand ein Vorkaufsrecht nur zu, wenn er einen Mietvertrag schriftlich und nach dem im ZKZ festgelegten Verfahren (mit entsprechender Veröffentlichung des Angebots und unter Berücksichtigung der Rangfolge) abgeschlossen hatte. UPRS (VwG) v 2. 12. 2020, II U 306/2018–7, ECLI:SI:UPRS:2020:II.U.306.2018.7: Als Pächter kann nur gelten, wer über einen schriftlichen Pachtvertrag mit dem Grundstückseigentümer verfügt, der iSv Art 23 Abs 1 Nr 3 über die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts auf der Grundlage des in den Bestimmungen des ZKZ vorgeschriebenen Vorverfahrens abgeschlossen und von der Verwaltungseinheit durch Beschluss genehmigt wurde.

- ▶ die Landwirtschaftsorganisation oder der selbständige Unternehmer, die das Grundstück oder den Bauernhof für die Ausübung der Agrar- bzw Forsttätigkeit benötigen;
- ▶ der Agrar- und Forstflächenfonds der Republik Slowenien für die Republik Slowenien.

Unter denselben Bedingungen ist das Kaufrecht unter den an der gleichen Stelle eingeordneten Landwirten nach der folgenden Reihenfolge festzulegen:

- ▶ der Landwirt, dem die Agrartätigkeit die einzige oder die Haupttätigkeit bedeutet;¹⁵
- ▶ der Landwirt, der das Grundstück selbst bearbeitet;
- ▶ der Landwirt, den der Verkäufer bestimmt, es sei denn, es handelt sich um den Verkauf einer Agrar-, Forstfläche oder eines Bauernhofs, welche das materielle Vermögen des Staats ist, oder der Verkäufer muss den Landwirt aufgrund der Methode der öffentlichen Versteigerung festlegen.

Werden die Bezugsberechtigten nach dem letzten Ausschlusskriterium (Auswahl des Verkäufers) an der gleichen Stelle platziert, ist unserer Meinung nach das Ausschlusskriterium auf der Grundlage der gebotenen Fortführung des Verkaufs (auf der Grundlage zusätzlicher Schritte zur Erhöhung des erzielten Preises) zulässig. Dies ergibt sich auch aus Art 23 Abs 2 Nr 3 ZKZ, der als Ausschlusskriterium entweder die Wahl des Verkäufers oder den Erfolg bei der öffentlichen Versteigerung festlegt, wenn es sich um Liegenschaften des Staates handelt (Bedeutung: „Unter den gleichen Bedingungen wird bei Landwirten, die demselben Ort zugeordnet sind, das Kaufrecht entweder auf der Grundlage der Wahl des Verkäufers oder auf der Grundlage der öffentlichen Versteigerungsmethode bestimmt“). Eine solche Sichtweise findet sich auch in der verwaltungsgerichtlichen Praxis: Unter Berücksichtigung der sprachlichen Auslegung von Art 23 Abs 1 Nr 2 ZKZ kommt es bei der Beurteilung der Stellung der Vorkaufsberechtigten darauf an, festzustellen, ob die beiden Grundstücke nebeneinander liegen. Die Tatsache, dass die umstrittenen Grundstücke aneinandergrenzen (dh ihre Grundstücksgrenzen berühren sich tw direkt), ist aus den Orthofotos der Verwaltungsakte ersichtlich. Im Verwaltungsverfahren haben die Angebotsempfänger zudem auf den von ihnen beigefügten Skizzen die Grundstückszufahrt deutlich gekennzeichnet. In einem Fall wie dem vorliegenden, in dem alle das Gebot Annehmenden nach den Kriterien zur Bestimmung des Vorkaufsberechtigten aus Art 23 Abs 1 und 2 ZKZ und damit dem Zweck der Einrichtung gleich sind, ist der Zweck des Vorkaufsrechts erreicht (und es handelt sich nicht um einen Verkauf von Agrar-, Forstflächen oder Bauernhöfen, die Liegenschaften des Staates sind), und die Entscheidung darüber, an wen der Empfänger des Gebots die Agrarflächen verkauft wird, hängt ausschließlich vom Willen des Verkäufers ab (Art 23 Abs 2 Nr 3 ZKZ). Er kann jeden der Vorkaufsberechtigten auswählen, an den er landwirtschaftliche Flächen verkaufen möchte. Die von ihm bei der Auswahl eines Käufers geleitete Neigung ist für die Genehmigung des Rechtsgeschäfts selbst rechtlich nicht von Bedeutung. Im vorliegenden Fall gab der Verkäufer in dem am Aushang der Verwaltung ausgehängten Gebot den Grundstückspreis iHv € 37.000,- an. In der mündlichen Verhandlung vom 29. 10. 2014, in der festgestellt wurde, dass alle Gebotsempfänger nach den Kriterien des ZKZ gleichberechtigt seien, erklärte der Verkäufer, dass das Grund-

¹⁵ Eine landwirtschaftliche Tätigkeit gilt als einzige und wichtigste Tätigkeit, wenn die aus dieser Tätigkeit gewonnenen Ernten oder Ressourcen die Haupteinnahmequelle für den Lebensunterhalt dieser Person darstellen (Art 23 Abs 3 ZKZ).

stück an C.C. und D.D. zu einem höheren Preis (€ 52.000,-), der ihm in der mündlichen Verhandlung vor der Verwaltungsbehörde von den Ehegatten C.C. und D.D. angeboten wurde, verkauft werde. Dieser Preis wurde in Pkt 2 der angefochtenen Entscheidung, in der die Verwaltung den Abschluss eines Rechtsgeschäfts zw dem Verkäufer und den Ehegatten C.C. und D.D. genehmigte, ebenfalls angegeben. Die Erwähnung dieses zweiten (höheren) Preises in der Entscheidungsbegründung habe auf die Rechtmäßigkeit der angegriffenen Genehmigung des Rechtsgeschäfts keinen Einfluss, so das Urteil des Gerichts. Da die Gebotsempfänger nach den einzelnen Kriterien zur Bestimmung des Bezugsberechtigten gleich waren, hing die Wahl des Bezugsberechtigten vom Willen des Verkäufers ab, den die Verwaltung bei der Genehmigung des Rechtsgeschäfts zutreffend berücksichtigte. Der Grund, warum der Verkäufer die Ehegatten C.C. und D.D. als Käufer auswählte, hat jedoch, wie bereits dargelegt, keinen Einfluss auf die Genehmigung des Rechtsgeschäfts.¹⁶

Macht keiner der Vorkaufsberechtigten das Vorkaufsrecht geltend, kann der Verkäufer die Agrarflächen an jeden verkaufen, der das Gebot rechtzeitig und in der vom ZKZ vorgeschriebenen Weise angenommen hat, wenn der abgeschlossene Vertrag gem § 22 ZKZ von der Verwaltung genehmigt wird (siehe Art 23 Abs 4 ZKZ). Die Rsp hat hierzu Folgendes ausgeführt: „Gegenüber Personen, die Erklärungen zur Annahme des Gebots abgeben, aber nicht gesetzliche Bezugsberechtigte sind, entfaltet das Gebot aus Art 20 ZKZ nicht die Rechtswirkungen eines Gebots. Art 22 Abs 1 Zivilgesetzbuch – OZ¹⁷, sondern die der Einladung zur Abgabe eines Gebots (Art 22 Abs 3 OZ).¹⁸ Bei diesen Personen handelt es sich um einen völlig unbestimmten Personenkreis, und ein eine unbestimmte Anzahl von Personen gerichtetes Gebot wird in Art 22 Abs 3 als Einladung zur Abgabe von Geboten definiert. Der Zweck der gesetzlichen Regelung zum Verkauf von Agrarflächen erfordert keine andere Auslegung. Dies bedeutet, dass der Verkäufer für den Fall, dass keiner der Vorkaufsberechtigten das Gebot rechtzeitig annimmt, einen Vertrag mit einem der anderen Empfänger des Gebots abschließen, den Vertragsschluss aber auch verweigern kann.“¹⁹

4. Der Nachbarlandwirt und sein (Vorkaufs-) Recht

Trotz der grammatikalisch eindeutigen gesetzlichen Regelung aus Art 23 Abs 1 Alinea 2 ZKZ, die sinnvoll vorsieht, dass ein Landwirt, der ein Grundstück besitzt, das ans Grundstück angrenzt, das zum Verkauf steht, ein gesetzliches Vorkaufsrecht 2. Ranges hat, vertrat die Rsp in bestimmten Fällen die Auffassung, dass ein Landwirt, der ein Grundstück besitzt, das von dem zum Verkauf stehenden Grundstück nur durch eine öffentliche durchgehende und für die Benutzung und Nutzung der entlang des Verlaufs der Straße gelegenen Grundstücke bestimmte Straße getrennt ist, nach Art 23 Abs 1 ZKZ auch als Nachbarlandwirt gilt, wodurch der Gesetzeszweck, dh die einfachere und wirtschaftlichere Bewirtschaftung der Agrarflächen und die Aufrundung von Bauernhöfen, verfolgt wird.²⁰ Dies kann bei oberflächlicher Betrachtung zu der falschen allgemeinen Schlussfolgerung führen, dass sowohl der Landwirt, dessen Grundstück direkt ans zu verkaufende Grundstück angrenzt, als auch der Landwirt, dessen Grundstück durch ein Zwischengrundstück vom zu verkaufenden Land getrennt ist, die gleiche Priorität haben. Die Stellungnahme bezieht sich va auf die dazwischen liegende „öffentliche Straße, die durchgehend und zur Benutzung und Nutzung der an der Straße gelegenen Grundstücke bestimmt ist, die den Zweck des Gesetzes, dh eine einfachere und wirtschaftlichere Bewirtschaftung der Agrarflächen, die Abrundung landwirtschaft-

licher Betriebe verfolgt“. Die Rsp weitete sie auch auf den dazwischen liegenden Meliorationsgraben aus.²¹

In der Praxis ist idR der Nachbarlandwirt der häufigste Vorkaufsbegünstigte beim Verkauf von Agrarflächen. Relativ einfach ist die Situation, wenn keine Konkurrenz zw mehreren Nachbarlandwirten besteht.²² Anders ist es, wenn zB einer ein direkter Nachbar, der andere ein sogenannter „indirekter“ Nachbar ist, weil zw dem zum Verkauf stehenden Grundstück und seinem („Nachbar-“) Grundstück eine öffentliche Straße (eine sogenannte „öffentliche Zwischenstraße“) liegt. In der Rsp heißt es dazu auch: „Das Grundstück, das im (Mit-) Eigentum des Vorkaufsberechtigten steht, ist vom Grundstück, das verkauft wird, durch eine Straße getrennt.“ Tatsächlich bedeutet dies nach der Rsp, dass es nicht möglich ist, einem solchen Grundstück gem Art 23 Abs 1 Nr 2 ZKZ den Status eines Nachbargrundstücks zu verweigern, sondern bei einer Entscheidung gem Art 23 Abs 2 ZKZ müssen die besonderen Umstände des Einzelfalls berücksichtigt und festgestellt werden, ob die Bedingungen zw Landwirten, die gleichen Rangs sind, gleich sind. Das Gericht bestätigt dem Kläger, dass dies im vorliegenden Fall nicht der Fall sei. Ausgehend von der Intention des Gesetzgebers, der mit einer solchen gesetzlichen Regelung eine Abrundung von Agrarflächen zu ermöglichen versuchte, und zwar mit dem Ziel, möglichst günstige Bedingungen für die Bewirtschaftung der Agrarflächen zu gewährleisten (Art 1 a ZKZ), sind die Bedingungen nach Art 23 Abs 2 ZKZ nicht gleich. Da im konkreten Fall die Bedingungen des Klägers, dessen Grundstück unmittelbar an das zu veräußernde Grundstück angrenzt, günstiger sind, bestand für die Anwendung der Bestimmung des Art 23 Abs 2 ZKZ keine Grundlage.²³

5. Der neue Art 23.a ZKZ – Verkauf von Grundstücken mit Mischzwecknutzung

Bisher war der Verkauf einer Gesamtheit entweder nur von Agrarflächen oder von Flächen mit unterschiedlicher spezifischer

¹⁶ UPRS (VwG) v 6. 7. 2016, II U 296/2015, ECLI:SI:UPRS:2016:II.U.296.2015.

¹⁷ Obligacijski zakonik (Zivilgesetzbuch) (OZ) (Ur. l. RS, Nr 97/07 – ABW, 64/16 – Entsch. VerfG und 20/18 – OROZ631).

¹⁸ Mehr darüber *Vrenčur in Plavšak/Vrenčur* (Hrsg), *Stvarno pravo, Komentar Stvarnopravnega zakonika (SPZ)*, 2020, 926–931; *Vrenčur in Plavšak, Vrenčur* (Hrsg), *Složnosti, stvarno breme, stavbna pravica in druge izvedene pravice, Komentar SPZ – 3. Buch*, 2020, 287–292.

¹⁹ VSRS (Oberster Gerichtshof) v 25. 7. 2013, II Ips 308/2010, ECLI:SI:VSRS:2013:II.IPS.308.2010.

²⁰ VSRS (Oberster Gerichtshof) v 10. 11. 2010, X Ips 657/2008, ECLI:SI:VSRS:2010:X.IPS.657.2008; VSRS (Oberster Gerichtshof) vom 10. 3. 2015, Beschluss X Ips 273/2014, ECLI:SI:VSRS:2015:X.IPS.273.2014.

²¹ UPRS (VwG) v 9. 5. 2012, II U 40/2011, ECLI:SI:UPRS:2012:II.U.40.2011.

²² UPRS (VwG) v 6. 10. 2021, II U 25/2019–27, ECLI:SI:UPRS:2021:II.U.25.2019.27; Art 23 Abs 1 Nr 2 ZKZ kann nicht so ausgelegt werden, dass darin auch eine landwirtschaftliche Organisation als „Nachbar“ von zum Verkauf stehenden Grundstücken bezeichnet werden kann. Weil also A. d.d. kein Landwirt als natürliche Person iS des ZKZ ist, steht ihm kein Vorkaufsrecht gem Art 23 Abs 1 Nr 2 ZKZ zu.

²³ UPRS (VwG) vom 11. 7. 2018, II U 259/2017–17, ECLI:SI:UPRS:2018:II.U.259.2017.17. Siehe auch UPRS (VwG) vom 14. 11. 2012, II U 504/2011, ECLI:SI:UPRS:2012:II.U.504.2011: Laut ZKZ kann das im Eigentum der Klägerin stehende Grundstück nicht als angrenzend an das zum Verkauf angebotene Grundstück angesehen werden, da der Fluss, über den kein direkter Durchgang zw den beiden Grundstücken besteht, es räumlich von dem zum Verkauf angebotenen Grundstück trennt. Siehe auch UPRS (VwG) v 9. 5. 2012, II U 40/2011, ECLI:SI:UPRS:2012:II.U.40.2011: Nur weil das Grundstück durch einen Meliorationsgraben von dem der Genehmigung des Rechtsgeschäfts unterliegenden Grundstück getrennt ist, verliert es nicht die Eigenschaften des Nachbargrundstücks.

Nutzung (Agrar- und Forstflächen zusammen mit Baugrundstücken) zulässig. Dies wurde auch durch die Rsp bestätigt.²⁴

„Indem die beklagte Partei in das Gebotsformular für den Verkauf von Agrarflächen, Bauernhöfen oder Forstflächen auch Baugrundstücke, degradierte Flächen und unfruchtbare Flächen zu einem einheitlichen Verkaufspreis einbezog, unterwarf sie diese den zwingenden Regelungen des ZKZ. Der Verkauf von Baugrundstücken bedarf keiner Zustimmung der Verwaltung, jedoch kann aufgrund der Voraussetzung, dass die Grundstücke im Paket verkauft werden, der Vertrag nur für alle Grundstücke gleichzeitig geschlossen und auch die Grundbuchurkunde nur für das ganze Land gleichzeitig ausgestellt werden.“

Der Oberste Gerichtshof urteilte, dass das Eigentumsrecht an nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken im Fall eines Nichtverkaufs des Grundstücks im Komplex (wenn ein solcher Paketverkauf nicht zulässig wäre) übermäßig abgewertet würde. Nichtlandwirtschaftliche Flächen allein hätten ohne Agrarflächen keinen (funktionalen) Wert mehr und wären für einen Sonderkauf völlig uninteressant. Wir können daraus schließen, dass das Gericht trotz des Bestehens eines gesetzlichen Vorkaufsrechts im öffentlichen Interesse den Interessen des Verkäufers (unter Berücksichtigung der Funktionalität des Grundstücks) Vorrang vor den Interessen des gesetzlichen Vorkaufsberechtigten nur für den Erwerb von Agrarflächen, auf die ein gesetzliches Vorkaufsrecht besteht, einräumte.

Die Novelle ZKZ-G regelt mit dem neuen Art 23.a ZKZ die Problematik des Verkaufs von Grundstücken mit Mischzwecknutzung (Agrarzwecknutzung sowie Forst) auf die folgende Weise:

„(1) Handelt es sich bei dem Verkaufsgegenstand um ein Grundstück, das mehr landwirtschaftlich als forstwirtschaftlich genutzt wird, gilt dieses Gesetz beim Kauf für die Geltendmachung des Vorkaufsrechts (ZKZ, Anm a.), es sei denn, die Republik Slowenien hat aufgrund eines besonderen Gesetzes das Vorkaufsrecht.

(2) Wenn mehrere Grundstücke als Ganzes veräußert werden, von denen einige zur landwirtschaftlichen und andere zur forstwirtschaftlichen Nutzung bestimmt sind und der Anteil der vorgesehenen Agrarnutzung mindestens 20 Prozent der Gesamtfläche ausmacht, gilt dieses Gesetz beim Kauf für die Geltendmachung des Vorkaufsrechts (ZKZ, Anm a.), es sei denn, die Republik Slowenien hat aufgrund eines besonderen Gesetzes das Vorkaufsrecht.

(3) Macht der Vorkaufsberechtigte beim Erwerb von Agrarflächen im Eigentum natürlicher und juristischer Personen des Privatrechts das Vorkaufsrecht als Pächter des zum Verkauf stehenden Grundstücks nach dem vorstehenden Artikel geltend, so muss er mindestens in den letzten drei Jahren agrarpolitische Maßnahmen gemäß der Verordnung über die Durchführung agrarpolitischer Maßnahmen durchgeführt haben.“

Vereinfacht bedeutet dies, dass die neue Bestimmung den Verkauf von Grundstücken mit gemischter land- und forstwirtschaftlicher Nutzung klar regelt, entweder innerhalb eines Grundstücks oder im Fall des Verkaufs einer Reihe von Grundstücken, von denen einige landwirtschaftlich und andere forstwirtschaftlich genutzt werden:

► handelt es sich bei dem Verkaufsgegenstand um ein Grundstück, auf dem mehr landwirtschaftliche als forstwirtschaftliche Nutzung vorhanden ist, kommt bei der Geltendmachung des Vorkaufsrechts beim Kauf das ZKZ zum Einsatz, im gegenteiligen Fall das ZG;

► werden mehrere land- und forstwirtschaftliche Flächen insgesamt veräußert und beträgt der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen mindestens 20% der Gesamtfläche, so kommt bei der Geltendmachung des Vorkaufsrechts beim Kauf das ZKZ zum Einsatz, im gegenteiligen Fall das ZG.

Die Rechtsordnung der gesetzlichen Vorkaufsrechte nach dem ZG passt sich der Rechtsordnung der gesetzlichen Vorkaufsrechte aus dem ZKZ nicht an. Nach dem ZG hat die Republik Slowenien das Vorkaufsrecht an geschützten Forsten²⁵ sowie an Forsten mit Sonderzweck.²⁶ Die lokale Gemeinschaft, in deren Gebiet der zu verkaufende Forst liegt, hat das Vorkaufsrecht beim Kauf von Forstflächen mit besonderer Zwecknutzung, wenn die außerordentliche Betonung der Funktion, wegen welcher der Forst zum Forst mit besonderer Zwecknutzung erklärt wird, im Interesse der lokalen Gemeinschaft ist. Macht die lokale Gemeinschaft das Vorkaufsrecht nicht geltend, so steht es dem Eigentümer zu, dessen Grundstück an den zu verkaufenden Forst grenzt (siehe Art 47 Abs 1, 2 und 10 ZG).²⁷ Wenn der Nachbar das Vorkaufsrecht nicht geltend macht, hat ein anderer Eigentümer, dessen Forst dem zu verkaufenden Wald am nächsten liegt, das Vorkaufsrecht (Art 47 Abs 10 Satz 2 ZG).

Unbeschadet der Vorkaufsrechte des Staates, der Gemeinde und der Nachbarn (sowie der umliegenden Forsteigentümer) aus Art 47 Abs 1 und 2 ZG und unbeschadet der Regelungen (anderer) Vorschriften über das Vorkaufsrecht an Grundstücken hat die Republik Slowenien oder eine juristische Person, die Eigentümer von Forstflächen im Besitz der Republik Slowenien bewirtschaftet, das Vorkaufsrecht beim Kauf von Forstflächen im Komplex von mehr als 30 ha. Bei Grundstücken, die in Schutzgebieten gemäß den Vorschriften des Naturschutzes liegen, muss diese juristische Person die Stellungnahme des für den Naturschutz zuständigen Ministeriums einholen, was als Erklärung gem Art 84 NaturschutzG gilt (slowenische Abk ZON²⁸) (s Art 47 Abs 3 ZG).

Beim Verkehr mit Forstflächen informiert die Verwaltung die juristische Person, welche die Forstflächen im Eigentum der Republik Slowenien bewirtschaftet, oder die lokale Gemeinschaft über das Vorkaufsrecht. Wenn die juristische Person, welche die Forstflächen im Eigentum der Republik Slowenien verwaltet, oder die lokale Gemeinschaft das Vorkaufsrecht geltend macht, ist eine

²⁴ VSRS (Oberster Gerichtshof) vom 16. 5. 2013, Urteil II Ips 349/2010, ECLI:SI:VSRS:2013:II.IPS.349.2010.

²⁵ Forstflächen, die in verschärften ökologischen Verhältnissen sich, ihr Grundstück und niedriger gelegene Grundstücke schützen, und Forstflächen, in denen irgendeine andere ökologische Funktion betont wird, werden zu geschützten Forsten erklärt (Art 43 ZG).

²⁶ Forste, in denen eine Forschungsfunktion, eine Schutzfunktion von Naturwerten oder eine Kulturerbe-Schutzfunktion außerordentlich betont wird, werden zu Forstflächen mit Sonderzwecknutzung erklärt. Forste, in denen die Schutz-, die Erholungs-, Fremdenverkehrs-, Hygiene- und Gesundheitslehrfunktion, die Verteidigungs- oder ästhetische Funktion außerordentlich betont wird, werden zu Forsten mit Sonderzweck erklärt. Forste mit Sonderzweck sind auch Forstflächen, auf denen sich für Verteidigungsbedürfnisse bestimmte Lager oder Übungsobjekte befinden. Sie werden gemäß dem ZG vom Verteidigungsministerium verwaltet. Forste mit Sonderzweck sind auch Forste in Gebieten, die nach den Vorschriften im Bereich des Naturschutzes geschützt werden (Art 44 ZG).

²⁷ Schutzforste und Forste mit besonderer Zweckbestimmung gem Art 44 Abs 1 ZG werden durch Regierungsvorschriften ausgewiesen. Forste mit einer besonderen Zweckbestimmung iSd Art 44 Abs 2 ZG werden durch Gemeindevorschriften ausgewiesen, wenn eine außergewöhnliche Betonung der Funktionen des Forstes in deren Interesse liegt, oder durch Regierungsvorschriften, wenn eine außergewöhnliche Betonung der Funktionen des Forstes im Interesse des Staates liegt (vgl § 45 ZG).

²⁸ Zakon o ohranjanju narave (Naturschutzgesetz) (ZON) (Ur. I. RS, Nr 96/04 – ABW, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNorg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP und 18/23 – ZDU-10).

Veröffentlichung des Gebots auf dem Anschlagbrett der Verwaltung und im einheitlichen staatlichen E-Government-Portal nicht erforderlich (siehe Art 47 Abs 4 ZG). In diesen Fällen wird das Vorkaufsrecht geltend gemacht, wenn der Begünstigte dem Eigentümer der Liegenschaft und der Verwaltung innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Mitteilung der Verwaltung schriftlich mitteilt, dass er das Gebot annimmt (s Art 47 Abs 5 ZG).

Für die Verfahren und Fristen für den Verkauf von Forstflächen, die Geltendmachung von Vorrechten und die Bedingungen für den Tausch von Forstflächen gelten die Bestimmungen des ZKZ entsprechend, sofern das ZG nichts anderes bestimmt (Art 47 Abs 11 ZG).

Beim Verkauf von Grundstücken für andere gemischte Nutzungen (z. B. Agrar- und Baugrundstücke) müssen weiterhin alle übergeordneten Vorschriften, einschließlich der obligatorischen Verkehrsregeln, beachtet werden. Dies betrifft insbesondere Vorschriften, die den Verkauf solcher Grundstücke regeln (z. B. die Regeln des ZUreP-3). Auch die Bestimmungen des ZKZ oder anderer relevanter Gesetze sind anzuwenden. Mit dem neuen Art 23a ZKZ löst die Novelle des ZKZ-G lediglich die Frage der Veräußerung von Grundstücken, die einer gemischten land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Der Eigentümer des Grundstücks, das im Bereich des Vorkaufsrechts nach ZUreP-3 liegt, muss das Grundstück zunächst dem Staat oder der Gemeinde als Vorkaufsberechtigten zum Kauf anbieten, diese müssen die Annahme bzw Ablehnung des Gebots innerhalb von 15 Tagen nach Erhalt erklären, andernfalls wird davon ausgegangen, dass das Gebot nicht angenommen wird. Handelt es sich um eine Veräußerung von Agrar-, Forstflächen oder Bauernhöfen und macht die Gemeinde oder der Staat vom Vorkaufsrecht keinen Gebrauch, so erfolgt die Veräußerung von Agrarflächen, Bauernhöfen oder Forstflächen nach den Bestimmungen des ZKZ und des ZG. Das bedeutet, dass es im Fall, wenn der Staat oder die Gemeinde das Vorkaufsrecht geltend machen, kein Verfahren vor der Verwaltung nach den Regeln des ZKZ gibt.

Absoluten Vorrang hat das gesetzliche Vorkaufsrecht des Miteigentümers,²⁹ ungeachtet der Tatsache, dass zB für den Verkauf einer bestimmten Liegenschaft gleichzeitig zwei Rechtsordnungen für Vorkaufsrechte im öffentlichen Interesse gelten (nach dem ZUreP-3 und dem ZKZ). Im Fall der Konkurrenz des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach dem ZUreP-3 mit allen übrigen gesetzlichen Vorkaufsrechten nach dem ZKZ³⁰ hat das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde bzw des Staats nach dem ZUreP-3 den Vorrang. In Verbindung damit wird in Art 17 Abs 2 ZKZ auch festgelegt, dass der Verkehr mit Agrarflächen, Forsten oder Bauernhöfen nach dem im ZKZ festgelegten Verfahren und auf die Art verlaufen, wenn hinsichtlich des Vorkaufsrechts an Agrar-, Forstflächen und Bauernhöfen durch ein anderes Gesetz nichts anderes festgelegt wird.³¹ Ein Gesetz, das etwas anderes festlegt, ist das ZUreP-3, aber auch einige andere Sondervorschriften (zB ZON).

C. Anstatt des Schlussworts

Schon kurz nach Inkrafttreten der Novelle ZKZ-G stellte sich die Frage, wie die Regelungen der Novelle (welche die Beschränkungen des Rechtsverkehrs mit geschützten landwirtschaftlichen Betrieben für Rechtsgeschäfte unter Lebenden aufheben) für Verträge von Todes wegen auszulegen sind (ein Schenkungsvertrag im Todesfall und ein Übergabsvertrag).

Dabei herrschte die Auffassung vor, dass die neuen Regelungen der Novelle ZKZ-G so auszulegen seien, dass der Verkehr wie

bei Überlassungs- und Nießbrauchsverträgen (sowie bei Kauf-, Schenkungs- und Tauschverträgen) gelockert werde, sowohl bei beiden Verträgen im Todesfall (wobei das Gesetz keinen Unterschied macht zw einem Erbvertrag und einem Nießbrauchsvertrag einerseits, die Auswirkungen auf die Vermögensübertragung bereits zu Lebzeiten haben, und zw beiden Verträgen auf den Todesfall hingegen, die diese Wirkungen hinsichtlich der Übertragung von Eigentumsrechten beim Tod des Schenkers oder Unterhaltsberechtigten erlangen). Auch Verträge im Todesfall sind zw Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte.

Bei der Durchsicht der durch die Novelle ZKZ-G eingeführten Änderungen können wir feststellen, dass einige davon für Geschäfte mit Agrar-, Forstflächen und Bauernhöfen sehr willkommen sind (darunter die Verkürzung der Gebotsannahmefrist von 30 Tagen auf 15 Tage, was eine schnellere Abwicklung einer Liegenschaftstransaktion gewährleistet, insbesondere im Fall der Konkurrenz gesetzlicher Vorkaufsrechte und einer konsequenten Regelung des Verkaufs von Grundstücken mit gemischter land- und forstwirtschaftlicher Nutzung). Als weniger glückliche Lösung, die durch die Novelle des ZKZ-G eingeführt wurde, können wir die inkonsistente Ableitung der Bestimmungen zur Abschaffung der Zwangsregelung beim Verkehr mit geschützten Bauernhöfen betrachten. Es bleibt zu hoffen, dass die Abschaffung dieser Rechtsordnung, die eine „willkürliche Zerstückelung“ von Bauernhöfen durch Rechtsgeschäfte zw Lebenden ermöglicht, keine negativen Auswirkungen haben wird. Mit ziemlicher Sicherheit wird die unveränderte Anwendung des ZDKG zu Problemen in Erbverfahren führen, da die Novelle ZKZ-G keine klaren Kriterien für Gerichte und einige andere Beteiligte vorsah, die in diesen (Erb-)Verfahren weiterhin auf die zwingende Regelung der Erbschaft geschützter Bauernhöfe zurückgreifen müssen.

Plus

SUMMARY

In Slovenia, legal transactions regarding agricultural land, forests and farms are governed by special rules laid down in the Agricultural Land Act (ZKZ) and the Forest Act (ZG). According to the ZKZ, transactions of agricultural land, forests or farms are considered to be acquisitions of ownership by means of legal transactions between living persons and in other cases provided for by law (see Art 17 ZKZ). The 2022 Act on Amendments and Additions to the Act on Agricultural Land (ZKZ-G) made significant changes to the regulation of the transactions of agricultural land, forests and farms. Agricultural and forestland together cover appx. 80% of the total area of Slovenia. Correspondingly, the share of transactions of agricultural land, forests and farms is high. This has been further bolstered since the amendment of the ZKZ-G, which introduced the abolition of the prohibition

²⁹ VSM (OberG Maribor) v 2. 4. 2019, I Cp 86/2019, ECLI:SI:VSMB:2019:I.CP.86.2019: Der Miteigentümer hat somit auch laut ZKZ absoluten Vorrang vor anderen Bieter, muss sich aber selbstverständlich an die Verfahrensvorschriften des Gesetzes halten, dh er muss eine schriftliche Erklärung über die Annahme des Gebots abgeben, die er gem Art 21 Abs 1 ZKZ per Einschreiben mit Rückschein an den Verkäufer und die Verwaltung oder direkt an die Verwaltung verschickt. Der Rechtsauffassung der Klägerin in ihrer Klage, dass der Miteigentümer über den Verkauf individuell informiert werden muss, kann daher nicht gefolgt werden, da aufgrund der Spezialität des ZKZ eine Veröffentlichung des Gebots bei der Verwaltung ausreicht.

³⁰ Außer dem gesetzlichen Vorkaufsrecht des Miteigentümers.

³¹ UPRS (VwG) v 12. 4. 2012, II U 32/2011, ECLI:SI:UPRS:2012:II.U.32.2011: Im Falle einer Kollision zw dem gesetzlichen Vorkaufsrecht der Gemeinde nach ZUreP-3 und dem Vorkaufsrecht nach der ZKZ finden die Bestimmungen des ZKZ, welche die Vorkaufsberechtigten bestimmen, keine Anwendung.

on the sale of parts of so-called protected farms (i.e. prohibition on fragmentation of protected farms). The legislative proposal of ZKZ-G stated in the explanatory memorandum that the restrictions that applied to the sale of protected farms did not produce desired effects in practice. Thus, the ZKZ-G abolishes the protected farm status for transactions *inter vivos*. However, the special legal regime for inheritance of protected farms remains. Courts will therefore only verify the status of a protected farm during succession proceedings. The Law on the Succession of Protected Agricultural Lands (ZDKG) is therefore maintained in so far as it relates to inheritance. Administrative units no longer determine the status of protected farms *ex officio*. The ZKZ-G stipulates that all notations of protected farms in the land register shall be deleted *ex officio* within one year of its entry into force. Until now (before ZKZ-G), a protected farm could (as a rule) only be sold as a whole (complex). To ensure the social and economic function of a protected farm, the ZDKG and the ZKZ prevented its fragmentation and allowed it to be taken over (in the case of inheritance) under more favourable conditions than those laid down in the general Inheritance Act (ZD). One can only hope that the abolition of this legal regime, by virtue of which „arbitrary fragmentation“ of farms by means of legal transactions between living persons is now possible, will not produce negative effects. However, an unchanged application of the ZDKG will almost certainly cause problems in succession proceedings, as ZKZ-G did not provide clear rules for courts and other partakers, who still have to apply the mandatory rules for the inheritance of protected farms in these proceedings.

Furthermore, the article highlights the change of the deadline for the acceptance of an offer. When reviewing the changes introduced by ZKZ-G, we can observe that some are quite welcome for the sale of agricultural land, forests and farms (these include the reduction of the time limit for acceptance of an offer from 30 days to 15 days). This brings the time limit for acceptance of an offer under the ZKZ on a par with the time limit for acceptance of an offer under other laws (e.g. Spatial Management Act), which provide for a parallel procedure for sale by offer. The harmonisation of the deadlines allows for a more coherent implementation of the sale of immovable property in cases of competition between different legal pre-emption rights in the public interest. The article further analyses the priority of pre-emption beneficiaries in the sale of agricultural land, forest or farm, which are classified into priority groups. If the preemption beneficiaries are ranked equally, according to the last exclusion criterion (choice of the seller), the use of an exclusion criterion based on the auction continuation of the sale (on additional steps of increasing the price achieved) is permissible in our view. Certain questions arise in this respect when interpreting the definition of the priority group of „border farmers“. Despite the clear provision of Art 23 ZKZ that the legal right of pre-emption is vested in second rank for a farmer whose land is adjacent to the land put up for sale, courts have in certain cases taken the view that a farmer whose land which he owns is separated from the land for sale only by a designated public right of way is also considered to be a bordering farmer. This may lead to an erroneous conclusion that both types of farmers are placed in the same priority position in all situations. The article further discusses a new provision regulating the sale of land with mixed agricultural and forest land use, either within a single parcel or in the case of the sale of a block of land parcels, some of which have agricultural land use and others forest land use. Since these are very important amendments to the ZKZ, this article will present key novelties introduced by ZKZ-G and critically comment on them.

LITERATUR

Juhart/Tratnik/Vrenčur, Stvarnopravni zakonik s komentarjem (SPZ), Uradni list RS, Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani, Pravna fakulteta Univerze v Mariboru (Ljubljana, 2016).

Plavšak/Vrenčur (Hrsg), Služnosti, stvarno breme, stavbna pravica in druge izvedene pravice, Komentar SPZ – 3. knjiga, Planet GV (Ljubljana, 2020).

Plavšak/Juhart/Vrenčur, Obligacije, splošni del – komentar splošnega dela obligacijskega zakonika, Tax-Fin-Lex (Ljubljana, 2020).

Plavšak/Vrenčur (Hrsg), Stvarno pravo, Komentar Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Tax-Fin-Lex (Ljubljana, 2020).

Vrenčur, Praktični priročnik za promet z nepremičninami, Inštitut za nepremičninsko pravo Maribor (Maribor, 2023).

RECHTSQUELLEN

Obligacijski zakonik (Zivilgesetzbuch) (OZ) (Ur. l. RS, Nr 97/07 – ABW, 64/16 – Entsch. VerfG und 20/18 – OROZ631).

Zakon o dedovanju (ErbG) (ZD) (Ur. l. SRS, Nr 15/76, 23/78, Ur. l. RS, Nr 13/94 – ZN, 40/94 – Entsch. VerfG, 117/00 – Entsch. VerfG, 67/01, 83/01 – OZ, 73/04 – ZN-C, 31/13 – Entsch. VerfG und 63/16).

Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev (LandwirtschaftserbG) (ZDKG) (Ur. l. RS, Nr 70/95, 54/99 – Entsch. VerfG, 30/13 und 44/22 – ZKZ-G).

Zakon o gozdovih (ForstG) (Ur. l. RS, Nr 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 – ZDavNepr, 17/14, 24/15, 9/16 – ZGGLRS, 77/16 und 78/23 – ZUNPEOVE).

Zakon o kmetijskih zemljiščih (AgrarflächenG) (ZKZ) (Ur. l. RS, Nr 71/2011 – ABW, 58/2012, 27/2016, 27/2017 – ZKme-1D, 79/2017, 44/22 und 78/23 – ZUNPEOVE).

Zakon o kmetijstvu (LandwirtschaftsG) (ZKme-1) (Ur. l. RS, Nr 45/08, 57/12, 90/12, 26/14, 32/15, 27/17, 22/18, 86/21, 123/21, 44/22 und 130/22 – ZPomK-2).

Zakon o ohranjanju narave (NaturschutzG/NaturbewahrungsG) (ZON) (Ur. l. RS, Nr 96/04 – ABW, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP und 18/23 – ZDU-1O).

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (Gesetz über die Änderungen und Ergänzungen des AgrarflächenG) (Ur. l. RS, Nr 44/22).

Zakon o urejanju prostora (RaumerschließungsG) (ZUreP-3) (Ur. l. RS, Nr 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE und 95/23 – ZIUOPZP).

RECHTSPRECHUNG

UPRS (VwG) v 11. 7. 2018, II U 259/2017 – 17, ECLI:SI:UPRS:2018:II.U.259.2017.17.

UPRS (VwG) v 12. 4. 2012, II U 32/2011, ECLI:SI:UPRS:2012:II.U.32.2011.

UPRS (VwG) v 14. 11. 2012, II U 504/2011, ECLI:SI:UPRS:2012:II.U.504.2011.

UPRS (VwG) v 2. 12. 2020, II U 306/2018 – 7, ECLI:SI:UPRS:2020:II.U.306.2018.

UPRS (VwG) v 28. 1. 2021, I U 196/2019 – 19, ECLI:SI:UPRS:2021:I.U.196.2019.19.

UPRS (VwG) v 6. 10. 2021, II U 25/2019 – 27, ECLI:SI:UPRS:2021:II.U.25.2019.27.

UPRS (VwG) v 6. 7. 2016, II U 296/2015, ECLI:SI:UPRS:2016:II.U.296.2015.

UPRS (VwG) v 9. 2. 2021, I U 258/2019 – 25, ECLI:SI:UPRS:2021:I.U.258.2019.25.

UPRS (VwG) v 9. 2. 2021, I U 819/2019 – 10, ECLI:SI:UPRS:2021:I.U.819.2019.10.

UPRS (VwG) v 9. 5. 2012, II U 40/2011, ECLI:SI:UPRS:2012:II.U.40.2011.

UPRS (VwG) v 9. 5. 2012, II U 40/2011, ECLI:SI:UPRS:2012:II.U.40.2011.

VSM (OberstG Maribor) v 2. 4. 2019, I Cp 86/2019, ECLI:SI:
VSMB:2019:I.CP.86.2019.

VSM (OberstG Maribor) v 2. 4. 2019, I Cp 86/2019, ECLI:SI:
VSMB:2019:I.CP.86.2019.

VSRS (Oberster Gerichtshof) v 10. 11. 2010, X Ips 657/2008, ECLI:SI:
VSRS:2010:X.IPS.657.2008.

VSRS (Oberster Gerichtshof) v 10. 3. 2015, sklep X Ips 273/2014,
ECLI:SI:VSRS:2015:X.IPS.273.2014.

VSRS (Oberster Gerichtshof) v 16. 5. 2013, II Ips 349/2010, ECLI:SI:
VSRS:2013:II.IPS.349.2010.

VSRS (Oberster Gerichtshof) v 25. 7. 2013, II Ips 308/2010, ECLI:SI:
VSRS:2013:II.IPS.308.2010.

MATERIALIEN

Entwurf der Novelle des ZKZ-G, EVA 2020 – 2330-0134.
