

Nr 538 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(4. Session der 14. Gesetzgebungsperiode)

Vorlage der Landesregierung

Gesetz

vom, mit dem das Grundverkehrsgesetz 2001 geändert wird
(Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012)

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Das Grundverkehrsgesetz 2001, LGBl Nr 9/2002, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 66/2011, wird geändert wie folgt:

1. Im Inhaltsverzeichnis werden folgende Änderungen vorgenommen:

1.1. Nach der den § 13 betreffenden Zeile wird eingefügt:

"2a. Abschnitt

Verkehr mit Baugrundstücken

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

1.2. Die den § 15 betreffende Zeile lautet:

"§ 15 Verhältnis der Erfordernisse nach den Abschnitten 1, 2 und 2a zueinander sowie zu sonstigen Genehmigungserfordernissen"

1.3. Nach der den § 16 betreffenden Zeile wird eingefügt:

"§ 16a Auftrag zur Auflassung der Nutzung"

1.4. Nach der den § 26 betreffenden Zeile wird eingefügt:

"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"

1.5. Nach der den § 32 betreffenden Zeile wird eingefügt:

"§ 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"

1.6. Nach der den § 35 betreffenden Zeile wird eingefügt:

"§ 35a Verweisungen auf Bundesrecht"

1.7. In der den § 38 betreffenden Zeile wird nach der Zahl "38" die Buchstabenfolge "ff" eingefügt.

2. Im § 3 Abs 2 werden folgende Änderungen vorgenommen:

2.1. In der lit c werden die Worte "der Salzburger Bauland-Sicherungs-GesmbH" durch die Worte samt Klammerausdruck "der Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009)" ersetzt.

2.2. Die lit g lautet:

"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;"

2.3. In der lit k wird die Wortfolge "die Grundstücke oder Teile davon" durch die Wortfolge "die unbebaute Grundstücke oder Teile davon" ersetzt.

2.4. Nach der lit k wird angefügt:

"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."

3. Im § 5 Abs 1 werden folgende Änderungen vorgenommen:

3.1. Am Ende der Z 3 entfällt das Wort "oder".

3.2. In der Z 4 wird angefügt: "; oder".

3.3. Nach der Z 4 wird angefügt:

"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."

4. Im § 6 wird die Wortfolge "ungeachtet der Vorschriften des § 5" durch die Wortfolge "ungeachtet der Vorschriften des § 5 Abs 1 Z 1 bis 4 und Abs 2" ersetzt.

5. Im § 7 Abs 2 lautet der Klammerausdruck "(§ 1 Abs 7 MeldG)".

6. Im § 9 Abs 2 lautet der Klammerausdruck "(§ 117 AktG)".

7. Im § 10 Abs 1 wird die Wortfolge "insbesondere des EG-Vertrages" durch die Wortfolge "insbesondere des Vertrages über die Europäische Union und des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union" ersetzt.

8. Im § 12 werden folgende Änderungen vorgenommen:

8.1. Im Abs 1 lautet der Einleitungssatz: "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"

8.2. Im Abs 2 wird im ersten Satz nach der Wortfolge "über die beabsichtigte Nutzung" die Wortfolge "im Sinn des Abs 1 Z 1 bis 5" eingefügt.

9. Nach § 13 wird eingefügt:

"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 Abschnitts 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 I 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 im 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 das Recht erworben wird, bereits seit 20 Jahren Eigentümer des Baugrundstücks oder Baurechtseigentümer daran ist;
- 2. 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 Bestands-

objekt, 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 Bestandsverträge, 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 Grundbuchs-

nummer 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 abge-sonderte Wohneinheit, 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."

10. Im § 14 Abs 1 wird im ersten Satz die Verweisung auf "§ 8" durch die Verweisung auf "§ 7" ersetzt.

11. Die §§ 15 und 16 werden durch folgende Bestimmungen ersetzt:

**"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 undgl 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 undgl 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."

12. § 17 lautet:

"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 offen-

kundig 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 angemessenen 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 zurück- oder abgewiesen worden ist, und dieser Bescheid rechtskräftig wird."

13. Im § 18 werden folgende Änderungen vorgenommen:

13.1. Abs 3 lautet:

"(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."

13.2. Abs 6 lautet:

"(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."

14. § 19 lautet:

"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 zurück- oder abgewiesen worden ist, und dieser Bescheid rechtskräftig wird."

15. Im § 21 wird der Klammerausdruck "(§§ 267 ff Außerstreitgesetz)" durch den Klammerausdruck "(§§ 87a ff Notariatsordnung)" ersetzt.

16. Im § 22 werden folgende Änderungen vorgenommen:

16.1. Im Abs 1:

16.1.1. Im Einleitungssatz wird die Wortfolge "nicht gleichgestellter Ausländer" durch die Wortfolge "ein nicht gleichgestellter Ausländer" ersetzt.

16.1.2. Die lit-Bezeichnung "a)", "b)" und "c)" wird durch die Bezeichnung "1.", "2." bzw "3." ersetzt.

16.2. Nach Abs 1 wird eingefügt:

"(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."

16.3. Abs 3 lautet:

"(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."

17. Im § 24 werden folgende Änderungen vorgenommen:

17.1. Im Abs 1:

17.1.1. Die Z 1 lautet:

"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"

17.1.2. In der Z 2 wird die Verweisung auf "§ 30 Abs 1 Z 1 oder 2" durch die Verweisung auf "§ 30 Abs 1 Z 1 bis 3 oder Abs 1a" ersetzt.

17.2. Abs 2 lautet:

"(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."

17.3. Im Abs 3 wird nach der Wortfolge "grundverkehrsbehördliche Zustimmung" die Wortfolge "oder eine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4" eingefügt.

18. Im § 25 werden folgende Änderungen vorgenommen:

18.1. Im Abs 1 werden die Worte "der Grundverkehrsbehörde" durch die Wortfolge "der sachlich zuständigen Grundverkehrsbehörde" ersetzt.

18.2. Abs 2 lautet:

"(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."

19. Im § 26 werden folgende Änderungen vorgenommen:

19.1. Im Abs 1 wird die Wortfolge "des 1. und 2. Abschnittes" durch die Wortfolge "der Abschnitte 1, 2 und 2a" ersetzt.

19.2. Abs 2 lautet:

"(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."

20. Nach § 26 wird eingefügt:

"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 Bauten auf fremden Grund gemäß § 26."

21. Im § 27 Abs 1 lautet:

"(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;
5. der Unabhängige Verwaltungssenat zur Entscheidung über Berufungen gegen Bescheide der Grundverkehrsbehörden gemäß Z 1 bis 4."

22. Im § 29 werden folgende Änderungen vorgenommen:

22.1. Abs 1 lautet:

"(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 Grundbuchauszug) nachzureichen. Schriftliche Unterlagen, die nicht in deutscher Sprache verfasst sind, sind mit einer beglaubigten deutschen Übersetzung vorzulegen."

22.2. Abs 9 lautet:

"(9) Die Verweigerung einer Bescheinigung oder die Versagung einer Bestätigung nach diesem Gesetz hat mit Bescheid zu erfolgen."

22.3. Nach Abs 10 wird angefügt:

"(11) Über Berufungen gegen Bescheide gemäß den §§ 16a und 32b Abs 1, 3 und 4 hat der Unabhängige Verwaltungssenat innerhalb von drei Monaten zu entscheiden."

23. Im § 30 werden folgende Änderungen vorgenommen:

23.1. Im Abs 1 Z 2 wird in der lit a sublit bb angefügt: "oder I".

23.2. Nach Abs 1 eingefügt:

"(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 Grundbuchsgesuch eine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 beige-schlossen ist oder ein Baugrundstücke betreffendes Rechtsgeschäft vorliegt, das gemäß § 13c Abs 1 oder 2 nicht anzeigepflichtig ist."

23.3. Im Abs 2 wird angefügt:

"c) ein Bescheid der Agrarbehörde."

23.4. Abs 3 lautet:

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

23.5. Nach Abs 3 wird angefügt:

"(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."

24. § 32 Abs 1 lautet:

"(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."

25. Nach § 32 wird eingefügt:

"Überwachung der Nutzung eines Baugrundstücks 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.

(7) Die Bezirksverwaltungsbehörden sowie der Unabhängige Verwaltungssenat haben der Landesregierung jede rechtskräftige Bestrafung gemäß § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 bekannt zu geben. Der Unabhängige Verwaltungssenat ist weiters verpflichtet, der Landesregierung auf deren Verlangen die mit einer Bestrafung gemäß § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 im Zusammenhang stehenden Akten oder Aktenteile zu übermitteln.

Sicherstellung der Nutzung eines Baugrundstücks 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."

26. § 35 lautet:

"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."

27. Nach § 35 wird eingefügt:

"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), RGBl Nr 86/1912; Gesetz BGBl I Nr 111/2010;
6. Exekutionsordnung (EO), RGBl Nr 79/1896; Gesetz BGBl I Nr 111/2010;
7. Jurisdiktionsnorm (JN), RGBl 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, RGBl 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."

28. Nach § 38 wird angefügt:

"§ 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/..... treten mit Beginn des auf dessen Kundmachung zweitfolgenden Monats in Kraft.

(2) Auf Rechtsgeschäfte, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes abgeschlossen worden sind, sind weiterhin die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes geltenden Bestimmungen anzuwenden.

(3) Auf die Versteigerung von Grundstücken sind die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens 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."

Erläuterungen

1. Allgemeines:

1.1. Vorbemerkung:

1.1.1. Seit wenigen Jahren ist im Bundesland Salzburg wieder eine starke Zunahme des Zweitwohnsitzerwerbes durch EU-Bürger zu verzeichnen. Vor allem holländische und deutsche Staatsbürger erwerben in Wintertourismus-Gemeinden fast alle Liegenschaften, die auf den Markt kommen, sogar auch solche in schlechten Lagen. Mittlerweile haben sich auch heimische Bauträger darauf spezialisiert, Wohnungen und Feriendörfer für diese Käufergruppe zu errichten und an diese zu verkaufen. Von den Käufern wird zwar in den Bauverfahren immer wieder angegeben, dass es sich bei der erworbenen Liegenschaft um eine Kapitalanlage handelt und diese weitervermietet wird, in Wahrheit erfolgt jedoch vielfach eine Eigennutzung; eine Weitervermietung findet, wenn überhaupt, nur in geringem Ausmaß statt. Diese Entwicklung hat zu einem erheblichen Ansteigen der Immobilienpreise vor allem in den Tourismusorten und zu einer fast vollständigen Verdrängung der (weniger finanzstarken) einheimischen Interessenten vom Immobilienmarkt geführt.

1.1.2. Die Landesregierung hat am 15. Dezember 2008 im Hinblick auf die eingetretene Wirtschaftskrise ein "Salzburg Paket für Wachstum und Arbeit" beschlossen. Gemäß der im Themenfeld 3 ("Vorziehen öffentlicher Investitionen/Standortpflege) vorgeschlagenen Maßnahme soll, "um eine leichtere Verfügbarmachung von Grünland für Zwecke der Entwicklung kostengünstigen Gewerbegrundes zu ermöglichen (aktive Bodenpolitik), der Erwerb land- und forstwirtschaftlichen Grundes durch Gebietskörperschaften (va Gemeinden und/oder die Land-Invest als Baulandsicherungsgesellschaft verfassungskonform und EU-beihilfenrechtskonform erleichtert werden (Ankauf geeigneter Grundflächen noch als gewidmetes Grünland ohne Zustimmungspflicht der Grundverkehrsbehörden)."

Pkt 7.3 des Arbeitsübereinkommens der SPÖ und der ÖVP zur Bildung einer Landesregierung für die Legislaturperiode 2009 bis 2014 lautet:

"Der Land-Invest wird auch der Erwerb von Grünland ohne Zustimmung der Grundverkehrsbehörde ermöglicht, auch wenn die Rechtsgeschäfte über die Grundstücke nicht zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung abgeschlossen werden. Die Zustimmungspflicht durch die Landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft bleibt aufrecht."

1.2. Die Ziele des Gesetzesvorschlages:

1.2.1. Primäres Ziel des Gesetzesvorschlages ist, die mit den im Pkt 1.1. beschriebenen Entwicklungen verbundenen negativen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung und die Möglichkeiten der ansässigen Bevölkerung, ihre Wohnbedürfnisse zu befriedigen, sowie auf die

regionale Wirtschaftsstruktur und die sozialen Verhältnisse insgesamt einzudämmen und langfristig wieder zu einer der Raumordnung besser entsprechenden Nutzung von Grund und Boden zurückzukehren. Diesem Ziel dienen die im Folgenden als "Zweitwohnsitz-Paket" bezeichneten Änderungen des Grundverkehrsgesetzes 2001 durch die Einfügung eines neuen Abschnittes 2a und den damit im Zusammenhang stehenden Anpassungen. Im Zentrum des Gesetzesvorschlages steht das im neuen Abschnitt 2a enthaltene "Anzeige-Erklärungsmodell": Bestimmte, unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die Baugrundstücke betreffen, sind vom Rechtserwerber dem Bürgermeister anzuzeigen (§ 13c). Anlässlich der Anzeige des Rechtsgeschäfts hat der Rechtserwerber eine Nutzungserklärung des Inhalts abzugeben, dass er den Vertragsgegenstand weder selbst noch durch Dritte als Zweitwohnung im Sinn des § 31 Abs 2 ROG 2009 nutzen wird oder nutzen lässt. Darüber hat der Bürgermeister eine Bescheinigung auszustellen, die notwendige Voraussetzung für die Eintragung des erworbenen Rechts im Grundbuch oder für die Erteilung der allenfalls nach anderen Bestimmungen erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Zustimmung ist (§ 13d sowie §§ 5 Abs 1 Z 5, 12 Abs 1 Z 6 und 30). Die der Raumordnung und der abgegebenen Nutzungserklärung entsprechende Nutzung des Baugrundstückes durch den Erwerber wird durch die im § 32a enthaltenen Kontrollbefugnisse des Bürgermeisters (§ 32a Abs 1) und der Landesregierung (§ 32a Abs 2) und durch die im § 32b enthaltene Ermächtigung der Landesregierung, in letzter Konsequenz auch die gerichtliche Versteigerung des Baugrundstückes zu beantragen, sichergestellt. Im Kern wird damit zu jener Rechtslage, die bis zum Inkrafttreten des Grundverkehrsgesetzes 2001 in Bezug auf den rechtsgeschäftlichen Verkehr mit Baugrundstücken bestanden hat (vgl dazu die Bestimmungen der §§ 12 bis 15 des Grundverkehrsgesetzes 1997), zurückgekehrt. Die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass die Mittel der Raumordnung und des Baurechts allein nicht dazu ausreichen, die Widmungskonformität der Nutzung von Liegenschaften sicherzustellen (vgl dazu die Erläuterungen zum Grundverkehrsgesetz 2001, Nr 81 und 222 Blg LT, jeweils 4. Sess 12. GP). Im Detail wird auf die Erläuterungen zu den §§ 13a bis 13d sowie 32a und 32b verwiesen.

Darüber hinaus werden die Bestimmungen des vierten Abschnittes des Gesetzes, die die Rechtserwerbe an Grundstücken im Weg der Versteigerung, von Todes wegen oder durch Erbsitzung oder Bauen auf fremden Grund regeln (siehe dazu die §§ 17 bis 25 und die Erläuterungen dazu) sowie § 30 betreffend die Zulässigkeit der Eintragung von Rechten an Grundstücken im Grundbuch an das im neuen Abschnitt 2a enthaltene "Anzeige-Erklärungsmodell" angepasst.

1.2.2. Der Beschluss der Landesregierung vom 15. Dezember 2008 und Pkt 7.3 des Arbeitsübereinkommens der SPÖ und der ÖVP zur Bildung einer Landesregierung für die Legislaturperiode 2009 bis 2014 wird im § 3 Abs 2 lit I des Gesetzesvorschlages (im Folgenden als "Salzburg Paket für Wachstum und Arbeit" bezeichnet) umgesetzt. Den Gemeinden soll ihr Tätigwerden zur Verwirklichung ihrer raumplanerischen Ziele durch den Entfall der grundver-

kehrsbehördlichen Zustimmungspflicht zu bestimmten Rechtsgeschäften erleichtert werden: Diese Erleichterung betrifft den Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Grundflächen durch die Baulandsicherungsgesellschaft oder durch die Gemeinden selbst und die weitere Einräumung von Rechten an diesen (zwischenzeitig in Bauland umgewidmeten) Grundstücken an Dritte zum Zweck einer gewerblichen oder industriellen Nutzung. Dadurch soll das Angebot an kostengünstigem Gewerbegrund erweitert, die Verwirklichung der auf die Wirtschaftsentwicklung bezogenen Entwicklungsziele wesentlich beschleunigt und insgesamt die Attraktivität des Bundeslandes Salzburg als Wirtschaftsstandort gefestigt werden.

1.2.3. Das Vorhaben wird auch dazu genutzt, das Grundverkehrsgesetz 2001 an die im LGBl unter Nr 51/2009 kundgemachten Änderungen der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken anzupassen (siehe dazu die §§ 16 und 32 Abs 1 und die Erläuterungen dazu).

2. Verfassungsrechtliche Grundlagen:

2.1. Kompetenzrechtlich: Art 15 Abs 1 und 9 B-VG.

2.2. Aus grundrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen einen Entfall der grundverkehrsbehördlichen Zustimmungspflicht zu Rechtserwerben der Baulandsicherungsgesellschaft oder von Gemeinden, wenn diese Ausnahme von dem durch die Bestimmungen des 1. Abschnittes des Grundverkehrsgesetzes 2001 konstituierten Ordnungssystem in Bezug auf land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, in dessen Zentrum die Zustimmungspflicht der Grundverkehrsbehörden zu bestimmten Rechtsgeschäften unter Lebenden steht, sachlich gerechtfertigt ist. Diese sachliche Rechtfertigung muss in Bezug auf das Ordnungssystem insgesamt als auch in Bezug auf die nicht begünstigten Personen gegeben sein.

Das (rechtspolitische) Ziel des Entfalls der Zustimmungspflicht zum Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch Gebietskörperschaften und durch die Baulandsicherungsgesellschaft besteht in der Bereitstellung von kostengünstigerem Gewerbegrund durch eine Verbreiterung des Angebots der für gewerbliche oder industrielle Zwecke nutzbaren Grundflächen. Die sachliche Rechtfertigung für den Entfall der Zustimmungspflicht zu solchen Rechtsgeschäften liegt in der zentralen Stellung des einen Vertragspartners (Land, Gemeinde oder Baulandsicherungsgesellschaft) im Bereich der Daseinsvorsorge, in dem ausschließlich auf die Realisierung öffentlicher Planungen (die nicht im Privatinteresse erfolgen, sondern ausschließlich die Verwirklichung öffentlicher Ziele bezwecken; für die Gemeinden und das Land siehe auch § 45 Abs 4 ROG 2009) gerichteten privatwirtschaftlichem Tätigwerden und letztlich in der (im Fall der Baulandsicherungsgesellschaft mittelbaren) Bindung an die im § 2 ROG 2009 festgelegten Raumordnungsgrundsätze und -ziele (insbesondere an die im § 2 Abs 1 Z 4, 5, 8 und 14 ROG 2009 festgelegten Ziele und die im § 2 Abs 2 Z 1, 3, 4 und 11 ROG 2009 festgelegten Grundsätze). Allerdings muss das betreffende Rechtsgeschäft in diesen Rechtferti-

gungs-)Gründen auch nach außen hin erkennbar seine Grundlage haben oder umgekehrt, diese (Rechtfertigungs-)Gründe müssen im Rechtsgeschäft nach außen hin erkennbar ihren Ausdruck finden. Diese Voraussetzung liegt bei Rechtsgeschäften, die land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke betreffen, die von einer "Raumordnungsvereinbarung" (§ 14 ROG 1992 bzw §§ 18 und 19 ROG 2009) erfasst sind oder bei Rechtserwerben der Baulandsicherungsgesellschaft und von Gemeinden, bei denen eine Übereinstimmung mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept gegeben ist, jedenfalls vor (vgl dazu etwa auch § 5 Abs 1 lit d des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, wonach der Rechtserwerb an Grundstücken, die auf Grund ihrer Beschaffenheit, ihrer Lage oder ihrer geringen Größe für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes wirtschaftlich nicht von Bedeutung sind, keiner Genehmigungspflicht unterliegt, "sofern die vorgesehene Verwendung nicht im Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung steht".)

3. Übereinstimmung mit dem Gemeinschaftsrecht:

Das Vorhaben ist gemeinschaftsrechtskonform.

Obwohl der Gesetzesvorschlag keine diesbezüglichen Bestimmungen enthält, wird im Zusammenhang mit § 3 Abs 2 lit g und I festgehalten, dass die Einräumung von Rechten an den von der Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft oder Gemeinden erworbenen Grundstücken an Dritte zum Zweck einer gewerblichen oder industriellen Nutzung aus gemeinschaftsrechtlicher Sicht unbedenklich ist, wenn diese Maßnahme keine Elemente einer verbotenen staatlichen Beihilfe enthält und diskriminierungsfrei bzw "nicht selektiv" erfolgt. (Sinngemäßes gilt in Bezug auf die Fiskalgeltung des Gleichheitsgrundsatzes.)

4. Kosten:

4.1. Die finanziellen Auswirkungen des "Zweitwohnsitz-Pakets":

4.1.1. Vorbemerkung:

4.1.1.1. Die für den Grundverkehr zuständige Abteilung (4) des Amtes der Salzburger Landesregierung schätzt die Zahl der künftig jährlich zu erwartenden Erwerbsvorgänge an Baugrundstücken auf 6.000 bis 8.000 Fälle. Diese Schätzung gründet sich auf die vergleichsweise herangezogenen Berichte der Tiroler Landesregierung über die Lage des Grundverkehrs in Tirol für die Jahre 2005, 2006 und 2007.

Die Regelungen des Verkehrs mit Baugrundstücken im Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (im Folgenden als "TGVG 1996" bezeichnet) sind mit den Bestimmungen des neuen Abschnitts 2a vergleichbar: Gemäß § 32 Abs 1 TGVG 1996 ist jedes Rechtsgeschäft, das den Erwerb bestimmter Rechte an einem Baugrundstück zum Gegenstand hat, anzuzeigen (vgl dazu § 13c Abs 1). Der Anzeige ist, soweit nicht eine Ausnahme von der Erklärungspflicht vorliegt (§ 10

TGVG 1996), eine dem § 13d Abs 1 vergleichbare Nutzungserklärung anzuschließen. Die Grundverkehrsbehörde hat darüber, dass ein Rechtsgeschäft nicht der Erklärungspflicht unterliegt, oder über die abgegebene Nutzungserklärung eine Bestätigung auszustellen (§ 25a Abs 1 und 2 TGVG 1996, vgl dazu § 13d Abs 1 und 4) und diese auch dem Landesgrundverkehrsreferenten zu übermitteln. Den Berichten der Tiroler Landesregierung über die Lage des Grundverkehrs in Tirol für die Jahre 2005, 2006 und 2007 folgend wurden dem (Tiroler) Landesgrundverkehrsreferenten von den Grundverkehrsbehörden im Jahr 2005 insgesamt 7.890 Bestätigungen, im Jahr 2006 insgesamt 8.600 Bestätigungen und im Jahr 2007 insgesamt 8.137 Bestätigungen übermittelt. Da auch in den Fällen, in denen nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 eine Erklärungspflicht nicht besteht (§ 10 TGVG 1996, vgl dazu die §§ 13d und 13d), dennoch eine Bestätigung gemäß § 25a Abs 1 TGVG 1996 auszustellen und dem Landesgrundverkehrsreferenten zu übermitteln ist, kann davon ausgegangen werden, dass die jährliche Zahl der dem (Tiroler) Landesgrundverkehrsreferenten übermittelten Bestätigungen im Wesentlichen auch die Zahl der jährlichen Transaktionen mit Baugrundstücken im Bundesland Tirol widerspiegelt. Die Abteilung 4 schätzt die tatsächliche Situation im Bundesland Tirol als mit jener im Bundesland Salzburg vergleichbar ein, weshalb der jährliche Geschäftsanfall des Tiroler Landesgrundverkehrsreferenten auch als grober Anhaltspunkt für eine Prognose der Zahl der künftig jährlich zu erwartenden Erwerbsvorgänge an Baugrundstücken im Bundesland Salzburg herangezogen werden kann.

Zum Vergleich: Das bei der Abteilung 4 vorhandene statistische Material über die Tätigkeit des Grundverkehrsbeauftragten und der Grundverkehrslandeskommission zeigt, dass in den Jahren 1995 bis 2001 im Jahresdurchschnitt etwa 5.400 Erwerbsvorgänge an bebauten oder unbebauten Baugrundstücken (§§ 12 und 13 GVG 1993 bzw §§ 12 und 13 GVG 1997) vom Grundverkehrsbeauftragten und von der Landesgrundverkehrskommission bearbeitet worden sind. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Bestimmungen des neuen Abschnitts 2a auch auf solche Rechtsgeschäfte anwendbar sind, für die gemäß den §§ 12 Abs 2 und 13 Abs 2 GVG 1997 eine Anzeige- oder Zustimmungspflicht nicht bestanden hat, weshalb die Zahl der künftig jährlich zu erwartenden Erwerbsvorgänge auch entsprechend höher anzusetzen ist.

4.1.1.2. Den in den Pkt 4.1.2, 4.1.3 und 4.1.4 enthaltenen Darstellungen der Kostenfolgen für die von den einzelnen Bestimmungen des Gesetzesvorschlags betroffenen Gebietskörperschaften werden die für den Bereich der Salzburger Landesverwaltung errechneten Arbeitsplatzkosten für das Jahr 2011 gemäß dem Erlass 3/22 zu Grunde gelegt.

Die durchschnittlichen Kosten eines Arbeitsplatzes eines Vertragsbediensteten betragen in Abhängigkeit von der Entlohnungsgruppe je Stunde:

Entlohnungsgruppe	Arbeitsplatzkosten je Stunde in Euro
a	63,2
b	48,2
c	37,0

Die durchschnittlichen Kosten eines Arbeitsplatzes eines Beamten betragen in Abhängigkeit von der Verwendungsgruppe je Stunde:

Verwendungsgruppe	Arbeitsplatzkosten je Stunde in Euro
A	84,8
B	61,8
C	46,6

4.1.2. Kosten der Gemeinden:

4.1.2.1. Gemäß § 13c sind bestimmte unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die Baugrundstücke betreffen, dem Bürgermeister anzuzeigen; anlässlich der Anzeige ist eine Nutzungserklärung gemäß § 13d Abs 1 abzugeben. Der Bürgermeister hat im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde entweder eine Bescheinigung über die Abgabe der Nutzungserklärung oder darüber, dass eine solche Nutzungserklärung nicht erforderlich ist, abzugeben. Gleiches gilt im Fall eines Rechtserwerbs an Baugrundstücken durch die vom 4. Abschnitt erfassten Erwerbsvorgänge.

Der Aufwand für die administrative Abwicklung eines Antrags auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 Z 1 oder 2 (Aktenanlage, Aktenverwaltung, Erfassung der Daten gemäß § 32a Abs 4) wird auf 5 bis 10 Minuten eines Bediensteten der Entlohnungsgruppe c oder der Verwendungsgruppe C geschätzt. Unter Zugrundelegung der für den Bereich der Landesverwaltung errechneten Arbeitsplatzkosten (Pkt 4.1.1.2) beträgt der dafür erforderliche Aufwand 3,08 bis 6,17 Euro (Entlohnungsgruppe c) bzw 3,88 bis 7,77 Euro (Verwendungsgruppe C) je Erwerbsvorgang. Bei einer angenommenen Zahl von 6.000 jährlichen Erwerbsvorgängen liegt der allen Gemeinden (einschließlich der Stadt Salzburg) entstehende jährliche Aufwand zwischen 18.500 und 37.000 Euro (Entlohnungsgruppe c) bzw 23.300 bis 46.600 Euro (Verwendungsgruppe C). Bei einer angenommenen Zahl von 8.000 jährlichen Erwerbsvorgängen liegt der allen Gemeinden (einschließlich der Stadt Salzburg) entstehende jährliche Aufwand zwischen 24.666 und 49.333 Euro (Entlohnungsgruppe c) bzw 30.066 und 62.133 Euro (Verwendungsgruppe C).

Der Zeitaufwand für die meritorische Erledigung eines Antrags auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 Z 1 oder 2 (inhaltliche Prüfung des Rechtsgeschäfts und des Antrags, Ausstellung der Bescheinigung) wird pro Erwerbsvorgang auf höchstens 5 Minuten eines Bediensteten der Entlohnungsgruppe c oder der Verwendungsgruppe C geschätzt. Unter Zugrundelegung der für den Bereich der Landesverwaltung errechneten Arbeitsplatzkosten (Pkt 4.1.1.2) beträgt der für die Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 Z 1 oder 2 erforderliche Aufwand max 3,08 Euro (Entlohnungsgruppe c) bzw 3,88 Euro (Verwendungsgruppe C). Bei einer angenommenen Zahl von 6.000 jährlichen Erwerbsvorgängen liegt der allen Gemeinden (einschließlich der Stadt Salzburg) entstehende jährliche Aufwand 18.500 Euro (Entlohnungsgruppe c) bzw 23.300 Euro (Verwendungsgruppe C). Bei einer angenommenen Zahl von 8.000 jährlichen Erwerbsvorgängen liegt der allen Gemeinden (einschließlich der Stadt Salzburg) entstehende jährliche Aufwand 24.667 Euro (Entlohnungsgruppe b) bzw 31.067 Euro (Verwendungsgruppe B).

4.1.2.2. Der Aufwand für die routinemäßige Überwachung der Nutzung eines Baugrundstückes nicht als Zweitwohnung (§ 32a Abs 1) hängt von der Art und der Intensität der Überwachung ab und kann nicht dargestellt werden.

Vom Tiroler Landesgrundverkehrsreferenten wurden im Jahr 2005 in 39 Fällen (= 0,5 % aller dem Landesgrundverkehrsreferenten bekannt gegebenen Erwerbsvorgänge) und im Jahr 2007 in 60 Fällen (= 0,7 % aller dem Landesgrundverkehrsreferenten bekannt gegebenen Erwerbsvorgänge) Anzeige an die zuständige Strafbehörde erstattet (für das Jahr 2006 liegen keine diesbezüglichen Zahlen vor). Unter der doppelten Annahme, dass nur in jedem dritten aller (landesweit) überprüften Fälle so starke Anhaltspunkte für eine gesetzwidrige Nutzung eines Baugrundstücks hervorkommen, dass auch Anzeige an die Strafbehörde zu erstatten ist und dass die Zahl der (landesweit) angezeigten Fälle zwischen 0,5 % und 0,7 % aller Erwerbsvorgänge liegt, ist davon auszugehen, dass landesweit in 90 bis 120 Fällen pro Jahr ein vertieftes Prüfungsverfahren durchzuführen ist.

Zum Vergleich: Vom Landesgrundverkehrsbeauftragten wurde in etwa 5 % aller angezeigten Erwerbsvorgänge ein vertieftes Prüfungsverfahren eingeleitet. Geht man weiterhin von diesem Anteil aus, ist landesweit in etwa 300 bis 400 Fällen pro Jahr ein vertieftes Prüfungsverfahren einzuleiten.

4.1.2.3. Der Aufwand für die administrative Abwicklung (Aktenanlage, Aktenverwaltung) eines Antrags auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 wird auf 5 Minuten eines Bediensteten der Entlohnungsgruppe c oder der Verwendungsgruppe C geschätzt. Unter Zugrundelegung der für den Bereich der Landesverwaltung errechneten Arbeitsplatzkosten (Pkt 4.1.1.2) beträgt der dafür erforderliche Aufwand 3,08 Euro (Entlohnungsgruppe c) bzw 3,88 Euro (Verwendungsgruppe C) je Erwerbsvorgang.

Der Zeitaufwand für die meritorische Erledigung eines Antrags auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 wird pro Erwerbsvorgang auf 10 Minuten eines Bediensteten der Entlohnungsgruppe c oder der Verwendungsgruppe C geschätzt. Unter Zugrundelegung der für den Bereich der Landesverwaltung errechneten Arbeitsplatzkosten (Pkt 4.1.1.2) beträgt der für die Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 erforderliche Aufwand 6,17 Euro (Entlohnungsgruppe c) bzw 7,77 Euro (Verwendungsgruppe C).

Die Anzahl der jährlich zu erwartenden Verfahren, in denen dieser Aufwand anfällt, kann nicht angegeben werden. Der Gesamtaufwand dafür kommt aber nicht zu den unter Pkt 4.2.1 genannten Summenbeträgen dazu, sondern reduziert diese.

4.1.3. Kosten des Landes:

4.1.3.1. Aufwand der Grundverkehrsbehörden:

In den Fällen, in denen die Bestimmungen der Abschnitte 1, 2 und 2a nebeneinander anzuwenden sind, haben die Grundverkehrsbehörden das Vorliegen der Bescheinigungen gemäß § 13b Abs 2 oder 13d Abs 4 zu beachten. Der dafür je Erwerbsvorgang erforderliche Aufwand wird auf höchstens 2,5 Minuten eines Bediensteten der Entlohnungsgruppe c oder der Verwendungsgruppe C geschätzt. Unter Zugrundelegung der für den Bereich der Landesverwaltung errechneten Arbeitsplatzkosten (Pkt 4.1.1.2) beträgt der dafür je Erwerbsvorgang erforderliche Aufwand 1,54 Euro (Entlohnungsgruppe c) bzw 1,94 Euro (Verwendungsgruppe C). Die Anzahl der jährlich zu erwartenden Verfahren, in denen dieser Aufwand anfällt, kann auf Grund des Fehlens von entsprechenden Aufzeichnungen nicht angegeben werden.

4.1.3.2. Aufwand der Landesregierung:

4.1.3.2.1. Gemäß § 32a Abs 2 hat die Landesregierung die Gemeinden auf deren Ersuchen in Fragen der Überwachung zu beraten und bestmöglich zu unterstützen. Darüber hinaus ist die Landesregierung ermächtigt, unter bestimmten Voraussetzungen auch selbst die Übereinstimmung der Nutzung eines Baugrundstückes mit der abgegebenen Erklärung gemäß § 13d Abs 1 zu überwachen. Der dafür erforderliche Aufwand kann nicht dargestellt werden.

4.1.3.2.2. Die Abteilung 4 geht davon aus, dass in insgesamt 15 bis 20 Fällen pro Jahr Verfahren gemäß § 32b einzuleiten und zu führen sein werden. Der für die Erlassung eines (tatsächlich an eine rechtskräftige Bestrafung wegen einer Verwaltungsübertretung gemäß § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 anknüpfenden) Auftrags gemäß § 32b Abs 1 erforderliche Aufwand wird auf eine Stunde eines Bediensteten der Entlohnungsgruppe a oder der Verwendungsgruppe A, der für die Feststellung gemäß § 32b Abs 4 erforderliche Aufwand wird auf sechs Stunden eines Bediensteten der Entlohnungsgruppe a oder der Verwendungsgruppe A und der mit der Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens verbundene Aufwand wird auf eine halbe Stunde eines Bediensteten der Entlohnungsgruppe a oder der Verwendungsgruppe A geschätzt. Der dafür erforderliche Aufwand beträgt daher 7,5 Stunden eines Bediensteten der

Entlohnungsgruppe a oder der Verwendungsgruppe A pro Fall. Soweit für die Durchführung einzelner Verfahrensschritte, etwa die Durchführung von Ortsaugenscheinen auch in vom Dienstort entfernt gelegenen Gemeinden, Bedienstete der Entlohnungsgruppe b oder der Verwendungsgruppe B herangezogen werden, werden dafür 6 Stunden pro Fall veranschlagt. Der Aufwand für die administrative Bearbeitung (Aktenanlage, Protokollierung und Aktenvorlage, Abfassung und Abfertigung von Schriftstücken) wird pro Fall auf sieben Stunden eines Bediensteten der Entlohnungsgruppe c oder der Verwendungsgruppe C geschätzt.

Unter Zugrundelegung der für den Bereich der Landesverwaltung errechneten Arbeitsplatzkosten (Pkt 4.1.1.2) liegt der für die Durchführung von Verfahren gemäß § 32b erforderliche jährliche Gesamtaufwand daher zwischen 15.333 Euro und 20.444 Euro (Entlohnungsgruppen a, b und c) bzw zwischen 19.995 Euro und 26.660 Euro (Verwendungsgruppen A, B und C).

4.1.3.2.3. Seitens der Abteilung 4 wird erwartet, dass die Landesregierung in etwa 15 % aller in einem Jahr angezeigten Erwerbsvorgänge mit Auskunftersuchen von den mit grundverkehrsrechtlichen Fragen sonst Befassten (Gemeinden, Notare, Rechtsanwälte, Parteien, Rechtspfleger) konfrontiert sein wird. Für die Erledigung eines Auskunftersuchens werden durchschnittlich 8 Minuten eines Bediensteten der Entlohnungsgruppe a oder der Verwendungsgruppe A, 8 Minuten eines Bediensteten der Entlohnungsgruppe b oder der Verwendungsgruppe B sowie 8 Minuten eines Bediensteten der Entlohnungsgruppe c oder der Verwendungsgruppe C veranschlagt. Unter Zugrundelegung der für den Bereich der Landesverwaltung errechneten Arbeitsplatzkosten (Pkt 4.1.1.2) liegt der jährliche Gesamtaufwand für die Erledigung der erwarteten 900 bis 1.200 Anfragen daher zwischen 17.811 Euro und 23,784 Euro (Entlohnungsgruppen a, b und c) bzw zwischen 23.184 Euro und 30.912 Euro (Verwendungsgruppen A, B und C).

4.1.3.2.4. Der zur Unterstützung der Gemeinden erforderliche, über die bloße Beantwortung von Auskunftersuchen von Gemeinden (Pkt 4.3.3.4) hinausgehende Beratungs- und Schulungsaufwand sowie der zur Sicherstellung einer einheitlichen Vollzugspraxis erforderliche Koordinierungsaufwand kann nachvollziehbar nicht geschätzt werden.

4.1.3.2.5. Der interne Entwicklungsaufwand für eine auch die Gemeinden einbeziehende EDV-Lösung beträgt einmalig 36.000 Euro.

4.1.3.3. Aufwand der Bezirksverwaltungsbehörden:

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Nutzung eines Baugrundstücks nicht als Zweitwohnung (§ 32b) kommt einer rechtskräftigen Bestrafung wegen einer Verwaltungsübertretung nach § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 zentrale Bedeutung zu. Die Anzahl der von den Bezirksverwaltungsbehörden zu führenden Strafverfahren hängt von der Intensität der Überwachung durch den Bürgermeister und durch die Landesregierung und den dabei festgestellten Verdachtsfällen ab. Unter der auf die Berichte der Tiroler Landesregierung über die Lage des Grundverkehrs in Tirol für die Jahre 2005 und 2007 gestützten Annahme (vgl dazu Pkt 4.1.2.2), dass die Zahl der (landesweit) angezeigten Fälle zwischen 0,5 % und 0,7 % aller Erwerbsvorgänge liegt,

sind von den Bezirksverwaltungsbehörden jährlich zwischen 30 und 56 Verwaltungsstrafverfahren wegen einer Verwaltungsübertretung gemäß § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 einzuleiten.

4.1.3.4. Aufwand des Unabhängigen Verwaltungssenats:

Der Unabhängige Verwaltungssenat ist zur Entscheidung über Berufungen gegen Bescheide der Grundverkehrsbehörden und gegen Bescheide der Landesregierung gemäß § 32b zuständig. Vor allem im Hinblick auf die Folgen des Eintritts der Rechtskraft eines Bescheides gemäß § 32b Abs 1 und 4 ist vor allem in Verfahren gemäß § 32b mit der Ergreifung von Rechtsmitteln zu rechnen.

4.1.4. Kosten des Bundes:

4.1.4.1. Gemäß § 30 Abs 1a dürfen Rechte an Grundstücken im Grundbuch in den Fällen, in denen der Rechtserwerb keiner Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde bedarf, nur dann eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch eine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder 13d Abs 4 beigegeben ist. Die Grundbuchgerichte haben daher das Vorliegen der Bescheinigungen gemäß § 13b Abs 2 oder 13d Abs 4 zu beachten. Der damit im Zusammenhang stehende Aufwand wird auf 2,5 Minuten eines Bediensteten der Entlohnungsgruppe c oder der Verwendungsgruppe C je Erwerbsvorgang geschätzt. Unter Zugrundelegung der für den Bereich der Landesverwaltung errechneten Arbeitsplatzkosten (Pkt 4.1.1.2) liegt der dafür je Erwerbsvorgang erforderliche Aufwand zwischen 1,54 Euro (Entlohnungsgruppe c) und 1,94 Euro (Verwendungsgruppe C). Die Anzahl der jährlich zu erwartenden Fälle, in denen dieser Aufwand anfällt, kann auf Grund des Fehlens von entsprechendem Datenmaterial nicht angegeben werden.

4.1.4.2. Der den Exekutionsgerichten im Zusammenhang mit dem Rechtserwerb an Grundstücken im Weg einer Zwangsversteigerung entstehende Mehraufwand (vgl dazu die §§ 17 Abs 1 Z 1, 17 Abs 2 Z 1 lit a, 17 Abs 5 Z 1 lit a sowie 18 Abs 3 und 6) kann auf Grund des Fehlens von entsprechendem Datenmaterial nicht angegeben werden. Dieser wird jedoch als nicht ins Gewicht fallend eingeschätzt. Gleiches gilt im Hinblick auf den eingeschränkten Anwendungsbereich der Bestimmungen über den Rechtserwerb an Grundstücken von Todes wegen (vgl dazu die §§ 22 Abs 1a und 2) für den Mehraufwand der Verlassenschaftsgerichte im Zusammenhang mit dem Rechtserwerb an Grundstücken von Todes wegen.

4.2. Die finanziellen Auswirkungen des "Salzburg Pakets für Wachstum und Arbeit" (§ 3 Abs 2 lit g und I):

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Haushalte der Gebietskörperschaften: Der den Gemeinden durch die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 3 Abs 2 lit g und dem Bund im Zusammenhang mit der Eintragung von Rechten an Grundstücken im

Grundbuch (§ 30 Abs 1 Z 2 lit a sublit bb GVG 2001) sowie den im 4. Abschnitt geregelten Erwerbsarten entstehende Mehraufwand wird als unbedeutend eingeschätzt.

5. Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens:

5.1. Zum "Zweitwohnsitz-Paket":

5.1.1. Im Begutachtungsverfahren haben die Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes, der Salzburger Gemeindeverband, die Wirtschaftskammer Salzburg, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg (im Folgenden als "Arbeiterkammer" bezeichnet), die Salzburger Rechtsanwaltskammer, das Bezirksgericht Salzburg sowie die Abteilungen 4, 7 und 8 des Amtes der Salzburger Landesregierung inhaltliche Stellungnahmen abgegeben.

5.1.2. Die Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes, der Salzburger Gemeindeverband, die Arbeiterkammer sowie die Abteilung 7 des Amtes der Salzburger Landesregierung haben übereinstimmend die im § 32a Abs 1 des Begutachtungsentwurfs enthaltene Verpflichtung des Bürgermeisters, die Übereinstimmung der Nutzung eines Baugrundstückes mit der gemäß § 13d Abs 1 abgegebenen Erklärung zu überwachen, abgelehnt und gefordert, von einer Verpflichtung des Bürgermeisters zur Überwachung abzugehen und diese lediglich dazu zu ermächtigen (Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes, Abteilung 7; Stichwort: "Kann-Bestimmung") oder überhaupt an Stelle des Bürgermeisters die Landesregierung oder "eine zentrale Stelle im Bundesland Salzburg" (Salzburger Gemeindeverband), einen neu einzurichtenden Grundverkehrsbeauftragten oder die Bezirksverwaltungsbehörden (Arbeiterkammer) mit der Überwachung zu betrauen.

Im Hinblick auf die diese Vorschläge tragenden Bedenken dahingehend, dass die Überwachung der Nutzung eines Baugrundstückes mit der gemäß § 13d Abs 1 abgegebenen Erklärung durch den Bürgermeister allein für die Gemeinden einen nicht zu bewältigenden Aufwand bedeuten würde und ein effektiver Vollzug der neuen Bestimmungen vor allem in komplexeren Fällen nicht gewährleistet wäre, ist in der Gesetzesvorlage eine Verpflichtung der Landesregierung, die Gemeinden auf deren Ersuchen in Fragen der Überwachung zu beraten und bestmöglich zu unterstützen, neu aufgenommen. Darüber hinaus wird die Landesregierung gemäß § 32a Abs 2 ermächtigt, unter bestimmten Voraussetzungen auch selbst die Übereinstimmung der Nutzung eines Baugrundstückes mit der Erklärung gemäß § 13d zu überwachen. Eine Entlassung der Bürgermeister aus der ihnen im § 32a auferlegten Verantwortung für eine dem Raumordnungsgesetz 2009 entsprechende Nutzung von Baugrundstücken zu sorgen, ist aber im Hinblick auf die sonstigen Zuständigkeiten der Gemeinden auf dem Gebiet des Raumordnungs-, Bau- und Melderechts sowie im Hinblick auf die Funktion der Gemeinden als öffentliche Ver- und Entsorger jedoch nicht sinnvoll und würde einen effizienten, geordneten und planmäßigen Vollzug der Bestimmungen des Abschnittes 2a wesentlich erschweren.

5.1.3. Die Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes hat weiters darauf hingewiesen, dass "die in den Erläuterungen dargestellte Problemstellung hinsichtlich der starken Zunahme des Zweitwohnsitzerwerbs wohl nicht auf das Gebiet der Landeshauptstadt Salzburg zutrifft, weil die Landeshauptstadt Salzburg wohl nicht als klassische Wintertourismus-Gemeinde gilt und potentielle ausländische Käufer Liegenschaften im Nahbereich der in Betracht kommenden Schigebiete bevorzugen." Die Wirtschaftskammer Salzburg hat angeregt, "der Gemeinde eine Möglichkeit zu geben, gewisse Ortsteile, welche für einen Zweitwohnsitz ohnedies ausscheiden, vom Geltungsbereich auszunehmen."

Dem ist zu entgegnen, dass zwar die Zweitwohnsitzproblematik vor allem in den Schigebieten den Anlass für das Novellierungsvorhaben bildet, da hier die negativen Folgen der Attraktivität des Bundeslandes Salzburg im besonderen Maß zu Tage treten, dass aber nicht davon ausgegangen werden kann, dass diese Problematik ausschließlich in den vom Wintertourismus geprägten Gemeinden besteht. Ziel des Gesetzesvorschlages ist, die negativen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung, auf die Möglichkeiten der ansässigen Bevölkerung, ihre Wohnbedürfnisse zu befriedigen, auf die regionale Wirtschaftsstruktur sowie auf die sozialen Verhältnisse insgesamt einzudämmen und langfristig wieder zu einer der Raumordnung besser entsprechenden Nutzung von Grund und Boden zurückzukehren. Diese Ziele sind landesweit zu verfolgen; eine Realisierung des Vorschlages der Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes und der Wirtschaftskammer würde letztlich zu einem Lenkungseffekt hin zu den von der Zweitwohnsitzproblematik derzeit weniger betroffenen (und daher vom Anwendungsbereich der neuen Bestimmungen ausgenommenen) Gemeinden oder Gemeindeteilen führen.

5.1.4. Die Salzburger Rechtsanwaltskammer sowie die Abteilungen 4 und 8 des Amtes der Salzburger Landesregierung haben auf die zu erwartenden Kostenfolgen hingewiesen.

5.2. Zum "Salzburg Paket für Wachstum und Arbeit":

Im Begutachtungsverfahren haben das Bundesministerium für Justiz, die Wirtschaftskammer Salzburg, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg (im Folgenden als "Arbeiterkammer" bezeichnet) und die Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg (im Folgenden als "Landwirtschaftskammer" bezeichnet) inhaltliche Stellungnahmen abgegeben.

5.2.1. Die Wirtschaftskammer Salzburg hat das geplante Vorhaben grundsätzlich begrüßt, die durch den weiten Anwendungsbereich des § 3 Abs 2 lit g bedingte "massive Ausweitung des ursprünglichen Ziels, mit dem Entfall der grundverkehrsbehördlichen Zustimmungspflicht kostengünstige Grundstücke zum Zweck einer gewerblichen, industriellen und touristischen Nutzung zu erlangen" jedoch dahingehend kritisiert, als "durch den generellen Verweis auf alle räumlichen Entwicklungsziele und -maßnahmen der Gemeinde beinahe jedes Rechtsgeschäft der Gemeinde oder der Land-Invest (...) unter diesen neuen Tatbestand subsumiert werden kann und dies dann etwa auch Grundstückskäufe betreffen (würde), die der sozialen Infrastruk-

tur dienen (zB Spielplätze, Sportanlagen, Naherholungsgebiete)". Die Wirtschaftskammer hat daher vorgeschlagen, "nur dann die grundverkehrsbehördliche Zustimmungspflicht entfallen zu lassen, wenn durch das Rechtsgeschäft wesentliche betriebliche oder öffentliche Investitionen ausgelöst werden."

Dieser Vorschlag wird im § 3 Abs 2 lit g und I durch die Festlegung von zusätzlichen, über den Begutachtungsentwurf hinausgehenden Voraussetzungen für den Entfall der grundverkehrsbehördlichen Zustimmungspflicht teilweise aufgegriffen: Die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde ist für Rechtsgeschäfte gemäß § 3 Abs 2 lit g nur dann nicht erforderlich, wenn in der Vereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 für das gegenständliche Grundstück auch eine Ausweisung als Bauland vorgesehen ist. Im § 3 Abs 2 lit I wird als zusätzliche Voraussetzung für den Entfall der grundverkehrsbehördlichen Zustimmungspflicht festgelegt, dass das Grundstück gemäß dem Entwicklungsplan der Gemeinde für eine Baulandausweisung in Betracht kommt.

Die von der Wirtschaftskammer weiters vorgeschlagene Berichtspflicht des Bürgermeisters über den Abschluss von Rechtsgeschäften gemäß § 3 Abs 2 lit g oder I an die jeweils zuständige Grundverkehrskommission ist nicht aufgenommen.

5.2.2. Die Arbeiterkammer hat den Entfall der Zustimmungspflicht der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg im § 3 Abs 1 lit c gefordert. Dieser Vorschlag ist nicht im Hinblick auf Pkt 7.3 des unter Pkt 1.1.2 schon erwähnten Arbeitsübereinkommens aufgenommen.

5.2.3. Die Landwirtschaftskammer hat die geplanten Bestimmungen abgelehnt. Diese Ablehnung wurde damit begründet, dass "nach einer Änderung des § 3 Abs 2 lit c offenkundig kein Bedarf (besteht), auch nicht unter dem Deckmantel der Wirtschaftskrise, weil in einem Zeitraum von nahezu zehn Jahren die Land-Invest kein einziges Rechtsgeschäft jemals zum Zweck der Zustimmung der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft vorgelegt (hat)", "die Wirtschaftskrise durch die Hortung land- und forstwirtschaftlicher Flächen durch Gemeinden und die Baulandsicherungsgesellschaft mbH wohl auch nicht gemindert werden kann" und "die Grünlandhortung für die Land- und Forstwirtschaft nicht Aufgabe der Gemeinde sein kann."

Diesen Einwänden wird im § 3 Abs 2 lit c durch den Entfall der Gemeinden als mögliche Rechtserwerber Rechnung getragen.

Im Zusammenhang mit § 3 Abs 2 lit g hat die Landwirtschaftskammer gefordert, dass "die Zustimmungsbefreiung unbedingt weiterhin an die Voraussetzung einer Ausweisung als Bauland geknüpft bleibt, weil es nicht Aufgabe der Gemeinde ist, land- und forstwirtschaftliche Flächen zu horten und durch Landpächter bewirtschaften zu lassen."

Dieser Forderung wird im § 3 Abs 2 lit g Rechnung getragen.

Darüber hinaus hat die Landwirtschaftskammer auch gefordert, dass "der vorliegende § 3 Abs 2 lit I ersatzlos entfällt", weil "eine neuerliche zusätzliche Festsetzung von Befreiungstatbe-

ständen mit Abstellung auf die Entwicklungsziele der Gemeinde faktisch einer Pauschalbefreiung für Gemeinden und die Baulandsicherungsgesellschaft mbH gleichkommt, weil in den Entwicklungszielen der Gemeinde jede Art der Flächenwidmung Platz findet". Letztlich, so die Landwirtschaftskammer weiter, "steht die geplante Regelung auch in Widerspruch zum in den Erläuterungen angesprochenen Arbeitsübereinkommen, wo eine Zustimmung der Besitzfestigungsgenossenschaft vorausgesetzt wird".

Der grundsätzlichen Forderung nach einem Entfall des § 3 Abs 2 lit I wird nicht entsprochen, da es sich bei dieser Bestimmung um die zentrale Bestimmung zur Umsetzung des "Salzburg Pakets für Wachstum und Arbeit" handelt. Der an dieser Bestimmung geübten Kritik wird jedoch insofern Rechnung getragen, als neben dem Zustimmungserfordernis durch die Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg als zusätzliche Voraussetzung für den Entfall der grundverkehrsbehördlichen Zustimmungspflicht festgelegt wird, dass das Grundstück gemäß dem Entwicklungsplan der Gemeinde auch für eine Baulandausweisung in Betracht kommt.

6. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z 2 und 23.1 (§§ 3 Abs 2 und 30 Abs 1 Z 2):

1. Zu lit c und g: Diese Änderungen stehen mit der Neuerlassung des Raumordnungsgesetzes im Zusammenhang. Die zitierten Bestimmungen erhielten dadurch neue §§-Bezeichnungen, an die angepasst werden muss, ohne dass damit inhaltliche Änderungen verbunden wären.

Gemäß dem zweiten Satz der lit c ist der Zweck des Rechtsgeschäftes in der darüber angefertigten Urkunde ausdrücklich anzugeben; die Unterfertigung der Vertragsurkunde durch die Vertragsparteien gilt als ausdrückliche Bestätigung der Zweckbestimmung im Sinn dieser Bestimmung.

Der Anwendungsbereich der lit g erfasst (wie bisher) nicht nur Rechtsgeschäfte auf Grund einer Vereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 mit der Gemeinde als unmittelbaren Vertragspartner, sondern auch alle weiteren, auf einer solchen Vereinbarung aufbauenden Folgerechtsgeschäfte, auch wenn die Gemeinde dabei nicht Vertragspartner ist.

2. Zu lit k: Eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde ist für die in dieser Bestimmung angeführten Rechtsgeschäfte nur mehr dann nicht erforderlich, wenn – unter den weiteren darin festgelegten Voraussetzungen – die den Gegenstand des Rechtsgeschäfts bildenden Grundstücke oder Teile davon unbebaut sind. Der Begriff "unbebaut" ist im Sinn des Nichtvorhandenseins einer baulichen Anlage, im Besonderen auch von bewilligungsfrei hergestellten Anlagen gemäß § 2 Abs 2 des Baupolizeigesetzes 1997 zu verstehen.

3. Der Anwendungsbereich der neuen lit I erfasst nicht nur den Erwerb von Rechten an Grundstücken durch die Gemeinde oder die Baulandsicherungsgesellschaft mbH, sondern auch die

Einräumung von Rechten an den zuvor von diesen erworbenen Grundstücken an Dritte. Unter den festgelegten Voraussetzungen entfällt das Erfordernis einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung. Die Festlegung der Art der "Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung" obliegt der autonomen Gestaltung durch die Vertragsparteien, sie muss aber den Zweck der Regelung erfüllen. Als derartige Sicherungsmittel kommen etwa angemessene Vertragsstrafen oder Vorkaufsrechte in Betracht. Inwieweit diese Sicherungsmittel auch im Grundbuch eingetragen werden können, hängt von deren Ausgestaltung und den grundbuchsrechtlichen Vorschriften ab.

Die Grundbuchvorschrift des § 30 Abs 1 ist um die neue lit I im § 3 Abs 2 zu ergänzen.

Zu Z 3 und 8.1 (§§ 5 und 12 Abs 1):

Die in den §§ 5 Abs 1 Z 5 und 12 Abs 1 enthaltenen Bestimmungen knüpfen inhaltlich an das im § 15 geregelte Verhältnis der Bestimmungen des neuen Abschnitts 2a zu den bereits geltenden Bestimmungen der Abschnitte 1 und 2 an: Einem land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke betreffenden Rechtsgeschäft darf nur dann die Zustimmung erteilt werden, wenn der Grundverkehrsbehörde entweder eine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder im Fall eines anzeigepflichtigen Rechtsgeschäftes eine Bescheinigung gemäß 13d Abs 4 Z 1 oder 2 vorliegt oder keine Anzeigepflicht gemäß § 13c besteht. Gleiches gilt auch für die Erteilung der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zu einem Rechtserwerb durch einen Ausländer. Auf die Erläuterungen zu § 15 wird verwiesen.

Zu Z 4 (§ 6):

Diese Änderung steht mit dem in den § 5 Abs 1 Z 5 neu aufgenommenen Versagungsgrund im Zusammenhang: Gemäß dem geltenden § 6 kann einem Rechtsgeschäft unter den weiteren in dieser Bestimmung festgelegten Voraussetzungen "ungeachtet der Vorschriften des § 5" zugestimmt werden. Um dem Rechtserwerber über den Umweg einer Zustimmung gemäß § 6 nicht eine Möglichkeit zur Nutzung des Gegenstandes des Rechtsgeschäftes zu Zweitwohnzwecken zu eröffnen, ist die Erteilung einer Zustimmung gemäß § 6 dann ausgeschlossen, wenn nicht eine der im § 5 Abs 1 Z 5 angeführten Bescheinigungen vorgelegt wird.

Zu Z 8.2 (§ 12 Abs 2):

Im ersten Satz dieser Bestimmung wird klargestellt, dass es sich bei der vom Rechtserwerber gemäß dieser Bestimmung abzugebenden Nutzungserklärung um eine Erklärung vor dem Hintergrund der im § 12 Abs 1 Z 1 bis 5 angeführten Gründe für die Erteilung der Zustimmung handelt, die nicht mit der Nutzungserklärung gemäß § 13d Abs 1 bis 3 zu verwechseln ist.

Zu Z 9 (§§ 13a bis 13d):

Zu § 13a:

Diese Bestimmung beschreibt in allgemeiner Form die Zielsetzungen der Regelungen des neuen Abschnittes 2a.

Zu § 13b:

1. Zu Abs 1: Die Z 1 stellt auf die Widmung des Grundstücks im Flächenwidmungsplan ab. Ob das Grundstück bebaut oder unbebaut ist, spielt keine Rolle.

Die lit a bis c der Z 2 erfassen Flächen, die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde nicht als Bauland ausgewiesen sind, also in aller Regel als Grünland gewidmet sind, die aber auf Grund einer raumordnungsrechtlichen Einzelbewilligung bebaubar oder zum Bauplatz erklärt sind.

Auch alte Parzellierungen erfüllen dieses Kriterium. Ziel der lit d der Z 2 ist, antizipierende Umgehungshandlungen zu verhindern: Gemäß dem Entwicklungsplan der Gemeinde kommen die von § 3 Abs 2 lit l erfassten Grundstücken für eine zukünftige Ausweisung als Bauland in Betracht, weshalb auch diese Grundstücke in den Begriff des Baugrundstückes und damit in den Anwendungsbereich des Abschnitts 2a einbezogen werden.

Die Z 3 stellt auf den faktischen Bestand eines Baus mit Aufenthaltsräumen ab, wenn das Grundstück weder unter die Z 1 noch unter die Z 2 fällt.

2. Zu Abs 2: Gemäß dem zweiten Satz des Abs 2 kann sich der Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung auch auf mehrere Grundstücke oder Grundstücksteile beziehen, wenn diese, etwa im Fall eines Verkaufs einer ganzen Liegenschaft, die sich aus mehreren Grundstücken zusammensetzt, Gegenstand eines Rechtsgeschäftes sind. In diesem Fall hat der Bürgermeister eine Bescheinigung darüber auszustellen, dass keines der den Gegenstand des Antrags bildenden Grundstücke oder Grundstücksteile ein Baugrundstück im Sinn des Abs 1 ist. Umgekehrt darf eine Bescheinigung nicht ausgestellt werden, wenn auch nur ein Grundstück oder Grundstücksteil, auf den sich der Antrag auf Ausstellung der Bescheinigung bezieht, ein Baugrundstück im Sinn des Abs 1 ist.

Zu § 13c:

1.1. Die im Abs 1 angeführten Rechtsgeschäfte sind dem Bürgermeister innerhalb von längstens drei Monaten nach Abschluss des Rechtsgeschäftes (siehe dazu die §§ 29 Abs 1 und 35 Abs 1 Z 4) anzuzeigen. Die Aufzählung entspricht im Wesentlichen dem geltenden § 11 Abs 1 GVG 2001 zur Regelung des Ausländergrundverkehrs und erfasst nicht nur diejenigen Rechtsakte, durch welche die in der Z 1 bis 10 angeführten Rechte erst entstehen, sondern auch deren rechtsgeschäftliche Übertragung auf Dritte, soweit eine solche nach der Natur des Rechts in Betracht kommt. Die Z 1 erfasst den klassischen Fall des Erwerbs von Eigentum an einem

Baugrundstück; die Z 2 bis 10 erfassen solche vertraglichen Konstruktionen, die dem Rechtserwerber eine dem Eigentum vergleichbare (Rechts-)Position verschaffen (sollen). Die Z 11 erfasst diejenigen Fälle, in denen eines der von der Z 1 bis 10 erfassten Rechte nicht durch Vertrag, sondern durch die Ausübung eines mit einem früheren Rechtsakt eingeräumten Gestaltungsrechts erworben wird.

Zu einzelnen Tatbeständen:

Die Tatbestände der Z 6 lit c und Z 8 lit b erfassen nicht nur das Recht des Rechtserwerbers zu einem späteren Eigentumserwerb, sondern auch das Recht zu einem späteren Erwerb von dem Eigentumsrecht funktional ähnlichen dinglichen Rechten, nämlich dem Erwerb von Wohnungseigentum, eines Fruchtnießungsrechts gemäß § 509 ABGB, eines Gebrauchsrechts gemäß § 504 ABGB, eines Baurechts und von Baurechtswohnungseigentum gemäß § 6a des Baurechtsgesetzes.

Die Z 7 betrifft die speziell auf die Nutzung zu Zweitwohnzwecken ausgerichteten Time-Sharing-Modelle und orientiert sich an der im § 2 Abs 1 Z 1 des Teilnutzungsgesetzes enthaltenen Begriffsbestimmung. Erfasst werden nur solche Rechtsgeschäfte, mit denen dem Rechtserwerber ein wiederkehrendes Nutzungsrecht an einem von vorneherein bestimmten Gebäude oder Gebäudeteil eingeräumt wird, und nicht auch solche Rechtsgeschäfte, mit denen dem Rechtserwerber lediglich die Auswahl zwischen einer Vielzahl von Nutzungsobjekten eingeräumt wird.

1.2. Die Pflicht zur Anzeige des Rechtsgeschäftes und dem folgend auch zur Abgabe einer Erklärung gemäß § 13d besteht unabhängig davon, ob das Rechtsgeschäft auch grundbücherlich durchgeführt wird. Eine Einschränkung dieser Pflicht nur auf jene Fälle, in denen das Rechtsgeschäft auch grundbücherlich durchgeführt wird, würde die Effizienz der Überwachung und Sicherstellung der Nutzung (§§ 32a und 32b) erheblich beeinträchtigen: Tatbestandsmäßig im Sinn des § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 kann auch derjenige handeln, der eine Wohnung zu Zweitwohnzwecken nutzt, ohne im Grundbuch als dinglich Berechtigter eingetragen zu sein. Das im § 32b enthaltene Instrumentarium zur Sicherstellung einer geordneten Nutzung knüpft an eine Bestrafung gemäß § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 an. Durch eine umfassende Kenntnis der einschlägigen Transaktionen mit Baugrundstücken soll der Bürgermeister in die Lage versetzt werden, die Nutzung der Baugrundstücke geordnet und planmäßig zu überwachen (ohne nur auf "Zufallsfunde" oder Anschwärzungen im Zug von Nachbarschaftsstreitigkeiten als Informationsquelle angewiesen zu sein).

1.3. Zur Anzeige verpflichtet ist der Rechtserwerber. Davon zu unterscheiden ist die im § 29 Abs 10 enthaltene Verpflichtung des Vertragsverfassers, dem Bürgermeister den Vertrag "mitzuteilen" (vgl auch die jeweils verschiedenen Straftatbestände im § 35 Abs 1 Z 4 und Z 5).

1.4. Die Verpflichtung zur Anzeige des Rechtsgeschäftes trifft Inländer in gleicher Weise wie Staatsangehörige anderer Mitgliedstaaten der EU bzw EWR-Vertragsstaaten. Die Bestimmun-

gen des neuen Abschnitts 2a und die damit in Zusammenhang stehenden Bestimmungen, vor allem die §§ 32a und 32b, sind im Sinn des Gemeinschaftsrechts daher als nicht diskriminierend anzusehen.

2. Der Anzeigepflicht sollen Rechtsgeschäfte mit bestimmten nahen Angehörigen (Ehegatten, eingetragene Partner, Nachkommen in gerader Linie, Wahlkinder) als Rechtswerber nicht unterliegen. Solche Vorgänge erfolgen vielfach in Vorwegnahme der Erbfolge, und im Gefolge einer Erbfolge entstehende Zweitwohnsitze von diesen Personen unterliegen nicht den raumordnungsrechtlichen Beschränkungen für Zweitwohnsitze. (Zur gesetzlichen Erbfolge von eingetragenen Partnern siehe § 537a ABGB.) Der hier begünstigte Personenkreis ist aber bewusst enger gefasst als jener im § 31 Abs 3 Z 1 ROG 2009, um Umgehungsgeschäfte unter Lebenden zu vermeiden. Diesem Ziel dienen auch die weiteren Einschränkungen dieser Ausnahme von der Anzeigepflicht, nämlich dass der Rechtsveräußerer bereits seit 20 Jahren Eigentümer oder Baurechtseigentümer sein muss, so dass ein Erwerb mit kurz darauf folgender rechtsgeschäftlicher Übertragung, Einräumung oder Begründung eines Rechts an eine Person des begünstigten Personenkreises als Umgehungshandlung nicht geeignet erscheint, und dass nur jene Rechtserwerbe begünstigt werden, die mehr oder weniger regelmäßig tatsächlich in Vorwegnahme einer Erbfolge geschlossen werden. Die 20-Jahre-Frist ist eine auch in anderen Rechtsbereichen üblich gewordene Frist. Eine Anpassung des Raumordnungsgesetzes, um im Zusammenhang auch darin das Entstehen von Zweitwohnsitzen auf das unvermeidliche Maß zu beschränken, wird für die nächste ROG-Novelle vorgemerkt.

Die 2. Ausnahme von der Anzeigepflicht für die Abschreibung geringwertiger Trennstücke und die Verbücherung bestimmter Infrastrukturanlagen soll vermeidbaren Aufwand auf Seite der Vertragspartner wie auch der Gemeinden hintanhaltend, ohne dass die Gefahr von Umgehungsgeschäften damit verbunden wäre.

3. Abs 3 knüpft inhaltlich an Abs 1 Z 6 lit a an und soll eine Umgehung der Erklärspflicht durch den Abschluss von "Kettenbestandsverträgen" durch denselben Bestandnehmer bzw durch ein Verschieben von dessen nahen Angehörigen verhindern. Die von Abs 3 erfassten "Kettenbestandsverträge" müssen sich nicht auf dasselbe Bestandsobjekt beziehen (etwa auf dieselbe Wohnung in einer Anlage), sondern es genügt für die Anwendung der Zusammenrechnungsregel bereits, wenn das Bestandsobjekt zwar gewechselt, dennoch aber jeweils in derselben Anlage liegt.

4. Abs 4 knüpft inhaltlich an Abs 1 Z 9 an und zählt Vertragskonstruktionen auf, bei denen eine Gleichwertigkeit der Auswirkungen mit der Einräumung oder Übertragung von im Abs 1 Z 1 bis 8 und 10 genannten Rechten in jedem Fall als gegeben angenommen wird. Als Vertragskonstruktion in diesem Sinn kommt etwa auch ein Dienstvertrag in Betracht, in dem die Nutzung eines Wohnobjekts zu Freizeit Zwecken als Entgeltsbestandteil vereinbart ist.

5. Abs 5 Z 1 lit b und c knüpft an Abs 1 Z 10 und 11 an und berücksichtigt jene Fälle, in denen der Rechtserwerb nicht auf Grund eines zweiseitigen Rechtsgeschäfts, sondern auf Grund einer einseitigen Erklärung (der Stiftungserklärung bzw der Erklärung zur Ausübung eines Gestaltungsrechts) erfolgt. Auch in diesen Fällen ist in Analogie zu den Fällen eines Rechtserwerbs auf Grund eines zweiseitigen Rechtsgeschäfts (Z 1 lit a) der Anzeiger eine schriftliche Ausfertigung der Rechtsgrundlage für den Rechtserwerb anzuschließen.

6. Abs 6 Z 1 ermächtigt die Landesregierung im Interesse einer Erleichterung der inhaltlichen Prüfung eines Rechtsgeschäftes im Sinn des Abs 1 Z 9 und der Beurteilung einer allfälligen Anzeigepflicht, mit Verordnung nähere Kriterien für das Vorliegen eines solchen Rechtsgeschäftes festzulegen.

Zu § 13d:

1. Gemäß § 13c Abs 1 sind alle darunter fallenden Rechtsgeschäfte dem Bürgermeister anzuzeigen, soweit es sich nicht um Rechtsgeschäfte mit Personen handelt, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören (§ 13c Abs 2). Anlässlich der Anzeige hat der Rechtserwerber die im Abs 1 festgelegte "Nutzungserklärung" abzugeben. Diese Nutzungserklärung ist vor dem Hintergrund der "jeweils geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen" abzugeben. Diese dynamische Verweisung auf die einschlägigen raumordnungsrechtlichen Bestimmungen ermöglicht die Anwendung des Erklärungssystems auch im Fall von künftigen Änderungen des Raumordnungsgesetzes 2009.

Die Anzeige- und Erklärungspflicht besteht auch dann, wenn dem Rechtserwerber die Nutzung des Gegenstands des Rechtsgeschäfts zu Zweitwohnzwecken gemäß § 31 Abs 3 ROG 2009 ausnahmsweise gestattet worden ist. Der Rechtserwerber hat in der Nutzungserklärung zu erklären, dass er den Gegenstand des Rechtsgeschäfts "außer in den Fällen einer ausnahmsweisen Gestattung gemäß § 31 Abs 3 ROG 2009 weder selbst noch durch Dritte als Zweitwohnung entgegen den jeweils geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen nutzen bzw nutzen lassen wird". Der durch den Abs 1 bereits vorgezeichnete Inhalt der Nutzungserklärung nimmt daher sowohl auf den Umstand Bedacht, dass dem Rechtserwerber schon vor der Anzeige des Rechtsgeschäfts eine Ausnahme gemäß § 31 Abs 3 ROG 2009 erteilt worden ist, als auch auf die Möglichkeit einer späteren Erteilung einer derartigen Ausnahme. Wird der Gegenstand des Rechtsgeschäfts nicht nach Maßgabe der in der Ausnahme gemäß § 31 Abs 3 ROG 2009 festgelegten zeitlichen und allenfalls sachlichen Beschränkungen zu Zweitwohnzwecken genutzt, liegt ein gemäß § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 strafbares und daher gemäß § 32b zu sanktionierendes Verhalten nicht vor. Eine Weiternutzung des Gegenstandes des Rechtsgeschäftes als Zweitwohnung nach Ablauf der Befristung (§ 31 Abs 3 vorletzter Satz ROG 2009) ist gemäß § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 strafbar und in weiterer Folge mit den Sanktionen des § 32b verbunden.

In den im zweiten Satz angeführten Fall ist die Abgabe einer "Nutzungserklärung" nicht erforderlich.

Der Bürgermeister hat über die Abgabe der Nutzungserklärung gemäß Abs 1 erster Satz oder über das Vorliegen der Voraussetzungen des zweiten Satzes eine Bescheinigung auszustellen; soll der Rechtserwerb auch grundbücherlich durchgeführt werden, ist das Vorliegen einer dieser Bescheinigungen eine Eintragungsvoraussetzung (§ 30 Abs 1a). Zur Abgabe der Nutzungserklärung ist der Rechtserwerber verpflichtet; es handelt sich dabei um eine höchstpersönliche Verpflichtung, die außer in den im letzten Satz des Abs 1 geregelten Fällen nicht auf einen Dritten übertragen werden kann.

2. Zum Verhältnis der Bescheinigungen gemäß § 13b Abs 2 zu den Bescheinigungen gemäß § 13d Abs 4: Die Bescheinigungen gemäß § 13b Abs 2 und § 13d Abs 4 schließen einander aus. Durch die Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 bescheinigt der Bürgermeister letztlich, dass die Bestimmungen des neuen Abschnittes 2a auf das bekanntgegebene Rechtsgeschäft nicht anwendbar sind. Die Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 kommt daher nicht in Betracht. Liegt dem Rechtsgeschäft dagegen ein Baugrundstück zugrunde, kommt die Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 nicht in Betracht. Der Bürgermeister hat in diesem Fall unter den weiteren Voraussetzungen eine Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 Z 1 oder Z 2 auszustellen.

Zu Z 10 (§ 14):

1. Die im ersten Satz des Abs 1 enthaltene Verweisung wird richtiggestellt.
2. § 14 (und auch der speziellere § 7) sind nur dann anzuwenden, wenn eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft erforderlich ist. Im Umkehrschluss ergibt sich daraus, dass einer Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 Z 1 keine Auflagen oder Bedingungen beigefügt werden können.

Zu Z 11 (§§ 15 bis 16a):

Zu § 15:

1. Abs 1 regelt das Verhältnis des neuen Abschnittes 2a zu den Bestimmungen über den rechtsgeschäftlichen Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und über den rechtsgeschäftlichen Grundverkehr mit Ausländern. Die Aufnahme einer solchen Bestimmung ist deshalb erforderlich, da es zwischen den einzelnen Bereichen zu Überschneidungen kommen kann (vgl etwa § 13b Abs 1 Z 2 und 3, nach denen auch land- und forstwirtschaftliche Grundstücke vom Begriff des "Baugrundstücks" erfasst sein können).

Die Bestimmungen der Abschnitte 1, 2 und 2a sind nebeneinander anzuwenden. Das bedeutet insbesondere, dass die Grundverkehrsbehörde in Fällen, die sowohl einer Zustimmung nach

den Bestimmungen des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs als auch einer Zustimmung nach den Bestimmungen des Ausländergrundverkehrs bedürfen, die eine Zustimmung nicht erteilen darf, wenn die andere Zustimmung zu verweigern ist. Gleiches gilt auch für die Zustimmung nach den Bestimmungen des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs, wenn die erforderliche Ausstellung der Bestätigung gemäß § 11 Abs 3 zu versagen ist. Weiters ist im § 5 Abs 1 Z 5 und im § 12 Abs 1 vorgesehen, dass die grundverkehrsbehördliche Zustimmung nicht erteilt werden darf, wenn – außer in den Fällen, die mangels Anzeigepflicht gemäß § 13c Abs 1 oder 2 keiner Bescheinigung bedürfen, – weder eine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 noch eine Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 vorliegt. Auf diese Weise wird das Vorliegen einer solchen Bescheinigung auch zu einer mittelbaren Voraussetzung für die grundbücherliche Eintragung des Rechtserwerbs. Sind dagegen nur die Bestimmungen des Abschnitts 2a anzuwenden, ist das Vorliegen einer Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 bzw § 13d Abs 4 eine unmittelbare Intabulationsvoraussetzung (siehe auch § 30 Abs 1a).

2. In der Z 2 des Abs 2 wird der Anwendungsbereich des geltenden Abs 2 auch auf den nicht bereits von der Z 1 erfassten Rechtserwerb ausgedehnt. Die Z 2 erfasst diejenigen Erwerbsvorgänge, auf welche weder die Bestimmungen des 1. Abschnittes noch die Bestimmungen des 2. Abschnittes (von vorneherein) anzuwenden sind sowie diejenigen Erwerbsvorgänge, die nur deshalb einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung nicht bedürfen, weil ein Ausnahmetatbestand gemäß § 3 Abs 2 oder 11 Abs 2 oder 3 vorliegt. Außerdem ist berücksichtigt, dass die Grundverkehrsbehörde in den Fällen des § 11 Abs 3 eine Bestätigung auszustellen hat. In der Praxis erfasst die neue Z 2 primär Erwerbsvorgänge von Inländern oder gleichgestellten Ausländern an nicht land- und forstwirtschaftlichen Baugrundstücken.

Zu § 16:

1. Allgemeines:

1.1. Gemäß dem geltenden Art 2 Abs 1 der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken (im Folgenden als "Vereinbarung" bezeichnet) darf ein Rechtsgeschäft (grundbücherlich) nicht durchgeführt werden, solange die erforderliche verwaltungsbehördliche Genehmigung oder eine Bestätigung der Behörde über die Nichtuntersagung eines nach landesgesetzlichen Vorschriften anzuzeigenden Rechtsvorgangs nicht erteilt oder eine nach diesen Vorschriften erforderliche Erklärung nicht abgegeben ist. Mit der Versagung der Genehmigung bzw mit der Untersagung wird das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam.

1.2. Der Europäische Gerichtshof hat in seinem Urteil vom 1. Dezember 2005 in der Rechtssache C-213/04 zu § 29 Abs 2 des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes, LGBl Nr 61/1993 (im Folgenden als "VGVG" abgekürzt), ausgesprochen, dass "Art 56 Abs 1 EG der Anwendung einer nationalen Regelung auf dem Gebiet des Grunderwerbs [...] entgegen steht, wonach die bloße verspätete Abgabe der geforderten Erklärung über den Erwerb zur rückwirkenden

Rechtsunwirksamkeit des betreffenden Grundverkehrsgeschäft führt." Eine Sanktionsmaßnahme, die wegen der Nichterfüllung eines bloßen Formerfordernisses automatisch die rückwirkende Rechtsunwirksamkeit eines Grundverkehrsgeschäfts vorsieht, steht nach Auffassung des Gerichtshofes in keinem angemessenen Verhältnis zu dem [mit der Nichtigkeitssanktion] verfolgten Allgemeininteresse steht (Rz 53 und 54 des Urteils). "Die verspätete Abgabe einer Erklärung könne", so der Gerichtshof weiter, "mit anderen, in ihrer Wirkung weniger weitgehenden Maßnahmen wie etwa Geldbußen geahndet werden. Ebenso könne ins Auge gefasst werden, es dem Antragsteller zu ermöglichen, die Gründe für die Verspätung zu erläutern oder der Behörde die Möglichkeit einzuräumen, unter bestimmten Voraussetzungen auch eine verspätete Erklärung anzunehmen" (Rz 62 des Urteils).

§ 29 Abs 2 VGVG entsprach Art 2 Abs 2 der Vereinbarung sowie dem geltenden § 16 Abs 2 GVG 2001; von dem vom Europäischen Gerichtshof festgestellten Widerspruch des § 29 Abs 2 VGVG zu Art 56 Abs 1 EG sind daher mittelbar auch Art 2 Abs 2 der Vereinbarung sowie § 16 Abs 2 GVG 2001 betroffen. Zwischenzeitlich hat der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 1.10.2007, G 237/06-11, die Verfassungswidrigkeit von Teilen des § 21 Abs 2 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1997, LGBl Nr 11, – der Vorgängerbestimmung zum geltenden § 16 Abs 2 GVG 2001 – wegen Inländerdiskriminierung festgestellt.

1.3. Grundlage für eine gemeinschaftsrechts- und verfassungskonforme Anpassung des geltenden § 16 GVG 2001 ist die im LGBl unter Nr 51/2009 kundgemachte Änderung des Art 2 Abs 2 der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken.

2. Zu Abs 1 und 2:

2.1. Abs 2 wird an die im LGBl Nr 51/2009 kundgemachte Änderung des Art 2 Abs 2 der Vereinbarung angepasst.

2.2. Darüber hinaus wird Abs 1 und 2 auch an die Bestimmungen des neuen Abschnitts 2a angepasst: Gemäß dem ersten Satz des Abs 1 darf ein Rechtsgeschäft auch solange nicht durchgeführt werden, als nicht auch eine Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 vorliegt (vgl dazu auch § 30 Abs 1a). Wird die Ausstellung einer erforderlichen Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 Z 1 versagt, wird auch das Rechtsgeschäft rückwirkend unwirksam.

2.3. Abweichend vom geltenden § 16 Abs 2 tritt die rückwirkende Nichtigkeit eines Rechtsgeschäftes nicht mehr schon dann ein, wenn innerhalb einer Frist von zwei Jahren um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht angesucht oder eine Nutzungserklärung nicht abgegeben wird, sondern wenn eine von der Grundverkehrsbehörde gesetzte Frist zur Nachholung der versäumten Handlungen (Antragstellung oder Erklärung) ungenützt verstreicht. Die Grundverkehrsbehörde hat dem Rechtserwerber daher zunächst sein Versäumnis zur Kenntnis zu bringen und diesem gleichzeitig eine Frist zur Nachholung der versäumten Handlung zu set-

zen. Das Rechtsgeschäft wird erst dann unwirksam, wenn die von der Grundverkehrsbehörde gesetzte Frist zur Nachholung der versäumten Handlung ungenützt verstrichen ist.

Durch die Verpflichtung der Grundverkehrsbehörde zur gesonderten Verständigung des Rechtserwerbers und zur Einräumung einer Frist zur Nachholung der versäumten Handlung wird verhindert, dass ein Rechtsgeschäft schon dann rechtsunwirksam wird, wenn grundverkehrsrechtliche Pflichten aus bloßer Nachlässigkeit oder irrtümlich nicht beachtet werden. Damit wird die vom Europäischen Gerichtshof geforderte Verhältnismäßigkeit der Rechtsfolge (vgl Rz 53 und 54 des Urteils in der Rechtssache C-213/04) sichergestellt.

2.4. Unter der Grundverkehrsbehörde im Sinn des Abs 2 Z 2 ist die sachlich zuständige Grundverkehrsbehörde, also diejenige Behörde, die zur Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung oder zur Ausstellung der Bescheinigung gemäß § 13b Abs 4 Z 1 zuständig ist, zu verstehen. Von wem die Grundverkehrsbehörde von einem Umstand gemäß Z 2 in Kenntnis gesetzt wurde, ist nicht entscheidend; entsprechende Hinweise an die Grundverkehrsbehörde können vom Grundbuchsgericht, einer anderen Behörde oder gar vom Vertragspartner des Rechtserwerbers, der ein Interesse an der rechtmäßigen Abwicklung des Rechtsgeschäfts hat, stammen.

Zu Abs 3:

Diese Bestimmung, die dem bisherigen zweiten Halbsatz des Abs 2 entspricht, wird um die anzeigepflichtigen Bestandsverhältnisse gemäß § 13c Abs 1 Z 6 lit a und Abs 3 ergänzt.

Zu § 16a:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem geltenden § 16 Abs 3. Die für die Erteilung der Zustimmung örtlich und sachlich zuständige Grundverkehrsbehörde wird darüber hinaus auch ermächtigt, den Eigentümer zur Auflassung der Benutzung eines Grundstücks aufzufordern, solange die grundverkehrsbehördliche Zustimmung nicht erteilt ist. Damit werden jene Fälle erfasst, in denen der Eigentümer nicht auch gleichzeitig Partei eines Rechtsgeschäftes ist, wie im Fall von (zustimmungspflichtigen) Unterbestandsverhältnissen, jedoch auf Grund seines Vollrechts an der Sache sehr wohl für die Herstellung eines dem Grundverkehrsgesetz entsprechenden Zustands sorgen kann (etwa durch die Änderung des eine Unterbestandgabe zulassenden Bestandsvertrages). Gleiches gilt auch für die in dieser Bestimmung angeführten Eigentümer eines Superädifikats, den Fruchtnießungsberechtigten oder den Inhabern eines Baurechts. Zu den Folgen einer Missachtung einer solchen Aufforderung wird auf die §§ 32c und 35 Abs 1 Z 3 sowie auf die Erläuterungen dazu verwiesen.

Zu den Z 12 bis 14 (§§ 17 bis 19):

Vorbemerkung:

Die in den §§ 17 bis 19 enthaltenen Bestimmungen über den Rechtserwerb im Weg der Zwangsversteigerung werden an die im neuen Abschnitt 2a enthaltenen Beschränkungen des Verkehrs mit Baugrundstücken angepasst. Darüber hinaus wird auch die Zwangsversteigerung von Baurechten in den Anwendungsbereich dieser Bestimmungen einbezogen (vgl dazu § 133 EO), da auch die Einräumung eines Baurechts gemäß den §§ 3 Abs 1 lit c und 11 Abs 1 lit c zum Kreis der zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäfte zählt und gemäß § 13c Abs 1 Z 4 mit der Verpflichtung zur Abgabe einer Nutzungserklärung gemäß § 13d verbunden ist. Das Vorliegen einer Bescheinigung gemäß den §§ 13b Abs 2 und 13d Abs 4 Z 1 oder 2 ist in den Fällen, in denen eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zum Rechtserwerb erforderlich ist, bereits eine Voraussetzung für die Erteilung der Zustimmung (vgl dazu die Erläuterungen zu den §§ 5 und 12). In den Fällen, in denen eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zum Rechtserwerb nicht erforderlich ist – das sind sowohl jene Fälle, in denen eine Ausnahme vom Erfordernis der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gemäß § 3 Abs 2 bzw § 11 Abs 2 vorliegt, als auch diejenigen Fälle, in denen von einem Inländer oder einem gleichgestellten Ausländer Rechte an einem (nicht land- oder forstwirtschaftlichen) Baugrundstück erworben werden –, ist das Vorliegen einer Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 Z 1 oder 2 die einzige Voraussetzung für den Rechtserwerb. Auch im Fall eines Rechtserwerbs durch einen nicht gleichgestellten Ausländer zu einem im § 11 Abs 3 angeführten Zweck ist eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zum Rechtserwerb nicht erforderlich, allerdings ist hier neben dem Vorliegen einer Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 auch das Vorliegen einer Bestätigung gemäß § 11 Abs 3 Voraussetzung für den weiteren Rechtserwerb. Dem wird in den §§ 17 bis 21 Rechnung getragen. (Zum Verhältnis der Bescheinigungen gemäß § 13b Abs 2 und § 13d Abs 4 zueinander siehe die Erläuterungen zu § 13d Pkt 2.)

Zu § 17:

2.1. Abs 1 Z 1 ordnet auch für die Fälle, in denen eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung nicht erforderlich ist, an, dass das Exekutionsgericht den Zuschlag nur unter dem Vorbehalt der Ausstellung einer Bescheinigung gemäß den §§ 13b Abs 2 oder 13d Abs 4 und erforderlichenfalls einer Bestätigung gemäß § 11 Abs 3 erteilen darf. Dem folgend kann der Beschluss über die Erteilung des Zuschlags nur dann für wirksam erklärt, ausgefertigt und verlautbart werden, wenn dem Exekutionsgericht innerhalb einer Frist von vier Monaten ab der Aufforderung eine Bescheinigung gemäß den §§ 13b Abs 2 oder 13d Abs 4 und erforderlichenfalls eine Bestätigung gemäß § 11 Abs 3 vorgelegt wird (Abs 3 Z 1). Diese Verpflichtung besteht nicht nur in den Fällen, in denen von vorneherein eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung nicht in Betracht kommen kann (eben weil es sich nicht um ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück oder es sich bei der Person des Meistbietenden um einen Inländer oder gleichgestellten Aus-

länder handelt), sondern auch dann, wenn eine Ausnahme von der grundverkehrsbehördlichen Zustimmungspflicht gemäß den §§ 3 Abs 2 oder 11 Abs 2 vorliegt.

Abs 1 Z 2 entspricht dem ersten Satz des geltenden § 17 Abs 1.

2.2. Gemäß Abs 2 Z 1 lit a ist der Meistbietende vom Exekutionsgericht aufzufordern, innerhalb einer Frist von vier Monaten diesem eine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 vorzulegen. Diese Verpflichtung tritt zu der bereits im zweiten Satz des geltenden § 17 Abs 1 enthaltenen Verpflichtung des Exekutionsgerichtes, den Meistbietenden in den in der lit b und lit c genannten Fällen (Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes oder durch einen nicht gleichgestellten Ausländer) und unter den darin genannten weiteren Voraussetzungen (das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes gemäß § 3 Abs 2 oder § 11 Abs 2 ist nicht offenkundig oder kann auch nicht sofort nachgewiesen werden) zur Vorlage der entsprechenden Unterlagen aufzufordern hinzu (arg.: "sowie"). Kommt von vorneherein eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung nicht in Betracht (eben weil es sich nicht um ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück oder es sich bei der Person des Meistbietenden um einen Inländer oder gleichgestellten Ausländer handelt), ist der Meistbietende nur zur Vorlage einer Bescheinigung gemäß Abs 2 Z 1 lit a aufzufordern.

3. Im Abs 3 Z 3 wird klargestellt, dass der bisher verwendete Begriff der "Versagung" nicht nur im Sinn einer meritorischen Erledigung, sondern auch im Sinn einer formellen Erledigung – im Sinn einer Zurückweisung des Antrags etwa aus den Gründen des § 13 Abs 3 AVG – zu verstehen ist. Dadurch wird verhindert, dass der Meistbietende durch eine mangelhafte Mitwirkung am Verfahren, etwa durch die beharrliche Weigerung, eine der Zustimmungsvoraussetzungen (zB die Vorlage einer Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4) zu erfüllen, die Grundverkehrsbehörde an einer meritorischen Erledigung des Antrages innerhalb von vier Monaten hindert, um so letztlich eine Wirksamkeitserklärung des Beschlusses über die Erteilung des Zuschlages durch das Exekutionsgericht zu erreichen.

Dieselbe Klarstellung wird im Abs 4 vorgenommen, ebenso im Abs 5 Z 3, so dass auch bei der (fristgerechten) Zurückweisung eines Antrags auf Erteilung der Zustimmung eine erneute Versteigerung anzuberaumen ist.

4. Zu Abs 4: Die Grundverkehrsbehörde hat einen bei ihr nach Ablauf der vom Exekutionsgericht festgesetzten Frist gestellten Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zurückzuweisen. Eine Versagung der Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde ist nach Ablauf von vier Monaten ab Einlangen des Antrages bei ihr nicht mehr zulässig. Der Beschluss über die Erteilung des Zuschlages ist auch dann für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren, wenn dem Exekutionsgericht nicht innerhalb von vier Monaten ab Einlangen des Antrages bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde der Bescheid vorgelegt wird, mit dem die grundverkehrsbehördliche Zustimmung versagt wird.

Zu § 18:

1. Gemäß Abs 3 dürfen beim erneuten Versteigerungstermin nur solche Personen als Bieter zugelassen werden, die dem Exekutionsgericht entweder eine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 (und dazu eine allenfalls erforderliche Bestätigung gemäß § 11 Abs 3) oder bereits eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung vorlegen können.

2. Gemäß Abs 6 wird auch der Meistbietende der ersten Versteigerung, der es unterlassen hat, dem Exekutionsgericht innerhalb einer Frist von vier Monaten ab der Aufforderung eine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 (und dazu eine allenfalls erforderliche Bestätigung gemäß § 11 Abs 3) vorzulegen und daher eine erneute Versteigerung notwendig gemacht hat (§ 17 Abs 5), wie ein mit dem Erlag des Meistbots säumiger Ersteher behandelt. Er haftet daher vor allem für einen eventuellen Ausfall am Meistbot bei der erneuten Versteigerung.

Zu § 19:

Die Bestimmung entspricht dem neuen § 17; auf die Erläuterungen dazu wird verwiesen.

Zu Z 15 (§ 21):

Die im § 21 enthaltene Verweisung auf die Bestimmungen der §§ 267 ff des Außerstreitgesetzes wird an die in den Art I und IV des im BGBl I unter Nr 68/2008 kundgemachten Feilbietungsrechtsänderungsgesetzes angepasst. Freiwillige Feilbietungen von Liegenschaften werden zwar weiterhin von einem Notar durchgeführt, dieser wird jedoch dabei nicht mehr als Gerichtskommissär tätig.

Zu den Z 16 bis 18 (§§ 22, 24 und 25):

Vorbemerkung:

Die in den §§ 22 bis 25 enthaltenen Bestimmungen über den Rechtserwerb von Todes wegen werden an die im neuen Abschnitt 2a enthaltenen Beschränkungen des Verkehrs mit Baugrundstücken angepasst. Auch in diesem Bereich gilt: Das Vorliegen einer Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 Z 1 oder 2 ist in den Fällen, in denen eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zum Rechtserwerb erforderlich ist (§ 22 Abs 1), bereits eine Voraussetzung für die Erteilung der Zustimmung (§ 22 Abs 3). In den Fällen, in denen eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zum Rechtserwerb nicht erforderlich ist – das sind diejenigen Fälle, in denen ein (nicht land- oder forstwirtschaftliches) Baugrundstück von einem Inländer oder einem gleichgestellten Ausländer im Erbweg erworben wird –, ist das Vorliegen einer Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 die einzige Voraussetzung für den weiteren Rechtserwerb.

Zu § 22:

Im Abs 1a werden die Bestimmungen der §§ 13a bis 13d auch auf den Rechtserwerb von Todes wegen als anwendbar erklärt. Es werden jedoch nicht alle denkbaren Rechtserwerbe, sondern nur die im § 22 Abs 1 Z 1 bis 3 angeführten erfasst; sie sind danach dem Bürgermeister anzuzeigen.

Zu § 24:

Gemäß § 24 Abs 1 Z 1 und 2 hat der Erwerber von Todes wegen oder dessen Einzelrechtsnachfolger in den Fällen, in denen eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung nicht erforderlich ist, eine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 vorzulegen. Wird eine solche Bescheinigung fristgerecht vorgelegt, ist gemäß Abs 3 das Abhandlungsergebnis zu verbüchern.

Zu § 25:

Wird dem Verlassenschaftsgericht nicht fristgerecht eine der im § 24 Abs 1 genannten Urkunden vorgelegt, hat es die sachlich zuständige Grundverkehrsbehörde davon zu verständigen. Welche Grundverkehrsbehörde vom Verlassenschaftsgericht konkret zu verständigen ist, hängt letztlich davon ab, welche Urkunde diesem vorzulegen gewesen wäre: Wäre dem Verlassenschaftsgericht der Bescheid über die grundverkehrsbehördliche Zustimmung vorzulegen gewesen, hat dieses die für die Erteilung der Zustimmung zuständige Grundverkehrsbehörde – die Grundverkehrskommission oder die Landesregierung – zu verständigen. Wäre nur eine Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 vorzulegen gewesen, hat dieses den Bürgermeister zu verständigen. Unter der im Abs 2 Z 2 angeführten Voraussetzung kommt daher auch dem Bürgermeister eine Antragslegitimation zu.

Zu Z 19 (§ 26):

Die im § 26 enthaltenen Bestimmungen über den Rechtserwerb durch Ersitzung und den Eigentumserwerb durch Bauen auf fremden Grund wird an die im neuen Abschnitt 2a enthaltenen Beschränkungen des Verkehrs mit Baugrundstücken angepasst. Das Vorliegen einer Bescheinigung gemäß den §§ 13b Abs 2 und 13d Abs 4 ist in den Fällen, in denen eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zum Rechtserwerb erforderlich ist, bereits eine Voraussetzung für die Erteilung der Zustimmung (vgl dazu die Erläuterungen zu den §§ 5 und 12). In den Fällen, in denen eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zum Rechtserwerb nicht erforderlich ist – das sind sowohl jene Fälle, in denen eine Ausnahme vom Erfordernis der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gemäß § 3 Abs 2 bzw § 11 Abs 2 besteht, als auch diejenigen Fälle, in denen von einem Inländer oder einem gleichgestellten Ausländer Rechte an einem (nicht land- oder forstwirtschaftlichen) Baugrundstück erworben werden –, ist das Vorliegen einer Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 die einzige Voraussetzung für

den Rechtserwerb. Auch im Fall eines Rechtserwerbs durch einen nicht gleichgestellten Ausländer zu einem im § 11 Abs 3 angeführten Zweck ist eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zum Rechtserwerb nicht erforderlich, allerdings ist hier neben dem Vorliegen einer Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 auch das Vorliegen einer Bestätigung gemäß § 11 Abs 3 Voraussetzung für den weiteren Rechtserwerb.

Zu Z 20 (§ 26a):

Die im 4. Abschnitt des Gesetzes geregelten Rechtserwerbe erfordern eine entsprechende Anpassung der §§ 11 Abs 3 und 13c und 13d, da bei diesen Erwerbsarten mangels Vorliegens eines Rechtsgeschäftes die Anzeige eines solchen naturgemäß nicht in Betracht kommt.

Zu Z 21 (§ 27):

1. Die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 2 Abs 2 (letzter Satz) und Abs 3 sowie von Bescheinigungen gemäß § 13b Abs 2 ist als Ausfluss der Baurechtszuständigkeit der Gemeinde eine Angelegenheit im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde. Ihre Anführung hier als grundverkehrsbehördliche Zuständigkeit steht damit nicht im Einklang. Sie entfällt daher.

2. Die in der Z 3 und Z 4 lit b und c des Abs 1 enthaltenen neuen Zuständigkeitsbestimmungen dienen lediglich der Klarstellung; Änderungen in den Zuständigkeiten der Grundverkehrskommissionen und der Landesregierung sind damit nicht verbunden (vgl dazu die Erläuterungen zu § 27 Abs 1 GVG 2001, Nr 222 d Blg, 4. Sess d 12. GP): In der Z 4 lit b wird klargestellt, dass die Landesregierung für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 10 Abs 2 zuständig ist, in der Z 4 lit c wird klargestellt, dass der im geltenden Abs 1 lit d verwendete Begriff des "Ausländers" nicht im weiten Sinn des § 9 Abs 1 zu verstehen ist, sondern dass diesem Begriff ein auf "Ausländer, die nicht wie Inländer zu behandeln sind" eingeschränktes Verständnis zu Grunde liegt (vgl dazu auch die Erläuterungen zu § 32 des Grundverkehrsgesetzes 1993, RV Nr 481, 5. Sess d 10. GP).

Für Rechtserwerbe an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind die Grundverkehrskommissionen zuständig (Z 3), es sei denn, dieses Rechtsgeschäft bedarf im Fall eines Rechtserwerbs durch einen nicht gleich gestellten Ausländer auch einer Zustimmung gemäß § 11 Abs 1 oder einer Anzeige gemäß § 11 Abs 3. In diesen Fällen ist die Landesregierung auf Grund ihrer allgemeinen Zuständigkeit für Rechtserwerbe durch nicht gleichgestellte Ausländer zuständige Grundverkehrsbehörde (Z 4 lit c). Ist aber für den Rechtserwerb an einem land- und forstwirtschaftlichen Grundstück durch einen nicht gleichgestellten Ausländer gemäß § 11 Abs 2 eine Zustimmung der Landesregierung gemäß § 11 Abs 1 nicht erforderlich, ist die Grundverkehrskommission auf Grund ihrer allgemeinen Zuständigkeit für Rechtserwerbe an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zuständig.

Für die Ausstellung einer Bestätigung gemäß § 11 Abs 3, die dem Rechtserwerb durch nicht mit Inländern gleichgestellte Ausländer dient, ist die Landesregierung zuständig.

Zu Z 22 (§ 29):

1. Die im geltenden Abs 1 enthaltene Befristung wird auf die im neu eingefügten § 13c enthaltene Anzeigepflicht sowie auf die Fälle eines originären Rechtserwerbs gemäß § 26 ausgedehnt.
2. Im Abs 9 wird klargestellt, dass auch die Versagung einer Bestätigung – zu denken ist dabei an die Versagung einer Bestätigung gemäß § 11 Abs 3 – mit Bescheid zu erfolgen hat.
3. Gemäß Abs 11 hat der Unabhängige Verwaltungssenat über Berufungen gegen eine Aufforderung gemäß den §§ 16a und 32b Abs 1 sowie gegen einen Feststellungsbescheid gemäß § 32b Abs 4 innerhalb von drei Monaten zu entscheiden. Dem Adressaten einer Aufforderung bzw dem Eigentümer des Baugrundstückes wird damit die Möglichkeit genommen, durch die Ergreifung eines Rechtsmittels die Herstellung eines dem Grundverkehrsgesetz entsprechenden Zustands, einer dem § 31 Abs 1 ROG 2009 entsprechenden Nutzung oder die Stellung eines Antrages auf Versteigerung (wesentlich) hinauszuzögern.

Zu Z 23.2 bis 23.5 (§ 30 Abs 1a, 2, 3 und 4):

1. Zu Abs 1a: In Bezug auf die im neuen Abschnitt 2a enthaltenen Beschränkungen des Verkehrs mit Baugrundstücken dürfen die erworbenen Rechte im Grundbuch nur dann eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch eine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 angeschlossen ist. Diese Verpflichtung besteht allerdings nur in den Fällen, in denen eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nicht erforderlich ist. Abs 1a erfasst sowohl jene Fälle, in denen eine Ausnahme vom Erfordernis der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gemäß § 3 Abs 2 bzw § 11 Abs 2 vorliegt, als auch diejenigen Fälle, in denen von einem Inländer oder einem gleichgestellten Ausländer Rechte an einem (nicht land- oder forstwirtschaftlichen) Baugrundstück erworben werden und daher mangels einer Anwendbarkeit der Bestimmungen des ersten oder zweiten Abschnittes eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung von vorneherein nicht in Betracht kommen kann. Liegt eine Ausnahmetatbestand gemäß § 3 Abs 2 oder § 11 Abs 2 vor, so ist dem Grundbuchsgesuch neben einer Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 jedenfalls auch eines der im Abs 1 Z 2 oder 3 angeführten Bescheinigungsmittel anzuschließen (arg: "unbeschadet").

Im Fall von nach den Bestimmungen des ersten oder zweiten Abschnittes zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften bildet das Vorliegen einer Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 oder § 13d Abs 4 bereits eine Voraussetzung für die Erteilung der Zustimmung (vgl dazu die Erläuterungen zu den §§ 5 und 12). Die erneute Vorlage einer solchen Bescheinigung an das Grundbuchsgericht ist in diesen Fällen entbehrlich.

2. Rechte an Grundstücken dürfen im Grundbuch auch dann eingetragen werden, wenn dem ein Bescheid der Agrarbehörde zu Grunde liegt (vgl dazu auch die Ausnahmebestimmung des § 3 Abs 2 lit d).

3. Zu Abs 4: Die rechtsgeschäftliche Übertragung des Eigentums an einem bereits bestehenden Superädifikat erfolgt gemäß § 435 ABGB iVm § 1 Abs 1 Z 1 lit a des Urkundenhinterlegungsgesetzes durch Urkundenhinterlegung.

Zu Z 24 (§ 32):

Die Änderung steht mit jener des § 16 Abs 2 im Zusammenhang. Auf die Erläuterungen dazu wird verwiesen.

Zu Z 25 (§§ 32a und 32b):

Zu § 32a:

1. Diese Bestimmung regelt die Überwachung der Nutzung eines Baugrundstücks in Bezug auf die Einhaltung des Verbots der Zweitwohnnutzung gemäß § 31 ROG 2009 und weist diese Aufgabe dem Bürgermeister (Abs 1) sowie in bestimmten Fällen der Landesregierung (Abs 2) zu. Diese Zuständigkeit des Bürgermeisters ist im übertragenen Wohnungsbereich wahrzunehmen.

2. Der zweite Satz des Abs 1 verpflichtet den Bürgermeister, einen konkreten Verdacht einer erklärungswidrigen Nutzung eines Baugrundstücks der Bezirksverwaltungsbehörde als der zur Durchführung der Verwaltungsstrafverfahren gemäß § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 zuständigen Behörde unverzüglich mitzuteilen. Diese Mitteilungspflicht ist im Interesse eines konsequenten Vollzugs der Bestimmungen des neuen Abschnitts 2a und vor dem Hintergrund des § 32b erforderlich: Der Verwaltungsstrafbehörde soll so früh wie möglich der Sachverhalt mitgeteilt werden, der den Verdacht eines strafbaren Verhaltens gemäß § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 begründet.

3. Gemäß Abs 2 hat die Landesregierung 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.

Unter dem Stichwort "Komplexität des Falles" ist in erster Linie an solche Fälle zu denken, in denen im Besonderen durch phantasievolle gesellschaftsrechtliche Konstruktionen versucht wird, das Verbot der Zweitwohnnutzung zu umgehen und die daher vertiefte juristische Kenntnisse, etwa des Gesellschaftsrechts, voraussetzen.

Im Interesse der Sparsamkeit beim Vollzug der Bestimmungen des Abschnittes 2a ist eine Überwachung durch die Landesregierung etwa dann geboten, wenn bereits von vorneherein oder in einem frühen Stadium des Verfahrens offenkundig ist, dass mit weiteren Folgeverfahren (etwa Maßnahmen gemäß § 32b) zu rechnen ist. In diesen Fällen ist die Landesregierung ermächtigt, von sich aus den für ihre (späteren) Entscheidungen relevanten Sachverhalt vollständig zu erheben.

4. Die Abs 3, 4 und 5 räumen dem Bürgermeister, den Bezirksverwaltungsbehörden und der Landesregierung besondere Befugnisse im Rahmen ihrer Überwachungstätigkeit ein.

4.1. Abs 5 ermächtigt die Bürgermeister, die Bezirksverwaltungsbehörden und die Landesregierung, bestimmte, das konkrete Rechtsgeschäft betreffende Daten (Z 1 bis 3; vgl dazu auch die Inhalte der Nutzungserklärung gemäß § 13c Abs 5), anlässlich der Überwachung der Nutzung eines Baugrundstückes gewonnene Daten (Z 4) sowie Daten zur Nutzung des Gegenstandes eines Rechtsgeschäftes (Z 6) automationsunterstützt zu erfassen und zu verarbeiten. Die Z 6 erfasst die Meldedaten derjenigen Person oder Personen, die das Baugrundstück bewohnt bzw bewohnen. Diese Personen müssen nicht zwangsläufig mit jenen Personen ident sein, deren Daten bereits gemäß Abs 5 Z 1 erfasst und verarbeitet werden dürfen.

5. Abs 6 ergänzt die Bestimmung des zweiten Satzes des Abs 1 und ermächtigt den Bürgermeister, die Bezirksverwaltungsbehörden und die Landesregierung dazu, anderen (Verwaltungsstraf-)Behörden all jene Informationen an die Hand zu geben, die sie im Zug ihrer Überwachungstätigkeit erlangt haben.

6. Die im Abs 7 festgelegten Verpflichtungen der Bezirksverwaltungsbehörden sowie des Unabhängigen Verwaltungssenats dienen dazu, der Landesregierung eine effiziente und konsequente Sicherstellung einer erklärungskonformen Nutzung eines Baugrundstückes zu ermöglichen. Die Verpflichtungen setzen den Eintritt der Rechtskraft einer Bestrafung gemäß § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 voraus.

Zu § 32b:

1. Die im § 13c geregelte Anzeigepflicht soll eine umfassende Kenntnis der Bürgermeister über die einschlägigen Transaktionen mit Baugrundstücken in den Gemeinden sicherstellen und die Bürgermeister in die Lage versetzen, die Nutzung der Baugrundstücke unter Ausnutzung der Instrumentarien des § 32a geordnet zu überwachen. Die Anzeigepflicht und daran anknüpfend die Überwachung der Nutzung von Baugrundstücken bildet die erste Säule zur Eindämmung der mit den im Pkt 1.1 beschriebenen Entwicklungen verbundenen negativen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung und die Möglichkeiten der ansässigen Bevölkerung, ihre Wohnbedürfnisse zu befriedigen. Diese erste Säule wird durch die im § 32b festgelegten Sanktionen als zweite Säule ergänzt: Im Fall einer bereits im Weg eines Verwaltungsstrafverfahrens gesicherten Feststellung einer Nutzung eines Baugrundstücks zu Zweitwohnzwecken entgegen der

vom Rechtserwerber abgegebenen Erklärung gemäß § 13d und daher letztlich entgegen den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes 2009 hat die Behörde die Schritte zu ergreifen, die zur Herstellung eines der Nutzungserklärung bzw diesen Bestimmungen entsprechenden Zustandes erforderlich sind.

2. Die im § 32b geregelten Maßnahmen setzen bei demjenigen an, der eine Nutzungserklärung gemäß § 13d Abs 1 abgegeben hat. Unter den weiteren, im Abs 1 festgelegten Voraussetzungen ist der Erklärende aufzufordern, ein noch andauerndes erklärungswidriges Nutzen oder Nutzenlassen zu beenden und jedes weitere erklärungswidrige Nutzen oder Nutzenlassen des Gegenstandes der Erklärung zu unterlassen. Der behördliche Auftrag gemäß Abs 1 hat daher auch ein Verbot des künftigen Nutzens oder Nutzenlassens durch eine andere Person als diejenige, hinsichtlich deren Nutzung die Bestrafung gemäß § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 erfolgt ist, zum Inhalt. Kommt der einmal gemäß Abs 1 Aufgeforderte diesem, in die Zukunft gerichteten Auftrag nicht nach, hat die Landesregierung dieses Zuwiderhandeln festzustellen und sofort nach Abs 4 vorzugehen, ohne eine weitere Bestrafung gemäß § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 hinsichtlich des aktuellen Nutzers abwarten zu müssen.

2.1. Abs 1 Z 1 betrifft den wohl klassischen Fall, dass der Erklärende selbst wegen der unzulässigen Nutzung des Gegenstands des Rechtsgeschäfts gemäß dem ersten Tatbestand des § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 bestraft worden ist. An eine solche Bestrafung des Nutzers anknüpfend hat die Landesregierung diesen aufzufordern, innerhalb einer angemessenen Frist ein noch andauerndes erklärungswidriges Nutzen oder Nutzenlassen zu beenden und jedes weitere erklärungswidrige Nutzen oder Nutzenlassen des Gegenstandes der Erklärung zu unterlassen. Der so Aufgeforderte kann diesem Auftrag sowohl in rechtlicher Hinsicht, etwa durch einen Verkauf des Objekts, aber auch bloß in faktischer Hinsicht, etwa durch Umwandlung seines Zweitwohnsitzes in einen Hauptwohnsitz oder durch eine bloß faktische Aufgabe der Nutzung bei weiterhin aufrechterm Rechtsverhältnis mit seinem Rechtsvorgänger entsprechen.

Daneben betrifft die Z 1 den Fall, dass der Erklärende gemäß dem zweiten Tatbestand des § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 bestraft worden ist. Ob dabei auch diejenige Person, deren Nutzung den Anlass für die Bestrafung gemäß § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 gebildet hat, selbst eine Erklärung gemäß § 13d abgegeben hat, ist für die Erteilung eines Auftrags gemäß Abs 1 nicht von Bedeutung.

2.2. Abs 1 Z 2 hat vor allem diejenige Fälle vor Augen, in denen nicht der erklärungswidrig Handelnde, sondern ein von ihm verschiedener Dritter den Gegenstand der Erklärung entgegen § 31 ROG 2009 nutzt und gemäß dem ersten oder zweiten Tatbestand des § 78 Abs 1 Z 3 ROG 2009 bestraft wurde. Auch hier ist es für die Erteilung eines Auftrags gemäß Abs 1 nicht von Bedeutung, ob der Dritte selbst eine Erklärung gemäß § 13d abgegeben hat.

3. Aufträge gemäß Abs 1 sind nach den Bestimmungen des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes zu vollstrecken. Dazu ergänzend regelt Abs 4 die Konsequenzen für den Eigentümer einer

Liegenschaft oder eines Superädifikats oder für den Inhaber eines Baurechts, wenn dieser einem Auftrag gemäß Abs 1 nicht nachkommt: Das Objekt ist auf Antrag der Landesregierung zu versteigern.

3.1. Die Einschränkung des Anwendungsbereichs des Abs 4 auf Liegenschaften, Superädifikate und Baurechte ergibt sich aus § 133 EO.

3.2. Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Antrages auf Versteigerung des Baugrundstückes ist jedoch, dass die Landesregierung mit Bescheid (!) festgestellt hat, dass der Eigentümer einem Auftrag gemäß Abs 1 innerhalb der dafür festgesetzten und allenfalls gemäß Abs 3 verlängerten Frist nicht nachgekommen ist. Diese einschränkende Voraussetzung ist vor dem Hintergrund des den von einer Grundverkehrsbehörde gestellten Antrag auf Versteigerung einer Liegenschaft abweisenden Beschlusses des Landesgerichts Innsbruck vom 4. Mai 2006 (1 R 117/06x) und des diese Entscheidung bestätigenden Beschlusses des Obersten Gerichtshofes vom 21. Dezember 2006 (3 Ob 161/06g) zu sehen:

Den gerichtlichen Entscheidungen lag der Antrag einer Tiroler Grundverkehrsbehörde auf Zwangsversteigerung eines Grundstückes zu Grunde, weil dessen Eigentümer einem behördlichen Auftrag, die Nutzung des Grundstückes als Freizeitwohnsitz zu unterlassen, nicht entsprochen hat. (Gemäß § 14 Abs 4 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 hat die Grundverkehrsbehörde im Fall der Missachtung eines behördlichen Auftrags, die Nutzung eines Objekts als Freizeitwohnsitz zu unterlassen, die Zwangsversteigerung des Objekts bei Gericht zu beantragen.) Das Landesgericht Innsbruck hat in seinem Beschluss vom 4. Mai 2006 unter ausführlicher Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes zu Fragen von grundverkehrsbehördlichen Sanktionssystemen ausgesprochen, dass "für die Zulässigkeit der Versteigerungsanktion unter anderem erforderlich [ist], dass im nationalen Recht umschriebene materiell-rechtliche Bestimmungen verletzt werden und dass diese Rechtsverletzung in einem qualifizierten, die Gesamtumstände des Falles berücksichtigenden ordnungsgemäßen Behördenverfahren, das die Qualität einer Gerichtsentscheidung nach gemeinschaftsrechtlichen Grundsätzen aufweist (...) festgestellt wird". Daraus ergibt sich, dass für die Zulässigkeit der Versteigerungsanktion nicht nur eine qualifizierte Feststellung der gesetzwidrigen Verwendung der Liegenschaft und eine bescheidmäßige Aufforderung zur Unterlassung der rechtswidrigen Verwendung des betreffenden Objekts erforderlich sind, sondern auch "eine qualifizierte Feststellung der Nichtbefolgung" des auf die Unterlassung der rechtswidrigen Verwendung des Objekts gerichteten Behördenauftrages. "Keine dieser Feststellungen" – so das Landesgericht Innsbruck weiter – "kann im Exekutionsbewilligungsverfahren erfolgen, [weshalb] die qualifizierte Feststellung der Missachtung des behördlichen Auftrags und damit die fortgesetzte grundverkehrswidrige Verwendung der Liegenschaft als materielle Exekutionsbewilligungsvoraussetzung bereits im Antrag zu behaupten und zu bescheinigen gewesen wäre." Der Oberste Gerichtshof hat in seinem die Rechtsansicht des Landesgerichtes Innsbruck bestätigenden Beschluss vom 21. Dezember 2006 (3 Ob 161/06g) ausgesprochen, dass "nur

rechtskräftige vollstreckbare Bescheide von Verwaltungsbehörden in Angelegenheiten des öffentlichen Rechts (wie hier des Grundverkehrs mit Baugrundstücken) Exekutionstitel nach § 1 Z 12 EO [sind]" und dass "Ausfertigungen solcher Titel mit dem Exekutionsantrag vorzulegen sind".

Die im Abs 4 enthaltene Einschränkung der Antragslegitimation der Landesregierung trägt dieser Rechtsprechung Rechnung und verpflichtet die Landesregierung vor der Stellung eines Antrages auf Versteigerung des Baugrundstückes dessen fortgesetzte gesetzwidrige Verwendung entgegen einem Auftrag gemäß Abs 1 mit Bescheid festzustellen.

3.3. Die bescheidmäßige Feststellung der fortgesetzten gesetzwidrigen Verwendung entgegen einem Auftrag gemäß Abs 1 stellt für sich genommen noch keinen tauglichen Exekutionstitel dar. *Neumayr, Exekutionsrecht*² (2006), S 56, folgend muss "der Exekutionstitel immer einen eindeutig vollstreckbaren Inhalt haben, also auf eine bestimmte Leistung, Duldung oder Unterlassung gerichtet sein" und "entziehen sich feststellende oder rechtsgestaltende Entscheidungen naturgemäß der Vollstreckung".

Der im Zusammenhang mit der Feststellung der fortgesetzten gesetzwidrigen Verwendung entgegen einem Auftrag gemäß Abs 1 zu treffende weitere Ausspruch, dass die Landesregierung berechtigt ist, namens des Landes Salzburg die Versteigerung der Liegenschaft, des Superädifikats oder des Baurechts zu betreiben, schafft den für die Versteigerung notwendigen Exekutionstitel.

3.4. Die Versteigerung der Liegenschaft, des Superädifikats oder des Baurechts erfolgt nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Versteigerung von Liegenschaften (§§ 133 ff EO). Das Interesse des Landes Salzburg ist – im Gegensatz zum Interesse eines die Exekution auf eine Liegenschaft wegen einer Geldforderung betreibenden Gläubigers – auf die Herstellung eines dem § 31 ROG 2009 entsprechenden Zustandes gerichtet. Vor diesem Hintergrund enthält Abs 5 die dafür erforderlichen verfahrensrechtlichen Sonderbestimmungen.

In kompetenzrechtlicher Hinsicht stützen sich diese Bestimmungen auf Art 15 Abs 9 B-VG. Der Verfassungsgerichtshof hat dazu wiederholt (vgl dazu etwa die Erk VfSlg 8989 und 10.097) ausgesprochen, dass "der Umstand, dass das allgemeine bürgerliche Recht auch bei Fehlen einer besonderen Bestimmung zu einem bestimmten Ergebnis führt, einer eigenständigen Regelung durch den Landesgesetzgeber nicht entgegen (steht)", dass "der Gesetzgebung auch im Bereich des Art 15 Abs 9 B-VG ein Regelungsspielraum offenbleiben (muss)" und dass "zivilrechtliche Regelungen in einem Landesgesetz zulässig sind, sofern sie in einer unerlässlichen Verbindung mit anderen Bestimmungen stehen, die den Hauptinhalt des Gesetzes bilden, wofür ein rechtstechnischer Zusammenhang mit der im Landesgesetz getroffenen verwaltungsrechtlichen Regelung erforderlich ist".

Ziel der im Abs 5 enthaltenen verfahrensrechtlichen Sonderbestimmungen ist es, dem Eigentümer der Liegenschaft oder des Superädifikats oder dem Inhaber des Baurechts zu verunmög-

lichen, durch Umgehungskonstruktionen die Durchsetzung der Interessen des Landes Salzburg an einer dem § 31 ROG 2009 entsprechenden Nutzung zu vereiteln. Die in den § 133 ff EO enthaltenen Bestimmungen berücksichtigen nicht diese spezifische Interessenlage des Landes Salzburg, die auf eine der Raumordnung entsprechenden Nutzung von Grund und Boden (§ 13a) gerichtet ist und die im Weg einer Versteigerung realisiert werden soll. Diese Bestimmungen sind daher im Sinn der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zu Art 15 Abs 9 B-VG erforderlich (vgl dazu etwa die Erk VfSlg 19.146 und 18.102). Das gilt vor allem für die in der Z 1 enthaltene Bestimmung, da nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zu § 133 Abs 1 EO ein rechtsgeschäftlich eingeräumtes Veräußerungsverbot der Bewilligung der Versteigerung entgegen steht.

Zu § 32c:

Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem § 32b Abs 4. Eine (rechtskräftige) Bestrafung gemäß § 35 Abs 1 Z 3 ersetzt die gemäß § 32b Abs 4 erforderliche Feststellung (siehe die Erläuterungen dazu).

Zu Z 26 (§ 35 Abs 1):

1. Die neue Verwaltungsübertretung gemäß Z 2 zielt darauf, dass das Verbot der Vornahme von bestimmten Maßnahmen durch den Rechtserwerber noch vor Erhalt der erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Zustimmung oder vor Vorliegen der Bescheinigungen betreffend die Nutzung nicht als Zweitwohnung beachtet wird.
2. Die Z 3 ist an den neuen §16a angepasst (bisher Z 1).
3. In der Z 4 (bisher Z 2) entfällt die Strafbarkeit des berufsmäßigen Parteienvertreter des Rechtserwerbers: Gemäß § 29 Abs 1 ist ausschließlich der Rechtserwerber verpflichtet, die erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu beantragen oder die erforderliche Anzeige zu erstatten. Der berufsmäßige Parteienvertreter ist dem gegenüber gemäß § 29 Abs 10 nur zur "Mitteilung des Vertrages" verpflichtet. Eine Verpflichtung des berufsmäßigen Parteienvertreter kann sich allenfalls aus dem Vollmachtsverhältnis zwischen dem Rechtserwerber und dem Parteienvertreter ergeben. Trotzdem ist eine Nichtbeachtung der gesetzlichen Pflichten dem Rechtserwerber zuzurechnen.
4. Die Z 6 soll die Wirksamkeit der Kontrollbefugnisse des Bürgermeisters sicherstellen.
5. Die Z 1, 5 und 7 entsprechen den bisherigen Z 4, 3 bzw 5.

Zu Z 27 (§ 35a):

Erlangen bundesrechtliche Vorschriften kraft Verweisung im Landesrecht normative Kraft, kann die Verweisung nicht dynamisch auf das jeweils geltende Bundesrecht erfolgen. Bei den hier genannten Gesetzen ist die Fassung, in der sie im Rahmen der jeweiligen Bestimmung des

Grundverkehrsgesetzes gelten, mit jener fixiert, die sich aus den Novellen bis einschließlich der letztangeführten ergibt.

Zu Z 28 (§ 39):

Diese Bestimmung regelt das Inkrafttreten des Gesetzes und enthält in ihren Abs 2 und 3 die erforderlichen Übergangsbestimmungen. Die in den §§ 13c und 13d enthaltene Anzeigepflicht sowie Pflicht zur Abgabe einer Nutzungserklärung besteht im Fall eines rechtsgeschäftlichen Erwerbs von Baugrundstücken nicht, wenn das Rechtsgeschäft vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes abgeschlossen worden ist.

Die Landesregierung stellt sohin den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Das vorstehende Gesetz wird zum Beschluss erhoben.
2. Die Gesetzesvorlage wird dem Verfassungs- und Verwaltungsausschuss zur Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.

