

NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 (NÖ GVG 2007)

6800-0	Stammgesetz	88/06	2006-09-26
	Blatt 1-20		
6800-1	1. Novelle	76/08	2008-09-11
	Blatt 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 12a, 14		
6800-2	2. Novelle	139/09	2009-11-30
	Blatt 7, 9		
6800-3	3. Novelle	87/11	2011-06-20
	Blatt 3, 5, 12		
6800-4	4. Novelle	94/13	2013-11-20
	Blatt 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12a, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19		

Der Landtag von Niederösterreich hat am 3. Oktober 2013 beschlossen:

Änderung des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007

Artikel I

Das NÖ Grundverkehrsgesetz 2007, LGBl. 6800, wird wie folgt geändert:

- 1. Im Inhaltsverzeichnis wird im 2. Abschnitt das Wort **“oder”** durch das Wort **“und”** ersetzt.*
- 2. Im Inhaltsverzeichnis werden im 3. und im 5. Abschnitt jeweils das Wort **“Behörden”** durch das Wort **“Behörde”** ersetzt.*
- 3. Im Inhaltsverzeichnis werden vor dem Zitat des **“§ 8”** und des **“§ 21”** jeweils das Wort **“Zuständigkeiten”** durch das Wort **“Zuständigkeit”** ersetzt.*
- 4. Im Inhaltsverzeichnis wird das Wort **“Grundverkehrslandeskommission”** nach dem Zitat **“§ 8”** durch das Wort **“Landesverwaltungsgericht”** ersetzt.*
- 5. Im Inhaltsverzeichnis wird vor dem Zitat des **“§ 12”** das Wort **“Bezirksverwaltungsbehörde”** durch das Wort **“Grundverkehrsbehörde”** ersetzt.*
- 6. Im Inhaltsverzeichnis entfällt die Zeile **“§ 12 Verfahren vor der Grundverkehrslandeskommission”**.*
- 7. Im Inhaltsverzeichnis entfällt die Zeile **“§ 13 Gang der öffentlichen mündlichen Verhandlung”**.*
- 8. Im Inhaltsverzeichnis werden nach dem Zitat des **“§ 14”** das Wort **“Verfahren”** durch das Wort **“Feststellung”** und das Wort **“oder”** durch das Wort **“und”** ersetzt.*

9. *Im Inhaltsverzeichnis entfällt die Zeile “§ 21 Grundverkehrscommission für ausländische Personen”.*
10. *Im Inhaltsverzeichnis entfällt in der Zeile “§ 23 Verfahren vor dem Amt der Landesregierung” die Wortfolge “dem Amt”.*
11. *Im Inhaltsverzeichnis entfällt die Zeile “§ 24 Verfahren vor der Grundverkehrscommission für ausländische Personen”.*
12. *Im § 1 wird nach der Z. 1 das Wort “primär” und nach der Z. 2 das Wort “sekundär” eingefügt und das Wort “oder” durch das Wort “und” ersetzt.*
13. *Im § 2 wird in der Z. 1 die Wortfolge “und/oder” durch das Wort “und” ersetzt.*
14. *Im § 3 wird nach der Z. 1 die Wortfolge “Land- oder” durch die Wortfolge “Land- und” ersetzt.*
15. *Im § 3 Z. 1 werden jeweils nach dem Wort “land-” das Wort “oder” durch das Wort “und” und nach dem Wort “Beschaffenheit” das Wort “oder” durch das Wort “und” ersetzt.*
16. *Im § 3 Z. 1 wird nach der Wortfolge “Keine land-” das Wort “oder” durch das Wort “und” ersetzt.*
17. *Im § 3 Z. 2 lit.a und lit.b wird jeweils nach dem Wort “land-” das Wort “oder” durch das Wort “und” ersetzt.*
18. *Im § 3 Z. 2 lit.b wird das Wort “wenn” durch das Wort “und” ersetzt, entfällt das Wort “belegt” und wird die Wortfolge “praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten glaubhaft gemacht werden können” durch die Wortfolge “fachlicher Ausbildung und praktischer Tätigkeit die dazu erforderlichen Fähigkeiten belegt” ersetzt.*
19. *Im § 3 Z. 3 wird nach dem Wort “Land-” das Wort “oder” durch das Wort “und” sowie nach dem Wort “land-” das Wort “oder” durch das Wort “und” ersetzt.*
20. *Im § 3 Z. 4 lit.a wird nach dem Wort “Rechtserwerberrin” die Wortfolge “durch ein rechtsverbindliches Anbot” eingefügt.*

21. *Im § 3 Z. 4 lit. b wird das Wort "Bodenkredit-" durch das Wort "Boden-" ersetzt, entfällt nach dem Ausdruck "reg. Gen. m. b. H." der Beistrich und wird die Wortfolge "wenn durch Vorverträge oder verbindliche Angebote nachgewiesen wird" durch die Wortfolge "unter der Auflage" ersetzt und nach dem Wort "Landwirtinnen" die Wortfolge "innerhalb von fünf Jahren" eingefügt sowie das Wort "Bedingungen" durch das Wort "Voraussetzungen" ersetzt.*
22. *Im § 3 Z. 5 wird das Wort "oder" durch das Wort "und" ersetzt.*
23. *Im § 3 Z. 5 werden die Wortfolge "welcher zumindest zur Abdeckung des Eigenbedarfs an" durch die Wortfolge "bei dem die" und die Wortfolge "Erzeugnissen dient" durch die Wortfolge "Erzeugnisse erwerbsorientiert über den Eigenbedarf hinausgehend gewonnen werden" ersetzt.*
24. *In der Überschrift des 2. Abschnitts wird das Wort "oder" durch das Wort "und" ersetzt.*
25. *Im § 4 Abs. 1 erster Satz werden das Wort "Unter" durch die Wortfolge "Folgende unter" und die Wortfolge "ein land- oder" durch die Wortfolge "zumindest ein land- und" und wird in Z. 3 nach dem Wort "land-" das Wort "oder" durch das Wort "und" ersetzt.*
26. *Im § 4 Abs. 2 wird das Wort "oder" durch das Wort "und" ersetzt.*
27. *Im § 5 erhält der bisherige Text die Bezeichnung Abs. 1 und wird die Wortfolge "Eine Genehmigung des Rechtsgeschäftes nach § 4 ist nicht erforderlich" durch die Wortfolge "**Genehmigungsfrei** ist ein Rechtsgeschäft nach § 4" ersetzt und tritt anstelle des Zitats "BGBl. I Nr. 112/2003" das Zitat "BGBl. I Nr. 30/2012".*
28. *Im § 5 Abs. 1 (neu) wird in der Z. 2 nach dem Wort "Leitungsrechten" das Wort "Gebäudedienstbarkeiten" eingefügt und die Wortfolge "Wald- oder Weidedienstbarkeiten, Forstnutzungsrechten oder Gebäudedienstbarkeiten" durch die Wortfolge "und agrarbehördlich regulierte Nutzungsrechte" ersetzt.*

29. *Im § 5 Abs. 1 (neu) wird in der Z. 4 nach dem Wort "land-" das Wort "oder" durch das Wort "und" ersetzt.*
30. *Im § 5 Abs. 1 Z. 7 (neu) entfällt die Wortfolge "einer vertragsgegenständlichen Liegenschaft" und wird nach dem Wort "land-" das Wort "oder" durch das Wort "und" sowie das Wort "Gericht" durch das Wort "Grundbuchsgericht" ersetzt.*
31. *Im § 5 Abs. 1 Z. 8 (neu) entfällt die Wortfolge "mit Bescheid".*
32. *Im § 5 wird folgender Abs. 2 angefügt:*
33. *Im § 6 Abs. 1 wird im Einleitungssatz, in der Z. 1 und in der Z. 3 nach dem Wort "land-" jeweils das Wort "oder" durch das Wort "und" ersetzt.*
34. *Im § 6 Abs. 2 zweiter Satz wird nach dem Wort "Interesse" die Wortfolge "im Einzelfall" eingefügt und nach dem Wort "land-" das Wort "oder" durch das Wort "und" ersetzt.*
35. *Im § 6 Abs. 2 Z. 3 wird jeweils nach dem Wort "land-" das Wort "oder" durch das Wort "und" ersetzt.*
36. *In der Überschrift des 3. Abschnitts wird das Wort "Behörden" durch das Wort "Behörde" ersetzt.*
37. *§ 7 lautet:*
38. *§ 8 samt Überschrift lautet:*
39. *Im § 9 Abs. 2 wird das Wort "Grundverkehrsbehörden" durch das Wort "Grundverkehrsbehörde" ersetzt.*
40. *In den §§ 10 Abs. 1, 11 Abs. 1, 11 Abs. 2, 11 Abs. 5, 11 Abs. 7 Z. 1, 11 Abs. 7 Z. 2, 11 Abs. 8, 11 Abs. 9, 13 Abs. 1, 29 und 38 Abs. 4 wird jeweils das Wort "Bezirksverwaltungsbehörde" durch die Wortfolge "Grundverkehrsbehörde" ersetzt.*
41. *In der Überschrift des § 11 wird das Wort "Bezirksverwaltungsbehörde" durch die Wortfolge "Grundverkehrsbehörde" ersetzt.*
42. *Im § 11 Abs. 2 entfällt die Wortfolge "auf ihr Verlangen".*
43. *Im § 11 Abs. 8 entfällt der letzte Satz.*

44. Die §§ 12 und 13 samt Überschriften entfallen.
45. Im § 14 wird in der Überschrift das Wort "Verfahren" durch das Wort "Feststellung" und das Wort "oder" durch das Wort "und" ersetzt.
46. Im § 14 Abs. 1 werden die Wortfolge "Die Entscheidung" durch die Wortfolge "Über die Frage", das Wort "oder" durch das Wort "und", das Wort "steht" durch die Wortfolge "entscheidet die Grundverkehrsbehörde" und die Wortfolge "der Bezirksverwaltungsbehörde zu" durch die Wortfolge ", in welcher das Grundstück liegt" ersetzt.
47. Im § 14 Abs. 2 werden die Wortfolge "Bescheide gemäß Abs. 1" durch die Wortfolge "die Entscheidung über diese Frage" und das Wort "Berufungsrecht" durch das Wort "**Beschwerderecht an das Landesverwaltungsgericht**" ersetzt.
48. Im § 18 erhält der bisherige Text die Bezeichnung Abs. 1 und wird die Wortfolge "Eine Genehmigung des Rechtsgeschäftes nach § 17 ist nicht erforderlich" durch die Wortfolge "**Genehmigungsfrei** ist ein Rechtsgeschäft nach § 17" ersetzt und tritt in der Z. 4 anstelle des Zitats "BGBl. I Nr. 112/2003" das Zitat "BGBl. I Nr. 30/2012".
49. Im § 18 wird folgender Abs. 2 angefügt:
50. In der Überschrift des 5. Abschnitts wird das Wort "Behörden" durch das Wort "Behörde" ersetzt.
51. In der Überschrift des § 20 wird das Wort "Zuständigkeiten" durch das Wort "Zuständigkeit" ersetzt.
52. Im § 20 entfallen die Bezeichnung Abs. 1 und der Abs. 2.
Im § 20 (neu) entfällt die Wortfolge "1. Instanz" und wird die Wortfolge "das Amt der" durch das Wort "die" ersetzt.
53. § 21 samt Überschrift entfällt.
54. Im § 22 Abs. 1 wird die Wortfolge "beim Amt" durch das Wort "bei" ersetzt.
55. In der Überschrift des § 23 entfällt die Wortfolge "dem Amt".

56. *Im § 23 Abs. 1 Z. 1 wird das Wort "oder" durch das Wort "und" ersetzt.*
57. *Dem § 23 Abs. 2 wird folgender Abs. 3 angefügt:*
58. *§ 24 samt Überschrift entfällt.*
59. *Im § 26 Abs. 1 werden die Wortfolge "der **rechtskräftige Genehmigungsbescheid**" durch die Wortfolge "die **rechtskräftige Genehmigung**", die Wortfolge "einen Bescheid der Grundverkehrsbehörde" durch die Wortfolge "eine rechtskräftige Entscheidung" und jeweils nach dem Wort "land-" das Wort "oder" durch das Wort "und" sowie das Wort "Gericht" durch das Wort "Grundbuchsgeschicht" ersetzt.*
60. *Im § 27 Abs. 5 wird das Wort "Gericht" durch das Wort "Grundbuchsgeschicht" ersetzt.*
61. *Im § 28 Abs. 3 wird das Wort "Gericht" durch das Wort "Exekutionsgericht" ersetzt und tritt anstelle des Zitats "BGBl. I Nr. 68/2005" das Zitat "BGBl. I Nr. 33/2013".*
62. *Im § 30 Abs. 2 entfällt das Wort "erstinstanzlicher".*
63. *Im § 30 Abs. 4 wird das Wort "Berufungsverfahrens" durch die Wortfolge "Beschwerdeverfahrens an das Landesverwaltungsgericht" ersetzt.*
64. *Im § 31 Abs. 1 wird die Wortfolge "einen rechtskräftigen Bescheid" durch die Wortfolge "eine rechtskräftige Entscheidung" ersetzt.*
65. *Im § 31 Abs. 2 werden die Wortfolge "eines Ausnahmetatbestandes" durch die Wortfolge "einer Genehmigungsfreiheit" und das Zitat "§§ 5 oder 18" durch das Zitat "§§ 5 Abs. 1 oder 18 Abs. 1" ersetzt.*
66. *Im § 32 Abs. 2 entfällt das Wort "erstinstanzlicher".*
67. *Im § 33 erster Satz wird die Wortfolge "die Entscheidung" durch die Wortfolge "das Verfahren" ersetzt und nach dem Wort "Erwerb" das Wort "sinngemäß" eingefügt.*
68. *Im § 33 zweiter Satz wird die Wortfolge "In Verfahren" durch die Wortfolge "Für die Entscheidung" ersetzt.*

69. *Im § 34 tritt anstelle des Zitats "BGBl. I Nr. 8/2006" das Zitat "BGBl. I Nr. 15/2013".*
70. *Im § 35 tritt anstelle des Zitats "BGBl. I Nr. 120/2005" das Zitat "BGBl. I Nr. 35/2012" und wird nach dem Wort "zuständigen" das Wort "ordentlichen" eingefügt.*
71. *Im § 36 Abs. 7 wird die Wortfolge "einen Genehmigungsbescheid" durch die Wortfolge "einer Genehmigung" ersetzt.*
72. *Im § 37 Abs. 2 Z. 1 werden die Wortfolge "die Agrarbehörde einen Feststellungsbescheid" durch die Wortfolge "eine Entscheidung" und die Wortfolge "erlassen hat" durch die Wortfolge "ergangen ist" ersetzt.*
73. *Im § 37 Abs. 2 Z. 3 wird das Wort "**Bescheide**" durch das Wort "**Entscheidungen**" ersetzt.*
74. *Im § 38 Abs. 1 Z. 3 wird vor dem Wort "auf" die Wortfolge "Umgehungshandlungen nach den §§ 4 Abs. 2, 5 Abs. 2, 17 Abs. 2 und 18 Abs. 2 setzt oder" eingefügt.*
75. *Im § 38 Abs. 1 Z. 5 wird das Wort "Bescheiden" durch das Wort "Entscheidungen" ersetzt.*
76. *Im § 38 Abs. 4 wird vor dem Wort "Gerichte" das Wort "ordentlichen" eingefügt.*

Artikel II

1. *Artikel I tritt am 1. Jänner 2014 in Kraft.*
2. *Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Artikels I bei den Bezirksverwaltungsbehörden anhängigen Grundverkehrsverfahren sind von diesen zu erledigen.*

Der Präsident:
Penz

Der Landeshauptmann:
Pröll

Der Landesrat:
Pernkopf

Inhaltsverzeichnis

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

- § 1 Ziele
- § 2 Geltungsbereich
- § 3 Begriffsbestimmungen

2. Abschnitt: Rechtserwerb an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

- § 4 Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte
- § 5 Ausnahmen
- § 6 Genehmigungsvoraussetzungen

3. Abschnitt: Behörde und Verfahren im land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr

- § 7 *Zuständigkeit*
- § 8 *Landesverwaltungsgericht*
- § 9 Grundverkehrsbehördliche Ortsvertretung
- § 10 Antrag
- § 11 Verfahren vor der *Grundverkehrsbehörde*
- § 14 *Feststellung*, ob ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt

4. Abschnitt: Rechtserwerb durch ausländische Personen

- § 15 Gleichstellung
- § 16 Verordnungsermächtigung der Landesregierung
- § 17 Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte
- § 18 Ausnahmen
- § 19 Genehmigungsvoraussetzungen

**5. Abschnitt: Behörde und Verfahren beim
Rechtserwerb durch ausländische
Personen**

- § 20 *Zuständigkeit*
- § 22 Antrag
- § 23 Verfahren vor der Landesregierung

6. Abschnitt: Gemeinsame Bestimmungen

- § 25 Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung
- § 26 Zulässigkeit der grundbücherlichen Eintragung
- § 27 Unwirksamkeit der Eintragung
- § 28 Rückabwicklung

7. Abschnitt: Zwangsversteigerungen

- § 29 Verständigung der Bezirksbauernkammer und der
Behörde
- § 30 Verfahren bei Zuschlagserteilung
- § 31 Erneute Versteigerung
- § 32 Verfahren bei Überboten
- § 33 Entscheidung der Grundverkehrsbehörden

8. Abschnitt: Freiwillige Feilbietung

- § 34 Freiwillige Feilbietung

9. Abschnitt: Feststellungsklage

- § 35 Feststellungsklage

**10. Abschnitt: Bedingungen, Auflagen und
Verwaltungsabgaben**

§ 36 Bedingungen und Auflagen

§ 37 Verwaltungsabgaben

**11. Abschnitt: Straf-, Übergangs- und
Schlussbestimmungen**

§ 38 Strafbestimmungen, Nutzungsverbot

§ 39 Übergangsbestimmungen

§ 40 Schlussbestimmungen

1. Abschnitt Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziele

Ziel des Gesetzes ist

1. *primär* die Erhaltung, Stärkung und Schaffung einer-
**leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forst-
wirtschaft** entsprechend den natürlichen und
strukturellen Gegebenheiten des Landes Nieder-
österreich;
2. *sekundär* die Erhaltung, Stärkung und Schaffung
eines **wirtschaftlich gesunden land- und forst-
wirtschaftlichen Grundbesitzes**;
3. die **Beschränkung von Rechtserwerben** an Grund-
stücken **durch ausländische Personen**.

§ 2 Geltungsbereich

Dieses Gesetz gilt für **Rechtsgeschäfte unter Lebenden**
über den **Erwerb von Rechten** an

1. land- *und* forstwirtschaftlichen Grundstücken, sowie
an den dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb
dienenden Wohngebäuden und Wirtschaftsbauwer-
ken oder Teilen dieser Bauwerke;
2. allen Grundstücken sowie an Bauwerken oder Teilen
von Bauwerken, wie Wohnungen, wenn ausländi-
sche Personen Rechte erwerben.

§ 3 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als:

1. **Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke:**

Grundstücke, die

- a) im Flächenwidmungsplan als Grünland/Land- und Forstwirtschaft oder als Grünland/Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen oder
- b) im vereinfachten Flächenwidmungsplan als Grünland gewidmet sind,

wenn sie gegenwärtig zu einem land- *und* forstwirtschaftlichen Betrieb gehören oder land- *und* forstwirtschaftlich genutzt sind. Dabei ist die Beschaffenheit *und* die Art ihrer tatsächlichen Verwendung maßgebend. Die Aussetzung der land- *und* forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung eines Grundstückes, Betriebes oder Bauwerkes beendet die Eigenschaft als land- *und* forstwirtschaftliches Grundstück solange nicht, als dieses nicht rechtmäßig einem anderen Zweck zugeführt wird.

Keine land- *und* forstwirtschaftlichen Grundstücke sind Grundstücke, die im Eisenbahnbuch eingetragen sind.

2. **Landwirte oder Landwirtinnen** (im Voll-, Zu- oder Nebenerwerb):

- a) wer einen land- *und* forstwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern oder Dienstnehmerinnen bewirtschaftet und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreitet oder
- b) wer nach Erwerb eines land- *und* forstwirtschaftlichen Grundstückes einen land- *und* forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaft-

lichen Dienstnehmern oder Dienstnehmerinnen bewirtschaften und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreiten will, *und*

- diese Absicht durch ausreichende Gründe und
- aufgrund *fachlicher Ausbildung und praktischer Tätigkeit die dazu erforderlichen Fähigkeiten belegt.*

3. **Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb:**

jede selbständige wirtschaftliche Einheit, mit der land- *und* forstwirtschaftliche Grundstücke in der Absicht nachhaltiger Gewinnerzielung bewirtschaftet werden.

4. **Interessenten oder Interessentinnen:**

- a) **Landwirte oder Landwirtinnen**, die bereit sind, anstelle des Rechtserwerbers oder der Rechtserwerberin *durch ein rechtsverbindliches Anbot* ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über die vertragsgegenständliche Liegenschaft abzuschließen, wenn sie glaubhaft machen, dass die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer oder die Verkäuferin (Verpächter oder Verpächterin und dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist;
- b) der **NÖ landwirtschaftliche Förderungsfonds** und die **Land- und Forstwirtschaftliche Boden- und Grunderwerbsgenossenschaft für Niederösterreich reg.Gen.m.b.H.** *unter der Auflage*, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft an Landwirte oder Landwirtinnen *innerhalb von fünf Jahren* weitergegeben wird und die sonstigen in lit.a angeführten *Voraussetzungen* erfüllt werden.

5. **Wirtschaftlich gesunder land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz:**

Grundbesitz, *bei dem die* land- und forstwirtschaftli-

chen *Erzeugnisse erwerbsorientiert über den Eigenbedarf hinausgehend gewonnen werden*, dessen Bewirtschaftung zumindest kostendeckend ist und der in seinem Ausmaß den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes Niederösterreich entspricht.

6. Ausländische Personen:

- a) natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen;
- b) juristische Personen, die ihren satzungsgemäßen Sitz im Ausland haben oder deren Gesellschaftskapital bzw. Anteile am Vermögen (wie Aktien, Stammeinlagen und ähnliche Rechte) sich überwiegend in ausländischem Besitz befinden;
- c) eingetragene Personengesellschaften, deren Gesellschaftsvermögen sich überwiegend in ausländischem Besitz befindet;
- d) Vereine, deren Mitglieder in der Mehrheit ausländische Personen sind, oder
- e) Stiftungen, Fonds und ähnliche juristische Personen, deren Vermögen oder Erträge nach dem Stiftungs- oder Fondszweck überwiegend ausländischen Personen zukommen oder deren Verwaltung ausschließlich oder überwiegend ausländischen Personen obliegt.

2. Abschnitt
Rechtserwerb an land- und
forstwirtschaftlichen Grundstücken

§ 4
Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

- (1) *Folgende unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die zumindest ein land- und forstwirtschaft-*

schaftliches Grundstück betreffen, **bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung**, wenn sie zum Gegenstand haben:

1. Die Übertragung des **Eigentumsrechtes**;
 2. die Einräumung des **Fruchtgenussrechtes**;
 3. die **Bestandgabe** oder sonstige Überlassung der land- *und* forstwirtschaftlichen Bodennutzung auf Flächen von über 2 ha;
 4. Die **Verpachtung** einer Fläche bis 2 ha, wenn durch diese Verpachtung das Gesamtausmaß von 2 ha verpachteter Fläche überschritten wird.
- (2) Andere Rechtsgeschäfte über land- *und* forstwirtschaftliche Grundstücke bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn durch sie derselbe wirtschaftliche Zweck erreicht wird, wie durch ein in Abs. 1 angeführtes Rechtsgeschäft (**Umwegungsgeschäfte**).

§ 5 Ausnahmen

- (1) **Genehmigungsfrei** ist ein Rechtsgeschäft nach § 4, wenn
1. Eigentum nach den §§ 13 oder 15 des **Liegenschaftsteilungsgesetzes**, BGBl.Nr. 3/1930 in der Fassung *BGBl. I Nr. 30/2012*, übertragen wird;
 2. das Rechtsgeschäft ausschließlich die Einräumung von Geh-, Fahr-, Bringungs- und Leitungsrechten, *Gebäudedienstbarkeiten und agrarbehördlich regulierte Nutzungsrechte* zum Inhalt hat;
 3. durch das Rechtsgeschäft **Miteigentum** nach § 830 ABGB aufgehoben oder die Miteigentumsquote bei aufrecht bleibender Miteigentümerschaft abgeändert wird;
 4. das land- *und* forstwirtschaftliche Grundstück
 - a) für Zwecke der Hoheitsverwaltung oder

- b) für öffentliche Verkehrsanlagen (Eisenbahnen, Straßen, Kanäle, Hafenanlagen, Seilbahnen und dgl.) oder
- c) für die Errichtung von Kraftwerksbauten, elektrischer Anlagen oder Leitungen oder für die Errichtung von Anlagen zur Versorgung mit Erd- oder Leuchtgas oder zur Weiterleitung dieser Produkte

benötigt wird und dies von der nach den Verwaltungsvorschriften zuständigen Behörde bestätigt wird;

- 5. das Rechtsgeschäft **zwischen Ehegatten** oder eingetragenen Partnern oder **Verwandten** oder **Verschwägerten** in gerader Linie, zwischen Geschwistern oder mit Ehegatten oder eingetragenen Partnern von Geschwistern, weiters zwischen **Onkeln** und **Tanten** einerseits sowie **Neffen** und **Nichten** und deren Ehegatten oder deren eingetragenen Partnern andererseits abgeschlossen wird;
- 6. das Rechtsgeschäft innerhalb von zwei Jahren nach rechtskräftiger **Scheidung**, **Nichtigerklärung** oder **Auflösung der Ehe** zwischen den seinerzeitigen Ehegatten zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens oder der ehelichen Ersparnisse oder nach rechtskräftiger Auflösung oder Nichtigerklärung der eingetragenen Partnerschaft zwischen den seinerzeitigen eingetragenen Partnern zur Aufteilung des partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens und der partnerschaftlichen Ersparnisse abgeschlossen wird;
- 7. das katastrale **Flächenausmaß** des Grundstückes, bei mehreren Grundstücken die katastrale Gesamtfläche aller aneinander angrenzenden land- *und* forstwirtschaftlichen Grundstücke, 3.000 m² nicht übersteigt und diese Tatsache gegenüber dem *Grundbuchsgericht* durch eine eidesstattliche Erklärung oder öffentliche Urkunde nachgewiesen wird;

8. die Agrarbehörde
 - a) Rechte gemäß § 4 Abs. 1 des NÖ landwirtschaftlichen Förderungsfonds- und Siedlungsgesetzes, LGBl. 6645, zugeteilt hat;
 - b) gemäß § 42 des Flurverfassungs-Landesgesetzes 1975 (FLG), LGBl. 6650, festgestellt hat, dass ein Flurbereinigungsübereinkommen zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich ist.
- (2) *Verboten sind Umgehungshandlungen zur Erschleichung von den in Abs. 1 angeführten Ausnahmetatbeständen.*

§ 6

Genehmigungsvoraussetzungen

- (1) Die Grundverkehrsbehörde hat einem Rechtsgeschäft die **Genehmigung** zu erteilen, wenn das land- *und* forstwirtschaftliche Grundstück
 1. zum **Zweck des Wohnbaues** oder zur **Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben** bestimmt ist, es sei denn, dass das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung des Grundstückes das Interesse an der neuen Verwendung offenbar überwiegt, mehr Grundflächen als notwendig in Anspruch genommen werden oder die land- *und* forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundfläche erheblich erschwert oder unmöglich gemacht wird;
 2. zum Zweck der **Errichtung oder Vergrößerung einer gewerblichen, industriellen oder bergbaulichen Anlage** bestimmt ist, es sei denn, dass mehr Grundflächen als notwendig in Anspruch genommen werden. Die Zweckbestimmung ist durch eine Bescheinigung der Wirtschaftskammer für Niederösterreich glaubhaft zu machen oder

3. nicht Bestandteil eines der Hauptsache nach land- *und* forstwirtschaftlichen Betriebes, sondern **Nebenbestandteil eines anderen Zwecken dienenden Unternehmens** ist, sofern durch das Rechtsgeschäft über das ganze Unternehmen oder den ganzen Besitz einheitlich verfügt wird.

- (2) Die Grundverkehrsbehörde hat einem Rechtsgeschäft die **Genehmigung** zu erteilen, wenn es dem allgemeinen Interesse an der **Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes** nicht widerspricht. Soweit ein solches Interesse *im Einzelfall* nicht besteht, ist die Genehmigung auch dann zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem Interesse an der **Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- *und* forstwirtschaftlichen Grundbesitzes** nicht widerspricht. Die Genehmigung ist insbesondere nicht zu erteilen, wenn

1. der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin kein Landwirt oder keine Landwirtin ist und zumindest ein **Interessent oder eine Interessentin** vorhanden ist;
2. das Interesse an der **Stärkung oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe** das Interesse an der Verwendung aufgrund des vorliegenden Vertrages überwiegt;
3. Gründe zur Annahme vorliegen, dass eine **ordnungsgemäße Bewirtschaftung** des land- *und* forstwirtschaftlichen Grundstücks **nicht zu erwarten** ist oder dass dieses ohne wichtigen Grund der **land- *und* forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen** wird oder
4. die **Gegenleistung** den **ortsüblichen Verkehrswert** ohne ausreichende Begründung **erheblich übersteigt**.

3. Abschnitt
*Behörde und Verfahren im land- und
forstwirtschaftlichen Grundverkehr*

§ 7
Zuständigkeit

(1) *Am Sitz der Bezirkshauptmannschaften*

1. *Bruck an der Leitha*
2. *Hollabrunn*
3. *Melk*
4. *St. Pölten und*
5. *Waidhofen an der Thaya*

*wird jeweils eine **Grundverkehrsbehörde** eingerichtet. Die Grundverkehrsbehörde trägt die Bezeichnung "Grundverkehrsbehörde" mit dem Namen der Sitzgemeinde als Zusatz.*

(2) *Der **Sprengel** der Grundverkehrsbehörde **Bruck an der Leitha** umfasst die Sprengel folgender Bezirksverwaltungsbehörden:*

1. *Bezirkshauptmannschaft Baden*
2. *Bezirkshauptmannschaft Bruck an der Leitha*
3. *Bezirkshauptmannschaft Mödling*
4. *Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen*
5. *Bezirkshauptmannschaft Wiener Neustadt*
6. *Statutarstadt Wiener Neustadt*

(3) *Der **Sprengel** der Grundverkehrsbehörde **Hollabrunn** umfasst die Sprengel folgender Bezirkshauptmannschaften:*

1. *Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf*
2. *Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn*
3. *Bezirkshauptmannschaft Korneuburg*
4. *Bezirkshauptmannschaft Mistelbach*

- (4) Der **Sprengel** der Grundverkehrsbehörde **Melk** umfasst die Sprengel folgender Bezirksverwaltungsbehörden:
1. Bezirkshauptmannschaft Amstetten
 2. Bezirkshauptmannschaft Melk
 3. Bezirkshauptmannschaft Scheibbs
 4. Statutarstadt Waidhofen an der Ybbs
- (5) Der **Sprengel** der Grundverkehrsbehörde **St. Pölten** umfasst die Sprengel folgender Bezirksverwaltungsbehörden:
1. Bezirkshauptmannschaft Lilienfeld
 2. Bezirkshauptmannschaft St. Pölten
 3. Statutarstadt St. Pölten
 4. Bezirkshauptmannschaft Tulln
 5. Bezirkshauptmannschaft Wien-Umgebung
- (6) Der **Sprengel** der Grundverkehrsbehörde **Waidhofen an der Thaya** umfasst die Sprengel folgender Bezirksverwaltungsbehörden:
1. Bezirkshauptmannschaft Gmünd
 2. Bezirkshauptmannschaft Horn
 3. Bezirkshauptmannschaft Krems an der Donau
 4. Statutarstadt Krems an der Donau
 5. Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya
 6. Bezirkshauptmannschaft Zwettl
- (7) Die Grundverkehrsbehörde leitet der Bezirkshauptmann, an dessen Sitz diese eingerichtet ist. Dieser Bezirkshauptmann hat auch die **Geschäfte** der Grundverkehrsbehörde zu führen. § 4 Abs. 2 bis 5 und § 5 des Gesetzes über die Organisation der Bezirkshauptmannschaften, LGBl. 0150, gelten sinngemäß.

§ 8
Landesverwaltungsgericht

- (1) Das Landesverwaltungsgericht hat durch **Senate** zu entscheiden. Diese bestehen aus **zwei Richtern oder Richterinnen und zwei Laienrichtern oder Laienrichterinnen** aus den Bereichen **Land- und Forstwirtschaft**. Der oder die Vorsitzende können auch gleichzeitig **Berichterstatter** oder **Berichterstat-terin** sein.
- (2) Die **fachkundigen Laienrichter oder Laienrichte-rinnen** sind auf **Vorschlag der NÖ Landes-Land-wirtschaftskammer** durch die Landesregierung zu bestellen. Es dürfen nur Personen bestellt werden, die über **einschlägige land- und forstwirtschaft-liche Kenntnisse** verfügen.
- (3) Den fachkundigen Laienrichtern oder Laienrichte-rinnen gebührt der **Ersatz der notwendigen Reisekos-ten sowie eine Aufwandsentschädigung**, die durch Verordnung der Landesregierung festzusetzen ist. Die Höhe der Aufwandsentschädigung beträgt höchstens das **Zweifache** der Tagesgebühr gemäß § 111 des NÖ Landes-Bedienstetengesetzes, LGBl. 2100.
- (4) Bei **Stimmengleichheit** entscheidet die Stimme des Vorsitzenden oder der Vorsitzenden.
- (5) Richtet sich die Beschwerde gegen einen Bescheid, dem ein Rechtsgeschäft über ein land- und forstwirt-schaftliches Grundstück zugrunde liegt, das **zum Zweck der Errichtung oder Vergrößerung einer gewerblichen, industriellen oder bergbaulichen Anlage bestimmt ist** und liegt dafür eine **Bescheini-gung der Wirtschaftskammer für Niederöster-reich** vor, hat das Landesverwaltungsgericht vor seiner Entscheidung **eine Stellungnahme der Wirt-schaftskammer für Niederösterreich** einzuholen.

§ 9 Grundverkehrsbehördliche Ortsvertretung

- (1) Der **Gemeinderat** hat nach jeder Gemeinderatswahl mindestens eine Person als **Ortsvertreter** oder **Ortsvertreterin** zu **bestellen**. Diese muss mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut und Landwirt oder Landwirtin sein.
- (2) Der Ortsvertreter oder die Ortsvertreterin hat die *Grundverkehrsbehörde* und Bezirksbauernkammern bei der Ermittlung von Interessenten oder Interessentinnen und des ortsüblichen Verkehrswertes zu unterstützen.
- (3) Die Gemeinde hat diese Aufgabe im **eigenen Wirkungsbereich** zu besorgen.

§ 10 Antrag

- (1) Der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin muss innerhalb von **drei Monaten** ab Vertragsabschluss bei der *Grundverkehrsbehörde* **schriftlich** um Genehmigung ansuchen. Der Antrag darf innerhalb dieser Frist auch von einer anderen Vertragspartei gestellt werden.
- (2) Die Vertragsparteien sind bereits **vor Errichtung einer Urkunde** berechtigt, ein Ansuchen im Sinne des Absatzes 1 zu stellen. In diesem Fall muss der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung alle für die Beurteilung wesentlichen Umstände des Rechtsgeschäftes, sowie die Zustimmung aller Vertragsteile enthalten.
- (3) Der Behörde sind alle zur Beurteilung erforderlichen **Unterlagen** und **Informationen** zur Verfügung zu stellen, insbesondere
 1. die Urkunde über das Rechtsgeschäft;

2. Angaben über die im Flächenwidmungsplan für das Grundstück festgelegte Widmung;
 3. Angaben über den Gegenstand des Rechtsgeschäftes und die Gegenleistung;
 4. Angaben über die künftige Nutzung des Geschäftsgegenstandes und
 5. Angaben über die persönlichen Verhältnisse des Rechtserwerbers oder der Rechtserwerberin.
- (4) Für den Antrag ist ein durch Verordnung der Landesregierung festgelegtes **Formular** zu verwenden. Die Landesregierung darf durch Verordnung die Bereitstellung weiterer Unterlagen und Informationen vorsehen, wenn dies zur Wahrung der öffentlichen Interessen gemäß § 1 Z. 1 und 2 erforderlich ist.

§ 11

Verfahren vor der *Grundverkehrsbehörde*

- (1) Die **Grundverkehrsbehörde** hat im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 den **Bezirksbauernkammern**, in deren Bereich die vertragsgegenständlichen Grundstücke liegen, die in § 10 Abs. 3 Z. 1 bis 5 genannten Informationen zu übermitteln.
- (2) Die **Grundverkehrsbehörde** hat im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß § 6 Abs. 2 den **Gemeinden** und den **Bezirksbauernkammern**, in deren Bereich die vertragsgegenständlichen Grundstücke liegen, eine **Kundmachung** zu übermitteln, in der die Art des Rechtsgeschäftes und folgende Angaben enthalten sind:
 1. Name und Adresse des Veräußerers oder der Veräußerin gem. § 4 Abs. 1 Z. 1 - 4;
 2. Grundstücksnummer;
 3. Katastralgemeinde;
 4. Flächenausmaß;

5. kalendermäßige Angabe des Endes der Anmeldefrist.

Den Bezirksbauernkammern sind darüber hinaus die in § 10 Abs. 3 Z. 2 bis 5 genannten Informationen und die Urkunde über das Rechtsgeschäft (§ 10 Abs. 3 Z.1) zu übermitteln.

- (3) Die **Anmeldefrist** beträgt drei Wochen und beginnt mit dem Tag der Übermittlung der Kundmachung an die Bezirksbauernkammer.
- (4) Die **Gemeinden** haben ihrem **Ortsvertreter** oder ihrer **Ortsvertreterin unverzüglich** eine Kopie der Kundmachung zu übermitteln.
- (5) Die **Kundmachung** ist von der Gemeinde und der Bezirksbauernkammer **unverzüglich** mit dem Hinweis ortsüblich zu **verlautbaren**, jedenfalls aber während der Anmeldefrist an der Amtstafel anzuschlagen, dass innerhalb der Anmeldefrist jede Person bei der Bezirksbauernkammer ihr Interesse am Erwerb schriftlich oder niederschriftlich anmelden kann. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass bei der *Grundverkehrsbehörde* Einsicht in die Urkunde über das Rechtsgeschäft genommen werden kann.
- (6) Gleichzeitig mit der Anmeldung ist die Interessenteneigenschaft glaubhaft zu machen und sind insbesondere Angaben darüber zu machen, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer oder die Verkäuferin (Verpächter oder Verpächterin und dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist. Der **Interessent** oder die **Interessentin** hat nach ordnungsgemäßer Anmeldung im weiteren Verfahren die Stellung einer **Partei** gemäß § 8 AVG.
- (7) Die **Bezirksbauernkammer** hat
 1. im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 der *Grundverkehrsbehörde* innerhalb von zwei Wochen ab Einlangen der Verständigung nach § 11 Abs.1 eine **begründete Stellungnahme** zu übermitteln, wenn nach ihrer fachlichen Beurteilung das Rechtsgeschäft den Bestimmungen des § 6 widerspricht;

2. im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung nach § 6 Abs. 2 der *Grundverkehrsbehörde* innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf der Anmeldefrist
- a) alle bei ihr rechtzeitig eingelangten **Interessenanmeldungen** vorzulegen und
 - b) eine **begründete Stellungnahme** zu übermitteln, wenn nach ihrer fachlichen Beurteilung das Rechtsgeschäft den Bestimmungen des § 6 widerspricht.
- (8) Langt bei der *Grundverkehrsbehörde* **keine Verständigung** gemäß Abs. 7 ein, hat sie das Rechtsgeschäft zu genehmigen.
- (9) Langt bei der *Grundverkehrsbehörde* **eine Verständigung** gemäß Abs. 7 ein, hat sie weitere Ermittlungen durchzuführen. Der Bezirksbauernkammer ist eine Ausfertigung des Bescheides zuzustellen.
- (10) Die in den Abs. 5 und 7 geregelten Aufgaben der Bezirksbauernkammer sind im übertragenen Wirkungsbereich zu besorgen. Sie unterliegt dabei den Weisungen der Landesregierung.

§ 12
(*entfällt*)

§ 13
(*entfällt*)

§ 14
Feststellung, ob ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt

- (1) *Über die Frage, ob ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt, entscheidet die Grundverkehrsbehörde nach Anhörung der Bezirksbauernkammer und der zuständigen Gemeinde in welcher das Grundstück liegt.*

- (2) Gegen die *Entscheidung über diese Frage* steht der Bezirksbauernkammer ein **Beschwerderecht an das Landesverwaltungsgericht** zu.

4. Abschnitt Rechtserwerb durch ausländische Personen

§ 15 Gleichstellung

Die **Bestimmungen** dieses Gesetzes über den Rechtserwerb durch ausländische Personen **gelten nicht für**

1. **Staatsangehörige**, die aufgrund des Völker- oder Gemeinschaftsrechtes österreichischen Staatsangehörigen gleichgestellt sind und
2. **juristische Personen und eingetragene Personengesellschaften, Vereine, Stiftungen oder Fonds** in Ausübung der Niederlassungsfreiheit, in Ausübung des freien Dienstverkehrs oder in Ausübung der Kapitalverkehrsfreiheit, soweit sie sich auf eine im EG-Vertrag oder im Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) genannten Freiheiten berufen, und sie diesen Umstand gegenüber dem Grundbuchsgericht eidesstattlich erklären, sofern eine solche gleichwertige Erklärung nicht schon in der Vertragsurkunde enthalten ist. Für die eidesstattliche Erklärung ist ein durch Verordnung der Landesregierung festgelegtes Formular zu verwenden.

§ 16
Verordnungsermächtigung der
Landesregierung

Die Landesregierung darf unter Berücksichtigung des Völker- und Gemeinschaftsrechtes mit **Verordnung** jene **Staaten** anführen, deren Angehörige österreichischen Staatsangehörigen jedenfalls **gleichgestellt** sind und deren Rechtserwerbe nicht unter die Bestimmungen des 4. Abschnittes fallen.

§ 17
Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

- (1) Unter Lebenden geschlossene Rechtsgeschäfte bedürfen der **grundverkehrsbehördlichen Genehmigung**, wenn sie folgende Rechtserwerbe durch ausländische Personen zum Gegenstand haben:
1. **Eigentumsrecht**;
 2. **Fruchtgenussrecht, Gebrauchsrecht**, Dienstbarkeit der Wohnung oder jede sonstige Überlassung, die dem Benützer oder der Benützerin eine ähnliche rechtliche oder tatsächliche Stellung einräumt, wie einem Eigentümer oder einer Eigentümerin oder einem Dienstbarkeitsberechtigten oder einer Dienstbarkeitsberechtigten;
 3. **Baurecht** oder Recht, auf fremdem Grund ein Bauwerk zu errichten, oder das Eigentum an diesem zu übertragen.
- (2) Andere Rechtsgeschäfte bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn durch sie derselbe wirtschaftliche Zweck erreicht wird, wie durch ein in Abs. 1 angeführtes Rechtsgeschäft (**Umgebungsgeschäfte**).

§ 18 Ausnahmen

- (1) **Genehmigungsfrei** ist ein Rechtsgeschäft nach § 17, wenn
1. das Rechtsgeschäft mit **Ehegatten** oder eingetragenen Partnern als gemeinsame Erwerber abgeschlossen wird und einer von ihnen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder gemäß § 15 gleichgestellt ist;
 2. das Rechtsgeschäft zwischen **Ehegatten** oder eingetragenen Partnern nach mindestens 10-jähriger Ehe oder eingetragener Partnerschaft, Verwandten in gerader Linie oder Geschwistern abgeschlossen wird; beruht die Verwandtschaft auf Adoption, muss sie seit mehr als zehn Jahren bestehen;
 3. das Rechtsgeschäft innerhalb von zwei Jahren nach rechtskräftiger **Scheidung**, Nichtigerklärung oder Auflösung der Ehe zwischen den seinerzeitigen Ehegatten zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens oder der ehelichen Ersparnisse oder nach rechtskräftiger Auflösung oder Nichtigerklärung der eingetragenen Partnerschaft zwischen den seinerzeitigen eingetragenen Partnern zur Aufteilung des partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens und der partnerschaftlichen Ersparnisse abgeschlossen wird;
 4. Eigentum nach den §§ 13 oder 15 des **Liegenschaftsteilungsgesetzes**, BGBl.Nr. 3/1930 in der Fassung *BGBl. I Nr. 30/2012*, übertragen wird.
- (2) **Verboten** sind **Umgehungshandlungen zur Erschleichung** von den in Abs. 1 angeführten Ausnahmetatbeständen.

§ 19 Genehmigungsvoraussetzungen

Die Behörde darf einem Rechtserwerb durch ausländische Personen die **Genehmigung** nur **erteilen**, wenn

1. **staatspolitische** oder sonstige **öffentliche Interessen** nicht beeinträchtigt werden,
2. der Erwerber oder die Erwerberin (§ 3 Z. 6 lit.a)
 - a) nicht durch ein inländisches Gericht wegen einer oder mehrerer mit Vorsatz begangener **strafbarer Handlungen** rechtskräftig zu einer 6 Monate übersteigenden Freiheitsstrafe verurteilt worden ist,
 - b) nicht durch ein inländisches Gericht wegen eines **Finanzvergehens** rechtskräftig zu einer Freiheitsstrafe verurteilt worden ist und
3. a) am Rechtserwerb ein volkswirtschaftliches bzw. wirtschaftliches, soziales oder kulturelles **Interesse** des **Landes** oder einer niederösterreichischen **Gemeinde** besteht oder
 - b) der Erwerber oder die Erwerberin seit mindestens **zehn Jahren** in Österreich einen **Hauptwohnsitz** hat.

5. Abschnitt
Behörde und Verfahren beim Rechtserwerb
durch ausländische Personen

§ 20 *Zuständigkeit*

Behörde ist *die Landesregierung*.

§ 21
(entfällt)

§ 22 Antrag

- (1) Der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin muss innerhalb von **drei Monaten** ab Vertragschluss *bei* der Landesregierung **schriftlich** um Genehmigung ansuchen. Für Ansuchen vor Errichtung einer Urkunde gilt § 10 Abs. 2 sinngemäß.
- (2) Der Behörde ist die Urkunde über das Rechtsgeschäft zur Verfügung zu stellen.
- (3) Für den Antrag ist ein durch Verordnung der Landesregierung festgelegtes **Formular** zu verwenden. Die Landesregierung darf durch Verordnung die Bereitstellung weiterer Unterlagen und Informationen vorsehen, wenn dies zur Wahrung der öffentlichen Interessen gemäß § 1 Z. 3 erforderlich ist.

§ 23 Verfahren vor der Landesregierung

- (1) Vor der Entscheidung sind neben der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, folgende **Interessenvertretungen zu hören**:
 1. die **NÖ Landes-Landwirtschaftskammer**, wenn der Rechtserwerb ein land- *und* forstwirtschaftliches Grundstück betrifft;
 2. die **Wirtschaftskammer für Niederösterreich**, wenn durch den Rechtserwerb gewerbliche Interessen berührt werden;
 3. die **Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich** und die **NÖ Landarbeiterkammer**, wenn durch den Rechtserwerb Interessen der Arbeitnehmer oder Arbeitnehmerinnen berührt werden.

- (2) Die in Abs. 1 genannten Stellen haben nach Abgabe einer Stellungnahme im weiteren Verfahren die Stellung einer **Partei** gemäß § 8 AVG.
- (3) *Den in Abs. 2 genannten Parteien steht ein **Beschwerderecht an das Landesverwaltungsgericht** im Umfang der Stellungnahme zu.*

§ 24 (entfällt)

6. Abschnitt Gemeinsame Bestimmungen

§ 25 Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung

Solange die nach diesem Gesetz erforderliche **Genehmigung nicht** erteilt wurde, darf das zugrundeliegende **Rechtsgeschäft nicht durchgeführt** werden. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden. Mit der **Versagung** der Genehmigung wird das **Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam**. Gleiches gilt, wenn die Behörde von einem Rechtstitel Kenntnis erlangt und nicht binnen einer Frist von vier Wochen nach Aufforderung durch die Behörde die erforderliche Genehmigung beantragt wird.

§ 26 Zulässigkeit der grundbücherlichen Eintragung

- (1) Ein nach diesem Gesetz genehmigungspflichtiger Rechtserwerb darf im **Grundbuch nur** eingetragen werden, **wenn** dem Grundbuchsgesuch *die rechts-*

kräftige Genehmigung angeschlossen ist. Der Umstand, dass es sich um kein land- und forstwirtschaftliches Grundstück handelt, ist durch *eine rechtskräftige Entscheidung* oder öffentliche Urkunde nachzuweisen. Ein solcher Nachweis ist nicht zu erbringen, wenn das *Grundbuchsgericht* mit Sicherheit annehmen kann, dass es sich um kein land- und forstwirtschaftliches Grundstück handelt.

- (2) Ist der Erwerber oder die Erwerberin eine juristische Person, eine eingetragene Personengesellschaft, ein Verein, eine Stiftung oder ein Fonds, und handelt es sich dabei nicht um eine ausländische Person im Sinne des § 3 Z. 6, so haben deren statutengemäß zur Vertretung nach außen berufene Organe dem Grundbuchsgericht **eine eidesstattliche Erklärung** darüber abzugeben, sofern eine solche gleichwertige Erklärung nicht schon in der Vertragsurkunde enthalten ist.
- (3) Für die eidesstattliche Erklärung ist ein durch Verordnung der Landesregierung festgelegtes Formular zu verwenden.

§ 27

Unwirksamkeit der Eintragung

- (1) Besteht ein begründeter **Verdacht**, dass eine **Eintragung** eines genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäftes **ohne** eine nach diesem Gesetz erforderliche **Genehmigung** im Grundbuch durchgeführt wurde, hat die **Behörde** von Amts wegen mit **Bescheid** ein **Verfahren** einzuleiten, in dem geprüft wird, ob die nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung für das Rechtsgeschäft vorliegt. Gleichzeitig hat sie den Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin aufzufordern, **binnen vier Wochen** den **Antrag** auf Genehmigung des Rechtserwerbes einzubringen.

- (2) Bescheide nach Abs. 1 sind auf Antrag der Behörde im **Grundbuch anzumerken**.
- (3) Die Anmerkung nach Abs. 2 hat zur **Folge**, dass eine Entscheidung über die Genehmigung auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit äußert, die nach dem Zeitpunkt der Anmerkung bürgerliche Rechte erlangt haben.
- (4) Das Grundbuchgericht hat die **Eintragung** auf Antrag der Behörde zu **löschen**, wenn
1. einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die Genehmigung rechtskräftig versagt wird oder
 2. der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin den Antrag gemäß Abs. 1 nicht fristgerecht eingebracht hat.
- (5) Wird einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die Genehmigung rechtskräftig erteilt oder endet ein Verfahren nach Abs. 1 und 2 dahingehend, dass eine Genehmigungspflicht nicht gegeben ist, hat die Behörde dies dem Grundbuchgericht unverzüglich mitzuteilen; das *Grundbuchgericht* hat die **Anmerkung** nach Abs. 2 von Amts wegen zu **löschen**.

§ 28 Rückabwicklung

- (1) Wird eine Eintragung ins Grundbuch nach § 27 Abs. 4 gelöscht und der ihr zugrunde liegende Rechtsvorgang rückabgewickelt, darf der Veräußerer oder die Veräußerin die **Löschung** solcher inzwischen eingetragener **Rechte** verlangen, die nicht im guten Glauben an die Wirksamkeit jener Eintragung, insbesondere nach einer Anmerkung nach § 27 Abs. 2, erworben worden sind.

- (2) Wird ein Rechtsvorgang, der auf Eigentumsübertragung gerichtet ist, durch Versagung der Genehmigung oder durch Unterlassung der fristgerechten Antragstellung gemäß § 25 rechtsunwirksam, darf der Veräußerer oder die Veräußerin die **Rückabwicklung** dem Erwerber oder der Erwerberin gegenüber **verweigern**, wenn er oder sie weder wusste noch wissen musste, dass der Rechtsvorgang einer Genehmigung bedurfte oder dass die Voraussetzungen für die Genehmigung nicht vorgelegen sind.
- (3) Wird die Einverleibung eines Rechtsvorganges nach § 27 Abs. 4 gelöscht und erklärt der Veräußerer oder die Veräußerin, die Rückabwicklung zu verweigern, ist das Grundstück auf Antrag der Behörde oder einer der Vertragsparteien vom *Exekutionsgericht* in sinngemäßer Anwendung des § 352 der Exekutionsordnung, RGBI.Nr. 79/1896 in der Fassung *BGBI. I Nr. 33/2013*, zu **versteigern**. War die Weigerung des Veräußerers oder der Veräußerin nach Abs. 2 berechtigt, erfolgt die Versteigerung auf Rechnung des Erwerbers oder der Erwerberin.

7. Abschnitt Zwangsversteigerungen

§ 29

Verständigung der Bezirksbauernkammer und der Behörde

Das Exekutionsgericht hat die Beschlüsse, mit denen die **Zwangsversteigerung** von Grundstücken gemäß § 3 Z. 1 bzw. von Teilen davon bewilligt oder mit denen die Exekution aufgeschoben oder eingestellt wird, der Bezirksbauernkammer zuzustellen. Die Bezirksbauernkammer ist zur **Befundaufnahme** und Beschreibung der Liegenschaft

gemäß § 141 Abs. 3 der Exekutionsordnung zu laden. Die Bezirksbauernkammer ist auch vom Ergebnis der Schätzung zu verständigen. Die Erteilung des Zuschlages ist der *Grundverkehrsbehörde* zuzustellen.

§ 30

Verfahren bei Zuschlagserteilung

- (1) Das Exekutionsgericht hat den **Zuschlag** unter dem **Vorbehalt** zu erteilen, dass er erst bei Vorliegen der nach diesem Gesetz erforderlichen Genehmigung rechtswirksam wird. Der oder die Meistbietende ist aufzufordern, binnen **vier Wochen** die Entscheidung der Behörde über die Genehmigungspflicht oder die erforderliche **Genehmigung** bei der Behörde zu **beantragen**.
- (2) Entscheidet die Behörde, dass der Zuschlag an den Meistbietenden oder die Meistbietende keiner Genehmigung bedarf, erteilt sie die Genehmigung oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach dem Einlangen des Antrages (Abs. 1) bei der zuständigen Behörde ein Bescheid nicht zu, ist der **Beschluss** über die Erteilung des Zuschlages vom Exekutionsgericht für wirksam zu erklären, **auszufertigen** und zu verlautbaren.
- (3) Wird ein Antrag nach Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt oder kommt dem Exekutionsgericht binnen der in Abs. 2 genannten Frist ein Bescheid der Behörde zu, mit dem die Genehmigung versagt wird, und wird die **Versagung** rechtskräftig, hat das Exekutionsgericht auf Antrag eine **erneute Versteigerung** anzuordnen.
- (4) Die Behörde hat dem Exekutionsgericht den Zeitpunkt des Einlangens eines Genehmigungsantrages gemäß Abs. 1 unverzüglich mitzuteilen und den diesen Antrag erledigenden Bescheid zuzustellen. Weiters hat die Behörde das Exekutionsgericht in der Folge vom Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides oder von der Einleitung eines *Beschwerdeverfahrens*

an das Landesverwaltungsgericht und in weiterer Folge von dessen Ausgang jeweils unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

- (5) Wird eine erneute Versteigerung (§ 31) erforderlich, weil der oder die Meistbietende der ersten Versteigerung die Anträge nach Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt hat, sind die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Wiederversteigerung anzuwenden.

§ 31 Erneute Versteigerung

- (1) Für die erneute Versteigerung dürfen als **Bieter** oder **Bieterin** nur Personen **zugelassen** werden, die dem Exekutionsgericht *eine rechtskräftige Entscheidung* gemäß Abs. 2 oder eine Mitteilung nach Abs. 3 letzter Satz vorlegen.
- (2) Ein **Antrag** auf Zulassung ist innerhalb von **vier Wochen** nach der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins einzubringen. Beruft sich jemand auf das Vorliegen *einer Genehmigungsfreiheit* gemäß §§ 5 Abs. 1 oder 18 Abs. 1, hat die Behörde eine **Zulassungsbestätigung** auszustellen. Die Behörde hat über Anträge ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber binnen zehn Wochen nach dem Einlangen eines vollständigen Antrages zu entscheiden.
- (3) Wird von der Behörde innerhalb dieser Frist keine Entscheidung gefällt, gilt die Zulassung als erteilt. Hierüber hat die Behörde der antragstellenden Person eine zur Vorlage an das Exekutionsgericht geeignete Mitteilung auszustellen, damit sie als Bieter oder Bieterin auftreten kann.

- (4) Zwischen der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins und der Versteigerung muss ein Zeitraum von mindestens **sechs Monaten** liegen.
- (5) Bei der erneuten Versteigerung richtet sich das **geringste Gebot** stets nach § 151 Abs. 1 der Exekutionsordnung, soweit nicht § 30 Abs. 5 anzuwenden ist.
- (6) Treten innerhalb der Frist von vier Wochen (Abs. 2) bei der Behörde keine Person um eine Zulassung auf, hat die Behörde das Exekutionsgericht unverzüglich zu verständigen; dies gilt in gleicher Weise für Anträge auf Ausstellung einer Grundverkehrsbestätigung.
- (7) Im Fall des Abs. 6 oder wenn im erneuten Versteigerungsverfahren kein Bieter oder keine Bieterin (Abs. 1) auftritt oder keine gültigen Angebote abgegeben werden, hat das Exekutionsgericht den Beschluss über die **Erteilung des Zuschlages an den Meistbietenden** oder die Meistbietende des ersten Versteigerungstermins für wirksam zu erklären, auszufertigen, zu verlautbaren und die Behörde hievon zu verständigen.

§ 32 Verfahren bei Überboten

- (1) Vor der Verständigung des Erstehers oder der Ersterherin von einem **Überbot** hat das Exekutionsgericht den Überbieter oder die Überbieterin aufzufordern, innerhalb von **vier Wochen** die Entscheidung der Behörde über die Genehmigungspflicht oder die erforderliche Genehmigung bei der Behörde zu **beantragen**.
- (2) Entscheidet die Behörde, dass die Rechtsübertragung an den Überbieter oder die Überbieterin keiner Genehmigung bedarf, erteilt sie die Genehmigung

oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb von **vier Monaten** nach dem Einlangen des Antrages (Abs. 1) bei der zuständigen Behörde ein Bescheid der Behörde nicht zu, hat das Exekutionsgericht das **Überbot** dem weiteren **Verfahren zugrunde zu legen**.

- (3) Wird ein Antrag gemäß Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt oder kommt dem Exekutionsgericht binnen der in Abs. 2 genannten Frist ein Bescheid der Behörde zu, mit dem die Genehmigung versagt wird, und wird die Versagung rechtskräftig, hat das Exekutionsgericht das **Überbot zurückzuweisen**.

§ 33

Entscheidung der Grundverkehrsbehörden

Für *das Verfahren* der Grundverkehrsbehörden im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gelten die Bestimmungen für den rechtsgeschäftlichen Erwerb *sinngemäß*. Für die *Entscheidung* gemäß § 31 Abs. 2 finden jedoch die Bestimmungen des § 6 Abs. 2 Z. 1 und 4 keine Anwendung.

8. Abschnitt Freiwillige Feilbietung

§ 34

Freiwillige Feilbietung

Die Bestimmungen der §§ 25, 26, 27, 28, 29 und 33 sind auf die **freiwillige Feilbietung einer Liegenschaft** (§§ 191ff des Außerstreitgesetzes, BGBl. I Nr. 111/2003 in der Fassung *BGBl. I Nr. 15/2013*) und die **Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft** (§ 352 der Exekutionsordnung) sinngemäß anzuwenden.

9. Abschnitt Feststellungsklage

§ 35 Feststellungsklage

- (1) Die Landesregierung darf bei dem nach § 81 der Jurisdiktionsnorm, RGBI.Nr. 111/1895 in der Fassung *BGBI. I Nr. 35/2012*, zuständigen *ordentlichen* Gericht **Klage auf Feststellung** erheben, dass ein Rechtsgeschäft nichtig ist, vor allem weil es ein Schein- oder Umgehungsgeschäft ist.
- (2) Die Erhebung der Klage ist auf Antrag der Landesregierung im **Grundbuch anzumerken**. Die Anmerkung hat zur **Folge**, dass die gerichtliche Entscheidung auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit äußert, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem der Antrag der Landesregierung auf Anmerkung beim Grundbuchsgericht eingelangt ist, bürgerliche Rechte erlangt haben.

- (3) Wird der Klage stattgegeben, hat das Grundbuchsgericht eine bereits vorgenommene Eintragung des Rechtserwerbs zu **löschen und den früheren Grundbuchsstand wiederherzustellen**; § 28 ist sinngemäß anzuwenden.

10. Abschnitt Bedingungen, Auflagen und Verwaltungsabgaben

§ 36 Bedingungen und Auflagen

- (1) Die Behörde darf die Genehmigung unter **Vorschreibung** von **Bedingungen** und **Auflagen** erteilen, wenn dies zur Sicherung der nach § 1 geschützten Interessen erforderlich ist. Insbesondere darf sie vorschreiben, dass der Erwerber oder die Erwerberin innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist das erworbene Grundstück dem der Genehmigung zu Grunde liegenden Verwendungszweck zuführen muss. Zur Sicherstellung der Erfüllung einer Auflage darf eine **Kaution** vorgeschrieben werden.
- (2) Die Behörde darf eine Auflage mit Bescheid aufheben oder die Frist zu ihrer Erfüllung verlängern, wenn die Durchsetzung der Auflage oder die Frist für den Verpflichteten oder die Verpflichtete aufgrund von Umständen, die ohne sein oder ihr Verschulden eingetreten sind, eine unbillige Härte bedeuten würde.
- (3) Zur Feststellung, ob die Bedingung oder die Auflage erfüllt oder ob die Erklärung eingehalten wurde, hat der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin auf Verlangen **Auskunft** zu geben.
- (4) Eine **Kaution** ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Erwerbers oder der Erwerberin in einer der wirtschaftlichen Bedeutung

- des Rechtserwerbes angemessenen Höhe bis zu 20 % des vereinbarten Entgeltes oder, wenn kein Entgelt vereinbart ist, bis zu 75.000 Euro zu bemessen.
- (5) Die **Kaution** kann durch ein Einlagebuch eines zum Geschäftsbetrieb im Inland berechtigten Geldinstitutes oder in der Weise erbracht werden, dass sich ein solches Institut verpflichtet, die Kaution bei Verfall zu bezahlen.
 - (6) Die **Kaution verfällt** zugunsten des Landes, wenn der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin die Auflage vorsätzlich oder grob fahrlässig nicht erfüllt. Die Behörde hat den Eintritt des Verfalles mit Bescheid festzustellen. Die Kaution ist frei, wenn die Auflage erfüllt ist oder aufgehoben wird.
 - (7) Die aus *einer Genehmigung*, einer grundverkehrsbehördlichen Bestätigung oder Zulassungsbewilligung erwachsenen Pflichten des Erwerbers oder der Erwerberin gehen auf die Rechtsnachfolger oder Rechtsnachfolgerinnen über.

§ 37 Verwaltungsabgaben

- (1) Der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin hat für die Durchführung der Amtshandlungen eine **Verwaltungsabgabe** zu entrichten. Im Fall des Eigentumserwerbes, der Einräumung des Fruchtgenussrechtes, der Bestandnahme und der Einräumung oder Übertragung eines Baurechtes ist das Ausmaß nach der Gegenleistung bzw. bei Fehlen einer Gegenleistung nach dem Wert des Vertragsgegenstandes abzustufen. Umfasst der Gegenstand des Rechtsgeschäftes auch Grundstücke, die den Vorschriften dieses Gesetzes nicht unterliegen, hat die Gegenleistung bei der Bemessung der Verwaltungsabgabe insoweit außer Betracht zu bleiben, als sie dem Wert dieser Grundstücke entspricht.

- (2) Eine **Verwaltungsabgabe** ist **nicht** zu **entrichten**,
1. wenn *eine Entscheidung* gemäß § 4 Abs. 2 des NÖ landwirtschaftlichen Förderungsfonds- und Siedlungsgesetzes, LGBl. 6645, oder gemäß § 42 des Flurverfassungs-Landesgesetzes 1975 (FLG), LGBl. 6650, *ergangen ist*;
 2. wenn ein nach dem NÖ landwirtschaftlichen Förderungsfonds- und Siedlungsgesetzes, LGBl. 6645, anerkannter **Siedlungsträger** ein Grundstück erwirbt, das unmittelbar zur Gänze oder überwiegend der Erreichung eines Siedlungszweckes dient;
 3. für **Entscheidungen** gemäß § 14 Abs. 1.

11. Abschnitt

Straf-, Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 38

Strafbestimmungen, Nutzungsverbot

- (1) Eine **Verwaltungsübertretung** begeht, wer
1. Anträge gemäß §§ 10, 22, 30 und 32 nicht fristgerecht stellt;
 2. im Antrag, im Verfahren oder in der eidesstattlichen Erklärung nach § 26 Abs. 3 vorsätzlich unwahre oder unvollständige Angaben macht;
 3. *Umgehungshandlungen nach den §§ 4 Abs. 2, 5 Abs. 2, 17 Abs. 2 und 18 Abs. 2 setzt oder auf andere Weise unerlaubt dieses Gesetz umgeht*;
 4. ein Grundstück nutzt, obwohl die erforderliche Genehmigung nicht erteilt wurde;
 5. die in *Entscheidungen* über die Erteilung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung oder Bieterbewilligung vorgeschriebenen Auflagen nicht erfüllt (§ 36).

- (2) Die **Verfolgungs-** und **Strafbarkeitsverjährung** beginnt im Falle des Abs. 1 Z. 1 mit der Einbringung des Antrages, sonst mit der Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes.
- (3) Der **Versuch** ist strafbar.
- (4) Sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der *ordentlichen* Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet, begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der *Grundverkehrsbehörde* mit einer **Geldstrafe** bis € 21.800,-, im Falle der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 3 Wochen zu bestrafen.
- (5) Werden durch die vorzeitige Nutzung Grundverkehrsinteressen verletzt, hat die Grundverkehrsbehörde gegenüber dem Erwerber oder der Erwerberin, ungeachtet des Vorliegens einer Verwaltungsübertretung nach Abs. 1, mit Bescheid ein **Nutzungsverbot** auszusprechen.

§ 39

Übergangsbestimmungen

- (1) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes **anhängigen Verfahren** sind nach der **bisherigen Rechtslage** fortzuführen.
- (2) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestellten Vorsitzenden, Mitglieder und Ersatzmitglieder der Grundverkehrslandeskommission und der Ausländergrundverkehrskommission bleiben bis zum Ablauf ihrer Funktionsperiode im Amt.

§ 40 Schlussbestimmungen

- (1) Dieses Gesetz tritt am 1. Jänner 2007 in Kraft.
- (2) Verordnungen dürfen bereits nach der Kundmachung des Gesetzes erlassen werden. Diese Verordnungen dürfen aber frühestens mit dem im Abs. 1 bezeichneten Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden.
- (3) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das NÖ Grundverkehrsgesetz 1989, LGBl. 6800–3, außer Kraft.

