

Gesamte Rechtsvorschrift für Grundverkehrsgesetz 2001, Fassung vom 03.05.2017

Langtitel

Gesetz vom 12. Dezember 2001 zur Regelung des Grundverkehrs (Grundverkehrsgesetz 2001 - GVG 2001)

StF: LGBl Nr 9/2002 (Blg LT 12. GP: [RV 81](#), [AB 222](#), jeweils 4. Sess)

Änderung

LGBl Nr 36/2002 (Blg LT 12. GP: [IA 15](#), 1. Sess; [AB 352](#), 4. Sess)

LGBl Nr 99/2007 (Blg LT 13. GP: [RV 25](#), [AB 123](#), jeweils 5. Sess)

LGBl Nr 31/2009 (Blg LT 13. GP: [RV 87](#), [AB 186](#), jeweils 6. Sess)

LGBl Nr 53/2011 (Blg LT 14. GP: [RV 285](#), [AB 393](#), jeweils 3. Sess)

LGBl Nr 66/2011 (Blg LT 14. GP: [RV 379](#), [AB 491](#), jeweils 3. Sess)

LGBl Nr 120/2011 (DFB)

LGBl Nr 66/2012 (Blg LT 14. GP: [IA 631](#), [AB 663](#), jeweils 4. Sess)

LGBl Nr 70/2012 (Blg LT 14. GP: [RV 538](#), [AB 591](#), jeweils 4. Sess)

LGBl Nr 106/2013 (Blg LT 15. GP: [RV 80](#), [AB 142](#), jeweils 2. Sess)

LGBl Nr 91/2014 (Blg LT 15. GP: [RV 362](#), [AB 447](#), jeweils 3. Sess)

LGBl Nr 70/2015 (Blg LT 15. GP: [IA 1094](#), [AB 1105](#), jeweils 3. Sess)

Präambel/Promulgationsklausel

Inhaltsverzeichnis

1. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

- § 1 Anwendungsbereich, Zielsetzung
- § 2 Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke
- § 3 Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte
- § 4 Allgemeine Voraussetzungen für die Zustimmung
- § 5 Besondere Gründe für die Versagung der Zustimmung
- § 6 Vermeidung des Verfalls eines Betriebes
- § 7 Auflagen und sonstige Verpflichtungen

2. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Grundverkehrs für Ausländer

- § 8 Anwendungsbereich, Zielsetzung
- § 9 Ausländer
- § 10 Gleichstellung mit Inländern
- § 11 Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte
- § 12 Allgemeine Voraussetzungen für die Zustimmung
- § 13 Besondere Gründe für die Versagung der Zustimmung

2a. Abschnitt

Verkehr mit Baugrundstücken

- § 13a Anwendungsbereich, Zielsetzung
- § 13b Baugrundstücke
- § 13c Anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte
- § 13d Nutzungserklärung

3. Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen für rechtsgeschäftliche Rechtserwerbe

- § 14 Sicherstellung der Nutzung
- § 15 Verhältnis der Erfordernisse nach den Abschnitten 1, 2 und 2a zueinander sowie zu sonstigen Genehmigungserfordernissen
- § 16 Rechtsunwirksamkeit von Rechtsgeschäften
- § 16a Auftrag zur Auflassung der Nutzung

4. Abschnitt

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

1. Unterabschnitt

Zwangsversteigerung

- § 17 Verfahren bei Zuschlagserteilung
- § 18 Erneute Versteigerung
- § 19 Verfahren bei Überboten
- § 20 Entscheidung der Grundverkehrsbehörde

2. Unterabschnitt

- § 21 Freiwillige Feilbietung

3. Unterabschnitt

Erwerb von Todes wegen

- § 22 Zustimmungsbedürftiger Rechtserwerb und Voraussetzungen für die Zustimmung
- § 23 Feststellung des Erben oder Vermächtnisnehmers
- § 24 Voraussetzungen zur Verbücherung des Abhandlungsergebnisses
- § 25 Versteigerung bei Nichtvorliegen der Voraussetzungen des § 24

4. Unterabschnitt

- § 26 Ersitzung und Eigentumserwerb durch Bauen auf fremdem Grund

5. Unterabschnitt

Gemeinsame Bestimmungen für den Rechtserwerb an Grundstücken im Weg der Versteigerung, von Todes wegen oder durch Ersitzung oder Bauen auf fremden Grund

- § 26a Ausstellung von Bestätigungen und Bescheinigungen

5. Abschnitt

Grundverkehrsbehörden und Verfahrensvorschriften

- § 27 Grundverkehrsbehörden
- § 28 Grundverkehrskommissionen
- § 29 Verfahrensvorschriften

6. Abschnitt

Grundbuchsvorschriften und Bestimmungen gegen Schein- und Umgehungsgeschäfte

- § 30 Zulässigkeit der Eintragung
- § 31 Unwirksamkeit der Eintragung
- § 32 Rückabwicklung
- § 32a Überwachung der Nutzung eines Baugrundstücks nicht als Zweitwohnung
- § 32b Sicherstellung der Nutzung eines Baugrundstücks nicht als Zweitwohnung
- § 32c Sicherstellung der Unterlassung von zustimmungspflichtigen Nutzungen
- § 33 Schein- und Umgehungsgeschäfte
- § 34 Klage auf Feststellung der Nichtigkeit

7. Abschnitt

Schlussbestimmungen

- § 35 Strafbestimmungen
- § 35a Verweisungen auf Bundesrecht
- § 36 In- und Außerkrafttreten
- § 37 Übergangsbestimmungen
- § 38 ff Inkrafttreten novellierter Bestimmungen und Übergangsbestimmungen dazu

Text

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.

(1a) Sind mehrere Grundstücke oder Grundstücksteile Gegenstand eines Rechtsgeschäftes, hat der Bürgermeister auf Antrag eine Bescheinigung darüber auszustellen, dass es sich bei keinem der den Gegenstand des Rechtsgeschäftes bildenden Grundstücke oder Grundstücksteile um ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinn des Abs. 1 handelt.

- (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 (§ 30 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009) 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.

(3) Sind mehrere Grundstücke oder Grundstücksteile Gegenstand eines Rechtsgeschäftes, hat der Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde auf Antrag eine Bescheinigung darüber auszustellen, dass es sich bei keinem der den Gegenstand des Rechtsgeschäftes bildenden Grundstücke oder Grundstücksteile um ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinn des Abs. 2 lit. b oder c handelt.

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 oder eingetragenen Partnern 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 Ehegatten oder eingetragenen Partnern oder durch Ehegatten oder eingetragene Partner dieser Personen allein oder gemeinsam mit diesen Personen;
 - b) Rechtsgeschäfte zwischen Miteigentümern bei aufrechtem Bestand oder zur Auflösung einer Gemeinschaft gemäß § 830 ABGB;
 - c) Rechtsgeschäfte mit der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg, regGenmbH, oder der Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009) 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 Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009) 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 § 18 ROG 2009 oder einer Vorgängerbestimmung erfasst werden und darin für eine Ausweisung als Bauland vorgesehen sind, wenn der Zweck des Rechtsgeschäfts der Verwirklichung der räumlichen Entwicklungsziele und -maßnahmen der Gemeinde (§ 25 Abs 2 ROG 2009) dient. Darüber hat der Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde auf Antrag des Rechtserwerbers eine Bescheinigung auszustellen;
 - 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 oder eingetragene Partner des jeweiligen Verwandten sind. Die Einräumung von Nutzungsrechten zu Gunsten der übertragenden Person und ihres Ehegatten oder eingetragenen Partners in solchen Rechtsgeschäften bedarf ebenfalls keiner Zustimmung der Grundverkehrsbehörde;
 - k) Rechtsgeschäfte, die unbebaute 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.
 - l) Rechtsgeschäfte mit einer Gemeinde oder der Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009), die Grundstücke betreffen, die gemäß dem Entwicklungsplan der Gemeinde für eine Baulandausweisung in Betracht kommen (§ 25 Abs 3 Z 1 ROG 2009), wenn der Zweck des Rechtsgeschäftes der Verwirklichung der räumlichen Entwicklungsziele und -maßnahmen der Gemeinde (§ 25 Abs 2 ROG 2009) dient, im Rechtsgeschäft diese Zweckbestimmung ausdrücklich bestätigt und Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung getroffen ist und die Zustimmung der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg zum Abschluss des Rechtsgeschäftes vorliegt.

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 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
- 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;
 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; oder
 5. keine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 vorgelegt wird und auch nicht ein Baugrundstücke betreffendes Rechtsgeschäft vorliegt, das gemäß § 13c Abs 1 oder 2 nicht anzeigepflichtig ist.

(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 Interesse vorliegt;
3. der Erwerb den Zweck verfolgt, den Gegenstand des Rechtsgeschäftes als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiterzueräußern;
4. der Erwerb eine bloße Kapitalanlage darstellt; oder
5. sonst Grundstücke ohne zureichenden Grund dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werden.

Vermeidung des Verfalls eines Betriebes

§ 6

Einem Rechtsgeschäft kann ungeachtet der Vorschriften des § 5 Abs 1 Z 1 bis 4 und Abs 2 zugestimmt werden, wenn es wegen der persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse des Veräußerers, Verpächters udgl 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 MeldG) 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:

- 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 (§ 117 AktG) 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 Vertrages über die Europäische Union und des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union, 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.

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: den Ehegatten oder eingetragenen Partnern, Eltern und deren Nachkommen, Großeltern und deren Nachkommen, Stief-, Wahl- und Pflegekinder und deren Nachkommen; dies gilt auch für den Rechtserwerb von Ehegatten oder eingetragenen Partnern oder durch Ehegatten oder eingetragene Partner dieser Personen;
- b) Rechtsgeschäfte mit Ehegatten oder eingetragenen Partnern 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 oder nach rechtskräftiger Nichtigklärung oder Auflösung der

- eingetragenen Partnerschaft zwischen den seinerzeitigen Ehegatten bzw eingetragenen Partnern zur Aufteilung des ehelichen bzw partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens oder der ehelichen bzw partnerschaftlichen Ersparnisse;
- d) Rechtsgeschäfte zwischen Miteigentümern bei aufrechtem 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;
- 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 befürchten 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 eine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 vorgelegt wird oder ein Baugrundstücke betreffendes Rechtsgeschäft vorliegt, das gemäß § 13c Abs 1 oder 2 nicht anzeigepflichtig ist und

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 (§ 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009) liegt;
3. besondere öffentliche Interessen staatspolitischer, volks- oder regionalwirtschaftlicher, sozialpolitischer oder kultureller Art an dem Rechtserwerb des Ausländers bestehen;

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 eingetragenen Partner; 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 im Sinn des Abs 1 Z 1 bis 5 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 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.

2a. Abschnitt

Verkehr mit Baugrundstücken

Anwendungsbereich, Zielsetzungen

§ 13a

(1) Der rechtsgeschäftliche Erwerb von Rechten an Baugrundstücken unterliegt den Bestimmungen dieses Abschnittes.

(2) Ziel der Bestimmungen dieses Abschnittes ist die Sicherstellung eines geordneten, der Raumordnung hinsichtlich der Nutzung von Grund und Boden entsprechenden rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Baugrundstücken, insbesondere die Eindämmung von Zweitwohnnutzungen im Interesse der dauerhaft ansässigen Bevölkerung und einer leistungsfähigen Wirtschaft.

Baugrundstücke

§ 13b

- (1) Baugrundstücke im Sinn dieses Abschnittes sind Grundstücke oder Grundstücksteile, die
1. im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland gemäß § 30 Abs 1 Z 1 bis 8 oder Z 10 bis 12 ROG 2009 ausgewiesen sind;
 2. nicht als Bauland ausgewiesen sind, aber
 - a) auf Grund einer raumordnungsrechtlichen Einzelbewilligung gemäß § 46 ROG 2009 oder einer Vorgängerbestimmung bebaubar sind;
 - b) auf Grund baurechtlicher Bestimmungen zum Bauplatz erklärt sind;
 - c) von einer Vereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 oder einer Vorgängerbestimmung erfasst werden und darin für eine Ausweisung als Bauland vorgesehen sind; oder
 - d) von einem Rechtsgeschäft gemäß § 3 Abs 2 lit 1 erfasst werden, ausgenommen Grundstücke oder Grundstücksteile, die gemäß dem Entwicklungsplan der Gemeinde (§ 25 Abs 3 Z 1 ROG 2009) für eine Ausweisung als Zweitwohnungsgebiet gemäß § 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009 in Betracht kommen; oder
 3. nicht unter Z 1 oder 2 fallen, aber mit Bauten mit Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind, bebaut sind, ausgenommen Grundstücke oder Grundstücksteile, die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Zweitwohnungsgebiet gemäß § 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009 ausgewiesen sind."

(2) Der Bürgermeister hat auf Antrag im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde eine Bescheinigung darüber auszustellen, dass ein Grundstück oder Grundstücksteil kein Baugrundstück im Sinn des Abs 1 ist, wenn kein Teil der antragsgegenständlichen Fläche ein Baugrundstück im Sinn des Abs 1 ist. Sind mehrere Grundstücke oder Grundstücksteile Gegenstand eines solchen Antrags, hat der Bürgermeister die Bescheinigung darüber auszustellen, dass keines der Grundstücke bzw kein Grundstücksteil ein Baugrundstück im Sinn des Abs 1 ist.

(3) Wird die Ausstellung einer Bescheinigung gemäß Abs 2 für einen oder mehrere Grundstücksteile beantragt, ist dem Antrag eine planliche Darstellung davon in einem geeigneten Maßstab anzuschließen. Der Bescheinigung gemäß Abs 2 hat sich ausdrücklich auf die vorgelegte planliche Darstellung zu beziehen. Die Landesregierung kann mit Verordnung nähere Anforderungen an die planliche Darstellung festlegen.

Anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte

§ 13c

(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die Baugrundstücke (§ 13b) betreffen, sind unbeschadet des § 29 Abs 10 vom Rechtserwerber dem Bürgermeister anzuzeigen, wenn sie die Einräumung, Begründung oder Übertragung eines der folgenden Rechte an Baugrundstücken (§ 13b Abs 1) oder an Gebäuden oder Teilen davon auf Baugrundstücken zum Gegenstand haben:

1. die Übertragung des Eigentumsrechts;
2. die Begründung oder Übertragung des Wohnungseigentums;
3. die Einräumung oder Übertragung eines Fruchtnießungsrechts gemäß § 509 ABGB oder eines Gebrauchsrechts gemäß § 504 ABGB;
4. die Einräumung oder Übertragung eines Baurechts oder des Baurechtswohnungseigentums;
5. die Begründung oder Übertragung des Rechts, auf einem fremden Baugrundstück vorübergehend ein Bauwerk zu errichten oder zu erhalten (Superädifikat);
6. die Begründung oder Übertragung eines Bestandrechts,
 - a) das auf bestimmte, zehn Jahre übersteigende Zeit eingeräumt wird bzw worden ist,
 - b) das auf unbestimmte Zeit eingeräumt wird bzw worden ist, wenn der Bestandgeber auf sein Recht zur Kündigung des Bestandsverhältnisses verzichtet hat, oder
 - c) wenn damit die Begründung oder Übertragung eines Pfandrechts oder ein Recht des Rechtserwerbers zu einem späteren Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Fruchtnießungsrechts gemäß § 509 ABGB, des Gebrauchsrechts gemäß § 504 ABGB, des Baurechts oder des Baurechtswohnungseigentums verbunden ist;
7. die Begründung oder Übertragung eines die Nutzung für Wohnzwecke einschließenden dinglichen oder obligatorischen Rechts, ein von vorneherein bestimmtes Gebäude oder Teile davon auf einem Baugrundstück wiederkehrend für jeweils einen begrenzten Zeitraum zu nutzen;
8. die Einräumung oder Übertragung eines sonstiges Nutzungs- oder Benutzungsrechts, wenn damit verbunden ist
 - a) die Begründung oder Übertragung eines Pfandrechts,
 - b) ein Recht des Rechtserwerbers zu einem späteren Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Fruchtnießungsrechts gemäß § 509 ABGB, des Gebrauchsrechts gemäß § 504 ABGB, des Baurechts oder des Baurechtswohnungseigentums oder
 - c) der Erwerb der Mitgliedschaft in oder von Beteiligungsrechten an juristischen Personen des Privatrechts, insbesondere Vereinen, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, eingetragenen Erwerbsgesellschaften oder Personengesellschaften;
9. die Einräumung oder Übertragung eines sonstiges Nutzungs- oder Benutzungsrechts, das in seinen Wirkungen der Einräumung oder Übertragung eines in den Z 1 bis 8 genannten Rechts gleichkommt;
10. den Erwerb eines Rechts gemäß Z 1 bis 9 durch eine Privatstiftung nach dem Privatstiftungsgesetz oder einer vergleichbaren Einrichtung;
11. die Ausübung eines Gestaltungsrechts, mit der ein Recht gemäß Z 1 bis 10 begründet oder übertragen wird.

(2) Nicht anzuzeigen sind:

1. Rechtsgeschäfte, die den Erwerb eines der in Abs 1 Z 1 bis 5 genannten Rechte durch Ehegatten, eingetragene Partner, Nachkommen in gerader Linie oder Wahlkinder zum Gegenstand haben, wenn die Person, von der der Rechtserwerber das Recht erwirbt, dieses Recht vor mindestens 20 Jahren – wenn auch nur zum Teil – erworben hat; dies gilt auch für den gemeinsamen Rechtserwerb durch diese Personen und ihre Ehegatten oder eingetragenen Partner;
2. Rechtsgeschäfte in Zusammenhang mit einem Rechtsgeschäft gemäß Z 1, die die Einräumung eines Rechtes gemäß Abs 1 Z 3 zugunsten des bisherigen Rechtsinhabers, seines Ehegatten oder eingetragenen Partners zum Gegenstand haben;
3. Rechtsgeschäfte, die ausschließlich den Erwerb von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge, die selbständige Wohnungseigentumsobjekte (§ 2 Abs 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002) darstellen, zum Gegenstand haben;
4. Rechtsgeschäfte, die den Erwerb von Eigentum an Grundstücken oder Teilen davon mit einer Fläche von bis zu 100 m² betreffen, die an bereits im Eigentum des Rechtserwerbers stehende Grundstücke angrenzen, auf deren Erwerb die Fassung des Grundverkehrsgesetzes 2001 durch

LGBI Nr 70/2012 gemäß § 39 Abs 2 und 3 noch nicht anwendbar war und die nicht bereits unter Anwendung dieser Bestimmung erweitert worden sind;

5. 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.

(3) Die Dauer einzelner, auf bestimmte Zeit abgeschlossener Bestandverträge desselben Bestandnehmers oder von dessen nahen Angehörigen (§ 11 Abs 2 lit a) über dasselbe Bestandsobjekt, Teile desselben Bestandsobjekts oder andere Teile derselben Anlage von Nutzungsobjekten ist zusammenzurechnen. Zeiten, in denen das Bestandsobjekt bzw die in derselben Anlage von Nutzungsobjekten gelegenen Bestandsobjekte dem Bestandnehmer oder dessen nahen Angehörigen als Hauptwohnsitz gemäß § 1 Abs 7 MeldG dient bzw dienen, sind in die Zusammenrechnung nicht einzubeziehen.

(4) Die Einräumung oder Übertragung von Nutzungs- oder Benutzungsrechten im Sinn des Abs 1 Z 9 ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn der Eigentümer oder der Wohnungseigentümer des Baugrundstückes, des Gebäudes oder Teiles davon oder der Inhaber des Fruchtnießungsrechts, des Baurechts oder des Baurechtswohnungseigentums an dem Baugrundstück, dem Gebäude oder Teil davon eine juristische Person oder Personengesellschaft ist und dieses bzw dieser

1. von den Gesellschaftern, Mitgliedern oder Organen der juristischen Person oder der Personengesellschaft,
2. von Dienstnehmern der juristischen Person oder der Personengesellschaft,
3. von Begünstigten einer Privatstiftung oder einer vergleichbaren Einrichtung oder
4. von nahen Angehörigen der in der Z 1 bis 3 angeführten Personen für Wohnzwecke oder Freizeitwecke genutzt wird.

(5) Der Anzeige sind anzuschließen:

1. eine schriftliche Ausfertigung
 - a) des Vertrags über den Rechtserwerb,
 - b) des Rechtsaktes, mit dem der Gegenstand des Rechtserwerbs der Privatstiftung oder einer vergleichbaren Einrichtung gewidmet wird (Stiftungserklärung, Zustiftung) oder
 - c) der Willenserklärung, mit der ein Gestaltungsrecht gemäß Abs 1 Z 11 ausgeübt wird, und eine schriftliche Ausfertigung des Rechtsaktes, mit dem das ausgeübte Gestaltungsrecht eingeräumt und allenfalls weiter übertragen worden ist;
2. im Fall der Unterfertigung eines der in Z 1 angeführten Dokumente durch einen Vertreter den Nachweis der Vertretungsbefugnis;
3. im Fall eines gemäß Abs 3 anzeigepflichtigen Rechtsgeschäfts eine schriftliche Aufstellung über die Bestandverträge, deren Dauer gemäß Abs 3 zusammenzurechnen ist, samt Namen, Vornamen, Geburtsdatum und Staatsangehörigkeit des jeweiligen Bestandnehmers sowie dessen Angehörigenverhältnis gemäß § 11 Abs 2 lit a zu dem nunmehrigen Rechtserwerber und Bezeichnung des jeweiligen Bestandsobjekts;
4. erforderlichenfalls die Nutzungserklärung gemäß § 13d;
5. soweit sich die Nutzungserklärung gemäß § 13d auf Grundstücksteile bezieht, eine planliche Darstellung davon in einem geeigneten Maßstab.

(6) Die Landesregierung kann mit Verordnung unter Bedachtnahme auf die Ziele dieses Abschnittes festlegen:

1. nähere Kriterien für das Vorliegen eines Rechtsgeschäfts im Sinn des Abs 1 Z 9,
2. nähere Anforderungen an die planliche Darstellung gemäß Abs 5 Z 5.

Nutzungserklärung

§ 13d

(1) Anlässlich der Anzeige des Rechtsgeschäfts hat der Rechtserwerber persönlich zu erklären, dass er den Gegenstand des Rechtsgeschäfts, soweit mit diesem Rechte an Baugrundstücken oder Gebäuden oder Teilen davon auf Baugrundstücken eingeräumt, begründet oder übertragen werden, außer in den Fällen einer ausnahmsweisen Gestattung gemäß § 31 Abs 3 ROG 2009 weder selbst noch durch Dritte entgegen den jeweils geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen als Zweitwohnung nutzen bzw

nutzen lassen wird. Eine solche Erklärung ist nicht erforderlich, soweit der Gegenstand des Rechtsgeschäftes bereits vor dem 1. März 1993 als Zweitwohnung benutzt worden ist. Kann der Rechtserwerber auf Grund der Beschränkung der Geschäftsfähigkeit die Erklärung nicht persönlich abgeben oder handelt es sich beim Rechtserwerber um eine juristische Person, ist die Erklärung von dessen gesetzlichem oder organschaftlichem Vertreter persönlich abzugeben.

- (2) Die Erklärung gemäß Abs 1 hat jedenfalls folgende weitere Angaben zu enthalten:
1. Angaben betreffend den oder die Rechtserwerber:
 - a) bei natürlichen Personen:
 - aa) den Namen und Vornamen, das Geburtsdatum, die Staatsangehörigkeit und die Anschrift des Wohnsitzes sowie
 - bb) bei in ihrer Geschäftsfähigkeit beschränkten Personen gemäß Abs 1 letzter Satz zusätzlich die Angaben gemäß sublit aa für den die Erklärung abgebenden Vertreter;
 - b) bei juristischen Personen und Personengesellschaften: den Name, die Firma, sofern diese nicht mit dem Namen identisch ist, die Firmenbuchnummer, die Vereinsregisterzahl oder die Kennung, unter der die juristische Person bzw die Personengesellschaft in einem entsprechenden öffentlichen Register ihres Sitzstaates erfasst ist, die Anschrift des Sitzes sowie die Angaben gemäß lit a sublit aa für den die Erklärung abgebenden Vertreter;
 2. die Bezeichnung des Rechtsgeschäfts einschließlich dessen Datums;
 3. die Bezeichnung der Art des erworbenen Rechts gemäß § 13c Abs 1;
 4. Angaben zum Gegenstand des Rechtsgeschäftes, soweit es sich um Baugrundstücke oder Gebäude oder Teile davon auf Baugrundstücken handelt:
 - a) die Bezeichnung der von dem Rechtserwerb betroffenen Grundstücke, Gebäude oder Teile davon mit Grundstücksnummer, Einlagezahl, Katastralgemeinde und Grundbuchsnummer oder bei nicht im Grundbuch erfassten Grundflächen oder Rechten deren individualisierende Bezeichnung und deren Erfassungsort (zB Eisenbahnbuch, Gericht der Urkundenhinterlegung) sowie die Bezeichnung der Gebäude oder Gebäudeteile (zB abgesonderte Wohninheit, Geschäftslokal etc);
 - b) einen ausdrücklichen Hinweis auf die allenfalls erforderliche planliche Darstellung gemäß § 13c Abs 5 Z 5.
- (3) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Festlegungen zum Inhalt sowie zur äußeren und sprachlichen Ausgestaltung der Erklärung gemäß Abs 1 treffen, insbesondere die erforderlichen Angaben gemäß Abs 2 präzisieren oder ergänzen. Hat die Landesregierung für die Erklärung gemäß Abs 1 ein Muster für ein Formular festgelegt, ist dieses zu verwenden.
- (4) Der Bürgermeister hat auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen:
1. über die Abgabe der Erklärung gemäß Abs 1 erster Satz;
 2. darüber, dass gemäß Abs 1 zweiter Satz keine Erklärung erforderlich ist.

Bezieht sich das Rechtsgeschäft auf mehrere Baugrundstücke oder Gebäude oder Teile davon auf Baugrundstücken, hat der Bürgermeister eine Bescheinigung gemäß Z 1 auszustellen, wenn für mindestens einen dieser Rechtserwerbe eine Erklärung gemäß Abs 1 erster Satz abzugeben ist. Bezieht sich das Rechtsgeschäft auf mehrere Baugrundstücke oder Gebäude oder Teile davon auf Baugrundstücken und ist für keinen dieser Rechtserwerbe eine Erklärung gemäß Abs 1 zweiter Satz abzugeben, hat der Bürgermeister eine Bescheinigung gemäß Z 2 auszustellen.

3. Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen für rechtsgeschäftliche Rechtserwerbe

Sicherstellung der Nutzung

§ 14

(1) Die Zustimmung kann, unbeschadet § 7, 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.

(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 Erfordernisse nach den Abschnitten 1, 2 und 2a zueinander sowie zu sonstigen Genehmigungserfordernissen

§ 15

(1) Bei Zutreffen der jeweiligen Voraussetzungen der Abschnitte 1 bis 2a sind deren Bestimmungen nebeneinander anzuwenden. Eine nach § 3 oder § 11 erforderliche Zustimmung darf nicht erteilt werden, wenn das Rechtsgeschäft auch einer Zustimmung oder Bestätigung nach § 11 bzw einer Zustimmung nach § 3 bedarf und diese zu versagen ist.

(2) Nach anderen landesrechtlichen Vorschriften erteilte 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 vorliegt:

1. die erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung oder
2. in den Fällen, in denen eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung zum Rechtserwerb nicht erforderlich ist,
 - a) eine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 oder ein Baugrundstücke betreffendes Rechtsgeschäft, das gemäß § 13c Abs 1 oder 2 nicht anzeigepflichtig ist, und
 - b) im Fall eines gemäß § 11 Abs 3 anzeigepflichtigen Rechtsgeschäfts eine Bestätigung gemäß § 11 Abs 3.

In diesen Bewilligungen, Genehmigungen udgl ist auf das Verbot der Ausübung ohne Vorliegen der Zustimmung, Bescheinigung oder Bestätigung hinzuweisen.

Rechtsunwirksamkeit von Rechtsgeschäften

§ 16

(1) Solange die erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung nicht erteilt oder eine erforderliche Bestätigung gemäß § 11 Abs 3 oder eine erforderliche Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 nicht ausgestellt ist, darf das zugrunde liegende Rechtsgeschäft nicht durchgeführt werden; insbesondere ist die grundbücherliche Eintragung des erworbenen Rechts nicht zulässig. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden.

(2) Das Rechtsgeschäft wird rückwirkend unwirksam, wenn

1. die erforderliche grundverkehrsbehördlichen Zustimmung oder die Ausstellung einer erforderlichen Bestätigung gemäß § 11 Abs 3 versagt oder die Ausstellung einer erforderlichen Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 verweigert wird,
2. die Grundverkehrsbehörde davon Kenntnis erlangt hat, dass ein Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung nicht gestellt, eine Anzeige gemäß § 11 Abs 3 nicht erstattet oder eine Nutzungserklärung nicht abgegeben wurde, und dem Rechtserwerber mit Bescheid eine angemessene Frist zur Nachholung des Antrages, der Anzeige oder der Nutzungserklärung gesetzt hat, mit ungenutztem Verstreichen dieser Frist.

(3) Abs 2 gilt auch für Bestandsverhältnisse, die einer Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedürfen (§§ 3 Abs 2 lit h, 11 Abs 2 lit e und i) oder dem Bürgermeister anzuzeigen sind (§ 13c Abs 1 Z 6 lit a und Abs 3), weil sie über eine bestimmte Zeitdauer aufrecht erhalten werden.

Auftrag zur Auflassung der Nutzung

§ 16a

Die Grundverkehrsbehörde kann dem Eigentümer einer Liegenschaft oder Superädifikats, dem Fruchtnießungsberechtigten oder dem Inhaber eines Baurechts sowie den Parteien eines Rechtsgeschäftes auftragen, die Benutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder eines Teiles davon 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 erst wirksam wird:

1. wenn der Erwerb des Eigentums oder des Baurechts keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf
 - a) mit der Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4,
 - b) mit der Ausstellung einer Bestätigung gemäß § 11 Abs 3, wenn der Meistbietende ein nicht gleichgestellter Ausländer ist und der Rechtserwerb zu einem Zweck gemäß § 11 Abs 3 erfolgen soll, oder
2. wenn der Erwerb des Eigentums oder des Baurechts ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betrifft oder der Meistbietende ein nicht gleichgestellter Ausländer ist, mit der Erteilung der erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Zustimmung.

(2) Der Meistbietende ist vom Exekutionsgericht aufzufordern:

1. innerhalb einer Frist von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung vorzulegen:
 - a) eine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 sowie
 - b) im Fall des Rechtserwerbs an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken Urkunden, aus denen sich das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes gemäß § 3 Abs 2 ergibt, wenn das Vorliegen eines solchen Ausnahmetatbestands nicht offenkundig ist oder nicht sogleich vom Meistbietenden durch die Vorlage der entsprechenden Urkunden nachgewiesen wird, sowie
 - c) im Fall des Rechtserwerbs durch einen nicht gleichgestellten Ausländer
 - aa) Urkunden, aus denen sich das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes gemäß § 11 Abs 2 ergibt, wenn das Vorliegen eines solchen Ausnahmetatbestands nicht offenkundig ist oder nicht sogleich vom Meistbietenden durch die Vorlage der entsprechenden Urkunden nachgewiesen wird, oder
 - bb) eine Bestätigung gemäß § 11 Abs 3, wenn der Rechtserwerb zu einem Zweck gemäß § 11 Abs 3 erfolgen soll; oder
2. innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zu beantragen.

(3) Der Beschluss über die Erteilung des Zuschlags ist für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren, wenn dem Exekutionsgericht

1. innerhalb einer Frist von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß Abs 2 Z 1 erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden;
2. der Bescheid über die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung vorgelegt wird; oder
3. nicht innerhalb von vier Monaten ab Einlangen des Antrags auf Erteilung der Zustimmung bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde ein Bescheid vorgelegt wird, mit dem der Antrag zurück- oder abgewiesen worden ist.

(4) Die Grundverkehrsbehörde hat dem Exekutionsgericht das Einlangen eines Antrags auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung unverzüglich mitzuteilen. Die Grundverkehrsbehörde hat

einen nach Ablauf der vom Exekutionsgericht gemäß Abs 2 Z 2 festgesetzten Frist bei ihr gestellten Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zurückzuweisen. Nach Ablauf von vier Monaten ab Einlangen des Antrags ist eine Zurück- oder Abweisung des Antrags auf Erteilung der Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde nicht mehr zulässig.

- (5) Das Exekutionsgericht hat auf Antrag eine erneute Versteigerung anzuberaumen, wenn
1. dem Exekutionsgericht nicht innerhalb von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß Abs 2 Z 1 erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden;
 2. nicht innerhalb der gemäß Abs 2 Z 2 festgesetzten Frist ein Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gestellt wird; oder
 3. dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten ab Einlangen des Antrags auf Erteilung der Zustimmung bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde ein Bescheid zukommt, mit dem der Antrag abgewiesen worden ist, 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 erneuten Versteigerungstermin dürfen als Bieter nur Personen zugelassen werden, die dem Exekutionsgericht vorlegen:

1. wenn deren Erwerb des Eigentums oder des Baurechts offenkundig oder auf Grund vorgelegter Unterlagen keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf
 - a) eine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4, und
 - b) eine Bestätigung gemäß § 11 Abs 3, wenn es sich um einen nicht gleichgestellten Ausländer handelt und der Rechtserwerb zu einem im § 11 Abs 3 angeführten Zweck erfolgen soll; oder
2. einen rechtskräftigen Bescheid der Grundverkehrsbehörde über die Zustimmung zu ihrem Rechtserwerb.

(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 ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber innerhalb von acht Wochen nach ihrem Einlangen zu entscheiden. Über Beschwerden gegen solche Bescheide hat das Landesverwaltungsgericht ebenfalls innerhalb von acht Wochen 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 eine erneute Versteigerung erforderlich, weil der Meistbietende der ersten Versteigerung

1. nicht innerhalb einer Frist von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung
 - a) eine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 und
 - b) im Fall eines Rechtserwerbs durch einen nicht gleichgestellten Ausländer zu einem im § 11 Abs 3 angeführten Zweck eine Bestätigung gemäß § 11 Abs 3 vorgelegt hat oder
 2. nicht innerhalb der gemäß § 17 Abs 2 Z 2 festgesetzten Frist einen Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung 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 den Überbieter aufzufordern,

1. innerhalb einer Frist von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung vorzulegen:
 - a) eine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 sowie

- b) im Fall des Rechtserwerbs an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken Urkunden, aus denen sich das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes gemäß § 3 Abs 2 ergibt, wenn das Vorliegen eines solchen Ausnahmetatbestands nicht offenkundig ist oder nicht sogleich vom Überbieter durch die Vorlage der entsprechenden Urkunden nachgewiesen wird, sowie
 - c) im Fall des Rechtserwerbs durch einen nicht gleichgestellte Ausländer
 - aa) Urkunden, aus denen sich das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes gemäß § 11 Abs 2 ergibt, wenn das Vorliegen eines solchen Ausnahmetatbestands nicht offenkundig ist oder nicht sogleich vom Überbieter durch die Vorlage der entsprechenden Urkunden nachgewiesen wird, oder
 - bb) eine Bestätigung gemäß § 11 Abs 3, wenn der Rechtserwerb zu einem Zweck gemäß § 11 Abs 3 erfolgen soll; oder
2. innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zu beantragen.
- (2) Das Exekutionsgericht hat das Überbot dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen, wenn diesem
- 1. innerhalb einer Frist von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß Abs 1 Z 1 erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden;
 - 2. der Bescheid über die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung vorgelegt wird; oder
 - 3. nicht innerhalb von vier Monaten ab Einlangen des Antrags auf Erteilung der Zustimmung bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde ein Bescheid vorgelegt wird, mit dem der Antrag zurück- oder abgewiesen worden ist.
- (3) Die Grundverkehrsbehörde hat dem Exekutionsgericht das Einlangen eines Antrags auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung unverzüglich mitzuteilen. Die Grundverkehrsbehörde hat einen nach Ablauf der vom Exekutionsgericht gemäß Abs 1 Z 2 festgesetzten Frist bei ihr gestellten Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zurückzuweisen. Nach Ablauf von vier Monaten ab Einlangen des Antrags ist eine Zurück- oder Abweisung des Antrags auf Erteilung der Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde nicht mehr zulässig.
- (4) Das Exekutionsgericht hat das Überbot zurückzuweisen, wenn
- 1. dem Exekutionsgericht nicht innerhalb von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß Abs 1 Z 1 erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden;
 - 2. nicht innerhalb der gemäß Abs 1 Z 2 festgesetzten Frist ein Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gestellt wird; oder
 - 3. dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten ab Einlangen des Antrags auf Erteilung der Zustimmung bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde ein Bescheid zukommt, mit dem der Antrag abgewiesen worden ist, und dieser Bescheid rechtskräftig wird.

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 (§§ 87a ff Notariatsordnung) 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 ein nicht gleichgestellter Ausländer ist:

1. die Übertragung des Eigentums;
2. die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes gemäß § 509 ABGB oder des Gebrauchsrechtes gemäß § 504 ABGB;
3. die Einräumung des Baurechtes.

(1a) Auf den Erwerb von Rechten gemäß Abs 1 Z 1 bis 3 an Baugrundstücken von Todes wegen durch andere als die im Abs 2 genannten Personen sind die Bestimmungen der §§ 13a bis 13d sinngemäß anzuwenden.

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

(3) Die gemäß Abs 1 erforderliche Zustimmung ist zu erteilen, wenn

1. die letztwillige Zuwendung nicht zu dem Zweck erfolgt ist, um die Zustimmungsvoraussetzungen für den Erwerb durch Rechtsgeschäft unter Lebenden zu umgehen, und
2. eine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 vorgelegt wird.

(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 Bestimmungen für den Erwerb des Eigentums gelten für den Erwerb des Fruchtnießungsrechtes, 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 gemäß § 22 Abs 3 über die grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu seinem Erwerb oder die zu diesem erforderliche Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4; 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 bis 3 oder Abs 1a 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 gemäß § 22 Abs 1 oder zur Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 noch anhängig, endet die Frist zur Vorlage des Zustimmungsbescheides oder der Bescheinigungen nicht vor Ablauf eines Monats ab dem rechtskräftigen Abschluss dieser Verfahren.

(3) Wird der Bescheid über die grundverkehrsbehördliche Zustimmung oder eine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 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 sachlich zuständigen Grundverkehrsbehörde mitzuteilen.

(2) Das Gericht hat die Liegenschaft auf Antrag der sachlich zuständigen Grundverkehrsbehörde in sinngemäßer Anwendung der §§ 352 ff EO zu versteigern, wenn

1. bei Einlangen der Mitteilung gemäß Abs 1 ein Verfahren im Sinn des § 24 Abs 2 nicht anhängig ist; oder
2. bis zum Zeitpunkt des Einlangens dieser Mitteilung die Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 nicht beantragt worden ist.

(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.

(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 der Abschnitte 1, 2 und 2a.

(2) Ist die erforderliche Zustimmung zum Rechtserwerb oder die Ausstellung der Bestätigung gemäß § 11 Abs 3 rechtskräftig versagt oder die Ausstellung der Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 rechtskräftig verweigert worden, hat der Rechtserwerber das Recht binnen sechs Monaten ab Rechtskraft des Bescheides 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. Bedarf das Rechtsgeschäft keiner Zustimmung, sind der Grundverkehrsbehörde die Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 und im Fall eines Rechtserwerbs durch einen nicht gleichgestellten Ausländer zu einem im § 11 Abs 3 angeführten Zweck

die Bestätigung gemäß § 11 Abs 3 vorzulegen. Wird die beantragte Zustimmung rechtskräftig versagt oder werden die erforderlichen Bescheinigungen oder die erforderliche Bestätigung gemäß § 11 Abs 3 nicht fristgerecht vorgelegt, ist die Liegenschaft auf Antrag der Grundverkehrsbehörde in sinngemäßer Anwendung der §§ 352 ff EO zu versteigern. Das Versteigerungsverfahren ist auf Antrag des rechtsgeschäftlichen Erwerbers nach Bezahlung der aufgelaufenen Exekutionskosten einzustellen (§ 39 EO), wenn dem Gericht die im § 24 Abs 1 Z 2 genannten Urkunden vorgelegt werden.

5. Unterabschnitt

Gemeinsame Bestimmungen für den Rechtserwerb an Grundstücken im Weg der Versteigerung, von Todes wegen oder durch Ersitzung oder Bauen auf fremden Grund Ausstellung von Bestätigungen und Bescheinigungen

§ 26a

(1) Auf die Ausstellung einer Bestätigung gemäß § 11 Abs 3 ist diese Bestimmung sinngemäß mit der Maßgabe anzuwenden, dass an die Stelle der dort vorgesehenen Anzeige des Rechtsgeschäfts tritt:

1. die Anzeige einer Aufforderung des Exekutionsgerichts gemäß § 17 Abs 2 Z 1 lit c sublit bb oder § 19 Abs 1 Z 1 lit c sublit bb;
2. eine Erklärung, als Bieter an einer erneuten Versteigerung gemäß § 18 teilnehmen zu wollen;
3. die Anzeige eines Rechtserwerbs im Rahmen einer freiwilligen Feilbietung gemäß § 21; oder
4. die Anzeige eines Rechtserwerbs durch Ersitzung oder eines Eigentumserwerbs durch Bauen auf fremden Grund gemäß § 26.

(2) Auf die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 13d Abs 4 sind die §§ 13c und 13d sinngemäß mit der Maßgabe anzuwenden, dass an die Stelle der dort vorgesehenen Anzeige des Rechtsgeschäfts tritt:

1. die Anzeige einer Aufforderung des Exekutionsgerichts gemäß § 17 Abs 2 oder § 19 Abs 1;
2. eine Erklärung, als Bieter an einer erneuten Versteigerung gemäß § 18 teilnehmen zu wollen;
3. die Anzeige eines Rechtserwerbs im Rahmen einer freiwilligen Feilbietung gemäß § 21;
4. die Anzeige eines Rechtserwerbs von Todes wegen gemäß § 22; oder
5. die Anzeige eines Rechtserwerbs durch Ersitzung oder eines Eigentumserwerbs durch Bauen auf fremden Grund gemäß § 26.

5. Abschnitt

Grundverkehrsbehörden und Verfahrensvorschriften

Grundverkehrsbehörden

§ 27

(1) Grundverkehrsbehörden im Sinn dieses Gesetzes sind:

1. der Bürgermeister für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 2 Abs 1 letzter Satz und Abs 1a sowie für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 13d Abs 4 und bei der Wahrnehmung der ihm gemäß § 32a zukommenden Zuständigkeiten;
2. die Bezirksverwaltungsbehörde für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 3 Abs 2 lit k;
3. eine für den politischen Bezirk am Sitz der Bezirksverwaltungsbehörde eingerichtete Grundverkehrskommission für Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Gebäuden oder Teilen davon auf solchen Grundstücken, wenn nicht für dasselbe Rechtsgeschäft auch eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 11 Abs 1 oder eine Anzeige an die Grundverkehrsbehörde gemäß § 11 Abs 3 erforderlich ist;
4. die Landesregierung:
 - a) für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 9 Abs 3;
 - b) für die Ausstellung der Bescheinigung gemäß § 10 Abs 2;
 - c) für Rechtserwerbe durch nicht mit Inländern gleichgestellte Ausländer, ausgenommen Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Gebäuden oder Teilen davon auf solchen Grundstücken, für die gemäß § 11 Abs 2 eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 11 Abs 1 nicht erforderlich ist;
 - d) in den Fällen des § 29 Abs 5;

- e) in den Fällen der §§ 32b und 32c;
- f) zur Vollziehung des § 34.

(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 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 forstwirtschaftlichen Fachleute und ihre Vertreter nach Einholung eines Vorschlages der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg, der Gemeindevertreter 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 Gelöbnis strengster Unparteilichkeit und gewissenhafter Erfüllung der mit dem Amt verbundenen Pflichten abzulegen. Darüber ist eine Niederschrift aufzunehmen.

(3) Die Mitglieder der Grundverkehrskommission sind in Ausübung ihrer Funktion an keine Weisungen gebunden.

(3a) Die Landesregierung ist berechtigt, sich über alle Gegenstände der Geschäftsführung der Grundverkehrskommission zu unterrichten. Sie hat ein Mitglied (Ersatzmitglied) der Kommission abzurufen, wenn es die Funktion aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr ausüben kann oder die mit ihr verbundenen Pflichten grob verletzt oder vernachlässigt hat.

(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 Stimmgleichheit 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 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 oder § 13c Abs 1 innerhalb von längstens drei Monaten nach Abschluss des Rechtsgeschäftes, rechtskräftiger Einantwortung, Ausstellung der Amtsbestätigung gemäß § 178 des Außerstreitgesetzes oder verbindlicher Feststellung eines unter § 26 fallenden Rechtserwerbs 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 auf Zustimmung zum Rechtserwerb bzw der Anzeige gemäß § 11 Abs 3 dritter Satz sind die Erklärung über die künftige Nutzung des Gegenstandes 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. Der Anzeige gemäß § 13c Abs 1 sind die in § 13c Abs 5 angeführten Unterlagen anzuschließen. Auf Verlangen der Grundverkehrsbehörde sind weitere zur Entscheidung erforderliche Unterlagen (zB Grundbuchsauszug) nachzureichen. Schriftliche Unterlagen, die nicht in deutscher Sprache verfasst sind, sind mit einer beglaubigten deutschen Übersetzung vorzulegen.

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

(7) Die Grundverkehrsbehörde hat zur Ermöglichung der Ausübung der Einbietemöglichkeit 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 oder die Versagung einer Bestätigung 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.

(11) Über Beschwerden gegen Bescheide gemäß den §§ 16a und 32b Abs 1, 3 und 4 hat das Landesverwaltungsgericht innerhalb von drei Monaten zu entscheiden.

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 Grundbuchgesuch beigeschlossen 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 letzter Satz, Abs 1a, Abs 2 letzter Satz, Abs 3 oder § 3 Abs 2 lit f, g, i oder k;
 - bb) eine ausdrückliche Bestätigung gemäß § 3 Abs 2 lit c oder l
 - cc) ein Bescheid im Sinn des § 3 Abs 2 lit d oder
 - 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.

(1a) Bedarf der Rechtserwerb keiner Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde, dürfen Rechte an Grundstücken unbeschadet des Abs 1 Z 2 und 3 nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchgesuch eine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 beigeschlossen ist oder ein Baugrundstücke betreffendes Rechtsgeschäft vorliegt, das gemäß § 13c Abs 1 oder 2 nicht anzeigepflichtig ist.

- (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.
 - c) ein rechtskräftiger Bescheid der Agrarbehörde.
- (3) Die Beschränkungen der Abs 1, 1a und 2 gelten nicht für die Eintragung von Pfandrechten.
- (4) Die Abs 1 bis 3 sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Urkundenhinterlegungsgesetzes auf durch Urkundenhinterlegung erfolgende Rechtserwerbe (zB an Superädifikaten gemäß § 435 ABGB) sinngemäß anzuwenden.

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 erhobene Beschwerden haben keine aufschiebende Wirkung.

(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 Grundbuchsgericht eingelangt ist, bücherliche Rechte erlangt haben.

(3) Stellt die Grundverkehrsbehörde fest, dass für einen grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlt, hat 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 Grundbuchsgericht 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 Grundbuchsgericht 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, gemäß § 16 Abs 2 Z 1 durch Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung oder der erforderlichen Bestätigung gemäß § 11 Abs 3 oder durch Verweigerung der Ausstellung der erforderlichen Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 oder durch den fruchtlosen Ablauf einer Nachfrist gemäß § 16 Abs 2 Z 2 rechtsunwirksam, kann der Veräußerer die Rückabwicklung dem Erwerber gegenüber verweigern, wenn er weder wusste noch wissen musste, dass das Rechtsgeschäft einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung, einer Bestätigung gemäß § 11 Abs 3 oder einer Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 bedurfte oder dass die Voraussetzungen für die grundverkehrsbehördliche Zustimmung, für die Ausstellung der Bestätigung gemäß § 11 Abs 3 oder die Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 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.

Überwachung der Nutzung eines Baugrundstückes nicht als Zweitwohnung

§ 32a

(1) Die Überwachung der Übereinstimmung der Nutzung eines Baugrundstückes mit der Erklärung gemäß § 13d Abs 1 fällt in die Zuständigkeit des Bürgermeisters. Besteht Grund zur Annahme, dass die Nutzung eines Baugrundstückes der Erklärung gemäß § 13d Abs 1 widerspricht, hat er die Bezirksverwaltungsbehörde, erforderlichenfalls auf Grund einer Anfrage nach Abs 4, unter Mitteilung der konkreten Gründe dafür unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

(2) Die Landesregierung hat die Gemeinden auf deren Ersuchen in Fragen der Überwachung zu beraten und bestmöglich zu unterstützen. Die Landesregierung kann die Übereinstimmung der Nutzung eines Baugrundstückes mit der Erklärung gemäß § 13d Abs 1 auch selbst überwachen, wenn das auf Grund der Bedeutung oder der Komplexität des Falles oder im Interesse der Sparsamkeit beim Vollzug der Bestimmungen des Abschnittes 2a geboten ist.

(3) Zum Zweck der Überwachung sind den damit betrauten Organen die Zufahrt und der Zutritt zu dem jeweiligen Objekt zu gewähren und die erforderlichen Auskünfte über dessen Verwendung zu erteilen.

(4) Ist auf Grund bestimmter Tatsachen anzunehmen, dass die Nutzung eines Baugrundstückes der Erklärung gemäß § 13d Abs 1 widerspricht, haben die Versorgungs- oder Entsorgungsunternehmen, die Erbringer von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten auf Anfrage des Bürgermeisters, der Bezirksverwaltungsbehörde oder der Landesregierung die zur Beurteilung der Nutzung erforderlichen Auskünfte zu erteilen oder die erforderlichen Daten zu übermitteln.

(5) Der Bürgermeister, die Bezirksverwaltungsbehörde und die Landesregierung sind ermächtigt, die zur Überwachung der Übereinstimmung der Nutzung eines Baugrundstückes mit der Erklärung gemäß § 13d Abs 1 sowie die zur Sicherstellung der Nutzung (§ 32b) erforderlichen personenbezogenen Daten automationsunterstützt zu erfassen und zu verarbeiten. Diese Ermächtigung umfasst insbesondere die automationsunterstützte Erfassung und Verarbeitung von personenbezogenen Daten aus:

1. den Unterlagen gemäß § 13c Abs 5, gegebenenfalls in Verbindung mit § 26a Abs 2;
2. den Angaben in der Erklärung gemäß § 13d Abs 2, gegebenenfalls in Verbindung mit § 26a Abs 2;
3. nachgereichten Unterlagen gemäß § 29 Abs 1 vorletzter Satz;
4. Ermittlungen gemäß Abs 1 bis 4;
5. Verwaltungsstrafverfahren gemäß § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009;
6. dem lokalen und dem zentralen Melderegister nach dem Meldegesetz 1991 sowie entsprechenden öffentlichen Registern anderer Staaten, soweit diese Daten Personen betreffen, die den Gegenstand der Erklärung gemäß § 13d Abs 1 tatsächlich nützen oder genutzt haben;
7. der Vollziehung des Ortstaxengesetzes 1992.

(6) Der Bürgermeister, die Bezirksverwaltungsbehörde und die Landesregierung dürfen Daten gemäß Abs 5 an andere inländische Behörden übermitteln, soweit diese für den Empfänger eine wesentliche Voraussetzung zur Wahrnehmung einer ihm gesetzlich übertragenen Aufgabe bilden.

Sicherstellung der Nutzung eines Baugrundstückes nicht als Zweitwohnung

§ 32b

(1) Die Landesregierung hat demjenigen, der eine Erklärung gemäß § 13d Abs 1 abgegeben hat, mit Bescheid aufzutragen, ein erklärungswidriges Nutzen oder Nutzenlassen des Gegenstandes der Erklärung innerhalb einer angemessenen Frist zu beenden und jedes weitere erklärungswidrige Nutzen oder Nutzenlassen des Gegenstandes der Erklärung zu unterlassen, wenn

1. der Erklärende selbst,
2. ein Dritter, den der Erklärende den Gegenstand der Erklärung hat nutzen lassen, oder
3. eine für den Erklärenden oder den Dritten gemäß § 9 VStG verantwortliche Person gemäß § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 rechtskräftig bestraft worden ist.

Von der Erteilung eines solchen Auftrags kann aus besonders berücksichtigungswürdigen Gründen abgesehen werden.

(2) In Verfahren gemäß Abs 1 kommt ausschließlich dem Adressaten des behördlichen Auftrags Parteistellung zu.

(3) Die gemäß Abs 1 festgesetzte Frist kann auf Ansuchen, das vor Ablauf der Frist zu stellen ist, aus berücksichtigungswürdigen Gründen verlängert werden.

(4) Ist der Eigentümer einer Liegenschaft oder eines Superädifikats oder der Inhaber eines Baurechts einem Auftrag gemäß Abs 1 nicht nachgekommen, hat die Landesregierung dies mit Bescheid festzustellen und auszusprechen, dass sie namens des Landes Salzburg berechtigt ist, die Versteigerung der Liegenschaft, des Superädifikats oder des Baurechts bei dem zuständigen Exekutionsgericht zu betreiben. Abs 1 letzter Satz ist sinngemäß anzuwenden.

(5) Auf die Vollstreckung des Anspruchs des Landes Salzburg auf Versteigerung gemäß Abs 4 sind die Bestimmungen über die Zwangsversteigerung von Liegenschaften gemäß den §§ 133 ff EO mit folgenden Abweichungen sinngemäß anzuwenden:

1. Ein auf dem Gegenstand der Versteigerung lastendes Veräußerungsverbot steht der Bewilligung der Versteigerung nicht entgegen.
2. Nahe Angehörige des Verpflichteten gemäß § 11 Abs 2 lit a sind vom Bieten im eigenen und im fremden Namen sowie durch Vertreter ausgeschlossen.
3. Die Versteigerung erfolgt bis zur Höhe der ursprünglichen Gegenleistung und der nachgewiesenen, auf dem Gegenstand der Versteigerung vorgenommenen Aufwendungen zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 % auf Rechnung des Eigentümers der Liegenschaft, des Superädifikats oder des Baurechts. Ein darüber hinausgehender Erlös verfällt zu Gunsten des Landes Salzburg.
4. Die §§ 17 bis 20 sind anzuwenden.

Sicherstellung der Unterlassung von zustimmungspflichtigen Nutzungen

§ 32c

(1) Wurde der Eigentümer einer Liegenschaft oder eines Superädifikats oder der Inhaber eines Baurechts gemäß § 35 Abs 1 Z 3 rechtskräftig bestraft, hat die Landesregierung mit Bescheid auszusprechen, dass sie namens des Landes Salzburg berechtigt ist, die Versteigerung der Liegenschaft, des Superädifikats oder des Baurechts bei dem zuständigen Exekutionsgericht zu betreiben.

(2) Auf die Vollstreckung des Anspruchs des Landes Salzburg auf Versteigerung gemäß Abs 1 ist § 32b Abs 5 anzuwenden.

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 Grundbuchsgericht eingelangt ist, bürgerliche Rechte erlangt haben.

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

7. Abschnitt

Schlussbestimmungen

Strafbestimmungen

§ 35

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

1. trotz Versagung der Zustimmung zum Rechtserwerb oder Versagung der Bestätigung gemäß § 11 Abs 3 letzter Satz den Gegenstand des Rechtserwerbs auf Grund eines Rechtes nutzt oder nutzen lässt, dessen Erwerb der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bzw Anzeige bedarf;

2. dem Verbot des § 15 Abs 2 zuwiderhandelt;
3. dem behördlichen Auftrag gemäß § 16a zuwiderhandelt;
4. als Rechtserwerber nicht in der Frist gemäß § 29 Abs 1 die erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung beantragt oder die erforderliche Anzeige vornimmt;
5. als Vertragsverfasser den Vertrag der Grundverkehrsbehörde entgegen § 29 Abs 10 nicht mitteilt;
6. entgegen § 32a den mit der Überwachung betrauten Organen nicht die Zufahrt oder den Zutritt zu dem jeweiligen Objekt gewährt oder die erforderlichen Auskünfte nicht, nicht vollständig oder wahrheitswidrig erteilt;
7. zum Zweck der Umgehung des Gesetzes gegenüber den Gerichten oder Verwaltungsbehörden unwahre oder unvollständige Angaben, insbesondere in nach diesem Gesetz abzugebenden Erklärungen, macht.

(2) Verwaltungsübertretungen gemäß Abs 1 sind unbeschadet sonstiger Folgen mit einer Geldstrafe bis zu 10.000 € und für den Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen zu bestrafen.

Verweisungen auf Bundesrecht

§ 35a

Die in diesem Gesetz enthaltenen Verweisungen auf bundesgesetzliche Vorschriften gelten als solche auf die zitierte Stammfassung oder die Fassung, die sie durch Änderungen bis zu der Nachfolgend zitierten erhalten haben:

1. Aktiengesetz (AktG), BGBl Nr 98/1965; Kundmachung BGBl I Nr 98/2011;
2. Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB), JGS Nr 946/1811; Gesetz BGBl I Nr 58/2010;
3. Anerbengesetz, BGBl Nr 106/1958; Gesetz BGBl I Nr 2/2008;
4. Außerstreitgesetz (AußStrG), BGBl I Nr 111/2003; Gesetz BGBl I Nr 111/2010;
5. Baurechtsgesetz (BauRG), RGBI Nr 86/1912; Gesetz BGBl I Nr 111/2010;
6. Exekutionsordnung (EO), RGBI Nr 79/1896; Gesetz BGBl I Nr 111/2010;
7. Jurisdiktionsnorm (JN), RGBI Nr 111/1895; Gesetz BGBl I Nr 111/2010;
8. Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl Nr 3/1930; Gesetz BGBl I Nr 100/2008;
9. Meldegesetz 1991 (MeldG), BGBl Nr 9/1992; Gesetz BGBl I Nr 135/2009;
10. Notariatsordnung, RGBI Nr 75/1871; Gesetz BGBl I Nr 104/2011;
11. Privatstiftungsgesetz (PSG), BGBl Nr 694/1993; Gesetz BGBl I Nr 111/2010;
12. Urkundenhinterlegungsgesetz (UHG), BGBl Nr 326/1974; Gesetz BGBl I Nr 111/2010;
13. Vereinsgesetz 2002 (VerG), BGBl I Nr 66; Gesetz BGBl I Nr 111/2010;
14. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl I Nr 70; Gesetz BGBl I Nr 100/2014.

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 Grundverkehrslandeskommission gegeben war, tritt an deren Stelle die örtlich zuständige Grundverkehrskommission; ist der Rechtserwerber ein Ausländer, tritt an die Stelle der Grundverkehrslandeskommission 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.

Inkrafttreten novellierter Bestimmungen und Übergangsbestimmungen dazu

§ 38

(1) § 29 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 36/2002 tritt mit 1. März 2002 in Kraft.

(2) Die §§ 2 Abs 1a und 3, 27 Abs 1 und 30 Abs 1 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 99/2007 treten mit 1. Jänner 2008 in Kraft.

(3) Die §§ 2 Abs 2, 3 Abs 2 und 12 Abs 1 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 31/2009 treten gleichzeitig mit dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 in Kraft.

(4) Die §§ 3 Abs 2, 11 Abs 2, 12 Abs 1 und 22 Abs 2 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 53/2011 treten mit Beginn des auf dessen Kundmachung folgenden Monats in Kraft.

(5) § 28 Abs 3 und 3a in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 66/2011 tritt mit 5. August 2011 in Kraft. (Verfassungsbestimmung) Der Entfall des Klammerausdrucks '(Verfassungsbestimmung)' steht im Verfassungsrang.

(6) § 29 Abs 6 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 66/2012 tritt mit 1. September 2012 in Kraft.

§ 39

(1) Die §§ 3 Abs 2, 5 Abs 1, 6, 7 Abs 2, 9 Abs 2, 10 Abs 1, 12 Abs 1 und 2, 13a bis 13d, 14 Abs 1, 15 bis 16a, 17, 18 Abs 3 und 6, 19, 21, 22 Abs 1, 1a und 3, 24 Abs 1, 2 und 3, 25 Abs 1 und 2, 26 Abs 1 und 2, 26a, 27 Abs 1, 29 Abs 1, 9 und 11, 30 Abs 1, 1a, 2, 3 und 4, 32 Abs 1, 32a bis 32c, 35 und 35a in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 70/2012 treten mit 1. November 2012 in Kraft.

(2) Vorbehaltlich des Abs 2a sind auf Rechtsgeschäfte, die vor dem 1. November 2012 abgeschlossen worden sind, weiterhin die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Bestimmungen anzuwenden.

(2a) Auf vor dem 1. November 2012 abgeschlossene Rechtsgeschäfte, an denen die Parteien des Rechtsgeschäfts seither festgehalten haben, ist Abs 2 mit der Maßgabe anzuwenden, dass an Stelle von § 16 Abs 2 und § 32 Abs 1 in der Fassung vor dem Inkrafttreten des Gesetzes LGBl Nr 70/2012 die §§ 16 Abs 2 Z 2 und Abs 3 sowie 32 Abs 1 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 70/2012 sinngemäß anzuwenden sind.

(3) Auf die Versteigerung von Grundstücken sind die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Bestimmungen anzuwenden, wenn das Versteigerungsedikt vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erlassen worden ist. Gleiches gilt für den Rechtserwerb von Todes wegen, wenn der Erbfall vor diesem Zeitpunkt eingetreten ist.

(4) Die §§ 17 Abs 5, 18 Abs 4, 19 Abs 4, 27 Abs 1, 29 Abs 11, 30 Abs 2, 31 Abs 1 und 38 sowie die Aufhebung des § 32a Abs 7 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 106/2013 treten mit 1. Jänner 2014 in Kraft.

(5) Wenn in diesem Gesetz ein rechtskräftiger Bescheid verlangt wird, gilt ab 1. Jänner 2014 Folgendes:

1. Eine daran anknüpfende Wirkung tritt erst dann ein, sobald
 - a) ein in einem Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht nicht mehr abänder- oder aufhebbarer Bescheid vorliegt oder

b) über die Beschwerde durch Erkenntnis des Verwaltungsgerichts in der Sache selbst entschieden worden ist.

2. An die Stelle eines solchen Bescheides tritt das Erkenntnis des Verwaltungsgerichts, mit dem in der Sache selbst entschieden worden ist.

(6) § 39 Abs 2, 2a und 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 91/2014 treten mit dem auf dessen Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

(7) Die §§ 13c Abs 2 und 35a in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 70/2015 treten mit dem auf dessen Kundmachung folgenden Tag in Kraft.