

Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001

1. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land und forstwirtschaftlichen Grundstücken Anwendungsbereich, Zielsetzung

§ 1

(1) Der rechtsgeschäftliche Erwerb von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken unterliegt den Bestimmungen dieses Abschnitts.

(2) Ziel der Bestimmungen dieses Abschnitts ist die Sicherung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- oder Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes.

Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke

§ 2

(1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinn dieses Gesetzes sind Grundstücke oder Teile davon, die nach der Art ihrer tatsächlichen Nutzung ganz oder überwiegend einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind. Dazu gehören insbesondere auch die dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gelten auch solche,

a) die noch vor 20 Jahren land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinn des ersten Satzes gewesen waren und einem anderen Zweck zugeführt wurden, der seinem Wesen nach eine Nutzung im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes nicht oder nur vorübergehend ausschließt;

b) die noch vor 20 Jahren land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinn des ersten Satzes gewesen waren und innerhalb der letzten zehn Jahre einem anderen Zweck zugeführt wurden, ohne dass dafür die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind.

Die Aussetzung der land- oder forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung eines Betriebes, eines Grundstückes oder Gebäudes, ohne dass dieser bzw dieses einem anderen Zweck zugeführt wird, beendet die Eigenschaft als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück nicht. Darüber, dass es sich bei einem Grundstück um kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück handelt, hat der Bürgermeister auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen.

(2) Keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke im Sinn dieses Gesetzes sind jedenfalls:

a) Grundstücke oder Teile davon, die im Eisenbahnbuch eingetragen sind;

b) Grundstücke oder Teile davon, die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland (§ 17 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998 - ROG 1998) ausgewiesen sind, es sei denn, auf ihnen befinden sich dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmete Wohn- oder Wirtschaftsgebäude;

c) Bauplätze (§§ 12 ff des Bebauungsgrundlagengesetzes - BGG), auf denen sich rechtmäßig Bauten befinden, die keinem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind;

d) Grundstücke oder Teile davon in Gemeinden oder Gemeindeteilen mit vorwiegend städtischem Charakter, die durch Verordnung der Landesregierung bestimmt werden. In den Fällen der lit b und c hat der Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen.

Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

§ 3

(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, bedürfen zu ihrer vollen Wirksamkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde, wenn sie zum Gegenstand haben:

- a) die Übertragung des Eigentums;
- b) die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes gemäß § 509 ABGB oder des Rechtes des Gebrauches gemäß § 504 ABGB;
- c) die Einräumung des Baurechtes gemäß § 1 des Baurechtsgesetzes;
- d) die Bestandgabe und, mit Ausnahme von Geh-, Fahr-, Bringungs-, Seil- und Leitungsrechten, die Einräumung sonstiger Nutzungs- und Benutzungsrechte von bzw an Gebäuden zur Gänze oder einer Fläche von mehr als 0,5 ha.

(2) Die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde ist für folgende Rechtsgeschäfte nicht erforderlich:

- a) Rechtsgeschäfte, die zwischen Ehegatten abgeschlossen werden, sowie Rechtsgeschäfte, mit denen ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb ungeteilt an eine der folgenden Personen übertragen wird: Kinder, Eltern und deren Nachkommen, Großeltern und deren Nachkommen, Stief-, Wahl- und Pflegekinder und deren Nachkommen; dies gilt auch für den Erwerb von oder durch Ehegatten dieser Personen allein oder gemeinsam mit diesen Personen;
- b) Rechtsgeschäfte zwischen Miteigentümern bei aufrechter Bestand oder zur Auflösung einer Gemeinschaft gemäß § 830 ABGB;
- c) Rechtsgeschäfte mit der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg, regGenmbH, oder der Salzburger Bauland-Sicherungs-GesmbH als Rechtswerber, wenn sie zum Zweck abgeschlossen werden, um die Grundstücke der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung durch Landwirte zu erhalten oder wieder zuzuführen. Im Rechtsgeschäft muss diese Zweckbestimmung ausdrücklich bestätigt und Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung getroffen sein. Für darunter fallende Rechtsgeschäfte der Salzburger Bauland- Sicherungs-GesmbH bedarf diese der Zustimmung der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg;
- d) Rechtsgeschäfte, die Gegenstand eines agrarbehördlichen Bescheides sind, der eine Maßnahme der Bodenreform verfügt oder bestätigt;
- e) Pachtverträge, die mit einem Landwirt zum Zweck der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen seines bestehenden land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes abgeschlossen werden;
- f) Rechtsgeschäfte, die Grundstücke betreffen, auf die die Bestimmungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes über die Abschreibung geringwertiger Trennstücke (§ 13 des Liegenschaftsteilungsgesetzes) oder über die Verbücherung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen (§§ 15 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes) anwendbar sind oder die sonst für Zwecke des öffentlichen Verkehrs, des Wasserbaus oder der Hoheitsverwaltung bestimmt sind und diese Zweckbestimmung von der zuständigen Behörde bescheinigt wird;
- g) Rechtsgeschäfte, die Grundstücke betreffen, die von einer Vereinbarung gemäß § 14 ROG 1998 erfasst werden und darin für eine Ausweisung als Bauland vorgesehen sind, wenn das Rechtsgeschäft den Entwicklungszielen der

Gemeinde entspricht. Darüber hat der Bürgermeister im eigenen Wirkungsbe-
reich der Gemeinde auf Antrag des Rechtserwerbers eine Bescheinigung auszu-
stellen;

h) Mietverträge über Gebäude oder Teile davon, die mit einer Dauer von höchstens drei Monaten im Kalenderjahr zum Zweck eines Erholungsaufenthaltes oder für Sportzwecke im Rahmen des Fremdenverkehrs abgeschlossen werden. Aufeinander folgende Mietverträge des Rechtserwerbers oder von dessen nahen Angehörigen (lit a) gelten als einziger Mietvertrag, wobei die Dauer der einzelnen Mietverträge zusammen zu rechnen ist;

i) Rechtsgeschäfte mit dem Land Salzburg oder mit jener Gemeinde, in deren Gebiet die Grundstücke liegen, als Rechtserwerber, wenn sie der Erhaltung und Pflege von ökologisch oder landschaftsästhetisch wertvollen Gebieten im Sinn des § 2 Abs 5 des Salzburger Naturschutzgesetzes 1999 dienen. Diese Zweckbestimmung muss unter Berufung auf ein diesbezügliches Gutachten von einem Naturschutzbeauftragten des Landes bescheinigt sein;

j) Rechtsgeschäfte, die im Zusammenhang mit ungeteilten Übertragungen von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben als Geschäftsgrundlage mit Dritten abgeschlossen werden oder als Verträge zu Gunsten Dritter in das Rechtsgeschäft aufgenommen werden, wenn die begünstigten Dritten Vorfahren oder Nachkommen jeweils in direkter Linie der übertragenden Personen oder der Ehegatte des jeweiligen Verwandten sind. Die Einräumung von Nutzungsrechten zu Gunsten der übertragenden Person und ihres Ehegatten in solchen Rechtsgeschäften bedarf ebenfalls keiner Zustimmung der Grundverkehrsbehörde;

k) Rechtsgeschäfte, die Grundstücke oder Teile davon mit einer Fläche bis zu 1.000 m² betreffen, die an Grundstücke angrenzen, die schon im Eigentum oder im zum Rechtsgeschäft gleichen Rechtsbesitz des Erwerbers stehen und nicht bereits unter Anwendung dieser Bestimmung erweitert worden sind. Darüber hat die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen.

Allgemeine Voraussetzungen für die Zustimmung

§ 4

(1) Die nach § 3 erforderliche Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes, und zwar auch in der Form wirtschaftlich gesunder, mittlerer oder kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, nicht widerspricht.

(2) Der Übertragung des Eigentums ist, wenn kein Versagungsgrund gemäß Abs 3 oder § 5 vorliegt, insbesondere zuzustimmen, wenn

1. der ganze land- oder forstwirtschaftliche Betrieb übertragen wird, als bäuerlicher Betrieb erhalten bleibt und der Erwerber Landwirt ist;
2. der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb auch nach Abtrennung einzelner Teile als leistungsfähiger solcher Betrieb erhalten bleibt; oder
3. ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, dessen Erhaltung als selbstständiger Betrieb aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht nicht mehr vorteilhaft erscheint, aufgeteilt wird und die Teile zur Stärkung oder Schaffung von bäuerlichen Betrieben verwendet werden.

(3) Ein Rechtsgeschäft widerspricht in folgenden Fällen jedenfalls dem im

Abs 1 beschriebenen Interesse:

1. Die in der Nutzung des Veräußerers, Verpächters udgl verbleibende Liegenschaft würde zu einem leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen

4

Betrieb nicht mehr ausreichen, wenn dessen Erhaltung als selbstständiger Betrieb im Interesse der Land- und Forstwirtschaft gelegen ist.

2. Bei folgenden Rechtsgeschäften, nämlich

- bei ungeteilter Veräußerung, Verpachtung udgl eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder

- bei Veräußerung, Verpachtung udgl eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes oder Teilen davon mit einer Fläche von 0,2 ha oder mehr, wenn

a) der Rechtserwerber kein Landwirt ist,

b) das Interesse an der Stärkung oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe unter Berücksichtigung von öffentlichen Planungsfestlegungen das Interesse an der Nutzung auf Grund des vorliegenden Rechtsgeschäftes und allenfalls dafür notwendiger unmittelbar folgender Rechtsgeschäfte überwiegt, und

c) wenigstens ein Landwirt bereit und im Stande ist, das Recht zum ortsüblichen Preis, der dazu unter Berücksichtigung der zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung zu ermitteln ist, und ansonsten zu den gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Rechtsgeschäft zu erwerben. Diese Bereitschaft ist in annahmefähiger Form zu bekunden und hat gegenüber dem Veräußerer, Verpächter udgl bis zum Ablauf einer einmonatigen Frist nach Erlassung der wegen ihres Vorliegens die Zustimmung versagenden Entscheidung der Grundverkehrsbehörde die Wirkung eines verbindlichen Angebotes. Sind im vorliegenden Rechtsgeschäft enthaltene Nebenbedingungen nur vom Rechtserwerber persönlich oder in wirtschaftlicher Weise zu erbringen, ist die Bereitschaft, zu gleichen Bedingungen das Recht zu erwerben, auch dann als gegeben anzusehen, wenn diese Nebenbedingungen im Angebot bezeichnet sind, dafür die Leistung eines angemessenen Geldausgleiches angeboten wird und dessen Annahme für den Veräußerer, Verpächter udgl zumutbar ist. Das Angebot ist der Grundverkehrsbehörde zur Kenntnis zu bringen.

(4) Als Landwirt im Sinn dieses Gesetzes ist anzusehen, wer einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbstständige Wirtschaftseinheit selbst (allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder auch eigenen landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet und daraus seinen Lebensunterhalt und den seiner Familie zur Gänze, vorwiegend oder zu einem erheblichen Teil bestreitet (bäuerlicher Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb). Als Landwirt gilt auch, wer nach Erwerb des Betriebes oder von Grundstücken in gleicher Weise tätig sein will, wenn er auf Grund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten besitzt und kein Grund zur Annahme besteht, dass er diese selbstständige Wirtschaftseinheit nach dem Erwerb nicht selbst bewirtschaften wird. Der Nachweis der erforderlichen Fähigkeiten wird erbracht durch

a) die erfolgreiche Ablegung der Facharbeiterprüfung gemäß der Salzburger Land- und Forstwirtschaftlichen Berufsausbildungsordnung 1991 oder dem betreffenden Gesetz eines anderen Bundeslandes oder eine mindestens fünfjährige praktische Tätigkeit nach Erfüllung der allgemeinen Schulpflicht, die eine hinreichend tatsächliche Befähigung zur Selbstbewirtschaftung als

gegeben erscheinen lässt;

b) den erfolgreichen Abschluss der Ausbildung an einer zwei- oder dreijährigen land- und forstwirtschaftlichen Fachschule und eine einjährige einschlägige Tätigkeit;

c) den erfolgreichen Abschluss der Ausbildung an einer höheren land- und forstwirtschaftlichen Lehranstalt; oder

5

d) den erfolgreichen Abschluss des Studiums an der Universität für Bodenkultur.

Die Grundverkehrsbehörde kann bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe die Erbringung eines solchen Nachweises nachsehen, wenn die Erhaltung des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes durch das vorliegende Rechtsgeschäft gewährleistet ist. Die erforderlichen Fähigkeiten können auch durch gleichwertige Ausbildungen und Tätigkeiten in einem Staat, der Mitgliedstaat der Europäischen Union oder sonst Vertragspartei des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ist, oder in sonstigen Staaten, soweit staatsvertragliche Verpflichtungen bestehen, nachgewiesen werden.

(5) Als Landwirt ist auch die landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg, regGenmbH, anzusehen, wenn sie von der Einbietemöglichkeit des Abs 3 Z 2 lit c zu dem Zweck Gebrauch macht, um die Grundstücke der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung durch Landwirte zu erhalten oder wieder zuzuführen. Diese Zweckbestimmung muss im Angebot ausdrücklich erklärt werden.

Besondere Gründe für die Versagung der Zustimmung

§ 5

(1) Einem Rechtsgeschäft darf insbesondere die Zustimmung nicht erteilt werden, wenn

1. die im Zuge einer Zusammenlegung oder Flurbereinigung erzielte günstige Flurverfassung ohne stichhaltigen Grund wieder zerstört wird;

2. eine land- oder forstwirtschaftlich nachteilige Agrarstruktur entsteht (zB Enklavenbildungen im rein land- und forstwirtschaftlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraum, Grundstückszersplitterung, Beeinträchtigung der inneren oder äußeren Verkehrslage);

3. die Gegenleistung den Verkehrswert, der unter Zugrundelegung der zulässigen Nutzung zu berechnen ist, erheblich überschreitet; oder

4. bei Rechtsgeschäften, die mit Einforstungsrechten belastete Grundstücke oder Teile davon betreffen, wenn eine Beeinträchtigung der Ausübung der Einforstungsrechte zu befürchten ist. Eine solche Beeinträchtigung ist jedenfalls nicht anzunehmen, soweit eine Genehmigung oder Erklärung betreffend die Ausübung der Einforstungsrechte gemäß § 3 Abs 3 Z 1 bzw 2 des Salzburger Einforstungsrechtgesetzes vorliegt.

(2) Die Zustimmung darf ferner insbesondere nicht erteilt werden, wenn mit Grund zu befürchten ist, dass

1. bäuerliche Betriebe oder wirtschaftlich belangreiche Teile davon zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz erworben werden, mit Ausnahme wirtschaftlich berechtigter Arrondierungen;

2. Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Eigenjagdgebieten erworben werden, ohne dass ein überwiegendes land- oder forstwirtschaftliches Inte-

resse vorliegt;

3. der Erwerb den Zweck verfolgt, den Gegenstand des Rechtsgeschäftes als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiterzuveräußern;

4. der Erwerb eine bloße Kapitalanlage darstellt; oder

5. sonst Grundstücke ohne zureichenden Grund dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werden.

6

Vermeidung des Verfalls eines Betriebes

§ 6

Einem Rechtsgeschäft kann ungeachtet der Vorschriften des § 5 zugestimmt werden, wenn es wegen der persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse des Veräußerers, Verpächters undgl zur Vermeidung des Verfalls des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes unbedingt erforderlich ist und dessen Erhaltung als selbstständiger Betrieb damit gewährleistet wird.

Auflagen und sonstige Verpflichtungen

§ 7

(1) Die Zustimmung kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, um sicherzustellen, dass der Rechtserwerber den Gegenstand des Rechtsgeschäftes der von ihm erklärten und für die Erteilung der Zustimmung maßgeblichen Nutzung zuführt. Insbesondere kann bei Rechtsgeschäften, die darauf abzielen, dass ein Grundstück teilweise oder vorübergehend einem anderen Zweck als der bisherigen Nutzung zugeführt werden soll, die Zustimmung an inhaltlich und zeitlich bestimmte Auflagen geknüpft werden, die gewährleisten, dass das Grundstück der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung tunlichst erhalten oder wieder gewidmet wird. Wenn das Rechtsgeschäft ein im Grundbuch einzutragendes Recht zum Gegenstand hat, ist das Bestehen solcher Verpflichtungen auf Antrag der Grundverkehrsbehörde im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat zur Folge, dass die Verpflichtungen daraus auch jeden Rechtsnachfolger des Erwerbers treffen.

(2) Land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die zum Zweck der Nutzung als ein solcher Betrieb erworben werden, sowie Grundstücke, die nach Ausübung des Rechtes gemäß § 4 Abs 3 Z 2 lit c erworben worden sind, sind wenigstens durch zehn Jahre ab Zustimmung zum Rechtsgeschäft im Sinn des § 4 Abs 4 zu bewirtschaften. Zu diesem Zweck hat der Erwerber innerhalb längstens eines Jahres seinen Hauptwohnsitz (§ 1 Abs 7 Meldegesetz 1991, BGBl Nr 9/1992, in der Fassung des Gesetzes BGBl Nr 352/1995) auf dem Betrieb oder in angemessener Nähe dazu zu nehmen und bis zum Ablauf von zehn Jahren aufrechtzuerhalten. Ist der Erwerber eine juristische Person oder eine Personengesellschaft, trifft diese Verpflichtung ein Mitglied des vertretungsbefugten Organes. Innerhalb des gleichen Zeitraumes darf die Nutzung der land- oder forstwirtschaftlichen, zum erworbenen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehörigen Grundstücke weder (weiter)verpachtet noch sonst einer anderen Person überlassen werden. Die Grundverkehrsbehörde kann davon bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe Ausnahmen gestatten.

2. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen

Grundverkehrs für Ausländer

Anwendungsbereich, Zielsetzung

§ 8

(1) Der rechtsgeschäftliche Erwerb von Rechten an Grundstücken durch Ausländer unterliegt den Bestimmungen dieses Abschnitts.

(2) Ziel der Bestimmungen dieses Abschnitts ist die Beschränkung des Rechtserwerbs an Grund und Boden durch Ausländer, die nicht durch das Recht der Europäischen Union oder sonst Inländern gleichgestellt sind, aus staatspolitischen, volks- oder regionalwirtschaftlichen, sozialpolitischen und kulturellen Interessen.

Ausländer

§ 9

(1) Als Ausländer im Sinn dieses Gesetzes gelten:

7

a) natürliche Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen;

b) juristische Personen und Personengesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben;

c) juristische Personen und Personengesellschaften, deren Gesellschaftskapital bzw -vermögen sich ausschließlich oder überwiegend in ausländischem Eigentum befindet, sowie Personengesellschaften auch dann, wenn ihre Gesellschafter ausschließlich oder überwiegend Ausländer sind;

d) Vereine, deren ordentliche und stimmberechtigte Mitglieder ausschließlich oder überwiegend Ausländer sind;

e) Stiftungen, Fonds und ähnliche juristische Personen, deren Vermögen oder Erträge nach dem satzungsmäßigen Zweck ausschließlich oder überwiegend Ausländern zukommen oder deren Verwaltung ausschließlich oder überwiegend Ausländern obliegt.

(2) Der Rechtserwerber hat, wenn er nicht eine Erklärung gemäß § 10 Abs 3 abgibt, gegebenenfalls zu erklären, dass er nicht Ausländer im Sinn des Abs 1 ist. Die Erklärung hat die dafür maßgeblichen Umstände zu enthalten. Soweit die Landesregierung Muster für Formulare festgelegt hat, sind diese zu verwenden. Bei Aktiengesellschaften, deren Aktien auf Namen lauten, ist eine Liste der bei der letzten Hauptversammlung anwesenden oder vertretenen Aktionäre (§ 110 Aktiengesetz 1965) anzuschließen.

(3) Die Grundverkehrsbehörde hat im Zweifelsfall auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen, dass der Antragsteller kein Ausländer im Sinn des Abs 1 ist. Die Bescheinigung verliert längstens nach Ablauf von zwölf Monaten nach ihrer Ausstellung ihre Gültigkeit.

Gleichstellung mit Inländern

§ 10

(1) Die Beschränkungen des Grundverkehrs für Ausländer gelten nicht, soweit der Rechtserwerb im Rahmen des Rechtes der Europäischen Union (EU), insbesondere des EG-Vertrages, oder des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) und den danach geltenden Voraussetzungen durch natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften undgl erfolgt

a) in Ausübung der Freizügigkeit der Arbeitnehmer,

b) in Ausübung der Niederlassungsfreiheit,

c) in Ausübung des freien Dienstleistungsverkehrs,

d) in Ausübung des Aufenthaltsrechtes,

e) in Ausübung des freien Kapitalverkehrs.

(2) Die Beschränkungen des Grundverkehrs für Ausländer gelten auch nicht

für Rechtserwerbe durch Ausländer, soweit andere begünstigende staatsvertragliche Verpflichtungen einschließlich Verpflichtungen aus Verträgen der Europäischen Union mit anderen Staaten bestehen. Die Grundverkehrsbehörde hat darüber, dass ein vorgelegtes Rechtsgeschäft zufolge solcher anderer Verpflichtungen nicht den Beschränkungen unterliegt, auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen.

(3) Zum Zweck der Gleichbehandlung mit Inländern hat der Rechtserwerber, der Ausländer im Sinn des § 9 Abs 1 ist, zu erklären, dass er den Erwerb in Ausübung und unter Erfüllung der Voraussetzungen einer der im Abs 1 genannten Freiheiten bzw Rechte vornimmt. Soweit die Landesregierung Muster für Formulare festgelegt hat, sind diese zu verwenden. Darin können auch nähere Angaben zu den zu erfüllenden Voraussetzungen verlangt werden.

8

Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

§ 11

(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, bei welchen der Rechtserwerber ein nicht gleichgestellter Ausländer ist, bedürfen zu ihrer vollen Wirksamkeit unbeschadet eines allfälligen Zustimmungserfordernisses nach den Bestimmungen über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken einer Zustimmung der Grundverkehrsbehörde, wenn sie zum Gegenstand haben:

- a) die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, Gebäude oder an Teilen davon;
- b) die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes gemäß § 509 ABGB oder des Rechtes des Gebrauches gemäß § 504 ABGB an einem Grundstück, Gebäude oder an Teilen davon;
- c) die Einräumung des Baurechtes an einem Grundstück;
- d) die Bestandgabe eines Grundstückes, Gebäudes oder von Teilen davon;
- e) die Einräumung sonstiger Nutzungs- oder Benutzungsrechte an einem Grundstück, Gebäude oder an Teilen davon, die, wenn auch außerhalb des Vertrages, mit der Begründung eines Pfandrechtes am Grundstück oder eines Rechtes des Erwerbers zum späteren Eigentumserwerb oder mit dem Erwerb oder der Erhöhung von Beteiligungsrechten an Gesellschaften verbunden sind oder sonst in ihrer Auswirkung einem der vorgenannten Rechte gleichkommen;
- f) die Begründung des Pfandrechtes und der Erwerb oder die Erhöhung von Beteiligungsrechten an Gesellschaften, wenn damit die Bestandgabe eines Grundstückes, Gebäudes oder Teiles davon oder die allenfalls nur tatsächliche Einräumung sonstiger Nutzungs- oder Benutzungsrechte an einem Grundstück, Gebäude oder Teil davon verbunden ist.

(2) Die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde ist für folgende Rechtsgeschäfte nicht erforderlich:

- a) Rechtsgeschäfte mit folgenden Personen als Rechtserwerber: Ehegatten, Eltern und deren Nachkommen, Großeltern und deren Nachkommen, Stief-, Wahl- und Pflegekinder und deren Nachkommen; dies gilt auch für den Rechtserwerb von oder durch Ehegatten dieser Personen;
- b) Rechtsgeschäfte mit Ehegatten als gemeinsame Rechtserwerber, wenn einer von ihnen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt;
- c) Rechtsgeschäfte innerhalb von zwei Jahren nach rechtskräftiger Scheidung, Nichtigklärung oder Auflösung der Ehe zwischen den seinerzeitigen

Ehegatten zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens oder der ehelichen Ersparnisse;

d) Rechtsgeschäfte zwischen Miteigentümern bei aufrechter Bestand oder zur Auflösung einer Gemeinschaft nach § 830 ABGB; dies gilt nicht, wenn Wohnungseigentum begründet ist;

e) Mietverträge über eine Wohnung oder sonstige Räumlichkeiten, die den zum Zweck der inländischen Berufsausübung oder des daran anschließenden Ruhestandes oder zum Zweck der Ausbildung begründeten Hauptwohnsitz oder sonst ständigen Wohnsitz des Mieters oder von dessen nahen Angehörigen (lit a) darstellt, oder Mietverträge über eine Wohnung oder sonstige Räumlichkeiten bis zu einer Dauer von sechs Monaten; aufeinander folgende Bestandverträge des Mieters oder von dessen nahen Angehörigen (lit a) gelten als ein einziger Mietvertrag, wobei die Dauer der einzelnen Verträge zusammen zu rechnen ist;

9

f) Mietverträge über Gartengrundstücke als Bestandteil einer Miete gemäß lit e; g) Mietverträge im Rahmen des Betriebes eines dafür besonders eingerichteten Heimes für ledige, betagte oder behinderte Menschen;

h) Mietverträge zum Zweck der Abhaltung einer öffentlichen Veranstaltung (Zirkus, Wanderschaustellung udgl) mit einer Dauer bis zu zwei Monaten im Kalenderjahr;

i) Mietverträge zum Zweck des Campings, eines Erholungsaufenthaltes oder der Sportausbildung im Rahmen des Fremdenverkehrs mit einer Dauer bis sechs Monate im Kalenderjahr; dabei ist lit e zweiter Satz anzuwenden;

j) Rechtsgeschäfte, die Grundstücke betreffen, auf die die Bestimmungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes über die Abschreibung geringwertiger Trennstücke (§ 13 des Liegenschaftsteilungsgesetzes) oder über die Verbücherung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- oder Wasserbauanlagen (§§ 15 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes) anwendbar sind.

(3) Keine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde ist weiter für nicht schon unter Abs 2 lit e fallende Rechtsgeschäfte erforderlich, bei denen der Rechtserwerber erklärt, dass der Gegenstand des Rechtsgeschäftes zur Begründung seines zum Zweck der inländischen Berufsausübung notwendigen oder für den daran anschließenden Ruhestand beabsichtigten Hauptwohnsitzes dienen wird. Dies gilt auch für die Rechtsgeschäfte der nahen Angehörigen (Abs 2 lit a) eines solchen Ausländers, die dieses Wohnsitzerfordernis erfüllen.

Das Rechtsgeschäft ist der Grundverkehrsbehörde anzuzeigen. Dabei ist für die Aufnahme der Nutzung eine Frist ab Abgabe der Erklärung anzugeben. Sie darf, wenn das Rechtsgeschäft ein bebautes Grundstück betrifft, ein Jahr nicht überschreiten; bei Notwendigkeit einer umfassenden Sanierung eines Gebäudes oder bei unbebauten Grundstücken kann die Frist nach der für die Verwirklichung des Vorhabens allgemein erforderlichen Zeit bis längstens fünf Jahre bemessen werden. Eine vom Rechtserwerber zu lang bemessene Frist kann von der Grundverkehrsbehörde unter Mitberücksichtigung der Umstände des Rechtserwerbers kürzer bestimmt werden. Die Grundverkehrsbehörde hat über die erfolgte vollständige Anzeige unverzüglich eine Bestätigung auszustellen. Sie hat aber die Ausstellung der Bestätigung zu versagen, wenn

1. wegen der Umstände des Einzelfalles, die sich aus dem Rechtsgeschäft, den Angaben in der Anzeige und offenkundigen Tatsachen ergeben, zu befürch-

- ten ist, dass der Rechtserwerber den Gegenstand des Rechtsgeschäftes nicht seiner Erklärung gemäß nutzen wird;
2. die beabsichtigte Nutzung raumordnungsrechtlich unzulässig ist; oder
 3. der Rechtserwerb dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden widerspricht.

Allgemeine Voraussetzungen für die Zustimmung

§ 12

(1) Die nach § 11 erforderliche Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn

1. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes dazu dienen soll, einen Betrieb auf Dauer anzusiedeln, zu erweitern oder zu übernehmen;
2. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes dem Ausländer zur Begründung eines Zweitwohnsitzes dienen soll, wenn dieser in einem Zweitwohnungsgebiet (§ 17 Abs 1 Z 8 ROG 1998) liegt;
3. besondere öffentliche Interessen staatspolitischer, volks- oder regionalwirtschaftlicher, sozialpolitischer oder kultureller Art an dem Rechtserwerb des Ausländers bestehen;

10

4. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes zur Begründung des Hauptwohnsitzes dienen soll und es sich bei dem Ausländer um einen ehemals österreichischen Staatsbürger handelt, der die Staatsbürgerschaft nicht infolge Entziehung (§§ 33 oder 34 des Staatsbürgerschaftsgesetzes 1985) verloren hat; dies gilt auch für den Erwerb einer solchen Person gemeinsam mit ihrem Ehegatten; oder

5. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes der Erweiterung eines bestehenden Wohnsitzes oder eines bestehenden Betriebes dienen soll, und zwar unmittelbar oder mittelbar durch Errichtung oder Erweiterung von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge, der Zu- und Abfahrt, des Gartens oder auf ähnliche Weise.

(2) Der Rechtserwerber hat über die beabsichtigte Nutzung eine Erklärung vorzulegen. Für die Erklärung sind Formulare zu verwenden, deren Muster durch Verordnung der Landesregierung festzulegen sind. Darin können auch nähere Angaben zu den zu erfüllenden Voraussetzungen verlangt werden. Die Erklärung hat in den Fällen der Z 1 und 4 eine Frist ab Zustimmung zum Rechtsgeschäft zu enthalten, innerhalb der die beabsichtigte Nutzung aufgenommen werden wird. Sie ist nach der für die Verwirklichung des Vorhabens allgemein erforderlichen Zeit bis längstens fünf Jahre zu bemessen. Eine vom Rechtserwerber zu lang bemessene Frist kann von der Grundverkehrsbehörde unter Berücksichtigung der Umstände des Rechtserwerbers kürzer bestimmt werden. In diesen Fällen hat der Rechtserwerber der Grundverkehrsbehörde auf deren Verlangen die Aufnahme der Nutzung innerhalb der von ihm angegebenen oder von der Behörde bestimmten Frist bis längstens einen Monat nach deren Ende durch Vorlage geeigneter Urkunden nachzuweisen. Ein solcher Nachweis kann verlangt werden, wenn auf Grund der Umstände des Einzelfalles Zweifel über die Aufnahme der erklärten Nutzung bestehen. Die Grundverkehrsbehörde kann auf Ersuchen des Rechtserwerbers, das vor Ende der Frist oder spätestens zwei Monate danach zu stellen ist, aus berücksichtigungswürdigen Gründen die Frist verlängern bzw eine neue Frist festsetzen, und zwar in einem angemessenen Ausmaß bis längstens drei Jahre und den Zeitraum, der von der gesetzlichen Frist ursprünglich nicht ausgeschöpft worden ist.

Besondere Gründe für die Versagung der Zustimmung

§ 13

(1) Die Zustimmung ist jedenfalls zu versagen, wenn

1. die beabsichtigte Nutzung des Gegenstandes des Rechtsgeschäftes nach raumordnungsrechtlichen Vorschriften nicht zulässig ist;
2. der Rechtserwerb dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widerspricht;
3. für den Erwerb, die Errichtung, die Verbesserung oder die Instandsetzung des Gegenstandes des Rechtsgeschäftes Wohnbauförderungsmittel des Bundes oder des Landes verwendet worden sind, es sei denn, dass der Ausländer nach den jeweils anzuwendenden Förderungsvorschriften selbst förderungswürdig ist oder die Förderung beendet ist und seit der Zusicherung der Förderung 20 Jahre, bei Förderung der Verbesserung oder Instandsetzung jedoch zehn Jahre vergangen sind;
4. der Rechtserwerb staatspolitischen, volks- oder regionalwirtschaftlichen, sozialpolitischen oder kulturellen Interessen widerspricht.

(2) Die Zustimmung ist weiter aus folgenden Gründen zu versagen:

1. Ein österreichischer Staatsbürger oder eine inländische juristische Person oder Personengesellschaft ist bereit und imstande, das Recht zu den gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Rechtsgeschäft zu erwerben. Diese Bereitschaft ist in annahmefähiger Form zu bekunden und hat gegenüber dem

11

Veräußerer, Vermieter, Verpächter udgl bis zum Ablauf einer einmonatigen Frist nach Erlassung der wegen ihres Vorliegens die Zustimmung versagenden Entscheidung der Grundverkehrsbehörde die Wirkung eines verbindlichen Angebotes. Sind im vorliegenden Rechtsgeschäft enthaltene Nebenbedingungen nur vom Rechtserwerber persönlich oder in wirtschaftlicher Weise zu erbringen, ist die Bereitschaft, zu gleichen Bedingungen das Recht zu erwerben, auch dann als gegeben anzusehen, wenn diese Nebenbedingungen im Angebot bezeichnet, dafür die Leistung eines angemessenen Geldausgleiches angeboten wird und dessen Annahme für den Veräußerer, Vermieter, Verpächter udgl zumutbar ist. Das Angebot ist der Grundverkehrsbehörde zur Kenntnis zu bringen.

2. Den Gegenstand des Rechtsgeschäftes bildet ein Grundstück, allenfalls zusammen mit anderen Grundstücken, für das in den letzten fünf Jahren eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde wegen der Ausübung des Rechtes gemäß Z 1 durch einen Inländer versagt wurde, es sei denn, dass nach dem Abschluss des Rechtsgeschäftes mit diesem Inländer das Rechtsgeschäft aus dessen Verschulden wieder aufgelöst worden ist oder am Rechtserwerb des Ausländers ein besonderes öffentliches Interesse gemäß § 12 Abs 1 Z 3 besteht.

(3) Der Versagungsgrund des Abs 2 Z 1 gilt nicht, wenn der Gegenstand des Rechtsgeschäftes dem Ausländer zur Begründung seines für die gesicherte inländische Berufsausübung notwendigen Hauptwohnsitzes dienen soll.

(4) Bestehen am Rechtserwerb des Ausländers besondere öffentliche Interessen gemäß § 12 Abs 1 Z 3, vermag eine Erklärung eines inländischen Interessenten gemäß Abs 2 Z 1 nur dann einen Versagungsgrund darzustellen, wenn der vom inländischen Interessenten beabsichtigten Nutzung vom Standpunkt der öffentlichen Interessen zumindest die gleiche Bedeutung zukommt.

3. Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen für rechtsgeschäftliche Rechtserwerbe

Sicherstellung der Nutzung

§ 14

(1) Die Zustimmung kann, unbeschadet § 8, unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, um sicherzustellen, dass der Rechtserwerber den Gegenstand des Rechtsgeschäftes der von ihm erklärten und für die Erteilung der Zustimmung maßgeblichen Nutzung zuführt. Diese müssen verhältnismäßig sein und dürfen kein solches Ausmaß erreichen, dass sie bei durchschnittlicher Betrachtung den Erwerbsvorgang unwirtschaftlich erscheinen lassen.

(2) Mit demselben Ziel kann die Zustimmung von der Leistung einer Sicherheit abhängig gemacht werden. Für die Bemessung der Sicherheitsleistung gilt Abs 1 zweiter Satz. Sie kann in barem Geld, in nicht vinkulierten Einlagebüchern von Geldinstituten mit Sitz oder Niederlassung im Inland oder in einem Staat, der Mitglied der Europäischen Union oder Vertragsstaat des EWR- Abkommens ist, oder in der Weise erbracht werden, dass sich ein solches Institut als Bürge und Zahler verpflichtet, die Sicherheitssumme bei Verfall zu bezahlen. Die Sicherheit ist innerhalb von drei Monaten nach behördlicher Aufforderung zu leisten, anderenfalls der Antrag auf Zustimmung zum Rechtsgeschäft als zurückgezogen anzusehen ist.

(3) Die Sicherheitsleistung haftet innerhalb von zehn Jahren ab Aufnahme der beabsichtigten Nutzung des Gegenstandes des Rechtsgeschäftes. Sie verfällt zu Gunsten des Landes, wenn der Erwerber innerhalb einer angemessen zu bestimmenden Frist, die nicht kürzer als sechs Monate und nicht länger als fünf Jahre sein darf, die beabsichtigte Nutzung des Gegenstandes des Rechtsgeschäftes nicht aufnimmt oder innerhalb des Haftungszeitraumes wieder aufgibt, ohne dass berücksichtigungswürdige Gründe vorliegen. Der Verfall ist durch die Grundverkehrsbehörde festzustellen.

12

(4) Von einer gemäß Abs 1 oder 2 sichergestellten Nutzung darf nur abgegangen werden, wenn die Änderung von der Grundverkehrsbehörde als aus den Interessen des Grundverkehrs mit der ursprünglich beabsichtigten Nutzung gleichwertig anerkannt worden ist.

Verhältnis der Zustimmungserfordernisse zueinander
sowie zu sonstigen Genehmigungserfordernissen

§ 15

(1) Bei Zutreffen der Voraussetzungen sind die Bestimmungen des 1. und 2. Abschnitts nebeneinander anzuwenden. Eine nach § 3 oder § 11 erforderliche Zustimmung darf nicht erteilt werden, wenn das Rechtsgeschäft außerdem noch der Zustimmung nach § 11 bzw nach § 3 bedarf und diese zu versagen ist.

(2) In anderen landesrechtlichen Vorschriften vorgesehene behördliche Bewilligungen, Genehmigungen udgl für Bauführungen oder die Änderung oder Aufnahme der Nutzung oder des Betriebes von Anlagen dürfen von einem Rechtserwerber erst dann ausgeübt werden, wenn seinem Rechtserwerb am Grundstück die erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung erteilt ist. In diesen Bewilligungen, Genehmigungen udgl ist darauf hinzuweisen.

Rechtsunwirksamkeit von Rechtsgeschäften

§ 16

(1) Solange die erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung nicht erteilt ist, darf das zugrunde liegende Rechtsgeschäft nicht durchgeführt werden; insbesondere ist die grundbücherliche Eintragung des erworbenen

Recht nicht zulässig. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden. Mit der Versagung der Zustimmung wird das Rechtsgeschäft rückwirkend unwirksam.

(2) Ein Rechtsgeschäft wird auch unwirksam, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der Frist gemäß § 29 Abs 1 der Antrag auf Erteilung der Zustimmung gestellt wird; dies gilt auch für Bestandverhältnisse, die gemäß § 3 Abs 2 lit h oder § 11 Abs 2 lit e oder i dadurch einer Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedürfen, dass sie über eine bestimmte Zeitdauer aufrechterhalten werden.

(3) Die Grundverkehrsbehörde kann den Parteien eines Rechtsgeschäftes auftragen, die Benutzung eines Grundstückes aufzulassen, solange die erforderliche Zustimmung nicht erteilt ist.

4. Abschnitt

Rechtserwerb an Grundstücken im Weg der Versteigerung, von Todes wegen oder durch Ersitzung oder Bauen auf fremdem Grund

1. Unterabschnitt

Zwangsversteigerung

Verfahren bei Zuschlagserteilung

§ 17

(1) Das Exekutionsgericht hat den Zuschlag unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass dieser, wenn der Eigentumserwerb ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betrifft oder der Meistbietende kein gleichgestellter Ausländer ist, erst mit der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung rechtswirksam wird. Wenn nicht in sinngemäßer Anwendung des § 3 Abs 2 bzw des § 11 Abs 2 das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes offenkundig ist oder sogleich vom Meistbietenden durch Vorlage entsprechender Urkunden nachgewiesen wird, ist der Meistbietende aufzufordern, innerhalb von vier Monaten ab Aufforderung dem Exekutionsgericht solche Urkunden vorzulegen oder innerhalb einer ange-

13
messen festzusetzenden Frist die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zu beantragen.

(2) Der Beschluss über die Erteilung des Zuschlages ist für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren, wenn

a) bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken in sinngemäßer Anwendung des § 3 Abs 2 oder bei nicht gleichgestellten Ausländern in sinngemäßer Anwendung des § 11 Abs 2 das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes offenkundig ist oder innerhalb von vier Monaten ab Aufforderung Urkunden darüber vorgelegt werden;

b) der Bescheid über die grundverkehrsbehördliche Zustimmung vorgelegt wird; oder

c) dem Exekutionsgericht nicht innerhalb von vier Monaten ab Einlangen des Antrages bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde der Bescheid vorgelegt wird, mit dem die grundverkehrsbehördliche Zustimmung in erster Instanz versagt worden ist.

(3) Die Grundverkehrsbehörde hat dem Exekutionsgericht das Einlangen des Antrages unverzüglich mitzuteilen. Nach Ablauf von vier Monaten ab Einlangen des Antrages ist eine Versagung der Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde erster Instanz nicht mehr zulässig.

(4) Das Exekutionsgericht hat auf Antrag eine erneute Versteigerung anzuordnen, wenn

a) der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung nicht innerhalb der gemäß Abs 1 festgesetzten Frist gestellt wird und dem Exekutionsgericht nicht innerhalb von vier Monaten ab Aufforderung (Abs 1) Urkunden vorgelegt werden, aus denen sich ergibt, dass die Übertragung des Eigentums an den Meistbietenden keiner Zustimmung bedarf; oder

b) dem Exekutionsgericht innerhalb der im Abs 2 lit c genannten Frist ein Bescheid der Grundverkehrsbehörde zukommt, mit dem die Zustimmung versagt wird, und dieser Bescheid rechtskräftig wird.

Erneute Versteigerung

§ 18

(1) Zwischen der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins und der Versteigerung müssen mindestens sechs Monate liegen.

(2) Bei der erneuten Versteigerung richtet sich das geringste Anbot stets nach § 151 Abs 1 EO, soweit nicht Abs 6 anzuwenden ist.

(3) Beim neuen Versteigerungstermin dürfen als Bieter nur Personen zugelassen werden,

a) deren Eigentumserwerb offenkundig keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf; oder

b) die dem Exekutionsgericht entweder Urkunden, aus denen sich ergibt, dass ihr Rechtserwerb keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf, oder einen rechtskräftigen Bescheid der Grundverkehrsbehörde über die Zustimmung zu ihrem Rechtserwerb vorlegen.

(4) Ein Antrag auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung zum beabsichtigten Erwerb im Weg der Versteigerung ist innerhalb von vier Wochen nach der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermines einzubringen. Die Grundverkehrsbehörde hat über diese Anträge und über allenfalls eingebrachte Beru-

14

funge gegen dazu ergangene Bescheide ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber innerhalb von acht Wochen nach ihrem Einlangen zu entscheiden.

(5) Wenn beim erneuten Versteigerungstermin keine Bieter auftreten oder keine gültigen Angebote abgegeben werden, hat das Exekutionsgericht den Beschluss über die Erteilung des Zuschlages an den Meistbietenden des ersten Versteigerungstermins für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren und die Grundverkehrsbehörde davon zu verständigen.

(6) Wird die erneute Versteigerung erforderlich, weil der Meistbietende der ersten Versteigerung den Antrag nicht innerhalb der nach § 17 Abs 1 festgesetzten Frist gestellt hat, sind die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Wiederversteigerung anzuwenden.

Verfahren bei Überboten

§ 19

(1) Vor der Verständigung des Erstehers von einem Überbot hat das Exekutionsgericht, wenn der Eigentumserwerb ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betrifft oder der Überbieter kein gleichgestellter Ausländer ist und nicht in sinngemäßer Anwendung des § 3 Abs 2 bzw des § 11 Abs 2 das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes offenkundig ist oder vom Überbieter durch Vorlage entsprechender Urkunden nachgewiesen wird, den Überbieter aufzufordern, innerhalb von vier Monaten ab Aufforderung dem Exekutionsge-

richt solche Urkunden vorzulegen oder innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zu beantragen.

(2) Das Exekutionsgericht hat das Überbot dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen, wenn

a) bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken in sinngemäßer Anwendung des § 3 Abs 2 oder bei nicht gleichgestellten Ausländern in sinngemäßer Anwendung des § 11 Abs 2 das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes offenkundig ist oder innerhalb von vier Monaten ab Aufforderung Urkunden darüber vorgelegt werden;

b) der Bescheid über die grundverkehrsbehördliche Zustimmung vorgelegt wird; oder

c) dem Exekutionsgericht nicht innerhalb von vier Monaten ab Einlangen des Antrages bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde der Bescheid vorgelegt wird, mit dem die grundverkehrsbehördliche Zustimmung versagt worden ist.

(3) Die Grundverkehrsbehörde hat dem Exekutionsgericht das Einlangen des Antrages unverzüglich mitzuteilen. Nach Ablauf von vier Monaten ab Einlangen des Antrages ist eine Versagung der Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde erster Instanz nicht mehr zulässig.

(4) Das Exekutionsgericht hat das Überbot zurückzuweisen, wenn

a) der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung nicht innerhalb der gemäß Abs 1 festgesetzten Frist gestellt wird und dem Exekutionsgericht nicht innerhalb von vier Monaten ab Aufforderung (Abs 1) Urkunden vorgelegt werden, aus denen sich ergibt, dass die Übertragung des Eigentums an den Meistbietenden keiner Zustimmung bedarf; oder

b) dem Exekutionsgericht innerhalb der im Abs 2 lit c genannten Frist ein Bescheid der Grundverkehrsbehörde zukommt, mit dem die Zustimmung versagt wird, und dieser Bescheid rechtskräftig wird.

15

Entscheidung der Grundverkehrsbehörde

§ 20

Für die Entscheidung der Grundverkehrsbehörde über einen Antrag auf Zustimmung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gelten die Vorschriften für den rechtsgeschäftlichen Erwerb mit Ausnahme des § 4 Abs 3 Z 2, Abs 4 und 5, des § 5 Abs 1 Z 3 sowie des § 13 Abs 2.

2. Unterabschnitt

Freiwillige Feilbietung

§ 21

Die §§ 17 bis 20 sind auf die freiwillige Feilbietung eines Grundstückes (§§ 267 ff Außerstreitgesetz) und die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft (§§ 352 ff EO) entsprechend anzuwenden.

3. Unterabschnitt

Erwerb von Todes wegen

Zustimmungsbedürftiger Rechtserwerb

und Voraussetzungen für die Zustimmung

§ 22

(1) Rechtserwerbe von Todes wegen durch andere Personen als die im Abs 2 genannten bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung, wenn sie folgende Rechte an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück zum Gegenstand haben oder der Rechtserwerber nicht gleichgestellter Ausländer

ist:

a) die Übertragung des Eigentums;

b) die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes gemäß § 509 ABGB oder des Gebrauchsrechtes gemäß § 504 ABGB;

c) die Einräumung des Baurechtes.

(2) Keiner Zustimmung bedarf der Rechtserwerb durch folgende Personen: Ehegatten, Eltern und deren Nachkommen, Großeltern und deren Nachkommen, Stief-, Wahl- und Pflegekinder und deren Nachkommen und (sonstige) Personen innerhalb der Erbrechtsgrenzen des ABGB, Ehegatten solcher Personen, Miteigentümer am Grundstück oder bei Erbhöfen der Anerbe nach dem Anerbengesetz.

(3) Die gemäß Abs 1 erforderliche Zustimmung ist zu erteilen, wenn die letztwillige Zuwendung nicht zu dem Zweck erfolgt ist, um die Zustimmungsvoraussetzungen für den Erwerb durch Rechtsgeschäft unter Lebenden zu umgehen.

(4) Schenkungen auf den Todesfall sind, wenn sie nicht unter Personen erfolgen, die zum Kreis der gesetzlichen Erben im Sinn des ABGB gehören, als unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte zu behandeln.

Feststellung des Erben oder

Vermächtnisnehmers

§ 23

Stellt das Verlassenschaftsgericht auf Grund der ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen fest, dass ein Erbe, der durch die Einantwortung ein zum Nachlass gehörendes Grundstück erwirbt, oder ein Vermächtnisnehmer, dem ein Grundstück vermacht ist, zum Kreis der im § 22 Abs 2 genannten Personen gehört, hat es dies in der Einantwortungsurkunde bzw in der Amtsbestätigung nach § 178 des Außerstreitgesetzes festzuhalten. Ist dies nicht der Fall, gelten für den Erben und den Vermächtnisnehmer die §§ 24 und 25. Die Be-

16
stimmungen für den Erwerb des Eigentums gelten für den Erwerb des Frucht-

nießungsrechtes, des Gebrauchsrechtes oder des Baurechtes sinngemäß.
Voraussetzungen zur Verbücherung
des Abhandlungsergebnisses

§ 24

(1) Soweit er nicht zum Kreis der im § 22 Abs 2 genannten Personen gehört, hat ein Erbe, der durch Einantwortung ein zum Nachlass gehöriges Grundstück erwirbt, oder ein Vermächtnisnehmer, der auf Grund einer Amtsbestätigung nach § 178 des Außerstreitgesetzes das Recht zur Übertragung eines Grundstückes erwirbt, innerhalb von sechs Monaten ab Rechtskraft der Einantwortung dem Verlassenschaftsgericht vorzulegen:

1. einen Bescheid über die grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu seinem Erwerb; oder

2. eine verbücherungsfähige Urkunde über ein Rechtsgeschäft zur Übertragung des Eigentums am Grundstück auf einen anderen und einen Bescheid oder eine Bescheinigung der Behörde gemäß § 30 Abs 1 Z 1 oder 2 zum Erwerb des anderen.

(2) Ist sechs Monate nach Rechtskraft der Einantwortung bzw der Amtsbestätigung nach § 178 des Außerstreitgesetzes ein Verfahren zur Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung (Abs 1 Z 1) noch anhängig, endet die Frist zur Vorlage der Behördenentscheidungen im Sinn des Abs 1 nicht vor

Ablauf eines Monats ab dem rechtskräftigen Abschluss dieses Verfahrens.

(3) Wird der Bescheid über die grundverkehrsbehördliche Zustimmung fristgerecht vorgelegt, hat das Verlassenschaftsgericht die Bestimmungen über die Verbücherung der Abhandlungsergebnisse mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Frist des § 29 Abs 1 letzter Satz des Liegenschaftsteilungsgesetzes erst mit der Vorlage des Bescheides zu laufen beginnt.

(4) Die Verbücherung der Amtsbestätigung ist vom Vermächtnisnehmer zu beantragen.

Versteigerung bei Nichtvorliegen

der Voraussetzungen des § 24

§ 25

(1) Hat ein Erbe, der nicht zum Kreis der im § 22 Abs 2 genannten Personen gehört, binnen sechs Monaten ab Rechtskraft der Einantwortung bzw ein solcher Vermächtnisnehmer binnen sechs Monaten ab Rechtskraft der Amtsbestätigung nach § 178 des Außerstreitgesetzes eine der im § 24 Abs 1 genannten Urkunden nicht vorgelegt, hat das Verlassenschaftsgericht dies der Grundverkehrsbehörde mitzuteilen.

(2) Ist bei Einlangen dieser Mitteilung ein Verfahren im Sinn des § 24 Abs 2 nicht anhängig, hat das Gericht die Liegenschaft auf Antrag der Grundverkehrsbehörde in sinngemäßer Anwendung der §§ 352 ff EO zu versteigern.

(3) Ist bei Einlangen der Mitteilung ein Verfahren im Sinn des § 24 Abs 2 anhängig, hat die Grundverkehrsbehörde dies dem Verlassenschaftsgericht mitzuteilen; der rechtskräftige Abschluss des Verfahrens ist abzuwarten.

(4) Endet das Verfahren mit einer Entscheidung im Sinn des § 24 Abs 1, hat die Grundverkehrsbehörde dies dem Verlassenschaftsgericht mitzuteilen. Das Gericht hat sodann die Verbücherung der Abhandlungsergebnisse gemäß § 24 Abs 3 zu bewirken; die Verbücherung der Amtsbestätigung erfolgt über Antrag des Vermächtnisnehmers.

17

(5) Endet das Verfahren mit einer rechtskräftigen Entscheidung, durch die dem Erwerb des Erben, des Vermächtnisnehmers oder des anderen (§ 24 Abs 1 Z 2) die Zustimmung versagt wird, ist die Liegenschaft gemäß Abs 2 zu versteigern.

(6) Ein gemäß Abs 2 oder 5 durchzuführendes Versteigerungsverfahren ist auf Antrag des Erben, des Vermächtnisnehmers oder des anderen (§ 24 Abs 1 Z 2) nach Bezahlung der aufgelaufenen Exekutionskosten einzustellen (§ 39 EO), wenn dem Gericht eine der im § 24 Abs 1 genannten Urkunden vorgelegt wird.

4. Unterabschnitt

Ersitzung und Eigentumserwerb

durch Bauen auf fremdem Grund

§ 26

(1) Der Rechtserwerb durch Ersitzung und der Eigentumserwerb durch Bauen auf fremdem Grund (§ 418 ABGB) unterliegt den Beschränkungen des 1. und 2. Abschnitts.

(2) Ist die erforderliche Zustimmung zum Rechtserwerb rechtskräftig versagt worden, hat der Rechtserwerber das Recht binnen sechs Monaten ab Rechtskraft des Versagungsbescheides an eine andere Person zu übertragen und der Grundverkehrsbehörde eine verbücherungsfähige Urkunde über das Rechtsgeschäft vorzulegen. Gleichzeitig ist der Antrag auf Zustimmung zu stellen,

wenn das Rechtsgeschäft einer Zustimmung bedarf. Wird eine solche Urkunde nicht fristgerecht vorgelegt oder die beantragte Zustimmung in weiterer Folge rechtskräftig versagt, ist die Liegenschaft auf Antrag der Grundverkehrsbehörde insinngemäßer Anwendung des § 352 EO zu versteigern. Das Versteigerungsverfahren ist auf Antrag des Rechtserwerbers nach Bezahlung der aufgelaufenen Exekutionskosten einzustellen (§ 39 EO), wenn dem Gericht die im § 24 Abs 1 Z 2 genannten Urkunden vorgelegt werden.

5. Abschnitt

Grundverkehrsbehörden und Verfahrensvorschriften

Grundverkehrsbehörden

§ 27

(1) Grundverkehrsbehörden im Sinn dieses Gesetzes sind:

a) der Bürgermeister für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 2 Abs 1 letzter Satz;

b) die Bezirksverwaltungsbehörde für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 3 Abs 2 lit k;

c) eine für den politischen Bezirk am Sitz der Bezirksverwaltungsbehörde eingerichtete Grundverkehrskommission für Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken;

d) die Landesregierung für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 9 Abs 3, für Rechtserwerbe durch Ausländer sowie in den Fällen des § 29 Abs 5 und zur Vollziehung des § 34;

e) der Unabhängige Verwaltungssenat zur Entscheidung über Berufungen gegen Bescheide der Grundverkehrsbehörden gemäß lit a bis d.

(2) Die örtliche Zuständigkeit der Grundverkehrskommission richtet sich nach der Lage des Grundstückes (§ 3 lit a AVG). Liegen die Grundstücke eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes in mehreren politischen Bezirken, ist die Grundverkehrskommission zuständig, in deren Amtsbereich

18

sich der wirtschaftliche Mittelpunkt des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes befindet.

Grundverkehrskommissionen

§ 28

(1) Die Grundverkehrskommission besteht aus dem Bezirkshauptmann als Vorsitzendem oder einem von ihm aus dem Stand der rechtskundigen Beamten der Bezirkshauptmannschaft bestellten Vertreter sowie zwei im politischen Bezirk wohnhaften land- oder forstwirtschaftlichen Fachleuten und einem Vertreter der Gemeinde, in der das Grundstück oder dessen größter Teil gelegen ist, als Beisitzer. In den Fällen, in denen es sich um ein Rechtsgeschäft handelt, das dazu abgeschlossen werden soll, um ein Grundstück anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken zu widmen, sowie bei Rechtserwerben von Todes wegen gehören der Grundverkehrskommission als Beisitzer zusätzlich je ein Vertreter der Wirtschaftskammer Salzburg, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg und der Salzburger Landarbeiterkammer an. Für jeden Beisitzer ist für den Fall der Verhinderung ein Ersatzmitglied zu bestellen. Alle Beisitzer und ihre Vertreter müssen zum Salzburger Landtag wählbar sein. Ihre Amtsdauer beträgt fünf Jahre, im Fall der Nachbestellung den Rest der Amtsdauer des Vorgängers. Die Beisitzer und ihre Vertreter werden vom Bezirkshauptmann bestellt, und zwar die beiden land- und forst-

wirtschaftlichen Fachleute und ihre Vertreter nach Einholung eines Vorschlages der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg, der Gemeindevorteiler und sein Vertreter nach Einholung eines im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zu erstattenden Vorschlages der Gemeinde und die Kammervertreter und ihre Vertreter nach Einholung von Vorschlägen der jeweiligen Kammer. Einer Aufforderung zur Erstattung eines Vorschlages ist innerhalb von zwei Monaten zu entsprechen, andernfalls die Bestellung ohne Vorliegen eines solchen erfolgt.

(2) Die Beisitzer und Ersatzmitglieder haben bei Antritt ihres Amtes in die Hand des Bezirkshauptmannes das Gelöbniß strengster Unparteilichkeit und gewissenhafter Erfüllung der mit dem Amt verbundenen Pflichten abzulegen. Darüber ist eine Niederschrift aufzunehmen.

(3) (Verfassungsbestimmung) Die Mitglieder der Grundverkehrskommission sind in Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden.

(4) Die Entschädigung für die Teilnahme an den Sitzungen der Kommission richtet sich nach dem Kollegialorgane- Sitzungsentschädigungsgesetz.

(5) Die Beisitzer und Ersatzmitglieder sind vom Bezirkshauptmann ihres Amtes zu entheben, wenn sie darauf verzichten, bei Verlust der Wählbarkeit zum Salzburger Landtag sowie bei grober Verletzung oder Vernachlässigung ihrer mit dem Amt verbundenen Pflichten.

(6) Die Grundverkehrskommission wird vom Vorsitzenden nach Bedarf, wenigstens aber vierteljährlich einberufen; die Einberufung hat mindestens eine Woche vor dem Verhandlungstag tunlichst unter Angabe der Verhandlungsgegenstände zu erfolgen. Die Kommission ist beschlussfähig, wenn der Vorsitzende (Stellvertreter) und mindestens zwei Beisitzer, in den Fällen des Abs 1 zweiter Satz aber mindestens vier Beisitzer anwesend sind. Die Grundverkehrskommission entscheidet mit Stimmenmehrheit. Stimmenthaltung ist nicht zulässig. Der Vorsitzende (Stellvertreter) stimmt mit; bei Stimmengleichheit gilt jene Meinung als angenommen, der der Vorsitzende (Stellvertreter) beigetreten ist.

(7) Der Grundverkehrskommission werden das erforderliche Personal und die nötigen Hilfsmittel von der Bezirksverwaltungsbehörde beigestellt.

(8) Für den Bereich der Stadt Salzburg finden die Abs 1 bis 7 mit der Maßgabe sinngemäß Anwendung, dass der Vorsitzende der Grundverkehrskommission

19
und sein Stellvertreter vom Bürgermeister aus dem Stand der rechtskundigen Beamten des Magistrates bestellt werden und der als Vertreter der Gemeinde bestimmte Beisitzer vom Gemeinderat im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde entsendet wird. Die Bestellung der übrigen Beisitzer und ihrer Vertreter erfolgt durch den Bürgermeister. Die Entschädigung für die Teilnahme an den Sitzungen hat die Stadt Salzburg zu tragen.

Verfahrensvorschriften

§ 29

(1) Der Rechtserwerber hat den Antrag auf Zustimmung zum Rechtserwerb oder die Anzeige gemäß § 11 Abs 3 dritter Satz innerhalb von längstens drei Monaten nach Abschluss des Rechtsgeschäftes, rechtskräftiger Einantwortung oder Ausstellung der Amtsbestätigung gemäß § 178 des Außerstreitgesetzes bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde einzubringen. Diese Frist verlängert sich auf sechs Monate, wenn um die Ausstellung einer im § 30 Abs 1 Z 2

genannten Bescheinigung angesucht und diese bisher nicht ausgestellt worden ist. Sie kann, wenn vor ihrem Ablauf unter Vorlage des Vertrages angesucht worden ist, aus berücksichtigungswürdigen Gründen bis zu insgesamt einem Jahr verlängert werden. Dem Antrag sind die Erklärung über die künftige Nutzung des Geschäftsgegenstandes und eine planliche Darstellung über die Lage des Grundstückes anzuschließen. Im Antrag ist anzugeben, ob das Grundstück von einem Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren erfasst war oder nicht. Auf Verlangen der Grundverkehrsbehörde sind weitere zur Entscheidung erforderliche Unterlagen (zB Grundbuchsauszug) nachzureichen.

(2) Parteien im Verfahren sind die im Vertrag genannten Parteien bzw der Rechtserwerber bei Rechtserwerb im Weg der Versteigerung, von Todes wegen, Ersitzung oder durch Bauen auf fremdem Grund.

(3) Wenn ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück Gegenstand eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens war, hat die Grundverkehrsbehörde vor ihrer Entscheidung die Agrarbehörde zu hören. In Fällen, in denen die Anwendung des § 6 in Betracht kommt, sind vor der Entscheidung die Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg und die Salzburger Landarbeiterkammer zu hören.

(4) Die Grundverkehrskommission hat in Fällen, in denen eine Ausübung der Einbietemöglichkeit gemäß § 4 Abs 3 Z 2 in Betracht kommt, vor Erteilung der Zustimmung das Rechtsgeschäft unter kurzer Angabe des Veräußerers, des Gegenstandes und der Gegenleistung der nach Lage des Gegenstandes zuständigen Gemeinde zur Kundmachung durch vierwöchigen Anschlag an deren Amtstafel sowie der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg bekannt zu geben. Ab Beginn der Kundmachung kann allgemein in die Unterlagen über das Rechtsgeschäft bei der Grundverkehrskommission während der Amtsstunden (§ 13 Abs 5 AVG) Einsicht genommen werden. Auf diese Möglichkeit ist in der Kundmachung hinzuweisen.

(5) Die auf Vorschlag der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg und der Salzburger Landarbeiterkammer bestellten Mitglieder der Grundverkehrskommission (§ 28 Abs 1) können, wenn sie im Hinblick auf die gemäß § 4 Abs 1 zu wahren Interessen Bedenken gegen die Richtigkeit eines auf Zustimmung lautenden Beschlusses haben, vom Vorsitzenden verlangen, dass er die Angelegenheit der Landesregierung unter Angabe der Bedenken vorlegt und die Parteien davon verständigt. Ein solches Verlangen ist nur zulässig, wenn das betreffende Mitglied gegen die Zustimmung gestimmt hat und das Verlangen noch in der gleichen Sitzung unter Angabe der Bedenken gegen die Richtigkeit des Beschlusses stellt; sind beide auf Vorschlag der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg bestellte Mitglieder anwesend, muss das Verlangen gemeinsam gestellt werden. Es bewirkt, dass der gefasste Beschluss außer Kraft tritt und die Grundverkehrskommission nach Vorliegen der Stellungnahme der Landesregierung mit der Angelegenheit nochmals zu befassen ist. Ebenso hat der Vorsitzende oder der Bezirkshauptmann bzw sein
20

Vertreter die Vorlage von Amts wegen anzuordnen, wenn er selbst Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit eines solchen Beschlusses hegt.

(6) In Verfahren betreffend die Zustimmung zu Rechtserwerben durch nicht gleichgestellte oder nicht begünstigte Ausländer hat die Grundverkehrsbehörde vor ihrer Entscheidung der Österreichischen Nationalbank und der Si-

cherheitsdirektion für das Bundesland Salzburg vom Rechtserwerb Kenntnis und Gelegenheit zur Äußerung dazu zu geben.

(7) Die Grundverkehrsbehörde hat zur Ermöglichung der Ausübung der Einbiemöglichkeit gemäß § 13 Abs 2 Z 1 das Rechtsgeschäft vor Erteilung der Zustimmung unter kurzer Angabe des Veräußerers, des Gegenstandes und der Gegenleistung sowie der nach Lage des Gegenstandes zuständigen Gemeinde durch Kundmachung in drei Salzburger Tageszeitungen und vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde allgemein bekannt zu machen. Ab der letzten Bekanntmachung kann allgemein in die Unterlagen über das Rechtsgeschäft bei der Grundverkehrsbehörde während der Amtsstunden (§ 13 Abs 5 AVG) Einsicht genommen werden. Auf diese Möglichkeit ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

(8) Die Bescheide der Grundverkehrskommission werden vom Vorsitzenden (Stellvertreter) unter Berufung auf den Beschluss der Kommission ausgefertigt. Sofern es sich nur um das Verfahren betreffende Anordnungen (§ 63 Abs 2 AVG) handelt, werden diese vom Vorsitzenden (Stellvertreter) oder von einem dazu ermächtigten Bediensteten selbstständig getroffen.

(9) Die Verweigerung einer Bescheinigung nach diesem Gesetz hat mit Bescheid zu erfolgen.

(10) Ist der Vertrag über ein zustimmungsbedürftiges oder anzeigepflichtiges Rechtsgeschäft von einer anderen Person als dem Rechtserwerber verfasst worden, hat diese den Vertrag innerhalb der Frist gemäß Abs 1 der Grundverkehrsbehörde mitzuteilen, wenn sie nicht selbst die Antragstellung oder Anzeige gemäß Abs 1 vornimmt.

6. Abschnitt

Grundbuchvorschriften und Bestimmungen
gegen Schein- und Umgehungsgeschäfte
Zulässigkeit der Eintragung

§ 30

(1) Rechte an Grundstücken dürfen im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch beigegeben sind:

1. ein rechtskräftiger Bescheid der Grundverkehrsbehörde über die erfolgte Zustimmung; oder

2. ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Urkunde, aus dem bzw der sich ergibt, dass der Rechtserwerb keiner Zustimmung bedarf; als solche kommen insbesondere in Betracht:

a) in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken:

aa) eine Bescheinigung gemäß § 2 Abs 1 oder 2 jeweils letzter Satz oder § 3 Abs 2 lit f, g, i oder k;

bb) eine ausdrückliche Bestätigung gemäß § 3 Abs 2 lit c;

cc) ein Bescheid im Sinn des § 3 Abs 2 lit d; oder

21

dd) eine Bestätigung eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen über die Geringwertigkeit von Trennstücken (§ 3 Abs 2 lit f);

b) in Bezug auf die Beschränkungen des Grundverkehrs mit Ausländern:

aa) eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 9 Abs 3;

bb) eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 10 Abs 2;

cc) eine Bestätigung eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen über

die Geringfügigkeit von Trennstücken (§ 11 Abs 2 lit j); oder
dd) eine Bestätigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 11 Abs 3 vorletzter Satz; oder

3. eine vor nicht mehr als zwölf Monaten abgegebene Erklärung

a) in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken: eine Erklärung der Vertragsparteien über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 3 Abs 2 lit a oder b;

b) in Bezug auf die Beschränkungen des Grundverkehrs mit Ausländern:

aa) die Erklärung des Rechtserwerbers gemäß § 9 Abs 2;

bb) die Erklärung des Rechtserwerbers gemäß § 10 Abs 3; oder

cc) die Erklärung der Vertragsparteien über das Vorliegen einer der Voraussetzungen gemäß § 11 Abs 2 lit a bis d.

(2) Weiters dürfen Rechte an Grundstücken im Grundbuch eingetragen werden, wenn der Verbücherung zugrunde liegt:

a) ein rechtskräftiger Zuschlag, ein rechtskräftiger Beschluss über die Annahme eines Überbots oder ein rechtskräftiger Beschluss über die Genehmigung einer Übernahme oder

b) eine Einantwortungsurkunde oder eine Amtsbestätigung nach § 178 des Außerstreitgesetzes, in der festgehalten ist, dass der Erbe bzw der Vermächtnisnehmer zum Kreis der im § 22 Abs 2 genannten Personen gehört.

(3) Die Beschränkungen der Abs 1 und 2 gelten nicht für die Eintragung von Pfandrechten.

Unwirksamkeit der Eintragung

§ 31

(1) Die Grundverkehrsbehörde hat ein diesbezügliches Prüfungsverfahren durch Bescheid einzuleiten, wenn anzunehmen ist, dass für einen grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlt oder eine zugrunde liegende Bescheinigung unrichtig war. Gegen diesen Bescheid ist eine Berufung nicht zulässig.

(2) Auf Antrag der Grundverkehrsbehörde ist der Bescheid gemäß Abs 1 im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat zur Folge, dass eine nachträgliche Entscheidung über die Zustimmung zu einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit erlangt, die erst nach dem Zeitpunkt, zu dem der Antrag auf Anmerkung beim Grundbuchsgeschicht eingelangt ist, bücherliche Rechte erlangt haben.

(3) Stellt die Grundverkehrsbehörde fest, dass für einen grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlt, hat

22

der Erwerber innerhalb von vier Wochen nach Rechtskraft des Bescheides die Zustimmung zu beantragen.

(4) Wird einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die Zustimmung rechtskräftig versagt, hat das Grundbuchsgeschicht die Eintragung auf Antrag der Grundverkehrsbehörde zu löschen. Die Eintragung ist auch zu löschen, wenn ein Bescheid gemäß Abs 3 vorliegt und nicht innerhalb von vier Wochen ab Rechtskraft des Bescheides die grundverkehrsbehördliche Zustimmung beantragt worden ist.

(5) Wird dem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die Zustimmung rechtskräftig erteilt oder wird ein gemäß Abs 1 eingeleitetes Prüfungsverfahren eingestellt, hat die Grundverkehrsbehörde dies dem Grund-

buchsgesamt unverzüglich mitzuteilen. Das Gericht hat sodann die Anmerkung nach Abs 2 von Amts wegen zu löschen.

Rückabwicklung

§ 32

(1) Wird ein Rechtsgeschäft, das die Übertragung des Eigentums zum Gegenstand hat, durch Versagung der Zustimmung oder durch Ablauf der Frist gemäß § 16 Abs 2 rechtsunwirksam, kann der Veräußerer die Rückabwicklung dem Erwerber gegenüber verweigern, wenn er weder wusste noch wissen musste, dass das Rechtsgeschäft einer Zustimmung bedurfte oder dass die Voraussetzungen für die Zustimmung nicht vorlagen.

(2) Bei Rückabwicklung des Rechtsgeschäftes kann der Veräußerer die Löschung solcher inzwischen eingetragener Rechte verlangen, die nicht im guten Glauben an die Wirksamkeit der gemäß § 31 Abs 4 zu löschenden Eintragung, besonders nach einer Anmerkung gemäß § 31 Abs 2, erworben worden sind.

(3) Wird die Einverleibung eines Erwerbers gemäß § 31 Abs 4 gelöscht und erklärt der Veräußerer, die Rückabwicklung zu verweigern, ist das Grundstück auf Antrag des Veräußerers oder des Erwerbers vom Gericht in sinngemäßer Anwendung der §§ 352 ff EO zu versteigern. War die Weigerung des Veräußerers nach Abs 1 berechtigt, erfolgt die Versteigerung auf Rechnung des Erwerbers.

Schein- und Umgehungsgeschäfte

§ 33

Schein- und Umgehungsgeschäfte sind nach ihrem wahren Inhalt bzw dem beabsichtigten Rechtsgeschäft zu beurteilen und unterliegen dementsprechend den Bestimmungen dieses Gesetzes.

Klage auf Feststellung der Nichtigkeit

§ 34

(1) Die Landesregierung kann bei dem nach § 81 der Jurisdiktionsnorm zuständigen Gericht Klage auf Feststellung erheben, dass ein Rechtsgeschäft nichtig ist, vor allem weil es ein Schein- oder Umgehungsgeschäft ist. Die Klage ist nach Ablauf von zehn Jahren nach Eintragung des Rechtsgeschäftes im Grundbuch nicht mehr zulässig. Die Erhebung der Klage ist auf Antrag im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat zur Folge, dass die gerichtliche Entscheidung über die Nichtigkeit auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit erlangt, die erst nach dem Zeitpunkt, zu dem der Antrag auf Anmerkung beim Grundbuchsgesamt eingelangt ist, bücherliche Rechte erlangt haben.

(2) Wird der Klage stattgegeben, hat das Grundbuchsgesamt eine bereits vorgenommene Eintragung des Rechtserwerbs zu löschen und den früheren Grundbuchstand wiederherzustellen. § 32 ist anzuwenden.

23

7. Abschnitt

Schlussbestimmungen

Strafbestimmungen

§ 35

(1) Wenn die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, begeht eine Verwaltungsübertretung, wer

1. dem behördlichen Auftrag gemäß § 16 Abs 3 zuwiderhandelt;
 2. als Rechtserwerber oder als berufsmäßiger Parteienvertreter des Rechtserwerbers nicht in der Frist gemäß § 29 Abs 1 die erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung beantragt oder die erforderliche Anzeige vornimmt;
 3. als Vertragsverfasser den Vertrag der Grundverkehrsbehörde entgegen § 29 Abs 10 nicht mitteilt;
 4. trotz Versagung der Zustimmung zum Rechtserwerb oder Verweigerung der Bescheinigung gemäß § 11 Abs 3 letzter Satz den Gegenstand des Rechtsgeschäftes auf Grund eines Rechtes nutzt oder nutzen lässt, dessen rechtsgeschäftliche Einräumung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bzw Anzeige bedarf;
 5. zum Zweck der Umgehung des Gesetzes gegenüber den Gerichten oder Verwaltungsbehörden unwahre oder unvollständige Angaben, insbesondere in nach diesem Gesetz abzugebenden Erklärungen, macht.
- (2) Die Begehung einer Verwaltungsübertretung gemäß Abs 1 ist mit Geldstrafe bis zu 10.000 € zu ahnden.

In- und Außerkrafttreten

§ 36

- (1) Dieses Gesetz tritt mit 1. März 2002 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt das Grundverkehrsgesetz 1997, LGBl Nr 11, in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 11/1999 und der Kundmachung LGBl Nr 44/1999 außer Kraft.

Übergangsbestimmungen

§ 37

- (1) § 1 der Grundverkehrsgesetz-Durchführungsverordnung, LGBl Nr 65/1985, gilt als auf Grund des § 2 Abs 2 lit d dieses Gesetzes erlassene Verordnung.
- (2) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen grundverkehrsbehördlichen Verfahren sind nach den bisher geltenden Vorschriften zu Ende zu führen, soweit sie den Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder einen Rechtserwerb durch Ausländer zum Gegenstand haben. Soweit für den Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken bisher die Zuständigkeit der Grundverkehrslandeskommision gegeben war, tritt an deren Stelle die örtlich zuständige Grundverkehrskommission; ist der Rechtserwerber ein Ausländer, tritt an die Stelle der Grundverkehrslandeskommision oder des Grundverkehrsbeauftragten die Landesregierung.
- (3) Rechtsgeschäfte, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes abgeschlossen worden sind und land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke betreffen, sind nach den §§ 7 bis 11 des Grundverkehrsgesetz 1997 zu behandeln, wenn der Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäftes durch eine öffentliche Beurkundung nachgewiesen ist.
- (4) Auf die Versteigerung von Grundstücken sind die bisher geltenden Vorschriften anzuwenden, wenn das Versteigerungsedikt vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erlassen worden ist. Gleiches gilt für den Rechtserwerb von Todes wegen, wenn die Einantwortung vor diesem Zeitpunkt erfolgt ist.
- (5) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes im Amt befindlichen

Grundverkehrskommissionen gelten als Grundverkehrskommissionen gemäß § 28 dieses Gesetzes. Der Bezirkshauptmann ist Vorsitzender der Kommission, wenn er nicht einen rechtskundigen Beamten der Bezirkshauptmannschaft dazu bestellt; der Richter und, wenn ein solcher bestellt war, der Vertreter des Bezirkshauptmannes gehören der Kommission nicht mehr an. Die Amtsdauer der übrigen Mitglieder und Ersatzmitglieder wird durch dieses Gesetz nicht berührt.

(6) Zustimmungen zu Rechtsgeschäften gemäß dem 2. Abschnitt, 1. und 3. Unterabschnitt des Grundverkehrsgesetzes 1997 gelten als Zustimmungen gemäß dem 1. bzw 2. Abschnitt dieses Gesetzes.

Alle Angaben sind unverbindlich und ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen jederzeit ohne vorherige Ankündigung vorbehalten. Verbindliche Informationen erhalten Sie z. B. bei der Grundverkehrsbehörde oder Ihrem Rechtsberater.