

Nr 26 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
6. Session der 16. Gesetzgebungsperiode

Vorlage der Landesregierung

Gesetz vom zur Regelung des Grundverkehrs im Land Salzburg (Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 – S.GVG 2023), zur Änderung des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 und zur Aufhebung des Salzburger Landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes 1970

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Gesetz vom zur Regelung des Grundverkehrs im Land Salzburg (Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 – S.GVG 2023)

Inhaltsverzeichnis

1. Hauptstück

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Grundstücken

1. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken („Grüner Grundverkehr“)

1. Unterabschnitt

Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden

§ 1

2. Unterabschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§ 2 Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, land- oder forstwirtschaftliche Nutzung

§ 3 Land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, Hofstelle

§ 4 Landwirt

§ 5 Einheitswerte von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und Betrieben

§ 6 Bewertung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und von Rechten

3. Unterabschnitt

Maßnahmen zur Sicherstellung der Ziele dieses Abschnitts

§ 7 Zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte

§ 8 Allgemeine Voraussetzungen für die Zustimmung

§ 9 Besondere Gründe für die Versagung der Zustimmung

§ 10 Bewirtschaftungsverpflichtung

2. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Baugrundstücken („Grauer Grundverkehr“)

1. Unterabschnitt

Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden

§ 11

2. Unterabschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§ 12 Baugrundstücke

§ 13 Weitere Begriffsbestimmungen

3. Unterabschnitt

Maßnahmen zur Sicherstellung der Ziele dieses Abschnitts

§ 14 Anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte

§ 15 Inhalte einer Anzeige

§ 16 Erklärungspflicht betreffend Wohnungen

§ 17 Erklärungspflicht betreffend touristische Objekte und Nutzungseinheiten

§ 18 Nutzungsverpflichtung

§ 19 Behandlung von Anzeigen durch die/den Grundverkehrsbeauftragte(n)

3. Abschnitt

Beschränkendes rechtsgeschäftlichen Verkehrs für Ausländer („Ausländergrundverkehr“)

1. Unterabschnitt

Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden

§ 20

2. Unterabschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§ 21 Ausländer

§ 22 Gleichstellung mit Inländern

§ 23 Weitere Begriffsbestimmungen: Hauptwohnsitz, Wohnsitz, Wohnung

3. Unterabschnitt

Maßnahmen zur Sicherstellung der Ziele dieses Abschnitts

1. Teil

§ 24 Zustimmungbedürftige Rechtsgeschäfte

§ 25 Allgemeine Voraussetzungen für die Zustimmung

§ 26 Besondere Gründe für die Versagung der Zustimmung

§ 27 Nutzungserklärung, Nutzungsverpflichtung

2. Teil

§ 28 Anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte

4. Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen für den rechtsgeschäftlichen Verkehr mit Grundstücken

§ 29 Verhältnis der Abschnitte 1, 2 und 3 zueinander sowie zu sonstigen Genehmigungserfordernissen

§ 30 Sicherstellung von Nutzungen durch Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen sowie durch finanzielle Sicherheiten

§ 31 Form, Inhalte und Einbringung von Erklärungen, Bescheinigungen und planlichen Darstellungen

§ 32 Ausübung eines Eintrittsrechts

2. Hauptstück

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

1. Abschnitt

Zwangsversteigerung

§ 33 Verfahren bei Zuschlagserteilung

§ 34 Erneute Versteigerung

§ 35 Verfahren bei Überboten

§ 36 Befugnisse und Entscheidungen der zuständigen Grundverkehrsbehörde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

2. Abschnitt

Freiwillige Feilbietung

§ 37

3. Abschnitt

Erwerb von Todes wegen

- § 38 Zustimmungsbefähigter Rechtserwerb, Voraussetzungen für die Zustimmung, Behörden
- § 39 Sonderbestimmungen für nicht von § 38 Abs 3 erfasste Personen
- § 40 Pflicht zur Antragstellung an das Grundbuchgericht
- § 41 Bestellung eines Kurators bei Erwerben von Todes wegen ohne inländisches Verlassenschaftsverfahren
- § 42 Vorgehen im Fall der Säumigkeit bei der Antragstellung

4. Abschnitt

Ersitzung und Eigentumserwerb durch Bauen auf fremdem Grund

- § 43

5. Abschnitt

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

- § 44 Ausstellung von Bestätigungen und Bescheinigungen

3. Hauptstück

Behörden und Verfahren

- § 45 Grundverkehrsbeauftragte/Grundverkehrsbeauftragter
- § 46 Grundverkehrskommission
- § 47 Kommission für die Erteilung von Ausnahmen (Ausnahmenkommission)
- § 48 Verfahrensvorschriften
- § 49 Zustellung durch Übersendung

4. Hauptstück

Zivilrechtliche Vorschriften, Grundbuchsvorschriften

- § 50 Zulässigkeit der grundbücherlichen Durchführung
- § 51 Unzulässigkeit der grundbücherlichen Durchführung, rückwirkende Rechtsunwirksamkeit von Rechtsgeschäften
- § 52 Rückabwicklung

5. Hauptstück

Überwachung und Sanktionen

- § 53 Zuständigkeit
- § 54 Besondere Überwachungsorgane
- § 55 Befugnisse und Pflichten der Organe im Rahmen der Überwachung
- § 56 Pflichten der Rechtserwerber im Rahmen der Überwachung
- § 57 Mitwirkung der Erbringer von Versorgungsleistungen
- § 58 Auftrag zur Herstellung des einer Bewirtschaftungspflicht oder Nutzungserklärung entsprechenden Zustands - Gerichtliche Versteigerung eines Grundstücks oder Rechts
- § 59 Auftrag zur Auflassung der Nutzung
- § 60 Schein- und Umgehungsgeschäfte
- § 61 Klage auf Feststellung der Nichtigkeit
- § 62 Nachträgliches Prüfungsverfahren
- § 63 Strafbestimmungen, Widmung von Geldstrafen
- § 64 Besondere Fälle der Verantwortlichkeit - Verbandsverantwortlichkeit

6. Hauptstück

Schlussbestimmungen

- § 65 Verarbeitung personenbezogener Daten
- § 66 Verarbeitung in gemeinsamer Verantwortung
- § 67 Verordnungen der Landesregierung
- § 68 Besondere Ermächtigung der Landesregierung aus Anlass von Epidemien, außergewöhnlichen Ereignissen oder krisenhaften Entwicklungen
- § 69 Bericht der Landesregierung zur Lage des Grundverkehrs in Salzburg
- § 70 Verweisungen
- § 71 In- und Außerkrafttreten

§ 72 Übergangsbestimmungen

1. Hauptstück**Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Grundstücken****1. Abschnitt****Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken („Grüner Grundverkehr“)****1. Unterabschnitt****Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden****§ 1**

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

(2) Ziel der Bestimmungen dieses Abschnitts ist die Erhaltung, Stärkung oder Schaffung von leistungsfähigen, wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben kleiner und mittlerer Größe entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes.

(3) Die Vollziehung der Bestimmungen dieses Abschnitts obliegt der Grundverkehrskommission (§ 46), soweit in den einzelnen Bestimmungen dieses Abschnitts nicht besondere Zuständigkeiten begründet werden.

2. Unterabschnitt**Allgemeine Bestimmungen****Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, land- oder forstwirtschaftliche Nutzung****§ 2**

(1) Als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinn dieses Gesetzes gelten

1. Grundstücke oder Teile davon,

- a) die überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden oder überwiegend einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen,
- b) die noch vor 20 Jahren überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurden oder überwiegend einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gedient haben und innerhalb dieses Zeitraums
 - einem anderen Zweck zugeführt wurden, wenn dennoch die Wiederaufnahme einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung nicht oder nur vorübergehend ausgeschlossen ist oder
 - die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung eingestellt wurde, ohne dass diese Grundstücke oder Teile davon einem anderen Zweck zugeführt wurden;
- c) die noch vor 20 Jahren überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurden oder überwiegend einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gedient haben und innerhalb der letzten zehn Jahre einem anderen Zweck zugeführt wurden, ohne dass dafür die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, sowie

2. Grundstücke oder Teile davon mit Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden, ortsfesten Betriebseinrichtungen sowie Manipulations- oder Lagerflächen oder Austragshäusern,

- a) die überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden oder überwiegend einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen;
- b) die noch vor 20 Jahren überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurden oder überwiegend einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gedient haben und hinsichtlich derer innerhalb dieses Zeitraums die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung eingestellt wurde, ohne dass sie einem anderen Zweck zugeführt wurden;
- c) die noch vor 20 Jahren überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurden oder überwiegend einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gedient haben und innerhalb der letzten zehn Jahre einem anderen Zweck zugeführt wurden, ohne dass dafür die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind.

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

1. Grundstücke oder Teile davon, die in Grundbuchseinlagen vorgetragen sind, die aus dem Eisenbahnbuch in das Grundbuch übertragen worden sind;
2. Grundstücke oder Teile davon, die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland (§ 30 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009) ausgewiesen sind, es sei denn, auf ihnen befinden sich Wohn- oder Wirtschaftsgebäude, ortsfeste Betriebseinrichtungen oder Austragshäuser im Sinn des Abs 1 Z 2; oder
3. Bauplätze (§§ 12 ff des Bebauungsgrundlagengesetzes – BGG), auf denen sich rechtmäßig andere Bauten als solche im Sinn des Abs 2 Z 2 befinden.

(3) Die/der Grundverkehrsbeauftragte hat auf Antrag eine Bescheinigung darüber auszustellen, dass es sich bei keinem der den Gegenstand eines Rechtsgeschäfts bildenden Grundstücken oder Teilen davon um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinn des Abs 1 handelt.

(4) Als land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen im Sinn dieses Gesetzes gelten jedenfalls die folgenden Tätigkeiten, wenn diese planmäßig ausgeübt werden:

1. die Hervorbringung und Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse mit Hilfe der Naturkräfte einschließlich des Wald-, Wein- und Obstbaues, des Gartenbaus und der Baumschulen,
2. das Halten von Nutztieren zur Zucht oder zur Mästung und die Gewinnung tierischer Erzeugnisse,
3. die der Erhaltung der Kulturlandschaft dienende Landschaftspflege, sofern dafür Förderungen aus öffentlichen Mitteln bezogen werden, deren zu Grunde liegendes Förderungsziel die Erhaltung der Kulturlandschaft direkt oder indirekt miteinschließt, sowie
4. Tätigkeiten im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Nebengewerbes gemäß § 2 Abs 4 GewO 1994.

Land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, Hofstelle

§ 3

(1) Als land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb im Sinn dieses Gesetzes gilt jede selbständige Wirtschaftseinheit, die es dessen Bewirtschafter ermöglicht, nachhaltig und dauerhaft im Sinn des § 4 Abs 1 Z 1 lit a bis c tätig zu sein.

(2) Als Hofstelle gilt ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude oder ein Verband von sich in einem räumlichen Naheverhältnis befindlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden; im Fall von juristischen Personen gilt als Hofstelle dasjenige Gebäude, von dem aus die Bewirtschaftung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks überwiegend durchgeführt wird.

Landwirt

§ 4

(1) Als Landwirt im Sinn dieses Gesetzes ist anzusehen,

1. wer
 - a) einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb selbst auf eigene Gefahr und Rechnung (allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder auch eigenen landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet,
 - b) innerhalb der letzten 3 Jahre die Bewirtschaftung von einer in seinem Eigentum stehenden Hofstelle aus durchgeführt hat,
 - c) Grundstücke im Eigentum mit einem land- und forstwirtschaftlichen Einheitswert ohne öffentliche Gelder und Viehzuschläge zwischen 1.500 Euro und 75.000 Euro in den letzten 3 Jahren zumindest zu 75 % selbst bewirtschaftet hat. Liegt der Einheitswert der Eigentumsflächen zwischen 600 und 1.500 Euro, müssen diese in den letzten 10 Jahren zumindest zu 75 % selbst bewirtschaftet worden sein und
 - d) dessen Hofstelle über das öffentliche Straßennetz, Wirtschafts- oder Forstwege und/oder Bringsanlagen (Güter-, Alm- oder Wirtschaftswege)
 - im Fall des Erwerbs von Rechten an landwirtschaftlichen Grundstücken nicht weiter als 20 km oder
 - im Fall des Erwerbs von Rechten an forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Almflächen nicht weiter als 60 km
 von diesen Grundstücken entfernt liegt; oder
2. wer

- a) als eine im § 7 Abs 2 Z 1 angeführte Person einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb ungeteilt übertragen erhalten hat, während der ersten 3 Jahre nach der Übertragung, wenn der Rechtsvorgänger die Bedingungen der Z 1 lit a bis c erfüllt hat und
- b) dessen Hofstelle über das öffentliche Straßennetz, Wirtschafts- oder Forstwege und/oder Bringungsanlagen (Güter-, Alm- oder Wirtschaftswege)
- im Fall des Erwerbs von Rechten an landwirtschaftlichen Grundstücken nicht weiter als 20 km oder
 - im Fall des Erwerbs von Rechten an forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Almflächen nicht weiter als 60 km
- von diesen Grundstücken entfernt liegt;
3. wer
- a) nach Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder von Eigentum an einzelnen Grundstücken im Sinn der Z 1 lit a bis c tätig sein will, und
- b) die Bewirtschaftung durch eine Person erfolgt, die auf Grund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten besitzt;
4. die landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg, regGenmbH, wenn diese vom Eintrittsrecht gemäß § 32 zu dem Zweck Gebrauch macht, um die Grundstücke der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung durch Landwirte zu erhalten oder wieder zuzuführen und diese Zweckbestimmung im Angebot ausdrücklich erklärt wird.
- (2) Der Nachweis der erforderlichen Fähigkeiten (Abs 1 Z 3 lit b) wird erbracht durch
1. die erfolgreiche Ablegung der Facharbeiterprüfung gemäß der Salzburger Land- und Forstwirtschaftlichen Berufsausbildungsordnung 1991 oder dem betreffenden Gesetz eines anderen Bundeslandes, ausgenommen die Facharbeiterprüfung in folgenden Zweigen der Land- und Forstwirtschaft:
 - a) Molkerei und Käsewirtschaft;
 - b) Bienenwirtschaft; und
 - c) landwirtschaftliche Lagerhaltung;
 2. eine mindestens fünfjährige praktische Tätigkeit nach Erfüllung der allgemeinen Schulpflicht, die eine hinreichend tatsächliche Befähigung zur Selbstbewirtschaftung als gegeben erscheinen lässt;
 3. den erfolgreichen Abschluss der Ausbildung an einer zwei- oder dreijährigen land- und forstwirtschaftlichen Fachschule und eine einjährige einschlägige Tätigkeit;
 4. den erfolgreichen Abschluss der Ausbildung an einer höheren land- und forstwirtschaftlichen Lehranstalt;
 5. den erfolgreichen Abschluss des Studiums „Agrarwissenschaft“ oder des Studiums „Forstwissenschaft“ an der Universität für Bodenkultur; oder
 6. gleichwertige Ausbildungen und Tätigkeiten in einem Staat, der Mitgliedstaat der Europäischen Union oder sonst Vertragspartei des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ist, oder in sonstigen Staaten, soweit staatsvertragliche Verpflichtungen bestehen.

Einheitswerte von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und Betrieben

§ 5

(1) Der Einheitswert eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks ergibt sich aus den gemäß dem Bewertungsgesetz 1955 getroffenen Feststellungen. Der Einheitswert eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs ist die Summe der einzelnen Einheitswerte der land- und forstwirtschaftlichen Eigentumsflächen dieses Betriebs.

(2) Der Rechtserwerber hat anlässlich des Antrags auf Erteilung der Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft die jeweils aktuellen Feststellungen der Einheitswerte vorzulegen.

Bewertung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und von Rechten

§ 6

(1) Landwirtschaftliche Grundstücke (§ 2 Abs 1 Z 1) sind nach dem Bodenrichtpreis zu bewerten. Der Bodenrichtpreis (BRP) eines landwirtschaftlichen Grundstücks in Euro je m² ist das rechnerische Ergebnis einer Multiplikation des Ertragswerts eines Grundstücks nach Bonitätsklasse (EW_{BK}) mit dem Lagefaktor (Lf). Die Bonitätsklasse eines landwirtschaftlichen Grundstücks ist nach dem Kriterium der Bodenfruchtbarkeit zu bestimmen und in den Kategorien „sehr geringe Bodenfruchtbarkeit“ (Bonitätsklasse 1), „geringe Bodenfruchtbarkeit“ (Bonitätsklasse 2), „mittlere Bodenfruchtbarkeit“ (Bonitätsklasse 3), „gute Bodenfruchtbarkeit“ (Bonitätsklasse 4) und „sehr gute Bodenfruchtbarkeit“ (Bonitätsklasse 5) festzulegen.

Für die konkrete Zuordnung eines landwirtschaftlichen Grundstücks zu einer der Bonitätsklassen sind die Bodenschutzpläne gemäß § 5 Abs 2 des Bodenschutzgesetzes maßgeblich. Sind für einzelne Teile eines Grundstücks jeweils verschiedene Bonitätsklassen festgelegt, ist der Bodenrichtpreis für jeden einzelnen Teil gesondert nach Maßgabe der für diesen getroffenen Festlegungen zu ermitteln.

(2) Die Landesregierung hat im Abstand von drei Jahren mit Verordnung festzulegen

1. den nach Bonitätsklassen (Abs 1) abgestuften Bodenrichtpreis (BRP) in Euro je m² für jedes in der Gemeinde liegende landwirtschaftliche Grundstück nach Maßgabe der folgenden Formel:

$$\text{BRP}_{(\text{€/m}^2)} = \text{EW}_{\text{BK} (\text{€/m}^2)} \times \text{Lf}$$

2. für jede Gemeinde den Lagefaktor (Lf); dieser leitet sich aus dem durchschnittlichen Baulandpreis der letzten drei Jahre vor dem Inkrafttreten der jeweiligen Verordnung in Euro je m² in der betreffenden Gemeinde ab. Grundlage für die Festlegung des Lagefaktors sind die vom Salzburger Institut für Raumordnung ermittelten Baulandpreise; werden diese nicht in einer für die Festlegung des Lagefaktors brauchbaren Weise erhoben, sind der Festlegung des Lagefaktors andere geeignete Datengrundlagen zu Grunde zu legen, wobei in der Verordnung auch die erhebende Stelle und die Fundstelle der Daten anzugeben sind. Der Lagefaktor ist bei einem durchschnittlichen Baulandpreis bis zu 100 €/m² mit dem Wert 1 festzusetzen. Bei durchschnittlichen Baulandpreisen von mehr als 100 €/m² in einer Gemeinde wird der Lagefaktor aus der Summe der Zahl 1 und dem durch 1.000 dividierten durchschnittlichen Baulandpreis in Euro je m² gebildet. Das sich daraus ergebende rechnerische Ergebnis ist auf eine Dezimalstelle abzurunden;
3. den Ertragswert EW_{BK} in Euro je m² von landwirtschaftlichen Grundstücken nach Bonitätsklassen (Abs 1) nach Maßgabe der folgenden Formel:

$$\text{EW}_{\text{BK}(\text{€/m}^2)} = \text{Ertrag}_{\text{BK} (\text{€/m}^2)} \times \text{KF} + \text{Ertrag}_{\text{BK} (\text{€/m}^2)} \times \text{Zuschlag}_{\text{BW}}$$

4. den Ertrag eines landwirtschaftlichen Grundstücks in Euro je m² nach Bonitätsklasse (Ertrag_{BK}), den Deckungsbeitrag, den Kapitalisierungsfaktor (KF) sowie den Zuschlag für den verbleibenden Bodenwert (Zuschlag_{BW}).

(3) Der Wert eines forstwirtschaftlichen Grundstücks errechnet sich aus dem kapitalisierten Ertragswert addiert mit dem Waldbodenwert.

(4) Der Wert von land- oder forstwirtschaftlichen Gebäuden (§ 2 Abs 1 Z 2) ist im Sachwertverfahren zu ermitteln. Dazu ist der Wert der Sache durch eine Addition des Bodenrichtpreises der Gebäudefläche, des Bauwerts und des Werts sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa die Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

(5) Abweichungen des Wertes eines Grundstücks vom Bodenrichtpreis oder von dem gemäß Abs 3 ermittelten Wert durch besondere wertbeeinflussende Merkmale (insbesondere Erschließungszustand, besondere Lage, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Nutzungsart) können in einem grundverkehrsbehördlichen Verfahren von einer Partei geltend gemacht werden und sind durch ein Gutachten eines dazu befugten Sachverständigen zu belegen.

(6) Ist ein Bodenrichtpreis für landwirtschaftliche Grundstücke nicht verordnet oder ist der Wert eines nicht auf die Übertragung von Eigentum gerichteten Rechtes zu bestimmen, ist dieser im Einzelfall von der Grundverkehrsbehörde, gegebenenfalls unter Beiziehung eines Sachverständigen, zu ermitteln.

3. Unterabschnitt

Maßnahmen zur Sicherstellung der Ziele dieses Abschnitts

Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

§ 7

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

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

4. die Bestandgabe und, mit Ausnahme von Geh-, Fahr-, Bringungs-, Seil- und Leitungsrechten, die Einräumung sonstiger Nutzungs- und Benutzungsrechte
 - a) an einer Fläche von mehr als 0,5 ha oder
 - b) an Gebäuden (§ 2 Abs 1 Z 2) oder Teilen davon, wenn dadurch das Gebäude einer überwiegen- den land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird;
 5. Rechtserwerbe an juristischen Personen und eingetragenen Personengesellschaften, wenn
 - a) in deren Eigentum land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaften stehen oder ein Anspruch auf Übertragung von Eigentum an solchen Liegenschaften besteht und
 - b) die juristische Person überwiegend auf dem Gebiet der Land- oder Forstwirtschaft tätig ist oder tätig werden soll und
 - c) mit dem Erwerb ein überwiegender Einfluss auf die juristische Person oder eingetragene Perso- nengesellschaft verbunden ist.
- (2) Die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde ist für folgende Rechtsgeschäfte nicht erforderlich:
1. Rechtsgeschäfte im Familienkreis:
 - a) Rechtsgeschäfte, die zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern abgeschlossen werden;
 - b) Rechtsgeschäfte, mit denen ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb ungeteilt an eine der folgenden Personen übertragen wird: Kinder, Eltern und deren Nachkommen, Großeltern und deren Nachkommen, Stief-, Wahl- und Pflegekinder und deren Nachkommen; dies gilt auch für den Erwerb von Ehegatten oder eingetragenen Partnern oder durch Ehegatten oder eingetragene Partner dieser Personen allein oder gemeinsam mit diesen Personen; sowie
 - c) Rechtserwerbe im Sinn des Abs 1 Z 5, wenn mit dem Erwerb ein überwiegender Einfluss auf die juristische Person oder eingetragene Personengesellschaft durch eine in der lit b angeführte Person verbunden ist;
 - d) die Einräumung von Nutzungsrechten zu Gunsten der übertragenden Person, ihres Ehegatten oder eingetragenen Partners im Zusammenhang mit einem Rechtsgeschäft gemäß lit b oder lit c;
 2. Rechtsgeschäfte mit der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg, regGen- mbH, oder der Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009, „Land-Invest“) oder deren Rechtsnachfolger als Rechtserwerber, wenn sie zum Zweck abgeschlossen werden, um die Grund- stücke der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung durch Landwirte zu erhalten oder wieder zu- zuführen. Im Rechtsgeschäft muss diese Zweckbestimmung ausdrücklich bestätigt und Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung getroffen sein. Für darunter fallende Rechtsgeschäfte der Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009) oder ihres Rechtsnach- folgers bedarf diese der Zustimmung der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg oder ihres Rechtsnachfolgers;
 3. Rechtsgeschäfte, die Gegenstand eines agrarbehördlichen Bescheides sind, der eine Maßnahme der Bodenreform verfügt oder bestätigt;
 4. Pachtverträge, die mit einem Landwirt zum Zweck der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen seines bestehenden land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs abgeschlossen werden;
 5. Rechtsgeschäfte, die Grundstücke betreffen, auf die die Bestimmungen des Liegenschaftsteilungs- gesetzes über die Abschreibung geringwertiger Trennstücke (§ 13 des Liegenschaftsteilungsgeset- zes) 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 Zweckbestim- mung von der zuständigen Behörde bescheinigt wird;
 6. Rechtsgeschäfte, die Grundstücke betreffen, die von einer Vereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 oder einer Vorgängerbestimmung erfasst werden und darin für eine Ausweisung als Bauland vor- gesehen sind, wenn der Zweck des Rechtsgeschäfts der Verwirklichung der räumlichen Entwick- lungsziele und -maßnahmen der Gemeinde (§ 25 Abs 2 ROG 2009) dient. Darüber hat der Bürger- meister im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde auf Antrag des Rechtserwerbers eine Beschei- nigung auszustellen;
 7. Mietverträge über Gebäude oder Teile davon, die mit einer Dauer von höchstens drei Monaten im Kalenderjahr zum Zweck eines Erholungsaufenthaltes oder für Sportzwecke im Rahmen des Frem- denverkehrs abgeschlossen werden. Aufeinander folgende Mietverträge des Rechtserwerbers oder von dessen nahen Angehörigen (Z 1) gelten als einziger Mietvertrag, wobei die Dauer der einzel- nen Mietverträge zusammenzurechnen ist;

8. Rechtsgeschäfte mit dem Land Salzburg oder mit jener Gemeinde, in deren Gebiet die Grundstücke liegen, als Rechtserwerber, wenn diese der Erhaltung und Pflege von ökologisch oder landschaftsästhetisch wertvollen Gebieten im Sinn des § 2 Abs 5 des Salzburger Naturschutzgesetzes 1999 dienen. Diese Zweckbestimmung muss unter Berufung auf ein diesbezügliches Gutachten von einem Naturschutzbeauftragten des Landes bescheinigt sein;
9. Rechtsgeschäfte, die unbebaute Grundstücke oder Teile davon mit einer Fläche bis zu 1.000 m² betreffen, die an Grundstücke angrenzen, die schon im Eigentum oder im zum Rechtsgeschäft gleichen Rechtsbesitz des Erwerbers stehen und nicht bereits unter Anwendung dieser Bestimmung erweitert worden sind. Darüber hat die Grundverkehrskommission auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen;
10. Rechtsgeschäfte
 - a) mit einer Gemeinde oder der Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009, „Land-Invest“) oder ihres Rechtsnachfolgers, 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 Rechtsgeschäfts der Verwirklichung der räumlichen Entwicklungsziele und -maßnahmen der Gemeinde (§ 25 Abs 2 ROG 2009) dient, oder
 - b) mit der Baulandsicherungsgesellschaft mbH oder ihres Rechtsnachfolgers, die Grundstücke betreffen, die für die Verwirklichung oder leichteren Durchführung von Vorhaben einer Gemeinde im besonderen öffentlichen Interesse in Frage kommen, wenn
 - im Rechtsgeschäft diese Zweckbestimmung ausdrücklich bestätigt ist,
 - im Rechtsgeschäft Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung getroffen ist, und
 - die Zustimmung der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg oder ihres Rechtsnachfolgers zum Abschluss des Rechtsgeschäftes vorliegt;
11. Rechtsgeschäfte mit dem Salzburger Nationalparkfonds als Rechtserwerber, wenn diese der Erfüllung der Aufgaben des Fonds gemäß § 29 Abs 1 Z 1 oder 4 des Salzburger Nationalparkgesetzes 2014 dienen, diese Zweckbestimmung unter Berufung auf ein diesbezügliches Gutachten von einem Naturschutzbeauftragten des Landes bescheinigt und im Rechtsgeschäft Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung getroffen ist.

Allgemeine Voraussetzungen für die Zustimmung

§ 8

Die nach § 7 erforderliche Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn kein Versagungsgrund gemäß § 9 vorliegt und das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung einer leistungsfähigen, wirtschaftlich gesunden bäuerlichen Land- oder Forstwirtschaft kleiner und mittlerer Größe entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes nicht widerspricht. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn

1. die in der Nutzung des Veräußerers, Verpächters udgl verbleibenden Teile auch nach Abtrennung einzelner Teile für einen leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb ausreichen;
2. der ganze land- oder forstwirtschaftliche Betrieb übertragen wird, als land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb erhalten bleibt, der Erwerber Landwirt ist und seine Hofstelle in solcher Nähe hat, dass eine die regelmäßige ordnungsgemäße Bewirtschaftung durch ihn selbst (allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder auch eigenen landwirtschaftlichen Dienstnehmern) erfolgen kann; oder
3. ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, dessen Erhaltung als selbstständiger Betrieb aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht nicht mehr vorteilhaft erscheint, aufgeteilt wird und die Teile zur Stärkung oder Schaffung von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben verwendet werden.

Besondere Gründe für die Versagung der Zustimmung

§ 9

Einem Rechtsgeschäft ist die Zustimmung zu versagen, wenn

1. es den Zielen dieses Gesetzes widerspricht. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn zu befürchten ist, dass
 - a) land- oder forstwirtschaftliche Betriebe oder wirtschaftlich belangreiche Teile davon zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz erworben werden, mit Ausnahme wirtschaftlich berechtigter Arrondierungen;

- b) Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Eigenjagdgebieten erworben werden, ohne dass ein überwiegendes land- oder forstwirtschaftliches Interesse vorliegt;
 - c) der Erwerb den Zweck verfolgt, den Gegenstand des Rechtsgeschäftes als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiterzuveräußern;
 - d) der Erwerb eine bloße Kapitalanlage darstellt; oder
 - e) sonst Grundstücke ohne zureichenden Grund dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werden;
2. die in der Nutzung des Veräußerers, Verpächters udgl verbleibenden Teile nach der Abtrennung für einen leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb nicht mehr ausreichen, dessen Erhaltung als selbstständiger Betrieb jedoch im Interesse der Land- und Forstwirtschaft gelegen ist und vorteilhaft erscheint;
 3. unter Berücksichtigung von wichtigen öffentlichen Interessen dennoch das Interesse an der Stärkung, Erhaltung oder Schaffung eines oder mehrerer land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe das Interesse an der Nutzung auf Grund des vorliegenden Rechtsgeschäftes und allenfalls dafür notwendiger unmittelbar folgender Rechtsgeschäfte überwiegt;
 4. die im Zuge einer Zusammenlegung oder Flurbereinigung erzielte günstige Flurverfassung ohne stichhaltigen Grund wieder zerstört wird;
 5. eine land- und forstwirtschaftlich nachteilige Agrarstruktur entsteht (zB Enklavenbildungen im rein land- und forstwirtschaftlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraum, Grundstückszersplitterung, Beeinträchtigung der inneren oder äußeren Verkehrslage, Unwirtschaftlichkeit der Betriebsführung für eine der am Rechtsgeschäft beteiligten Parteien oder durch die Schaffung von ideellem Miteigentum mit Ausnahme von ideellem Miteigentum zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern);
 6. die Gegenleistung den gemäß § 6 ermittelten Wert erheblich überschreitet; dieser Versagungsgrund ist nicht anzuwenden, wenn eine nach Z 3 durchzuführende Interessensabwägung ein Überwiegen anderer Interessen als derjenigen an der Stärkung, Erhaltung oder Schaffung eines oder mehrerer land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe ergeben hat;
 7. bei Rechtsgeschäften, die mit Einforstungsrechten belastete Grundstücke oder Teile davon betreffen, wenn eine Beeinträchtigung der Ausübung der Einforstungsrechte zu befürchten ist. Eine solche Beeinträchtigung ist jedenfalls nicht anzunehmen, soweit eine Genehmigung oder Erklärung betreffend die Ausübung der Einforstungsrechte gemäß § 3 Abs 3 Z 1 bzw 2 des Salzburger Einforstungsrechtgesetzes vorliegt;
 8. der Rechtserwerber kein land- oder forstwirtschaftliches Bewirtschaftungskonzept vorlegt, welches die Sicherstellung einer dauerhaften ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechend den Zielen dieses Gesetzes nachweislich und dauerhaft gewährleistet;
 9. der Rechtserwerber kein Landwirt ist oder sich auf Grund der Art des Rechtsgeschäfts nicht auf die Landwirtseigenschaft berufen kann und wenigstens ein Landwirt bereit und im Stande ist, das Recht
 - a) mindestens zu dem nach § 6 ermittelten Wert oder
 - b) zu einer allenfalls darunterliegenden Gegenleistung
 und ansonsten zu den gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Rechtsgeschäft und nach Maßgabe des § 32 zu erwerben (Eintrittsrecht).
 Dieser Versagungsgrund ist nicht anzuwenden, wenn eine nach Z 3 durchzuführende Interessensabwägung ein Überwiegen anderer Interessen als derjenigen an der Stärkung, Erhaltung oder Schaffung eines oder mehrerer land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe ergeben hat.

Bewirtschaftungsverpflichtung

§ 10

(1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind wenigstens durch fünfzehn Jahre ab rechtskräftiger Zustimmung zum Rechtsgeschäft nach Maßgabe allfälliger Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen (§ 30 Abs 1) land- oder forstwirtschaftlich zu nutzen (§ 2 Abs 4) und dürfen keiner anderen Nutzung zugeführt werden.

(2) Gemäß § 7 Abs 2 Z 6, 10 und 11 ohne Zustimmung der Grundverkehrsbehörde erworbene Grundstücke oder unter Anwendung des § 9 Z 3 erworbene Grundstücke dürfen bis zur Realisierung der Zweckbestimmung oder des im wichtigen öffentlichen Interesse gelegenen Vorhabens keiner Nutzung zugeführt werden, die dessen Qualifikation als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinn des § 2 Abs 1 Z 1 ausschließt.

(3) Die Grundverkehrsbehörde kann auf Antrag Ausnahmen oder Abweichungen von der Bewirtschaftungsverpflichtung gemäß Abs 1 und 2 zulassen,

1. bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Gründe oder
2. wenn die beantragte Ausnahme oder Abweichung keine Beeinträchtigung der Ziele dieses Unterabschnitts befürchten lässt.

2. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Baugrundstücken („Grauer Grundverkehr“)

1. Unterabschnitt

Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden

§ 11

(1) Der rechtsgeschäftliche Erwerb von Rechten an Baugrundstücken in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden (§ 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009) oder in Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten (§ 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009) 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. Dabei ist auf die Sicherung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden besonderer Wert zu legen. In diesem Sinn kommt beim Verkehr mit Baugrundstücken der Begründung von Hauptwohnsitzen und der Deckung des Bedarfes für im öffentlichen Interesse gelegene Ziele der Vorrang vor anderen Nutzungen, insbesondere vor einer Nutzung als Zweitwohnung oder als bloße Kapitalanlage, zu. Das Grundeigentum soll möglichst breit und der Größe des Landes entsprechend gestreut sein.

(3) Die Vollziehung der Bestimmungen dieses Abschnitts obliegt der/dem Grundverkehrsbeauftragten (§ 45), soweit in den einzelnen Bestimmungen dieses Abschnitts nicht besondere Zuständigkeiten begründet werden.

2. Unterabschnitt

Allgemeine Bestimmungen

Baugrundstücke

§ 12

- (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 oder
 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 § 7 Abs 2 Z 10 erfasst werden, ausgenommen Grundstücke oder Grundstücksteile, die gemäß dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde für eine Baulandausweisung der Kategorie „Zweitwohnungsgebiet“ (§ 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 (§ 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009) ausgewiesen sind.

(2) Die Bürgermeisterin/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. Sind mehrere Grundstücke oder Grundstücksteile Gegenstand eines solchen Antrags, hat die Bürgermeisterin/ der Bürgermeister die Bescheinigung darüber auszustellen, dass keines der Grundstücke bzw kein Grundstücksteil ein Baugrundstück im Sinn des Abs 1 ist. Wird die Ausstellung einer

Bescheinigung für eines oder mehrere Grundstücksteile beantragt, ist dem Antrag eine planliche Darstellung davon in einem geeigneten Maßstab anzuschließen. Die Bescheinigung hat sich ausdrücklich auf die vorgelegte planliche Darstellung zu beziehen.

Weitere Begriffsbestimmungen

§ 13

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeuten die Begriffe:

1. **Hauptwohnsitz:** Der Hauptwohnsitz einer Person ist dort begründet, wo sie sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, hier den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen zu schaffen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen einer Person auf mehrere Wohnsitze zu, so hat sie jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem sie das überwiegende Naheverhältnis hat (Art 6 Abs 3 B-VG).
2. **Ständiger Wohnsitz:** Ein ständiger Wohnsitz im Sinne dieses Gesetzes ist die Verwendung einer Wohnung für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke, wie etwa die Bewirtschaftung von Almen oder Forstkulturen, für Zwecke der Ausbildung oder der Berufsausübung, soweit dafür ein dringendes Wohnbedürfnis besteht, für Zwecke der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen sowie der Vorsorge eines dahingehenden zukünftigen Bedarfs, ohne Hauptwohnsitz zu sein.
3. **Zweitwohnung:** Eine Zweitwohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung oder ein Wohnraum, die bzw. der weder den Hauptwohnsitz noch einen sonst ständigen Wohnsitz einer Person darstellt.
4. **Wohnung:** Die Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die
 - a) baulich in sich abgeschlossen sind,
 - b) die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und
 - c) zu Wohnzwecken bestimmt (§ 9 Abs 4 BauPolG) sind oder zu Wohnzwecken dienen oder zu dienen geeignet sind.
 Nicht als Wohnungen gelten Zimmer oder Nutzungseinheiten in Heimen (zB Jugend-, Studenten- oder Seniorenwohnheime) und Beherbergungsbetrieben;
5. **Touristische Objekte und Nutzungseinheiten:** Apartments in Apartmenthäusern oder in Apartmenthotels sowie Nutzungseinheiten in Beherbergungsbetrieben;
6. **Apartment:** Eine Nutzungseinheit innerhalb eines Baus, die für den vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt ist und
 - a) zumindest über ein Wohnschlafzimmer oder getrennte Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche oder Kochnische und einen Sanitärbereich verfügt oder
 - b) an der Wohnungseigentum (Baurechtswohnungseigentum) nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 begründet wurde;
 Keine Apartments sind Nutzungseinheiten einer Privatzimmervermietung oder einer touristischen Beherbergung in landwirtschaftlichen Wohnbauten;
7. **Apartmenthaus:** Ein Bau mit mindestens einem Apartment zur Beherbergung von Gästen, der kein Apartmenthotel (Z 8) oder Teil eines solchen ist;
8. **Apartmenthotel:** Ein Bau oder eine Gruppe von in einem räumlichen Naheverhältnis stehenden, eine funktionale oder wirtschaftliche Einheit bildenden Bauten mit Apartments zur Beherbergung von Gästen, in dem bzw. der sich zur Erbringung hoteltypischer Dienstleistungen geeignete Räumlichkeit befinden;
9. **Beherbergungsbetrieb:** Ein Bau oder eine Gruppe von in einem räumlichen Naheverhältnis stehenden, eine funktionale oder wirtschaftliche Einheit bildenden Bauten für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen.

3. Unterabschnitt

Maßnahmen zur Sicherstellung der Ziele dieses Abschnitts

Anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte

§ 14

(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte sind der/dem Grundverkehrsbeauftragten (§ 45) anzuzeigen, wenn sie die Einräumung, Begründung oder Übertragung eines der folgenden Rechte an Baugrundstücken zum Gegenstand haben:

1. des Eigentumsrechts;

2. eines Fruchtnießungsrechts gemäß § 509 ABGB oder des Rechts des Gebrauchs gemäß § 504 ABGB;
3. eines Baurechts gemäß § 1 des Baurechtsgesetzes;
4. des Rechts, ein Bauwerk auf fremden Grund zu errichten (Superädifikat);
5. eines Bestandsrechts, das auf Grund einer Befristung oder eines Kündigungsverzichts des Bestandgebers mehr als 10 Jahre dauert;
6. eines Nutzungsrechts für Wohnzwecke, wenn damit der Erwerb der Mitgliedschaft an einem Verein oder von Gesellschafterrechten an Rechtsträgern nach § 2 Firmenbuchgesetz verbunden ist.

(2) Von der Anzeigepflicht sind ausgenommen:

1. Rechtsgeschäfte im Familienkreis:
 - a) Schenkungen und Übergabeverträge, die den Erwerb eines der in Abs 1 Z 1 bis 6 genannten Rechte durch Personen, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, zum Gegenstand haben, wenn
 - die Person, von der der Rechtserwerber erwirbt, dieses Recht vor mindestens 10 Jahren – wenn auch nur zum Teil – erworben hat oder
 - im Fall eines Rechtserwerbs an einer Wohnung diese durch die Person, von der der Rechtserwerber erwirbt, seit mindestens 10 Jahren als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz genutzt wird und keine entgeltliche Überlassung der Wohnung zu anderen Zwecken als zu solchen als Hauptwohnsitz oder ständigen Wohnsitz erfolgt.

Dies gilt auch für den gemeinsamen Rechtserwerb durch diese Personen und ihre Ehegatten oder eingetragenen Partner.
 - b) Rechtsgeschäfte in Zusammenhang mit einem Rechtsgeschäft gemäß lit a, die die Einräumung eines Rechtes gemäß Abs 1 Z 2 zugunsten des bisherigen Rechtsinhabers, seines Ehegatten oder eingetragenen Partners zum Gegenstand haben;
2. Rechtsgeschäfte, die ausschließlich den Erwerb von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge, die selbständige Wohnungseigentumsobjekte (§ 2 Abs 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002) darstellen, zum Gegenstand haben;
3. Rechtsgeschäfte, die den Erwerb von Eigentum an Grundstücken oder Teilen davon mit einer Fläche von bis zu 100 m² betreffen, die an Grundstücke angrenzen, die bereits im Eigentum des Erwerbers stehen, wenn diese nicht schon unter Anwendung dieser Bestimmung oder des § 13c Abs 2 Z 4 GVG 2001 erweitert worden sind. Darüber hat die/der Grundverkehrsbeauftragte auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen;
4. 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;
5. Rechtsgeschäfte zwischen Miteigentümern oder zur Auflösung einer Gemeinschaft gemäß § 830 ABGB.

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

- (4) Im Vertrag über das Rechtsgeschäft hat der Rechtserwerber zu erklären („Selbsterklärung“)
1. dass das vertragsgegenständliche Baugrundstück nicht in einer Zweitwohnung-Beschränkungs-gemeinde (§ 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009) oder in keinem Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet (§ 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009) liegt, oder
 2. wenn das vertragsgegenständliche Baugrundstück in einer Zweitwohnung-Beschränkungs-gemeinde (§ 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009) oder in einem Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet (§ 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009) liegt, das Vorliegen einer Ausnahme von der Anzeigepflicht gemäß Abs 2.

Inhalte einer Anzeige

§ 15

Einer Anzeige gemäß § 14 Abs 1 sind jedenfalls 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),
 - c) einer Willenserklärung, mit der ein Gestaltungsrecht zur Begründung eines Rechts gemäß § 14 Abs 1 Z 1 bis 5 ausgeübt wird, und eine schriftliche Ausfertigung des Rechtsaktes, mit dem das ausgeübte Gestaltungsrecht eingeräumt und allenfalls weiter übertragen worden ist, oder
 - d) einer Willenserklärung, mit der ein Recht gemäß § 14 Abs 1 Z 6 begründet wird;
2. im Fall der Unterfertigung eines der in Z 1 angeführten Dokumente durch einen Vertreter den Nachweis der Vertretungsbefugnis;
3. im Fall eines Rechtsgeschäfts gemäß § 14 Abs 1 Z 5 eine schriftliche Aufstellung über die Bestandsverträge, deren Dauer gemäß § 14 Abs 3 zusammenzurechnen ist, samt Namen, Vornamen, Geburtsdatum und Staatsangehörigkeit des jeweiligen Bestandsnehmers sowie dessen Angehörigenverhältnis gemäß § 14 Abs 2 Z 1 zu dem nunmehrigen Rechtserwerber und Bezeichnung des jeweiligen Bestandsobjekts;
4. eine Erklärung
 - a) gemäß § 16 im Fall eines rechtsgeschäftlichen Erwerbs von Rechten
 - an Baugrundstücken, auf denen Wohnraum geschaffen werden soll oder
 - an Wohnungen in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden (§ 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009) und Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden (§ 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009); oder
 - b) gemäß § 17 im Fall eines rechtsgeschäftlichen Erwerbs von Rechten
 - an Baugrundstücken, auf denen touristische Objekte und Nutzungseinheiten errichtet werden sollen, oder
 - an touristischen Objekten und Nutzungseinheiten.
5. Beruft sich der Rechtserwerber auf eine Ausnahme von der Erklärungspflicht gemäß § 16 Abs 2, sind der Anzeige an Stelle der Erklärung gemäß Z 4
 - a) in den Fällen des § 16 Abs 2 Z 1 und 2 eine Bescheinigung des Bürgermeisters über das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Erklärungspflicht oder
 - b) im Fall des § 16 Abs 2 Z 3 die Nachweise der eine solche Ausnahme begründenden Umstände anzuschließen.

Erklärungspflicht betreffend Wohnungen

§ 16

(1) Der Rechtserwerber hat anlässlich der Anzeige des Rechtsgeschäfts, mit dem Rechte an Baugrundstücken, auf denen Wohnraum geschaffen werden soll oder Rechte an Wohnungen erworben werden, gegenüber der/dem Grundverkehrsbeauftragten eine Erklärung abzugeben, dass

1. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes vom ihm selbst oder einer anderen Person als Hauptwohnsitz oder sonst ständiger Wohnsitz genutzt wird und diese Nutzung innerhalb einer bestimmten Frist (Abs 3) auch tatsächlich aufgenommen wird, oder
2. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes der Erweiterung eines bestehenden Hauptwohnsitzes oder sonst ständigen Wohnsitzes durch Errichtung oder Erweiterung von diesen ergänzenden Räumen von untergeordneter Bedeutung, Garagen, Stellplätzen, Gartenflächen, Zufahrten oder auf ähnliche Weise dient.

Eine Erklärung gemäß Z 1 oder 2 lässt die Möglichkeit einer touristischen Nutzung einer Wohnung im Rahmen des § 31b ROG 2009 unberührt.

(2) Von der Erklärungspflicht gemäß Abs 1 sind ausgenommen:

1. der Rechtserwerb an Wohnungen, die als Zweitwohnung baurechtlich bewilligt worden sind;
2. der Rechtserwerb an Wohnungen, die bereits vor dem 1. März 1993 für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder andere Freizeitwecke verwendet worden sind, wenn und soweit dies bau- und raumordnungsrechtlich zulässig war;

3. der Rechtserwerb durch eine Gebietskörperschaft, wenn der Zweck des Rechtsgeschäfts der Verwirklichung oder leichten Durchführung von Vorhaben der Gebietskörperschaft im besonderen öffentlichen Interesse dient und im Rechtsgeschäft
 - diese Zweckbestimmung ausdrücklich bestätigt wird, sowie
 - Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung getroffen ist.

In den Fällen der Z 1 und 2 hat der Bürgermeister auf Antrag das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Erklärungspflicht zu bescheinigen.

- (3) Die Frist für die Aufnahme der Nutzung darf
 1. wenn das Rechtsgeschäft ein bebautes Grundstück betrifft, ein Jahr,
 2. bei der Notwendigkeit einer umfassenden, jedwede Nutzung als Hauptwohnsitz oder sonst ständigen Wohnsitz ausschließenden Sanierung fünf Jahre und
 3. bei unbebauten Grundstücken sieben Jahre

nicht überschreiten.

Ist die Frist nach der für die Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Zeit zu kurz bemessen, kann diese auf Antrag des Rechtserwerbers durch die/den Grundverkehrsbeauftragte(n) bis längstens zehn Jahre festgelegt werden. Die konkreten Umstände dafür sind vom Rechtserwerber nachzuweisen. Wenn die Nutzung von einem Rechtserwerber nicht selbst aufgenommen, sondern von diesem bei aufrechter Bestand seines Rechtes weitergegeben wird, gilt die ursprüngliche Frist auch für die weiteren Rechtserwerber. Soll der Gegenstand des Rechtsgeschäftes einem in der Erklärung genannten Kind oder Enkelkind des Rechtserwerbers als zukünftiger Hauptwohnsitz dienen, kann die Frist bis zur Aufnahme dieser Nutzung längstens 10 Jahre betragen.

Erklärungspflicht betreffend touristische Objekte und Nutzungseinheiten

§ 17

(1) Der Rechtserwerber hat anlässlich der Anzeige des Rechtsgeschäfts, mit dem Rechte an Baugrundstücken, auf denen touristische Objekte und Nutzungseinheiten errichtet werden sollen oder Rechte an touristischen Objekten und Nutzungseinheiten erworben werden, gegenüber der/dem Grundverkehrsbeauftragten eine Erklärung abzugeben, dass

1. der Gegenstand des Rechtsgeschäfts einer touristischen Nutzung erhalten bleibt,
2. der Gegenstand des Rechtsgeschäfts innerhalb einer bestimmten Frist (Abs 2) einer touristischen Nutzung zugeführt und diese Nutzung innerhalb dieser Frist auch tatsächlich aufgenommen wird, oder
3. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes vom ihm selbst oder einer anderen Person als Hauptwohnsitz oder sonst ständiger Wohnsitz genutzt und diese Nutzung innerhalb einer bestimmten Frist (Abs 2) auch tatsächlich aufgenommen wird.

- (2) Die Frist für die Aufnahme der Nutzung darf
 1. wenn das Rechtsgeschäft ein bebautes Grundstück betrifft, ein Jahr,
 2. bei der Notwendigkeit einer umfassenden, jedwede Nutzung als Hauptwohnsitz oder sonst ständigen Wohnsitz oder jedwede touristische Nutzung ausschließenden Sanierung des Gegenstands des Rechtsgeschäfts fünf Jahre und
 3. bei unbebauten Grundstücken sieben Jahre

nicht überschreiten.

Ist die Frist nach der für die Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Zeit zu kurz bemessen, kann diese auf Antrag des Rechtserwerbers durch die/den Grundverkehrsbeauftragte(n) bis längstens zehn Jahre festgelegt werden. Die konkreten Umstände dafür sind vom Rechtserwerber nachzuweisen. Wenn im Fall des Abs 1 Z 3 die Nutzung von einem Rechtserwerber nicht selbst aufgenommen, sondern von diesem bei aufrechter Bestand seines Rechtes weitergegeben wird, gilt die ursprüngliche Frist auch für die weiteren Rechtserwerber. Soll der Gegenstand des Rechtsgeschäftes einem in der Erklärung genannten Kind oder Enkelkind des Rechtserwerbers als zukünftiger Hauptwohnsitz dienen, kann die Frist bis zur Aufnahme dieser Nutzung längstens 10 Jahre betragen.

Nutzungsverpflichtung

§ 18

(1) Der Rechtserwerber hat die Nutzung des Baugrundstücks innerhalb eines Monats nach Ablauf der in der Nutzungserklärung angegebenen oder von der/dem Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 16 Abs 3 oder § 17 Abs 2 festgelegten Frist aufzunehmen und dies durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen.

(2) Eine anderslautende Erklärung steht der Nutzung einer Wohnung als Hauptwohnsitz oder sonst ständigem Wohnsitz nicht entgegen.

(3) Die Ausnahmekommission (§ 47) kann auf Antrag Ausnahmen oder Abweichungen von der Nutzungsverpflichtung gemäß Abs 1 und/oder den dort festgelegten Fristen zulassen,

1. bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Gründe oder
2. wenn die beantragte Ausnahme oder Abweichung keine Beeinträchtigung der Ziele dieses Abschnitts befürchten lässt.

Behandlung von Anzeigen durch die/den Grundverkehrsbeauftragte(n)

§ 19

Die/der Grundverkehrsbeauftragte hat im Fall einer Anzeige des Rechtsgeschäfts (§ 14) innerhalb von vier Wochen ab dem Zeitpunkt des Einlangens der Anzeige gegenüber den Parteien des Rechtsgeschäfts und der Person, welche die Anzeige vorgenommen hat, zu erklären, dass

1. die weitere Durchführung des Rechtsgeschäfts keinen Bedenken begegnet, weil
 - a) kein anzeigepflichtiges Rechtsgeschäft gemäß § 14 vorliegt;
 - b) keine Erklärungspflicht gemäß § 16 Abs 2 besteht;
 - c) eine sachlich richtige und vollständige Anzeige gemäß § 15, einschließlich einer allenfalls erforderlichen Erklärung gemäß § 16, abgegeben wurde; oder
 - d) eine sachlich richtige und vollständige Anzeige gemäß § 15, einschließlich einer allenfalls erforderlichen Erklärung gemäß § 17, abgegeben wurde und die beabsichtigte Nutzung des Baugrundstücks raumordnungsrechtlich zulässig ist;

oder

2. die weitere Durchführung des Rechtsgeschäfts untersagt wird, weil
 - a) eine sachlich richtige oder vollständige Anzeige gemäß § 15, einschließlich einer allenfalls erforderlichen Erklärung gemäß § 16, nicht vorliegt; oder
 - b) eine sachlich richtige oder vollständige Anzeige gemäß § 15, einschließlich einer allenfalls erforderlichen Erklärung gemäß § 17, nicht vorliegt oder die beabsichtigte Nutzung des Baugrundstücks raumordnungsrechtlich unzulässig ist.

Die Erklärung gemäß Z 1 kann auch durch einen entsprechenden Vermerk auf der Vertragsurkunde erfolgen. Im Fall der Z 2 hat die/der Grundverkehrsbeauftragte auf Antrag einen Bescheid zu erlassen.

3. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs für Ausländer („Ausländergrundverkehr“)

1. Unterabschnitt

Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden

§ 20

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

(2) Ziel der Bestimmungen dieses Abschnitts ist die Beschränkung des Rechtserwerbs an Grund und Boden durch Ausländer aus staatspolitischen, volks- oder regionalwirtschaftlichen, sozialpolitischen und kulturellen Interessen.

(3) Die Vollziehung der Bestimmungen dieses Abschnitts obliegt, soweit darin nicht besondere Zuständigkeiten begründet werden,

1. der Grundverkehrskommission (§ 46) im Fall des Erwerbs von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch einen nicht-gleichgestellten Ausländer oder durch einen für diesen Erwerb auf Grund begünstigender staatsvertraglicher Verpflichtungen gemäß § 22 Abs 2 gleichgestellten Ausländer;
2. der/dem Grundverkehrsbeauftragten (§ 45) in allen anderen Fällen eines Rechtserwerbs durch einen nicht-gleichgestellten Ausländer oder durch einen für diesen Erwerb auf Grund begünstigender staatsvertraglicher Verpflichtungen gemäß § 22 Abs 2 gleichgestellten Ausländer.

2. Unterabschnitt

Allgemeine Bestimmungen

Ausländer

§ 21

(1) Als Ausländer im Sinn dieses Gesetzes gelten:

1. natürliche Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen,
2. juristische Personen und Personengesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben,
3. juristische Personen und Personengesellschaften, deren Gesellschaftskapital oder -vermögen sich ausschließlich oder überwiegend im Eigentum von Ausländern befindet, sowie Personengesellschaften auch dann, wenn ihre Gesellschafter ausschließlich oder überwiegend Ausländer sind,
4. Vereine, deren ordentliche und stimmberechtigte Mitglieder ausschließlich oder überwiegend Ausländer sind und
5. Stiftungen, Fonds und ähnliche juristische Personen, deren Vermögen oder Erträge nach dem satzungsmäßigen Zweck ausschließlich oder überwiegend Ausländern zukommen oder deren Verwaltung ausschließlich oder überwiegend Ausländern obliegt,

(2) Der Rechtserwerber hat, wenn er nicht eine Erklärung gemäß § 22 Abs 3 abgibt, gegebenenfalls zu erklären, dass er nicht Ausländer im Sinn des Abs 1 ist. Die Erklärung hat die dafür maßgeblichen Umstände zu enthalten. Bei Aktiengesellschaften, deren Aktien auf Namen lauten, ist eine Liste der bei der letzten Hauptversammlung anwesenden oder vertretenen Aktionäre (§ 117 AktG) anzuschließen.

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

Gleichstellung mit Inländern

§ 22

(1) Die Beschränkungen des Grundverkehrs für Ausländer gelten nicht, wenn und soweit der Rechtserwerb im Rahmen des Rechts der Europäischen Union (EU), insbesondere des Vertrags über die Europäische Union und des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union, oder des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) und den danach geltenden Voraussetzungen durch natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften undgl

1. in Ausübung der Freizügigkeit der Arbeitnehmer,
2. in Ausübung der Niederlassungsfreiheit,
3. in Ausübung des freien Dienstleistungsverkehrs,
4. in Ausübung des Aufenthaltsrechtes, oder
5. in Ausübung des freien Kapitalverkehrs

erfolgt.

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

(3) Zum Zweck der Gleichbehandlung mit Inländern hat der Rechtserwerber, der Ausländer im Sinn des § 21 Abs 1 ist, zu erklären, dass er den Erwerb in Ausübung und unter Erfüllung der Voraussetzungen einer der im Abs 1 genannten Freiheiten bzw Rechte vornimmt.

Weitere Begriffsbestimmungen: Hauptwohnsitz, Wohnsitz, Wohnung

§ 23

Die in einzelnen Bestimmungen dieses Abschnitts verwendeten Begriffe „Hauptwohnsitz“, „Wohnsitz“ und „Wohnung“ sind im Sinn der im § 13 Z 1, 2 und 4 enthaltenen Begriffsbestimmungen zu verstehen.

3. Unterabschnitt

Maßnahmen zur Sicherstellung der Ziele dieses Abschnitts

1. Teil

Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

§ 24

(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, bei welchen der Rechtserwerber ein nichtgleichgestellter Ausländer (§ 22) ist, bedürfen – unbeschadet eines allfälligen Zustimmungserfordernisses nach den Bestimmungen über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken – zu ihrer vollen Wirksamkeit einer Zustimmung der gemäß § 20 Abs 3 zuständigen Grundverkehrsbehörde, wenn sie zum Gegenstand haben:

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

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

1. Rechtsgeschäfte mit folgenden Personen als Rechtserwerber: den Ehegatten oder eingetragenen Partnern, Kindern und deren Nachkommen, Eltern und deren Nachkommen, Großeltern und deren Nachkommen, Stief-, Wahl- und Pflegekinder und deren Nachkommen; dies gilt auch für den Rechtserwerb von Ehegatten oder eingetragenen Partnern oder durch Ehegatten oder eingetragene Partner dieser Personen;
2. Rechtsgeschäfte mit Ehegatten oder eingetragenen Partnern als gemeinsame Rechtserwerber, wenn einer von ihnen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder in Ausübung und unter Erfüllung der Voraussetzungen einer bzw eines der in § 22 Abs 1 genannten Freiheiten bzw Rechte erwirbt;
3. Rechtsgeschäfte innerhalb von zwei Jahren nach rechtskräftiger Scheidung, Nichtigerklärung oder Auflösung der Ehe oder nach rechtskräftiger Nichtigerklärung oder Auflösung der eingetragenen Partnerschaft zwischen den seinerzeitigen Ehegatten bzw eingetragenen Partnern zur Aufteilung des ehelichen bzw partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens oder der ehelichen bzw partnerschaftlichen Ersparnisse;
4. Rechtsgeschäfte zwischen Miteigentümern oder gemeinsam Bauberechtigten im Sinn des Baurechtsgesetzes bei aufrechtem Bestand oder zur Auflösung einer Gemeinschaft nach § 830 ABGB; dies gilt nicht für Erwerbe durch Wohnungseigentümer oder Baurechtswohnungseigentümer, außer
 - a) zwischen den Partnern einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 2 Abs 10 Wohnungseigentumsgesetz 2002,
 - b) für den Erwerb von zusätzlichen Miteigentumsanteilen oder von zusätzlichen Anteilen an einer Baurechtseinlage zur Anpassung des dem Erwerber bereits gehörenden Mindestanteils gemäß § 2 Abs 9 Wohnungseigentumsgesetz 2002 ohne räumliche Erweiterung des Wohnungseigentumsobjektes, an dem das mit dem Mindestanteil untrennbar verbundene Wohnungseigentum besteht, oder
 - c) für den Erwerb von zusätzlichen Miteigentumsanteilen oder von zusätzlichen Anteilen an einer Baurechtseinlage zur Anpassung des dem Erwerber bereits gehörenden Mindestanteils gemäß § 2 Abs 9 Wohnungseigentumsgesetz 2002 zur räumlichen Erweiterung des Wohnungseigentumsobjektes, an dem das mit dem Mindestanteil untrennbar verbundene Wohnungseigentum

besteht, solange der Mindestanteil durch einen oder mehrere solche Erwerbe in Folge insgesamt um nicht mehr als 10 % des ursprünglich erworbenen Mindestanteils oder im Fall des Erwerbs durch die Partner einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 2 Abs 10 Wohnungseigentumsgesetz 2002 um nicht mehr als 10 % des jeweils ursprünglich erworbenen halben Mindestanteils erhöht wird;

5. Mietverträge über eine Wohnung und ergänzende Räume von untergeordneter Bedeutung, Garagen, Stellplätze, Gartenflächen und Zufahrten, wenn die Wohnung
 - a) zur Begründung
 - des zum Zweck einer inländischen Ausbildung notwendigen Hauptwohnsitzes oder Wohnsitzes des Mieters oder von dessen nahen Angehörigen (Z 1),
 - des zum Zweck der inländischen Berufsausübung notwendigen Hauptwohnsitzes oder Wohnsitzes des Mieters oder von dessen nahen Angehörigen (Z 1) oder
 - b) zur Begründung eines zum Zweck einer inländischen Ausbildung oder Berufsausübung oder des daran anschließenden Ruhestandes gewählten Hauptwohnsitzes des Mieters oder von dessen nahen Angehörigen (Z 1),
 - c) zur Begründung des Hauptwohnsitzes durch den sonst aufenthaltsberechtigten Mieter für die Dauer seiner Aufenthaltsberechtigung dient.
6. Mietverträge über eine Wohnung, Betriebs-, Lager- oder sonstige Räumlichkeiten und ergänzende Räume von untergeordneter Bedeutung, Garagen, Stellplätze, Gartenflächen und Zufahrten, bis zu einer Dauer von sechs Monaten; aufeinander folgende Mietverträge des Mieters oder von dessen nahen Angehörigen (Z 1) gelten als ein einziger Mietvertrag, wobei die Dauer der einzelnen Verträge zusammen zu rechnen ist;
7. Mietverträge im Rahmen des Betriebs eines dafür besonders eingerichteten Heimes für ledige, betagte oder behinderte Menschen;
8. Mietverträge zum Zweck der Abhaltung einer öffentlichen Veranstaltung (Zirkus, Wanderschau-stellung udgl) mit einer Dauer bis zu zwei Monaten im Kalenderjahr;
9. Mietverträge zum Zweck des Campings, eines Erholungsaufenthaltes oder der Sportausbildung im Rahmen des Fremdenverkehrs mit einer Dauer bis sechs Monate im Kalenderjahr; dabei ist Z 6 zweiter Satz anzuwenden;
10. Rechtsgeschäfte, die Grundstücke betreffen, auf die die Bestimmungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes über die Abschreibung geringwertiger Trennstücke (§ 13 des Liegenschaftsteilungsgesetzes) oder über die Verbücherung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- oder Wasserbauanlagen (§§ 15 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes) anwendbar sind;
11. bloß anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte gemäß § 28.

Allgemeine Voraussetzungen für die Zustimmung

§ 25

Die nach § 24 erforderliche Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn

1. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes dazu dienen soll, einen Betrieb auf Dauer anzusiedeln, zu erweitern oder zu übernehmen;
2. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes dem Ausländer zur Begründung eines Zweitwohnsitzes dienen soll, wenn dieser in einem Zweitwohnungsgebiet (§ 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009) liegt;
3. besondere öffentliche Interessen staatspolitischer, volks- oder regionalwirtschaftlicher, sozialpolitischer oder kultureller Art an dem Rechtserwerb des Ausländers bestehen;
4. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes zur Begründung des Hauptwohnsitzes dienen soll und es sich bei dem Ausländer um einen ehemals österreichischen Staatsbürger handelt, der die Staatsbürgerschaft nicht infolge Entziehung (§§ 33 oder 34 des Staatsbürgerschaftsgesetzes 1985) verloren hat; dies gilt auch für den Erwerb einer solchen Person gemeinsam mit ihrem Ehegatten oder eingetragenen Partner; oder
5. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes der Erweiterung eines bestehenden Wohnsitzes oder eines bestehenden Betriebes dienen soll, und zwar unmittelbar oder mittelbar durch Errichtung oder Erweiterung von Betriebs-, Lager- oder sonstigen Räumlichkeiten und ergänzenden Räumen von untergeordneter Bedeutung, Garagen, Stellplätzen, Gartenflächen, Zu- oder Abfahrten oder auf ähnliche Weise.

Besondere Gründe für die Versagung der Zustimmung

§ 26

Die Zustimmung ist jedenfalls zu versagen, wenn

1. die beabsichtigte Nutzung des Gegenstandes des Rechtsgeschäftes nach raumordnungsrechtlichen Vorschriften nicht zulässig ist;
2. der Rechtserwerb dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widerspricht;
3. für den Erwerb, die Errichtung, die Verbesserung oder die Instandsetzung des Gegenstandes des Rechtsgeschäftes Wohnbauförderungsmittel des Bundes oder des Landes verwendet worden sind, es sei denn, dass der Ausländer nach den jeweils anzuwendenden Förderungsvorschriften selbst förderungswürdig ist oder die Förderung beendet ist und seit der Zusicherung der Förderung 20 Jahre, bei Förderung der Verbesserung oder Instandsetzung jedoch zehn Jahre vergangen sind;
4. der Rechtserwerb staatspolitischen, volks- oder regionalwirtschaftlichen, sozialpolitischen oder kulturellen Interessen widerspricht;
5. ein österreichischer Staatsbürger oder eine inländische juristische Person oder Personengesellschaft bereit und imstande ist, das Recht zu den gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Rechtsgeschäft nach Maßgabe des § 32 zu erwerben (Eintrittsrecht), es sei denn
 - a) der Gegenstand des Rechtsgeschäftes soll dem Ausländer zur Begründung seines für die gesicherte inländische Berufsausübung notwendigen Hauptwohnsitzes dienen, oder
 - b) am Rechtserwerb des Ausländers bestehen besondere öffentliche Interessen gemäß § 25 Z 3 und der vom inländischen Interessenten beabsichtigten Nutzung kommt vom Standpunkt der öffentlichen Interessen nicht zumindest die gleiche Bedeutung zu;
6. den Gegenstand des Rechtsgeschäftes ein Grundstück, allenfalls zusammen mit anderen Grundstücken, bildet, für das in den letzten fünf Jahren eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde wegen der Ausübung des Rechtes gemäß Z 5 durch einen Inländer versagt wurde, es sei denn
 - a) das Rechtsgeschäft mit dem Eintretenden wurde nach dessen Abschluss aus Verschulden des Eintretenden wieder aufgelöst, oder
 - b) am Rechtserwerb des Ausländers besteht ein besonderes öffentliches Interesse gemäß § 25 Z 3.

Nutzungserklärung, Nutzungsverpflichtung

§ 27

(1) Der Rechtserwerber hat über die beabsichtigte Nutzung im Sinn des § 25 gegenüber der zuständigen Grundverkehrsbehörde (§ 20 Abs 3) eine Erklärung vorzulegen.

(2) Die Erklärung hat in den Fällen des § 25 Z 1 und 4 eine Frist ab Zustimmung zum Rechtsgeschäft zu enthalten, innerhalb der die beabsichtigte Nutzung aufgenommen werden wird. Sie ist nach der für die Verwirklichung des Vorhabens allgemein erforderlichen Zeit bis längstens fünf Jahre zu bemessen. Eine vom Rechtserwerber zu lang bemessene Frist kann von der gemäß § 20 Abs 3 zuständigen Grundverkehrsbehörde unter Berücksichtigung der Umstände des Rechtserwerbers kürzer bestimmt werden.

(3) Der Rechtserwerber hat die erklärte Nutzung innerhalb der von ihm angegebenen oder von der zuständigen Grundverkehrsbehörde bestimmten Frist nach Maßgabe allfälliger Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen aufzunehmen und dies der zuständigen Grundverkehrsbehörde auf deren Verlangen bis längstens einen Monat nach deren Ende durch Vorlage geeigneter Urkunden nachzuweisen. Ein solcher Nachweis kann verlangt werden, wenn auf Grund der Umstände des Einzelfalles Zweifel über die Aufnahme der erklärten Nutzung bestehen.

(4) Bezieht sich die Nutzungserklärung auf ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück, kann die Grundverkehrskommission, in allen anderen Fällen jedoch die Ausnahmekommission auf Antrag Ausnahmen oder Abweichungen von der Nutzungsverpflichtung und/oder den von ihm angegebenen oder von der zuständigen Grundverkehrsbehörde bestimmten Fristen zulassen

1. bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Gründe oder
2. wenn die beantragte Ausnahme oder Abweichung keine Beeinträchtigung der Ziele dieses Unterabschnitts befürchten lässt.

2. Teil

Anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte

§ 28

(1) Unter Lebenden abgeschlossene, nicht schon unter § 24 Abs 2 Z 5 und 6 fallende Rechtsgeschäfte, bei welchen der Rechtserwerber erklärt, dass der Gegenstand des Rechtsgeschäftes zur Begründung seines

zum Zweck der inländischen Berufsausübung notwendigen oder für den daran anschließenden Ruhestand beabsichtigten Hauptwohnsitzes dienen wird, sind der gemäß § 20 Abs 3 zuständigen Grundverkehrsbehörde anzuzeigen. Dies gilt auch für die Rechtsgeschäfte der nahen Angehörigen (§ 24 Abs 2 Z 1) eines solchen Ausländers, die dieses Wohnsitzerfordernis erfüllen.

(2) In der Anzeige ist für die Aufnahme der Nutzung eine Frist ab Abgabe der Erklärung anzugeben. Sie darf, wenn das Rechtsgeschäft ein bebautes Grundstück betrifft, ein Jahr nicht überschreiten; bei Notwendigkeit einer umfassenden Sanierung eines Gebäudes oder bei unbebauten Grundstücken kann die Frist nach der für die Verwirklichung des Vorhabens allgemein erforderlichen Zeit bis längstens fünf Jahre bemessen werden. Eine vom Rechtserwerber zu lang bemessene Frist kann von der zuständigen Grundverkehrsbehörde unter Mitberücksichtigung der Umstände des Rechtserwerbers kürzer bestimmt werden.

(3) Die gemäß § 20 Abs 3 zuständige Grundverkehrsbehörde hat über die erfolgte vollständige Anzeige unverzüglich eine Bestätigung auszustellen. Sie hat aber die Ausstellung der Bestätigung zu versagen, wenn

1. wegen der Umstände des Einzelfalles, die sich aus dem Rechtsgeschäft, den Angaben in der Anzeige und offenkundigen Tatsachen ergeben, zu befürchten ist, dass der Rechtserwerber den Gegenstand des Rechtsgeschäftes nicht seiner Erklärung gemäß nutzen wird;
 2. die beabsichtigte Nutzung raumordnungsrechtlich unzulässig ist; oder
 3. der Rechtserwerb dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden widerspricht.
- (4) § 27 Abs 4 ist sinngemäß anzuwenden.

4. Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen für den rechtsgeschäftlichen Verkehr mit Grundstücken Verhältnis der Abschnitte 1, 2 und 3 zueinander sowie zu sonstigen Genehmigungserfordernissen § 29

(1) Bei Zutreffen der jeweiligen Voraussetzungen der Abschnitte 1, 2 und/oder 3 sind deren Bestimmungen nebeneinander anzuwenden.

(2) Eine nach den Bestimmungen des 1. oder 3. Abschnitts dieses Hauptstücks erforderliche Zustimmung darf nicht erteilt werden,

1. wenn das Rechtsgeschäft auch einer Zustimmung nach den Bestimmungen des jeweils anderen Abschnitts bedarf und diese Zustimmung zu versagen ist,
2. wenn die Ausstellung einer nach den Bestimmungen des 1. 2. oder 3. Abschnitts erforderlichen Bestätigung oder Bescheinigung versagt wird,
3. solange nicht eine Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4 abgegeben wurde,
4. solange nicht eine Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1 vorliegt, oder
5. wenn die weitere Durchführung des Rechtsgeschäfts gemäß § 19 Z 2 untersagt wird.

(3) Nach anderen landesrechtlichen Vorschriften erteilte behördliche Bewilligungen, Genehmigungen udgl für Bauführungen oder die Änderung oder Aufnahme der Nutzung oder des Betriebs 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 Bestätigung, Bescheinigung oder sonstige Urkunde durch die dafür zuständige Behörde, aus der sich das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes von der Anwendung der Bestimmungen des 1. Hauptstückes ergibt,
 - b) eine Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4,
 - c) eine Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1 oder
 - d) eine Bestätigung gemäß § 28 Abs 3.

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

Sicherstellung von Nutzungen durch Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen sowie durch finanzielle Sicherheiten

§ 30

(1) Eine nach den Bestimmungen dieses Hauptstücks erforderliche Zustimmung oder eine Ausnahme von einer Nutzungsverpflichtung kann unter Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen erteilt werden, um sicherzustellen, dass der Rechtserwerber den Gegenstand des Rechtsgeschäftes

1. entsprechend einer gesetzlich festgelegten Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung bewirtschaftet oder nutzt oder einer solchen Bewirtschaftung oder Nutzung wieder zuführt, oder
2. entsprechend der von ihm erklärten Nutzung bewirtschaftet oder nutzt oder einer erklärten Bewirtschaftung oder Nutzung wieder zuführt,
3. einer für die Erteilung der Zustimmung maßgeblichen Bewirtschaftung oder Nutzung erhält oder wieder zuführt, oder
4. einer für die Erteilung einer Ausnahme von der Nutzungsverpflichtung maßgeblichen Zweckbestimmung zuführt oder diese aufrecht erhält.

(2) Hat das Rechtsgeschäft ein im Grundbuch einzutragendes Recht zum Gegenstand, kann die zuständige Grundverkehrsbehörde dem Inhaber des Rechts auftragen, das Bestehen einer Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder einer besonderen Zweckbestimmung und die Inhalte der zu ihrer Sicherstellung allenfalls vorgeschriebenen Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen im Grundbuch anzumerken. Die zuständige Grundverkehrsbehörde hat dabei auch die Dauer der Anmerkung festzulegen. Die Anmerkung hat zur Folge, dass die Verpflichtungen daraus auch jeden Rechtsnachfolger des Erwerbers treffen. Das Grundbuchsgericht hat die zuständige Grundverkehrsbehörde von der Durchführung der Anmerkung und deren Löschung zu verständigen.

(3) Zur Sicherstellung einer Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder einer besonderen Zweckbestimmung kann die zuständige Grundverkehrsbehörde dem Rechtserwerber den Erlag einer finanziellen Sicherstellung, etwa durch die Hinterlegung nicht gesperrter Spareinlagebücher oder durch eine Garantieerklärung eines Kreditinstitutes oder eines Unternehmens der Vertragsversicherung mit Sitz in einem EU-Mitgliedstaat, einem EWR-Vertragsstaat oder der Schweiz vorschreiben. In den Fällen, in denen sich die Dauer einer Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung nicht bereits aus besonderen gesetzlichen Bestimmungen ergibt, hat die zuständige Grundverkehrsbehörde auch den Haftungszeitraum festzulegen.

(4) Wird die Nutzung während der Dauer einer gesetzlich festgelegten Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder einer besonderen Zweckbestimmung während der Haftungsdauer ohne Zustimmung der zuständigen Grundverkehrsbehörde geändert, so verfällt die Sicherheitsleistung zugunsten des Landes Salzburg und ist für Zwecke einer aktiven Bodenpolitik zu verwenden. In allen anderen Fällen wird die Sicherstellung nach Ablauf der Dauer der gesetzlich festgelegten Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder nach Ablauf des von der zuständigen Grundverkehrsbehörde festgelegten Haftungszeitraums frei und ist dem damaligen Rechtserwerber zurückzuerstatten.

(5) Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen (Abs 1), die Dauer einer Anmerkung (Abs 2), die Höhe der Sicherstellung sowie der Haftungszeitraum (Abs 3) haben sich am Zweck des Rechtsgeschäfts und der damit verfolgten Ziele zu orientieren, müssen verhältnismäßig sein und dürfen kein solches Ausmaß erreichen, dass sie bei durchschnittlicher Betrachtung den Erwerbsvorgang unwirtschaftlich erscheinen lassen.

Form, Inhalte und Einbringung von Erklärungen, Bescheinigungen und planlichen Darstellungen

§ 31

(1) Hat die Landesregierung durch Verordnung nähere Bestimmungen erlassen über

1. die äußere Form, die Inhalte und die grafische Gestaltung von Erklärungen, Unterlagen, Dokumenten oder planlichen Darstellungen, die Art der Einbringung (elektronisch oder konventionell) und im Fall einer elektronischen Einbringung die dafür erforderlichen technischen Festlegungen (Dateiarten, Dateiformate, zulässige Datenmenge, Verschlüsselungen, Verbote von ausführbaren Dateien, Makros oder aktiven Inhalten) sowie;
2. diejenigen Unterlagen, die der zuständigen Grundverkehrsbehörde zum Nachweis von rechtserheblichen Tatsachen vorzulegen sind,

ist diesen zu entsprechen.

(2) Abs 1 lässt das Recht der zuständigen Grundverkehrsbehörde unberührt, im Einzelfall davon abweichende Festlegungen zu treffen oder weitergehende Angaben zu verlangen.

Ausübung eines Eintrittsrechts

§ 32

(1) Die zuständige Grundverkehrsbehörde hat in den Fällen, in denen die Ausübung eines Eintrittsrechts in Betracht kommt, vor der Erteilung der Zustimmung das Rechtsgeschäft unter kurzer Angabe des Veräußerers, des Gegenstandes und der Gegenleistung

1. den nach Lage des Gegenstandes zuständigen Gemeinden zur Kundmachung durch vierwöchigen Anschlag an deren Amtstafeln bekannt zu geben,
2. in zwei täglich oder wöchentlich erscheinenden Salzburger Zeitungen sowie im Internet auf der Homepage der zuständigen Grundverkehrsbehörde kundzumachen sowie
3. im Fall des Rechtserwerbs an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg mitzuteilen.

Ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung (Z 1) oder Kundmachung (Z 2) kann bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde während der Amtsstunden in die Unterlagen über das Rechtsgeschäft Einsicht genommen werden. Auf diese Möglichkeit ist in der Bekanntmachung bzw Kundmachung hinzuweisen.

(2) Die zuständige Grundverkehrsbehörde ist berechtigt, auch von sich aus geeignete Interessenten zur Ausübung des Eintrittsrechts ausfindig zu machen.

(3) Ein Eintrittsrecht ist wie folgt auszuüben:

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

2. Hauptstück

Rechtserwerb an Grundstücken im Weg der Versteigerung, von Todes wegen, durch Er-sitzung oder durch Bauen auf fremden Grund

1. Abschnitt

Zwangsversteigerung

Verfahren bei Zuschlagserteilung

§ 33

(1) Das Exekutionsgericht hat den Zuschlag unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass dieser erst wirksam wird:

1. wenn der Rechtserwerb keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf
 - a) mit der Ausstellung einer Bestätigung, Bescheinigung oder sonstigen Urkunde durch die dafür zuständige Behörde, aus der sich das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes von der Anwendung der Bestimmungen des 1. Hauptstückes ergibt, wenn das Vorliegen eines solchen Ausnahmetatbestandes nicht bereits offenkundig ist oder nicht sogleich vom Meistbietenden durch die Vorlage der entsprechenden Bestätigung, Bescheinigung oder Urkunde nachgewiesen wird. Als solche Bestätigungen, Bescheinigungen oder Urkunden kommen in Betracht:
 - in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken:
 - eine Bescheinigung gemäß § 2 Abs 3 oder § 7 Abs 2 Z 5, 6, 8, 9 oder 11;
 - eine vor nicht mehr als 12 Monaten abgegebene Erklärung des Rechtserwerbers über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 7 Abs 2 Z 1;
 - eine ausdrückliche Bestätigung gemäß § 7 Abs 2 Z 2 oder 10;
 - ein Bescheid im Sinn des § 7 Abs 2 Z 3; oder

- eine Bestätigung eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen oder des Vermessungsamtes über die Geringwertigkeit von Trennstücken (§ 7 Abs 2 Z 5);
 - in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit Baugrundstücken:
 - eine Selbsterklärung im Sinn des § 14 Abs 4, oder
 - eine Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1;
 - in Bezug auf die Beschränkungen des Grundverkehrs mit Ausländern:
 - eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 21 Abs 3;
 - eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 22 Abs 2;
 - eine Bestätigung eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen oder des Vermessungsamtes über die Geringfügigkeit von Trennstücken (§ 24 Abs 2 Z 10);
 - eine vor nicht mehr als zwölf Monaten abgegebene Erklärung des Rechtserwerbers gemäß den §§ 21 Abs 2 oder 22 Abs 3 oder über das Vorliegen einer der Voraussetzungen gemäß § 24 Abs 2 Z 1 bis 4;
- b) mit der Ausstellung einer Bestätigung gemäß § 28 Abs 3, oder
2. mit der Erteilung der erforderlichen Zustimmung zum Rechtserwerb durch die zuständige Grundverkehrsbehörde oder eine an ihre Stelle tretende verwaltungsgerichtliche Entscheidung.
- (2) Der Meistbietende ist vom Exekutionsgericht aufzufordern:
1. innerhalb einer Frist von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung vorzulegen:
 - a) eine Bestätigung, Bescheinigung oder sonstige Urkunde gemäß Abs 1 Z 1 lit a,
 - b) eine Bestätigung gemäß § 28 Abs 3, oder
 2. innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Zustimmung zum Rechtserwerb bei der zuständigen 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 lit a oder b 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 zuständige 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 lit a oder b erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden;
 2. nicht innerhalb der gemäß Abs 2 Z 2 festgesetzten Frist ein Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gestellt wird; oder
 3. dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten ab Einlangen des Antrags auf Erteilung der Zustimmung bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde ein Bescheid zukommt, mit dem der Antrag abgewiesen worden ist, und dieser Bescheid rechtskräftig wird.

Erneute Versteigerung

§ 34

- (1) Zwischen der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins und der Versteigerung müssen mindestens sechs Monate liegen.
- (2) Bei der erneuten Versteigerung richtet sich das geringste Anbot stets nach § 151 Abs 1 EO, soweit nicht Abs 6 anzuwenden ist.
- (3) Beim erneuten Versteigerungstermin dürfen als Bieter nur Personen zugelassen werden,
 1. deren Rechtserwerb offenkundig keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf;
 2. die dem Exekutionsgericht vorlegen:

- a) eine Bestätigung, Bescheinigung oder sonstige Urkunde der dafür zuständigen Behörde, aus der sich das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes von der Anwendung der Bestimmungen des 1. Hauptstückes ergibt, wenn das Vorliegen eines solchen Ausnahmetatbestands nicht bereits offenkundig ist (§ 33 Abs 1 Z 1 lit a); oder
- b) eine Selbsterklärung im Sinn des § 14 Abs 4, oder
- c) eine Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1;
- d) eine Bestätigung gemäß § 28 Abs 3; oder
- e) einen rechtskräftigen Bescheid der zuständigen Grundverkehrsbehörde oder eine an ihre Stelle tretende verwaltungsgerichtliche Entscheidung über die Zustimmung zu ihrem Rechtserwerb.

(4) Ein Antrag auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung zum beabsichtigten Erwerb im Weg der Versteigerung ist innerhalb von vier Wochen nach der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins einzubringen. Die zuständige Grundverkehrsbehörde hat über diese Anträge ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber innerhalb von acht Wochen nach ihrem Einlangen zu entscheiden. Über Beschwerden gegen solche Bescheide hat das Landesverwaltungsgericht ebenfalls innerhalb von acht Wochen zu entscheiden.

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

- (6) Wird eine erneute Versteigerung erforderlich, weil der Meistbietende der ersten Versteigerung
 - 1. dem Exekutionsgericht nicht innerhalb von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß § 33 Abs 2 Z 1 lit a oder b erforderlichen Unterlagen vorgelegt hat, oder
 - 2. nicht innerhalb der gemäß § 33 Abs 2 Z 2 festgesetzten Frist einen Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gestellt hat,

sind die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Wiederversteigerung anzuwenden.

Verfahren bei Überboten

§ 35

(1) Vor der Verständigung des Erstehers von einem Überbot hat das Exekutionsgericht den Überbieter aufzufordern,

- 1. wenn der Rechtserwerb keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf, innerhalb einer Frist von vier Monaten ab der Zustellung der Aufforderung vorzulegen:
 - a) eine Bestätigung, Bescheinigung oder sonstige Urkunde durch die dafür zuständige Behörde, aus der sich das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes von der Anwendung der Bestimmungen des 1. Hauptstückes ergibt, wenn das Vorliegen eines solchen Ausnahmetatbestands nicht bereits offenkundig ist oder nicht sogleich vom Meistbietenden durch die Vorlage der entsprechenden Bestätigung, Bescheinigung oder Urkunde nachgewiesen wird (§ 33 Abs 1 Z 1 lit a), oder
 - b) eine Selbsterklärung im Sinn des § 14 Abs 4, oder
 - c) eine Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1;
 - d) eine Bestätigung gemäß § 28 Abs 3, oder
- 2. innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Zustimmung zum Rechtserwerb bei der zuständigen 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 zuständige Grundverkehrsbehörde hat dem Exekutionsgericht das Einlangen eines Antrags auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung unverzüglich mitzuteilen. Die Grundverkehrsbehörde hat einen nach Ablauf der vom Exekutionsgericht gemäß Abs 1 Z 2 festgesetzten Frist bei ihr gestellten Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zurückzuweisen. Nach Ablauf von vier Monaten ab Einlangen des Antrags ist eine Zurück- oder Abweisung des Antrags auf Erteilung der Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde nicht mehr zulässig.

- (4) Das Exekutionsgericht hat das Überbot zurückzuweisen, wenn
1. dem Exekutionsgericht nicht innerhalb von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß Abs 1 Z 1 erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden;
 2. nicht innerhalb der gemäß Abs 1 Z 2 festgesetzten Frist ein Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gestellt wird; oder
 3. dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten ab Einlangen des Antrags auf Erteilung der Zustimmung bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde ein Bescheid zukommt, mit dem der Antrag abgewiesen worden ist, und dieser Bescheid rechtskräftig wird.

Befugnisse und Entscheidungen der zuständigen Grundverkehrsbehörde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

§ 36

(1) Die zuständige Grundverkehrsbehörde ist berechtigt, zum Zweck des Mitbietens bei der Versteigerung geeignete Interessenten ausfindig zu machen.

(2) Für die Entscheidung der zuständigen Grundverkehrsbehörde über einen Antrag auf Zustimmung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gelten die Vorschriften für den rechtsgeschäftlichen Erwerb mit Ausnahme der §§ 9 Z 9, des § 26 Z 5 und 6 und des § 32.

2. Abschnitt

Freiwillige Feilbietung

§ 37

Die §§ 33 bis 36 sind auf die freiwillige Feilbietung eines Grundstücks und die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft (§§ 352 ff EO) entsprechend anzuwenden.

3. Abschnitt

Erwerb von Todes wegen

Zustimmungsbedürftiger Rechtserwerb, Voraussetzungen für die Zustimmung, Behörden

§ 38

(1) Rechtserwerbe von Todes wegen durch andere als die im Abs 3 angeführten Personen bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung, wenn sie folgende Rechte an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück zum Gegenstand haben oder der Rechtserwerber ein nicht gleichgestellter Ausländer ist:

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

Hinsichtlich der Gleichstellung mit Inländern ist § 22 sinngemäß anzuwenden.

(2) Auf den Erwerb von Rechten gemäß Abs 1 Z 1 bis 3 von Todes wegen in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden (§ 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009) und Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten (§ 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009) durch andere als die im Abs 3 angeführten Personen sind die Bestimmungen §§ 12 bis 19 sinngemäß anzuwenden.

(3) Keiner Zustimmung bedarf der Rechtserwerb von Todes wegen durch folgende Personen:

1. Ehegatten oder eingetragene Partner;
2. Kinder und deren Nachkommen;
3. Eltern und deren Nachkommen;
4. Großeltern und deren Nachkommen;
5. Urgroßeltern;
6. Stief-, Wahl- und Pflegekinder und deren Nachkommen;
7. Ehegatten oder eingetragene Partner von Personen gemäß Z 2 bis Z 6;
8. Miteigentümer am Grundstück; oder
9. bei Erbhöfen Anerben nach dem Anerbengesetz.

(4) 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. im Fall des Erwerbs von Rechten an einem Baugrundstück
 - a) eine Selbsterklärung im Sinn des § 14 Abs 4, oder
 - b) eine Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1 vorgelegt wird.

(5) Schenkungen auf den Todesfall, die an andere als die im Abs 3 Z 1 bis 5 angeführten Personen erfolgen, sind als unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte zu behandeln. Die Frist bis zur Aufnahme einer Nutzung beginnt, wenn nicht ein früherer Zeitpunkt vereinbart ist, mit dem Tod des Geschenkgebers. Bis dahin ist eine andere als die in der Erklärung angegebene Nutzung durch den Beschenkten unzulässig.

(6) Die Vollziehung der Bestimmungen dieses Abschnitts obliegt, soweit darin nicht besondere Zuständigkeiten begründet werden,

1. der Grundverkehrskommission (§ 46) im Fall des Erwerbs von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch Inländer, gleichgestellte Ausländer oder nicht-gleichgestellte Ausländer (§ 21);
2. der/dem Grundverkehrsbeauftragten (§ 45) in allen anderen Fällen.

Sonderbestimmungen für nicht von § 38 Abs 3 erfasste Personen

§ 39

Für Personen, die Rechte gemäß § 38 Abs 1 von Todes wegen als Erben oder Vermächtnisnehmer erwerben und nicht dem Kreis der in § 38 Abs 3 angeführten Personen angehören, gelten die §§ 40 bis 42. Die Bestimmungen für den Erwerb des Eigentums gelten für den Erwerb des Fruchtnießungsrechtes, des Gebrauchsrechtes oder des Baurechtes sinngemäß.

Pflicht zur Antragstellung an das Grundbuchsgericht

§ 40

(1) Wer, soweit er nicht zum Kreis der in § 38 Abs 3 genannten Personen gehört, nach der auf den Erbfall anzuwendenden Rechtsordnung ein Recht gemäß § 38 Abs 1 außerbücherlich, zB durch Einantwortungsbeschluss gemäß § 178 Außerstreitgesetz, oder einen Anspruch auf die Übertragung oder Einräumung eines solchen Rechtes nachweislich, zB auf Grund eines Beschlusses gemäß § 182 Abs 3 Außerstreitgesetz, erwirbt, hat binnen eines Jahres ab Rechtswirksamkeit des außerbücherlichen Erwerbs oder des Nachweises über den Erwerb des Anspruches auf die Übertragung oder Einräumung,

1. die Verbücherung unter Vorlage des Bescheides über die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gemäß § 38 Abs 4 oder, wenn eine solche nicht erforderlich ist, unter Vorlage einer Selbsterklärung im Sinn des § 14 Abs 4 oder einer Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1 bei dem zuständigen Grundbuchsgericht zu beantragen, oder
2. das Recht, sofern dies seiner Natur nach möglich ist, einem anderen nach Möglichkeit so rechtzeitig durch Rechtsgeschäft unter Lebenden zu überlassen, dass der andere seinerseits noch innerhalb der Jahresfrist die Verbücherung beantragen kann.

(2) Der rechtsgeschäftliche Erwerber gemäß Abs 1 Z 2 hat die Verbücherung des erworbenen Rechts unter Vorlage der für den rechtsgeschäftlichen Erwerb erforderlichen Unterlagen (§ 50 Abs 1 oder 2) innerhalb der Jahresfrist gemäß Abs 1 zu beantragen.

(3) Ist ein Jahr nach Rechtswirksamkeit des außerbücherlichen Erwerbs oder des Nachweises über den Erwerb des Anspruches auf die Übertragung gemäß Abs 1 vor der zuständigen (Grundverkehrs-) Behörde oder einem Verwaltungsgericht

1. ein Verfahren gemäß Abs 1 Z 1 über einen Antrag zur Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung oder
2. ein Verfahren über die Erklärung gemäß § 19 Z 1 oder
3. ein Verfahren über einen Antrag zur Erlangung der für die Verbücherung des rechtsgeschäftlichen Erwerbs gemäß Abs 2 erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Zustimmung, Bescheinigung oder Bestätigung

noch anhängig, so endet die Frist für den Antrag auf Verbücherung gemäß Abs 1 Z 1 oder Abs 2 nicht vor Ablauf eines Monats ab dem rechtskräftigen Abschluss dieses Verfahrens.

Bestellung eines Kurators bei Erwerben von Todes wegen ohne inländisches Verlassenschaftsverfahren

§ 41

Erlangt ein Bezirksgericht davon Kenntnis, dass an einer in seinem Sprengel gelegenen Liegenschaft von einer nicht zum Kreis der in § 38 Abs 3 angeführten Person von Todes wegen ein Recht gemäß § 38 Abs 1 außerbücherlich oder ein Anspruch auf die Übertragung oder Einräumung eines solchen Rechtes erworben wurde, ohne dass ein Verlassenschaftsverfahren vor einem inländischen Gericht stattgefunden hat, hat es einen Rechtsanwalt oder Notar als Kurator zu bestellen, welcher in sinngemäßer Anwendung von § 182 Außerstreitgesetz die geeigneten Anträge beim Grundbuchsgericht einzubringen hat. Die Kosten des Kurators sind vom Gericht zu bestimmen und – unbeschadet eines allfälligen Ersatzanspruchs – vom Vertretenen zu tragen.

Vorgehen im Fall der Säumigkeit bei der Antragstellung

§ 42

(1) Wurde binnen eines Jahres ab Rechtswirksamkeit des außerbücherlichen Erwerbs bzw des Nachweises über den Erwerb des Anspruches auf die Übertragung keine Verbücherung gemäß § 40 Abs 1 oder 2 beantragt, so hat der Gerichtskommissär oder der gemäß § 41 bestellte Kurator die Anträge für die nach diesem Gesetz erforderliche Zustimmung, Bescheinigung oder Bestätigung zu stellen und/oder die dafür erforderlichen Erklärungen einschließlich der Nutzungserklärung gemäß § 15 Z 4 abzugeben; sofern dies nicht möglich ist, hat er die/den Grundverkehrsbeauftragte(n) von der Säumigkeit zu verständigen.

(2) Ist bei Einlangen der Verständigung gemäß Abs 1 letzter Halbsatz ein Verfahren gemäß § 40 Abs 3 nicht anhängig, ist das Grundstück auf Antrag der/des Grundverkehrsbeauftragten namens des Landes Salzburg unter sinngemäßer Anwendung des § 352 EO zu versteigern.

(3) Wenn der Gerichtskommissär oder der gemäß § 41 bestellte Kurator ein Verfahren gemäß Abs 1 anhängig macht oder wenn ein solches Verfahren bereits anhängig ist, ist dessen rechtskräftiger Abschluss abzuwarten.

(4) Endet das Verfahren gemäß Abs 3 mit der rechtskräftigen Erteilung der Zustimmung gemäß § 38 Abs 4 oder, wenn eine solche nicht erforderlich ist, mit einer Selbsterklärung im Sinn des § 14 Abs 4 oder einer Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1, so hat der Gerichtskommissär oder der Kurator die Verbücherung des außerbücherlichen Erwerbs oder des Rechtes, auf dessen Übertragung von Todes wegen ein Anspruch erworben wurde, zu bewirken.

(5) Endet das Verfahren gemäß Abs 3 mit der rechtskräftigen Versagung der Zustimmung gemäß § 38 Abs 4 oder, wenn eine solche nicht erforderlich ist, mit der rechtskräftigen Verweigerung einer Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1, so hat der Gerichtskommissär oder der Kurator die/den Grundverkehrsbeauftragte(n) zu verständigen. Auf Antrag der/des Grundverkehrsbeauftragten ist das Grundstück namens des Landes Salzburg in sinngemäßer Anwendung des § 352 EO zu versteigern.

(6) Ein gemäß Abs 2 oder 5 durchzuführendes Versteigerungsverfahren ist auf Antrag dessen, der zu Antragstellung gemäß § 40 Abs 1 oder 2 verpflichtet ist, nach Bezahlung der aufgelaufenen Exekutionskosten einzustellen (§ 39 EO), wenn die Verbücherung gemäß § 40 Abs 1 oder 2 mittlerweile beantragt wurde.

4. Abschnitt

Ersitzung und Eigentumserwerb durch Bauen auf fremdem Grund

§ 43

(1) Der Rechtserwerb durch Ersitzung und der Eigentumserwerb durch Bauen auf fremdem Grund (§ 418 ABGB) ist der zuständigen Grundverkehrsbehörde anzuzeigen (§ 48 Abs 1).

(2) Einer Anzeige sind anzuschließen:

1. die zur Beurteilung, ob ein originärer Eigentumserwerb tatsächlich stattgefunden hat, erforderlichen Angaben;
2. die zum Nachweis der Richtigkeit der Angaben gemäß Z 1 erforderlichen Unterlagen oder Bescheinigungsmittel;
3. eine Nutzungserklärung gemäß § 16 oder § 17 oder § 28 Abs 1.

(3) Die zuständige Grundverkehrsbehörde hat eine Bescheinigung darüber auszustellen, dass ein originärer Eigentumserwerb nicht in der erweislichen Absicht der Umgehung der Bestimmungen des 1. Hauptstücks dieses Gesetzes vorgetäuscht wurde. Andernfalls hat die zuständige Grundverkehrsbehörde die Ausstellung einer Bescheinigung mit Bescheid zu versagen.

5. Abschnitt

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

Ausstellung von Bestätigungen und Bescheinigungen

§ 44

(1) Auf die Ausstellung einer Bestätigung gemäß § 28 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 § 33 Abs 2 Z 1 oder § 35 Abs 1 Z 1;
2. eine Erklärung, als Bieter an einer erneuten Versteigerung gemäß § 34 teilnehmen zu wollen;
3. die Anzeige eines Rechtserwerbs im Rahmen einer freiwilligen Feilbietung gemäß § 37; oder
4. die Anzeige eines Rechtserwerbs durch Ersitzung oder eines Eigentumserwerbs durch Bauen auf fremdem Grund gemäß § 43.

(2) Auf die Abgabe einer Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1 sind die §§ 14 bis 17 sinngemäß mit der Maßgabe anzuwenden, dass an die Stelle der dort vorgesehenen Anzeige des Rechtsgeschäfts tritt:

1. die Anzeige einer Aufforderung des Exekutionsgerichts gemäß § 33 Abs 2 Z 1 oder § 35 Abs 1 Z 1;
2. eine Erklärung, als Bieter an einer erneuten Versteigerung gemäß § 34 teilnehmen zu wollen;
3. die Anzeige eines Rechtserwerbs im Rahmen einer freiwilligen Feilbietung gemäß § 37;
4. die Anzeige eines Rechtserwerbs von Todes wegen gemäß § 38; oder
5. die Anzeige eines Rechtserwerbs durch Ersitzung oder eines Eigentumserwerbs durch Bauen auf fremdem Grund gemäß § 43.

3. Hauptstück

Behörden und Verfahren

Grundverkehrsbeauftragte/Grundverkehrsbeauftragter

§ 45

(1) (Verfassungsbestimmung) Die Landesregierung hat als weisungsfreie Organe zu bestellen:

1. eine rechtskundige Bedienstete oder einen rechtskundigen Bediensteten des Landes zur bzw zum Grundverkehrsbeauftragten und
2. eine ebenso qualifizierte Person als deren (dessen) Stellvertretung sowie nach Maßgabe des Geschäftsanfalls allfällige weitere qualifizierte Personen.

(2) Die Funktionsperiode der gemäß Abs 1 bestellten Personen beträgt zwölf Jahre. Die gemäß Abs 1 bestellten Personen bleiben auch nach Ablauf ihrer Funktionsperiode bis zur Bestellung einer (eines) neuen Grundverkehrsbeauftragten bzw deren (dessen) Stellvertreter im Amt. Im Fall der vorzeitigen Erledigung der Funktion hat die Landesregierung nach Maßgabe des Abs 1 unverzüglich geeignete Personen nachzubestellen; die Funktionsperiode der nachbestellten Personen beträgt zwölf Jahre.

(3) Die gemäß Abs 1 bestellten Personen sind bei der Besorgung der ihnen gemäß diesem Gesetz zukommenden Aufgaben an keine Weisungen gebunden. Die Landesregierung hat das Recht, sich über alle Gegenstände ihrer Geschäftsführung zu unterrichten.

(4) Die Geschäfte und Kanzleiarbeiten der/des Grundverkehrsbeauftragten sind im Amt der Salzburger Landesregierung zu führen.

(5) Eine gemäß Abs 1 bestellte Person ist von der Landesregierung ihres Amtes zu entheben

1. bei Verzicht auf die Ausübung der Funktion;
2. bei Verlust der gesundheitlichen Eignung zur Ausübung der Funktion; sowie
3. bei grober Verletzung oder Vernachlässigung der mit der Funktion verbundenen Pflichten.

Grundverkehrskommission

§ 46

(1) (Verfassungsbestimmung) Die Grundverkehrskommission besteht als weisungsfreies Organ aus vier Mitgliedern, und zwar:

1. als Vorsitzende oder Vorsitzenden: Die/der Grundverkehrsbeauftragte (§ 45) oder deren/dessen gemäß § 45 Abs 1 Z 2 bestellte(n) Vertreter(in) oder einer sonstigen, ebenso qualifizierten Person und
2. drei beisitzenden Mitgliedern, und zwar:
 - a) eine Vertreterin oder ein Vertreter der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg mit spezifischen land- oder forstwirtschaftlichen Kenntnissen und
 - b) eine oder ein land- und forstwirtschaftlicher Amtssachverständige(r) sowie
 - c) eine Vertreterin oder ein Vertreter der Bezirksbauernkammer jenes Bezirkes, in welchem die Mehrheit der Fläche(n) liegt, die den Gegenstand des Rechtsgeschäfts bilden.

(2) Die oder der Grundverkehrsbeauftragte hat zu bestellen:

1. eine(n) oder mehrere qualifizierte Personen (§ 46 Abs 1 Z 1) und
2. nach Einholung eines Vorschlages der Kammer für Land- und Forstwirtschaft für Salzburg die beisitzenden Mitglieder (§ 46 Abs 1 Z 2) sowie für den Fall einer Verhinderung jeweils eine Vertretung (Ersatzmitglieder).

Die oder der Grundverkehrsbeauftragte hat die Kammer für Land- und Forstwirtschaft zur Erstattung von Vorschlägen aufzufordern; wird ein solcher nicht innerhalb von zwei Monaten erstattet, kann die Bestellung ohne Vorliegen eines solchen erfolgen.

(3) Die Funktionsperiode der gemäß Abs 2 bestellten Personen beträgt zwölf Jahre. Die gemäß Abs 2 bestellten Personen bleiben auch nach Ablauf ihrer Funktionsperiode bis zur Neubestellung von Personen gemäß Abs 2 im Amt. Im Fall einer vorzeitigen Erledigung einer Funktion hat die oder der Grundverkehrsbeauftragte nach Maßgabe der Abs 1 und 2 geeignete Personen nachzubestellen; die Funktionsperiode der nachbestellten Person beträgt den Rest der Funktionsperiode der Vorgängerin oder des Vorgängers.

(4) Die beisitzenden Mitglieder und Ersatzmitglieder haben bei Antritt ihres Amtes in die Hand der oder des Vorsitzenden das Gelöbnis strengster Unparteilichkeit und gewissenhafter Erfüllung der mit dem Amt verbundenen Pflichten abzulegen. Darüber ist eine Niederschrift aufzunehmen.

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

(6) Die Grundverkehrskommission wird von der oder dem Vorsitzenden nach Bedarf, wenigstens aber vierteljährlich einberufen; die Einberufung hat mindestens eine Woche vor dem Verhandlungstag tunlichst unter Angabe der Verhandlungsgegenstände zu erfolgen. Die Kommission ist beschlussfähig, wenn die oder der Vorsitzende (Stellvertreter) und mindestens zwei beisitzende Mitglieder anwesend sind. Die Grundverkehrskommission entscheidet mit Stimmenmehrheit. Stimmenthaltung ist nicht zulässig. Die oder der Vorsitzende (Stellvertreter) stimmt mit; bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme der oder des Vorsitzenden.

(7) An der Beratungen der Grundverkehrskommission kann einer Vertreterin oder ein Vertreter der jeweiligen Gemeinde, in welcher die Mehrheit der Flächen liegt, die den Gegenstand des Rechtsgeschäfts bilden, beratend teilnehmen.

(8) Die Geschäfte und Kanzleiarbeiten der Grundverkehrskommission sind im Amt der Salzburger Landesregierung zu führen.

(9) Die Landesregierung ist berechtigt, sich über alle Gegenstände der Geschäftsführung der Grundverkehrskommission zu unterrichten.

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

(11) Eine gemäß Abs 2 bestellte Person ist von der oder dem Grundverkehrsbeauftragten ihres Amtes zu entheben

1. bei Verzicht auf die Ausübung der Funktion;
2. bei Verlust der gesundheitlichen Eignung zur Ausübung der Funktion;
3. bei grober Verletzung oder Vernachlässigung der mit der Funktion verbundenen Pflichten; oder
4. bei Ausscheiden aus der betreffenden Funktion in der Interessenvertretung oder Beendigung des Dienstverhältnisses zur entsendenden Organisation.

Kommission für die Erteilung von Ausnahmen („Ausnahmenkommission“)

§ 47

(1) (Verfassungsbestimmung) Die Ausnahmenkommission besteht als weisungsfreies Organ aus vier Mitgliedern, und zwar:

1. als Vorsitzender oder Vorsitzendem: Der/dem Grundverkehrsbeauftragten(m) (§ 45) oder deren/dessen gemäß § 45 Abs 1 Z 2 bestellten(m) Vertreter(in) oder einer sonstigen, ebenso qualifizierten Person und
2. drei beisitzenden Mitgliedern, und zwar:
 - a) einer Vertreterin oder einem Vertreter der Wirtschaftskammer Salzburg,
 - b) einer Vertreterin oder einem Vertreter der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg sowie
 - c) einer oder einem raumordnungsfachlichen Sachverständigen.

(2) Die oder der Grundverkehrsbeauftragte hat zu bestellen:

1. eine(n) oder mehrere qualifizierte Personen (§ 47 Abs 1 Z 1) und
2. nach Einholung eines Vorschlages der Wirtschaftskammer Salzburg und der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg die von diesen jeweils zu entsendenden beisitzenden Mitglieder (§ 47 Abs 1 Z 2) sowie für den Fall einer Verhinderung jeweils eine Vertretung (Ersatzmitglieder).

Die oder der Grundverkehrsbeauftragte hat die jeweilige Interessensvertretung zur Erstattung von Vorschlägen aufzufordern; wird ein solcher nicht innerhalb von zwei Monaten erstattet, kann die Bestellung ohne Vorliegen eines solchen erfolgen.

(3) Im Übrigen ist § 46 Abs 3 bis 11 auf die Ausnahmenkommission sinngemäß anzuwenden.

Verfahrensvorschriften

§ 48

(1) Der Rechtserwerber hat den Antrag auf Zustimmung zum Rechtserwerb oder die Anzeige eines Rechtsgeschäfts innerhalb von längstens drei Monaten nach Abschluss des Rechtsgeschäftes, rechtskräftiger Einantwortung, Ausstellung der Amtsbestätigung gemäß § 178 des Außerstreitgesetzes oder ab Kenntnis der Vollendung der Tatbestandsvoraussetzungen, die nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Rechts zu einem originären Eigentumserwerb durch Ersitzung oder durch Bauen auf fremdem Grund führen (§ 43), bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde einzubringen. Diese Frist verlängert sich auf sechs Monate, wenn um die Ausstellung einer im § 50 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.

(2) Dem Antrag auf Zustimmung zum Rechtserwerb bzw der Anzeige sind anzuschließen:

1. die Erklärung über die künftige Nutzung des Gegenstandes,
2. eine planliche Darstellung über die Lage des Grundstückes,
3. eine summarische Bewertung des Gegenstands oder der Gegenstände des Rechtsgeschäfts nach den Kategorien „land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke“ und „land- oder forstwirtschaftliche Wohn- oder Wirtschaftsgebäude, ortsfeste Betriebseinrichtungen, Manipulations- oder Lagerflächen und Austragshäuser“ sowie
4. eine Erklärung darüber, ob das Grundstück von einem Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren erfasst war oder nicht.

Auf Verlangen der zuständigen Grundverkehrsbehörde sind weitere zur Entscheidung erforderliche Unterlagen (zB Grundbuchsauszug) nachzureichen. Schriftliche Unterlagen, die nicht in deutscher Sprache verfasst sind, sind mit einer beglaubigten deutschen Übersetzung vorzulegen.

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

(4) Die auf Vorschlag der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg bestellten beisitzenden Mitglieder der Grundverkehrskommission (§ 46 Abs 2 Z 2) können, wenn sie im Hinblick auf die gemäß § 8 zu wahren Interessen Bedenken gegen die Richtigkeit eines auf Zustimmung lautenden Beschlusses haben, vom Vorsitzenden verlangen, dass er die Angelegenheit der Landesregierung unter Angabe der Bedenken vorlegt und die Parteien davon verständigt. Ein solches Verlangen ist nur zulässig, wenn das betreffende beisitzende Mitglied gegen die Zustimmung gestimmt hat und das Verlangen noch in der gleichen Sitzung unter Angabe der Bedenken gegen die Richtigkeit des Beschlusses stellt; sind zumindest zwei auf Vorschlag der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg bestellte beisitzende Mitglieder anwesend, muss das Verlangen von allen anwesenden beisitzenden Mitgliedern gemeinsam gestellt werden.

Ebenso hat die/der Vorsitzende oder ihre/sein(e) Vertreter(in) die Vorlage von Amts wegen anzuordnen, wenn sie/er selbst Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit eines solchen Beschlusses hegt. Die Vorlage bewirkt, dass der gefasste Beschluss außer Kraft tritt und die Grundverkehrskommission nach Vorliegen der Stellungnahme der Landesregierung mit der Angelegenheit nochmals zu befassen ist.

(5) In Verfahren betreffend die Zustimmung zu Rechtserwerben durch Ausländer hat die zuständige Grundverkehrsbehörde vor ihrer Entscheidung der Landespolizeidirektion für das Bundesland Salzburg vom Rechtserwerb in Kenntnis zu setzen und Gelegenheit zur Äußerung dazu zu geben.

(6) Die Bescheide der Grundverkehrskommission und der Ausnahmekommission werden von der/dem Vorsitzenden bzw deren/dessen Stellvertreter(in) unter Berufung auf den Beschluss der Kommission ausgefertigt. Sofern es sich nur um das Verfahren betreffende Anordnungen (§ 63 Abs 2 AVG) handelt, werden diese von der/dem Vorsitzenden der Kommission selbstständig getroffen.

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

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

(9) Über Beschwerden gegen Bescheide gemäß den §§ 58 und 59 hat das Landesverwaltungsgericht innerhalb von drei Monaten zu entscheiden.

Zustellung durch Übersendung

§ 49

An Rechtserwerber und Beteiligte eines Verfahrens, die über keine inländische Abgabestelle verfügen und die keinen inländischen Zustellbevollmächtigten haben, kann

1. die Zustellung ohne Zustellnachweis durch die Übersendung der Dokumente an eine der Behörde bekannte Zustelladresse erfolgen. Ein übersandtes Dokument gilt zwei Wochen nach Übergabe an den Zustelldienst als zugestellt; oder
2. die Zustellung durch Kundmachung an der Amtstafel der Behörde erfolgen, wenn der Behörde eine Zustelladresse nicht bekannt ist. Die Zustellung gilt als bewirkt, wenn seit der Kundmachung an der Amtstafel der Behörde zwei Wochen verstrichen sind.

4. Hauptstück

Zivilrechtliche Vorschriften, Grundbuchsvorschriften

Zulässigkeit der grundbücherlichen Durchführung

§ 50

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

1. ein rechtskräftiger Bescheid der zuständigen Grundverkehrsbehörde oder eine verwaltungsgerichtliche Entscheidung über die erfolgte Zustimmung; oder
2. ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Urkunde, aus dem bzw der sich ergibt, dass der Rechtserwerb keiner Zustimmung bedarf; als solche kommen insbesondere in Betracht:
 - a) in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken:
 - eine Bescheinigung gemäß § 2 Abs 3, oder § 7 Abs 2 Z 5, 6, 8, 9 oder 11;
 - eine ausdrückliche Bestätigung gemäß § 7 Abs 2 Z 2 oder 10;
 - ein Bescheid im Sinn des § 7 Abs 2 Z 3; oder
 - eine Bestätigung eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen oder des Vermessungsamtes über die Geringwertigkeit von Trennstücken (§ 7 Abs 2 Z 5);
 - b) in Bezug auf die Beschränkungen des Grundverkehrs mit Ausländern:
 - eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 21 Abs 3;
 - eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 22 Abs 2;
 - eine Bestätigung eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen oder des Vermessungsamtes über die Geringfügigkeit von Trennstücken (§ 24 Abs 2 Z 10); oder
 - eine Bestätigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 28 Abs 3; oder

3. eine vor nicht mehr als zwölf Monaten abgegebene Erklärung

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

- eine Erklärung der Vertragsparteien über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 7 Abs 2 Z 1 oder 2;

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

- die Erklärung des Rechtserwerbers gemäß § 21 Abs 2;
- die Erklärung des Rechtserwerbers gemäß § 22 Abs 3; oder
- die Erklärung der Vertragsparteien über das Vorliegen einer der Voraussetzungen gemäß § 24 Abs 2 Z 1 bis 4.

(2) 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 beigeschlossen ist:

1. eine Bescheinigung gemäß § 12 Abs 2,
2. eine Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4,
3. eine Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1, oder
4. im Fall der Anwendbarkeit des § 43 eine Bescheinigung gemäß § 43 Abs 3.

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

1. ein rechtskräftiger Zuschlag, ein rechtskräftiger Beschluss über die Annahme eines Überbots oder ein rechtskräftiger Beschluss über die Genehmigung einer Übernahme;
2. ein Einantwortungsbeschluss, ein Beschluss nach § 182 Abs 3 des Außerstreitgesetzes oder ein sonstiger Nachweis über die Rechtsnachfolge von Todes wegen, in dem festgehalten ist, dass der Erbe bzw der Vermächtnisnehmer zum Kreis der im § 38 Abs 3 Z 1 bis 7 angeführten Personen gehört; oder
3. ein rechtskräftiger Bescheid der Agrarbehörde.

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

(5) Die Abs 1 bis 4 sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Urkundenhinterlegungsgesetzes auf durch Urkundenhinterlegung erfolgende Rechtserwerbe (zB an Superädifikaten gemäß § 435 ABGB) sinngemäß anzuwenden.

(6) Das Grundbuchgericht hat die zuständige Grundverkehrsbehörde von Eintragungen im Grundbuch auf Grund einer Selbsterklärung gemäß oder im Sinn des § 14 Abs 4 oder auf Grund einer Erklärung gemäß den §§ 21 Abs 2 und 22 Abs 3 zu verständigen.

Unzulässigkeit der grundbücherlichen Durchführung, rückwirkende Rechtsunwirksamkeit von Rechtsgeschäften

§ 51

(1) Solange die erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung nicht erteilt ist, eine erforderliche Bestätigung gemäß § 28 Abs 3 ausgestellt ist, eine erforderliche Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4 oder eine erforderliche Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1 nicht vorliegt, 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 grundverkehrsbehördliche Zustimmung oder die Ausstellung einer erforderlichen Bestätigung gemäß § 28 Abs 3 versagt oder die Abgabe der erforderlichen Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1 verweigert wird, oder
2. die Grundverkehrsbehörde davon Kenntnis erlangt hat, dass ein Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung nicht gestellt, eine Anzeige gemäß § 28 Abs 3 nicht erstattet, eine Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4 oder eine Nutzungserklärung gemäß § 16 oder 17 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 oder anzuzeigen sind, weil sie über eine bestimmte Zeitdauer aufrecht erhalten werden.

Rückabwicklung

§ 52

- (1) Wird ein Rechtsgeschäft, das die Übertragung des Eigentums zum Gegenstand hat,
1. wegen der Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung,
 2. wegen der Versagung der erforderlichen Bestätigung gemäß § 28 Abs 3,
 3. wegen der Verweigerung der Abgabe einer Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1, oder
 4. auf Grund des fruchtlosen Ablaufs einer Nachfrist gemäß § 51 Abs 2 Z 2

rückwirkend rechtsunwirksam (§ 51 Abs 1 Z 1), kann der Veräußerer die Rückabwicklung dem Erwerber gegenüber verweigern, wenn er weder wusste noch wissen musste, dass das Rechtsgeschäft einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung, einer Erklärung gemäß § 19 Z 1 oder einer Bestätigung gemäß § 28 Abs 3 bedurfte oder dass die Voraussetzungen für die grundverkehrsbehördliche Zustimmung, für die Abgabe einer Erklärung gemäß § 19 Z 1 oder einer Bestätigung gemäß § 28 Abs 3 nicht vorlagen.

(2) Bei Rückabwicklung des Rechtsgeschäftes kann der Veräußerer die Löschung solcher inzwischen eingetragener Rechte verlangen, die nicht im guten Glauben an die Wirksamkeit der gemäß § 62 Abs 4 zu löschenden Eintragung, besonders nach einer Anmerkung gemäß § 62 Abs 2, erworben worden sind.

(3) Wird die Einverleibung eines Erwerbers gemäß § 62 Abs 4 gelöscht und erklärt der Veräußerer, die Rückabwicklung zu verweigern, ist das Grundstück auf Antrag des Veräußerers oder des Erwerbers vom Gericht in sinngemäßer Anwendung der §§ 352 ff EO zu versteigern. War die Weigerung des Veräußerers nach Abs 1 berechtigt, erfolgt die Versteigerung auf Rechnung des Erwerbers.

5. Hauptstück

Überwachung und Sanktionen

Zuständigkeit

§ 53

(1) Die Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes sowie der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen, Bescheide, Bescheinigungen und Anordnungen obliegt der/dem Grundverkehrsbeauftragten.

(2) Die/der Grundverkehrsbeauftragte kann, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit, Kostenersparnis oder einer effizienten Rechtsdurchsetzung gelegen ist, im Einzelfall die nach dem Ort des Einschreitens örtlich zuständige Bezirksverwaltungsbehörde mit der Durchführung von Überwachungen gemäß Abs 1 betrauen und ermächtigen, allfällig erforderliche Maßnahmen gemäß § 55 an ihrer/seiner Stelle anzuordnen oder durchführen zu lassen.

(3) Die/der Grundverkehrsbeauftragte und im Fall des Abs 2 die Bezirksverwaltungsbehörden können zur Durchführung der Überwachung gemäß Abs 1 auch besondere Überwachungsorgane (§ 54) heranziehen.

Besondere Überwachungsorgane

§ 54

(1) Die Landesregierung kann natürliche Personen sowie juristische Personen des öffentlichen oder privaten Rechts zur Unterstützung der/des Grundverkehrsbeauftragten sowie zur Unterstützung einzelner oder aller Bezirksverwaltungsbehörden bei der Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes mit Bescheid zu Überwachungsorganen bestellen bzw als solche anerkennen.

- (2) Zu Überwachungsorganen können natürliche Personen nur bestellt werden, wenn diese
1. eigenberechtigt sind,
 2. am Ergebnis der von ihnen getroffenen Maßnahmen kein persönliches Interesse haben,
 3. die erforderliche Vertrauenswürdigkeit, Objektivität und Unparteilichkeit besitzen.

(3) Als Überwachungsorgane können juristische Personen nur anerkannt werden, wenn diese über eine geeignete personelle, administrative und technische Ausstattung verfügen und durch innerorganisatorische Maßnahmen die Einhaltung der im Abs 2 Z 2 bis 3 enthaltenen Voraussetzungen gewährleistet ist.

(4) Die Überwachungsorgane sind an die Weisungen der/des Grundverkehrsbeauftragten und der Bezirksverwaltungsbehörden, für welche diese tätig werden, gebunden.

- (5) Die Bestellung bzw Anerkennung zum bzw als Überwachungsorgan ist aufzuheben, wenn

1. eine der Voraussetzungen dafür nachträglich weggefallen ist;
2. Weisungen nicht befolgt oder die Schranken der eingeräumten Befugnisse überschritten worden sind; oder
3. sonstige Umstände vorliegen, die eine ordnungsgemäße Besorgung der übertragenen Aufgaben in Zweifel ziehen können.

(6) Die Landesregierung hat im Internet auf der Homepage der/des Grundverkehrsbeauftragten ein aktuelles Verzeichnis der bestellten bzw anerkannten Überwachungsorgane zu veröffentlichen.

Befugnisse und Pflichten der Organe im Rahmen der Überwachung

§ 55

(1) Die/der Grundverkehrsbeauftragte, die besonderen Überwachungsorgane sowie die Organe der Bezirksverwaltungsbehörden sind jederzeit und unangekündigt berechtigt, zum Zweck der Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes, der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen, Bescheide und Bescheinigungen und der ordnungsgemäßen Durchführung behördlich angeordneter Maßnahmen

1. zu angemessener Tageszeit oder während der Betriebszeiten Grundstücke, Baulichkeiten und Transportmittel zu betreten;
2. alle erforderlichen Auskünfte zu verlangen;
3. in alle erforderlichen Unterlagen wie Bescheide und Bescheinigungen, Geschäftsaufzeichnungen, Liefer- und Transportscheine, Rechnungen, Werbematerialien und Aufzeichnungen Einsicht zu nehmen und davon auch außerhalb ihres Aufbewahrungsortes Auswertungen herzustellen und Auszüge, Abschriften oder Kopien anzufertigen;
4. Datenbanken, Speichermedien und Programme zu öffnen und davon Auswertungen, Auszüge oder Kopien herzustellen oder herstellen zu lassen;
5. Datenträger (Platinen, Festplatten etc) zu entfernen und davon auch außerhalb ihres Aufbewahrungsortes Auswertungen, Auszüge oder Kopien herzustellen oder herstellen zu lassen.

Die Befugnisse gemäß Z 1 bis 5 dürfen nur im jeweils unbedingt notwendigen Umfang und nur auf die gelindeste Art und Weise ausgeübt werden.

(2) Die Ausübung der Befugnisse gemäß Abs 1 kann auch mit Zwang durchgesetzt werden, wenn ihre Duldung verweigert wird.

(3) Die Organe gemäß Abs 1 haben

1. jede Amtshandlung zu dokumentieren und im Fall der Feststellung von Mängeln, die zu weiteren behördlichen Maßnahmen Anlass geben könnten, sowie auf Verlangen der überprüften Person eine Niederschrift anzufertigen und je eine Ausfertigung davon der überprüften Person oder einer von ihr beauftragten Person auszuhändigen;
2. Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse, die ihnen anvertraut oder zugänglich werden, sowie den Inhalt von Daten, die nicht gemäß § 65 verarbeitet werden dürfen, auch nach dem Erlöschen ihrer Funktion geheim zu halten.

Pflichten der Rechtserwerber im Rahmen der Überwachung

§ 56

Ein Rechtserwerber oder eine von diesem beauftragte Person ist für die Dauer einer gesetzlichen oder bescheidmäßig festgelegten Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder solange eine Bindung an eine vom Rechtserwerber abgegebene Nutzungserklärung besteht, verpflichtet, der/dem Grundverkehrsbeauftragten, besonderen Überwachungsorganen sowie den Organen der Bezirksverwaltungsbehörden

1. zu angemessener Tageszeit oder während der Betriebszeiten das jederzeitige Betreten von Grundstücken, Baulichkeiten und Transportmitteln zum Zweck der Überwachung sowie zur Durchführung von Erhebungen und Feststellungen zu ermöglichen;
2. alle erforderlichen Auskünfte wahrheitsgemäß zu erteilen;
3. alle erforderlichen Unterlagen wie Bescheide und Bescheinigungen, Geschäftsaufzeichnungen, Liefer- und Transportscheine, Rechnungen, Werbematerialien und Aufzeichnungen vorzulegen und die Herstellung von Auswertungen oder die Anfertigung von Auszügen, Abschriften oder Kopien auch außerhalb ihres Aufbewahrungsortes zu dulden;
4. alle erforderlichen Gegenstände, insbesondere Zählvorrichtungen für den Verbrauch von Wasser und Energie, zugänglich zu machen;

5. einen unverschlüsselten Zugang zu Datenbanken und Speichermedien zu gewähren und davon die Herstellung von Auswertungen, Auszügen oder Kopien auch außerhalb ihres Aufbewahrungsortes zu dulden;
7. Datenträger (Platinen, Festplatten etc) auszuhändigen und davon die Herstellung von Auswertungen, Auszügen oder Kopien auch außerhalb ihres Aufbewahrungsortes zu dulden;
8. jede sonstige Unterstützung zu gewähren, im Besonderen dafür zu sorgen, dass eine anwesende Person sämtlichen Verpflichtungen im Rahmen einer Überprüfung nachkommt.

Mitwirkung der Erbringer von Versorgungsleistungen

§ 57

Ist auf Grund bestimmter Tatsachen anzunehmen, dass die Nutzung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes oder eines Baugrundstückes einer gesetzlich oder bescheidmäßig festgelegten Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder einer Nutzungserklärung widerspricht, haben die Versorgungs- oder Versorgungsunternehmen, die Erbringer von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten auf Anfrage der/des Grundverkehrsbeauftragten oder der Bezirksverwaltungsbehörde die zur Beurteilung der Nutzung erforderlichen Auskünfte zu erteilen und/oder die erforderlichen Daten zu übermitteln.

Auftrag zur Herstellung des einer Bewirtschaftungspflicht oder Nutzungserklärung entsprechenden Zustands – Gerichtliche Versteigerung eines Grundstückes oder Rechts

§ 58

(1) Ist es als erwiesen anzunehmen, dass die Nutzung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes, eines Baugrundstückes oder eines Rechts einer gesetzlich oder bescheidmäßig festgelegten Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder einer Nutzungserklärung widerspricht, hat die/der Grundverkehrsbeauftragte unbeschadet der sonst dieser/diesem eingeräumten Befugnisse den Inhaber des der Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder der Nutzungserklärung zu Grunde liegenden Rechts aufzufordern, innerhalb einer von der/dem Grundverkehrsbeauftragten festzusetzenden angemessenen Frist den der Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder Nutzungserklärung entsprechenden Zustand herzustellen.

(2) Wird einem Auftrag gemäß Abs 1 innerhalb der festgesetzten Frist nicht entsprochen, hat die/der Grundverkehrsbehörde dies mit Bescheid festzustellen und zugleich auszusprechen, dass sie/er berechtigt ist, namens des Landes Salzburg die gerichtliche Versteigerung des Grundstückes oder Rechts zu betreiben.

(3) Nach dem Eintritt der Rechtskraft einer Feststellung gemäß Abs 2 ist das Grundstück oder das Recht auf Antrag des/der Grundverkehrsbeauftragten namens des Landes Salzburg in sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen über die Zwangsversteigerung von Liegenschaften gemäß den §§ 133 ff EO oder über die Exekution von anderen Vermögensrechten gemäß den §§ 326 ff EO mit folgenden Abweichungen zu versteigern:

1. Ein auf dem Gegenstand der Versteigerung lastendes Veräußerungsverbot steht der Bewilligung der Versteigerung nicht entgegen.
2. Vom Bieten im eigenen und im fremden Namen sowie durch Vertreter sind ausgeschlossen
 - a) nahe Angehörige des Verpflichteten (§ 14 Abs 2 Z 1),
 - b) juristische Personen, auf welche der Verpflichtete einen beherrschenden Einfluss ausübt sowie
 - c) juristische Personen, die auf eine verpflichtete juristische Person einen beherrschenden Einfluss ausüben;
3. Die §§ 33 bis 36 sind anzuwenden.

Ein beherrschender Einfluss ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn im Fall der lit b die verpflichtete natürliche oder juristische Person oder im Fall der lit c die beherrschende juristische Person die Mehrheit des gezeichneten Kapitals besitzt, über die Mehrheit der mit den Anteilen verbundenen Stimmrechte verfügt oder mehr als die Hälfte der Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans bestellen kann.

(4) Die Versteigerung erfolgt

1. bei Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken bis zu dem gemäß § 6 ermittelten Wert abzüglich zehn Prozent auf Rechnung des Rechtsinhabers,
2. bei Rechten an Baugrundstücken bis zum Verkehrswert abzüglich zehn Prozent auf Rechnung des Verpflichteten.

Ein jeweils darüber hinausgehender Erlös verfällt zugunsten des Landes Salzburg und ist für Zwecke einer aktiven Bodenpolitik zu verwenden.

(5) Die/der Grundverkehrsbeauftragte kann einmalig vom Antrag auf Versteigerung auf Antrag des Verpflichteten vorläufig oder endgültig absehen, wenn der Verlust des Grundstücks oder des Rechts für diesen auf Grund von Umständen, die ohne sein Verschulden eingetreten sind, eine unbillige Härte bedeuten würde. Nach Ablauf einer allenfalls festgelegten Frist hat die/der Grundverkehrsbeauftragte erneut zu prüfen, ob der Aufforderung gemäß Abs 1 entsprochen wurde.

Auftrag zur Auflassung der Nutzung

§ 59

Die/der Grundverkehrsbeauftragte kann dem Eigentümer eines Grundstücks oder Superädifikats, dem Fruchtnießungsberechtigten, dem Inhaber eines Baurechts sowie den Parteien eines Rechtsgeschäfts auftragen, die Benutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder eines Teiles davon aufzulassen, solange die erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung nicht erteilt ist, die erforderliche Bestätigung der Anzeige (§ 28 Abs 3) nicht vorliegt oder eine Nutzung sonst den Bestimmungen dieses Gesetzes widerspricht.

Schein- und Umgehungsgeschäfte

§ 60

(1) Schein- und Umgehungsgeschäfte sind nach ihrem wahren Inhalt und/oder dem beabsichtigten Rechtsgeschäft zu beurteilen und unterliegen dementsprechend den Bestimmungen dieses Gesetzes.

(2) Die zuständige Grundverkehrsbehörde kann von Amts wegen die Feststellung treffen, ob ein in ihre Zuständigkeit fallendes Rechtsgeschäft der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf oder anzeigepflichtig ist. Darüber hinaus kann die/der Grundverkehrsbeauftragte bei der Grundverkehrskommission die Feststellung darüber beantragen, ob ein in deren Zuständigkeit fallendes Rechtsgeschäft der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf oder anzeigepflichtig ist.

Klage auf Feststellung der Nichtigkeit

§ 61

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

(2) Wird der Klage stattgegeben, hat das Grundbuchsgericht nach Eintritt der Rechtskraft des stattgebenden Urteils eine bereits vorgenommene Eintragung des Rechtserwerbs zu löschen und den früheren Grundbuchstand wiederherzustellen. § 51 ist anzuwenden.

Nachträgliches Prüfungsverfahren

§ 62

(1) Ist anzunehmen, dass für einen grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlt oder eine zugrunde liegende Bescheinigung unrichtig war, hat die/der Grundverkehrsbeauftragte ein diesbezügliches Prüfungsverfahren durch Bescheid einzuleiten. Gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerden haben keine aufschiebende Wirkung.

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

(3) Stellt die/der Grundverkehrsbeauftragte fest, dass für einen grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlt, hat der Erwerber innerhalb von vier Wochen nach Rechtskraft des Bescheides die Zustimmung bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde zu beantragen.

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

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

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

Strafbestimmungen, Widmung von Geldstrafen

§ 63

- (1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer
1. ein Recht, dessen Erwerb einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung, einer grundverkehrsbehördlichen Bestätigung oder Erklärung der zuständigen Grundverkehrsbehörde bedarf oder dessen Erwerb anzuzeigen ist, nutzt oder nutzen lässt, obwohl dafür eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung oder eine an ihre Stelle tretende verwaltungsgerichtliche Entscheidung, eine Bestätigung oder Erklärung der zuständigen Grundverkehrsbehörde nicht vorliegt oder einer Anzeigepflicht nicht oder nicht vollständig nachgekommen wurde;
 2. bei der Nutzung eines Rechts Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen, unter denen die Zustimmung zu einem Rechtserwerb erteilt wurde, missachtet oder deren Missachtung duldet;
 3. einer gesetzlich festgelegten Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder einer abgegebenen Nutzungserklärung zuwider handelt oder deren Zuwiderhandeln zulässt oder duldet, es sei denn, die aus der Nutzungsverpflichtung oder Nutzungserklärung erfließenden Verpflichtungen wurden übererfüllt, ohne dass auch sonst ein Zuwiderhandeln dagegen vorliegt;
 4. gegenüber den nach diesem Gesetz zuständigen Behörden oder Stellen, einem Verwaltungsgericht oder einem ordentlichen Gericht unwahre oder unvollständige Erklärungen abgibt oder unwahre oder unvollständige Angaben macht;
 5. es unterlässt, fristgerecht einen Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum Rechtserwerb zu stellen oder das Rechtsgeschäft der zuständigen Grundverkehrsbehörde anzuzeigen;
 6. als Adressat eines behördlichen Auftrags gemäß § 30 Abs 2 oder 3 diesem zuwiderhandelt;
 7. es unterlässt, im Rahmen des § 56 an der Überwachung mitzuwirken;
 8. einem Auftrag gemäß § 59 zuwiderhandelt;
 9. den sonstigen Bestimmungen dieses Gesetzes oder den in Verordnungen oder Bescheiden auf Grund dieses Gesetzes enthaltenen Geboten oder Verboten zuwiderhandelt.
- (2) Verwaltungsübertretungen gemäß Abs 1 sind von der/dem Grundverkehrsbeauftragten unbeschadet sonstiger Folgen zu bestrafen:
1. mit einer Geldstrafe von mindestens 10.000 € und höchstens 50.000 € und für den Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe von einer Woche bis zu fünf Wochen: in den Fällen des Abs 1 Z 1 bis 6 und 8, wenn diese Übertretungen vorsätzlich begangen werden;
 2. mit einer Geldstrafe bis zu 10.000 € und für den Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu einer Woche:
 - a) in den Fällen des Abs 1 Z 1 bis 6 und 8, wenn diese fahrlässig begangen werden, sowie
 - b) in den Fällen des Abs 1 Z 7 und 9.
- (3) Auch der Versuch ist strafbar.
- (4) § 33a VStG findet in den Fällen des Abs 2 Z 1 keine Anwendung.
- (5) Als Ort der Übertretung gilt in den Fällen des Abs 1 Z 1, 2 und 3 der Ort, an dem sich das betreffende Grundstück befindet.
- (6) Geldstrafen fließen dem Land Salzburg zu und sind für Zwecke einer aktiven Bodenpolitik zu verwenden.

Besondere Fälle der Verantwortlichkeit – Verbandsverantwortlichkeit

§ 64

- (1) Im Sinn der nachfolgenden Bestimmungen gilt als:
1. Verband: eine juristische Person oder eingetragene Personengesellschaft;
 2. Entscheidungsträger:
 - a) wer als Geschäftsführer, Vorstandsmitglied oder Prokurist oder auf Grund organschaftlicher oder rechtsgeschäftlicher Vertretungsmacht in vergleichbarer Weise dazu befugt ist, den Verband nach außen zu vertreten,
 - b) Mitglied des Aufsichtsrates oder des Verwaltungsrates oder wer sonst Kontrollbefugnisse in leitender Stellung ausübt, oder

- c) sonst maßgeblichen Einfluss auf die Geschäftsführung des Verbandes ausübt;
- 3. Mitarbeiter: eine Person, die
 - a) auf Grund eines Arbeits-, Lehr- oder anderen Ausbildungsverhältnisses,
 - b) auf Grund eines dem Heimarbeitsgesetz 1960 unterliegenden oder eines arbeitnehmerähnlichen Verhältnisses,
 - c) als überlassene Arbeitskraft (§ 3 Abs 4 des Arbeitskräfteüberlassungsgesetzes – AÜG) oder
 - d) auf Grund eines Dienst- oder sonst eines besonderen öffentlichrechtlichen Rechtsverhältnisses Arbeitsleistungen für den Verband erbringt.
- 4. Übertretungen: Verwaltungsübertretungen gemäß § 63 Abs 1,
 - a) die zu Gunsten des Verbands begangen wurden oder
 - b) durch die Pflichten verletzt worden sind, die den Verband treffen.
- (2) Ein Verband ist verantwortlich:
 1. für Übertretungen eines Entscheidungsträgers, wenn der Entscheidungsträger als solcher die Tat rechtswidrig und schuldhaft begangen hat, sowie
 2. für rechtswidrig und schuldhaft begangene Übertretungen von Mitarbeitern, wenn deren Begehung dadurch ermöglicht oder wesentlich erleichtert wurde, dass Entscheidungsträger die nach den Umständen gebotene und zumutbare Sorgfalt außer Acht gelassen haben, insbesondere indem sie wesentliche technische, organisatorische oder personelle Maßnahmen zur Verhinderung solcher Taten unterlassen haben.

Die Verantwortlichkeit eines Verbandes für eine Übertretung und die Strafbarkeit von Entscheidungsträgern oder Mitarbeitern wegen derselben Übertretung schließen einander nicht aus.

(3) Ist ein Verband für eine Übertretung verantwortlich, so ist über ihn eine Geldstrafe in der im § 63 Abs 2 festgelegten Höhe zu verhängen; eine Ersatzfreiheitsstrafe ist nicht zu verhängen.

(4) Werden die Rechte und Verbindlichkeiten eines Verbands im Weg der Gesamtrechtsnachfolge auf einen anderen Verband übertragen, so treffen die im Abs 3 vorgesehenen Rechtsfolgen den Rechtsnachfolger. Über den Rechtsvorgänger verhängte Rechtsfolgen wirken auch für den Rechtsnachfolger. Der Gesamtrechtsnachfolge ist Einzelrechtsnachfolge gleichzuhalten, wenn im Wesentlichen dieselben Eigentumsverhältnisse am Verband bestehen und der Betrieb oder die Tätigkeit im Wesentlichen fortgeführt wird. Besteht mehr als ein Rechtsnachfolger, so kann eine über den Rechtsvorgänger verhängte Geldstrafe gegen jeden Rechtsnachfolger vollstreckt werden. Wurde dem Rechtsvorgänger wirksam zugestellt, so gelten diese Zustellungen auch gegenüber dem Rechtsnachfolger als bewirkt.

(5) Auf das Verfahren zur Geltendmachung der Verbandsverantwortlichkeit sind die Bestimmungen des Verwaltungsstrafgesetzes 1991 anzuwenden, soweit diese nicht ausschließlich auf natürliche Personen anwendbar sind und sich aus den folgenden Bestimmungen nichts Anderes ergibt:

1. Zustellungen an den belangten Verband sind an ein Mitglied des zu dessen Vertretung nach außen berufenen Organs vorzunehmen. Stehen sämtliche Mitglieder des zur Vertretung nach außen befugten Organs selbst im Verdacht, die Übertretung begangen zu haben, so hat die Behörde von Amts wegen einen Zustellungsbevollmächtigten (§ 9 Zustellgesetz) zu bestellen. Die Bestellung des Zustellungsbevollmächtigten endet mit dem Einschreiten eines Vertreters des Verbands der Behörde gegenüber.
2. Parteien im Verfahren sind der belangte Verband sowie die der Übertretung verdächtige natürliche Person.
3. § 33a VStG ist in den Fällen des § 63 Abs 2 Z 1 nicht anzuwenden.
4. Als Ort der Übertretung gilt in den Fällen des § 63 Abs 1 Z 1, 2 und 3 der Ort, an dem sich das betreffende Grundstück befindet.
5. Geldstrafen fließen dem Land Salzburg zu und sind für Zwecke einer aktiven Bodenpolitik zu verwenden.

6. Hauptstück

Schlussbestimmungen

Verarbeitung personenbezogener Daten

§ 65

(1) Die nach diesem Gesetz zuständigen Behörden sind ermächtigt, die zur Vollziehung der Aufgaben nach dem jeweiligen Abschnitt erforderlichen personenbezogenen Daten automationsunterstützt zu verarbeiten.

(2) In den Angelegenheiten des Abs 1 dürfen von den zuständigen Behörden insbesondere folgende Daten verarbeitet werden:

1. Identifikationsdaten, Adressdaten, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit von
 - a) natürlichen Personen und
 - b) Vertretern bei juristischen Personen und Personengesellschaften
2. personenbezogene Daten des Rechtserwerbs;
3. personenbezogene Daten des lokalen und des zentralen Melderegisters, Daten aus dem Zentralen Staatsbürgerschaftsregister, des Firmenbuchs und des Grundbuchs einschließlich deren Urkundensammlungen, und des Vereinsregisters sowie aus entsprechenden öffentlichen Registern anderer Staaten;
4. personenbezogene Daten bezüglich Willenserklärungen und Rechtsakte betreffend die Ausübung von Gestaltungsrechten oder bezüglich Rechtsakte, mit denen der Gegenstand des Rechtserwerbs einer Privatstiftung, einer öffentlichen Stiftung, einem Verein oder vergleichbaren Einrichtung gewidmet wird;
5. grundstücks- und gebäudebezogene Daten einschließlich planliche Darstellungen und einschließlich der Verwendung von Mitteln der Wohnbauförderung für den Gegenstand des Rechtserwerbs;
6. nutzungsbezogene Daten insbesondere Energieverbrauchs- und Energieerzeugungsdaten, Daten von Versorgungs- oder Versorgungsunternehmen, Erbringern von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten.

(3) Für Zwecke der Vollziehung dieses Gesetzes verarbeitete personenbezogene Daten gelten im Sinn des Art 23 Abs 1 lit e Datenschutz-Grundverordnung als im allgemeinen öffentlichen Interesse verarbeitet. Hinsichtlich der Verarbeitung dieser Daten besteht keine Informationspflicht gemäß Art 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung, kein Recht auf Einschränkung der Verarbeitung gemäß Art 18 Datenschutz-Grundverordnung sowie kein Widerspruchsrecht gemäß Art 21 Datenschutz-Grundverordnung. Darüber sind die Betroffenen in geeigneter Weise zu informieren.

(4) Soweit die Verarbeitung personenbezogener Daten zu statistischen Zwecken erfolgt, kommen der betroffenen Person die Rechte gemäß den Art 15, 16, 18 und 21 Datenschutz-Grundverordnung nicht zu.

(5) Die personenbezogenen Daten sind nach Beendigung des jeweiligen Geschäftsfalles unbefristet aufzubewahren, soweit dies zur Rechtsverfolgung erforderlich ist. Ist eine unbefristete Aufbewahrung nicht erforderlich, eine getrennte Löschung einzelner personenbezogener Daten aber aus verwaltungsökonomischen Gründen nicht möglich oder mit den Dokumentationszwecken unvereinbar, so ist an geeigneter Stelle ein ergänzender Vermerk aufzunehmen.

Verarbeitung in gemeinsamer Verantwortung

§ 66

Die Landesregierung, die/der Grundverkehrsbeauftragte, der Bürgermeister und die Bezirksverwaltungsbehörde sind im Rahmen der Vollziehung dieses Gesetzes unter Beachtung der Verarbeitungszwecke gemäß § 65 Abs 1 ermächtigt, personenbezogene Daten gemäß Art 4 Z 1 der Datenschutz-Grundverordnung als gemeinsam Verantwortliche gemäß Art 4 Z 7 iVm Art 26 Abs 1 Datenschutz-Grundverordnung zu verarbeiten. Sie haben gemeinsam organisatorische Vorkehrungen und geeignete Datensicherungsmaßnahmen im Sinn der Art 24 und 32 Datenschutz-Grundverordnung zu treffen. Die Verantwortung für den Datenschutz durch Technikgestaltung und durch datenschutzfreundliche Voreinstellungen gemäß Art 25 Datenschutz-Grundverordnung in Form von geeigneten technischen Maßnahmen trifft die Landesregierung.

Verordnungen der Landesregierung

§ 67

Die Landesregierung kann, soweit es

- zur Erreichung der Ziele dieses Gesetzes oder
- zur Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes, der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen, Bescheide, Bescheinigungen und Anordnungen erforderlich oder
- im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit und Einfachheit der nach diesem Gesetz durchzuführenden Verfahren, vor allem im Hinblick auf die Möglichkeiten des elektronischen Verkehrs und der elektronischen Datenverarbeitung gelegen ist, oder
- im Interesse der Nachvollziehbarkeit von einzelnen Verfahrensschritten

nähere Bestimmungen durch Verordnung erlassen. Diese können betreffen:

1. die äußere Form, die Inhalte und die grafische Gestaltung von Erklärungen, Unterlagen, Dokumenten oder planlichen Darstellungen, die Art der Einbringung (elektronisch oder konventionell) und im Fall einer elektronischen Einbringung die dafür und die für eine vollelektronische Abwicklung der Verfahren erforderlichen technischen Festlegungen (Dateiarten, Dateiformate, zulässige Datenmenge, Verschlüsselungen, Verbote von ausführbaren Dateien, Makros oder aktiven Inhalten)
2. die Festlegung von Unterlagen, die der zuständigen Grundverkehrsbehörde zum Nachweis von rechtserheblichen Tatsachen vorzulegen sind;
3. Form und Inhalte von Bekanntmachungen oder Kundmachungen zur Ausübung eines Eintrittsrechts (§ 32), die Einsichtnahme in die Unterlagen etwa im Weg eines elektronischen Rechtsverkehrs sowie Kriterien zur Festlegung der Tageszeitungen gemäß § 32 Z 2, wie etwa deren regionale oder landesweite Reichweite oder Auflagenhöhe;
4. die Festlegung eines Überwachungsplans; im Überwachungsplan können festgelegt werden:
 - a) regionale, sachliche und/oder zeitliche Merkmale von Nutzungen, die verstärkt zu überwachen sind,
 - b) zeitliche Intervalle der Überwachung,
 - c) der Umfang der Überwachung (Stichprobenkontrollen, lückenlose Überwachung oder eine bestimmte Quote von überwachungspflichtigen Nutzungen),
 - d) die Tiefe einer Überwachung, und
 - e) Kriterien für die Erforderlichkeit und die Tiefe von Nachkontrollen bei festgestellten Mißständen;
5. die äußere Form und die Inhalte der Dokumentation von einzelnen Verfahrensschritten sowie von Entscheidungsgrundlagen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht.

Besondere Ermächtigung der Landesregierung aus Anlass von Epidemien, außergewöhnlichen Ereignissen oder krisenhaften Entwicklungen

§ 68

(1) Die Landesregierung kann für zeitlich begrenzte Zeiträume, in denen Epidemien, außergewöhnliche Ereignisse oder krisenhafte Entwicklungen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von Behörden und/oder Gerichten oder auf die Kommunikation zwischen Dritten und Gerichten und/oder Behörden sowie zwischen Behörden und/oder Gerichten untereinander nach sich ziehen, mit Verordnung abweichende Regelungen von den Bestimmungen dieses Gesetzes erlassen. Diese können betreffen:

1. das Aussetzen von Fristenläufen;
2. die Verlängerung von Fristen;
3. Kundmachungsvorschriften; oder
4. die Eröffnung der Möglichkeit von Beschlussfassungen im Umlaufweg oder in einer Video- oder Telefonkonferenz.

(2) Verordnungen gemäß Abs 1 können, sofern eine Kundmachung im Landesgesetzblatt nicht rasch genug möglich ist, durch Veröffentlichung auf der Internetseite der/des Grundverkehrsbeauftragten kundgemacht werden und treten gemäß § 6 Abs 2 Landes-Verlautbarungsgesetz mit dem Zeitpunkt der Kundmachung in Kraft.

Bericht der Landesregierung zur Lage des Grundverkehrs in Salzburg

§ 69

Die Landesregierung hat dem Landtag bis zum 31. Mai eines jeden Jahres einen Bericht über die Lage des Grundverkehrs im Land Salzburg für das vorangegangene Jahr zu erstatten. Im Besonderen hat der Bericht Aussagen zu folgenden Bereichen zu enthalten:

1. zur allgemeinen Entwicklung des Grundverkehrs im Land Salzburg,

2. zu den Fallzahlen und zur Personalausstattung der jeweils zuständigen Grundverkehrsbehörden, sowie
3. zu Verbesserungsmöglichkeiten beim Vollzug dieses Gesetzes.

Bei Bedarf ist im Bericht auch auf einzelne, etwa im Hinblick auf das Transaktionsvolumen oder das vom Rechtserwerber geplante Vorhaben hervorstechende Fälle in anonymisierter Form einzugehen.

Verweisungen

§ 70

Die in diesem Gesetz enthaltenen Verweisungen auf Bundesgesetze und Verordnungen gelten, soweit nicht ausdrücklich anderes bestimmt wird, als Verweisungen auf die letztzitierte Fassung:

1. Aktiengesetz (AktG), BGBl Nr 98/1965; Gesetz BGBl I Nr 86/2021;
2. Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB), JGS Nr 946/1811; Gesetz BGBl I Nr 175/2021;
3. Anerbengesetz, BGBl Nr 106/1958; Gesetz BGBl I Nr 38/2019;
4. Arbeitskräfteüberlassungsgesetz (AÜG); BGBl Nr 196/1988; Gesetz BGBl I Nr 111/2022;
5. Außerstreitgesetz (AußStrG), BGBl I Nr 111/2003; Gesetz BGBl I Nr 38/2019;
6. Baurechtsgesetz (BauRG), RGBI Nr 86/1912; Gesetz BGBl I Nr 30/2012;
7. Exekutionsordnung (EO), RGBI Nr 79/1896; Gesetz BGBl I Nr 61/2022;
8. Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994, BGBl Nr 194/1994; BGBl I Nr 65/2020;
9. Heimarbeitsgesetz 1960, BGBl Nr 105/1961; Gesetz BGBl I Nr 61/2018;
10. Jurisdiktionsnorm (JN), RGBI Nr 111/1895; Gesetz BGBl I Nr 61/2022;
11. Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl Nr 3/1930; Gesetz BGBl I Nr 190/2013;
12. Meldegesetz 1991 (MeldeG), BGBl Nr 9/1992; Gesetz BGBl I Nr 54/2021;
13. Notariatsordnung, RGBI Nr 75/1871; Gesetz BGBl I Nr 86/2021;
14. Privatstiftungsgesetz (PSG), BGBl Nr 694/1993; Gesetz BGBl I Nr 104/2019;
15. Urkundenhinterlegungsgesetz (UHG), BGBl Nr 326/1974; Gesetz BGBl I Nr 86/2021;
16. Vereinsgesetz 2002 (VerG), BGBl I Nr 66; Gesetz BGBl I Nr 211/2021;
17. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl I Nr 70; Gesetz BGBl I Nr 222/2021.

In- und Außerkrafttreten

§ 71

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 2023 in Kraft. (Verfassungsbestimmung) Die §§ 45 Abs 1, 46 Abs 1 und 47 Abs 1 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/..... treten mit 1. Jänner 2023 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001, LGBl Nr 9/2002, in der Fassung der Gesetze LGBl Nr 36/2002, LGBl Nr 99/2007, LGBl Nr 31/2009, LGBl Nr 53/2011, LGBl Nr 66/2011, LGBl Nr 66/2012, LGBl Nr 70/2012, LGBl Nr 106/2013, LGBl Nr 91/2014, LGBl Nr 70/2015, LGBl Nr 82/2018, LGBl Nr 102/2018 und LGBl Nr 33/2019 außer Kraft.

Übergangsbestimmungen

§ 72

(1) Die Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 16. Juli 2003, mit der Musterformulare für bestimmte, nach dem Grundverkehrsgesetz 2001 vorgesehene Erklärungen festgelegt werden, LGBl Nr 77/2003, gilt als Verordnung im Sinn des § 67 dieses Gesetzes.

(2) Die Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 33/2019 sind weiterhin anzuwenden

1. auf Rechtsgeschäfte, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes abgeschlossen worden sind, wenn der Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäftes durch eine öffentliche Beurkundung nachgewiesen ist;
2. auf die Versteigerung von Grundstücken, wenn das Versteigerungsedikt vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erlassen worden ist;
3. für den Rechtserwerb von Todes wegen, wenn
 - a) nach der auf den Erbfall anzuwendenden Rechtsordnung der Zeitpunkt des außerbüchlichen Erwerbs eines zum Nachlass gehörenden Grundstücks (zB durch Einantwortungsbeschluss gemäß § 178 Außerstreitgesetz) oder der Zeitpunkt des Nachweises des Anspruchs auf Übertragung eines zum Nachlass gehörenden Grundstücks (zB auf Grund eines Beschlusses gemäß § 182 Abs 3 Außerstreitgesetz), oder

b) die Einantwortung

vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt ist;

4. auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren.

Die Zuständigkeit zur Durch- oder Fortführung der Verfahren gemäß Z 1 bis 4 geht mit Wirksamkeit ab dem 1. Jänner 2023 auf die nach diesem Gesetz zuständigen Behörden über. Vor diesem Zeitpunkt von Behörden erlassene Bescheide, die zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung zuständig waren, sind vom Landesverwaltungsgericht jedoch nicht wegen Unzuständigkeit zu beheben.

(3) Die von den gemäß dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 zuständigen Behörden bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 ausgestellten Bestätigungen oder Bescheinigungen bleiben unberührt.

(4) Die Landesregierung hat bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 im Internet eine Homepage für die Grundverkehrskommission und die/den Grundverkehrsbeauftragten einzurichten.

(5) Der Bericht gemäß § 69 ist dem Landtag erstmalig bis zum 31. Mai 2024 für das Jahr 2023 vorzulegen.

Artikel II

Gesetz vom zur Änderung des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009

Das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009, LGBl Nr 30, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 62/2021 und die Kundmachung LGBl Nr 64/2022, wird geändert wie folgt:

1. § 31 Abs 2 werden folgende Änderungen vorgenommen:

1.1. In der Z 1 wird das Wort „Dritte“ durch die Wortfolge „vom bisherigen Rechtsinhaber, dessen Ehegatten oder eingetragenen Partner oder vom Rechtserwerber, dessen miterwerbendem Ehegatten oder eingetragenen Partner verschiedene Personen“ ersetzt.

1.2. Z 4 wird durch folgende Bestimmungen ersetzt:

- „4. die bereits vor dem 1. März 1993 für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder andere Freizeit-zwecke verwendet worden sind, wenn und soweit dies bau- und raumordnungsrechtlich zulässig war;
- 4a. die bereits vor Inkrafttreten einer Verordnung gemäß Abs 1 Z 1 oder Kennzeichnung gemäß Abs 1 Z 2 als Zweitwohnung verwendet worden sind, wenn und soweit dies bau- und raumordnungsrechtlich zulässig war und keine eigentumsrechtliche Übertragung oder entgeltliche sonstige Überlassung der Wohnung an Dritte zu Zweitwohnzwecken erfolgt.“

2. Nach § 87 wird angefügt:

„§ 88

§ 31 Abs 2 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/..... tritt mit 1. Jänner 2023 in Kraft.“

Artikel III

Gesetz vom zur Aufhebung des Salzburger Landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes 1970

§ 1

Das Salzburger Landwirtschaftliche Siedlungsgesetz 1970, LGBl Nr 68, in der Fassung der Gesetze LGBl Nr 29/1972, LGBl Nr 46/1974 und LGBl Nr 53/2011, tritt mit Wirksamkeit ab dem 1. Jänner 2023 außer Kraft.

§ 2

(1) Am 1. Jänner 2023 noch anhängige Verfahren sind formlos einzustellen und die Parteien davon zu verständigen.

(2) Die Agrarbehörde Salzburg hat die Löschung von grundbücherlichen Eintragungen und Anmerkungen gemäß den §§ 4 und 6 des Gesetzes (§ 1) von Amts wegen oder auf Antrag des durch die Eintragung oder Anmerkung Belasteten zu veranlassen.

Erläuterungen zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023

Allgemeiner Teil

A. Allgemeines:

1. Das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 ist mit 1. März 2002 in Kraft getreten und blieb in inhaltlicher Hinsicht – mit Ausnahme der „großen“ Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 – seither in zentralen Fragen im Wesentlichen unverändert.

2. Dem für die Angelegenheiten des Grundverkehrs zuständigen Mitglied der Salzburger Landesregierung erschien es daher angebracht, vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen der letzten beiden Dezennien die „Treffsicherheit“ dieses Gesetzes zu überprüfen und – soweit sich daraus ein Änderungsbedarf ableiten lässt – die gesetzlichen Regelungen „auf die Höhe der Zeit“ zu bringen.

3. Die im Pkt 2 angesprochenen Entwicklungen sind dadurch gekennzeichnet, dass im Bundesland Salzburg eine starke Zunahme des Zweitwohnsitzerwerbes durch EU-Bürger zu verzeichnen ist. 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.

Diese Entwicklungen betreffen sowohl land- oder forstwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Grundstücke als auch das klassische Bauland.

3.1. Ein Änderungsbedarf des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 ergibt sich daraus sowohl im Bereich des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs als auch im Bereich des „Grauen Grundverkehrs“. Primäres Ziel des Gesetzesvorschlages ist, die mit den 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. 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).

3.2. Die zentralen Änderungen sind stichwortartig:

- Neudefinition des Begriffs des „land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks“ unter Betonung der tatsächlichen Nutzung;
- Neudefinition des Begriffs des „Landwirts“;
- Ausdehnung der Nutzungspflicht für land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke auf 15 Jahre;
- Einführung eigener Preisbildungsvorschriften für den land- oder forstwirtschaftlichen Bereich;
- Erfassung von Leerständen durch Ersetzung der bisherigen „Negativerklärung“ im „Grauen Grundverkehr“ durch eine „Positiverklärung“;
- Straffung der Behördenorganisation: eine weisungsfreie landesweite Grundverkehrskommission (statt bisher fünf Bezirksgrundverkehrskommissionen) im Bereich des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs, Einrichtung eines weisungsfreien Grundverkehrsbeauftragten als zentrale Behörde für alle sonstigen Bereiche;
- Schärfung der Überwachungsmittel und Sanktionsmaßnahmen; Konzentration der Überwachung und Sanktionsmaßnahmen beim Grundverkehrsbeauftragten.

Im Einzelnen wird auf die Erläuterungen verwiesen.

4. Die im Pkt 3 dargestellten Änderungen, die - formal betrachtet – in legistischer Hinsicht als Änderung des Grundverkehrsgesetzes 2001 leicht zu bewerkstelligen wären, erfordern jedoch einen umfangreichen anderweitigen Anpassungs- und Änderungsbedarf, der schließlich dazu geführt hat, ein neues Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 vorzulegen.

B. Verfassungsrechtliche Grundlagen; Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

1. Art 15 Abs 1 und 9 B-VG (im Detail wird auf die Ausführungen in den Erläuterungen zu den jeweiligen verfassungsrechtlichen Rahmenbedingungen verwiesen).

2. Das Gesetz sieht die Mitwirkung von Bundesorganen im Zusammenhang mit den grundbuchsrechtlichen Vorschriften vor. Diese Mitwirkungspflicht stützt sich zum einen in kompetenzrechtlicher Hinsicht auf Art 15 Abs 9 B-VG, der insoweit Art 97 Abs 2 B-VG verdrängt, und ist zum anderen bereits durch die Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken vorgegeben, weshalb vom Erfordernis einer Zustimmung der Bundesregierung zur Kundmachung eines allfälligen Gesetzesbeschlusses NICHT ausgegangen wird.

C. Übereinstimmung mit dem Unionsrecht:

1. Die Bestimmungen des Gesetzesvorschlags stehen nicht im Widerspruch zum Unionsrecht.

2. Im Einzelnen wird auf die Vorbemerkungen zu den Bestimmungen des 1., 2. und 3. Abschnitts („Unionsrechtlicher Rahmen“) verwiesen.

D. Finanzielle Auswirkungen:

D.1. Vorbemerkungen – Finanzverfassungsrechtlicher Rahmen, Neuorganisation der Behördenlandschaft:

1. Finanzverfassungsrechtlicher Rahmen:

Gemäß § 2 F-VG 1948 tragen der Bund und die übrigen Gebietskörperschaften, sofern die zuständige Gesetzgebung nichts Anderes bestimmt, den Aufwand, der sich aus der Besorgung ihrer Aufgaben ergibt.

Die Vollziehung des Grundverkehrsgesetzes obliegt als Angelegenheit des Art 15 Abs 1 B-VG der Landesregierung, den Bezirksverwaltungsbehörden sowie den Gemeinden im eigenen oder übertragenen Wirkungsbereich.

1.1. Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 28. September 1982 (VfSlg 9.507, mwN) ausgesprochen, dass unter dem Begriff der „ihren Aufgaben“ der Bereich der Vollziehung des Bundes und der Länder zu verstehen sei und daher "der Aufwand für die Aufgaben, die nach der Kompetenzverteilung des B-VG in die Vollziehung des Bundes fallen, grundsätzlich vom Bund, der Aufwand für die Aufgaben, die in der Vollziehung Landessache sind, grundsätzlich von den Ländern zu tragen“ sei. In Bezug auf die Vollziehung durch die Landesregierung („unmittelbare Landesverwaltung“) trifft die Kostentragungspflicht das Land; in Bezug auf die Vollziehung durch die Bezirksverwaltungsbehörden trifft das Land als jene Gebietskörperschaft, der die Bezirkshauptmannschaften zugeordnet sind, und die Stadt Salzburg als jene Gebietskörperschaft, der der Bürgermeister in seiner Funktion als Bezirksverwaltungsbehörde organisatorisch angehört, die Kostentragungspflicht für den Amtssachaufwand und den Personalaufwand.

1.2. Zur Kostentragungspflicht durch die Gemeinden hat der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 28. September 1982 (VfSlg 9.507) weiter ausgesprochen: „Welche Angelegenheiten die Gemeinde als „ihre Aufgaben“ zu besorgen hat, ergibt sich zunächst aus Art 118 Abs 2 und 3 B-VG im Zusammenhalt mit den bestimmte Angelegenheiten ausdrücklich als solche des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinde bezeichnenden Materiengesetzen. Diese von der Gemeinde kraft eigenen Rechtes und unter eigener Verantwortung zu besorgenden Aufgaben sind in jeder Hinsicht „ihre Aufgaben“ und daher von ihr nach dem Grundsatz des § 2 F-VG 1948 zur Gänze aus eigenen Mitteln zu finanzieren; die Gemeinde trifft der gesamte daraus entstehende Aufwand. Zur „Besorgung“ einer bestimmten Aufgabe ist der zitierten Verfassungsvorschrift ist eine Gebietskörperschaft - und zwar jede Gebietskörperschaft, auch die Gemeinde - aber nicht nur dann berufen, wenn deren pflichtgemäße Erfüllung uneingeschränkt zu ihrer Disposition steht und uneingeschränkt ihrer Verantwortung unterliegt. „Besorgt“ werden Staatsaufgaben von einer Gebietskörperschaft auch dann, wenn sie von Rechts wegen gehalten ist, Angelegenheiten einer anderen Gebietskörperschaft für diese, nach deren Weisungen und unter deren Verantwortung zu führen. Die eine solche „mittelbare Verwaltung“ begründenden Rechtsvorschriften verpflichten die beauftragte Gebietskörperschaft dazu, ihre Organisation – ihre Organwalter und die für deren Tätigkeit unerläßlichen Hilfsmittel – zur administrativen Bewältigung der übertragenen Aufgaben zur Verfügung zu stellen, sodaß sich auch diese Angelegenheiten insoweit, dh in Ansehung ihrer „Besorgung“, als „ihre Aufgaben“ darstellen. Diese von einer Gebietskörperschaft im Namen und unter der Verantwortung einer anderen Gebietskörperschaft zu besorgenden Angelegenheiten - hierzu gehören vor allem, aber nicht nur, jene der mittelbaren Bundesverwaltung und jene des (vom Bund oder vom Land) übertragenen Wirkungsbereiches der Gemeinde - sind demnach von ersterer nach § 2 F-VG 1948 insoweit aus eigenen Mitteln zu finanzieren, als sie ihre Organe und die eine Voraussetzung für deren Tätigkeit bildenden, in diesem Sinne unerläßlichen Hilfsmittel grundsätzlich ohne Ersatzanspruch zur Verfügung zu stellen hat.“

1.3. Für die Stadt Salzburg, welche das Grundverkehrsrecht als Bezirksverwaltungsbehörde sowie als Gemeinde im eigenen und im übertragenen Wirkungsbereich zu vollziehen hat, gilt das unter Pkt 1 und 2 Gesagte sinngemäß.

2. Neuorganisation der Behördenlandschaft:

2.1. Die – auch unter dem Aspekt der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen – zentrale Neuerung dieses Gesetzes ist die im Vergleich zur Rechtslage nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 neu geordnete Behördenlandschaft. Im Detail wird dazu auf die Erläuterungen zu den §§ 1 Abs 3, 11 Abs 3 und 20 Abs 3 verwiesen.

2.2. Gemäß dem geltenden § 27 Abs 1 GVG 2001 kommt die Vollziehung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 dem Bürgermeister (Z 1; hinsichtlich der Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 2 Abs 1 letzter Satz und Abs 1a sowie für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 13d Abs 4 und der Wahrnehmung der ihm gemäß § 32a zukommenden Zuständigkeiten), der Bezirksverwaltungsbehörde (Z 2; hinsichtlich der Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 3 Abs 2 lit k), einer für jeden politischen Bezirk eingerichteten Grundverkehrskommission (Z 3; hinsichtlich 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) und letztlich der Landesregierung (Z 4; hinsichtlich der dort enumerativ angeführten Angelegenheiten) zu. Daneben werden in einzelnen (Sonder-)Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 weitere behördliche Zuständigkeiten begründet; zum Teil werden in einzelnen (Sonder-)Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes 2001 aber auch nur ohnehin bereits im § 27 GVG 2001 begründete Zuständigkeiten wiederholt.

2.3. Die zentralen Eckpunkte dieser Neuordnung der Behördenzuständigkeiten sind:

2.3.1. Neu ist die Einrichtung der/des Grundverkehrsbeauftragten.

Der/dem Grundverkehrsbeauftragten werden die Zuständigkeit zur Vollziehung des „Grauen Grundverkehrs“, des „Ausländergrundverkehrs“ (soweit sich dieser nicht auf land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke bezieht), zur Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes sowie die Durchführung von Verwaltungsstrafverfahren übertragen.

2.3.2. Die bisher in der Z 1 des § 27 Abs 1 GVG 2001 festgelegten Zuständigkeiten des Bürgermeisters entfallen. Dessen Zuständigkeiten gehen auf die Grundverkehrskommission sowie auf die/den Grundverkehrsbeauftragte(n) (hinsichtlich § 32a GVG 2001) über.

2.3.3. Die Zuständigkeiten im Zusammenhang mit dem Rechtsverkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken ist gemäß § 27 Abs 1 Z 3 und 4 GVG 2001 auf die (Bezirks-)Grundverkehrskommissionen und auf die Landesregierung verteilt: Erstere sind 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 GVG 2001 oder eine Anzeige an die Grundverkehrsbehörde gemäß § 11 Abs 3 GVG 2001 erforderlich ist, zuständig, letztere 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 GVG 2001 eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nicht erforderlich ist.

Diese (Bezirks-)Grundverkehrskommissionen werden aufgelassen; deren Zuständigkeit geht auf eine beim Amt der Salzburger Landesregierung eingerichtete (Landes-)Grundverkehrskommission über.

2.3.4. Gemäß der neuen §§ 1 Abs 3 und 20 Abs 3 ist Anknüpfungspunkt für die Zuständigkeit der auf Landesebene eingerichteten Grundverkehrskommission das Vorliegen eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks, unabhängig davon, ob es sich beim Rechtserwerber um einen Ausländer im Sinn des § 21 handelt oder nicht. Im Detail wird dazu auf die Erläuterungen zu den §§ 1 Abs 3 und 20 Abs 3 verwiesen.

Dem folgend verbleiben im Zuständigkeitsbereich der/des Grundverkehrsbeauftragten alle Rechtserwerbe durch nicht-gleichgestellte Ausländer, soweit es sich dabei nicht um Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken handelt.

2.3.5. Neu ist die Zuständigkeit der/des Grundverkehrsbeauftragten für die Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes sowie die Durchführung der daran anknüpfenden Zwangs- und Sanktionsmaßnahmen, im Besonderen von Verwaltungsstrafverfahren. Diese Zuständigkeiten ersetzen die bisherigen Zuständigkeiten des Bürgermeisters (in Bezug auf die Überwachung; § 32a GVG 2001) und der Bezirksverwaltungsbehörden (in Bezug auf die Durchführung von Verwaltungsstrafverfahren).

2.3.6. Neu ist auch die Einrichtung der „Ausnahmenkommission“ (§ 47): Die Einrichtung dieser Behörde geht auf Anregungen der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg sowie der Wirtschaftskammer

Salzburg im Begutachtungsverfahren zurück; diese Behörde soll, da sich ihr Zuständigkeitsbereich ausschließlich auf den Bereich des „Grauen Grundverkehrs“ erstreckt, ein Gegengewicht zur bzw zum in diesem Bereich sonst monokratisch tätigen Grundverkehrsbeauftragten darstellen.

2.3.7. Eine zusammenfassende tabellarische Darstellung der neu begründeten Zuständigkeiten im Vergleich zur Rechtslage nach dem Grundverkehrsgesetz 2001 ergibt das folgende Bild (Abkürzungsverzeichnis: „BM“ = Bürgermeister im eigenen oder übertragenen Wirkungsbereich; „BGVKomm“ = die gemäß § 28 GVG 2001 eingerichtete Bezirksgrundverkehrskommission; „BVB“ = Bezirksverwaltungsbehörde; „LReg“ = Landesregierung; „LGVKomm“ = die neue, gemäß § 46 eingerichtete Grundverkehrskommission; „GVBeauf“ = die/der gemäß § 45 neu eingerichtete Grundverkehrsbeauftragte; „AusKomm“ = die gemäß § 47 neu eingerichtete Ausnahmenkommission):

	Grundverkehrsgesetz 2001			Grundverkehrsgesetz 2023		
		Behörde	Kostenträger § 2 F-VG		Behörde	
Amtshandlung			alt	neu		
Bescheinigung	§ 2 Abs 1	BM	Gemeinde	Land	GVBeauf	§ 2 Abs 3
Bescheinigung	§ 2 Abs 1a	BM	Gemeinde	Land	GVBeauf	§ 2 Abs 3
Bescheinigung	§ 2 Abs 2	BM	Gemeinde	Land	GVBeauf	§ 2 Abs 3
Bescheinigung	§ 2 Abs 3	BM	Gemeinde	Land	GVBeauf	§ 2 Abs 3
Zustimmung	§ 3 Abs 1	BGVKomm	Land	Land	LGVKomm	§ 7
Bescheinigung	§ 3 Abs 2 lit g	BM	Gemeinde	Gemeinde	BM	§ 7 Abs 2 Z 5
Bescheinigung	§ 3 Abs 2 lit i	LReg	Land	Land	LReg	§ 7 Abs 2 Z 8
Bescheinigung	§ 3 Abs 2 lit k	BVB	Land	Land	LGVKomm	§ 7 Abs 2 Z 9
Einbieteverfahren	§ 4 Abs 3	BGVKomm	Land	Land	LGVKomm	§ 32
Nachsicht	§ 4 Abs 4	BGVKomm	Land	entfallen		
Ausnahme	§ 7 Abs 2	BGVKomm	Land	Land	LGVKomm	§ 10
Bescheinigung	§ 9 Abs 3	LReg	Land	Land	LGVKomm/ GVBeauf	§ 21 Abs 3
Bescheinigung	§ 10 Abs 2	LReg	Land	Land	LGVKomm/ GVBeauf	§ 22 Abs 2
Zustimmung	§ 11 Abs 1	LReg	Land	Land	LGVKomm/ GVBeauf	§ 24
Bestätigung	§ 11 Abs 3	LReg	Land	Land	LGKomm/ GVBeauf	§ 28
Bescheid	§ 12 Abs 2	LReg	Land	Land	LGVKomm/ GVBeauf	§ 27
Ausnahme				Land	AusKomm/ LGVKomm	§ 27
Einbieteverfahren	§ 13 Abs 2	LReg	Land	Land	LGVKomm/ GVBeauf	§ 32
Bescheinigung	§ 13b Abs 2	BM	Gemeinde	Gemeinde	BM	§ 12 Abs 2
Fristverlängerung zur Aufnahme der Nutzung				Land	GVBeauf	§§ 16 Abs 3 und 17 Abs 2
Ausnahme				Land	AusKomm	§ 18
Bescheinigung (Ausnahme Erklärungspflicht)	§ 13d Abs 4	BM	Gemeinde	Gemeinde	BM	§ 16 Abs 2 Z 1 bis 3

Bescheinigung (Abgabe Erklärung)	§ 13d Abs 4	BM	Gemeinde	Land	GVBeauf	§ 19
Auftrag	§ 16a	BGVKomm/ LReg	Land	Land	GVBeauf	§ 59
Zwangsversteigerung	§ 17ff	BGVKomm/ LReg	Land	Land	LGVKomm/ GVBeauf	§§ 33 ff
Erwerb von Todes wegen	§ 22ff	BGVKomm/ LReg/ BM	Land/ Gemeinde	Land	LGVKomm/ GVBeauf	§§ 38 ff
Grundbuch	§ 30	Justiz	Bund	Bund	Justiz	
Prüfungsverfahren	§ 31	BGVKomm/ LReg	Land	Land	GVBeauf	§ 62
Überwachung	§ 32a	BM	Gemeinde	Land	GVBeauf	§§ 53 ff
Untersagung	§ 32b	LReg	Land	Land	GVBeauf	§§ 53 ff
Versteigerung	§ 32c	LReg	Land	Land	GVBeauf	§§ 53 ff
Nichtigkeitsklage	§ 34	LReg	Land	Land	GVBeauf	§§ 53 ff
Strafverfahren	§ 35	BVB	Land	Land	GVBeauf	§ 63
Verordnungen		LReg	Land	Land	LReg	§ 67

D.2. Finanzielle Auswirkungen:

1. Aus der oben im Pkt 2.3.5 enthaltenen Darstellung der Zuständigkeiten nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 und dem neuen Grundverkehrsgesetz und der damit korrespondierenden Gegenüberstellung der Kostenträgerschaft gemäß § 2 F-VG ergibt sich, dass Kostenverschiebungen zwischen den Gemeinden und dem Land Salzburg im Zusammenhang mit der Ausstellung von Bescheinigungen und mit der Überwachung (§ 32a GVG 2001) eintreten.

Statistisches Material zur Häufigkeit dieser Amtshandlungen und zu den zu deren Durchführung erforderlichen Personal- und Sachaufwänden liegt nicht vor. Seitens der für die Angelegenheiten des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs zuständigen Dienststelle des Amtes der Salzburger Landesregierung (Abteilung 4) liegt lediglich eine rudimentäre Hochrechnung von Daten des Gemeindeverbands Tennengau vor, die eine kumulierte Entlastung aller Gemeinden des Landes Salzburg um 2 Vollzeitäquivalente einer/eines Bediensteten der Verwendungs-/Entlohnungsgruppe b/B und um 1 Vollzeitäquivalent einer/eines Bediensteten der Verwendungs-/Entlohnungsgruppe c/C nahelegen. Unter Zugrundelegung der im Erlass 3.22 (Stand: 1. Jänner 2021) festgelegten Kostensätze ergibt sich daraus ein Mehraufwand für das Land Salzburg in der Höhe von rund 255.000 Euro jährlich und eine kumulierte Entlastung der Gemeinden in derselben Höhe. Kostendämpfend wirkt sich der Zufluss des Aufkommens aus den für diese Amtshandlungen vorzuschreibenden Verwaltungsabgaben aus.

2. Inwieweit sich die materiell-rechtlichen Änderungen im Vergleich zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 auswirken, kann seriös nicht dargestellt werden; es ist jedoch davon auszugehen, dass diese doch einen Mehraufwand für das Land auf der Ebene der individuellen Verfahrensführung bewirken werden.

3. Für den Bund wird das Vorhaben als im Wesentlichen aufwandsneutral eingeschätzt.

E. Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens:

1. Im Begutachtungsverfahren haben eine inhaltliche Stellungnahme abgegeben:

- das Bundeskanzleramt (im Folgenden als „BKA“ bezeichnet),
- das Bundesministerium für Justiz (im Folgenden als „BMJ“ bezeichnet),
- der Salzburger Gemeindeverband (im Folgenden als „GV“ bezeichnet),
- die Wirtschaftskammer Salzburg (im Folgenden als „WKS“ bezeichnet),
- die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg (im Folgenden als „AK“ bezeichnet),
- die Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg (im Folgenden als LK“ bezeichnet),
- die Landarbeiterkammer Salzburg (im Folgenden als „LAK“ bezeichnet),
- die Bezirkshauptmannschaft Hallein (im Folgenden als „BHHA“ bezeichnet),
- der Regionalverband Pinzgau sowie der Regionalverband Oberpinzgau (im Folgenden als „RV“ bezeichnet),

- die Stadtgemeinde Radstadt,
- die Gemeinde Bruck an der Glocknerstraße,
- die Notariatskammer für Salzburg (im Folgenden als „NotK“ bezeichnet),
- die Salzburger Rechtsanwaltskammer (im Folgenden als „RaK“ bezeichnet),
- die Vereinigung der Diplomrechtspflegerinnen und Diplomrechtspfleger Österreichs (im Folgenden als „VDRÖ“ bezeichnet),
- die Salzburg AG für Energie, Verkehr und Telekommunikation (im Folgenden als „SAG“ bezeichnet), sowie
- die Grünen Bäuerinnen und Bauern Salzburg (im Folgenden als „GBBS“ bezeichnet).

Auf eine vollinhaltliche Wiedergabe dieser Stellungnahmen, vor allem derjenigen Passagen, die allgemeine Aussagen zum Thema „Grundverkehr“ treffen und den Gesetzesvorschlag vor deren Hintergrund einer allgemeinen Bewertung unterziehen, wird an dieser Stelle verzichtet; die Stellungnahmen können im Original im Internet unter der folgenden Adresse eingesehen abgerufen werden:

[LINK zu Stellungnahmen hier einfügen](#)

2. Der nachfolgenden Tabelle können die wesentlichen Inhalte der einzelnen Stellungnahmen, geordnet nach den einzelnen Regelungen des Gesetzesvorschlages, auf welche sich diese beziehen, sowie – durch weiterführende Verweisungen in der vierten Spalte der Tabelle - die Überlegungen, die für deren Würdigung (Berücksichtigung bzw Nichtberücksichtigung im Rahmen der Regierungsvorlage) maßgeblich waren, entnommen werden.

Bestimmung	Absender	Kurzinhalt der Stellungnahme	Würdigung
§ 1	BKA	Zielbestimmung – Abstellen auf „Betriebe“	Änderung des § 1 Abs 2
		Begriff der „mittleren Grösse“ im Abs 2 ist unklar (Abstellen nur auf Eigengrund oder auch Berücksichtigung von Zupachtflächen?)	Ergänzung der Erläuterungen zu § 1 Abs 2
		ausschließliches Abstellen auf „mittlere Größe“ der Betriebe problematisch (Kleinbetriebe sollen in die Zielbestimmung aufgenommen werden)	Ergänzung des § 1 Abs 2 und des § 8; Ergänzung der Erläuterungen zu § 1 Abs 2
		Begründung der Landwirteeigenschaft für „Neueinsteiger“ auch im Fall einer Zupacht?	Pkt 3 (siehe Erläuterungen zu § 4 Abs 1 Z 3)
	AK	Stärkung der Instrumente einer aktiven Bodenpolitik	Ergänzung des § 7 Abs 2 Z 10 (lit b neu)
		Aufnahme des Konzepts des „selbstbewirtschaftenden bäuerlichen Familienbetriebs“ in den § 1	Pkt 3
		Ergänzung des Abs 2 um „Kleinbetriebe“	Ergänzung der Erläuterungen zu § 1 Abs 2
	GBBS	ausschließliches Abstellen auf „mittlere Größe“ der Betriebe problematisch (Kleinbetriebe sollen in die Zielbestimmung aufgenommen werden)	Ergänzung des § 1 Abs 2 und des § 8; Ergänzung der Erläuterungen zu § 1 Abs 2

Bestimmung	Absender	Kurzinhalt der Stellungnahme	Würdigung
§ 2	NotK	Wiederaufnahme der Verordnungsermächtigung des § 2 Abs 2 lit d GVG 2001	Pkt 3
		Ausstellung der Baulandbescheinigung durch den Bürgermeister	Pkt 3
		SAGIS-Bescheinigung soll Baulandbescheinigung ersetzen	Pkt 3
	RaK	Wiederaufnahme der Verordnungsermächtigung des § 2 Abs 2 lit d GVG 2001	Pkt 3
	VDRÖ	Anpassung an die Migrationsverordnung („Eisenbahnbuch“)	Änderung des § 2 Abs 2 Z 1
§ 3	NotK	Wiederaufnahme der Privilegierung des § 3 Abs 2 lit b GVG 2001	Pkt 3 (siehe Erläuterungen zu § 7 Abs 2)
§ 4	BKA	Abs 3 inhaltlich zu unbestimmt	Entfall des § 4 Abs 3
	AK	Landwirteeigenschaft – Entfernungsregelungen	Änderung des § 4 Abs 1 Z 1 lit d, Z 2 lit b und Z 3 lit c
		„Landwirt kraft Ausbildung“ – Abstellen auf jedwedes Studium dann der BOKU zu weitreichend	Ergänzung des § 4 Abs 2 Z 5
		Nachsichtsmöglichkeit im Abs 3 fördert „Scheinlandwirte“	Entfall des § 4 Abs 3
	LK	Aufnahme einer Begriffsbestimmung für den Begriff der „Hofstelle“	Ergänzung des § 3 durch Abs 2 sowie Erläuterungen dazu
		logischer Widerspruch im Abs 1 Z 3 lit c	Entfall des § 4 Abs 1 Z 3 lit c
		Ergänzung des Begriffs des „Landwirts“ durch Abstellen auf Versicherung nach ASVG oder BSVG während der letzten 10 Jahre vor Rechtserwerb	Pkt 3
		Abs 3 sollte entfallen	Entfall des Abs 3
	NotK	Begriff „Hofstelle“ sollte definiert werden	Ergänzung des § 3 durch Abs 2 sowie Erläuterungen dazu
		Definition der „Bewirtschaftung auf eigene Gefahr und Rechnung“	Pkt 3
		Definition des „öffentlichen Straßennetzes“	Ergänzung der Erläuterungen zu § 4 (Pkt 2.2)
	RV	Gemeinden sollten als Landwirte gelten, wenn Grundstücke mobilisiert werden sollen, die den räumlichen Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechen	Pkt 3 (siehe jedoch § 9 Z 3, 6 und 9)
	Bruck	auch „Landwirte kraft Ausbildung“ sollen Praxis besitzen	Pkt 3
	GBBS	Begriff des „land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs“ berücksichtigt nicht neue Formen des Arbeitens	Pkt 3

Bestimmung	Absender	Kurzinhalt der Stellungnahme	Würdigung
§ 6	AK	Preisbildungsvorschrift unsachlich	Pkt 3
	NotK	Preisbildungsvorschrift bedenklich	Pkt 3
		Konkretisierung des „Sachverständigen“ (gerichtlich beeidet)	Ergänzung der Erläuterungen zu § 6 Abs 5
Bruck	Preisbildungsvorschrift sollte entfallen	Pkt 3	
§ 7	GV	Ergänzung des Katalogs der zustimmungsfreien Rechtsgeschäfte um „Rechtsgeschäfte der Gemeinden zur Verwirklichung von infrastrukturellen Vorhaben“	Pkt 3 (siehe jedoch § 9 Z 3, 6 und 9)
		Ablehnung des Erfordernisses der Zustimmung Dritter zur Rechtsgeschäften der Gemeinden	Pkt 3
	NotK	Genehmigungspflicht in Bezug auf Teile von Gebäuden überschießend	Änderung des § 7 Abs 1 Z 4 lit b; Ergänzung der Erläuterungen
		Nichtberücksichtigung von juristischen Personen bei „Rechtsgeschäften im Familienkreis“	Ergänzung des § 7 Abs 2 Z 1 (lit c neu)
	Bruck	Ausnahme gemäß Abs 2 Z 10 sollte unabhängig von einer Baulandausweisung bestehen	Pkt 3
		Ausnahme gemäß Abs 2 Z 10 sollte auch in Bezug auf Grundstücke in angrenzenden Gemeinden gelten	Pkt 3
	GBBS	auch außerfamiliäre Hofübernahmen sollen zustimmungsfrei möglich sein	Pkt 3
		Gemeindevertretung (statt Bürgermeister) soll Bescheinigung gemäß Abs 2 Z 6 ausstellen	Pkt 3
	SAG	Ergänzung des Katalogs der zustimmungsfreien Rechtsgeschäfte	Pkt 3 (siehe jedoch § 9 Z 3, 6 und 9)
	§ 9	LK	Versagungsgrund für Erwerb durch juristische Personen
Nichtanwendbarkeit des § 9 Z 6 bei Flächen < 0,2 ha			Pkt 3
Ausnahme von Flächen < 0,2 ha von der Kundmachungspflicht			Pkt 3
BHHA		Grenze der „erheblichen Überschreitung“ sollte im Gesetz festgelegt werden	Pkt 3
NotK		Reichweite des Bewirtschaftungskonzepts sollte dargestellt werden	Ergänzung der Erläuterungen zu § 9 Z 8
RV		Preisprüfung (Z 6) sollte im Rahmen der Z 3 entfallen	Änderung des § 9 Z 6 und 9; Ergänzung der Erläuterungen dazu

Bestimmung	Absender	Kurzinhalt der Stellungnahme	Würdigung
§ 9	GBBS	Versagungstatbestand „Großgrundbesitz“ soll bereits dann zur Anwendung kommen, wenn Erwerber innerhalb der letzten 15 Jahre bereits erworben hat	Pkt 3
		Übernahme des Richtwerts aus den Erläuterungen in das Gesetz	Pkt 3
		Erwerbsverbot für Stiftungen, jur. Personen etc	Pkt 3
	SAG	Ausschluss Einbieterrecht bei bestimmten Rechtsgeschäften	§ 9 Z 3, 6 und 9
§ 10	BKA	Außernutzungsstellung aus ökologischen Gründen widerspricht Bewirtschaftungsverpflichtung	Ergänzung des § 2 (durch Abs 4); Erläuterungen zu § 10
§ 11	NotK	„öffentliche Interessen“ im Sinn der Zielbestimmung sollen dargelegt werden	Ergänzung der Erläuterungen zu § 11 Abs 2
§ 12	WKS	Widmungskategorien gemäß § 30 Abs 1 Z 7 und 8 ROG sollen aus Baulandbegriff ausgenommen werden	Pkt 3 (Erläuterungen zu § 12 Z 1)
§ 13	WKS	Hauptwohnsitz: Abstellen auf unbeschränkte Steuerpflicht	Pkt 3
	NotK	Lücke in Bezug auf touristische Nutzung von Wohnungen, welche bereits vor 2018 touristisch vermietet wurden	Erläuterungen zu § 16 (Pkt 4)
	RaK	div. Fragestellungen im Zusammenhang mit den Begriffen „Wohnung“, „Zweitwohnung“ und „Wohneinheit“	Änderung des § 13 Z 4 und 6 sowie der Erläuterungen dazu;
	Radstadt	div. Fragestellungen	Pkt 3 (siehe Erläuterungen zu § 13)
§ 14	GV	generelle Ausnahme der Gemeinden vom Anwendungsbereich des „Grauen Grundverkehrs“	Pkt 3
	NotK	Ausnahme von Rechtserwerben im Familienkreis von der Anzeigepflicht (ohne Einschränkung auf 10 Jahre) Aufnahme von Nichten und Nefen in die Ausnahme des Abs 2 Z 1	Änderung des § 14 Abs 2 Z 1; Ergänzung der Erläuterungen zu § 14 Abs 2
§ 15	NotK	Erklärungspflicht (eingeschränkt auf zulässige Zwecke) lässt andere zulässige Nutzungen nach ROG unberücksichtigt	Ergänzung des § 16 Abs 1 Ergänzung der Erläuterungen zu § 16 (Pkt 4)
		Anzeigepflicht überschießend	Änderung des § 11 Abs 1 Ergänzung der Erläuterungen zu § 11 Abs 1

Bestimmung	Absender	Kurzinhalt der Stellungnahme	Würdigung
§ 16	NotK	Aufnahme der Erklärungen in den Vertrag; Abgabe der Erklärungen gegenüber dem Notar/Rechtsanwalt ohne weitere Entscheidungsbefugnis	Ergänzung der Erläuterungen zu den §§ 16, 17, 27 und 28 (Stichwort „Selbsterklärung“)
	RaK	touristische Nutzung von Wohnungen	Erläuterungen zu § 16 (Pkt 4)
	WKS	Ausnahme von (gemeinnützigen) Bauvereinigungen und Bauvereinigungen etc von der Erklärungspflicht	Pkt 3
		Inhalt der Erklärungspflicht bei unpräziser Festlegung des Verwendungszwecks	Pkt 3
		Erklärungspflicht verhindert betriebliche Nutzungen und verhindert Anpassungen an Strukturwandel	Pkt 3
		Ausnahme von der Erklärungspflicht für Wohnungen, die einer behördlichen, kulturellen, sozialen oder betrieblichen Nutzung zugeführt werden sollen	§ 16 Abs 2 Z 3
Frist zur Aufnahme der Nutzung zu kurz	Pkt 3		
§ 18	WKS	Anführung von „besonders berücksichtigungswürdigen Gründen“ für die Ausnahmegewährung	Pkt 3
§ 19 dE (= § 12 neu)	RaK	Ausstellung der Baulandbescheinigungen durch die Gemeinde	§ 12 Abs 2
	GV	Bescheinigungspflicht durch den Bürgermeister überschießend	Pkt 3
§ 21	NotK	Aktienbuch	Pkt 3
§ 22	NotK	Erläuterungen zur „Stillstandsklausel“ unzutreffend	Pkt 3
		Aufnahme einer Verordnungsermächtigung in Bezug auf „andere staatsvertragliche Verpflichtungen“	Pkt 3
§ 24	NotK	Hinzuerwerb von Anteilen bei Wohnungseigentümerpartnerschaft	Ergänzung des § 24 Abs 2 Z 4 lit c; Ergänzung der Erläuterungen zu § 24 Abs 2 Z 4 lit c
§ 30	GBBS	Verpflichtung zur Eintragung von Auflagen, Bedingungen etc	Pkt 3
§ 32	BHHA	Vorlage einer Bankgarantie durch den erfolgreichen Einbieter	Pkt 3
	RV	Eintrittsrecht sollte auch Gemeinden zustehen, wenn räumliche Entwicklungsziele verfolgt werden	Pkt 3, jedoch: Änderung des § 7 Z 10; Änderung des § 9 Z 3, 6 und 9; Ergänzung der Erläuterungen
	Bruck	Eintrittsrecht sollte auch Gemeinden zustehen, wenn räumliche Entwicklungsziele verfolgt werden	Pkt 3, jedoch: Änderung des § 7 Z 10; Änderung des § 9 Z 3, 6 und 9; Ergänzung der Erläuterungen
	GBBS	Kundmachung im „Salzburger Bauer“ und Verständigung der unmittelbar angrenzenden Eigentümer	Ergänzung des § 32 Abs 1

Bestimmung	Absender	Kurzinhalt der Stellungnahme	Würdigung
§ 45	Bruck	Grundverkehrsbeauftragter – kürzere Funktionsperiode (5 Jahre statt 12 Jahre)	Pkt 3
§ 46	WKS	Verpflichtende Einbindung der Wirtschaftskammer in die Entscheidungsfindung des Grundverkehrsbeauftragten und der Grundverkehrskommission	Pkt 3
		Zuständigkeit der Grundverkehrskommission unter Einbindung der Sozialpartner auch für Entscheidungen über Ausnahmen von der Nutzungsverpflichtung in allen Bereichen	§ 47 („Ausnahmenkommission“)
		Funktionsperiode der Beisitzer zu lang (5 Jahre statt 12 Jahre)	Pkt 3
		Umgang mit einer Beendigung des Dienstverhältnisses während der Funktionsperiode	Ergänzung des § 46 Abs 11
	LAK	verpflichtende Vertretung der LAK in der Grundverkehrskommission durch einen Beisitzer	Pkt 3
	RaK	Zentralisierung des Grünen Grundverkehrs bei der Grundverkehrskommission - Ablehnung	
	RV	Grundverkehrskommissionen sollte wieder für jeden Bezirk eingerichtet werden (Ablehnung der landesweiten Zuständigkeit der Grundverkehrskommission)	Pkt 3
		verpflichtende Vertretung jeder Standortgemeinde in der Grundverkehrskommission durch einen Beisitzer	Pkt 3
	Bruck	verpflichtende Vertretung jeder Standortgemeinde in der Grundverkehrskommission durch einen Beisitzer	Pkt 3
	GBBS	verpflichtende Vertretung jeder im Landtag vertretenen politischen Partei in der Grundverkehrskommission	Pkt 3
§ 47 dE (= § 48 neu)	LAK	Rechte des Abs 3 sollen auch dem Vertreter der LAK in der Grundverkehrskommission zukommen	Pkt 3
	LK	„gemischte Rechtsgeschäfte“ – gesonderte Bewertung von Flächen und Gebäuden	Änderung des § 48 Abs 2 Z 3; Ergänzung der Erläuterungen zu § 48
	NotK	Gesonderte Bewertung von Flächen und Gebäuden überschneidend	
		Parteiöffentlichkeit in Verfahren vor der Grundverkehrskommission	§ 40 Abs 1 AVG
	RaK	Verfahren nicht geeignet, erwartbaren Anfall zu bewältigen	Neufassung des § 19
	BHHA	Nachweis der Landwirts-eigenschaft durch den Antragsteller	Pkt 3

Bestimmung	Absender	Kurzinhalt der Stellungnahme	Würdigung
§ 49 dE (= § 50 neu)	BMJ	Bestätigung des Vermessungsamtes	Ergänzung der §§ 33 Abs 1 Z 1 und 50 Abs 1 Z 2 lit a und b
	VDRÖ	Bestimmung insgesamt kompliziert; Eintragung auf Grund eines Bewilligungsvermerks der Behörde soll möglich sein	Neufassung des § 19
§§ 52 bis 56 dE (= §§ 53 bis 57 neu)	BMJ	Befugnisse der Organe im Rahmen der Überwachung nicht verhältnismäßig	Ergänzung des § 55 Abs 1 (durch den letzten Satz)
	NotK	Befugnisse der Organe im Rahmen der Überwachung nicht verhältnismäßig	
§ 53 dE (= § 54 neu)	GV	Bestellung von Überwachungsorganen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde	Pkt 3
§ 57 dE (= § 58 neu)	NotK	Verfall des Versteigerungserlöses unsachlich	Pkt 3
§ 62 dE (= § 63 neu)	BKA	Mindeststrafe unsachlich	Änderung des § 63 Abs 2 und 4; Ergänzung der Erläuterungen zu § 63
	WKS	Mindeststrafe und Ausschluss des § 33a VStG sind unsachlich	
§ 63 dE (= § 64 neu)	BMJ	Übernahme einiger Bestimmungen aus dem VbVG	Ergänzung des § 64 Abs 1 Z 3 und 4
§ 64 dE (= § 65 neu)	BMJ	Beschränkungen des Abs 3 und 4 sind nicht verhältnismäßig	Pkt 3 (siehe Erläuterungen zu § 65)
§ 65 dE (= § 66 neu)	BMJ	Anpassung des § 66 Abs 2 an Art 26 Abs 3 DSGVO erforderlich	Entfall des § 66 Abs 2

3. Die mit den jeweiligen Stellungnahmen, bei denen in der obigen Tabelle auf diesen Punkt („Pkt 3.“) verwiesen wird, verbundenen Forderungen und Anregungen werden nicht aufgegriffen, weil die

- Realisierbarkeit unionsrechtliche oder verfassungsrechtliche Rahmenbedingungen entgegen stehen (AK zu § 1 („selbstbewirtschaftende bäuerliche Familienbetriebe“); LK zu § 4 Abs 2 („Versicherung“); GV zu § 54; GBBS zu den §§ 4 und 8 (Hauptwohnsitz), 7 (Bescheinigung) und 9 („Großgrundbesitz“, „Stiftungen“))
- die zu Grunde liegende Bewertung der betreffenden Regelung nicht geteilt wird (BMJ zu § 65; WKS zu § 46; AK zu § 6; LK zu § 9; GV zu § 14; NotK zu den §§ 2, 3, 6 Abs 1 und 2, 58 Abs 4, 63 Abs 5; RaK zu § 2; RV zu § 46; Gemeinde Bruck zu § 6; GBBS zu den §§ 7 und 30), oder
- weil eine Ergänzungsbedürftigkeit im Sinn der vorgebrachten Anregungen oder Kritikpunkte der bezogenen Bestimmungen aus fachlicher Sicht nicht gesehen wird (GV zu § 7; WKS zu den §§ 12, 13, 16 und 18; LK zu § 9; LAK zu § 46; BHHA zu den §§ 9, 32 und 48; NotK zu den §§ 2, 4, 21 und 22; Stadtgemeinde Radstadt zu § 13; Gemeinde Bruck zu den §§ 4, 7, 32, 45 und 46; GBBS zu den §§ 9 (Großgrundbesitz) und 46; SAG zu § 7).

Erläuterungen

Besonderer Teil – Zu den einzelnen Bestimmungen

Vorbemerkungen zu den Bestimmungen des 1. Abschnitts („Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken („Grüner Grundverkehr“); §§ 1 bis 10):

A. Unionsrechtlicher Rahmen:

1. Die vorliegende Judikatur des Europäischen Gerichtshofes, vor allem zum Tiroler Grundverkehrsrecht, zum Vorarlberger Grundverkehrsrecht, aber auch zum Salzburger Grundverkehrsrecht legt beredtes Zeugnis von dem Spannungsverhältnis ab, in dem sich grundverkehrsrechtliche Regelungen zu den Grundfreiheiten der Europäischen Union befinden (können).

Grundverkehrsrechtliche Regelungen werden von den folgenden Grundfreiheiten berührt:

- der Kapitalverkehrsfreiheit (Art 63 AEUV);
- der Dienstleistungsfreiheit (Art 56 AEUV);
- der Niederlassungsfreiheit (Art 49 AEUV) und
- der Arbeitnehmerfreizügigkeit (Art 45 AEUV).

Zum Verhältnis dieser vier Grundfreiheiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken führt *Schneider in Jaeger/Stöger* (Hrsg), EUV/AEUV Rz 28 zu Art 63 AEUV, jeweils mwN, aus: „Der Erwerb von Liegenschaften stellt einerseits als Immobilieninvestition ein Kapitalverkehrsgeschäft dar, kann aber andererseits auch die Arbeitnehmerfreizügigkeit, die Niederlassungsfreiheit oder die Dienstleistungsfreiheit tangieren. Nach der Rechtsprechung des EuGH vermitteln Art 45, Art 49 und Art 56 AEUV auch die „nützliche Befugnis“, Grund und Boden für Betriebs- und Privatgrundstücke zu erwerben. Für die Niederlassungsfreiheit wird dies durch Art 50 Abs 2 lit e AEUV ausdrücklich klargestellt. Wiewohl Teile der Lehre einen Vorrang der übrigen Freiheiten gegenüber der Kapitalverkehrsfreiheit annehmen und daher nur Immobilienerwerbe zu nicht-beruflichen Zwecken dem Art 63 AEUV unterstellen, ist davon auszugehen, dass bei Immobilienerwerben zu beruflichen Zwecken neben der jeweils sonst sachlich in Betracht kommenden Grundfreiheit die Kapitalverkehrsfreiheit kumulativ anzuwenden ist: Nach der Rechtsprechung fällt nämlich der Erwerb von Liegenschaften in einem Mitgliedstaat durch einen Gebietsfremden, aus welchen Gründen auch immer, in den Schutzbereich der Kapitalverkehrsfreiheit, diese Rechtsprechung hat sich mittlerweile in die Richtung verfestigt, dass der EuGH Beschränkungen betreffend Immobilien, selbst wenn sie auch einen Bezug zur Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit aufweisen, dennoch bloß anhand von Art 63 AEUV prüft. Gleiches gilt im Verhältnis zur Arbeitnehmerfreizügigkeit.“

2. Gemäß Art 63 Abs 1 AEUV sind alle Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Mitgliedstaaten sowie zwischen den Mitgliedstaaten und dritten Ländern verboten.

2.1. Die Anwendung des Art 63 AEUV setzt stets einen Auslandsbezug – ein grenzüberschreitendes Element – voraus. Im Grundverkehr besteht ein solcher Auslandsbezug darin, dass am betreffenden Vorgang ein Angehöriger eines anderen Staates (*Müller in Weber* (Hrsg), Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, 17f) beteiligt ist.

2.2. Nach der ständigen Rechtsprechung des EuGH findet das Unionsrecht auf rein innerstaatliche Sachverhalte, die keinen grenzüberschreitenden Bezug aufweisen, keine Anwendung (Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 1. März 2004, VfSlg 17.150, mwN).

In Bezug auf Sachverhalte ohne einen solchen grenzüberschreitenden Bezug (Stichwort: „Inländerdiskriminierung“) stellt die doppelte Bindung des Gesetzgebers bei der Umsetzung von Unionsrecht das notwendige Korrektiv zur Unanwendbarkeit des Unionsrechts auf rein innerstaatliche Sachverhalte dar: Dazu hat der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 11. Oktober 2006 (VfSlg 17.967, mwN sowie unter Hinweis auf *Korinek*, Die doppelte Bedingtheit von gemeinschaftsrechtsausführenden innerstaatlichen Rechtsvorschriften, FS Öhlinger, 2004, S 131) ausgesprochen, dass „bei der Umsetzung von Gemeinschaftsrecht in nationales Recht von der doppelten rechtlichen Bedingtheit der der Umsetzung dienenden gesetzlichen Vorschriften auszugehen (ist), so zwar, dass nicht nur die umzusetzende gemeinschaftsrechtliche Vorgabe, sondern auch die österreichischen verfassungsrechtlichen Vorschriften vom Gesetzgeber beobachtet und eingehalten werden müssen.“

Verstößt eine gesetzliche Bestimmung des nationalen Rechts gegen unmittelbar anwendbares Unionsrecht, dann wird sie in Fällen mit Unionsrechtsbezug verdrängt. Die nationalen Normen sind dann so zu lesen, als

ob die verdrängte Bestimmung nicht vorhanden wäre; es ist also der unionsrechtskonforme nationale Regelungstorso anzuwenden. In allen anderen Fällen – also in Fällen ohne Auslandsbezug – ist die nationale Norm in ihrer Gesamtheit anzuwenden. Der Verfassungsgerichtshof prüft hier an Hand eines Vergleichs der nationalen Norm mit dem (durch den Anwendungsvorrang des Unionsrechts entstandenen) nationalen Regelungstorso, ob dabei nicht Sachverhalte ohne Unionsbezug im Verhältnis zu jenen mit einem solchen Bezug diskriminiert werden.

Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 1. März 2004 (VfSlg 17.150, mwN) zum anzuwendenden Prüfungsmaßstab ausgesprochen, dass „eine Schlechterstellung österreichischer Staatsbürger im Verhältnis zu Ausländern am Gleichheitssatz zu messen ist und daher einer sachlichen Rechtfertigung bedarf“.

3.1. Der Begriff des „Kapitalverkehrs“ und davon abgeleitet der Begriff der „Kapitalverkehrsfreiheit“ ist im Sinn der Z II des Anhangs I der Richtlinie 88/361/EWG des Rates vom 24. Juni 1988 zur Durchführung von Artikel 67 des Vertrages (ABl Nr L 178 vom 8. Juli 1988; im Folgenden als „Kapitalverkehrsrichtlinie“ bezeichnet) zu verstehen: Der Kapitalverkehrsfreiheit unterliegen daher jedenfalls „Immobilieninvestitionen von Gebietsfremden im Inland“.

Den Begriffsbestimmungen im Anhang I der Kapitalverkehrsrichtlinie folgend sind unter dem Begriff der „Immobilieninvestition“ der Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie der Bau von Gebäuden zu Erwerbszwecken oder persönlichen Zwecken durch Privatpersonen, einschließlich Nießbrauchsrechte, Grunddienstbarkeiten und Erbbaurechte und unter dem Begriff des „Gebietsfremden“ die „natürlichen und juristischen Personen im Sinne der Begriffsbestimmungen der in den einzelnen Mitgliedstaaten geltenden devisarechtlichen Vorschriften“ zu verstehen.

3.2. Eine Beschränkung des Kapitalverkehrs liegt vor, wenn eine Maßnahme – von ihren Wirkungen her – geeignet ist, Gebietsfremde von Investitionen in einem Mitgliedstaat oder die in diesem Mitgliedstaat Ansässigen von Investitionen in anderen Staaten abzuhalten oder überhaupt die Attraktivität einer unter Art 63 AEUV fallenden Transaktion zu verringern (*Schneider in Jaeger/Stöger* (Hrsg), EUV/AEUV Rz 33 zu Art 63 AEUV, jeweils mwN).

Eine nationale Beschränkung des freien Kapitalverkehrs verstößt dann gegen Art 63 AEUV, wenn kein Rechtfertigungsgrund vorliegt – ein solcher Rechtfertigungsgrund kann sich entweder aus Art 64 Abs 1 AEUV („Stillstandsklausel“) oder aus einer „stillschweigenden Ausnahme“ von der Kapitalverkehrsfreiheit ergeben.

3.2.1. Die Stillstandsklausel des Art 64 Abs 1 AEUV ermöglicht die Beibehaltung bestehender Beschränkungen des Kapitalverkehrs gegenüber dritten Ländern, sofern diese bereits am 31. Dezember 1993 aufgrund einzelstaatlicher Rechtsvorschriften für den Kapitalverkehr mit dritten Ländern im Zusammenhang mit Direktinvestitionen einschließlich Anlagen in Immobilien bestanden haben. Vorbehaltlich Art 64 Abs 2 und 3 AEUV dürfen diese Beschränkungen zeitlich unbeschränkt beibehalten werden. Die Beibehaltung bedarf auch keiner besonderen Rechtfertigung; auch besteht keine Bemühungspflicht der Mitgliedstaaten zur Liberalisierung des Kapitalverkehrs gegenüber Drittstaaten in den von Art 64 AEUV erfassten Bereichen.

Aus dem Charakter von Art 64 Abs 1 AEUV als Stillstandsklausel folgt, dass die Verschärfung bestehender Beschränkungen nach dieser Bestimmung ausgeschlossen ist („Verschlechterungsverbot“): Wie der EuGH am 24. Mai 2007 in der Rechtssache C-157/05 (Holböck) zum seinerzeitigen Art 57 Abs 1 EG festgestellt hat, fällt „eine Vorschrift, die im Wesentlichen mit der früheren Regelung übereinstimmt oder nur ein Hindernis, das nach früheren Regelungen der Ausübung der gemeinschaftlichen Rechte und Freiheiten entgegenstand, abmildert oder beseitigt, (...) nämlich unter die Ausnahmeregelung. Beruht dagegen eine Regelung auf einem anderen Grundgedanken als das frühere Recht und führt sie neue Verfahren ein, so kann sie den Rechtsvorschriften, die zu dem im betreffenden Gemeinschaftsrechtsakt genannten Zeitpunkt bestehen, nicht gleichgestellt werden“ (vgl. auch *Schneider in Jaeger/Stöger* (Hrsg.), EUV/AEUV Rz 12 zu Art. 64 AEUV).

3.2.2. Sowohl in der Lehre (*Schneider in Jaeger/Stöger* (Hrsg), EUV/AEUV, Rz 4f zu Art 65 AEUV, jeweils mwN), als auch in der Rechtsprechung des EuGH ist anerkannt, dass neben den ausdrücklichen Ausnahmen von der Kapitalverkehrsfreiheit auch noch stillschweigende Ausnahmen bestehen („duales System der Beschränkungsrechtfertigung“): Mitgliedstaatliche Beschränkungen des freien Kapital- und Zahlungsverkehrs können nicht nur aus den im Art 64f AEUV festgelegten Gründen, sondern auch durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein. Nach der ständigen Rechtsprechung des EuGH – siehe dazu etwa die Urteile des EuGH vom 23. September 2003 in der Rechtssache C-452/01 (Ospelt), vom 1. Juni 1999 in der Rechtssache C-302/97 (Konle) und vom 15. Mai 2003 in der Rechtssache C-300/01 (Salzmann) – sind „stillschweigende Ausnahmen“ von der Kapitalverkehrsfreiheit zulässig, wenn mit diesen

- in nicht diskriminierender (verstanden als eine Gebietsfremde im Vergleich zu Inländern diskriminierende) Weise
- ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgt wird,
- die Beschränkungen mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit in Einklang stehen, also geeignet sind, die Erreichung des verfolgten Zieles zu gewährleisten und
- diese nicht über das hinausgehen, was zur Zielerreichung erforderlich ist.

4. Der EuGH prüft das Vorliegen stillschweigender Ausnahmen nur dann, wenn vorher eine Beschränkung bejaht wurde, wobei er stets auf das im Pkt 3 dargestellte Prüfschema zurückgreift.

Für den Bereich des Grundverkehrs führt die Prüfung von „stillschweigenden Beschränkungen“ der Kapitalverkehrsfreiheit durch den EuGH durchwegs zu unterschiedlichen Ergebnissen, was deren Zulässigkeit anbelangt; diese Ergebnisse haben auch unmittelbare Auswirkungen auf die Wahl der Mittel – im Sinn eines Systems von Vorabgenehmigungen oder eines Anmeldesystems mit nachträglichen Kontrollen –, mit denen die in den §§ 1 Abs 2, 11 Abs 2 und 20 Abs 2 festgelegten Ziele dieses Gesetzes verfolgt werden können.

5. Im Zusammenhang mit dem land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehr hat der EuGH die folgenden Ziele als im Allgemeininteresse liegend anerkannt (*Schneider in Jaeger/Stöger* (Hrsg), EUV/AEUV Art 65 AEUV), mit denen auch Beschränkungen der Kapitalverkehrsfreiheit gerechtfertigt werden können:

- die Erhaltung der landwirtschaftlichen Bevölkerung, die Wahrung einer die Entwicklung lebensfähiger Betriebe sowie die harmonische Pflege des Raumes und der Landschaft ermöglichenden Aufteilung des Grundeigentums und die Förderung einer vernünftigen Nutzung der verfügbaren Flächen unter Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt und unter Vorbeugung gegen natürliche Gefahren (EuGH vom 23. September 2003, C-452/01, (Ospelt)); sowie
- die Bewirtschaftung von Agrarflächen durch die Eigentümer und Verhinderung der Bodenspekulation (EuGH vom 25. Jänner 2007, C-370/05 (Festersen)).

In der Rechtssache C-452/01 (Ospelt; RNr 38ff) hat der EuGH unter ausdrücklicher Bezugnahme auf den mit § 1 Abs 2 nahezu wortidenten § 5 Abs 1 lit a des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes (1993) ausgesprochen, dass „was (...) die (...) Ziele der fraglichen nationalen Maßnahmen anbelangt, (...) außer Zweifel (steht), dass das VGVG im Allgemeininteresse liegende Ziele verfolgt, mit denen Beschränkungen des freien Kapitalverkehrs gerechtfertigt werden können.“

6. Der EuGH hat schließlich anerkannt, dass „ein System vorheriger Genehmigungen (Anmerkung: wie im Fall des im Ausgangsverfahren anzuwendenden Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes 1993) in bestimmten Fällen erforderlich sein und in angemessenem Verhältnis zu den als im Allgemeininteresse verfolgten Zielen stehen kann, wenn diese Ziele nicht durch weniger restriktive Maßnahmen (...) erreicht werden können“. Die beschränkenden Maßnahmen müssen daher zur Zielerreichung geeignet sein und dürfen nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist.

Der EuGH prüft auch bei den stillschweigenden Beschränkungen der Kapitalverkehrsfreiheit, ob die mit Genehmigungsvorbehalten verfolgten Ziele durch gelindere Mittel, wie etwa einem Anmeldesystem, erreicht werden können, was zu durchaus konträren Beurteilungen von deren Zulässigkeit führen kann (vgl dazu etwa das Urteil des EuGH in der Rechtssache C-452/01 (Ospelt) einerseits und in der Rechtssache C-515/99 (Reisch) andererseits).

Betreffend die Frage der Zulässigkeit von im Voraus ausgeübten Kontrollen im Bereich des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs ist der EuGH davon ausgegangen, dass die für die Rechtssache C-452/01 maßgeblichen Bestimmungen des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes 1993 (die mit den Zielen des § 1 Abs 2 ident sind), „die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bestimmung der zu diesem Gebrauch verwendeten Flächen und die Fortführung ihrer Bewirtschaftung unter zufrieden stellenden Bedingungen (implizieren)“.

Vor diesem Hintergrund hat der EuGH auch abgeleitet, dass „die von den zuständigen Stellen im Voraus ausgeübte Kontrolle nicht nur einem Informationsbedürfnis (dient), sondern gewährleisten (soll), dass die Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke nicht die Einstellung ihrer Bewirtschaftung oder eine Nutzung, die ihre dauerhafte Verwendung für die Bedürfnisse der Landwirtschaft gefährden könnte, zur Folge hat“ und „eine Kontrolle durch die nationalen Stellen nach der Veräußerung dieser Grundstücke nicht dieselben Sicherheiten (böte)“, weil „diese eine Veräußerung, die im Widerspruch zu dem genannten Ziel einer Fortführung der Bewirtschaftung stünde, nicht verhindern (könnten) und (...) nachträgliche Eingriffe (...) zu Verzögerungen führen (würden), die mit den Erfordernissen der Fortführung der Bewirtschaftung und der ordnungsgemäßen Bodennutzung nur schwer vereinbar wären.“

Insgesamt kommt der EuGH in der Rechtssache C-452/01 zu dem Ergebnis, dass „mit nationalen Bestimmungen wie dem VGVG demnach nur dann die gesetzten Ziele erreicht werden, wenn die landwirtschaftliche Bestimmung der Flächen nicht unwiederbringlich beeinträchtigt wird. Unter diesen Umständen ist ein System vorheriger Genehmigungen im Grundsatz nicht zu beanstanden.“

Bei der Entscheidung über den Rechtserwerb an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken geht es zentral darum, dass ein Betrieb nach der Veräußerung der Grundflächen noch lebensfähig und rentabel ist, dass weiters durch den Rechtserwerb nicht eine unerwünschte Agrarstruktur entsteht oder dass nicht wertvoller land- oder forstwirtschaftlicher Grund ohne anerkannten Grund aus einer solchen Nutzung genommen wird, also damit insbesondere nicht Bodenspekulation betrieben wird. Wenn derartige Fragen erst im Nachhinein und nicht bereits in einem vorausgehenden Zustimmungsverfahren geklärt werden könnten, bestünde die Gefahr eines erheblichen wirtschaftlichen Schadens, sowohl im Einzelfall als auch volkswirtschaftlich gesehen. Auch aus dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 28. Juni 2001 (VfSlg 16.239) geht hervor, dass derartige Bestimmungen aus europarechtlicher Sicht im Allgemeininteresse lägen, dass ein Genehmigungsverfahren an sich ein geeignetes Verfahren wäre, die dargestellte Zielsetzung zu verwirklichen und dass hinsichtlich des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs kein weniger einschneidendes Mittel als die vorherige Genehmigung des Rechtserwerbs zur Verfügung stünde, um die genannten Ziele zu erreichen.

7. Dennoch sind Genehmigungsvorbehalte unter dem Gesichtspunkt der zwingenden Allgemeininteressen dann unzulässig, wenn sie selbst (Urteil des EuGH vom 1. Juni 1999 in der Rechtssache C-302/97 (Konle)) oder damit zusammenhängende Ermächtigungen zur Vorschreibung von Auflagen, Bedingungen oder Sicherheitsleistungen (Urteil des EuGH vom 5. März 2002 in der Rechtssache C-515/99 (Reisch)) der Behörde einen weiten Beurteilungsspielraum einräumen; es rechtfertigen daher auch die zwingenden Allgemeininteressen nur solche Genehmigungsvorbehalte, die auf objektiven, nicht diskriminierenden und im Voraus bekannten Kriterien beruhen.

B. Verfassungsrechtlicher Rahmen:

1. Gemäß Art VII der im BGBl unter der Nr 444/1974 kundgemachten Bundes-Verfassungsgesetz-novelle 1974 sind Regelungen, durch die der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterworfen wird, der Landesgesetzgebung vorbehalten.

Die Erläuterungen (BlgNr 182, XIII GP) führen dazu aus, dass diese Bestimmung – ohne den Begriff des „land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes“ näher zu definieren – „den Umfang der Zuständigkeit der Länder in den Angelegenheiten des Grundverkehrs sicherstellen“ und „der Umfang [dieser Kompetenz] nicht allein durch die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, sondern durch einen positiven Akt des Verfassungsgesetzgebers festgelegt werden soll.“

2. Die Beantwortung der Frage des „Umfangs der Zuständigkeit der Länder“ (= Reichweite der Regelungszuständigkeit des Landesgesetzgebers) – und damit auch des sachlichen Anwendungsbereichs eines Grundverkehrsgesetzes in Bezug auf land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke – ergibt sich daher primär aus der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes BGBl Nr 444/1974 mit 1. Jänner 1975 dazu ergangenen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes. In seinem Erkenntnis vom 29. Juni 1976 (VfSlg 7.838) hat der Verfassungsgerichtshof auch ausdrücklich festgehalten, dass „der im Art VII der B-VG-Novelle 1974 enthaltene Begriff „land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ (...) bereits im (...) auf der Stufe eines Bundesverfassungsgesetzes stehenden, aus dem Jahr 1954 stammenden Rechtssatz Slg 2.658 enthalten [war]“, dass „bis zum Inkrafttreten der B-VG-Novelle 1974 der Begriffsinhalt aus dem erwähnten Rechtssatz zu ermitteln [war]“ und „die B-VG-Novelle 1974 am Wortlaut des gegenständlichen Begriffs nichts geändert [hat]“ und – letztlich besonders bedeutsam –, dass „die vom VfGH zur Auslegung des in Rede stehenden Begriffs entwickelte Judikatur auch nach dem Inkrafttreten der B-VG-Novelle 1974 anwendbar [ist].“

In seinem zentralen und in der weiteren Rechtsprechung wiederholt referenzierten Erkenntnis vom 24. März 1954 (VfSlg 2.658) verweist der Verfassungsgerichtshof auf sein Erkenntnis vom 24. Juni 1953 (VfSlg 2.546), mit dem das Bundesgesetz vom 18. Juni 1946, BGBl Nr 123, über das Wiederinkrafttreten des österreichischen Grundverkehrsrechts (Grundverkehrsnovelle 1946), mit dessen § 1 Abs 1 Z 1 das Grundverkehrsgesetz BGBl Nr 251/1937 neuerlich in Kraft gesetzt wird, als verfassungswidrig – weil kompetenzwidrig vom Bund erlassen – aufgehoben wurde. Der Anwendungsbereich des Grundverkehrsgesetzes 1937 erstreckte sich auf „ganz oder teilweise dem land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe gewidmete Grundstücke“ (§ 1 Abs 1), wobei die Frage, ob ein Grundstück ganz oder teilweise einem land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe gewidmet ist, „nicht nach seiner Bezeichnung im Grundkataster, sondern nach seiner Beschaffenheit und der Art seiner tatsächlichen Verwendung beurteilt (wird)“ (§ 1 Abs 3).

An diesem Verständnis des Inhalts der Landeskompetenz „Grundverkehrsrecht“ hat der Verfassungsgerichtshof seither festgehalten: Bereits in seinem Erkenntnis vom 1955 (VfSlg 2.820) hat der Verfassungsgerichtshof festgehalten, dass „das aufhebende verfassungsgerichtliche Erk. [= VfSlg 2.546] nun wohl eine Änderung der Zuständigkeit zur gesetzlichen Regelung des Grundverkehrs, nicht aber einen Wandel im rechtlichen Inhalt des Begriffes „Grundverkehr“ mit sich gebracht [hat].“

In weiterer Folge hat der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 15. Dezember 1970 (VfSlg 6.342) und im bereits oben angeführten Erkenntnis vom 29. Juni 1976 (VfSlg 7.838) ausgeführt, dass „der Ausdruck Grundverkehrsrecht (...) im Sinne von Vorschriften [verstanden werden kann], die sich auf solche Grundstücke beziehen, die ganz oder teilweise der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung (einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb) gewidmet sind, und mit dem Inhalt des Schutzes der öffentlichen Interessen, wie sie im Grundverkehrsgesetz BGBl Nr 251/1937 und BGBl Nr 123/1946, namentlich in den §§ 1 und 4 konkretisiert waren“.

In seinem Erkenntnis vom 13. Dezember 1978 (VfSlg 8.453) hat der Verfassungsgerichtshof wiederholt, dass „der Landesgesetzgeber nur den Verkehr mit solchen Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen (dürfe), die gegenwärtig einem landwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind“ und weiter, dass die bloße Beschaffenheit eines Grundstücks als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück nicht bewirke, dass dieses „notwendigerweise als ganz oder überwiegend einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet zu qualifizieren sei.“

Besonders anschaulich in diesem Zusammenhang ist das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 2. März 1978 (VfSlg 8.257, mit zahlreichen weiteren Judikaturhinweisen), wenn es dort heißt: „Wie der VfGH schon in seinem grundlegenden Erk. Slg. 2820/1955 ausgesprochen hat, hat der Grundverkehr Grundstücke zum Gegenstand, die ganz oder teilweise dem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind (...). Mit dieser – den Ausdruck „landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke“ näher umschreibenden – Wendung wird klargestellt, dass die Grundstücke nicht bloß landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich nutzbar, sondern (abgesehen von Maßnahmen gegen Umgehungshandlungen) der landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nutzung auch tatsächlich gewidmet sein, mit anderen Worten landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt sein müssen (Slg. 7838/1976). Dem landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet i. S. des Grundverkehrsrechts sind mithin Grundstücke, auf denen Landwirtschaft und Forstwirtschaft betrieben wird. In welchem näheren betrieblichen Zusammenhang sie auf diese Weise genutzt werden, ist für die Frage, ob sie dem Grundverkehrsrecht unterworfen werden dürfen, nicht von Bedeutung.“

Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 11. Juni 2001, VfSlg 16.158, ausgesprochen, dass „für die Beurteilung, ob ein Grundstück ein land- oder forstwirtschaftliches ist, nicht seine Bezeichnung im Grundsteuer- oder Grenzkataster, sondern seine Beschaffenheit und seine bisherige Verwendung maßgebend (sind). Verwaltungsbehördliche Beschränkungen des Verkehrs mit Grundstücken können sich nicht nur auf solche Grundstücke beziehen, die einem spezifisch ausgeprägten land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind, sondern auch auf solche, die zwar von einer Person, die nicht Land- oder Forstwirt ist, aber doch in einer für Land- oder Forstwirte signifikanten Art wirtschaftlich genutzt werden (vgl. VfSlg. 9005/1981, 9063/1981, 10447/1985, 12770/1991)“.

3. Beginnend mit dem Erkenntnis vom 15. Dezember 1970 (VfSlg 6.342) hat der Verfassungsgerichtshof die Kompetenz des Landesgesetzgebers – über die „Gegenwärtigkeit“ einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung hinaus – dahingehend extensiv ausgelegt, als auch nicht bewirtschaftete land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke in den Anwendungsbereich der Grundverkehrsgesetze einbezogen werden können. In diesem Erkenntnis hat der Verfassungsgerichtshof ausdrücklich festgehalten, dass „der Landesgesetzgeber im Rahmen der dargestellten, ihm zukommenden Kompetenz berechtigt ist, gegen Umgehungen des Gesetzes“ in dem Sinn, „dass land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke durch Nichtbewirtschaftung dem Anwendungsbereich des Grundverkehrsgesetzes entzogen werden, aufzutreten.“ Die im Verfahren in Beschwerde gezogene Bestimmung wurde letztlich deswegen als verfassungswidrig aufgehoben, weil diese auch Grundstücke in den Anwendungsbereich des Gesetzes einbezogen hat, die niemals zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehört haben.

In seinem Erkenntnis vom 29. Juni 1976 (VfSlg 7.838) hat der Verfassungsgerichtshof seine dem Erkenntnis vom 15. Dezember 1970 (VfSlg 6.342) zu Grunde liegende Auffassung beibehalten und zunächst wiederholt, dass „der Landesgesetzgeber nur den Verkehr mit solchen Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen [darf], die gegenwärtig einem landwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind“, jedoch auch ausgesprochen, dass „nur um Umgehungshandlungen zu verhindern, der Landesgesetzgeber Grundstücke in den Geltungsbereich des GVG einbeziehen [darf], die diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen. Der Entfall der Widmung darf daher nur so lange zurückliegen, als dies aus dem Zweck erklärbar ist.“ Gleichlautende Aussagen enthält auch das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 24. Juni 1975

(VfSlg 7.580), vom 14. Oktober 1976 (VfSlg 7.898), vom 11. Oktober 1978 (VfSlg 8.415) sowie vom 30. November 1992 (VfSlg 13.242, mit zahlreichen weiteren Judikaturhinweisen).

4. Letztlich darf auch die im Art VII der B-VG-Novelle 1974 enthaltene Zweckbindung nicht außer Acht gelassen werden, wonach Regelungen des Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken nur dann Landessache sind, wenn dies im „Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes“ gelegen ist.

4.1. Dazu hat der Verfassungsgerichtshof – wiederum ausgehend von seinem Erkenntnis vom 24. März 1954 (VfSlg 2.658) – wiederholt (vgl dazu etwa die Erkenntnisse vom 15. Dezember 1970 (VfSlg 6.342, mit zahlreichen Hinweisen auf die Vorjudikatur), vom 4. Dezember 1980 (VfSlg 8.985) und vom 3. März 1983 (VfSlg 9.652) ausgesprochen, dass „zum Grundverkehrsrecht nur Maßnahmen gehören, die im Einzelfall verhindern, dass der Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und – soweit dies nicht in Frage kommt – an der Erhaltung und Schaffung eines mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht; die gesetzliche Vorsorge, dass ein Grundstück nicht in unerwünschte Hände gerät, kann demnach soweit nicht dem Grundverkehrsrecht zugezählt werden, als sie den Erwerb von Grundstücken auch in Fällen verhindert, die weder dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes noch dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes widersprechen.“

„Grundverkehrsrechtlich“ – so der Verfassungsgerichtshof in seinen Erkenntnissen vom 29. Jänner 1981 (VfSlg 9.004) und vom 3. März 1983 (VfSlg 9.652) – „darf die Untersagung des Eigentumserwerbes also nur dann vorgesehen werden, wenn der Erwerb an sich den erwähnten öffentlichen Interessen widerspricht“ – oder anders gewendet, darf ein Landesgesetzgeber den Verkehr mit landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Grundstücken nur dann verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, „wenn damit die erwähnten Ziele verfolgt werden, nämlich vor allem die Abwehr von Gefahren, die sich aus der Freiheit des Verkehrs mit Grund und Boden ergeben und dem existenzfähigen Bauernstand und wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Betrieben drohen“ (Erkenntnis vom 17. März 1977, VfSlg 8.011).

Besonders anschaulich in diesem Zusammenhang ist das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 15. Dezember 1970 (VfSlg 6.342), wonach dann, wenn der Verkehr mit Grundstücken, die nur nach ihrer Beschaffenheit geeignet sind, landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt zu werden, ohne Rücksicht auf die Art ihrer Verwendung und ohne Beziehung zu einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb, Beschränkungen unterworfen wird, „keine Regelung des Grundverkehrs vor(liegt), die der Kompetenz der Länder nach zugeordnet werden kann, denn diese Grundstücke und der Verkehr mit ihnen stehen außerhalb jeden Zusammenhanges mit den Zielen (...)“.

In seinem Erkenntnis vom 17. Juni 2008 (VfSlg 18.467) hat der Verfassungsgerichtshof letztlich ausgesprochen, dass „das Instrument der Verhinderung eines Rechtserwerbs dem Landesgesetzgeber nur "im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes" offen(steht) (Art VII B-VG Novelle 1974, BGBl 444). Soweit dies nicht in Frage kommt, reicht das allgemeine Interesse an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes aus (VfSlg 7838/1976, 8011/1977 und die weitere Rechtsprechung).“ „Daraus ergibt sich in der Tat“ – so der Gerichtshof weiter – „dass der Landesgesetzgeber andere Zwecke nicht im Wege von Grundverkehrsbeschränkungen, sondern nur durch andere in seine Kompetenz fallende Maßnahmen verfolgen kann“, weil „für eine intrasystematische Fortentwicklung des so begrenzten Inhaltes des Kompetenztatbestandes schon deshalb kein Raum (ist), weil an der Land- und Forstwirtschaft seit jeher viele weitere öffentliche Interessen bestehen, solche also in der Zielrichtung der Kompetenz sich nicht neu entwickelt, sondern nur größere Bedeutung erlangt haben“ und das „für eine Veränderung der Kompetenz aber nicht hin(reicht).“

4.2. Diese Beschränkung des Kompetenzbereichs des Landesgesetzgebers hat in letzter Konsequenz auch insofern Auswirkungen auf die Wahl der Mittel, um diese Interessen zu verfolgen, als „die Materie des Grundverkehrs auf prohibitive Maßnahmen beschränkt (ist); sie enthält nicht die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers, eine beabsichtigte Eigentumsveränderung an einem land- und forstwirtschaftlichen Grundstück zum Anlaß zu nehmen, anstelle eines Eigentumserwerbers einen anderen zu bestimmen“ (Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes vom 3. Juli 1968, VfSlg 5.751, vom 11. März 1969, VfSlg 5.911 sowie vom 13. Juni 1975, VfSlg 7.563).

5. Eine weitere Einschränkung des Kompetenzbereichs des Landesgesetzgebers – nämlich auf den Bereich des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken – ergibt sich aus dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 28. Juni 2011 (VfSlg 19.427): Der Verfassungsgerichtshof hat mit diesem Erkenntnis die Bestimmung des § 4 Abs 2 lit b des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996

(LGBI Nr 61/1996 idF LGBI Nr 85/2005), welche jeden originären Erwerb des Eigentums an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken einer Genehmigungspflicht durch die Grundverkehrsbehörde unterwarf, als verfassungswidrig aufgehoben und ausgesprochen, dass „die Ersitzung eine Form des originären – und nicht des rechtsgeschäftlichen – Eigentumserwerbs (ist). Der originäre Eigentumserwerb ist eine vom Gesetz selbst beim Zutreffen bestimmter Tatbestandsmerkmale angeordnete Rechtsfolge. Sind die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben, tritt der Eigentumserwerb ipso iure ein“, und hat der VfGH ausgesprochen „dass Regelungen über die Ersitzung grundsätzlich als solche über originären Eigentumserwerb gemäß Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG dem Zivilrechtswesen zuzuordnen sind“.

Die verfahrensgegenständliche Regelung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 beseitigt, so der Gerichtshof weiter, „durch die Versagung der Genehmigung eine vom Gesetz angeordnete zivilrechtliche Rechtsfolge, nämlich diejenige dass der Eigentumserwerb unmittelbar aufgrund des Gesetzes eintritt, weshalb § 4 Abs 2 lit b des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 keinen ergänzenden Inhalt zu einer Verwaltungsvorschrift des Landes enthält, sondern eine rechtstechnisch selbständige Regelung der Rechtsfolge des Eintritts eines originären Eigentumserwerbs. Eine solche Bestimmung kann nicht auf Art 15 Abs 9 B-VG gestützt werden.“

Zu § 1 („Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden“):

Zu Abs 1:

Die Bestimmungen des 1. Abschnitts gelten nur für rechtsgeschäftliche Erwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken (vgl dazu die Ausführungen unter Pkt 5 der Vorbemerkungen).

Zu Abs 2:

1. Im Abs 2 wird als Ziel die Erhaltung, Stärkung oder Schaffung einer „wirtschaftlich gesunden“ bäuerlichen Land- oder Forstwirtschaft „kleiner und mittlerer Größe“ formuliert. Die Bezugnahme auf die wirtschaftliche Gesundheit ergibt sich bereits aus den im § 5 Abs 1 Z 1, 2 und 4 GVG 2001 enthaltenen Gründen für die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft, die Bezugnahme auf die „Größe“ ergibt sich primär aus den im § 5 Abs 2 Z 1, 2 und 5 GVG 2001 enthaltenen Versagungsgründen, die in den § 9 dieses Gesetzes übernommen werden, aber auch aus dem im § 4 Abs 1 Z 1 lit c festgelegten konstitutiven Element für die Landwirteeigenschaft, auf das über den Umweg der Begriffsbestimmung für den Begriff des „land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs“ verwiesen wird.

1.1. Im Begutachtungsverfahren wurde verschiedentlich kritisiert, dass das Abstellen der Zielbestimmung des § 1 Abs 2 auf land- oder forstwirtschaftliche Betriebe „mittlerer Größe“ und die Konkretisierung dieses Begriffs durch das Abstellen auf den Korridor des § 4 Abs 1 Z 1 lit c Kleinbetriebe, vor allem solche, die im Nebenerwerb geführt werden, nicht berücksichtigt. (An dieser Stelle gleich vorweg: Diese Kritik wurde aufgegriffen und § 1 Abs 2 sowie § 8 entsprechend ergänzt.) Zur Begründung dieser Kritik wurde § 1 Abs 2 GVG 2001 ins Treffen geführt, der nur allgemein von einer „leistungsfähigen Land- oder Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes“ spricht, sowie § 4 Abs 1 GVG 2001, der ausdrücklich auch „kleine land- oder forstwirtschaftliche Betriebe“ erwähnt. Erstmals wurden „kleine und mittlere land- oder forstwirtschaftliche Betriebe“ im § 3 Abs 1 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986 (LGBI Nr 73/1986) ausdrücklich erwähnt. Die diesbezüglichen Erläuterungen (BlgLT Nr 237, 1. Sess der 9. GP) betonen, dass deren ausdrückliche Erwähnung „der Klarstellung (dient), dass in die Ziele des Gesetzes (...) auch dieser Bereich der land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe einbezogen ist.“

1.2. Das Grundverkehrsgesetz 2001 enthält keine ausdrückliche Begriffsbestimmung des Begriffs des „land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs“, eine solche ergibt sich allenfalls aus dem geltenden § 4 Abs 4 GVG 2001, wonach als Landwirt eine Person gilt, die „einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbstständige Wirtschaftseinheit selbst (allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder auch eigenen landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet und daraus seinen Lebensunterhalt und den seiner Familie zur Gänze, vorwiegend oder zu einem erheblichen Teil bestreitet (bäuerlicher Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb).“ Die Erläuterungen zu § 3 Abs 4 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986 (BlgLT Nr 237, 1. Sess der 9. GP) – der Vorgängerbestimmung des § 4 Abs 1 GVG 2001 – halten in diesem Zusammenhang fest, dass „die Bestreitung des Lebensunterhalts wenigstens zu einem erheblichen Teil“ eines der „Wesenselemente“ eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs ist.

Das im § 4 Abs 1 Z 1 lit c festgelegte Kriterium und der darauf Bezug habende Korridor ersetzt das Erfordernis des § 4 Abs 4 GVG 2001, aus dem Betrieb den Lebensunterhalt des Bewirtschafters und den seiner Familie zur Gänze, vorwiegend oder zu einem erheblichen Teil zu bestreiten. Der Fokus liegt darauf, dass unter dem Kriterium der „Größe“ nur jene wirtschaftlichen Einheiten erfasst werden sollen, die geeignet sind, auch tatsächlich den Lebensunterhalt der bäuerlichen Familie und deren Dienstnehmer überwiegend zu sichern.

In diesem Sinn sind auch die Erläuterungen zu § 3 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986 (BlgLT Nr 237, 1. Sess der 9. GP) zu verstehen, die ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Erwähnung der „kleinen und mittleren land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe“ nicht missverstanden werden darf: „Selbstredend“ – so die Erläuterungen – „überwiegt das Interesse an der Erhaltung, Stärkung und Schaffung selbständig lebensfähiger bäuerlicher Betriebe“.

Aus der Funktion des im § 4 Abs 1 Z 1 lit c festgelegten Korridors, nämlich eine unwiderlegbare Vermutung zu begründen, dass ein land- oder forstwirtschaftliche Betrieb, dessen Einheitswerte innerhalb dieses Korridors liegen, auch geeignet ist, den Lebensunterhalt des Bewirtschafters und dessen Familie zu einem überwiegenden Teil zu decken (siehe dazu auch die Erläuterungen zu § 4 Abs 1), ergibt sich aber auch, dass es sich bei der Kritik, dass Kleinbetriebe von vorneherein nicht von der Zielbestimmung des § 1 Abs 2 erfasst seien, nur um eine semantische Frage handelt, die darauf hinausläuft, wie Betriebe im unteren Bereich des Korridors des § 4 Abs 1 Z 1 lit c anzusprechen sind – noch als „kleine“ Betriebe oder doch schon als Betriebe „mittlerer Größe“.

1.3. Durch die Verweisung auf § 4 Abs 1 Z 1 lit c (über den „Umweg“ des § 3) ergibt sich auch, dass die Grundstücke, deren Einheitswerte zwischen 600 und 75.000 Euro liegen müssen, auch im Eigentum des Bewirtschafters stehen müssen. Das Bundeskanzleramt hat dazu im Begutachtungsverfahren zu bedenken gegeben, dass es für die Leistungsfähigkeit und die wirtschaftliche Gesundheit eines Betriebs nicht auf die Eigentumsflächen ankommt, sondern auf die auf eigene Rechnung bewirtschaftete Gesamtfläche.

Dabei lässt das Bundeskanzleramt jedoch die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zu den §§ 2 Abs 2 und 6 Abs 1 lit a des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 (bzw zu dessen Vorgängerbestimmungen) unberücksichtigt. So hat der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 27. September 1990 (VfSlg 12.463) eine Beschwerde gegen einen die grundverkehrsbehördliche Zustimmung versagenden Bescheid abgewiesen, weil „das Ausmaß des Eigengrundes des Beschwerdeführers auch unter Berücksichtigung des vorliegenden Rechtserwerbes nicht als Basis für einen selbständig lebensfähigen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb hinreiche“. In seinem abweisenden Erkenntnis vom 25. Februar 1992 (VfSlg 12.985) hat der Verfassungsgerichtshof ausgesprochen, dass „auch im vorliegenden Fall der angefochtene Bescheid nicht mit einem in die Verfassungssphäre reichenden Fehler behaftet ist, zumal hier der Beschwerdeführer keinerlei Eigengrund besitzt, bislang keine landwirtschaftliche Tätigkeit entfaltet hat und für absehbare Zeit bloß gegebenenfalls die Pachtung des landwirtschaftlichen Grundstückes des Vaters ins Auge gefaßt ist“. In seinem Erkenntnis vom 21. Juni 2006 (VfSlg 17.878) hat der Verfassungsgerichtshof letztlich ausgesprochen, dass „der belangten Behörde nicht entgegengetreten werden (kann), wenn sie neben diesem Umstand bei der Frage der - gesamthaft zu betrachtenden - Leistungsfähigkeit des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes im gegebenen Fall letztlich auch auf die Eigentumsverhältnisse abstellt, weil sich der Betrieb als Einheit - im Lichte der Zielsetzung des Gesetzes - nur dann wirtschaftlich führen lässt, wenn die landwirtschaftlichen Flächen im Hinblick auf ihre geringen Ausmaße (insbesondere der erworbenen und zu genehmigenden Liegenschaft im Ausmaß von 1.652 m²) gemeinsam bewirtschaftet werden“ und in weiterer Folge wiederum die Besitzverhältnisse in Relation zum öffentlichen Interesse an der Schaffung und Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes gesetzt.

Besonders deutlich ist letztlich die Aussage des Verfassungsgerichtshofes in seinem Erkenntnis vom 14. Juni 1994 (VfSlg 13.761): „Denn nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist das Ausmaß des Eigengrundes im Hinblick auf § 4 Abs 1 (Tiroler) GVG 1983 wesentlich, ist doch Gesetzeszweck die Schaffung und Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Besitzes (...)“.

1.4. Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 22. März 1993 (VfSlg 13.386) ausgesprochen, dass es „Aufgabe des Gesetzgebers ist, im Rahmen der Verfassung rechtspolitische Ziele vorzugeben und die zur Zielerreichung vorgesehenen Maßnahmen zu regeln.“

Die Ziele der Bestimmungen über den land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehr sind im § 1 Abs 2 festgelegt; die sich daraus ergebenden Einschränkungen – sowohl was den Korridor des § 4 Abs 1 Z 1 lit c als auch das Erfordernis von Eigentumsflächen anbelangt – bildet insgesamt besehen die (nur auszugsweise) wiedergebende Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs ab.

2. Die Zielsetzung der „Erhaltung, Stärkung oder Schaffung einer (...) Land- oder Forstwirtschaft mittlerer Größe“ ist in einem doppelten Sinn zu verstehen. Einerseits, nach „oben“ hin, in Richtung der Verhinderung von Konzentrationserscheinungen und Monopolbildungen, andererseits, nach „unten“ hin, in Richtung der Erhaltung nur solcher land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, die auch zumindest überwiegend „erhaltungsfähig“ (leistungsfähig) sind. Zur Frage der Verhinderung von Monopolbildungen hat der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 22. März 1993 (VfSlg 13.386) zu dem im Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 enthaltenen, dieselbe Stoßrichtung verfolgenden Versagungsgrund ausgesprochen, dass „eine solche Regelung ein legitimes rechtspolitisches Anliegen dar(stellt) und nicht in Kompetenzen des Bundes ein(greift)“.

Zu Abs 3:

Abs 3 legt die Zuständigkeiten zur Vollziehung der Bestimmungen dieses Unterabschnitts fest. Diese Bestimmung ist im Hinblick auf die darin festgelegte primäre Zuständigkeit der auf Landesebene angesiedelten Grundverkehrskommission im Vergleich zur Rechtslage nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 eine der zentralen Neuerungen des Gesetzes.

1. Gemäß dem geltenden § 27 Abs 1 GVG 2001 kommt die Vollziehung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 in Bezug auf land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke dem Bürgermeister (Z 1; im übertragenen Wirkungsbereich hinsichtlich der Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 2 Abs 1 letzter Satz und Abs 1a GVG 2001 und im eigenen Wirkungsbereich hinsichtlich der Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 2 Abs 2 und 3 GVG 2001), der Bezirksverwaltungsbehörde (Z 2; hinsichtlich der Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 3 Abs 2 lit k GVG 2001), einer für jeden politischen Bezirk eingerichteten Grundverkehrskommission (Z 3; hinsichtlich 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 GVG 2001 oder eine Anzeige an die Grundverkehrsbehörde gemäß § 11 Abs 3 GVG 2001 erforderlich ist) und letztlich der Landesregierung (Z 4; hinsichtlich Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch nicht gleichgestellte Ausländer) zu.

2. Diese Behördenzuständigkeiten werden gestrafft und neu geordnet, wobei diese insgesamt – siehe dazu die grundsätzlichen Ausführungen in den Vorbemerkungen zu den Erläuterungen zum 3. Hauptstück – bei der auf Landesebene eingerichteten Grundverkehrskommission sowie bei der/dem Grundverkehrsbeauftragten konzentriert werden.

Die zentralen Eckpunkte dieser Neuordnung in Bezug auf den Rechtsverkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken sind:

2.1. Die bisher in der Z 1 des § 27 Abs 1 GVG 2001 festgelegten Zuständigkeiten des Bürgermeisters entfallen – insoferne wird hier wieder die Rechtslage vor dem Inkrafttreten des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 hergestellt (vgl dazu § 33 Abs 1 GVG 1993, LGBl Nr 152/1993 sowie § 33 Abs 1 GVG 1997, LGBl Nr 11/1997); diese Zuständigkeiten gehen auf die Grundverkehrskommission über (siehe dazu § 2 Abs 3).

Die im § 27 Abs 1 Z 1 GVG 2001 festgelegten Zuständigkeiten des Bürgermeisters hinsichtlich der Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 2 Abs 1 letzter Satz und Abs 1a GVG 2001 sind von diesem (derzeit noch) im übertragenen Wirkungsbereich der Gemeinde wahrzunehmen, die im § 2 Abs 2 und 3 GVG 2001 festgelegten Zuständigkeiten sind dagegen vom Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde wahrzunehmen.

Durch die Übertragung dieser Zuständigkeiten an die Grundverkehrskommission liegt kein Eingriff in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden vor, weil diese Zuständigkeitsübertragung keine Bereiche erfasst, die als eine Angelegenheit der „örtlichen Baupolizei“ oder der „örtlichen Raumplanung“ (Art 118 Abs 3 Z 9 B-VG) der Gemeinde bereits von Verfassungen wegen zur Besorgung im eigenen Wirkungsbereich gewährleistet sind. Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 15. Oktober 1969 (VfSlg 6.060) unter Berufung auf Vorerkenntnisse ausgesprochen, dass „zum Grundverkehrsrecht nur Maßnahmen [gehören], die im Einzelfalle verhindern, dass der Grundverkehr den umschriebenen Interessen widerspricht“. Die Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 2 Abs 1, 1a, 2 und 3 GVG 2001 in Bezug auf die darin angeführten Grundstücke hat zur Folge, dass auf ein, ein solches Grundstück betreffendes Rechtsgeschäft die Bestimmungen des 1. Abschnitts des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 von vorneherein nicht anwendbar sind und eine Verbücherung des Erwerbsvorganges ohne weiteres Dazwischentreten der Grundverkehrsbehörde durchgeführt werden kann (§ 30 Abs 1 Z 2 lit a sublit aa GVG 2001). Im Ergebnis soll die Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 2 Abs 1, 1a, 2 oder 3 GVG 2001 verhindern, dass ein Grundstück zu Unrecht der Anwendung der Bestimmungen des 1. Abschnitts des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 entzogen und damit die Verfolgung der Ziele des Gesetzes in Bezug auf die im § 1 festgelegten Ziele vereitelt wird. In Bezug auf den Übergang der Rechtslage vom Salzburger Grundverkehrsgesetz 1997 (§ 33 Abs 1 GVG 1997) zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 führen die Erläuterungen zu § 2 GVG 2001 wörtlich aus: „Der bisherigen Praxis folgend – die Bezirkshauptmannschaften haben stets Stellungnahmen der Bürgermeister eingeholt und diesen entsprechend entschieden – wird die Zuständigkeit zur Ausstellung einer Bescheinigung über das Nichtvorliegen eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes nach Abs 1 dem Bürgermeister, hier im übertragenen Wirkungsbereich der Gemeinde, zugewiesen.“

2.2. Die Zuständigkeiten im Zusammenhang mit dem Rechtsverkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken ist gemäß § 27 Abs 1 Z 3 und 4 GVG 2001 auf die Grundverkehrskommissionen und auf die Landesregierung verteilt: Erstere sind 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 GVG 2001 oder eine Anzeige an die Grundverkehrsbehörde gemäß § 11 Abs 3 GVG 2001 erforderlich ist, zuständig, letztere für Rechtserwerbe durch nicht mit Inländern gleichgestellte Ausländer. Die im § 27 Abs 1 Z 4 lit c GVG 2001 enthaltene Ausnahme für „Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Gebäuden oder Teilen davon auf solchen Grundstücken, für die gemäß § 11 Abs 2 GVG 2001 eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nicht erforderlich ist“ stellt lediglich die „Gegenausnahme“ zu § 27 Abs 1 Z 3 GVG 2001 dar und hat keine darüber hinaus gehende normative Bedeutung.

Gemäß dem neuen Abs 3 ist Anknüpfungspunkt für die Zuständigkeit der auf Landesebene eingerichteten Grundverkehrskommission (§ 46) das Vorliegen eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks, unabhängig davon, ob es sich beim Rechtserwerber um einen Inländer, einen „gleichgestellten“ Ausländer oder um einen nicht-gleichgestellten Ausländer handelt. Diese Aussage ist nicht vor dem Hintergrund der singulären Vollziehung der Bestimmungen über den land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehr zu sehen – hier würde sie ohnehin nur Selbstverständliches wiederholen –, sondern vor dem Hintergrund des § 20 Abs 3 Z 1, wonach der Grundverkehrskommission im Fall des Erwerbs von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch einen nicht-gleichgestellten Ausländer auch die Vollziehung der Bestimmungen über den Ausländergrundverkehr zukommt. Da § 20 Abs 3 ausschließlich die Vollziehung der Bestimmungen über den Ausländergrundverkehr im Blick hat, erfolgt dort die Zuständigkeitsbegründung nach der Art des dem Rechtsgeschäft zu Grunde liegenden Grundstücks: Die Grundverkehrskommission ist – vor dem Hintergrund dieses eingeschränkten Blickwinkels – nur für Erwerbe von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch einen nicht-gleichgestellten Ausländer zuständig (auf Rechtserwerbe durch gleichgestellte Ausländer sind die Bestimmungen über den Ausländergrundverkehr ohnehin von vorneherein nicht anzuwenden). Dadurch ergibt sich aus einer Zusammenschau der §§ 1 Abs 3 und 20 Abs 3 für den Bereich der Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken ein abgerundeter, umfänglicher Zuständigkeitsbereich der Grundverkehrskommission.

Dem folgend verbleiben im Zuständigkeitsbereich der/des Grundverkehrsbeauftragten alle Rechtserwerbe durch nicht-gleichgestellte Ausländer, soweit es sich nicht um Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken handelt.

2.3. Soweit in anderen Bestimmungen dieses Gesetzes auf die „zuständige Behörde“ verwiesen wird – etwa in den grundbuchsrechtlichen Bestimmungen oder in den verfahrensrechtlichen Regelungen – ist im Fall eines Rechtserwerbs an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken darunter jedenfalls die Grundverkehrskommission zu verstehen.

2.4. Die organisationsrechtlichen Bestimmungen zur Einrichtung der Grundverkehrskommission sind im § 46 enthalten.

2.5. Eine tabellarische Darstellung der neu begründeten Zuständigkeiten im Vergleich zur Rechtslage nach dem Grundverkehrsgesetz 2001 ergibt das folgende Bild (Abkürzungsverzeichnis: „BM“ = Bürgermeister im eigenen oder übertragenen Wirkungsbereich; „BGVKomm“ = die gemäß § 28 GVG 2001 eingerichtete Bezirksgrundverkehrskommission; „BVB“ = Bezirksverwaltungsbehörde; „LReg“ = Landesregierung; „LGVKomm“ = die neue, gemäß § 46 eingerichtete Grundverkehrskommission; „GVBeauf“ = die/der gemäß § 45 neu eingerichtete Grundverkehrsbeauftragte):

	Grundverkehrsgesetz 2001		Grundverkehrsgesetz 2023			
		Behörde	Kostenträger § 2 F-VG		Behörde	
Amtshandlung			alt	neu		
Bescheinigung	§ 2 Abs 1	BM	Gemeinde	Land	GVBeauf	§ 2 Abs 3
Bescheinigung	§ 2 Abs 1a	BM	Gemeinde	Land	GVBeauf	§ 2 Abs 3
Bescheinigung	§ 2 Abs 2	BM	Gemeinde	Land	GVBeauf	§ 2 Abs 3
Bescheinigung	§ 2 Abs 3	BM	Gemeinde	Land	GVBeauf	§ 2 Abs 3
Zustimmung	§ 3 Abs 1	BGVKomm	Land	Land	LGVKomm	§ 7
Bescheinigung	§ 3 Abs 2 lit g	BM	Gemeinde	Gemeinde	BM	§ 7 Abs 2 Z 6
Bescheinigung	§ 3 Abs 2 lit i	LReg	Land	Land	LReg	§ 7 Abs 2 Z 8
Bescheinigung	§ 3 Abs 2 lit k	BVB	Land	Land	LGVKomm	§ 7 Abs 2 Z 9

Einbieteverfahren	§ 4 Abs 3	BGVKomm	Land	Land	LGVKomm	§ 32
Nachsicht	§ 4 Abs 4	BGVKomm	Land	entfallen		
Ausnahme	§ 7 Abs 2	BGVKomm	Land	Land	LGVKomm	§ 10 Abs 2
Zwangsversteigerung	§ 17ff	BGVKomm/ LReg	Land	Land	LGVKomm	§§ 33 ff
Erwerb von Todes wegen	§ 22ff	BGVKomm/ LReg/ BM	Land/ Gemeinde	Land	LGVKomm	§§ 38 ff

Vorbemerkungen zum 2. Unterabschnitt („Allgemeine Bestimmungen“; §§ 2 bis 6):

Im zweiten Unterabschnitt sind die zentralen Begriffsbestimmungen des Gesetzes enthalten. Neben dem Begriff des „Landwirts“ ist der Begriff des „land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks“ für das Verständnis und die Vollziehung des Gesetzes von zentraler Bedeutung. Diesen beiden Begriffen ist jeweils eine gesonderte Bestimmung gewidmet; im § 5 sind die Begriffsbestimmung für den Begriff des „Einheitswerts“ und dessen Berechnung enthalten. § 6 enthält schließlich die Grundsätze für die Bewertung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, Gebäuden oder von Rechten.

Zu § 2 („Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, land- oder forstwirtschaftliche Nutzung“):

Zu Abs 1 und 4:

1. Gemäß dem ersten Satz des § 2 Abs 1 GVG 2001 gelten als „land- oder forstwirtschaftliches Grundstück“ jedes Grundstück oder Teile davon, das oder die nach der Art ihrer tatsächlichen Nutzung ganz oder überwiegend einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind. Diese Begriffsbestimmung, die unverändert auf § 1 Abs 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 1919 über die Veräußerung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke (Grundverkehrsgesetz), StGBI 583/1919 zurückreicht, wird im Abs 1 an die in den Vorbemerkungen zu diesem Abschnitt dargestellte Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes angepasst.

1.1. Die Z 1 des Abs 1 erfasst „Grundstücke“, also die Feld- und Waldstücke, die Z 2 des Abs 1 erfasst dagegen bebaute Grundstücke sowie diejenigen sonstigen Betriebseinrichtungen, ohne die eine sinnvolle, an den Zielen des § 1 Abs 2 orientierte land- oder forstwirtschaftliche Betriebsführung – bezogen auf den jeweiligen Betriebszweck - nicht vorstellbar ist.

Eine Zusammenschau der von der Z 1 und der Z 2 des Abs 1 erfassten Objekte – der unbebauten Feld- oder Waldstücke (Z 1) und der bebauten Grundstücke (Z 2) – ergibt in ihrer Gesamtheit das Bild eines „Bauerngutes“ bzw eines „Forstgutes“. Zwar wäre in diesem Zusammenhang auch der Begriff des „land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs“ durchaus angebracht, dieser Begriff wird jedoch hier im Hinblick auf die im § 3 enthaltene Begriffsbestimmung bewusst vermieden. Dennoch tritt durch den Entfall der „Widmung“ im Vergleich zur Rechtslage nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 insgesamt keine Änderung ein, als – in Verbindung mit dem „Gegenwartsbezug“ der Z 1 lit a (arg: „genutzt werden“) und der Z 2 lit a (arg: „einer (...) Nutzung dienen“) – alle (Teil-)Elemente eines „Bauerngutes“ oder „Forstgutes“ erfasst werden, „die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind“.

Die zentrale, mit § 2 Abs 1 Z 1 lit a und Z 2 lit a verbundene Neuerung besteht darin, dass vom Anwendungsbereich des neuen Gesetzes nicht nur solche Grundstücke erfasst sind, die einem spezifisch ausgeprägten land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb (hier verstanden im Sinn des § 3) gewidmet sind, sondern auch solche, die zwar von einer Person, die in Ermangelung der Führung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs auf eigene Gefahr und Rechnung (siehe dazu § 4 Abs 1 Z 1 lit a) nicht Land- oder Forstwirt ist, aber doch in einer für Land- oder Forstwirte signifikanten Art wirtschaftlich genutzt werden.

1.2. Die Z 1 und 2 des Abs 1 erfassen auch die Fälle von „Mischnutzungen“ von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken. Darunter sind Nutzungen von land- oder forstwirtschaftlichen Grundflächen oder Objekten nicht nur zu land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken, sondern auch zur Verfolgung anderer Interessen zu verstehen. Durch das Kriterium einer „überwiegenden“ land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung wird klargestellt, dass ein Objekt im Sinn der Z 1 oder Z 2 des Abs 1 auch dann als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück gilt, wenn die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung nur einen Teil der Bodenfläche (Z 1) oder des Objekts (Z 2) in Anspruch nimmt. Dem Kriterium des „Überwiegens“ kann sowohl ein quantitatives als auch qualitatives Element innewohnen, keinesfalls kann dabei nur auf die flächen- oder größenmäßigen Verhältnisse abgestellt werden. Durch die Ausübung anderer „fremder“ Gewerbe in land- oder forstwirtschaftlichen Gebäuden, etwa durch die Vermietung von Apartments oder Wohnungen in Gebäuden oder dem Betrieb einer Kfz-Werkstatt in einem Austraghaus oder einer Remise tritt daher nicht

zwangsläufig eine „Entlandwirtschaftlichung“ des Objekts ein, solange diese Objekte noch einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen und diese „fremden“ Nutzungen die land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungen nicht überwiegen.

Wenn auch § 2 Abs 1 GVG 2001 fordert, dass ein Grundstück „ganz oder überwiegend einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet“ sein muss, so ist mit dem neuen § 2 diesbezüglich keine Änderung der Rechtslage (und der Vollzugspraxis) im Vergleich zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 intendiert.

Bezugsobjekt des Kriteriums des „Überwiegens“ einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung ist das rechtsgeschäftsgegenständliche Grundstück (Z 1) oder Objekt (Z 2); keinesfalls erfasst dieses Kriterium die Bedeutung eines Grundstücks oder eines Gebäudes im Gesamtverband eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder für den auf ein bestimmtes Endprodukt ausgerichteten Betriebsablauf. So kann es durchaus sein, dass für einen Mastbetrieb die Stallgebäude zentrale Bedeutung haben und die Flächen zum Auslauf oder zur Gewinnung von Futtermitteln nur von untergeordneter Bedeutung sind, für einen auf Ackerbau spezialisierten Landwirt können dagegen bestimmte Gebäude oder Lagerflächen nur von untergeordneter Bedeutung sein. Diese Indifferenz wird durch die Wortfolge „die überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden oder überwiegend einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen“ ausgedrückt, die sowohl der Hervorbringung des land- oder forstwirtschaftlichen Erzeugnisses unmittelbar dienende Grundstücke erfasst – diese werden im Sinn des Abs 1 genutzt –, als auch diejenigen Grundstücke, welche dafür unterstützenden Charakter haben – diese Grundstücke dienen im Sinn des Abs 1 der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung. Dadurch wird auch den Aussagen des Verfassungsgerichtshofes in seinem Erkenntnis vom 29. Juni 1976 (VfSlg 7.838) Rechnung getragen, wonach für die Frage, ob land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke dem Grundverkehrsrecht unterworfen werden dürfen, es ohne Bedeutung ist, „in welchem näheren betrieblichen Zusammenhang sie genutzt werden“, wenn diese nur überhaupt land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden. Aus der Sicht des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs kann es daher keine Unterscheidung zwischen betriebsrelevanten und weniger betriebsrelevanten Grundstücken geben, dies mit der Konsequenz, dass erstere dem Grundverkehrsrecht unterfallen würden, letztere dagegen nicht.

1.3. Die Fälle einer gänzlichen Aufgabe einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung werden von der Z 1 lit b und c sowie Z 2 lit b und c des Abs 1 erfasst (dazu unter Pkt 3 und 4).

2. „Ob die Nutzung auf eine für einen Land- oder Forstwirt signifikante Weise erfolgt“ – so der Verfassungsgerichtshof in seinen Erkenntnissen vom 11. Juni 2001, VfSlg 16.158, sowie vom 6. Oktober 2004, VfSlg 17.318, – „ist nach der (...) Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes vor allem danach zu beurteilen, was und auf welche Weise auf dem Grundstück produziert wird und welche primären Verwendungszwecke das Grundstück hat. Die Umstände, auf die es ankommt, können hiebei nicht nach starren Regeln beurteilt werden, können also nach Maßgabe des jeweiligen Falles unterschiedliches Gewicht besitzen; entscheidend ist, dass durch sie Sachverhalte verwirklicht werden, wie sie sich in der Land- oder Forstwirtschaft, wenn auch in verschiedenen Spielarten, finden (VfSlg 9005/1981, 9063/1981, 14025/1995).“ Im Hinblick auf diese unterschiedliche Gewichtung der einzelnen Elemente, die eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung insgesamt ausmachen, wird auf eine taxative (arg: Abs 4 „jedenfalls“) Aufzählung von Nutzungsarten im Gesetzestext verzichtet; klar ist, dass als land- oder forstwirtschaftliche Nutzung im Sinn des Abs 1 jedenfalls die Hervorbringung und Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse mit Hilfe der Naturkräfte einschließlich des Wald-, Wein- und Obstbaues, des Gartenbaus und der Baumschulen, das Halten von Nutztieren zur Zucht oder zur Mastung und die Gewinnung tierischer Erzeugnisse, aber auch die der Erhaltung der Kulturlandschaft dienende Landschaftspflege gilt, sofern dafür Förderung aus öffentlichen Mitteln bezogen wird, deren zu Grunde liegendes Förderungsziel die Erhaltung der Kulturlandschaft direkt oder indirekt miteinschließt. Die im Abs 4 enthaltene beispielhafte Anführung von „signifikanten“ land- oder forstwirtschaftlichen Tätigkeiten lässt durchaus auch eine Qualifikation von anderen Tätigkeiten als land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen zu, wenn diese auf der Linie des Abs 4 liegen. Inhaltlich orientiert sich Abs 4 an § 2 Abs 3 und 4 GewO 1994.

Ein zentrales Element einer „land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung“ scheint der Verfassungsgerichtshof dabei in einem planmäßigen Vorgehen des Bewirtschafters – im Sinn einer „Kultivierung“ oder gezielten Nutzung – zu sehen: So hat der Gerichtshof in seinem Erkenntnis vom 7. Juni 2005 (VfSlg 17.540) ausgesprochen, dass „eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung zu verneinen ist, wenn einwandfrei feststeht, dass das Entstehen von Wald auf einem Grundstück nicht auf eine Kultivierung, sondern auf Wildwuchs zurückzuführen ist. (...) Es ist unbestritten, dass die Waldfläche durch Samenanflug entstanden ist und keinerlei Kultivierungsmaßnahmen gesetzt wurden. Der Umstand, dass „alle paar Jahre“ einzelne Bäume gefällt und als Brennholz verwendet wurden, ändert daran nichts. Wie die Behörde selbst ausführt, wurde das Grundstück „seit Jahrzehnten“ keiner gezielten Nutzung mehr zugeführt; es kann somit auch

nicht von einer bloß vorübergehenden Aussetzung der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gesprochen werden.“

Der Verfassungsgerichtshof hat auch wiederholt klargestellt, dass für die Qualifikation eines Grundstücks als „land- oder forstwirtschaftliches Grundstück“ nicht dessen raumordnungsrechtliche Widmung (so das Erkenntnis vom 26. Februar 2001 (VfSlg 16.067) oder vom 30. November 1993 (VfSlg 13.614) oder die im Grenz- oder Grundsteuerkataster eingetragene Benützungsort (so das Erkenntnis vom 6. Oktober 2004 (VfSlg 17.857) oder dessen Bezeichnung im Grundbuch (so das Erkenntnis vom 30. November 1992 (VfSlg 13.247) ausschlaggebend ist.

3. Die Z 1 lit b und c des Abs 1 dienen der Verhinderung von Umgehungshandlungen, die der Gegenwartsbezug der Begriffsbestimmung des Abs 1 Z 1 lit a (arg: „genutzt werden“) eröffnet. Zu den verfassungsrechtlichen Rahmenbedingungen wird auf Pkt 3 der Ausführungen in den Vorbemerkungen zu diesem Abschnitt verwiesen.

Inhaltlich entsprechen die Z 1 lit b und c des Abs 1 den (noch) geltenden § 2 Abs 1 dritter und vierter Satz GVG 2001, deren Wortlaut ist jedoch an die neue Begriffsbestimmung im § 2 Abs 1 Z 1 durch den Entfall der „Widmung“ angepasst.

4. Die Z 2 lit a des Abs 1 entspricht dem (noch) geltenden zweiten Satz des § 2 Abs 1 GVG 2001, ergänzt um die Klarstellung, dass diese Bestimmung auch alle ortsfesten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsanlagen sowie Manipulations- und Lagerflächen erfasst, sofern diese einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen. Damit werden in der Praxis auftauchende Zweifelsfragen, etwa in Bezug auf Jagdhütten oder Bienenhäuser oder in Bezug auf (asphaltierte) Abstellflächen für land- oder forstwirtschaftliche Gerätschaften im Sinn einer Anwendbarkeit der Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes 2001 geklärt. Neu ist auch die ausdrückliche Anführung von Austragshäusern.

Die Z 2 lit b und c des Abs 1 dienen der Verhinderung von Umgehungshandlungen, die der Gegenwartsbezug der Begriffsbestimmung des Abs 1 Z 2 lit a (arg: „dienen“) eröffnet. Anders als in der Z 1 fehlt hier jedoch die Ausdehnung für solche Grundstücke oder Teile davon mit Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden, „die noch vor 20 Jahren land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurden und innerhalb dieses Zeitraums einem anderen Zweck zugeführt wurden, wenn dennoch die Wiederaufnahme einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung nicht oder nur vorübergehend ausgeschlossen ist“. Die EU-Kommission hat im Vertragsverletzungsverfahren gegen Österreich Nr 2008/4845 in einer weniger weitreichenden Bestimmung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes bereits eine unzulässige Beschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit und der Niederlassungsfreiheit erblickt (Mahnschreiben der Kommission vom 14. Mai 2009, S 5 und 13). Insbesondere hat die Kommission auch Bedenken unter dem Aspekt der Rechtssicherheit erhoben, da die der (gesetzlich zulässigen) „Zweckentfremdung“ vorangehende land- oder forstwirtschaftliche Nutzung im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs dem potentiellen Erwerber des betroffenen Grundstücks nicht ohne weiteres erkennbar sei. Auch der Tiroler Landesgesetzgeber hat diese Bedenken letztlich aufgegriffen und ihnen Rechnung getragen.

Im Übrigen gelten die Ausführungen unter Pkt 3 sinngemäß.

Zu Abs 2:

Diese Bestimmung entspricht mit den im Folgenden dargestellten Änderungen dem (noch) geltenden § 2 Abs 2 lit a bis d GVG 2001.

1. Die Z 1 wird an die aktuellen (grundbuchs)rechtlichen Gegebenheiten angepasst, was durch den Entfall des Begriffs des „Eisenbahnbuchs“ augenfällig ist: Auf Grund der Migrationsverordnung 2012 (BGBl II Nr143/2012) wurden alle Grundstücke aus dem Eisenbahnbuch abgeschrieben und für die jeweiligen Grundstücke einer Katastralgemeinde automationsunterstützt eine neue Teileinlage im Grundbuch dieser Katastralgemeinde eröffnet. Im Eisenbahnbuch verblieben sind nur die Grundeinlagen, nicht mehr jedoch die Grundstücke. Anknüpfungspunkt der Z 1 ist daher die „Migration“ eines Grundstücks vom Eisenbahnbuch in das Grundbuch.

2. Die in der lit d des § 2 Abs 2 GVG 2001 enthaltene Verordnungsermächtigung entfällt.

Die in der lit d enthaltene Verordnungsermächtigung war bereits im § 1 Abs 2 lit b des Salzburger Landesgrundverkehrsgesetzes (1954), LGBl Nr 43/1954, enthalten und wurde seither unverändert beibehalten (vgl dazu etwa die §§ 2 Abs 2 lit c des Grundverkehrsgesetzes 1993, LGBl Nr 152/1993, und § 2 Abs 2 lit d GVG 2001).

2.1. Die Salzburger Landesregierung hat erstmalig mit der im LGBl unter der Nr 56/1954 kundgemachten Verordnung von dieser Verordnungsermächtigung Gebrauch gemacht und bestimmte, in der Stadt Salzburg, der Stadtgemeinde Hallein und der Stadtgemeinde Zell am See gelegene Grundstücke vom Anwendungsbereich des Salzburger Landesgrundverkehrsgesetzes (1954) ausgenommen.

Diese Verordnung wurde durch § 23 Abs 4 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes (1970), LGBl Nr 24/1970 in das Regime des Salzburger Grundverkehrsgesetzes (1970) übergeleitet und durch die im LGBl unter der Nr 65/1985 kundgemachte Grundverkehrsgesetz-Durchführungsverordnung (auf der Grundlage des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974) neu erlassen.

2.2. § 1 der Grundverkehrsgesetz-Durchführungsverordnung gehört noch dem aktuellen Rechtsbestand an (vgl dazu die in den §§ 45 Abs 1 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1993 und 37 Abs 1 GVG 2001 enthaltenen Übergangsbestimmungen) und nimmt bestimmte, in der Stadt Salzburg, in den Stadtgemeinden Hallein, Seekirchen am Wallersee, Zell am See, Mittersill und Saalfelden am Steinernen Meer sowie in den Gemeinden Bürmoos und Oberndorf bei Salzburg gelegene land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke von der Anwendung der Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 über den Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken aus.

2.3. Durch den Entfall der im § 2 Abs 2 lit d GVG 2001 enthaltenen Verordnungsermächtigung entfällt auch deren Grundlage, weshalb diese auch mit Inkrafttreten des neuen Grundverkehrsgesetzes 2023 aus dem Rechtsbestand ausscheidet.

Zu Abs 3:

Diese Bestimmung fasst die Inhalte der (noch) geltenden § 2 Abs 1 letzter Satz Abs 1a, Abs 2, letzter Satz und Abs 3 GVG 2001 zusammen und überträgt die Zuständigkeit zur Ausstellung der darin angeführten Bescheinigungen der/dem Grundverkehrsbeauftragten. Eine Betrauung der kollegial entscheidenden Grundverkehrskommission wäre in Anbetracht der doch relativ einfach durchzuführenden Amtshandlung überschießend.

Festgehalten wird, dass diese und andere im Gesetz vorgesehene Bescheinigungen Wissenserklärungen und keine Bescheide darstellen, sodass der Beweis des Gegenteils nachträglich möglich ist.

Zu § 3 („Land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, Hofstelle“):

Zu Abs 1 („Land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb“):

1. Einzelne Bestimmungen des Gesetzes - etwa § 4 („Landwirt“) sowie einzelne im § 9 enthaltene Versagungsgründe – knüpfen an den Begriff des „land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs“ an. § 3 Abs 1 enthält die dafür erforderliche Begriffsbestimmung.

2. Das Grundverkehrsgesetz 2001 enthält keine ausdrückliche Begriffsbestimmung des Begriffs des „land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs“, eine solche ergibt sich allenfalls aus dem geltenden § 4 Abs 4 GVG 2001, wonach als Landwirt eine Person gilt, die „einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbstständige Wirtschaftseinheit selbst (allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder auch eigenen landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet und daraus seinen Lebensunterhalt und den seiner Familie zur Gänze, vorwiegend oder zu einem erheblichen Teil bestreitet (bäuerlicher Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb).“ Zahlreiche andere Bestimmungen des geltenden Grundverkehrsgesetzes 2001 verwenden diesen Begriff jedoch ohne inhaltliche Bezugnahme auf die Landwirteigenschaft, so dass hier durchaus Unklarheiten auftreten können. Diese Unklarheiten werden noch dadurch verstärkt, dass das geltende Grundverkehrsgesetz 2001 vereinzelt auch den Begriff der „bäuerlichen Betriebe“ – so etwa in den §§ 4 und 5 GVG 2001 – verwendet. Dass die Begriffe „land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb“ und „bäuerlicher Betrieb“ durchwegs nicht synonym, sondern auch mit einem voneinander verschiedenen Begriffsinhalt verstanden werden können, belegt die Begründung des Initiativantrages vom 17. Mai 1999 (BlgLT IA 15; 12. GP, 1. Sess) zur Änderung des § 8 Abs 3 Z 2 GVG 1997.

Die Aufnahme einer eigenen und für die Zwecke dieses Gesetzes einheitlichen Begriffsbestimmung scheint daher geboten.

3. Als „land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb“ im Sinn dieses Gesetzes gilt jede selbstständige Wirtschaftseinheit, die es dessen Bewirtschafter ermöglicht, nachhaltig und dauerhaft im Sinn des § 4 Abs 1 Z 1 lit a bis c - also als Landwirt im Sinn dieses Gesetzes - tätig zu sein.

Inhaltlich orientiert sich § 3 an den Kriterien des geltenden § 4 Abs 4 GVG 2001. Wesentlich für einen „land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb“ ist dessen Führbarkeit als selbstständige Wirtschaftseinheit durch den Bewirtschafter.

Zu den sich aus der Verweisung auf § 4 Abs 1 lit c ergebenden Einschränkungen wird auf die Erläuterungen zu § 1 Abs 2 verwiesen.

Zu Abs 2 („Hofstelle“):

Der Begriff der „Hofstelle“ ist für das Vorliegen der Landwirteigenschaft gemäß § 4 Abs 1 und dem damit im Zusammenhang stehenden Eintrittsrecht von zentraler Bedeutung. Während die im § 3 Abs 1 enthaltene Begriffsbestimmung primär an betriebswirtschaftlichen Aspekten anknüpft, knüpft die im Abs 2 enthaltene

Begriffsbestimmung an das in der Realität Vorhandene und Greifbare an, also an das, was gemeinhin als „Bauernhof“ oder „Forstbetrieb“ angesprochen werden kann.

Als Hofstelle gilt demnach ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude, ein singuläres Gebäude, in dem und von dem aus sämtliche Aspekte land- oder forstwirtschaftlichen Handelns durchgeführt werden, oder ein Verband von sich in einem räumlichen Naheverhältnis befindlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Im Fall von juristischen Personen gilt als Hofstelle dasjenige Gebäude, von dem aus die Bewirtschaftung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks überwiegend durchgeführt wird; diese Abweichung ergibt sich aus der Überlegung, dass die land- oder forstwirtschaftlichen Dienstnehmer eines Landwirts in der Rechtsform einer juristischen Person nicht zwangsweise auch auf der Hofstelle wohnen, genausowenig wie auch der Betriebsitz oder der Sitz der Verwaltung einer juristischen Person auf der Hofstelle sein muss.

Zu § 4 („Landwirt“):

Allgemeines:

Dem Begriff des „Landwirts“ kommt vor allem im Zusammenhang mit dem Eintrittsrecht gemäß den §§ 9 Z 9 und 32 rechtliche Relevanz zu. Abs 1 Z 1 bis 4 legt diejenigen Bedingungen fest, die erfüllt sein müssen, um als „Landwirt“ im Sinn des Gesetzes zu gelten. Die Z 1 erfasst dabei „Landwirte kraft eigener Tätigkeit“, die Z 2 die „Landwirte kraft Betriebsübergangs“ und die Z 3 „Neueinsteiger/Landwirte kraft Ausbildung“.

Im Wesentlichen übernimmt § 4 die Inhalte des (noch) geltenden § 4 Abs 4 und 5 GVG 2001.

Zu Abs 1 Z 1 („Landwirt kraft eigener Tätigkeit“):

1. Während es nach dem geltenden Recht für die Begründung der Landwirteigenschaft „kraft eigener Tätigkeit“ ausreicht, wenn die betreffende Person aus dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb ihren Lebensunterhalt und den seiner (ihrer) Familie zur Gänze, vorwiegend oder zu einem erheblichen Teil bestreitet (bäuerlicher Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb), wird dafür künftig auf den „Einheitswert“ abgestellt (§ 4 Abs 1 Z 1 lit c).

Das im § 4 Abs 1 Z 1 lit c festgelegte Kriterium und der darauf Bezug habende Korridor ersetzt das Erfordernis des § 4 Abs 4 GVG 2001, aus dem Betrieb den Lebensunterhalt des Bewirtschafters und den seiner Familie zur Gänze, vorwiegend oder zu einem erheblichen Teil zu bestreiten. Der Fokus der §§ 3 und 4 und der daran anknüpfenden weiteren Regelungen des Gesetzes liegt darauf, dass nur jene wirtschaftlichen Einheiten erfasst werden sollen, die auf Grund ihrer Größe geeignet sind, einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Ziele des § 1 Abs 2 zu leisten. Das Vorliegen der Voraussetzung des § 4 Abs 1 Z 1 lit c begründet die unwiderlegbare Vermutung, dass der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb auch den Lebensunterhalt des Bewirtschafters und dessen Familie zu decken vermag.

Der Entfall der im § 4 Abs 4 GVG 2001 enthaltenen Voraussetzung der „Erhaltungsfähigkeit“ eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs und statt dessen das Abstellen auf die Einheitswerte im § 4 Abs 1 Z 1 lit c, das – wie bereits oben ausgeführt – die unwiderlegbare Vermutung begründet, dass der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb auch den Lebensunterhalt des Bewirtschafters und dessen Familie zu decken vermag, stellt auch klar, dass der Begriff des „Landwirts“ rechtsformneutral zu verstehen ist: Die Landwirteigenschaft „kraft eigener Tätigkeit“ ist daher nicht nur natürlichen Personen als Bewirtschafters eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs zugänglich, sondern steht auch juristischen Personen als Bewirtschafters offen, welche die Voraussetzungen des Abs 1 Z 1 erfüllen. Nicht erforderlich ist, dass die bewirtschaftende juristische Person auch ihren (Verwaltungs-)Sitz in der Hofstelle hat (vgl dazu die im § 3 Abs 2 enthaltene Begriffsbestimmung sowie die Erläuterungen dazu).

2.1. Eine Person gilt nur dann als „Landwirt kraft eigener Tätigkeit“ im Sinn des Abs 1 Z 1, wenn diese die in der lit a bis d festgelegten Bedingungen erfüllt. Die beiden zentralen Bedingungen sind in der lit c und der lit d enthalten: Die Person muss Grundstücke im Eigentum mit einem land- und forstwirtschaftlichen Einheitswert ohne öffentliche Gelder und Viehzuschläge zwischen 1.500 Euro und 75.000 Euro in den letzten 3 Jahren zumindest zu 75% selbst bewirtschaften, oder, wenn der Einheitswert der Grundstücke zwischen 600 und 1.500 Euro liegt, diese in den letzten 10 Jahren zumindest zu 75% selbst bewirtschaftet haben.

Dieser Korridor ergibt sich aus den Zielsetzungen des Gesetzes selbst: Gemäß § 1 Abs 2 dienen die Bestimmungen dieses Abschnitts der Sicherung einer bäuerlichen Land- oder Forstwirtschaft „kleiner und mittlerer Größe“. Diese „kleine und mittlere Größe“ wird innerhalb dieses Korridors als vorliegend angenommen.

Ergänzend, vor allem zu den verfassungsrechtlichen Überlegungen in Bezug auf das ausschließliche Abstellen auf Eigentumsflächen, wird auf die Erläuterungen zu § 1 Abs 2 verwiesen.

2.2. Neu im Vergleich zur Rechtslage nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 ist die im Abs 1 Z 1 lit d enthaltene Bedingung: Im Fall des Erwerbs von Rechten an landwirtschaftlichen Grundstücken dürfen diese über das öffentliche Straßennetz sowie über Wirtschafts- und/oder Forstwege nicht weiter als 20 km und im Fall des Erwerbs von Rechten an forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Almflächen dürfen diese über das öffentliche Straßennetz sowie über Wirtschafts- und/oder Forstwege nicht weiter als 60 km von der Hofstelle entfernt liegen. Diese Bedingung wird, wie die Wortfolge „im Fall des Erwerbs von Rechten“ zeigt, nur im Fall eines Rechtserwerbs schlagend, wie überhaupt der Begriff des „Landwirts“ nur im Fall von Rechtserwerben und hier im Zusammenhang mit dem Eintrittsrecht rechtliche Relevanz entfaltet.

Diese Bestimmung ergibt sich aus dem im § 1 Abs 2 festgelegten Ziel der Erhaltung und Stärkung einer wirtschaftlich gesunden Land- oder Forstwirtschaft und ist vor dem Hintergrund der Überlegung zu sehen, dass eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Bewirtschaftung nur dann gewährleistet ist, wenn die bewirtschafteten Flächen auch in einem bestimmten räumlichen Naheverhältnis zur Hofstelle liegen. Den geforderten Entfernungen von 20 km bzw von 60 km sind das öffentliche Straßennetz, Wirtschafts- oder Forstwege und/oder Bringungsanlagen (Güter-, Alm- oder Wirtschaftswege) zu Grunde zu legen. Die Begründung für diese Einschränkung der Erreichbarkeit eines Grundstücks nur über bestimmte Verkehrswege liegt darin, dass eben nur solche Verkehrswege erfasst werden sollen, die auch entsprechend „maschinengängig“ sind und eine entsprechend wirtschaftliche Bewirtschaftung des Grundstücks ermöglichen. Umgekehrt hat daher die Erreichbarkeit eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks über Jägersteige oder Säumerwege außer Betracht zu bleiben, da deren Qualität – in straßenbaulicher Hinsicht – regelmäßig hinter der Qualität von Straßen und Wirtschafts- oder Forstwegen oder Bringungsanlagen erheblich zurückbleibt.

Unter dem Begriff des „öffentlichen Straßennetzes“ sind diejenigen Verkehrswege zu verstehen, die von jedermann unter denselben Bedingungen benutzt werden können (vgl dazu § 1 Abs 1 StVO 1960), unabhängig davon, wer als Straßenerhalter anzusehen ist. In Betracht kommen hier also neben Bundes- und Landesstraßen auch Gemeindestraßen, aber auch Genossenschaftsstraßen und Privatstraßen, wenn diese für den allgemeinen Verkehr freigegeben sind. Für Wirtschafts- und Forstwege ist dieses Kriterium der Benutzbarkeit durch jedermann nicht gefordert. Bringungsanlagen sind bereits gemäß § 3 Abs 1 Z 1 des Salzburger Güter- und Seilwegegesetzes 1970 nicht dauernd dem allgemeinen Verkehr gewidmete Wege (Güter-, Alm- oder Wirtschaftswege), die im überwiegenden Interesse der in vielfältigen Arten und Formen erfolgenden Bewirtschaftung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und Betrieben errichtet, betrieben und erhalten werden. Da der vornehmste Zweck einer Bringungsanlage die Bewirtschaftung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken ist, ist deren Berücksichtigung geradezu geboten.

Abs 1 Z 1 lit d ist der Interessentenregelung im Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (§ 7a Abs 5) nachgebildet; die Tiroler Regelung ist insofern restriktiver, als einem Landwirt die Interessenteneigenschaft nur dann zuzuerkennen ist, wenn sein Betrieb im selben Gemeindegebiet wie das (die) Grundstück(e) liegt, an dessen (deren) Erwerb er interessiert ist.

2.3. Der in der lit c festgelegte Korridor sowie die in der lit d enthaltenen geografischen Einschränkungen bedeuten nicht, dass Personen, welche diese Bedingungen nicht erfüllen, keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke erwerben können, sondern nur, dass auf diese Personen eben nicht die Privilegierung des § 9 Z 9 – das Eintrittsrecht – anwendbar ist, dass diese also nur zu den „allgemeinen“ Bedingungen wie „Nicht-Landwirte“ land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke erwerben können. „Hobbylandwirte“, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück bloß zur hobbyweisen Bewirtschaftung erwerben, sind daher vom Begriff des § 4 nicht erfasst, wenn (und weil) die Einheitswerte der bewirtschafteten Flächen außerhalb des Korridors des § 4 Abs 1 Z 1 lit c liegen, genausowenig wie Personen, die zwar die Bedingungen der lit a bis c erfüllen, deren Hofstelle jedoch außerhalb der Grenzen des Abs 1 Z 1 lit d liegt.

2.4. Die dazu korrespondierende Bestimmung im Zusammenhang mit dem Eintrittsrecht ist im § 9 Z 9 enthalten.

Zu Abs 1 Z 2 („Landwirt kraft Betriebsübergangs“):

1. Die in der Z 2 des Abs 1 neu eingefügte Definition knüpft an das im § 7 Abs 2 Z 1 lit b angeführte, vom Standpunkt des Erfordernisses einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung privilegierte Rechtsgeschäft – der ungeteilten Übergabe eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs – an und gesteht dem Übernehmer die Landwirteigenschaft – zeitlich befristet auf 3 Jahre - dann zu, wenn der Übergeber die Bedingungen des § 4 Abs 1 Z 1 lit a bis c erfüllt hat. Durch diese Bestimmung wird der für den Übernehmer eines ungeteilten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs unbefriedigende Zustand beseitigt, der sich daraus ergibt, dass diesem während der ersten drei Jahre ab der Übernahme des Betriebs die Eigenschaft eines Landwirts nicht zukommen kann, weil § 4 Abs 1 Z 1 lit b eben die „Bewirtschaftung (des Betriebs) von einer in seinem Eigentum stehenden Hofstelle“ fordert – eine Bedingung, die vom Übernehmer faktisch

nicht erfüllt werden kann. Dennoch bestehen aus Sicht der im § 1 formulierten Zielsetzungen keine Bedenken dagegen, dem Übernehmer während dieser Übergangszeit auch die Landwirteeigenschaft zuzuerkennen, vielmehr scheint dies geradezu geboten, um eine kontinuierliche wirtschaftliche Betriebsführung zu ermöglichen.

2. Die Z 2 gilt auch für die Übertragung von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben, die in der Rechtsform einer juristischen Person oder eingetragenen Personengesellschaft verfasst sind. In Bezug auf diese Rechtsformen bedeutet die in der lit a festgelegte Voraussetzung (arg: „ungeteilt übertragen“), dass die Landwirteeigenschaft gemäß Z 2 nur dann entstehen kann, wenn hier sämtliche Anteile am Betrieb an den Rechtsnachfolger übergeben worden sind.

3. Auch hier gilt gemäß Z 2 lit b, dass die privilegierende Landwirteeigenschaft kraft Betriebsübergangs im Fall des Erwerbs von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken nur dann entsteht, wenn diese Grundstücke über das öffentliche Straßennetz, über Wirtschafts- oder Forstwege und/oder Bringungsanlagen nicht weiter als 20 km bzw 60 km der Hofstelle entfernt liegen.

Zu Abs 1 Z 3 („Neueinsteiger/Landwirt kraft Ausbildung“):

1. Die Z 3 des Abs 1 übernimmt die im zweiten Satz des § 4 Abs 4 GVG 2001 enthaltene Bestimmung zum Erwerb der Landwirteeigenschaft durch Neueinsteiger bzw „kraft Ausbildung“. Die im § 4 Abs 4 GVG 2001 enthaltene negative Voraussetzung, dass „kein Grund zur Annahme besteht, dass er diese selbständige Wirtschaftseinheit nach dem Erwerb nicht selbst bewirtschaften wird“, entfällt im § 4 Abs 1 Z 3. Wesentlich ist, dass ein „Neueinsteiger“ bzw „Landwirt kraft Ausbildung“ nach dem Erwerb auf dieselbe Weise tätig sein will wie es ein „Landwirt kraft eigener Tätigkeit“ zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits sein muss. Dieses Erfordernis wird durch die Verweisung auf § 4 Abs 1 Z 1 in der Z 3 lit a vollständig abgebildet.

Abs 1 Z 3 erfordert eine Prognoseentscheidung (arg: „tätig sein will“); eine wesentliche Entscheidungshilfe wird hier das vorzulegende Betriebskonzept (§ 9 Z 8) darstellen. Durch die Verweisung auf die Z 1 lit c wird klargestellt, dass nur der Erwerb von Flächen ins Eigentum die privilegierende Landwirteeigenschaft zu begründen geeignet ist, wenn diese beim Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes in seiner Gesamtheit innerhalb des Korridors des Abs 1 Z 1 lit c liegen oder wenn, beim Erwerb von Einzelflächen ins Eigentum, die untere Grenze des Korridors des Abs 1 Z 1 lit c (= Einheitswert > 600 Euro) überschritten wird. Entgegen der Kritik des Bundeskanzleramts im Begutachtungsverfahren an dieser Einschränkung bleiben Pachtflächen aus den in den Erläuterungen zu § 1 Abs 2 dargestellten Erwägungen außer Betracht.

2. Auch die Z 3 ist rechtsformneutral formuliert, so dass der Erwerb der Landwirteeigenschaft für „Neueinsteiger/Landwirte kraft Ausbildung“ auch juristischen Personen offen steht. Die in der Z 3 lit b festgelegte Voraussetzung, wonach „die Bewirtschaftung durch eine Person, die auf Grund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten besitzt“, zu erfolgen hat, stellt im Fall von neueinsteigenden natürlichen Personen auf diese selbst ab, im Fall von neueinsteigenden juristischen Personen dagegen auf diejenige Person, welche als Betriebs- oder Wirtschaftsführer für die juristische Person den Betrieb tatsächlich bewirtschaftet.

Zu Abs 1 Z 4 („landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg regGenmbH“):

Die Z 4 des Abs 1 entspricht inhaltlich unverändert dem geltenden § 4 Abs 5 GVG 2001.

Zu Abs 2:

1. Abs 2 entspricht mit Ausnahme der in der im Abs 2 Z 1 lit a bis c neu aufgenommen Ausnahmen und des Entfalls der im § 4 Abs 4 GVG 2001 enthaltenen Nachsichtsmöglichkeit inhaltlich unverändert dem geltenden § 4 Abs 4 und 5 GVG 2001.

2. Für die Anführung derjenigen Ausbildungen, deren Absolvierung nicht geeignet ist, die Landwirteeigenschaft zu begründen (Abs 2 Z 1 lit a bis c), ist die Überlegung zentral, dass die Berufsausbildung zum Facharbeiter der Molkerei und der Bienenwirtschaft sowie zur landwirtschaftlichen Lagerhaltung an sich noch nicht zur Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlicher Flächen befähigt. Die im Abs 2 enthaltenen privilegierten Ausbildungen sind vor dem Hintergrund der im § 1 festgelegten Zielsetzungen zu sehen, was auch eine entsprechende Ausbildung für eine zukünftige Tätigkeit auf land- oder forstwirtschaftlichem Gebiet notwendig erscheinen lässt.

3. Die im § 4 Abs 4 GVG 2001 (= § 4 Abs 3 des Begutachtungsentwurfs) enthaltene Nachsichtsmöglichkeit ist im Hinblick auf die im Begutachtungsverfahren geäußerten Bedenken, dadurch werde ein Einfallstor für „Spekulanten“ und „Scheinlandwirte“ eröffnet, ersatzlos entfallen.

Zu § 5 („Einheitswerte von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und Betrieben“):

Der Einheitswert eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks ist im Zusammenhang mit dem Begriff des „Landwirts“ (§ 4 Abs 1 Z 1 lit c) und dem Begriff des „Großgrundbesitzes“ (vgl dazu die Erläuterungen zu § 9 Z 1 lit a) von zentraler Bedeutung.

§ 5 knüpft dafür tatbestandlich an die gemäß dem Bewertungsgesetz 1955 getroffenen Feststellungen an.

Davon zu unterscheiden ist der „Wert“ eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs: Der „Wert“ eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs ist die Summe der gemäß § 6 bewerteten Grundstücke, Baulichkeiten und Rechte.

Zu § 6 („Bewertung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und von Rechten“):**Allgemeines:**

1. § 6 enthält die Grundsätze für die Bewertung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und von Rechten. Bewertungsfragen spielen im land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehr eine wesentliche Rolle, vor allem im Zusammenhang mit dem Rechtserwerb durch Nicht-Landwirte und dem damit korrespondierenden Eintrittsrecht eines Land- oder Forstwirts (§ 9 Z 9 bzw § 4 Abs 3 Z 2 lit c GVG 2001 alt) und mit dem im § 9 Z 6 (= § 5 Abs 1 Z 3 GVG 2001 alt) enthaltenen Versagungstatbestand. Davon zu unterscheiden ist die Bewertung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks nach ihrem Einheitswert (§ 4): Die Einheitswerte sind für die Begründung der Eigenschaft als „Landwirt“ das zentrale Element, die Bewertung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks nach den im § 6 festgelegten Grundsätzen hat dagegen den Rechtsverkehr mit diesem im Auge, kommt daher erst dann zum Tragen, wenn ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück „am Markt“ ist.

2. Gemäß dem geltenden § 4 Abs 3 Z 2 lit c GVG 2001 ist der Rechtserwerb durch einen Nicht-Landwirt zu versagen, wenn wenigstens ein Landwirt bereit und im Stande ist, das Recht zum ortsüblichen Preis zu erwerben.

Gemäß dem geltenden § 5 Abs 1 Z 3 GVG 2001 ist einem Rechtsgeschäft die grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu versagen, wenn die Gegenleistung den Verkehrswert, der unter Zugrundelegung der zulässigen Nutzung zu berechnen ist, erheblich überschreitet.

Diese Bewertungsvorschriften - die Bewertung eines Rechts zum ortsüblichen Preis und die Bewertung zum Verkehrswert - werden durch die im § 6 enthaltenen Bewertungsvorschriften ersetzt.

Durch die neuen Bewertungsvorschriften soll dem Problem begegnet werden, dass der ortsübliche Preis oder der Verkehrswert eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks in manchen Gemeinden bereits höher ist als der Baulandpreis in diesen Gemeinden. Diese Entwicklung ist auch bedingt durch das verstärkte Eindringen von Nicht-Landwirten in den land- oder forstwirtschaftlichen Bereich; da diese nicht denselben betriebswirtschaftlichen Grundsätzen unterliegen wie Land- oder Forstwirte, sind diese bereit und imstande, auch höhere Preise zu bezahlen, was sich negativ - im Sinn einer Steigerung - der Ortsüblichkeit des Preisniveaus auswirkt. Zudem kommt, dass die Preisentwicklung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken mehr und mehr in ein Missverhältnis zu den Preisen von land- oder forstwirtschaftlichen Produkten gerät, weshalb die Rentabilität von Grundstückserwerben auch bei einer Durchrechnung über längere Zeiträume hinweg nicht mehr gegeben ist und somit die betriebswirtschaftliche Leistungs- und Handlungsfähigkeit von Landwirten ganz wesentlich eingeschränkt wird.

3. § 6 enthält gesonderte Bewertungsvorschriften für landwirtschaftliche Grundstücke (Abs 1, 2 und 6), forstwirtschaftliche Grundstücke (Abs 3), land- oder forstwirtschaftliche Gebäude (Abs 4) und sonstige Rechte (Abs 6).

Zu Abs 1 und 2:

1. Gemäß dem ersten Satz des Abs 1 sind landwirtschaftliche Grundstücke (§ 2 Abs 1 Z 1) nach dem Bodenrichtpreis zu bewerten. Der Bodenrichtpreis eines landwirtschaftlichen Grundstücks leitet sich mittelbar - und zwar über den „Umweg“ des Lagefaktors (Abs 2 Z 2) - aus den durchschnittlichen Baulandpreisen in der jeweiligen Gemeinde je m² und - über den „Umweg“ der Bonitätsklassen (Abs 2 Z 1) von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, die nach dem Kriterium der Bodenfruchtbarkeit festgelegt werden - aus deren Ertragsfähigkeit ab.

Der Preis eines landwirtschaftlichen Grundstücks ergibt sich somit aus einem Mischpreis, der in einem „abgeleiteten Vergleichswertverfahren“ (Pkt 2.1) und im Ertragswertverfahren (Pkt 2.2) ermittelt wird.

2.1. Im „reinen“ Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres

Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten (§ 4 Abs 1 und 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz).

Das „abgeleitete Vergleichswertverfahren“ wird in der Praxis dann angewandt, wenn keine ausreichenden vergleichbaren Grundstückspreise zur Verfügung stehen; als Basis werden bei diesem Verfahren die Baulandpreise herangezogen – hier über den „Umweg des Lagefaktors LF –, von denen die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke abgeleitet werden.

Für die Ermittlung der Baulandpreise in den jeweiligen Gemeinden liegen ausreichende Datengrundlagen vor, etwa die Baulandpreisstatistik des Salzburger Instituts für Raumforschung (SIR) oder Daten der Bundesanstalt Statistik Austria. Für die Zwecke der gemäß Abs 2 zu erlassenden Verordnung ist dabei auf die vom Salzburger Institut für Raumordnung ermittelten Baulandpreise zurückzugreifen; werden diese nicht in einer für die Festlegung des Lagefaktors brauchbaren Weise erhoben, sind der Festlegung des Lagefaktors andere geeignete Datengrundlagen zu Grunde zu legen, wobei in der Verordnung auch die erhebende Stelle und die Fundstelle der Daten anzugeben sind.

2.2. Im Ertragswertverfahren wird der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache ermittelt (§ 5 Abs 1 Liegenschaftsbewertungsgesetz). Dabei wird ein marktüblicher Pachtpreis als objektiver Grundstücksertrag, der entsprechend kapitalisiert wird, herangezogen.

3. Abs 1 und 2 regeln die Ermittlung des Bodenrichtpreises nur abstrakt; die Vollziehung dieser Bestimmungen – also die Festlegung der einzelnen, dieser Berechnung zu Grunde liegenden Faktoren, die Durchführung der Berechnung und die konkrete Festlegung des Bodenrichtpreises für konkrete Gemeinden obliegt der Landesregierung im Abstand von drei Jahren. Abs 2 legt die für die Berechnung des Bodenrichtpreises BRP erforderlichen Eingangsparameter und Berechnungsformeln fest.

3.1. Der für die Vollziehung maßgebliche Wert ist – als Ergebnis der im Abs 2 festgelegten Berechnungsschritte und der im Verordnungsweg festzulegenden Eingangsparameter – der Bodenrichtpreis BRP in Euro je m².

(Exkurs: In der gemäß Abs 2 von der Landesregierung zu erlassenden Verordnung werden die einzelnen Berechnungsfaktoren sowie die errechneten Bodenrichtpreise wie folgt dargestellt, wobei den ermittelten Werten die zum Zeitpunkt der Verfassung der Erläuterungen (März 2022) bekannten Parameter zu Grunde liegen. Die folgende Tabelle hat daher keine wie immer geartete präjudizielle Wirkung auf die Inhalte einer künftig zu erlassenden Verordnung, sondern dient nur zur Veranschaulichung des Gesamtsystems.

Erklärung der Berechnung an Hand der Gemeinde Anif: Der durchschnittliche Baulandpreis je m² beträgt 840,10 Euro. Der Lagefaktor Lf beträgt gemäß der im Abs 2 dafür festgelegten Berechnungsformel 1,8 (1 + 840/1.000). Die mit dem Lagefaktor multiplizierten Ertragswerte eines landwirtschaftlichen Grundstücks in Euro je m² nach Bonitätsklasse 1 bis 5 – zur Berechnung siehe hier Pkt 2.1.2.2. (unten) – ergeben den Bodenrichtpreis BRP je Gemeinde und Bonitätsklasse in Euro je m².

		Bodenrichtpreis BRP je Gemeinde und Bonitätsklasse in €/m²					
Gemeinde	Durchschnittlicher Baulandpreis (€/m ²)	Lagefaktor (Lf)	Ertragswert EW _{BK} in €/m ² nach Bonitätsklasse und Lagefaktor (in Klammer sind die Ertragswerte in €/m ² der jeweiligen Bonitätsklasse angegeben)				
			1 (3,90)	2 (7,40)	3 (9,10)	4 (10,80)	5 (13,20)
Anif	840,10 €	1,8	7,02	13,32	16,38	19,44	23,76
Anthering	323,60 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16

Bergheim	496,10 €	1,4	5,46	10,36	12,74	15,12	18,48
Berndorf bei Salzburg	134,10 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Bürmoos	205,60 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Dorfbeuern	148,10 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Ebenau	164,50 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Elixhausen	604,00 €	1,6	6,24	11,84	14,56	17,28	21,12
Elsbethen	653,40 €	1,6	6,24	11,84	14,56	17,28	21,12
Eugendorf	302,00 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16
Faistenau	164,50 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Fuschl am See	380,10 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16
Göming	209,40 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Grödig	372,60 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16
Großmain	372,60 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16
Hallwang	465,20 €	1,4	5,46	10,36	12,74	15,12	18,48
Henndorf am Wallersee	391,20 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16
Hintersee	188,70 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Hof bei Salzburg	238,90 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Koppl	476,20 €	1,4	5,46	10,36	12,74	15,12	18,48
Köstendorf	181,70 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Lamprechtshausen	207,70 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Mattsee	333,30 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16
Neumarkt am Wallersee	255,00 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Nußdorf am Haunsberg	209,40 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Oberndorf bei Salzburg	436,50 €	1,4	5,46	10,36	12,74	15,12	18,48
Obertrum am See	400,00 €	1,4	5,46	10,36	12,74	15,12	18,48

Plainfeld	238,90 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Salzburg	904,80 €	1,9	7,41	14,06	17,29	20,52	25,08
Sankt Georgen bei Salzburg	159,10 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Sankt Gilgen	437,80 €	1,4	5,46	10,36	12,74	15,12	18,48
Schleedorf	181,70 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Seeham	268,40 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Seekirchen am Wallersee	474,10 €	1,4	5,46	10,36	12,74	15,12	18,48
Straßwalchen	170,40 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Strobl	208,80 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Thalgau	285,00 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Wals-Siezenheim	664,40 €	1,6	6,24	11,84	14,56	17,28	21,12
Abtenau	227,50 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Adnet	530,10 €	1,5	5,85	11,1	13,65	16,2	19,8
Annaberg-Lungötz	262,90 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Bad Vigaun	460,00 €	1,4	5,46	10,36	12,74	15,12	18,48
Golling an der Salzach	370,10 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16
Hallein	342,00 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16
Krispl	188,70 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Kuchl	460,00 €	1,4	5,46	10,36	12,74	15,12	18,48
Oberalm	530,10 €	1,5	5,85	11,1	13,65	16,2	19,8
Puch bei Hallein	530,10 €	1,5	5,85	11,1	13,65	16,2	19,8
Rußbach am Paß Gschütt	128,90 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Sankt Koloman	188,70 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Sankt Martin am Tennengebirge	192,30 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Altenmarkt im Pongau	288,80 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84

Bad Gastein	244,20 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Bad Hofgastein	244,20 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Bischofshofen	428,90 €	1,4	5,46	10,36	12,74	15,12	18,48
Dorfgastein	244,20 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Eben im Pongau	233,30 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Filzmoos	204,20 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Flachau	355,90 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16
Forstau	204,20 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Goldegg	263,50 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Großarl	268,80 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Hüttau	109,40 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Hüttschlag	246,40 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Kleinarl	246,40 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Mühlbach am Hochkönig	166,60 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Pfarrwerfen	166,60 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Radstadt	288,80 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Sankt Johann im Pongau	439,30 €	1,4	5,46	10,36	12,74	15,12	18,48
Sankt Veit im Pongau	315,60 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16
Scheffau am Tennengebirge	370,10 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16
Schwarzach im Pongau	315,60 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16
Untertauern	288,80 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Wagrain	361,10 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16
Werfen	166,60 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Werfenweng	267,10 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Göriach	78,30 €	1	3,9	7,4	9,1	10,8	13,2

Lessach	46,40 €	1	3,9	7,4	9,1	10,8	13,2
Mariapfarr	78,30 €	1	3,9	7,4	9,1	10,8	13,2
Mauterndorf	79,60 €	1	3,9	7,4	9,1	10,8	13,2
Muhr	46,40 €	1	3,9	7,4	9,1	10,8	13,2
Ramingstein	42,50 €	1	3,9	7,4	9,1	10,8	13,2
Sankt Andrä im Lungau	78,30 €	1	3,9	7,4	9,1	10,8	13,2
Sankt Margarethen im Lungau	91,80 €	1	3,9	7,4	9,1	10,8	13,2
Sankt Michael im Lungau	91,80 €	1	3,9	7,4	9,1	10,8	13,2
Tamsweg	100,70 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Thomatal	42,50 €	1	3,9	7,4	9,1	10,8	13,2
Tweng	288,80 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Unternberg	75,60 €	1	3,9	7,4	9,1	10,8	13,2
Weißpriach	46,40 €	1	3,9	7,4	9,1	10,8	13,2
Zederhaus	46,40 €	1	3,9	7,4	9,1	10,8	13,2
Bramberg am Wildkogel	172,30 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Bruck an der Großglocknerstraße	128,90 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Dienten am Hochkönig	389,40 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16
Fusch an der Großglocknerstraße	128,90 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Hollersbach im Pinzgau	234,50 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Kaprun	393,90 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16
Krimml	169,50 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Lend	128,90 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Leogang	419,90 €	1,4	5,46	10,36	12,74	15,12	18,48
Lofer	171,80 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52

Maishofen	389,40 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16
Maria Alm am Steinernen Meer	389,40 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16
Mittersill	222,40 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Neukirchen am Großvenediger	137,40 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Niedernsill	205,90 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Piesendorf	324,60 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16
Rauris	197,60 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Saalbach-Hinterglemm	378,50 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16
Saalfelden am Steinernen Meer	261,60 €	1,2	4,68	8,88	10,92	12,96	15,84
Sankt Martin bei Lofér	152,80 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Stuhlfelden	152,20 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Taxenbach	128,90 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Unken	152,80 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Uttendorf	169,20 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Viehhofen	389,40 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16
Wald im Pinzgau	169,50 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Weißbach bei Lofér	152,80 €	1,1	4,29	8,14	10,01	11,88	14,52
Zell am See	318,70 €	1,3	5,07	9,62	11,83	14,04	17,16

3.2. Der Errechnung der Ertragswerte in €/m² eines landwirtschaftlichen Grundstücks der jeweiligen Bonitätsklasse liegen (für das obige Beispiel) die folgenden, gemäß Abs 2 festzulegenden Eingangparameter zu Grunde, wobei als Deckungsbeitrag von der Produktion und dem Verkauf eines Rundballens Heu zum Preis von 0,25 € je kg ausgegangen wurde. Die so errechneten Ergebnisse sind in der obigen Tabelle als Ertragswerte in €/m² nach Bonitätsklasse eingesetzt, die multipliziert mit dem gemeindeindividuellen Lagefaktor den Bodenrichtpreis BRP in Euro je m² ergeben.

Bonitätsklasse/ Ertragswert in Euro je m ²	Deckungs- beitrag je Hektar	Ausfall- wagnis	Ertrag je Hektar	Kapitali- sierung	Kapitali- sierungs- faktor ewige Rente	Er- trags- wert je m ²	Zu- schlag
5 13,20 €	1.470 €	10 %	1.323 €	2%	50 %	6,60 €	100%

4 10,80 €	1.170 €	8 %	1.076 €	2%	50 %	5,40 €	100%
3 9,10 €	1.100 €	5 %	1.045 €	2%	50 %	5,20 €	75%
2 7,40 €	765 €	3 %	742 €	1,5%	66,70 %	4,90 €	50%
1 3,90 €	400 €	3 %	388 €	1,5%	66,70 %	2,60 €	50%

Festzuhalten ist, dass der Ertragswert für alle im Bundesland Salzburg gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücke errechnet und festgelegt wird; auf der Ebene der Ertragswertfeststellung erfolgt die Bedachtnahme auf individuelle Eigenschaften des Grundstücks unter dem Aspekt der Bodenfruchtbarkeit durch die Zuordnung des Grundstücks zu einer der Bonitätsklassen.

3.3. Der letzte Satz des Abs 1 trägt dem Umstand Rechnung, dass die Bodenschutzpläne nicht „grundstücksscharf“ sind, so dass es in der Praxis durchaus auch vorkommen kann – vor allem bei flächenmäßig ausgedehnteren Grundstücken –, dass für einzelne Teile eines Gesamtgrundstücks jeweils verschiedene Bonitätsklassen festgelegt sind. In diesem Fall ist der Bodenrichtpreis für jeden einzelnen Teil gesondert nach Maßgabe der für diesen getroffenen Festlegungen zu ermitteln; der Bodenrichtpreis des Gesamtgrundstücks ergibt sich dann aus der Summe der Bodenrichtpreise für die einzelnen Grundstücksteile.

4. Es wird nicht verkannt, dass die gemäß Abs 1 und 2 ermittelten und festgelegten Bodenrichtpreise nicht die (maximal) in einem freien Grundstücksmarkt erzielbaren Preise widerspiegeln. Die so ermittelten Bodenrichtpreise sind jedoch maßgeblich für den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken durch Nicht-Landwirte und für das damit korrespondierende Eintrittsrecht eines Landwirts (§ 9 Z 9 bzw § 4 Abs 3 Z 2 lit c GVG 2001) und den im § 9 Z 6 (= § 5 Abs 1 Z 3 GVG 2001) enthaltenen Versagungstatbestand. Die gemäß Abs 2 verordneten Bodenrichtpreise – als Preisbildungsvorschrift verstanden - bestimmen daher auch den Vertragsinhalt des zwischen dem Verkäufer und Käufer abgeschlossenen privatrechtlichen Vertrags, berühren daher also auch die Vertragsfreiheit und Privatautonomie und deren verfassungsrechtliche Garantien.

4.1. Der Verfassungsgerichtshof hat wiederholt klargestellt, dass die verfassungsgesetzliche Eigentumsgarantie die Privatautonomie schlechthin schützt, im Besonderen das Recht zum Abschluss privatrechtlicher Verträge. Aus dieser grundrechtlichen Absicherung der Privatautonomie im Allgemeinen und der Vertragsfreiheit im Besonderen folgt, dass gesetzliche Eingriffe in privatrechtliche Verträge als Eingriff in das Eigentumsrecht beider Vertragsteile zu qualifizieren sind (vgl dazu etwa die Erkenntnisse vom 1. Dezember 2003 (VfSlg 17.071) und vom 18. März 2006 (VfSlg 17.817). Eine gesetzliche Maßnahme, die einen privatrechtlichen Vertrag unmittelbar verändert, greift daher in das Eigentumsrecht beider Vertragsteile ein (vgl dazu das Erkenntnis vom 1. Dezember 2003, VfSlg 17.071), ebenso greift ein Gesetz, das den Abschluss bestimmter Verträge verhindert (vgl dazu das Erkenntnis vom 22. Juni 1989, VfSlg 12.100) oder zum Abschluss bestimmter Verträge zwingt (vgl dazu das Erkenntnis vom 30. November 1989, VfSlg 12.227), in das Eigentumsrecht der Vertragspartner ein.

4.2. Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 29. September 2017 (VfSlg 20.202) ausgesprochen, dass „der Staat (...) – gleichgültig, ob er den Abschluss bestimmter Verträge verhindert oder umgekehrt dazu zwingt – in die Privatautonomie lediglich unter den Voraussetzungen eingreifen (darf), die die Verfassungsordnung ganz allgemein für die Zulässigkeit von Eigentumseingriffen vorsieht.“ In seinem Erkenntnis vom 30. November 1989 hat der Verfassungsgerichtshof ausgesprochen, dass Eingriffe in die Vertragsfreiheit nur unter den für Eigentumsbeschränkungen geltenden Bedingungen zulässig sind.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl dazu das Erkenntnis vom 26. Juni 1972 (VfSlg 6.780) und die dort angeführte Vorjudikatur sowie das Erkenntnis vom 29. September 2017 (VfSlg 20.202) gilt der erste Satz des Art 5 StGG auch für Eigentumsbeschränkungen. Der Gesetzgeber kann aber angesichts des in Art 1 1. ZPEMRK enthaltenen Gesetzesvorbehalts Eigentumsbeschränkungen verfügen, sofern er dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechtes der Unversehrtheit des Eigentums berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt, die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegt und nicht unverhältnismäßig ist (stellvertretend für die Judikatur des Verfassungsgerichtshofes wird diesbezüglich auf das Erkenntnis vom 29. September 2017 (VfSlg 20.202) mit seinen weiteren zahlreichen Rechtsprechungshinweisen verwiesen).

4.2.1. Die im § 6 enthaltenen Vorschriften über die Preisbildung dienen der Sicherung der im § 1 Abs 2 festgelegten Ziele des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs und sollen bewirken, dass das Preisniveau für land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke in einem solchen Rahmen liegt, der im Fall einer

land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes wirtschaftlich darstellbar ist und insgesamt das Preisniveau von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht durch das Preisniveau von anders genutzten Grundstücken – etwa von Bauland – verdrängt wird. Zudem kommt, dass die Preisentwicklung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken mehr und mehr in ein Missverhältnis zu den Preisen von land- oder forstwirtschaftlichen Produkten gerät, weshalb die Rentabilität von Grundstückserwerben auch bei einer Durchrechnung über längere Zeiträume hinweg nicht mehr gegeben ist und somit die betriebswirtschaftliche Leistungs- und Handlungsfähigkeit von Landwirten ganz wesentlich eingeschränkt wird.

4.2.2. Nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit muss eine im öffentlichen Interesse gelegene Eigentumsbeschränkung in einem angemessenen Verhältnis zu dem durch sie bewirkten Eingriff in das Eigentum stehen: Es muss zum einen bei einer Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Regelung und dem Interesse des Betroffenen an der Vermeidung des Eigentumseingriffes das öffentliche Interesse überwiegen und es darf ferner der zur Verwirklichung einer im überwiegenden öffentlichen Interesse getroffenen Regelung vorgenommene Eigentumseingriff nicht weitergehen, als dies zur Erreichung des Regelungszieles notwendig ist (VfSlg 17.071).

Zur Frage des Überwiegens des öffentlichen Interesses an durch Preisbildungsvorschriften bewirkten Eigentumseingriffen hat der Verfassungsgerichtshof wiederholt, zuletzt in seinem Erkenntnis vom 14. Juni 2010 (VfSlg 19.087) ausgeführt, dass „eine Regelung über die Höhe der Gegenleistung mit der Materie des Grundverkehrsrechts untrennbar verknüpft ist und dass ohne Einflussnahme auf die Preise das Ziel der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht erreicht werden kann.“ Der Gerichtshof hat im zitierten Erkenntnis auch anerkannt, dass „dass die Beschränkung der Gegenleistung auf den ortsüblichen Verkehrswert für den Verkäufer eine Härte bedeuten mag, dass sie es jedoch einem Käufer ermöglicht, Grundstücke zu diesem Preis zu erwerben. Diese Vorschrift konkretisierte den Grundsatz (...), dass nur solchen Rechtsgeschäften zugestimmt werden darf, die dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder eines wirtschaftlich gesunden, mittleren oder kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerstreiten. Die Vorsorge, einem Übernehmer den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichem Grund zu Bedingungen zu ermöglichen, damit er wohl bestehen könne, fügte sich sachgemäß in die grundsätzlichen Anordnungen (...).“

Deutlich in diesem Zusammenhang ist auch das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 8. Juni 1998 (VfSlg 15.138), in dem der Gerichtshof „dem Gesetzgeber nicht entgegengetreten (kann), wenn er davon ausgegangen ist, daß das Erreichen dieser Ziele (= Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes) grundsätzlich dann gefährdet wird, wenn der vereinbarte Kaufpreis erheblich über dem Verkehrswert liegt, wird damit doch für Landwirte die Chance, zu für sie wirtschaftlich vertretbaren Preisen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben, wesentlich verringert. Die durch die Regelung bewirkte Einschränkung der den potentiellen Vertragspartnern sonst zukommenden Dispositionsmöglichkeiten ist als verhältnismäßig zu bezeichnen, mag es auch in atypischen Fällen zu Härten kommen.“

4.2.3. Die durch die Abs 1 und 2 vorgegebene Preisbildungsvorschrift – der Preis eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes ergibt sich somit aus einem Mischpreis, der in einem „abgeleiteten Vergleichswertverfahren“ und im Ertragswertverfahren ermittelt wird, bildet die bewertungsrechtliche Praxis ab; die so errechneten Bodenpreise – als Eigentumseingriff verstanden – gehen nicht weiter, als dies zur Erreichung des Regelungszieles notwendig ist.

Zu Abs 3:

Abs 3 erfasst – im Gegensatz zu Abs 1 und 2 – ausschließlich forstwirtschaftliche Grundstücke. Diese sind im Einzelfall auf der Basis des Ertragswertes zu beurteilen; die Erlassung einer Verordnung ist für forstwirtschaftliche Grundstücke daher nicht vorgesehen. Da Art und Alter des stockenden Bestandes ein wesentlicher wertbestimmender Faktor ist, wird auch dieser berücksichtigt.

Zu Abs 4:

Die im Abs 4 enthaltene Bestimmung ist dem Liegenschaftsbewertungsgesetz nachgebildet, knüpft hinsichtlich des Grundstückspreises an die Bewertungsregeln des Abs 1 und 2 an.

Zu Abs 5:

Unter dem Begriff des „befugten Sachverständigen“ ist nicht nur ein allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger zu verstehen, sondern auch ein Amtssachverständiger. Diese Feststellung ist in Bezug auf Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht von Bedeutung, in dem die belangte Grundverkehrskommission ja Parteistellung hat (§ 18 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz) und dieser ermöglicht werden soll, auf Amtssachverständige zurück zu greifen.

Zu Abs 6:

Abs 6 knüpft zunächst an Abs 1 und 2 an und enthält eine subsidiäre Regelung für den Fall, dass ein Bodenrichtpreis für landwirtschaftliche Grundstücke nicht verordnet ist. Festzuhalten ist, dass diese subsidiäre Bestimmung nicht auch im Fall von forstwirtschaftlichen Grundstücken zur Anwendung kommen kann, da für diese die Erlassung einer Verordnung nicht vorgesehen ist.

Darüber hinaus erfasst Abs 6 durch die Wortfolge „nicht auf die Übertragung von Eigentum gerichteten Rechts“ den in der Praxis selten vorkommenden Fall, dass andere Rechte als der Erwerb von Eigentum an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken – etwa Bestandrechte – zu bewerten sind.

Vorbemerkungen zum 3. Abschnitt („Maßnahmen zur Sicherstellung der Ziele dieses Abschnitts“; §§ 7 bis 10):

1. Der 3. Unterabschnitt enthält Regelungen über diejenigen Maßnahmen, die der Sicherstellung der Erreichung der im § 1 festgelegten Ziele dienen. Es sind dies die Erteilung der Zustimmung zu bestimmten, land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke betreffenden Rechtsgeschäfte (§§ 7, 8 und 9), sowie die im § 10 enthaltene Bewirtschaftungsverpflichtung. Flankiert und ergänzt werden diese Bestimmungen durch die im § 30 enthaltene Möglichkeit, die Zustimmung unter Auflagen und Bedingungen zu erteilen sowie die damit im Zusammenhang stehende Möglichkeit, durch die Vorschreibung einer Sicherheitsleistung die geforderte Nutzung sicherzustellen.

2. Die in den geltenden §§ 4 und 5 GVG 2001 enthaltenen Versagergründe werden in den neuen §§ 8 und 9 neu geordnet. Das System einer doppelten Prüfung – eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes, und zwar auch in der Form wirtschaftlich gesunder, kleiner und mittlerer land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, nicht widerspricht und auch kein besonderer Versagergrund vorliegt – wird beibehalten.

Zu § 7 („Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte):

Diese Bestimmung übernimmt im Wesentlichen die Inhalte des geltenden § 3 GVG 2001. Im Vergleich zur geltenden Rechtslage ergeben sich die folgenden Änderungen:

Zu Abs 1:

1. Gemäß § 3 Abs 1 lit d GVG 2001 bedarf die Bestandgabe oder die Einräumung von Nutzungs- und Benutzungsrechten „an Gebäuden zur Gänze“ einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung. § 7 Abs 1 Z 4 ergänzt diese Bestimmung dahingehend, dass auch die Bestandgabe und die Einräumung sonstiger Nutzungs- und Benutzungsrechte an Teilen von Gebäuden der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf, allerdings unter der einschränkenden Bedingung, dass durch die Einräumung des Rechts das Gebäude einer überwiegenden land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird. Die Ratio dieser Bestimmung liegt darin, dass land- oder forstwirtschaftliche Gebäude als solche erhalten werden sollen.

2. Die neue Z 5 des § 7 Abs 1 trägt dem Umstand Rechnung, dass sich auf dem Gebiet der Land- oder Forstwirtschaft tätige Personen zunehmend auch in Form von juristischen Personen organisieren; dies würde Umgehungskonstruktionen eröffnen, die durch die Z 5 verunmöglicht werden sollen.

Zu Abs 2:

Diese Bestimmung übernimmt im Wesentlichen die Inhalte des § 3 Abs 2 GVG 2001, jedoch mit folgenden Änderungen:

1. Die Z 1 übernimmt die Inhalte des § 3 Abs 2 lit a und lit j GVG 2001 und fasst diese Rechtsgeschäfte unter dem Begriff der „Rechtsgeschäfte im Familienkreis“ zusammen.

Neu ist die lit c der Z 1, die dem Umstand Rechnung trägt, dass sich auf dem Gebiet der Land- oder Forstwirtschaft tätige Personen zunehmend auch in Form von juristischen Personen organisieren; bleibt der „überwiegende Einfluss“ auf die juristische Person oder eingetragene Personengesellschaft jedoch in der Familie, soll für derartige Vorgänge dieselbe Privilegierung wie gemäß der lit b der Z 1 für ungeteilte Übertragungen des Betriebs im Familienkreis gelten.

Die neue lit d des Abs 2 Z 1 entspricht weitestgehend der geltenden lit j des § 3 Abs 2 GVG 2001, der inhaltliche Konnex zu den im Abs 2 Z 1 lit b und lit c angeführten Rechtsgeschäften wird jedoch geschärft. Diese Bestimmung trägt den in der Praxis häufig vorkommenden Fällen Rechnung, wonach sich der Übergeber anlässlich der ungeteilten Übergabe eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs an einen Familienangehörigen oder anlässlich der Übergabe eines „überwiegenden Einflusses“ an einen als juristische Person organisierten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs bestimmte Nutzungsrechte – etwa ein Wohnrecht – ausbedingt. Auch diese Rechtsgeschäfte, die letztlich auf eine wirtschaftliche Versorgung des Übergebers abzielen, sollen künftig ohne Zustimmung der Grundverkehrsbehörde durchgeführt werden dürfen.

2. Neu ist auch der in der Z 10 lit b des Abs 2 enthaltene Ausnahmetatbestand, der im Zug des Begutachtungsverfahrens eingefügt wurde. Im Begutachtungsverfahren wurde wiederholt gefordert, die Instrumente einer aktiven Bodenpolitik zu stärken; dem trägt Z 10 lit b des Abs 2 Rechnung: Gemäß § 77 Abs 2 ROG 2009 darf die Baulandsicherungsgesellschaft mbH („Land-Invest“) ausschließlich durch den Rechtserwerb an geeigneten Grundstücken für die Gemeinden treuhänderisch und haushaltsunwirksam tätig sein. Über den „Umweg“ der Baulandsicherungsgesellschaft mbH ermöglicht es diese Ausnahmebestimmung nun, den Gemeinden auf dem Gebiet der aktiven Bodenpolitik tätig zu werden, wobei dieser Begriff nicht deckungsgleich mit dem in der Z 10 lit b verwendeten Begriff des „öffentlichen Interesses“ ist. Als im „öffentlichen Interesse“ einer Gemeinde gelegen ist etwa auch die Errichtung von Infrastrukturvorhaben, etwa eines Radweges.

Die Voraussetzungen, unter denen die neue Ausnahme der Z 10 lit b steht, entsprechen den Voraussetzungen des geltenden § 3 Abs 2 lit 1 GVG 2001; ergänzt wird diese Bestimmung durch die im § 10 Abs 2 enthaltene Nutzungsverpflichtung bis zur Realisierung der Zweckbestimmung des unter dieser Ausnahmebestimmung erworbenen Grundstücks. Dadurch soll ein genehmigungsfrei erworbenes land- oder forstwirtschaftliches Grundstück so lange als möglich der bisherigen Nutzung im Rahmen der Land- oder Forstwirtschaft erhalten bleiben. Diese neue Voraussetzung gilt auch für die von der nunmehrigen lit a der Z 10 erfassten Rechtsgeschäfte.

Auf die damit im Zusammenhang stehenden Erläuterungen zu § 10 Abs 2 wird weiterführend verwiesen.

3. Neu ist auch die in der Z 11 des Abs 2 enthaltene Ausnahmetatbestand zu Gunsten von Rechtsgeschäften mit dem Salzburger Nationalparkfonds als Rechtserwerber.

4. Die geltende lit b des § 3 Abs 2 GVG 2001 entfällt.

1.1. Der Entfall der geltenden lit b des § 3 Abs 2 GVG 2001 bewirkt, dass auch Rechtsgeschäfte zwischen Miteigentümern bei aufrechtem Bestand oder zur Auflösung einer Gemeinschaft gemäß § 830 ABGB künftig einer Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedürfen.

Der Entfall der Privilegierung von solchen Rechtsgeschäften steht in einem engen inhaltlichen Zusammenhang mit dem im geltenden § 5 Abs 1 Z 2 GVG 2001 enthaltenen Versagungsgrund für die grundverkehrsbehördliche Zustimmung: Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 23. März 2017 (Ra 2016/11/0143) diese Bestimmung dahingehend interpretiert, dass die im § 5 Abs 1 Z 2 GVG 2001 angeführten Beispiele für eine land- oder forstwirtschaftlich nachteilige Agrarstruktur (arg: „Enklavenbildungen im rein land- und forstwirtschaftlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraum, Grundstückszersplitterung, Beeinträchtigung der inneren oder äußeren Verkehrslage“), zeigten, dass damit im Wesentlichen Umstände angesprochen sind, die sich auf Lage, Zusammenhalt und Erreichbarkeit der Grundstücke beziehen und nach Ansicht des Gesetzgebers nachteilige Auswirkungen auf die ländliche Bewirtschaftungsstruktur haben. Der Gerichtshof konnte dagegen nicht erkennen, dass auch die Begründung von ideellem Miteigentum durch genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte einen Fall des Entstehens einer nachteiligen Agrarstruktur bilden sollten, weil „ideelles Miteigentum weder selbst ein Fall der Grundstückszersplitterung (ist), noch ein Phänomen dar(stellt), das auch nur der Art nach den in der demonstrativen Aufzählung genannten gleicht.“

Mit Blick auf § 1 Abs 2 lit g des Salzburger landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes sowie auf § 22 Abs 1 GVG 2001 kam der Gerichtshof letztlich zu dem Befund, dass „dem Salzburger Landesgesetzgeber somit zusammenfassend nicht unterstellt werden (kann), dass er ideelles Miteigentum im landwirtschaftlichen Bereich jedenfalls für nachteilig ansieht.“

Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch die Begründung von ideellem Miteigentum nachteilig auf die Erreichung der im § 1 festgelegten Ziele auswirkt, etwa im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung. Durch den Entfall des geltenden § 3 Abs 2 lit b GVG 2001 werden daher auch Rechtsgeschäfte zur Begründung von ideellem Miteigentum (bzw deren Auflösung) einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung unterworfen und der im neuen § 9 Z 5 (= § 5 Abs 1 Z 2 GVG 2001) enthaltene Versagungsgrund dahingehend erweitert, dass - unter bestimmten Bedingungen - auch das Entstehen von ideellem Miteigentum (bzw dessen Auflösung) als Ausprägung einer nachteiligen Agrarstruktur aufgefasst werden kann.

Zu § 8 („Allgemeine Voraussetzungen für die Zustimmung“):

§ 8 übernimmt die Inhalte des geltenden § 4 Abs 1, 2 und 3 Z 1 GVG 2001. Der Einleitungssatz legt das in der Vorbemerkung dargestellte System der doppelten Prüfung (Nichtvorliegen eines Widerspruchs zu allgemeinen Interessen (§ 8) + Nichtvorliegen eines besonderen Versagungsgrundes (§ 9)) fest; im Übrigen wird der Beurteilungsmaßstab für die Interessenabwägung an die im § 1 Abs 2 festgelegten Ziele angepasst.

Zu § 9 („Besondere Gründe für die Versagung der Zustimmung“):

Allgemeines:

Die im geltenden § 4 Abs 3 und § 5 GVG 2001 enthaltenen Versagungsgründe werden im neuen § 9 zusammengefasst. Die bisher im § 4 Abs 3 GVG 2001 enthaltenen Regelungen zur Ausübung des Eintrittsrechts sind nunmehr im § 32 enthalten, da ein bevorzugter Rechtserwerb durch die Ausübung eines Eintrittsrechts nicht nur im Bereich des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs, sondern auch im Bereich des Ausländergrundverkehrs (vgl dazu § 13 Abs 2 GVG 2001) möglich ist und es aus legislativ/systematischen Erwägungen durchaus gerechtfertigt ist, diese beiden – im Übrigen wortidenten – Bestimmungen im neuen § 32 zusammenzufassen.

Zu Z 1:

1. Die neue Z 1 übernimmt unverändert die Inhalte des (noch) geltenden § 5 Abs 2 GVG 2001. Diese Bestimmung war bereits im Salzburger Landesgrundverkehrsgesetz 1954 (LGBl Nr 43/1954) enthalten, ohne dass in den Erläuterungen zu diesem Gesetz in den Erläuterungen der nachfolgenden Gesetze der Begriff des „Großgrundbesitzes“ näher definiert worden wäre.

1.1. Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 16. März 2001 (VfSlg 16.148) ausgesprochen, dass es „unbestritten (ist), daß es sich bei den im Eigentum des Bundes (Republik Österreich (Österreichische Bundesforste)) gelegenen Grundstücken in Tirol um "Großbesitz" im Sinne des § 7 Abs1 lit e TGVG 1996 handelt“. Sollten die Verhältnisse im Bundesland Salzburg auch so gelegen sein, werden wohl die österreichischen Bundesforste sowie andere vergleichbare forstwirtschaftliche Betriebe ohne Weiteres als „Großgrundbesitz“ im Sinn der Z 1 lit a anzusprechen sein. Dies wird in verfassungskonformer Interpretation im Hinblick auf § 1 Abs 1 Bundesforstgesetz 1996 und die Länderanwartschaftsrechte aus der noch ausstehenden Vermögensauseinandersetzung nach § 11 Abs 2 ÜG 1920 allerdings dann nicht anzunehmen sein, wenn die ÖBF-AG in Wahrnehmung der Substanzerhaltungspflicht Liegenschaften in Salzburg erwirbt (siehe dazu VfSlg 16.587/2002).

Im Übrigen wird von „Großgrundbesitz“ im Sinn der Z 1 lit a dann auszugehen sein, wenn der Einheitswert eines oder mehrerer Betriebe, die wirtschaftlich im Wesentlichen durch ein und dieselbe natürliche oder juristische Person bestimmt oder wesentlich beeinflusst werden, in Summe zumindest nach Erwerb der zusätzlichen Flächen mehr als 150.000 Euro ausmacht. Dieser Betrag soll der Vollziehung als Richtwert an die Hand gegeben werden.

1.2. Zu dem nunmehr in der lit a der Z 1 enthaltenen Versagungsgrund hat der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 16. März 2001 (VfSlg 16.148) ausgesprochen, dass eine gesetzliche Regelung, die vorsieht, dass die Genehmigung zum Grundstückserwerb dann zu versagen ist, wenn die Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz erworben werden sollen, eine Beschränkung darstellt, die im öffentlichen Interesse gelegen ist. „Auch“ – so der Verfassungsgerichtshof weiter – „hegt der Verfassungsgerichtshof keine Zweifel, daß die Regelung des (dem § 9 Z 1 lit a vergleichbaren, in Prüfung gezogenen) § 7 Abs1 lit e TGVG 1996 angemessen ist, um die vom Verfassungsgerichtshof nicht in Zweifel gezogenen Zielsetzungen dieser Norm – Hintanhaltung der Konzentration und Monopolbildung im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe – zu verwirklichen“.

Zu Z 2:

Die neue Z 2 übernimmt unverändert den Inhalt des § 4 Abs 3 Z 1 GVG 2001. Diese Bestimmung korrespondiert mit der im § 8 Z 1 enthaltenen Bestimmung und regelt den dieser entgegengesetzten Fall, dass die in der Nutzung des Veräußerers, Verpächters udgl verbleibenden Teile nach der Abtrennung für einen leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb nicht mehr ausreichen.

Zu Z 3:

1. Die neue Z 3 entspricht im Wesentlichen dem geltenden § 4 Abs 3 Z 2 lit b GVG 2001. Im Vergleich zur geltenden Rechtslage ergeben sich jedoch die folgenden Änderungen:

1.1. Die im § 4 Abs 3 Z 2 lit b GVG 2001 enthaltene Einschränkung des sachlichen Anwendungsbereichs auf bestimmte Rechtsgeschäfte (arg. „bei ungeteilter Veräußerung, Verpachtung udgl eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder bei Veräußerung, Verpachtung udgl eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes oder Teilen davon mit einer Fläche von 0,2 ha oder mehr“) entfällt, so dass dieser Versagungstatbestand nunmehr bei jedwedem zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäft zum Tragen kommt.

1.2. Auch die weitere Einschränkung, wonach der im geltenden § 4 Abs 3 Z 2 lit b GVG 2001 enthaltene Versagungstatbestand nur im Zusammenhang mit dem Erwerb durch einen Nicht-Landwirt anwendbar ist, entfällt.

1.3. Der geltende § 4 Abs 3 Z 2 lit b GVG 2001 stellt auf das Vorliegen von „öffentlichen Planungsfestlegungen“ ab und erfasst daher – als Hauptanwendungsfall – wohl Festlegungen in einem Räumlichen Entwicklungskonzept. Der Planungshorizont eines Räumlichen Entwicklungskonzepts beträgt jedoch 25 Jahre (§ 25 Abs 1 ROG 2009), was dessen Handhabbarkeit im Grundverkehr erheblich erschwert, auch verhält es sich in der Praxis oftmals so, dass zahlreiche Individualwünsche in ein Räumliches Entwicklungskonzept Eingang finden und so in die Nähe eines „öffentlichen Interesses“ gerückt werden, was eine sachgerechte Anwendung dieses Versagungstatbestandes und der damit im Zusammenhang stehenden Z 6 und 9 erschwert.

Der Begriff der „öffentlichen Planungsfestlegungen“ wird daher durch den Begriff des „wichtigen öffentlichen Interesses“ ersetzt. Als solche „wichtigen öffentliche Interessen“ sind insbesondere solche anzusehen, die aufgrund der aktuellen Herausforderungen (Klimawandel und die damit verbundenen Ereignisse wie Starkregen, Muren oder Überschwemmungen; Umstieg auf alternative Energieformen; Gewährleistung der Verteilung und Versorgung mit Energie, Wasser und Fernwärme; Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsdruck; Schaffung, Aufrechterhaltung oder „Ertüchtigung“ von öffentlichen Versorgungsleistungen und Leistungen der öffentlichen Daseinsvorsorge) letztlich doch eine Priorisierung vor dem Interesse an der Stärkung, Erhaltung und Schaffung einer leistungsfähigen Land- oder Forstwirtschaft verlangen. Selbstverständlich kann das Vorliegen eines solchen „wichtigen öffentlichen Interesses“ bereits in einer öffentlichen Planungsfestlegung, etwa dem Räumlichen Entwicklungskonzept, grundgelegt sein, ein solches kann jedoch auch im Einzelfall in einem konkreten grundverkehrsbehördlichen Verfahren vom Antragsteller geltend gemacht werden. Lassen sich dagegen keine „wichtigen öffentlichen Interessen“ für den Rechtsübergang feststellen (bzw werden solche auch nicht behauptet), ist die Z 3 von vorneherein nicht anwendbar, da bereits die Z 1 durch die Verweisung auf die Ziele dieses Gesetzes – die lit a bis e der Z 1 enthalten lediglich eine demonstrative Aufzählung von Gründen, welche einen Widerspruch zu den Zielen des Gesetzes bedeuten und geben insofern auch eine Abwägungsrichtlinie vor (arg: „insbesondere“) – eine Abwägung zwischen dem Interesse an der Stärkung, Erhaltung und Schaffung eines oder mehrerer land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe und dem mit dem konkreten Rechtsgeschäft verfolgten Zweck (für den kein wichtiges öffentliches Interesse ins Treffen geführt werden kann) erfordert.

2. Der in der neuen Z 3 enthaltene Versagungstatbestand ist von seiner Reichweite den anderen, im Abs 1 angeführten Versagungstatbeständen gleichrangig.

Führt die in der Z 3 geforderte Interessensabwägung zu dem Ergebnis, dass das Interesse an der Stärkung, Erhaltung oder Schaffung eines leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs überwiegt, ist die begehrte Zustimmung bereits aus dem Grund des Versagungstatbestands der Z 3 zu verweigern.

Überwiegt andernfalls das Interesse an der künftigen, mit dem Rechtsgeschäft verfolgten Nutzung des Grundstücks im Sinn einer Realisierung des als vorliegend befundenen „wichtigen öffentlichen Interesses“, ist der Prüfvorgang in Bezug auf das Vorliegen anderer Versagungstatbestände fortzusetzen. Die Z 6 und die Z 9 enthalten jedoch an einen solchen Sachverhalt anknüpfende Sonderregeln.

Zu Z 4, 5, und 7:

1. Die neuen Z 4 und 7 übernehmen die Inhalte des geltenden 5 Abs 1 Z 1 und 2 GVG 2001.

2. Die neue Z 5 entspricht im Wesentlichen dem geltenden § 5 Abs 1 Z 2 GVG 2001, wird jedoch im Hinblick auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 23. März 2017 (Ra 2016/11/0143) dahingehend ergänzt, dass sich auch die Begründung von ideellem Miteigentum nachteilig auf die Erreichung der im § 1 festgelegten Ziele auswirken kann, etwa im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung. Unter bestimmten Bedingungen kann auch das Entstehen von ideellem Miteigentum (bzw dessen Auflösung) als Ausprägung einer nachteiligen Agrarstruktur aufgefasst werden.

Im Einzelnen wird dazu auf die Erläuterungen zu § 7 (Pkt 3.1) verwiesen.

Zu Z 6:

1. Die neue Z 6 (= § 5 Abs 1 Z 3 GVG 2001) wird an den neu eingefügten § 6 angepasst.

2. Zu den verfassungsrechtlichen Implikationen der Z 6 unter dem Gesichtspunkt der Vertragsfreiheit und der Privatautonomie (Stichwort: Preisbildungsvorschrift) wird auf Pkt 4 der Erläuterungen zu § 6 verwiesen.

Eine „erhebliche Überschreitung“ durch die Gegenleistung im Sinn der Z 6 ist dann anzunehmen, wenn diese den gemäß § 6 ermittelten Wert zumindest um 20% überschreitet. Diese Grenze bildet die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, wonach „von einem erheblichen Abweichen (...) erst ab einem Ausmaß von 20 vH gesprochen werden kann“ (vgl dazu die Erläuterungen zu § 9 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1993, BlgLT 481, 5. Sess der 10. GP).

3. War – auf Grund des Vorliegens von „wichtigen öffentlichen Interessen“ – eine Interessensabwägung gemäß Z 3 durchzuführen, und hat diese Interessensabwägung zu dem Ergebnis geführt, dass das Interesse an der Realisierung des/der festgestellten „wichtigen öffentlichen Interessen“ das Interesse an der Stärkung, Erhaltung oder Schaffung eines oder mehrerer land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe überwiegt, so ist der Versagungsgrund der Z 6 nicht zu prüfen und anzuwenden. Dadurch soll die Bereitschaft von Land- und Forstwirten gesteigert werden, land- oder forstwirtschaftliche Gründe auch im Interesse der Realisierung von „wichtigen öffentlichen Interessen“ zur Verfügung zu stellen.

Zu Z 8:

Neu ist dagegen der in der Z 8 enthaltene Versagungstatbestand, der für den Erwerb sowohl von Landwirten im Sinn des § 4 als auch für den Erwerb durch Nicht-Landwirte gilt: Einem Rechtserwerb ist die Zustimmung dann zu versagen, wenn der Rechtserwerber nicht ein land- und forstwirtschaftliches Bewirtschaftungskonzept vorlegt, welches die Sicherstellung einer dauerhaften ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechend den Zielen dieses Gesetzes sicherstellt. Diese Voraussetzung für eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung ergibt sich unmittelbar aus dem Ziel der Erhaltung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- oder Forstwirtschaft.

Der Bezugspunkt des Bewirtschaftungskonzepts ist ausschließlich der Gegenstand des aktuellen Rechtsgeschäfts, nicht jedoch der nach Durchführung des Rechtsgeschäfts neu entstandene – erweiterte – Gesamtbetrieb.

Zu Z 9:

Die Z 9 übernimmt im Wesentlichen die Inhalte des geltenden § 4 Abs 3 Z 2 lit c GVG 2001. Eine „Berufung auf die Landwirteeigenschaft“ kommt gemäß § 4 Abs 1 Z 4 (derzeit) nur für die landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg, regGenmbH in Betracht, wenn diese vom Eintrittsrecht gemäß § 32 zu dem Zweck Gebrauch macht, um die Grundstücke der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung durch Landwirte zu erhalten oder wieder zuzuführen und diese Zweckbestimmung im Angebot ausdrücklich erklärt wird.

1. Neu im Vergleich zur geltenden Rechtslage ist, dass die dort enthaltene Einschränkung ihres sachlichen Anwendungsbereichs auf bestimmte Rechtsgeschäfte (arg. „bei ungeteilter Veräußerung, Verpachtung udgl eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder bei Veräußerung, Verpachtung udgl eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes oder Teilen davon mit einer Fläche von 0,2 ha oder mehr“) entfällt, so dass dieser Versagungstatbestand nunmehr – vorbehaltlich der sich im Zusammenhang mit der Z 3 ergebenden Einschränkung – bei jedwedem zustimmungspflichtigem Rechtsgeschäft zum Tragen kommt oder anders gewendet, dass ein Eintrittsrecht eines Landwirts im Sinn des § 4 nunmehr bei (fast) jedwedem geplanten Rechtserwerb durch einen Nicht-Landwirt ausgeübt werden kann.

Ein Eintrittsrecht eines Landwirts und damit die Anwendung der Z 9 kommt jedoch dann nicht in Betracht, wenn – auf Grund des Vorliegens von „wichtigen öffentlichen Interessen“ – eine Interessensabwägung gemäß Z 3 durchzuführen ist und diese zu dem Ergebnis geführt hat, dass das „wichtige öffentliche Interesse“ das Interesse an der Stärkung, Erhaltung oder Schaffung eines oder mehrerer land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe überwiegt. Durch den Ausschluss des Eintrittsrechts soll verhindert werden, dass die Realisierung von „wichtigen öffentlichen Interessen“ und die damit im Zusammenhang stehende Bereitschaft von Land- und Forstwirten, land- oder forstwirtschaftliche Gründe auch im Interesse einer Realisierung derselben zu Verfügung zu stellen, durch das Eintrittsrecht eines dritten Landwirts unterlaufen wird, zumal es sich beim Rechtserwerber regelmäßig um einen Nicht-Landwirt handelt wird.

2. Der geltende § 4 Abs 3 Z 2 lit c GVG 2001 schließt nach seinem Wortlaut (arg. „zum ortsüblichen Preis“) aus, dass ein bevorzugter Rechtserwerb im Weg der Ausübung des Eintrittsrechts auch dann stattfinden kann, wenn die vom Einbietenden angebotene Gegenleistung unter dem ortsüblichen Preis liegt (und sich der Veräußerer, Vermieter, Verpächter etc dennoch mit dieser Gegenleistung zufrieden gibt).

Aus Sicht der durch die Bestimmungen des 1. Abschnitts zu wahren Interessen besteht auch dagegen kein Einwand, weshalb in der Z 9 – über die Vorbildbestimmung des § 4 Abs 3 Z 2 lit c GVG 2001 hinaus – auch das Anbot (und dessen Annahme) eines unter dem (nunmehr) gemäß § 6 ermittelten Wert liegenden Gegenleistung die Ausübung des Eintrittsrechts nicht hindert.

3. Die Z 9 ist stets im Zusammenhang mit § 32 zu lesen, der die Art und Weise festlegt, wie das Eintrittsrecht auszuüben ist. Dieser inhaltliche Zusammenhang wird durch die Wortfolge „nach Maßgabe des § 32“ zum Ausdruck gebracht; nur ein gemäß dieser Bestimmung ausgeübtes Eintrittsrecht stellt einen Versagungsgrund für den ursprünglichen Rechtserwerb dar.

Zu den verfassungsrechtlichen Implikationen der Z 9 unter dem Gesichtspunkt der Vertragsfreiheit und der Privatautonomie (Stichwort: Preisbildungsvorschrift) wird auf Pkt 6 der Erläuterungen zu § 6 verwiesen.

Zum Entfall des § 5 Abs 1 Z 5 GVG 2001:

Der in dieser Bestimmung enthaltene Versagungstatbestand entfällt im Hinblick auf den im § 29 Abs 2 enthaltenen „allgemeinen Versagungstatbestand“. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen wird verwiesen.

Zum Entfall des § 6 GVG 2001 („Vermeidung des Verfalls eines Betriebs“):

Die bisher im § 6 GVG 2001 enthaltene Bestimmung, wonach zur Vermeidung des Verfalls eines Betriebs einem Rechtsgeschäft ungeachtet des Vorliegens von Versagungsgründen ausnahmsweise dennoch zugestimmt werden konnte, wenn es wegen der persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse des Veräußerers, Verpächters undgl zur Vermeidung des Verfalls des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs unbedingt erforderlich war, entfällt. Diese Bestimmung hat sich in der Praxis als Einfallstor für die Realisierung von längerfristig angelegten Umgehungsstrukturen und damit als kontraproduktiv zur Erreichung der Ziele auch schon des geltenden Grundverkehrsgesetzes 2001 erwiesen.

Zu § 10 („Bewirtschaftungsverpflichtung“):

1. Abs 1 übernimmt im Wesentlichen den ersten und letzten Satz des geltenden § 7 Abs 2 GVG 2001. Zum Begriffsinhalt des Begriffs der „land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung“ und damit auch zum Inhalt der Verpflichtung gemäß § 10 wird auf § 2 Abs 4 sowie die Erläuterungen dazu verwiesen. Durch die ausdrückliche Anführung auch der „der Erhaltung der Kulturlandschaft dienenden Landschaftspflege“ in der Z 3 des § 2 Abs 4 als land- oder forstwirtschaftliche Nutzungsart wird klargestellt, dass auch die Aufgabe von anderen Nutzungsarten zu Gunsten einer Landschaftspflege nicht der Bewirtschaftungsverpflichtung des § 10 widerspricht.

Im Vergleich zur geltenden Rechtslage wird die Dauer der Bewirtschaftungsverpflichtung sowie des damit korrespondierenden Verbots, das Grundstück einem anderen Zweck zuzuführen, auf 15 Jahre ausgedehnt.

2. Die bisher im § 7 Abs 1 GVG 2001 enthaltene Bestimmung, wonach eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung auch unter Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen erteilt werden kann, ist nunmehr im § 30 enthalten. Dennoch sind die gemäß § 30 von der Grundverkehrsbehörde getroffenen Vorschreibungen, die ja letztlich der Sicherstellung einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung zu dienen haben, für die „Ausübung“ der Nutzung wesentlich, was durch die im § 7 Abs 2 GVG 2001 nicht enthaltene Wortfolge „nach Maßgabe allfälliger Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen“ zum Ausdruck gebracht wird.

3. Der im Rahmen des Begutachtungsverfahrens neu eingefügte Abs 2 behandelt einen Sonderfall einer Bewirtschaftungsverpflichtung und knüpft an die im § 7 Abs 2 Z 6, 10 und 11 enthaltenen Ausnahmetatbestände an: Gemäß § 7 Abs 2 Z 6, 10 und 11 ohne Zustimmung der Grundverkehrsbehörde erworbene Grundstücke dürfen bis zur Realisierung der Zweckbestimmung keiner Nutzung zugeführt werden, die dessen Qualifikation als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinn des § 2 Abs 1 Z 1 ausschließt. Im Unterschied zu Abs 1 ergibt sich aus dieser Bestimmung keine positive Verpflichtung des Rechtserwerbers, das genehmigungsfrei erworbene Grundstück einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung im Sinn des § 2 Abs 4 zuzuführen, wenn es sich dabei um ein Grundstück im Sinn des § 2 Abs 1 lit b oder c handelt, sondern lediglich die Verpflichtung, alles zu unterlassen, um das Grundstück bereits vor einer Realisierung der künftigen Zweckbestimmung endgültig der Land- oder Forstwirtschaft zu entziehen. Im Besonderen ist es im Fall des § 2 Abs 1 Z 1 lit c und Z 2 lit c dem Rechtserwerber verwehrt, die fehlenden rechtlichen Rahmenbedingungen für eine (vorgefundene, jedoch rechtsgrundlose) abweichende Nutzung, etwa durch die Einholung von behördlichen Genehmigungen, herzustellen. Um der Verpflichtung des Abs 2 zu entsprechen wird es in der Regel genügen, die zum Zeitpunkt des Rechtserwerbs vorgefundene Nutzung aufrecht zu erhalten.

Gleiches gilt auch für Rechtserwerbe unter Anwendung des § 9 Z 3.

Abs 2 schließt – von der zeitlichen Komponente her betrachtet – eine Lücke, die sich daraus ergeben kann, dass zwischen dem Zeitpunkt des (genehmigungsfreien) Rechtserwerbs und der Realisierung der Zweckbestimmung bzw des ein „wichtiges öffentliches Interesse“ begründenden Vorhabens manchmal ein längerer Zeitraum liegen kann, in dem also die Realisierung der Zweckbestimmung oder des „wichtigen öffentlichen Interesses“ gleichsam „in Schwebe“ ist.

Die Voraussetzungen für einen genehmigungsfreien Rechtserwerb (arg etwa: § 7 Abs 2 Z 10 „Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung“) erfassen jedoch nicht den Zeitraum dieses Schwebezustandes, sondern die in diesem Fall zu treffenden und vertraglich festgelegten Maßnahmen können erst in dem Zeitpunkt zu greifen beginnen, in dem sich die Nichtrealisierung oder Nichtrealisierbarkeit der Zweckbestimmung materialisiert. Diese zeitliche Lücke zwischen dem genehmigungsfreien Rechtserwerb und der definitiven Entscheidung über das weitere Schicksal des genehmigungsfrei erworbenen Grundstücks in Bezug auf dessen Zweckbestimmung schließt Abs 2, wobei der Grundgedanke hier wie auch jener im Anwendungsbereich des § 9 Z 3 ist, dass ein land- oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück so lange als möglich auch einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben soll.

4. Als „besonders berücksichtigungswürdige Gründe“ im Sinn der Z 1 des Abs 3 gelten etwa Krankheiten des Nutzungsverpflichteten, Epidemien, Katastrophen oder die Gesellschaft erfassende krisenhafte Entwicklungen. Soweit sich das Vorliegen von solchen Gründen nicht bereits auf Grund der objektiven Umstände ergibt, sind diese vom Ausnahmewerber entsprechend nachzuweisen.

5. Eine Ausnahme gemäß Abs 3 kann auch unter Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen erteilt werden. Auf § 30 sowie die Erläuterungen dazu wird verwiesen.

6. Zu den Konsequenzen einer dem § 10 Abs 1 widersprechenden Nutzung wird auf die Bestimmungen des 5. Abschnitts, im Besonderen auf § 58 und die Erläuterungen dazu verwiesen.

Vorbemerkungen zu den Bestimmungen des 3. Abschnitts („Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Baugrundstücken („Grauer Grundverkehr“; §§ 11 bis 19):

A. Unionsrechtlicher Rahmen:

1. Einleitend wird auf Pkt 1 bis 4 der Vorbemerkungen zum 1. Abschnitt verwiesen.

2. Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Baugrundstücken hat der EuGH die folgenden Ziele als im Allgemeininteresse liegend anerkannt, mit denen auch Beschränkungen der Kapitalverkehrsfreiheit gerechtfertigt werden können:

- Raumplanerische Ziele wie die Erhaltung einer dauerhaft ansässigen Bevölkerung und einer vom Tourismus unabhängigen Wirtschaftstätigkeit (EuGH vom 1. Juni 1999, C-302/97 (Konle), vom 5. März 2002, C-515/99 (Reisch) sowie vom 15. März 2003, C-300/01 (Salzmann)).

3. Ein Genehmigungsvorbehalt für den Erwerb von Baugrundstücken stellt nach Ansicht des EuGH allerdings einen unverhältnismäßigen Eingriff in Art 63 AEUV dar, weil die Ziele des Baugrundverkehrs auch mit dem gelinderen Mittel eines Anmeldesystems, verbunden mit nachträglichen Sanktionen, verwirklicht werden können; als derartige nachträgliche Sanktionen kommen die Verhängung von Geldbußen, der Erlass eines Bescheides, mit welchem dem Erwerber die sofortige Beendigung der unzulässigen Verwendung des Grundstücks unter Androhung der Zwangsversteigerung aufgetragen wird, oder die Feststellung der Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts mit anschließender Wiederherstellung des ursprünglichen Grundbuchstands in Betracht (EuGH vom 1. Juni 1999, C-302/97 (Konle) sowie vom 5. März 2002, C-515/99 (Reisch)). Selbiges gilt auch für unbebaute Baugrundstücke (EuGH vom 15. Mai 2003, C-300/01 (Salzmann)).

B. Verfassungsrechtlicher Rahmen:

1. Gemäß Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG sind „Regelungen, die den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen“ der Landesgesetzgebung vorbehalten. Diese Sonderzivilrechtskompetenz der Länder geht auf das im BGBl unter der Nr 276/1992 kundgemachte Bundesverfassungsgesetz, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 geändert wird, zurück. Damit ist der Bundesverfassungsgesetzgeber einem Wunsch der Länder im Zusammenhang mit der sich intensivierenden europäischen Integration nachgekommen (vgl dazu die Erläuterungen, BlgNr 372, XVIII. GP: „Entsprechend dem Wunsch nach Übertragung der Kompetenz für die Regelung des Grundverkehrs auf die Länder sieht der vorliegende Entwurf nunmehr eine entsprechende Länderkompetenz zur Regelung des Verkehrs mit Baugrundstücken vor.“).

(Nur der Vollständigkeit halber: Bereits im Jahr 1990 sollte die Zuständigkeit zur Erlassung von Regelungen, womit der Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterworfen wird, auf die Länder übertragen werden; von dieser Kompetenzbegrenzung wurde jedoch bis zu dem im BGBl unter Nr 276/1992 kundgemachten Bundesverfassungsgesetz Abstand genommen; vgl diesbezüglich die Regierungsvorlage zum Bundesverfassungsgesetz vom 26. Juli 1990, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz von 1929 geändert wird (BlgNR 1315, XVII. GP, arg. Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG: „jedoch mit Ausschluß von Regelungen, die den Grundstücksverkehr für Ausländer, einschließlich des Rechtserwerbs von Todes wegen, und den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen;“) den Bericht des Verfassungsausschusses dazu (BlgNr 1452, XVII. GP) und Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG in der Fassung des Bundesverfassungsgesetzes BGBl Nr 445/1990 (arg: „mit Ausschluß von Regelungen, die den Grundstücksverkehr für Ausländer, einschließlich des Rechtserwerbs von Todes wegen durch Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen;“))

2. Den Erläuterungen folgend bezieht sich die Sonderzivilrechtskompetenz der Länder nur auf „bebaute oder zur Bebauung bestimmte Grundstücke“, worunter „nicht nur (...) Grundstücke, die bereits bebaut sind, sondern auch (...) Grundstücke, deren Bebauung aufgrund widmungsrechtlicher Vorschriften zulässig ist“, zu verstehen sind.

3. Der Bericht des Verfassungsausschusses (BlgNR 470, XVIII. GP) hält zudem fest, dass sich der Umfang der den Ländern zu übertragenden Regelungszuständigkeit für den Baugrundstücksverkehr nach dem Inhalt

der „derzeit in Geltung stehenden Landesgesetze betreffend den Ausländergrundverkehr sowie betreffend den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr“ (vgl dazu jedoch Art II des Gesetzes BGBl Nr 276/1992) bestimmt. „Von der vorliegenden Kompetenzübertragung nicht gedeckt“ – so der Ausschussbericht weiter – „ist daher insbesondere die Festlegung folgender Regelungsinhalte: Regelungen betreffend eine gesetzliche oder behördliche Preisbestimmung (abgesehen von der Möglichkeit, eine Genehmigungsversagung vorzusehen, wenn die Gegenleistung den Verkehrswert des Grundstücks erheblich übersteigt), Regelungen betreffend Eintritts- oder Vorkaufsrechte zugunsten einer Gebietskörperschaft und Enteignungsregelungen.“ Derartige Regelungen sind in der Zivilrechtskompetenz des Bundes verblieben; diese Beschränkung des Kompetenzbereichs des Landesgesetzgebers hat in letzter Konsequenz auch Auswirkungen auf die Wahl der Mittel, um die mit den Bestimmungen dieses Abschnitts verfolgten Interessen zu verwirklichen.

Der Ausschussbericht bewegt sich diesbezüglich auf der Linie der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, nach der „die Materie des (hier: land- oder forstwirtschaftlichen) Grundverkehrs auf prohibitive Maßnahmen beschränkt (ist)“ und „nicht die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers (enthält), eine beabsichtigte Eigentumsveränderung an einem land- und forstwirtschaftlichen Grundstück zum Anlass zu nehmen, anstelle eines Eigentumserwerbers einen anderen zu bestimmen“ (Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes vom 3. Juli 1968, VfSlg 5.751, vom 11. März 1969, VfSlg 5.911 sowie vom 13. Juni 1975, VfSlg 7.563).

4. Eine weitere Beschränkung des Kompetenzbereichs des Landesgesetzgebers ergibt sich aus dem VfGH-Erkenntnis vom 18. Dezember 1992 (VfSlg 13.322), wonach „systematische Erwägungen, teilweise iVm. den Materialien zur B-VG-Novelle 1992, zeigen, daß die gesetzliche Einräumung von Vorkaufs- und anderen Rechten für Gebietskörperschaften (hier: Gemeinden) – weiterhin – nicht in die Landeskompetenz fällt. Denn wenn (...) bis zur B-VG-Novelle 1992 generell die Erlassung gesetzlicher Regelungen über die Einräumung von Vorkaufsrechten zugunsten von Gebietskörperschaften nicht in die Landeszuständigkeit fiel, hätte ein Abgehen des Bundesverfassungsgesetzgebers von diesem Prinzip hinreichend deutlich zum Ausdruck gebracht werden müssen; dies ist aber offenkundig nicht der Fall“.

5.1. Eine weitere Einschränkung des Kompetenzbereichs des Landesgesetzgebers – nämlich auf den Bereich des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Baugrundstücken – ergibt sich aus dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 28. Juni 2011 (VfSlg 19.427): Der Verfassungsgerichtshof hat mit diesem Erkenntnis die Bestimmung des § 4 Abs 2 lit b des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 (LGBl Nr 61/1996 idF LGBl Nr 85/2005), welche jeden originären Erwerb des Eigentums an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken einer Genehmigungspflicht durch die Grundverkehrsbehörde unterwarf, als verfassungswidrig aufgehoben und ausgesprochen, dass „die Ersitzung eine Form des originären - und nicht des rechtsgeschäftlichen – Eigentumserwerbs (ist). Der originäre Eigentumserwerb ist eine vom Gesetz selbst beim Zutreffen bestimmter Tatbestandsmerkmale angeordnete Rechtsfolge. Sind die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben, tritt der Eigentumserwerb ipso iure ein“, und hat der VfGH ausgesprochen, „dass Regelungen über die Ersitzung grundsätzlich als solche über originären Eigentumserwerb gemäß Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG dem Zivilrechtswesen zuzuordnen sind“.

Die verfahrensgegenständliche Regelung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 beseitigt, so der Gerichtshof weiter, „durch die Versagung der Genehmigung eine vom Gesetz angeordnete zivilrechtliche Rechtsfolge, nämlich diejenige dass der Eigentumserwerb unmittelbar aufgrund des Gesetzes eintritt, weshalb § 4 Abs 2 lit b des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 keinen ergänzenden Inhalt zu einer Verwaltungsvorschrift des Landes enthält, sondern eine rechtstechnisch selbständige Regelung der Rechtsfolge des Eintritts eines originären Eigentumserwerbs. Eine solche Bestimmung kann nicht auf Art 15 Abs 9 B-VG gestützt werden.“

5.2. In seinem Erkenntnis vom 26. November 2015 (VfSlg 20.029) hat der Verfassungsgerichtshof auf seine Erwägungen im Erkenntnis VfSlg 19.427 zurückgegriffen und eine Bestimmung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1970, durch die jeder originäre Rechtserwerb durch Ausländer einer Genehmigungspflicht durch die Grundverkehrsbehörde unterworfen wurde, mit der Begründung, dass „die in VfSlg 19.427/2011 angestellten Überlegungen zur kompetenzrechtlichen Zulässigkeit landesgesetzlicher Genehmigungspflichten für originäre Eigentumserwerbe an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken auf die Beurteilung der Verfassungskonformität der hier angefochtenen Wendung zur Gänze übertragbar (sind), sodass sie aus denselben Gründen wie die behobene Nachfolgeregelung verfassungswidrig war“, als verfassungswidrig aufgehoben.

5.3. Wenn auch zur Frage der Verfassungskonformität einer Genehmigungspflicht von originären Rechtserwerben an Baugrundstücken kein Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vorliegt, scheint eine solche im Hinblick auf die beiden angeführten Erkenntnisse nicht gegeben.

Zu § 11 („Anwendungsbereich, Zielsetzungen, Behörden“):**Zu Abs 1:**

1. Die Bestimmungen des 2. Abschnitts gelten nur für rechtsgeschäftliche Erwerbe an Baugrundstücken (vgl dazu die Ausführungen unter Pkt 5 der Vorbemerkungen).

2. Der Anwendungsbereich der Bestimmungen des 2. Abschnitts ist eingeschränkt auf Baugrundstücke, die in einer Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde (§ 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009) oder in einem Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet (§ 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009) liegen.

Der „rote Faden“ der Bestimmungen dieses Abschnitts ist: Wohnraum soll zu Wohnzwecken – als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz – genutzt werden (§ 16), touristische Objekte und Nutzungseinheiten sollen (weiterhin) als solche genutzt oder zu Wohnzwecken – auch hier wiederum als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz (§ 17) – zur Verfügung gestellt werden.

2.1. Diese Einschränkung ist in Bezug auf die Nutzung von Wohnungen als Zweitwohnung vor dem Hintergrund der Ziele des Abs 2 („Eindämmung von Zweitwohnnutzungen“) und der damit im Zusammenhang stehenden Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – dessen § 31 – zu sehen.

Gemäß § 31 Abs 2 ROG 2009 ist die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden oder -gebieten raumordnungsrechtlich beschränkt in dem Sinn, dass die Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnung dort nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig ist. In Gemeinden, die keine Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden sind, oder außerhalb von Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten unterliegt die Nutzung von Wohnungen als Zweitwohnung keinen raumordnungsrechtlichen Beschränkungen, weshalb aus dem sachlichen Anwendungsbereich der Bestimmungen über den „Grauen Grundverkehr“ von vorneherein solche Gemeinden und (Gemeinde-)Gebiete auszunehmen sind.

2.2. In Bezug auf touristische Objekte und Nutzungseinheiten sind die Einschränkungen des Anwendungsbereichs der Bestimmungen dieses Abschnitts vor dem Hintergrund des im Abs 2 formulierten „Vorrangs der Begründung von Hauptwohnsitzen vor anderen Nutzungen, insbesondere vor einer Nutzung als Zweitwohnung oder als bloße Kapitalanlage“ zu sehen. Zwar ist die Umwandlung von touristischen Objekten und Nutzungseinheiten in Wohnraum möglich und durchaus auch erwünscht, allerdings nur insoweit, als dies zur Begründung von Hauptwohnsitzen oder ständigen Wohnsitzen erfolgt. Auch hier kommt die Beschränkung des § 31 ROG 2009 zum Tragen: In Gemeinden, die keine Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden sind, oder außerhalb von Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten unterliegt die Nutzung von Wohnungen als Zweitwohnung keinen raumordnungsrechtlichen Beschränkungen, weshalb dort auch die Umwandlung von touristischen Objekten und Nutzungseinheiten in (Zweit-)Wohnraum – rein grundverkehrsrechtlich betrachtet – zulässig und möglich ist.

Zu Abs 2:

1. Abs 2 legt diejenigen Ziele fest, die mit den Bestimmungen dieses Abschnitts verfolgt werden.

2. Diese Ziele ergeben sich zunächst aus den Erläuterungen zum Bundesverfassungsgesetz BGBl Nr 276/1992 (BlgNR 372, XVIII GP):

„Hintergrund des von den Ländern festgestellten Regelungsbedarfs ist der trotz zumeist großzügiger Ausweitung von Baugebiet in den Flächenwidmungsplänen der Gemeinden zunehmende Druck auf die Siedlungsränder. Ein Grund für das Begehren nach immer neuen Baulandwidmungen liegt darin, daß die vorhandenen Bauflächen nicht selten von Personen erworben werden, die nicht die Absicht haben, diese Grundstücke überhaupt oder in absehbarer Zeit zu bebauen. Solche Grunderwerbe behindern aber die sinnvolle Ausnützung des inneren Siedlungsraumes und laufen den Zielen der Raumplanung, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie den Interessen der Landwirtschaft entgegen. Diese zu schaffende Kompetenz der Länder soll somit landesgesetzliche Regelungen ermöglichen, um im Bedarfsfalle spekulativer Baulandhortung entgegenwirken zu können.“

2.1. Wie der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 22. März 1993 (VfSlg 13.386) bereits ausgesprochen hat, ist es „Aufgabe des Gesetzgebers, im Rahmen der Verfassung rechtspolitische Ziele vorzugeben und die zur Zielerreichung vorgesehenen Maßnahmen zu regeln.“ Dabei ist es dem Gesetzgeber jedoch nicht verwehrt, im Zusammenhang mit der zu regelnden Materie alle öffentlichen Zwecke und daher auch die des Bundes zu erfassen (Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 2. Oktober 1973, VfSlg 7.138) sowie die auf Gemeindeebene angesiedelten, durch die Instrumente der örtlichen Raumplanung verfolgten Zielsetzungen (Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes vom 10. Dezember 1996, VfSlg 14.704 und vom 6. Oktober 2004, VfSlg 17.318) zu verfolgen. Im Erkenntnis VfSlg 14.704/1996 hat der Gerichtshof darüber hinaus ausgesprochen, dass „das (hier: Tiroler Grundverkehrs-)Gesetz offenbar – verfassungs-

rechtlich unbedenklich – darauf ab(zielt) zu verhindern, daß ein raumordnungspolitisch unerwünschter Zustand (nämlich eine dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan dadurch widersprechende Nutzung, daß ein als Baufläche gewidmetes Grundstück unverbaut ist) perpetuiert wird.“

Der Begriff der „Raumordnung“ im ersten Satz des Abs 2 ist weit zu verstehen – nicht nur im Sinn der im Raumordnungsgesetz 2009 getroffenen Festlegungen – sondern auch im Sinn der darauf aufbauenden Pläne und Programme.

2.2. Die im dritten und vierten Satz des Abs 2 formulierten Ziele entsprechen wörtlich den im § 1 Abs 2 Z 3 des Grundverkehrsgesetzes 1993, LGBl Nr 152/1993, formulierten Zielen. Die darauf Bezug habenden Erläuterungen (BlgLT 481, 5. Sess. der 10. GP) betonen, dass es dem Gesetzgeber dabei um eine möglichst breite Streuung des Grundeigentums, und zwar auch in der Form von Wohnungseigentum, geht. Die Stoßrichtung dieser Zielbestimmung ist – auch unter Rückgriff auf die bereits zitierten Erläuterungen – die Verhinderung von Grundspekulation, Baulandhortung, Neuentstehen von Großgrundbesitz und anderer zu missbilligender Umstände, „die zu den derzeitigen Verhältnissen am Boden- und Wohnungsmarkt geführt haben.“

2.3. Die Erläuterungen zum Bundesverfassungsgesetz BGBl Nr 276/1992 (BlgNR 372, XVIII GP) betonen auch, dass „als Schranken der neuen Landeskompetenz "insbesondere" die Grundrechte und das Europarecht“ gelten, nicht jedoch relevante Gesetzgebungskompetenzen des Bundes, wie etwa das im Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG angeführte „Volkswohnungswesen“. Gerade das wäre aber vor dem Hintergrund zu erwarten gewesen, dass das einschlägige Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes (Erkenntnis vom 12. März 1985; VfSlg 10.403), mit dem ein unzulässiger Eingriff in eben diese Kompetenz (freilich durch eine Leerstandsabgabe) judiziert wurde, nur ein paar Jahre zuvor ergangen ist. Es ist daher davon auszugehen, dass durch das Bundesverfassungsgesetz BGBl Nr 276/1992 die Kompetenzverteilung dahingehend geändert wurde, dass mit den Mitteln des landesrechtlich regelbaren Grundverkehrsrechts (und nur mit diesen), zu denen auch Erklärungen im Rahmen von Anzeigeverfahren gehören (vgl zB *Berka*, ZfV 1994 294; *Bußjäger*, bbl 2020, 41), auch dem Wohnungsleerstand (arg "bebaute Grundstücke") entgegengewirkt werden kann, ohne unzulässig in die Kompetenz "Volkswohnungswesen" einzugreifen.

2.4. Der dritte Satz des Abs 2 räumt dem öffentlichen Interesse an der Begründung von Hauptwohnsitzen und sonstigen, „im öffentlichen Interesse gelegenen Zielen“ den Vorrang vor anderen Nutzungen (Zweitwohnnutzung, Kapitalbildung) ein. Als „öffentliche Interessen“ kommen solche in Betracht, die sich – unter den großen Überschriften „Wohnen“ und „Arbeiten“ – auch aus den Zielen der Raumordnung ergeben, wie aus einem verantwortungsvollen Umgang mit und einer nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, dem Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und der Vermeidung von Zersiedelungen, dem Gleichgewicht der Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit, der Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität, aus dem Ziel einer entsprechenden Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne in zumutbarer Entfernung, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen, einer bestmöglichen Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete, sowie insgesamt und primär aus dem Ziel der Schaffung der Voraussetzungen für leistbares Wohnen.

Diese Ziele gewinnen vor allem auf der Ebene des § 18 Abs 3 Z 2 praktische Bedeutung, da nur solche Ausnahmen und Abweichungen von einer Nutzungsverpflichtung zugelassen werden können, die eine Beeinträchtigung der Ziele des „Grauen Grundverkehrs“ nicht befürchten lassen.

Zu Abs 3:

1. Abs 3 ist im Vergleich zur Rechtslage nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 eine weitere zentrale Neuerung des Gesetzes. In dieser Bestimmung werden die Zuständigkeiten der Behörden zur Vollziehung des Gesetzes in Bezug auf den Rechtsverkehr mit Baugrundstücken neu geordnet.

Gemäß dem geltenden § 27 Abs 1 GVG 2001 kommt die Vollziehung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 in Bezug auf den Rechtsverkehr mit Baugrundstücken dem Bürgermeister (Z 1; hinsichtlich der Ausstellung von Bescheinigungen gemäß 13d Abs 4 GVG 2001 und der Wahrnehmung der ihm gemäß § 32a zukommenden Überwachungsaufgaben) und der Landesregierung (Z 4 lit a für Rechtserwerbe durch nicht gleichgestellte Ausländer sowie Z 4 lit e hinsichtlich der Sicherstellung einer gesetzeskonformen Nutzung von Baugrundstücken) zu. Darüber hinaus sind Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die Baugrundstücke betreffen, dem Bürgermeister anzuzeigen (§ 13c GVG 2001).

2. Diese Zuständigkeiten werden bei der/dem Grundverkehrsbeauftragten konzentriert. Die zentralen Eckpunkte dieser Neuordnung sind:

2.1. Die bisher in den §§ 13c und 27 Abs 1 Z 1 GVG 2001 festgelegten Zuständigkeiten des Bürgermeisters entfallen – insofern wird hier wieder die Rechtslage vor dem Inkrafttreten des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 hergestellt (vgl dazu § 33 Abs 1 GVG 1993, LGBl Nr 152/1993 sowie § 33 Abs 1 GVG 1997, LGBl Nr 11/1997); diese Zuständigkeiten gehen auf die/den Grundverkehrsbeauftragte(n) über.

2.2. Die dem Bürgermeister bisher zugewiesene Zuständigkeit zur Überwachung der Nutzung eines Baugrundstücks nicht als Zweitwohnung (§ 32a GVG 2001) ist von diesem (bisher) im übertragenen Wirkungsbereich wahrzunehmen; auch diese Zuständigkeit geht auf die/den Grundverkehrsbeauftragte(n) über.

2.3. Neu ist auch die Einrichtung der „Ausnahmenkommission“ (§ 47): Die Einrichtung dieser Behörde geht auf Anregungen der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg sowie der Wirtschaftskammer Salzburg im Begutachtungsverfahren zurück; diese Behörde soll, da sich ihr Zuständigkeitsbereich ausschließlich auf den Bereich des „Grauen Grundverkehrs“ erstreckt, ein Gegengewicht zur bzw zum in diesem Bereich sonst monokratisch tätigen Grundverkehrsbeauftragten darstellen.

Im Rahmen des „Grauen Grundverkehrs“ ist die Ausnahmenkommission für die Vollziehung des § 18 Abs 3 zuständig.

2.4. Soweit in anderen Bestimmungen dieses Gesetzes auf die „zuständige Behörde“ verwiesen wird – etwa in den grundbuchsrechtlichen Bestimmungen oder in den verfahrensrechtlichen Regelungen – ist im Fall eines Rechtserwerbs an Baugrundstücken darunter jedenfalls die/der Grundverkehrsbeauftragte zu verstehen.

2.5. Die organisationsrechtlichen Bestimmungen zur Einrichtung der Grundverkehrskommission sind im § 45, diejenigen für die Einrichtung der Ausnahmenkommission sind im § 47 enthalten.

2.6. Eine tabellarische Darstellung der neu begründeten Zuständigkeiten im Vergleich zur Rechtslage nach dem Grundverkehrsgesetz 2001 ergibt das folgende Bild (Abkürzungsverzeichnis: „BM“ = Bürgermeister im eigenen oder übertragenen Wirkungsbereich; „BGVKomm“ = die gemäß § 28 GVG 2001 eingerichtete Bezirksgrundverkehrskommission; „BVB“ = Bezirksverwaltungsbehörde; „LReg“ = Landesregierung; „LGVKomm“ = die neue, gemäß § 46 eingerichtete Grundverkehrskommission; „GVBeauf“ = die/der gemäß § 45 neu eingerichtete Grundverkehrsbeauftragte):

	Grundverkehrsgesetz 2001			Grundverkehrsgesetz 2023		
		Behörde	Kostenträger § 2 F-VG		Behörde	
Amtshandlung			alt	neu		
Bescheinigung	§ 13b Abs 2	BM	Gemeinde	Gemeinde	BM	§ 12 Abs 2
Fristverlängerung zur Aufnahme der Nutzung				Land	GVBeauf	§§ 16 Abs 3 und 17 Abs 2
Ausnahme				Land	AusKomm	§ 18
Bescheinigung (Ausnahme Erklärungspflicht)	§ 13d Abs 4	BM	Gemeinde	Gemeinde	BM	§ 16 Abs 2 Z 1 bis 3
Bescheinigung (Erklärung)	§ 13d Abs 4	BM	Gemeinde	Land	GVBeauf	§ 19
Auftrag	§ 16a	BGVKomm/ LReg	Land	Land	GVBeauf	§ 59
Zwangsversteigerung	§ 17ff	BGVKomm/ LReg	Land	Land	GVBeauf	§§ 33 ff
Erwerb von Todes wegen	§ 22ff	BGVKomm/ LReg/ BM	Land/ Gemeinde	Land	GVBeauf	§§ 38 ff

Vorbemerkungen zum 2. Unterabschnitt („Allgemeine Bestimmungen“; §§ 12 und 13):

Im zweiten Unterabschnitt sind die zentralen Begriffsbestimmungen des Gesetzes enthalten. Neben dem Begriff des „Baugrundstücks“ sind die Begriffe des „Hauptwohnsitzes“, des „ständigen Wohnsitzes“, der „Zweitwohnung“ und der „touristischen Objekte und Nutzungseinheiten“ für das Verständnis und die Vollziehung des Gesetzes von zentraler Bedeutung. Der Begriff des „Baugrundstücks“ ist der dabei zentrale Begriff dieses Abschnitts und wird daher den weiteren Begriffsbestimmungen in einer eigenen Begriffsbestimmung vorangestellt. Diesen weiteren Begriffen ist jeweils eine gesonderte Bestimmung gewidmet.

Zu § 12 („Baugrundstücke“):**Zu Abs 1:**

Diese Bestimmung entspricht vollinhaltlich und wortident dem durch die Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 (LGBI Nr 70/2012) in das Grundverkehrsgesetz 2001 aufgenommenen § 13b.

Zu Z 1:

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

Für den Inhalt des Begriffs des „Baugrundstücks“ ist zentral, dass davon solche Grundstücke nicht erfasst sind, die in einer Widmungskategorie gemäß § 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009 liegen. Im Begutachtungsverfahren wurde gefordert, auch Grundstücke, die in einer der Widmungskategorien gemäß § 30 Abs 1 Z 7 ROG 2009 („Gewerbegebiet“) und § 30 Abs 1 Z 8 ROG („Industriegebiet“) liegen, auszunehmen. Dieser Forderung wurde nicht nachgekommen, zumal diese übersieht, dass auch in diesen Widmungskategorien Wohnen – als „betrieblich bedingtes Wohnen“ – möglich und zulässig ist; diese Wohnnutzungen sollen erhalten bleiben (vgl dazu die im § 13 Z 2 enthaltene Begriffsbestimmung des „Ständigen Wohnsitzes“, der auch die Berufsausübung mit umfasst).

Zu Z 2:

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 § 7 Abs 2 Z 10 erfassten Grundstücke für eine zukünftige Ausweisung als Bauland in Betracht, weshalb auch diese Grundstücke in den Begriff des Baugrundstücks und damit in den Anwendungsbereich der Bestimmungen dieses Abschnitts einbezogen werden.

Zu Z 3:

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.

Für den Inhalt des Begriffs des „Baugrundstücks“ ist zentral, dass davon solche Grundstücke nicht erfasst sind, die in einer Widmungskategorie gemäß § 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009 liegen (§ 12 Abs 1 Z 1 und 3) oder die gemäß dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde für eine Baulandausweisung der Kategorie „Zweitwohnungsgebiet“ (§ 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009) in Betracht kommen (§ 12 Abs 1 Z 2 lit d).

Diese Einschränkung des Begriffsinhalts ergibt sich aus der Zielsetzung der Bestimmungen dieses Unterabschnitts: Gemäß § 11 Abs 2 kommt beim Verkehr mit Baugrundstücken der Begründung von Hauptwohnsitzen und der Deckung des Bedarfes für im öffentlichen Interesse gelegene Zwecke der Vorrang vor anderen Nutzungen, insbesondere vor einer Nutzung als Zweitwohnung oder als bloße Kapitalanlage, zu. In ausgewiesenen oder geplanten Zweitwohngebieten kommt diese Zielsetzung nicht zum Tragen, da hier eine Zweitwohnnutzung eben nicht ausgeschlossen ist.

Zu § 13 („Weitere Begriffsbestimmungen“):**Zu Z 1 („Hauptwohnsitz“):**

1. Der Hauptwohnsitzbegriff folgt Art 6 Abs 3 B-VG. Danach ist der Hauptwohnsitz einer Person dort begründet, wo sie sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, hier den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen zu schaffen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen einer Person auf mehrere Wohnsitze zu, so hat sie jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem sie das überwiegende Naheverhältnis hat. Da es sich bei Wohnungen um Unterkünfte im Sinn des Meldegesetzes 1991 handelt, deckt er sich auch mit dem Hauptwohnsitzbegriff des § 1 Abs 7 MeldeG 1991, was nicht nur zu einer leichteren administrativen Handhabbarkeit der daran anknüpfenden Regelungen führt, sondern auch Gesichtspunkten der Verwaltungsökonomie und der Einheitlichkeit der Rechtsordnung Rechnung trägt. In diesem Sinn ist es auch nicht möglich, dass eine Person, die melderechtlich ihren Hauptwohnsitz außerhalb von Salzburg (zB in Wien) hat, durch die Bezeichnung ihres weiteren Wohnsitzes in Salzburg diesen zum Hauptwohnsitz erklärt.

2. Zu Auslandssachverhalten wird in den Erläuterungen zum Meldegesetz (BlgNR 1334, XVIII GP) ausgeführt: „Die Frage, ob sich ein Mensch im Bundesgebiet niedergelassen hat, soll im Rahmen der gesamten Lebensumstände dieses Menschen – also auch der auslandsbezogenen – beantwortet werden. Die österreichische Rechtsordnung nimmt damit keine Geltung für das Ausland in Anspruch, sondern sie berücksichtigt

Lebenssachverhalte, die im Ausland verwirklicht werden, für die Geltung inländischer Rechtsverhältnisse. Demnach kommt für Ausländer ein zentraler örtlicher Anknüpfungspunkt im Inland nur dann in Betracht, wenn die Voraussetzungen hierfür auch unter Bedachtnahme auf im Ausland bestehende örtliche Anknüpfungspunkte dieses Menschen vorliegen.“

3. Soweit das Vorliegen eines Hauptwohnsitzes im Zusammenhang mit der Frage der Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung strittig ist, kann die zuständige Behörde nach § 38 AVG vorgehen und diese Frage als Vorfrage nach der über die maßgebenden Verhältnisse gewonnenen eigenen Anschauung beurteilen und diese Beurteilung ihrer eigenen Entscheidung zu Grunde legen. Sie kann aber auch das Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung der Vorfrage aussetzen, wenn die Vorfrage schon den Gegenstand eines anhängigen Reklamationsverfahrens gemäß § 17 MeldeG 1991 bildet oder ein solches Verfahren gleichzeitig anhängig gemacht wird. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes darf in einem Reklamationsverfahren gemäß § 17 MeldeG 1991 die bis dahin für den Hauptwohnsitz des Betroffenen ausschließlich maßgebliche „Erklärung des Meldepflichtigen“ dahingehend hinterfragt werden, ob der erklärte Hauptwohnsitz den in Art 6 Abs 3 B-VG bzw § 1 Abs 7 MeldeG 1991 normierten objektiven Kriterien entspricht: „Die Lösung der im Reklamationsverfahren maßgeblichen Rechtsfrage des Hauptwohnsitzes des Betroffenen hängt an dem materiell-rechtlichen Kriterium ‚Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen‘. Bei der Beurteilung dieses Tatbestandsmerkmals kommt es auf eine Gesamtschau an, bei welcher vor allem folgende – nunmehr ausdrücklich in dem mit der Novelle vom 30. März 2001, BGBl. I Nr. 28/2001, eingefügten Abs 8 des § 1 Meldegesetz festgeschriebenen – Bestimmungskriterien maßgeblich sind: Aufenthaltsdauer, Lage des Arbeitsplatzes und der Ausbildungsstätte, Wohnsitz der übrigen, insbesondere der minderjährigen Familienangehörigen und der Ort, an dem sie ihrer Erwerbstätigkeit nachgehen, ausgebildet werden oder die Schule und den Kindergarten besuchen, Funktionen in öffentlichen und privaten Körperschaften. Um dem Ziel des Reklamationsverfahrens gemäß § 17 Abs 3 Meldegesetz entsprechen zu können, hat die Behörde (§ 17 Abs 1 Meldegesetz) in ihrer Entscheidung für die Beurteilung des Mittelpunktes der Lebensbeziehungen des Betroffenen als wesentliches Tatbestandsmerkmal eines Hauptwohnsitzes gemäß § 1 Abs 7 Meldegesetz eine Gesamtbetrachtung seiner beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen vorzunehmen“ (Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 16. September 2003, ZI 2002/05/0939). Die im § 17 Abs 3 MeldeG 1991 normierte besondere Mitwirkungspflicht der Parteien schließt deren Verpflichtung ein, zu strittigen Umständen in Form verbindlicher und nachvollziehbarer Erklärungen und Erläuterungen Stellung zu nehmen. (VfSlg 16.285/2001).

Zu Z 2 („Ständiger Wohnsitz“) und Z 3 („Zweitwohnung“):

1. Die Definition des Begriffs der „Zweitwohnung“ orientiert sich an der im § 5 Z 17 ROG 2009 enthaltenen Begriffsbestimmung für den Begriff der „Zweitwohnung“: Dort wird dieser Begriff negativ definiert als „Wohnung, die nicht genutzt wird als Hauptwohnsitz (lit aa), für die touristische Beherbergung von Gästen (lit bb), für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke, wie etwa die Bewirtschaftung von Almen oder Forstkulturen (lit cc), für Zwecke der Ausbildung oder der Berufsausübung, soweit dafür ein dringendes Wohnbedürfnis besteht (lit dd) oder für Zwecke der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen (lit ee)“.

Diejenigen raumordnungsrechtlichen Nutzungsarten, welche das Vorliegen einer Zweitwohnung ausschließen, sind von der Z 1 (Hauptwohnsitz; vgl § 5 Z 17 lit aa ROG 2009) und der Z 2 (ständiger Wohnsitz; vgl § 5 Z 17 lit cc bis ee ROG 2009) erfasst.

Eine „Zweitwohnung“ kann daher nicht gleichzeitig auch der Hauptwohnsitz sein, noch kann eine „Zweitwohnung“ - im Hinblick auf den Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten im § 5 Z 17 ROG 2009 – auch einen „ständigen Wohnsitz“ darstellen, wenn eine derartige Nutzung vorliegt.

2. Gemäß § 5 Z 17 lit bb ROG 2009 gelten Wohnungen, die für die touristische Beherbergung von Gästen verwendet werden, nicht als „Zweitwohnung“. Diese Nutzungsart fehlt in der Aufzählung der Nutzungsarten, welche einen „ständigen Wohnsitz“ im Sinn der Z 2 zu begründen geeignet sind. Das Fehlen dieser Nutzungsart in der Z 2 ist vor dem Hintergrund der im § 11 dargestellten Ziele und dem Inhalt der Erklärungspflicht zu sehen: Würde die Nutzungsart „touristische Beherbergung von Gästen“ nämlich geeignet sein, einen ständigen Wohnsitz zu begründen, wäre der Gegenstand eines Rechtsgeschäfts über den Umweg der an die Erklärung anknüpfenden Nutzungsverpflichtung auch einer solchen touristischen Nutzung zuzuführen, was ganz klar den Zielsetzungen der Bestimmungen zum „Grauen Grundverkehr“ widerspricht.

3. Der Begriff der „Zweitwohnung“ im Sinn der Z 3 ist nicht zu verwechseln mit dem im § 25 Z 2 verwendeten Begriff des „Zweitwohnsitzes“.

Das Interesse, das hinter den Begriffen „Zweitwohnung“ im „Grauen Grundverkehrs“ und „Zweitwohnsitz“ im Ausländergrundverkehr steht, ist ein jeweils verschiedenes: Der Begriff der „Zweitwohnung“ im „Grauen Grundverkehr“ soll möglichst viele unerwünschte Fallkonstellationen umfassen, um diese unterbinden zu können. Der Genehmigungstatbestand des § 25 Z 2 sollte dagegen möglichst eng gefasst sein und nur den Erwerb durch einen Ausländer zulassen, der das Objekt selbst und ausschließlich für sich als

Zweitwohnsitz verwendet, insbesondere sollen Mischnutzungen – eine Eigennutzung als Zweitwohnung und eine touristische Vermietung, wenn der Erwerber das Objekt nicht selber nutzt –, nicht genehmigungsfähig sein.

Zu Z 4 („Wohnung“):

1. Diese Begriffsbestimmung entspricht, was die zentralen Elemente einer „Wohnung“ – zusammenliegende, in sich abgeschlossene Räume, Wohnzwecke und die Möglichkeit der Führung eines eigenen Haushalts – anbelangt, dem § 2 Z 4 BauTG 2015.

2. Abweichend vom § 2 Z 4 BauTG 2015 wird jedoch die darin enthaltene Wortfolge „zu Wohnzwecken bestimmt“ durch die Verweisung auf § 9 Abs 4 BauPolG und durch die Wortfolge „und zu Wohnzwecken dient oder zu dienen geeignet sind“ ergänzt. Die Begründung für diese Ergänzungen liegen im § 9 Abs 4 BauPolG, wonach die Baubehörde mit der Erteilung einer Bewilligung auch die Art des Verwendungszweckes des Baues und seiner einzelnen Teile (Wohnung, Büro, Geschäftsräumlichkeit, Werkstatt, Garage, Lagerraum für Brennstoff udgl) festzulegen hat. Für die Zwecke des Grundverkehrs mit Baugrundstücken ist ein ausschließliches Abstellen auf solche Räumlichkeiten, die baubehördlich gemäß § 9 Abs 4 BauPolG als „Wohnung“ gewidmet sind, zu eng, da auch zu Wohnzwecken genutzte, jedoch im Ergebnis zweckentfremdete, weil baubehördlich anderweitig gewidmete Räumlichkeiten erfasst werden sollen.

Die Situation ist hier dieselbe wie im Bereich des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs: Dazu hat der Verfassungsgerichtshof wiederholt klargestellt, dass für die Qualifikation eines Grundstücks als „land- oder forstwirtschaftliches Grundstück“ nicht dessen raumordnungsrechtliche Widmung (so das Erkenntnis vom 26. Februar 2001 (VfSlg 16.067) oder vom 30. November 1993 (VfSlg 13.614) oder die im Grenz- oder Grundsteuernkataster eingetragene Benützungsort (so das Erkenntnis vom 6. Oktober 2004 (VfSlg 17.857) oder dessen Bezeichnung im Grundbuch (so das Erkenntnis vom 30. November 1992 (VfSlg 13.247) ausschlaggebend ist.

Genauso kommt es im Bereich des Verkehrs mit Baugrundstücken nicht ausschließlich auf behördliche Festlegungen, sondern auch auf die tatsächliche Nutzung oder Nutzungsmöglichkeit von Räumlichkeiten zu Wohnzwecken an. Dies wird durch die Wortfolge „und zu Wohnzwecken dienen oder zu dienen geeignet sind“ ausgedrückt; die im § 13 Z 4 nunmehr enthaltene Verweisung auf § 9 Abs 4 BauPolG sowie die ergänzende Wortfolge stellen somit klar, dass als Grundlage einer Bestimmung von Räumlichkeiten zu Wohnzwecken sowohl hoheitliche Festlegungen, aber auch privatautonome Willensentschlüsse in Betracht kommen können.

Diese Klarstellungen sind im Zusammenhang mit der Zweckentfremdung von Räumlichkeiten von wesentlicher Bedeutung:

- Werden als „Wohnung“ gemäß § 9 Abs 4 BauPolG bestimmte Räumlichkeiten zweckentfremdet und anderweitig – etwa als Arztpraxis – genutzt, ist ein privatautonomer Widmungsakt unbeachtlich; hier hat es bei der behördlichen Verwendungsbestimmung als „Wohnung“ zu bleiben.
- Werden dagegen nicht zu Wohnzwecken gemäß § 9 Abs 4 BauPolG gewidmete Räumlichkeiten, etwa Betriebs- oder Lagerräumlichkeiten, zweckentfremdet zu Wohnungen umgebaut und als solche dem Rechtsverkehr zugeführt, ist der privatautome Widmungsakt – und nicht die behördliche Festlegung – maßgeblich. Auch derartige Zweckentfremdungen sollen dem Grundverkehrsrecht unterstellt werden, da hier ein Einfallstor für Umgehungshandlungen, vor allem zur Schaffung von illegalen Zweitwohnsitzen, offen steht.

§ 13 Z 4 erfasst sowohl aktuell als „Wohnung“ genutzte Räumlichkeiten (arg: dienen“), als auch solche Räumlichkeiten, die diese Eignung bloß abstrakt aufweisen, also leerstehen (arg: „zu dienen geeignet sind“).

3. § 16 knüpft an diese Begriffsbestimmung an.

Zu Z 5 („Touristische Objekte und Nutzungseinheiten“), Z 6 („Apartments“), Z 7 („Apartmenthaus“), Z 8 („Apartmenthotel“) und Z 9 („Beherbergungsbetrieb“):

Die Notwendigkeit der Aufnahme von den in der Z 5 bis 9 enthaltenen Begriffsbestimmungen ergibt sich aus den im § 17 enthaltenen Bestimmungen. Zweck der in der Z 6 bis 9 enthaltenen Begriffsbestimmungen ist, den in der Z 5 enthaltenen Begriff der „touristischen Objekte und Nutzungseinheiten“ zu konkretisieren, an den die weiteren Bestimmungen des Gesetzes anknüpfen.

1. Die in der Z 6 lit a enthaltene Begriffsbestimmung für den Begriff des „Apartments“ entspricht vollinhaltlich der im § 5 Z 1 lit a ROG 2009 enthaltenen Begriffsbestimmung.

1.1. Wesentlich für das Vorliegen eines „Apartments“ ist, dass dieses nach seinem Verwendungszweck der Beherbergung von Gästen dient, wobei die Erbringung hoteltypischer Dienst- und Serviceleistungen nur in

sehr untergeordnetem Umfang erfolgt – letzteres ist an den dafür vorgesehenen Räumlichkeiten zu sehen und zu beurteilen. Ob die Beherbergung dabei in Form einer gewerblichen oder einer nicht-gewerblichen Vermietung erfolgt, ist nicht von Belang. Von Bedeutung ist aber, dass die Beherbergung von Gästen die hauptsächliche Verwendung der Nutzungseinheit darstellt. Dies unterscheidet das Apartment von Wohnungen und Verwendungen, bei denen die touristische Beherbergung nur eine (akzessorisch) zulässige Nebenverwendung der Hauptverwendung darstellt, wie zB die Privatzimmervermietung oder die Vermietung von Ferienwohnungen im Rahmen bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.

1.2. Die lit b der Z 6 bezieht in den Begriff des „Apartments“ auch wohnungseigentumstaugliche Wohnungen ein. Damit kommt es zu einer Gleichbehandlung von baulich in sich abgeschlossenen touristischen Nutzungseinheiten, die entweder aufgrund entsprechender Räumlichkeiten und Ausstattungen (Z 6 lit a) oder nach wohnungseigentumsrechtlichen Gesichtspunkten (Z 6 lit b) der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen dienen. Hier wie dort treten diese – für den vorübergehenden Aufenthalt bestimmte – Nutzungseinheiten in Konkurrenz zu jenen, die zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfs in einer Gemeinde benötigt werden, und zwar mit all den negativen, die Ziele der Bestimmungen dieses Abschnitts konterkarierenden Begleiterscheinungen, besonders einem erhöhten Preisdruck am Wohnungsmarkt.

1.3. Der Begriff der Privatzimmervermietung ist im verfassungsrechtlichen Sinn zu verstehen. Sie kann sich daher nur auf nicht-gewerbliche Tätigkeiten im eigenen Hausstand, also in dem Objekt, in dem auch der Vermieter seinen bzw die Vermieterin ihren Hauptwohnsitz hat, beziehen.

Gemäß Art III der B-VG-Novelle 1974, BGBl Nr 444, ist die Privatzimmervermietung die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als 10 Fremdenbetten. Sie gehört nicht zu den Angelegenheiten des Gewerbes im Sinn des Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG. Dem Erfordernis einer „häuslichen Tätigkeit“ folgend muss der Privatzimmervermieter oder die Privatzimmervermieterin auch tatsächlich in diesem Hausstand wohnen und dort seinen bzw ihren Hauptwohnsitz haben. Ob die Gäste in Gästezimmern oder in selbständigen Nutzungseinheiten – bis zu drei – beherbergt werden, soll dabei nicht entscheidend sein. Entscheidend ist nur, dass sich die Gästezimmer bzw Nutzungseinheiten innerhalb des Hausverbandes des Vermieters oder der Vermieterin befinden, die Gäste also bis zu einem gewissen Teil dem Hausverband des Vermieters oder der Vermieterin angehören.

2. Der Begriff des „Apartmenthauses“ (Z 7) wird konstituiert durch drei Tatbestandselemente: Erstens muss es sich um einen Bau handeln, in dem sich zumindest ein Apartment (Z 6) befindet. Nicht erfasst sind daher weiterhin zB Gasthöfe oder gewerbliche Pensionen, die im klassischen Sinn nur Gästezimmer vermieten. Zweitens muss das Apartment nach seinem baurechtlichen Verwendungszweck der Beherbergung von Gästen dienen. Ob die Beherbergung dabei in Form einer gewerblichen oder nicht gewerblichen Vermietung erfolgt, ist nicht von Belang. Von Bedeutung ist aber, dass die Beherbergung von Gästen die hauptsächliche Verwendung der Nutzungseinheit darstellt. Dies unterscheidet das Apartment von Wohnungen und Verwendungen, bei denen die touristische Beherbergung nur eine (akzessorisch) zulässige Nebenverwendung der Hauptverwendung darstellt, wie zB die Privatzimmervermietung oder die Vermietung von Ferienwohnungen im Rahmen bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Und drittens muss es sich um eine Beherbergung handeln, bei dem die Erbringung hoteltypischer Dienst- und Serviceleistungen nur in sehr untergeordnetem Ausmaß vorliegt.

3. Durch den Begriff des „Apartmenthotels“ (Z 8) wird ein Einfallstor für Umgehungshandlungen geschlossen, das darin besteht, dass Investoren bewusst die bauliche Errichtung von geeigneten Räumlichkeiten zur Erbringung hoteltypischer Dienstleistungen für den Empfang der Gäste und die Verabreichung von Speisen und Getränken in Kauf nehmen, obwohl im laufenden Betrieb die Erbringung der hoteltypischen Dienstleistungen fortlaufend in den Hintergrund tritt und die Nutzung der einzelnen, abgeschlossenen Nutzungseinheiten (Chalets) einschließlich der Möglichkeit des Weiterverkaufs dieser Apartments an Dritte zunehmend in den Vordergrund tritt (vgl dazu aus raumordnungsrechtlicher Sicht: BglLT Nr 177, 3. Sess der 16. GP).

Vorbemerkungen zu den Bestimmungen des 3. Unterabschnitts („Maßnahmen zur Sicherstellung der Ziele dieses Abschnitts“; §§ 14 bis 19):

1. Der 3. Unterabschnitt enthält Regelungen über diejenigen Maßnahmen, die der Sicherstellung der Erreichung der im § 11 festgelegten Ziele dienen. Anders als im Bereich des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs und im Bereich des Ausländergrundverkehrs ist im Bereich des „Grauen Grundverkehrs“ – unionsrechtlich bedingt – die Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu bestimmten Rechtsgeschäften nicht vorgesehen, so dass auch die im § 30 enthaltene Möglichkeit der Grundverkehrsbehörde, durch die Vorschreibung von Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen zur Sicherstellung der im § 11 Abs 2 normierten Ziele bereits präventiv tätig zu werden, nicht greift. Zentrale Bedeutung

kommt im Bereich des „Grauen Grundverkehrs“ daher der Nutzungserklärung des Rechtserwerbers und den der Behörde in den §§ 53 ff an die Hand gegebenen Mittel zu einer repressiven Kontrolle der erklärten Nutzung zu.

Das Wesen eines Erklärungsverfahrens liegt darin, dass die Behörde den Inhalt einer Erklärung des Rechtserwerbers bloß formell, nicht aber materiell prüfen darf (vgl. dazu *Schneider*, Die „Konle“-Entscheidung des EuGH und ihre Auswirkungen auf das österreichische Grundverkehrsrecht, ZfV 2000, 2ff). Dies bedeutet, dass die Behörde die Erklärungen zwar dahingehend prüfen darf, ob sie vollständig und sachlich richtig – im Sinn einer Übereinstimmung des Gegenstandes des Rechtsgeschäfts mit dem Erklärungsinhalt – sind, nicht aber, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine Erklärung nur zum Schein abgegeben oder sonst nicht glaubhaft ist.

2. Die §§ 14ff ersetzen die durch die Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 (LGB Nr 70/2012) in das Grundverkehrsgesetz 2001 eingefügten §§ 13a bis 13d. Damit verbunden ist auch eine Änderung der Inhalte der Nutzungserklärung und damit eine Änderung der Stoßrichtung der Bestimmungen dieses Abschnitts insgesamt.

2.1. Im Zentrum der §§ 13a bis 13d GVG 2001 steht ein "Anzeige-Erklärungsmodell", wonach der Rechtserwerber bestimmte, unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die Baugrundstücke betreffen, dem Bürgermeister anzuzeigen und anlässlich der Anzeige des Rechtsgeschäfts eine Nutzungserklärung des Inhalts abzugeben hat, dass weder er selbst den Vertragsgegenstand als Zweitwohnung im Sinn des § 31 ROG 2009 nutzen wird noch durch Dritte als Zweitwohnung im Sinn des § 31 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. Wesentlich ist hier, dass der Rechtserwerber eine „Negativerklärung“ des Inhalts abzugeben hat, den Vertragsgegenstand in einer bestimmten Weise NICHT zu nutzen oder nutzen zu lassen.

2.2. Die §§ 14ff behalten zwar das „Anzeige-Erklärungsmodell“ bei, allerdings hat der Rechtserwerber eine „Positiverklärung“ des Inhalts abzugeben, dass er oder eine andere Person den Gegenstand des Rechtsgeschäfts als Hauptwohnsitz oder sonst ständigen Wohnsitz nutzt oder nutzen lässt. Diese Anzeige-Erklärungspflicht besteht allerdings nur dann, wenn der Gegenstand des Rechtsgeschäfts nicht in einem Zweitwohnungsgebiet (§ 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009) oder außerhalb eines Gebiets liegt, das raumordnungsrechtlichen Beschränkungen als Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde oder Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet unterliegt, oder der Gegenstand des Rechtsgeschäfts einer funktional untergeordneten „akzessorischen“ Erweiterung eines bestehenden Wohnsitzes dient.

Der Vorteil einer solchen „Positiverklärung“ im Vergleich zur „Negativerklärung“ des Grundverkehrsgesetzes 2001 liegt in der Verschränkung mit und der Ergänzung von bestehenden Regelungen anderer Rechtsgebiete – zu denken ist hier etwa an den Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag, an befristete Baulandausweisungen und an die Bestimmungen betreffend illegale Zweitwohnnutzungen im Raumordnungsrecht – welche im Kern dieselben Ziele verfolgen wie die Bestimmungen dieses Abschnitts.

3. Die §§ 16 und 17 sind das Kernstück des neuen „Anzeige-Erklärungsmodells“ und regeln, wann eine Erklärung welchen Inhalts abzugeben ist. Der „rote Faden“ der Bestimmungen dieses Abschnitts ist: Wohnraum soll zu Wohnzwecken – als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz – genutzt werden (§ 16), touristische Objekte und Nutzungseinheiten sollen (weiterhin) als solche genutzt oder zu Wohnzwecken – auch hier wiederum als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz (§ 17) – zur Verfügung gestellt werden. Fälle, die zwischen diesen beiden Polen angesiedelt sind – etwa die raumordnungsrechtlich zulässige Nutzung von Wohnraum zu Zweitwohnzwecken, die raumordnungsrechtlich zulässige Nutzung von Wohnraum zu touristischen Zwecken, die Nutzung von touristischen Nutzungseinheiten zu Wohnzwecken oder die Umnutzung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken (und umgekehrt) – werden über den Anwendungsbereich des § 16, über die Ausnahmen in den §§ 16 und 17 oder über die Möglichkeit einer Ausnahme von einer Nutzungsverpflichtung gemäß § 18 Abs 3 erfasst.

Zu § 14 („Anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte“):

Für den Inhalt des Begriffs des „Baugrundstücks“ ist zentral, dass davon solche Grundstücke nicht erfasst sind, die in einer Widmungskategorie gemäß § 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009 liegen (§ 12 Abs 1 Z 1 und 3) oder die gemäß dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde für eine Baulandausweisung der Kategorie „Zweitwohnungsgebiet“ (§ 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009) in Betracht kommen (§ 12 Abs 1 Z 2 lit d).

Für solche Grundstücke besteht daher keine Anzeige- und Erklärungspflicht.

Zu beachten ist weiters, dass – vorbehaltlich der Ausnahmen im § 14 Abs 2 - ALLE Rechtsgeschäfte, die ein Baugrundstück im Sinn des § 12 Abs 1 betreffen, anzuzeigen sind. Eine die Anzeigepflicht ergänzende Erklärungspflicht besteht dagegen nur bei einem Teil der anzeigepflichtigen Rechtsgeschäfte, nämlich den

von den § 16 („Wohnungen“) und § 17 („touristische Objekte und Nutzungseinheiten“) erfassten Rechtsgeschäften.

Zu Abs 1:

§ 14 Abs 1 Z 1 bis 5 übernimmt diejenigen anzeigepflichtigen Tatbestände des § 13c Abs 1 GVG 2001, deren davon erfasste Rechtsgeschäfte auch in das Grundbuch einzutragen sind. Die Frage, ob von der Anzeigepflicht auch solche Rechtsgeschäfte erfasst sein sollen, die nicht in das Grundbuch einzutragen sind, wurde bereits anlässlich der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 diskutiert und im Hinblick auf eine befürchtete mangelnde Effizienz der damals neu eingeführten Instrumentarien zur Überwachung von verpönten Zweitwohnnutzungen (§§ 32a und 32b GVG 2001) bejaht (vgl dazu Pkt 1.2 der Erläuterungen zu § 13c; BlgLT 528, 4. Sess. der 14. GP). Davon wird wieder abgegangen.

Zu Abs 2:

§ 14 Abs 2 und 3 ist dem (noch) geltenden § 13c Abs 2 und 3 GVG 2001 in der Fassung der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2015 (LGBI Nr 70/2015) nachgebildet.

1. Die im § 14 Abs 2 Z 1 umschriebenen Rechtsgeschäfte werden als „Rechtsgeschäfte im Familienkreis“ zusammengefasst, erfassen diese doch solche typischerweise im Familienkreis durchgeführten Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die einer Vorwegnahme der Erbfolge dienen.

1.1. Eine dem § 14 Abs 2 Z 1 vergleichbare Bestimmung wurde durch die Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 in das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 aufgenommen. Das Ziel der Vorgängerbestimmung – des § 13c Abs 2 Z 1 GVG 2001 (in der Fassung der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012) – war, Rechtsgeschäfte mit bestimmten nahen Angehörigen (Ehegatten, eingetragene Partner, Nachkommen in gerader Linie, Wahlkinder) als Rechtswerber, die in Vorwegnahme der Erbfolge erfolgen, von der Anzeigepflicht auszunehmen. Dennoch wurde der begünstigte Personenkreis damals bewusst enger gefasst als jener im § 31 Abs 3 Z 1 ROG 2009 (in der Stammfassung; LGBI Nr 30/2009), um Umgehungsgeschäfte unter Lebenden zu vermeiden (vgl dazu die Erläuterungen zu § 13c der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012; BlgLT Nr 538, 4. Sess. der 14. GP). An dieser engen Fassung des Kreises der begünstigten Familienmitglieder hat auch die grundlegende Änderung des § 13c GVG 2001 durch das Gesetz LGBI Nr 70/2015 nichts geändert (vgl dazu die Erläuterungen BlgLT Nr 1094, 3. Sess. der 15. GP).

1.2. Diese Zielsetzung, nämlich Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit einer vorweggenommenen Erbfolge zu begünstigen, liegt auch weiterhin dem § 14 Abs 2 Z 1 zu Grunde.

1.3. Die inhaltlichen Änderungen des § 14 Abs 2 Z 1 lit a im Vergleich zum § 13c Abs 2 Z 1 GVG 2001 haben ihre Ursache und Begründung darin, dass auch die zentralen Inhalte des § 31 Abs 2 Z 1 ROG 2009 in den § 14 Abs 2 Z 1 lit a integriert werden.

Auch § 31 Abs 2 Z 1 ROG knüpft an Rechtsgeschäfte (arg: „Schenkungen oder Übergabevertrag“) an, die üblicherweise zur Vorwegnahme einer Erbfolge (arg: „von Personen erworben worden sind, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören“) erfolgen. Die Zielrichtung des § 31 Abs 2 Z 1 ROG 2009 ist zwar eine andere, nämlich im Fall eines Erwerbs einer Wohnung auf die in dieser Bestimmung festgelegten Art eine ausnahmsweise Zweitwohnnutzung zuzulassen, grundverkehrsrechtlich betrachtet – vor dem Hintergrund des Inhalts der gemäß § 16 Abs 1 Z 1 abzugebenden Erklärung – kann jedoch die raumordnungsrechtlich ausnahmsweise Zulassung einer Zweitwohnnutzung durch die Erklärungspflicht gemäß § 16 – die im Ergebnis auf ein Verbot der Zweitwohnnutzung hinausläuft – nicht unterlaufen werden. Für die von § 31 Abs 2 Z 1 ROG 2009 erfassten Rechtsgeschäfte scheidet daher von vorneherein eine Erklärungspflicht gemäß § 16 aus, eine bloße Anzeigepflicht gemäß § 14 Abs 1 generiert jedoch vor diesem Hintergrund keinen grundverkehrsrechtlichen Mehrwert, weshalb diese Rechtsgeschäfte inhaltlich in den § 14 Abs 2 Z 1 als von der Anzeigepflicht ausgenommene Rechtsgeschäfte integriert werden.

1.3. Die inhaltlichen Änderungen des § 14 Abs 2 Z 1 im Vergleich zu § 13c Abs 2 Z 1 GVG 2001 und § 31 Abs 2 Z 1 ROG 2009 sind:

1.3.1. Der begünstigte Personenkreis erfasst alle Personen, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, also auch Nichten und Neffen des Rechtsübergebers. Damit wird auch einer diesbezüglichen Forderung im Begutachtungsverfahren entsprochen.

1.3.2. Der auf einen Erwerb von Todes wegen bezogene Anwendungsfall des § 31 Abs 2 Z 1 ROG 2009 entfällt; es handelt sich dabei um einen originären Rechtserwerb, der mit den von den Bestimmungen des „Grauen Grundverkehrs“ erfassten Rechtsgeschäften unter Lebenden nichts zu tun hat.

1.3.3. Der letzte Satz des § 31 Abs 2 Z 1 ROG 2009 entfällt; diese Bestimmung betrifft zwar Rechtsgeschäfte unter Lebenden, knüpft aber ebenfalls an einen Rechtserwerb von Todes wegen an. Die Erläuterungen zu § 31 Abs 2 Z 1 ROG 2009 (BlgLT Nr 307, 5. Sess. der 15. GP) führen dazu aus: „Zwischen den

gesetzlichen Erben (nicht aber zwischen diesen und Dritten) können auch rechtsgeschäftliche Übertragungen der Eigentumsanteile (wenn zB zwei Geschwister gemeinsam von Todes wegen von einem Elternteil erworben haben und danach ein Geschwister seinen ideellen Anteil dem anderen Geschwister rechtsgeschäftlich überträgt) vorgenommen werden, ohne dass dadurch die Begünstigung (= ausnahmsweise Zweitwohnnutzung) verloren geht.“

Diese Rechtsgeschäfte werden von § 14 Abs 2 Z 5 („Rechtsgeschäfte zwischen Miteigentümern“) erfasst.

2. Die weitere Einschränkung der Ausnahme von der Anzeigepflicht, nämlich dass der Rechtsvorgänger das Recht vor mehr als 10 Jahren erworben haben oder im Fall von Wohnungen diese seit mehr als 10 Jahren als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz genutzt haben muss, dient der Vermeidung von Umgehungsgeschäften, 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 ist. Im Ergebnis sollen durch § 14 Abs 1 Z 1 nur jene Rechtserwerbe begünstigt werden, die mehr oder weniger regelmäßig tatsächlich in Vorwegnahme einer Erbfolge geschlossen werden.

Diese 10-Jahres-Frist ist im § 31 Abs 2 Z 1 ROG 2009 bereits enthalten; im Vergleich zur 20-jährigen Frist im § 13c Abs 2 Z 1 GVG 2001 wird diese Frist auf 10 Jahre verkürzt. Eine gänzliche Abstandnahme davon, wie im Begutachtungsverfahren gefordert, würde jedoch die oben beschriebene Umgehungsmöglichkeit eröffnen.

3.1. Die im Abs 4 festgelegte Verpflichtung des Rechtserwerbers, im Vertrag über das Rechtsgeschäft entweder zu erklären, dass das vertragsgegenständliche Baugrundstück nicht in einer Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde (§ 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009) oder in einem Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet (§ 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009) liegt, oder das Vorliegen einer Ausnahme von der Anzeigepflicht gemäß § 14 Abs 2, wenn das vertragsgegenständliche Baugrundstück doch in einer Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde (§ 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009) oder in einem Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet (§ 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009) liegt, dient der Erleichterung der Arbeit der Grundbuchsgerichte. Diese Erklärung hat in Form einer „Selbsterklärung“ zu erfolgen und soll dem Grundbuchsgericht ermöglichen, durch einen einfachen Blick in die Vertragsurkunde feststellen zu können, ob auf den zu verbüchernden Rechtsvorgang überhaupt die Bestimmungen des „Grauen Grundverkehrs“ anzuwenden sind (Abs 4 Z 1) oder, wenn doch, ob eine Ausnahme von der Anzeigepflicht vorliegt (Abs 2 Z 2).

Aus dem Zusammenhalt mit § 19 ergibt sich, dass Rechte an Baugrundstücken in das Grundbuch nur dann eingetragen werden dürfen, wenn entweder eine „Selbsterklärung“ gemäß § 14 Abs 4 oder eine Erklärung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 19 Z 1 vorliegt. Beides ist für das Grundbuchsgericht leicht ersichtlich, entweder aus der Vertragsurkunde selbst (§ 14) oder durch einen entsprechenden Vermerk auf der Vertragsurkunde (§ 19). Auf die §§ 50 Abs 2 und 51 Abs 1 wird verwiesen.

Da in den Fällen der Z 1 und der Z 2 die Vertragsurkunde der Grundverkehrsbehörde nicht vorzulegen ist, kommt der Selbsterklärung auch der Charakter einer Erklärung gegenüber dem Grundbuchsgericht zu.

3.2. Die Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4 ist auch im Zusammenhang mit den §§ 29 Abs 2 und 3 sowie den §§ 33ff (Rechtserwerb im Weg der Versteigerung) und 38ff (Rechtserwerb von Todes wegen) von Bedeutung. In diesen Bestimmungen ist allerdings nur gefordert, dass eine „Selbsterklärung im Sinn des § 14 Abs 4“ abgegeben wird und nicht eine „Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4“. Dieser Unterschied in der Textierung hat seinen Grund darin, dass es sich bei den Rechtserwerben im Weg einer Versteigerung sowie von Todes wegen um originäre Eigentumserwerbe handelt, § 14 Abs 4 seinem Wortlaut zufolge (arg: „im Vertrag“) jedoch auf einen Rechtserwerb durch Rechtsgeschäft unter Lebenden abstellt. Im Ergebnis ist die Selbsterklärung in den Fällen eines originären Eigentumserwerbs daher direkt gegenüber dem Exekutionsgericht bzw dem Grundbuchsgericht als selbständige Erklärung abzugeben.

Zu § 15 („Inhalt einer Anzeige“):

1. § 15 Z 1 bis 4 entspricht § 13c Abs 5 GVG 2001, passt diesen jedoch an das neue System einer „Positivklärung“ an.

2. Berufet sich der Rechtserwerber auf eine Ausnahme von der Erklärungspflicht gemäß § 16 Abs 2, sind der Anzeige an Stelle der Erklärung gemäß Z 4 in den Fällen des § 16 Abs 2 Z 1 und 2 eine Bescheinigung des Bürgermeisters über das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Erklärungspflicht oder im Fall des § 16 Abs 2 Z 3 die Nachweise der eine solche Ausnahme begründenden Umstände anzuschließen.

Die in der Z 5 enthaltene Verpflichtung des Rechtserwerbers, der sich auf eine Ausnahme von der Erklärungspflicht beruft, dient der Erleichterung der Arbeit des/der Grundverkehrsbeauftragten. Diese/dieser soll bereits an Hand der vorliegenden Unterlagen erkennen können, ob die Berufung auf eine Ausnahme von

der Erklärungspflicht zu Recht erfolgte, was auch die Ausstellung einer „Unbedenklichkeitsbescheinigung“ gemäß § 19 Z 1 erleichtert.

Zu § 16 („Erklärungspflicht betreffend Wohnungen“) sowie zu Art II (§ 31 Abs 2 ROG 2009):

Die im § 16 enthaltene Erklärungspflicht ergibt sich unmittelbar aus den im § 11 Abs 2 definierten Zielen der Bestimmungen dieses Abschnitts, im Besonderen der „Eindämmung von Zweitwohnnutzungen im Interesse der dauerhaft ansässigen Bevölkerung“ und des „Vorrangs der Begründung von Hauptwohnsitzen vor anderen Nutzungen, insbesondere vor einer Nutzung als Zweitwohnung“.

Zu Abs 1:

1. Der Einleitungssatz des Abs 1 fordert, dass die Erklärung „gegenüber der/dem Grundverkehrsbeauftragten“ abzugeben ist. Diese Bestimmung ist nicht allzu eng auszulegen und nicht exklusiv in dem Sinn zu verstehen, dass die/der Grundverkehrsbeauftragte das unmittelbare Gegenüber des Rechtserwerbers – also direkter Adressat der Erklärung – sein muss. Es genügt, wenn die Erklärung der/dem Grundverkehrsbeauftragten im Zusammenhang mit der Anzeige des Rechtsgeschäfts zukommt, weshalb es auch ausreichend ist, die geforderte Erklärung als „Selbsterklärung“ des Rechtserwerbers in den Vertrag über das Rechtsgeschäft aufzunehmen, ähnlich der Erklärung über die devisenrechtliche Inländereigenschaft.

2. Die Voraussetzungen, unter denen eine Erklärung gemäß § 16 Abs 1 Z 1 oder 2 abzugeben ist, ergeben sich unmittelbar aus dem Zusammenhang des § 11 Abs 1 mit § 31 Abs 2 ROG 2009 sowie aus dem § 12 Abs 1 Z 1: Gemäß § 31 Abs 2 ROG 2009 ist die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden oder -gebieten raumordnungsrechtlich beschränkt in dem Sinn, dass eine Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung dort nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig ist. In Gemeinden, die keinen Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden sind, oder außerhalb von Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden unterliegt die Nutzung von Wohnungen als Zweitwohnungen keinen raumordnungsrechtlichen Beschränkungen, weshalb aus dem sachlichen Anwendungsbereich der Bestimmungen dieses Abschnitts von vorneherein solche Gemeinden und (Gemeinde-)Gebiete ausgenommen sind.

Da auch Wohnungen in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten nicht vom Begriff des „Baugrundstücks“ erfasst werden – auf das Fehlen einer Verweisung auf § 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009 im § 12 Abs 1 Z 1 sowie auf die im § 12 Abs 1 Z 2 lit d und Z 3 enthaltenen Ausnahmen wird hingewiesen – erfasst die Erklärungspflicht des Abs 1 Baugrundstücke in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden (§ 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009) und Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden (§ 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009), die nicht in einem Zweitwohnungsgebiet liegen.

3. Integrierender Bestandteil einer Anzeige gemäß § 15 ist gemäß dessen Z 4 eine „Positiverklärung“ des Inhalts, mit dem Gegenstand des Rechtsgeschäfts in bestimmter Weise zu verfahren. Abs 1 Z 1 und 2 legt den Inhalt dieser „Positiverklärung“ fest.

4. § 31b ROG 2009 lässt unter den dort festgelegten Voraussetzungen unter dem Titel einer „Zweckentfremdung von Wohnungen“ die touristische Nutzung einer Wohnung zu.

4.1. Gemäß § 31b Abs 1 ROG 2009 ist die touristische Nutzung von bestehenden Wohnungen, soweit nicht ohnehin ein Ausnahmefall des § 31b Abs 2 ROG 2009 vorliegt, nur mit Bewilligung gemäß § 31b Abs 3 ROG 2009 zulässig.

4.1.1. Für eine touristische Nutzung ist wesentlich, dass die Unterkunftsstätte unter der Leitung oder Aufsicht des Unterkunftsgebers oder eines von diesem Beauftragten steht, im Sinn einer Anwesenheit oder leichten Erreichbarkeit dieser Person zum Zweck der Schlüsselübergabe, der Auskunftserteilung, der Kontrolle, eines allfälligen Services, einer Beschwerdemöglichkeit und des Inkassos, und dass die Unterkunftsstätte der entgeltlichen Unterbringung von „Gästen“ (Urlaubern, Geschäftsreisenden, Kurgästen udgl) dient und zu deren vorübergehendem Aufenthalt bestimmt ist. Entscheidend für die Abgrenzung der gewerblichen Gästebeherbergung zur bloßen Wohnraumvermietung ist, ob gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden bzw - wenn dies nicht der Fall ist - wie die sonstigen Merkmale der zu prüfenden Tätigkeit zu beurteilen sind, insbesondere das äußere Erscheinungsbild des Betriebes aussieht (vgl VwGH 2010/06/0082; 2005/04/0249). Es ist erforderlich, dass das sich aus dem Zusammenwirken aller Umstände ergebende Erscheinungsbild ein Verhalten des Vermieters der Räume erkennen lässt, das eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinn einer daraus resultierenden Betreuung des Gastes verrät (vgl VwGH 2011/06/0059).

Typische Elemente einer touristischen Nutzung sind etwa:

- der zeitlich beschränkte Charakter einer Beherbergung;
- die Überlassung eines geeigneten möblierten Raumes einschließlich der Belieferung mit Wasser, Strom

und Heizung, sowie die Durchführung von weiteren Serviceleistungen, wie der Reinigung des Zimmers unter Aufsicht und nach den Vorgaben des Unterkunftgebers oder der zentralen Verwahrung von Wertsachen;

- Anbot von Verköstigung in zentralen Räumlichkeiten.

Gehen die Verfügungsrechte der Gäste für Wohnungen oder Wohnräume über einen typischen Beherbergungsvertrag hinaus, wie zB bei Einräumen von längerfristigen Mietrechten (vgl VwGH 12.12.2013, Zl 2013/06/0078), ist die Annahme einer touristischen Beherbergung ausgeschlossen.

4.1.2. Die Erläuterungen zu § 31b Abs 3 ROG 2009 (BlgLT Nr 307, 5. Sess. der 15. GP) führen dazu aus, dass eine Bewilligung gemäß § 31b Abs 3 ROG 2009 keine Änderung des bisher festgelegten Verwendungszweckes bewirkt, sondern nur das Recht, die Wohnung ZUSÄTZLICH für touristische Nutzungen verwenden zu dürfen. „Eine Verdrängung des ursprünglichen Verwendungszwecks“ – so die Erläuterungen weiter – „würde zu dem (ungewünschten) Ergebnis führen, dass die Wiederverwendung der Wohnung für den ursprünglichen Zweck eine neuerliche baubehördliche Bewilligungspflicht auslösen würde.“

Zu den Ausnahmefällen des § 31b Abs 2 Z 3 und 4 ROG 2009 führen die Erläuterungen aus, dass „die Privatzimmervermietung und die Vermietung von Ferienwohnungen im Rahmen der Möglichkeiten bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betriebe von der Bewilligungsverpflichtung ausgenommen sind, zumal es sich hier ohnehin nur um (akzessorisch) zulässige Nebennutzungen zur Hauptverwendung handelt.“

Insgesamt ist daher aus § 31b Abs 2 Z 3 und 4 sowie Abs 3 ROG 2009 abzuleiten, dass eine touristische Nutzung von Wohnungen im Rahmen des § 31b ROG 2009 den Charakter und die rechtliche Einordnung einer Wohnung als solche nicht ersetzt, sondern dass es sich bei diesen Nutzungen um zusätzliche zulässige Nutzungen handelt, die zum ursprünglichen Verwendungszweck einer Wohnung hinzutreten. Im besonderen bewirkt eine touristische Nutzung im Rahmen des § 31b ROG 2009 NICHT, dass eine Wohnung dadurch zu einer touristischen Nutzungseinheit wird.

4.1.3. Vor diesem Hintergrund ist auch der letzte Satz des § 16 Abs 1 zu sehen: Der primäre Verwendungszweck einer Wohnung hat – der Nutzungserklärung folgend – deren Nutzung als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz zu sein. Allfällige, sich aus anderen Bestimmungen, etwa § 31b ROG 2009, ergebende zulässige „Nebennutzungen“ können diesen primären Verwendungszweck nicht annullieren, sondern in faktischer Hinsicht lediglich ersetzen.

Durch die Nutzungserklärung gemäß § 16 Abs 1 Z 1 oder 2 wird in grundverkehrsrechtlicher Hinsicht der primäre Verwendungszweck einer Wohnung festgelegt; zulässige „Nebennutzungen“ im Rahmen des § 31b ROG 2009 werden davon nicht berührt; eine Aufgabe der Nebennutzung – etwa der Ablauf einer Frist gemäß § 31b Abs 3 ROG 2009 – bewirkt jedoch, dass die Wohnung ihrem primären Verwendungszweck – einer Nutzung als Hauptwohnsitz oder ständigen Wohnsitz gemäß der abgegebenen Nutzungserklärung – wieder zuzuführen ist.

5. Da in den von § 16 erfassten Rechtsgeschäften eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nicht vorgesehen ist, ist einzig die Nutzungserklärung für die Beurteilung der Rechtskonformität einer Nutzung und für die Ergreifung allfälliger Sanktionsmaßnahmen maßgeblich.

Zu Abs 2:

1. Abs 2 Z 1 bis 3 legt diejenigen Fälle fest, in denen keine Erklärungspflicht gemäß Abs 1 besteht. Ausnahmen in diese Richtung waren bereits im § 13d Abs 1 GVG 2001, der durch die Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 (LGBl Nr 70/2012) in das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 aufgenommen wurde, enthalten. In Bezug auf die Reichweite der Ausnahmen von der Erklärungspflicht stellt diese Bestimmung – neben der ausdrücklichen Anführung des Falls eines ausnahmsweisen Gestattung einer Zweitwohnnutzung – auf die „jeweils geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen“ ab, was die Anwendung des Erklärungssystems auch im Fall von „künftigen“ (bezogen auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung mit 1. November 2012) ermöglichen sollte.

Abs 2 geht von dieser dynamischen Regelungstechnik ab und gibt den Inhalt des Ausnahmekatalogs im § 31 Abs 2 Z 2 und 4, erster Fall, ROG 2009 wieder.

In diesen Fällen ist eine Zweitwohnnutzung auch außerhalb von ausgewiesenen Zweitwohngebieten raumordnungsrechtlich zulässig, weshalb – aus dem Blickwinkel des § 16 betrachtet – eine Nutzungserklärung gemäß Abs 1 Z 1, die ja auf eine Verhinderung von Zweitwohnsitzen außerhalb von ausgewiesenen Zweitwohngebieten gerichtet ist, die raumordnungsrechtlich begründete ausnahmsweise Gestattung einer Zweitwohnnutzung unterlaufen würde.

2. Die Z 1 entspricht dabei dem § 31 Abs 2 Z 2 ROG 2009.

3. Die Z 2 übernimmt die im § 31 Abs 2 Z 4, erster Fall, ROG 2009 enthaltene Ausnahme (arg: „Wohnungen, die bereits vor dem 1. März 1993 für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder andere Freizeitwecke verwendet worden sind“).

Diese Ausnahme, die erstmalig durch § 24 Abs 7 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992 (LGBl Nr 98/1992) in den Rechtsbestand aufgenommen wurde, ist vor dem Hintergrund der Rechtslage nach dem Salzburger Raumordnungsgesetz 1977 (LGBl Nr 26/1977) zu sehen: Das Salzburger Raumordnungsgesetz 1977 enthielt (noch) keine Regelungen zur Nutzung von Wohnungen zu Zweitwohnzwecken; Regelungen in diese Richtung beschränkten sich ausschließlich auf die Anordnungen, dass Apartmenthäuser, Feriensiedlungen und Wochenendsiedlungen ausschließlich in Zweitwohnungsgebieten zulässig waren (§ 12 Abs 1 Z 6 und Abs 3 ROG 1977). Umgekehrt bewirkte die Rechtslage nach dem Salzburger Raumordnungsgesetz 1977 – bis zu dessen Außerkrafttreten mit Ablauf des 28. Februar 1993 –, dass die Nutzung von Wohnungen zur Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder zu anderen Zwecken keinen raumordnungsrechtlichen Beschränkungen unterlag und demgemäß auch in allen Widmungskategorien zulässig war, die ganz allgemein für Wohnungen offen standen. Vor diesem Hintergrund kann – bis zum Ablauf des 31. Februar 1993 – auch nicht von einer zulässigen oder unzulässigen Zweitwohnnutzung gesprochen werden; die Fortschreibung dieser Ausnahme durch das Salzburger Raumordnungsgesetz 1993 bis zum Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 konnte daher auch keine verfassungsrechtlich verpönte nachträgliche Sanierung gesetzwidrigen Verhaltens bewirken.

Der Wortlaut des § 31 Abs 2 Z 4, erster Fall, ROG 2009 sowie der daran anknüpfende Ausnahmetatbestand des § 16 Abs 2 Z 2 stellen ganz klar auf Wohnungen ab (arg: „Wohnungen, die (...)“), so dass diesen Bestimmungen dingliche, an der Wohnung haftende Wirkung zukommt. Dieser Befund wird auch durch die Erläuterungen zur „Ursprungsbestimmung“ des § 31 Abs 2 Z 4, erster Fall, ROG 2009 – dem § 24 Abs 7 ROG 1992 (Blg LT Nr 56, 5. Sess. der 10. GP) – bestätigt, wonach diese Ausnahme vom Nutzungsverbot als Zweitwohnung „objektbezogen“ ist.

4. Neu aufgenommen wird in den § 16 Abs 2 als dessen Z 3 eine Ausnahme von der Erklärungspflicht für Gebietskörperschaften als Rechtserwerber, die mit dem Rechtserwerb die Realisierung von Vorhaben im besonderen öffentlichen Interesse bezwecken. Diese Bestimmung wurde auf Anregungen im Begutachtungsverfahren aufgenommen und ist dem § 7 Abs 2 Z 10 lit b nachgebildet.

Die Grundverkehrsbehörde hat über den Umweg des § 19 eine entsprechende Ingerenzmöglichkeit, um eine großzügige Interpretation des Begriffs des „besonderen öffentlichen Interesses“ hintan zu halten.

5. Zum Fehlen einer Übernahme auch der Inhalte des § 31 Abs 2 Z 1 ROG 2009 in den Ausnahmekatalog des § 16 Abs 2 wird auf die Erläuterungen zu § 14 Abs 2 verwiesen.

6. Es mag verwundern, dass im Ausnahmekatalog des Abs 2 nicht auch die Ausnahme gemäß § 31 Abs 2 Z 3 ROG 2009 enthalten ist. Das hat seinen Grund darin, dass dem im § 31 Abs 2 Z 3 ROG 2009 enthaltenen Ausnahmegrund – wie die Voraussetzungen für die Erteilung einer diesbezüglichen Ausnahme im § 31 Abs 3 ROG 2009, aber auch die Erläuterungen zu § 24 Abs 7 ROG 1992 (Blg LT Nr 54, 5. Sess. der 10. GP; arg: „subjektiv ausgerichtet ist die individuell zu gestattende Ausnahme“), mit dem diese Bestimmung erstmalig in die Rechtsordnung aufgenommen wurden, zeigen – (höchst)persönliche Wirkung zukommt. Diese persönliche Wirkung erlischt im Zeitpunkt des Rechtsübergangs, weshalb der Rechtserwerber keine ihn grundverkehrsrechtlich begünstigende Vorteile im Sinn einer Ausnahme von der Erklärungspflicht ziehen kann.

7. Nicht in das Ausnahmeregime des § 16 Abs 2 übernommen werden auch die Inhalte des § 31 Abs 2 Z 4, zweiter Fall, ROG 2009. Dies hängt mit den im Artikel 2 enthaltenen Änderungen des § 31 Abs 2 ROG 2009 und den sowohl mit dem Raumordnungsgesetz 2009 und dem Grundverkehrsgesetz 2023 verfolgten – identen – Zielsetzungen (dazu unter Pkt 7.2) in Bezug auf Zweitwohnnutzungen zusammen:

7.1. Die raumordnungsrechtliche Situation stellt sich dabei wie folgt dar:

7.1.1. Erstmalig wurden in das Salzburger Raumordnungsgesetz 1992 (ROG 1992, LGBl Nr 98/1992) einschränkende Regelungen von Zweitwohnungen im Sinn eines „Errichtungsverbots neuer Zweitwohnungen sowie eines Verbots der Nutzung bestehender Wohnungen als Zweitwohnung“ aufgenommen (§ 17 Abs 4 ROG 1992; vgl dazu die Erläuterungen zu § 17 Abs 4 ROG 1992, BlgLT Nr 56, 5. Sess. der 10. GP). Als „Zweitwohnungen“ galten „Wohnungen oder Wohnräume, die nicht der Deckung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses, sondern nur zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubs oder der Ferien oder für sonstige Freizeitwecke dienen“. Zweitwohnungen waren nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig, ausgenommen Wohnungen, die durch Rechtserwerb von Todes wegen von einem gesetzlichen Erben erworben wurden, sowie Wohnungen, die bereits vor dem 1. März 1993 – dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992 – als Zweitwohnung genutzt wurden, und ausnahmsweise als Zweitwohnung zugelassene Wohnungen oder Wohnräume (§ 24 Abs 7 ROG 1992).

Diese Rechtslage wurde bis zu den im LGBl Nr 82/2017 kundgemachten Änderungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 im Wesentlichen beibehalten (vgl dazu die §§ 17 Abs 8 und 24 Abs 7 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998 – ROG 1998, LGBl Nr 44/1998 sowie § 31 Abs 2 ROG 2009, LGBl Nr 30/2009, in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 9/2016).

Zentrale Bedeutung kommt dabei dem eingeschränkten Verständnis des Begriffs der „Zweitwohnung“ zu: Nach dem Regelungsregimen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992, des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1998 und des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – also im Zeitraum vom 1. März 1993 (= Inkrafttreten des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992) bis zum Ablauf des 31. Dezember 2018 (Inkrafttreten der §§ 5 Z 17 und 31 des Gesetzes LGBl Nr 82/2017 mit 1. Jänner 2019) – galt nicht jegliche Verwendung einer anderen Wohnung als der Erst- bzw Hauptwohnung zum Wohnen oder Schlafen als Zweitwohnung, sondern konkret nur eine solche, die für Urlaubs-, Wochenend- oder sonstige Freizeit Zwecke verwendet wurde, also der Freizeitnutzung diente (VwGH vom 21. November 2018, Ra 2018/13/0064, zum vergleichbaren Begriff der Ferienwohnung nach dem Salzburger Ortstaxengesetz 2012; zur Vergleichbarkeit der Begriffe siehe auch LVwG Sbg vom 30. April 2018, Zl 405-3/365/1/5-2018). Die Freizeitnutzung bezog sich dabei nach der eigentümlichen Bedeutung der Worte im Zusammenhang und der klaren Absicht des historischen Gesetzgebers auf die Wochenfreizeit (Wochenende, einschließlich freier Feiertage) und die Jahresfreizeit (Urlaub, Ferien). Die §§ 17 Abs 4 ROG 1992, 17 Abs 8 ROG 1998 sowie § 31 Abs 2 ROG 2009 haben dieses eingeschränkte Begriffsverständnis mit der dafür erforderlichen Widmungskategorie verknüpft: Zweitwohnungen waren nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig.

Erfolgte keine (überwiegende) Verwendung einer Zweit-, Dritt- oder einer weiteren Wohnung zu Urlaubs-, Wochenend- oder sonstigen Freizeit Zwecken im vorangeführten Sinn oder wurde in der Wohnung lediglich Tagesfreizeit (Feierabend einschließlich Nachtruhe), Freizeit in bestimmten Lebensphasen (wie Ruhestand) oder Zwangsfreizeit (Arbeitslosigkeit) verbracht, unterfiel eine solcherart genutzte Wohnung auch nicht dem raumordnungsrechtlichen Widmungserfordernis eines ausgewiesenen Zweitwohnungsgebiets. Im Besonderen hat der Zweitwohnungsbegriff (bis zum Ablauf des 31. Dezember 2017) eine Vielzahl von Wohnnutzungen in speziellen Lebenslagen nicht erfasst, wie die folgende (exemplarische) Aufzählung verdeutlicht (vgl dazu die Stellungnahme der Landesregierung im Verfahren G366/2022 vor dem Verfassungsgerichtshof). All diesen Beispielen ist gemein, dass hier ein Freizeit Zweck nicht anzunehmen ist.

- Verwendung einer Wohnung als Nebenwohnsitz, weil man zur Freundin/zum Freund gezogen ist (neuer Hauptwohnsitz), die bisherige Wohnung aber nicht aufgibt, sondern weiterhin regelmäßig an (einzelnen) Werktagen zum Wohnen oder Schlafen nutzt (weil zB der Wohnkomfort hier höher ist);
- Verwendung einer Wohnung nur mehr als Nebenwohnsitz, weil man eine neue Wohnung erwirbt/ein neues Haus errichtet (neuer Hauptwohnsitz), trotzdem aber die bisherige Wohnung weiterhin regelmäßig an (einzelnen) Werktagen zum Wohnen oder Schlafen nutzt (zB weil die nunmehrige Nebenwohnsitzwohnung infrastrukturelle Vorteile bietet [zB kürzerer Weg zum Arzt oder für den Einkauf von Lebensmitteln]);
- Anschaffung einer weiteren Wohnung zB weil auf Grund des Klimawandels ein Wohnen in einer städtischen Hauptwohnsitzwohnung im Sommer immer unerträglicher wird und man daher an besonders heißen (Werk)Tagen in diese (Zweit)Wohnung zum Wohnen und Schlafen ausweicht;
- Anschaffung einer weiteren Wohnung in unmittelbarer Nähe (möglicherweise sogar im gleichen Ort oder in Nachbarschaft) zur Erstwohnung, und zwar zur (vorübergehenden) tag- bzw nachtweisen Trennung von der Mitbewohnerin bzw vom Mitbewohner (aus welchen Gründen auch immer);
- Verwendung einer weiteren Wohnung zum Wohnen oder Schlafen zur (leichteren) Erfüllung familiärer bzw obsorgerechtllicher Verpflichtungen;
- Verwendung eigener Wohnungen im Rahmen touristischer Beherbergungen;
- Verwendung einer Wohnung als Nebenwohnsitz zur Pflege oder Betreuung von Menschen.

Im Zeitraum vom 1. März 1993 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2018 bewirkte das durch die §§ 17 Abs 4 ROG 1992, 17 Abs 8 ROG 1998 und 31 Abs 2 ROG 2009 konstituierte Regelungsregime, dass die Nutzung von Wohnungen zu anderen als zu Freizeit Zwecken keinen raumordnungsrechtlichen Beschränkungen unterlag und demgemäß auch in allen Widmungskategorien zulässig war, die ganz allgemein für Wohnnutzungen offen standen.

7.1.2. Durch die im LGBl unter der Nr 82/2017 und mit 1. Jänner 2019 in Kraft getretene „große“ Raumordnungsgesetz-Novelle wurde ein Systemwechsel dahingehend vorgenommen, dass seither grundsätzlich alle Zwecke der Verwendung einer weiteren Wohnung (neben dem Hauptwohnsitz) dem Zweitwohnungsbegriff unterfallen, außer es handelt sich um einen im § 5 Z 17 lit a sublit bb bis ff ROG 2009 eng abgegrenzten anerkannten Zweck einer Wohnungsverwendung. Diese Ausnahmezwecke bilden die bis dahin schon dem geltenden Rechtsbestand angehörenden im Wesentlichen ab. Der Zweitwohnungsbegriff nach den durch das Gesetz LGBl Nr 82/2017 neu in das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 aufgenommenen

Bestimmungen erfasst daher eine Vielzahl von bisher nicht verfangenen – und bis zum Ablauf des 31. Dezember 2018 auch außerhalb ausgewiesener Zweitwohnungsgebiete zulässigen - Nebenwohnsitzverwendungen, so auch die oben angeführten Wohnnutzungen in speziellen Lebenslagen. Mit Wirksamkeit ab dem 1. Jänner 2019 dürfen – vorbehaltlich der im § 31 Abs 2 Z 4, zweiter Fall, ROG 2009 enthaltenen Bestimmungen, – derartige Nutzungen in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden und in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden nur mehr in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten vorgenommen werden. In Gemeinden, die keine Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde sind, oder außerhalb von Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden unterliegt die Nutzung von Wohnungen zu Zweitwohnzwecken keinen Beschränkungen.

7.2. Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 30. Juni 2022 (GZ G366/2021) die grundsätzlichen Ziele des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 (in der Fassung LGBl Nr 82/2017) wie folgt zusammengefasst: „Vor diesem Hintergrund zielen die raumordnungsrechtlichen Zweitwohnungsregelungen, die mit erheblichen Eingriffen die Verfügungs- und Nutzungsbefugnis der Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten an einschlägigen Wohnungen ebenso intensiv beschränken wie sie einen einschlägigen Rechtserwerb durch Dritte ausschließen, (...) insbesondere auch darauf, durch die Beschränkung von Zweitwohnungsnutzungen Wohnraum für sonstige Wohnungsnutzungen, insbesondere für Hauptwohnsitznutzungen der Bevölkerung erstens möglich und zweitens leistbar zu machen. Es geht also sowohl darum, angesichts knapper Raumreserven Wohnraum für insbesondere Hauptwohnsitznutzungen zu schaffen, als auch darum, durch die Beschränkung von Zweitwohnungsnutzungen entsprechende preisdämpfende Effekte für die genannten erwünschten Nutzungen zu erzielen“ (vgl dazu auch die im § 11 Abs 2 auf die Nutzung von Wohnungen als Zweitwohnung bezogenen Zielsetzungen).

„Dieses besonders gewichtige öffentliche Interesse an der Sicherstellung der Befriedigung des Grundbedürfnisses der Bevölkerung nach angemessenem und leistbarem Wohnraum“ – so der Gerichtshof weiter – „rechtfertigt die gravierenden, insbesondere eigentumsgrundrechtlichen Beschränkungen, die mit den in Rede stehenden Zweitwohnungsregelungen verbunden sind.“

7.2.1. An diesen Zielen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 hält der Salzburger Landesgesetzgeber fest, was im Zusammenspiel mit dem neuen, im Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 implementierten Anzeige-Erklärungsmodell (vgl dazu die Vorbemerkungen zu den §§ 14 bis 19) erreicht werden soll. Der „rote Faden“ dieses Modells in Bezug auf Wohnraum ist: Wohnraum soll zu Wohnzwecken – als Hauptwohnsitz oder als ständiger Wohnsitz – genutzt werden. Dies bedeutet aber auch, dass bisher nicht als Hauptwohnsitz oder als ständiger Wohnsitz genutzte Wohnungen einer solchen Zweckbestimmung zuzu führen sind, die im Umweg über die im § 16 Abs 1 enthaltene Erklärungspflicht (und die daran anknüpfenden Sanktionen im Fall eines erklärungswidrigen Verhaltens) realisiert wird. Die zentrale, sowohl im Raumordnungsrecht als auch im Grundverkehrsrecht anzuedelnde Frage ist daher, ob und bejahendenfalls welche Zweitwohnungsnutzungen weiterhin zulässig sein sollen und daher der im § 16 geregelten Erklärungspflicht zu unterwerfen oder davon auszunehmen sind, zumal die Erklärungspflicht des § 16 Abs 1 GVG 2023, die auf die Nutzung von Wohnungen als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz gerichtet ist, die raumordnungsrechtlich ausnahmsweise gestattete Zweitwohnnutzung (oder, um in der Sprache des Grundverkehrsgesetzes 2023 zu bleiben: die Nutzung zu anderen Zwecken als zu Hauptwohnzwecken oder zu Zwecken eines ständigen Wohnsitzes) konterkarieren würde.

Klar ist, dass die Reduktion von Zweitwohnnutzungen sinnvoll nur durch ein zeitliches Auslaufen von solchen Nutzungen bewerkstelligt werden kann. Zur Verdeutlichung: Es geht hier nur um solche Zweitwohnnutzungen, die außerhalb von ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden und Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden vorgenommen werden. Wohnungen in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten von Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden oder in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden gelten von vorneherein nicht als „Baugrundstücke“ im Sinn der §§ 11ff GVG 2023; das dort festgelegte Anzeige-Erklärungsmodell ist auf diese von vorneherein nicht anwendbar.

7.3. Die „Grundidee“ des neuen § 31 Abs 2 Z 4a ROG 2009 ist, dass Wohnungen, die vor dem Inkrafttreten einer Erklärung einer Gemeinde als Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde (§ 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009) oder eines Teils des Gemeindegebiets als Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde (§ 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009) zulässigerweise als Zweitwohnung (im Sinn der Begriffsbestimmung des § 5 Z 17 ROG 2009) verwendet wurden, auch weiterhin einem solchen zulässigen Verwendungszweck offen stehen sollen. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass die im § 31 Abs 2, erster Satz, ROG 2009 festgelegten raumordnungsrechtlichen Beschränkungen – die Bindung der Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnnutzung an die Widmungskategorie „Zweitwohnungsgebiet“ – erst mit dem Inkrafttreten einer Verordnung gemäß § 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009 oder einer Kennzeichnung gemäß § 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009 schlagend werden, weshalb

sich auch die Frage nach den weiteren Nutzungsmöglichkeiten von bis dahin zulässig als Zweitwohnungen genutzten Wohnungen streng genommen erst ab diesem Zeitpunkt stellt.

7.3.1. Der neue § 31 Abs 2 Z 4a ROG 2009 beschränkt die grundsätzliche Weiterführung von zulässigen „Altnutzungen“ in zeitlicher Hinsicht. Diese soll nur solange bestehen, als nicht durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden eine Übertragung des Eigentums- oder Nutzungsrechts an eine dritte Person erfolgt. Dadurch wird auch der Konnex zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 hergestellt, der solche Rechtsgeschäfte der Anzeige- und Erklärungsspflicht unterwirft (vgl dazu die §§ 14 und 16 GVG 2023). Die Rechtsfolgen eines solchen Rechtsgeschäfts sind jeweils dieselben: Aus der Sicht des Raumordnungsrechts erlischt die Zulässigkeit zur Weiternutzung einer Wohnung als Zweitwohnung (im Sinn des § 5 Z 17 ROG 2009), aus der Sicht des Grundverkehrsrechts hat der Rechtserwerber eine Erklärung dahingehend abzugeben, dass die Wohnung künftig nicht mehr als Zweitwohnung (im Sinn des § 13 Z 3 GVG 2023) genutzt wird.

Durch die Beschränkung der Möglichkeit zur Weiternutzung zu Zweitwohnzwecken in zeitlicher Hinsicht wird auch die „subjektive Ausrichtung“ des Ausnahmetatbestands im § 31 Abs 2 Z 4a ROG 2009 stärker als bisher betont (vgl dazu auch die Erläuterungen zu § 31 Abs 2 Z 4, zweiter Fall, ROG 2009, BlgLT Nr 307, 5. Sess. der 15 GP, aus den Worten „wenn und soweit“ folgt, dass es „hierdurch zu keiner Ausweitung der bisherigen bau- und raumordnungsrechtlichen Befugnisse kommt“, dass es also „zu keiner Umwandlung bis dahin persönlich und zeitlich begrenzter Berechtigungen zur Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung in eine zeitlich unbegrenzte und am Objekt haftende Berechtigung kommen kann“.) Wie auch im Fall einer Ausnahme gemäß § 31 Abs 3 ROG 2009 und des daran anknüpfenden Ausnahmetatbestands des § 32 Abs 2 Z 3 ROG 2009, der gleichfalls nicht in den § 16 Abs 2 als Ausnahme von der Erklärungsspflicht übernommen wird (vgl dazu Pkt 6 der Erläuterungen), kommt der (neu gefassten) Ausnahme im § 32 Abs 2 Z 4a ROG 2009 nunmehr ganz klar persönliche Wirkung zu, die – außer in den Fällen des § 31 Abs 2 Z 1, 2 und 3 ROG 2009 (dazu sogleich unter Pkt 8) – im Zeitpunkt des Rechtsübergangs auf einen Dritten erlischt, weshalb der Rechtserwerber keine ihn raumordnungsrechtlich und grundverkehrsrechtlich begünstigenden Vorteile im Sinn einer Weiternutzung einer Wohnung zu Zweitwohnzwecken bzw einer Ausnahme von der grundverkehrsrechtlichen Anzeige- und/oder Erklärungsspflicht ziehen kann.

8. Von der im Eingangssatz des § 31 Abs 2 ROG 2009 enthaltenen raumordnungsrechtlichen Beschränkung sind neben der im neuen § 31 Abs 2 Z 4a ROG 2009 enthaltenen Ausnahme weiterhin ausgenommen:

- Rechtserwerbe von Todes wegen durch Personen, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören: diese Ausnahme ist bereits im § 31 Abs 2 Z 1, erster Fall, ROG 2009 enthalten. Das grundverkehrsrechtliche Pendant zu dieser Ausnahme ist in den Bestimmungen der §§ 38ff GVG 2023 enthalten.
- Rechtsgeschäfte im Familienkreis, die typischerweise im Zusammenhang mit der Vorwegnahme einer gesetzlichen Erbfolge abgeschlossen werden (§ 31 Abs 2 Z 1, zweiter Fall, ROG 2009): § 31 Abs 2 Z 1, zweiter Fall, ROG 2009, spricht hier von „Schenkungen und Übergabeverträgen“ einerseits, andererseits aber auch davon, dass „keine entgeltliche Überlassung der Wohnung an Dritte“ zu Zweitwohnzwecken erfolgen darf. Wer hier als „Dritter“ im Sinn dieser Bestimmung zu gelten hat, ist sowohl aus der Position des bisherigen Rechtsinhabers, als auch aus der Position des Rechtserwerbers zu sehen: Aus der Position des bisherigen Rechtsinhabers gilt als „Dritter“ jede von diesem verschiedene Person, ausgenommen der Rechtserwerber sowie mit diesem miterwerbende Ehegatten oder eingetragene Partner, aus der Position des Rechtserwerbers gilt als „Dritter“ jede von diesem verschiedene Person, ausgenommen der bisherige Rechtsinhaber, sein Ehegatte oder eingetragener Partner. Zur Klarstellung dieses Begriffsinhalts wird im § 32 Abs 1 Z 1 auch der Begriff des „Dritten“ ersetzt und stattdessen eine Formulierung gewählt, die unzweifelhaft zum Ausdruck bringt, dass unter dem „Dritten“ jede vom bisherigen Rechtsinhaber, dessen Ehegatten oder eingetragenen Partner oder vom Rechtserwerber, dessen miterwerbenden Ehegatten oder eingetragenen Partner verschiedene Person zu verstehen ist. Weitergehende inhaltliche Änderungen in Bezug auf die Reichweite dieser Ausnahme sind damit nicht verbunden. Die Einbeziehung auch des Ehegatten oder des eingetragenen Partners des bisherigen Rechtsinhabers oder des Rechtserwerbers ist dem grundverkehrsrechtlichen Anzeige-/Erklärungsmodell geschuldet; Rechtserwerbe durch diese Personen – sei es in Form eines Wohnrechts zu Gunsten des Ehegatten des bisherigen Rechtsinhabers, sei es in Form eines gemeinsamen Rechtserwerbs eines Kindes gemeinsam mit seinem Ehegatten – unterliegen auch nach den derzeit noch geltenden grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen keiner Anzeigepflicht (vgl dazu § 13c Abs 2 Z 1 GVG 2001 in Bezug auf die Person des Rechtserwerbers sowie § 13c Abs 2 Z 2 GVG 2001 in Bezug auf die Person des bisherigen Rechtsinhabers). Diese Ausnahmen von der Anzeigepflicht werden im § 14 Abs 2 Z 1 GVG 2023 beibehalten, weshalb der davon begünstigte Personenkreis auch im § 31 Abs 2 Z 1 ROG 2009 nunmehr ausdrücklich angeführt wird, um Verwerfungen zwischen dem Raumordnungsrecht und dem Grundverkehrsrecht zu vermeiden.

§ 31 Abs 2 Z 1, zweiter Fall, ROG 2009 deckt damit auch jene Fälle ab, in denen sich der bisherige Rechtsinhaber im Zusammenhang mit einem Rechtsgeschäft zur vorweggenommenen Regelung der gesetzlichen Erbfolge ein Nutzungsrecht an der Wohnung für sich selbst, seinem Ehegatten oder eingetragenen Partner vorbehält.

Das grundverkehrsrechtliche Pendant zu dieser, eine Weiternutzung zu Zweitwohnzwecken ermöglichende Ausnahmen ist in den §§ 14 Abs 2 Z 1 lit a GVG 2023 (in Bezug auf den Rechtserwerb durch eine vorweggenommene Erbfolge) und im § 14 Abs 2 Z 1 lit b GVG 2023 (in Bezug auf die Einräumung eines Nutzungsrechts an den bisherigen Rechtsinhaber) enthalten. Diese grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen sehen eine Ausnahme von der Anzeigepflicht vor, weshalb auch das Erfordernis einer Nutzungserklärung im Sinn des § 16 GVG 2023 in diesen Fällen nicht gegeben ist.

- Rechtsgeschäfte unter gesetzlichen Erben zur Auflösung einer Erbengemeinschaft oder zur Auflösung einer Gemeinschaft mehrerer Personen, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören und die im Rahmen einer „vorweggenommenen Erbfolge“ erworben haben (§ 31 Abs 2 Z 1, letzter Satz, ROG 2009): Das grundverkehrsrechtliche Pendant zu dieser Bestimmung ist im § 14 Abs 2 Z 5 GVG 2023 enthalten.
- Wohnungen, die als Zweitwohnung baurechtlich bewilligt worden sind (§ 31 Abs 2 Z 2 ROG 2009; grundverkehrsrechtliches Pendant: § 16 Abs 2 Z 2 GVG 2023).
- Wohnungen, die bereits vor dem 1. März 1993 für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder andere Freizeitwecke verwendet worden sind (§ 31 Abs 2 Z 4, erster Fall, ROG 2009; grundverkehrsrechtliches Pendant: § 16 Abs 2 Z 2 GVG 2023).

7.3.3. § 32 Abs 1 Z 4a ROG 2009 ermöglicht zwar weiterhin die individuelle Nutzungsmöglichkeit als Zweitwohnung, durch die zeitliche Beschränkung dieser Ausnahme wird möglicherweise aber die Realisierung einer entsprechenden Wertsteigerung abgeschnitten, wenn eine als Zweitwohnung nutzbare Wohnung einen höheren Verkaufspreis zu erzielen imstande ist als eine „bloß“ als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz nutzbare Wohnung. Dass vor dem Hintergrund der Ziele des Raumordnungsgesetzes 2009 und des § 11 Abs 2 GVG 2023 auch gravierende Beschränkungen sachlich gerechtfertigt sein können, hat der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 30. Juni 2022 (GZ G366/2021) jedoch ausdrücklich festgehalten.

9. Berufet sich der Rechtserwerber auf eine Ausnahme von der Erklärungspflicht gemäß § 16 Abs 2, hat dieser an Stelle der Erklärung gemäß § 16 Abs 1 entweder eine Bescheinigung des Bürgermeisters über das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Erklärungspflicht vorzulegen oder der Anzeige sonst Nachweise der eine solche Ausnahme begründenden Umstände anzuschließen.

9.1. Was die Ausnahmetatbestände in der Z 1 und 2 anbelangt, so hat gemäß den geltenden §§ 13d Abs 1 dritter Satz und Abs 4 sowie 27 Abs 1 Z 1 GVG 2001 der Bürgermeister auf Antrag eine Bescheinigung darüber auszustellen, dass eben eine Ausnahme von der gemäß § 13d Abs 1 GVG 2001 bestehenden Erklärungspflicht vorliegt. Diese Zuständigkeit des Bürgermeisters wird in diesen Fällen beibehalten.

Festgehalten wird, dass diese und andere im Gesetz vorgesehene Bescheinigungen Wissenserklärungen und keine Bescheide darstellen, sodass der Beweis des Gegenteils nachträglich möglich ist.

9.2. Anders verhält es sich dagegen in dem Fall, in dem sich der Rechtserwerber auf eine Ausnahme gemäß § 16 Abs 2 Z 3 beruft. Ob eine solche Ausnahme vom Rechtserwerber zu Recht angesprochen wird, kann nur an Hand des konkreten Rechtsgeschäfts und allfälliger weiterführender Informationen beurteilt werden, weshalb hier die/der Grundverkehrsbeauftragte kraft eigener Anschauung im Rahmen des § 19 darüber zu entscheiden hat.

Zu Abs 3:

Abs 3 knüpft an die faktische Beschaffenheit des Gegenstands des Rechtsgeschäfts an, wobei die Z 1 Bestandsobjekte und – wie sich im Umkehrschluss aus der Z 2 ergibt –, leicht sanierungsbedürftige Objekte, deren Sanierungsbedarf die Aufnahme der erklärungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt, im Auge hat, wogegen die Z 2 und 3 höchst sanierungsbedürftige und daher nicht zeitnah erklärungsgemäß nutzbare Bestandsobjekte oder überhaupt unbebaute Grundstück betrifft.

In jedem Fall hat der Rechtserwerber die Frist für die Aufnahme der Nutzung innerhalb des Rahmens des Abs 2 zunächst selbst zu bestimmen, wobei die Möglichkeit einer Verlängerung besteht.

Zu § 17 („Erklärungspflicht betreffend touristische Objekte und Nutzungseinheiten“):

1. Auch diese Bestimmung – wie § 16 – dient der Verfolgung der im § 11 Abs 2 definierten Ziele der Bestimmungen dieses Abschnitts, im Besonderen dem Ziel des „Vorrangs der Begründung von Hauptwohnsitzen vor anderen Nutzungen, insbesondere vor einer Nutzung als Zweitwohnung oder als bloße Ka-

pitalanlage“ und hat dabei die im touristischen Bereich verbreiteten „Buy-to-let“-Modelle (Investorenmodelle) im Auge, die in der Begründung von Rechten an touristischen Objekten und Nutzungseinheiten bestehen, um diese einer touristischen Nutzung zu entziehen und stattdessen einer Eigennutzung oder Nutzung durch Dritte – auch außerhalb einer touristischen Nutzung – zuzuführen.

Analog zu § 16 bezieht sich die Erklärungspflicht sowohl auf Bestandsobjekte (arg: „mit dem Rechte an touristischen Objekten und Nutzungseinheiten erworben werden“) als auch auf unbebaute Grundstücke, auf denen touristische Objekte und Nutzungseinheiten erst errichtet werden. Dieser Unterschied in der Bebauung des Grundstücks findet seinen Niederschlag auch in den unterschiedlichen Fristen des Abs 2 für die Aufnahme der Nutzung.

2. Zum Begriff der „touristischen Nutzung“ wird auf Pkt 4 der Erläuterungen zu § 16 verwiesen.

3. Abs 1 Z 3 stellt aber auch klar, dass die Umwandlung von touristischen Objekten und Nutzungseinheiten in Wohnraum zur Begründung von Hauptwohnsitzen oder ständigen Wohnsitzen möglich ist und vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des § 11 Abs 2 durchaus auch erwünscht ist. Der Rechtserwerber kann daher auch eine in diese Richtung gehende Nutzungserklärung abgeben. (Der umgekehrte Vorgang – nämlich der Entzug von Wohnraum durch die Umwandlung von Wohnraum in touristische Nutzungseinheiten – ist dagegen ein „unerwünschter“ Vorgang und nur im Rahmen des § 31b ROG 2009 weiterhin zulässig; eine diesbezügliche Nutzungserklärung, die darauf abzielt, Wohnraum einer touristischen Nutzung zuzuführen, die im § 16 anzusiedeln wäre, ist daher nicht vorgesehen – ein in diese Richtung abzielender Erwerbsszweck kann nur über den Umweg einer Ausnahme gemäß § 18 Abs 3 realisiert werden.)

4. Inhalt einer Erklärung gemäß § 17 Z 1 oder 2 hat zu sein, dass der Rechtserwerber das touristische Objekt oder die Nutzungseinheit innerhalb einer bestimmten Frist einer touristischen Nutzung zuführen wird oder erhält. Negativ gewendet hat der Rechtserwerber daher zu erklären, eine über einen typischen Beherbergungsvertrag hinausgehende Eigennutzung der touristischen Nutzungseinheit zu unterlassen und auch Dritten nicht solche Verfügungsrechte einzuräumen, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen. Eine solche Nutzung setzt die Abgabe einer Erklärung gemäß § 17 Abs 1 Z 3 voraus, die jedoch zusätzlich fordert, dass in den touristischen Nutzungseinheiten Hauptwohnsitze oder ständige Wohnsitze begründet werden.

5. Der Einleitungssatz des Abs 1 fordert, dass die Erklärung „gegenüber der/dem Grundverkehrsbeauftragten“ abzugeben ist. Diese Bestimmung ist nicht allzu eng auszulegen und nicht exklusiv in dem Sinn zu verstehen, dass die/der Grundverkehrsbeauftragte das unmittelbare Gegenüber des Rechtserwerbers – also direkter Adressat der Erklärung – sein muss. Es genügt, wenn die Erklärung der/dem Grundverkehrsbeauftragten im Zusammenhang mit der Anzeige des Rechtsgeschäfts zukommt, weshalb es auch ausreichend ist, die geforderte Erklärung als „Selbsterklärung“ des Rechtserwerbers in den Vertrag über das Rechtsgeschäft aufzunehmen, ähnlich der Erklärung über die devisarechtliche Inländereigenschaft.

6. Da in den von § 17 erfassten Rechtsgeschäften eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nicht vorgesehen ist, ist einzig die Nutzungserklärung für die Beurteilung der Rechtskonformität einer Nutzung und für die Ergreifung allfälliger Sanktionsmaßnahmen maßgeblich.

7. Abs 2 entspricht § 16 Abs 3 und knüpft wie dieser an die faktische Beschaffenheit des Gegenstands des Rechtsgeschäfts an, wobei die Z 1 Bestandsobjekte und – wie sich im Umkehrschluss aus der Z 2 ergibt –, leicht sanierungsbedürftige Objekte, deren Sanierungsbedarf die Aufnahme der erklärungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt, im Auge hat, wogegen die Z 2 und 3 höchst sanierungsbedürftige und zeitnah nicht erklärungsgemäß nutzbare Bestandsobjekte oder überhaupt unbebaute Grundstück betrifft. Die Fristen der Z 1 bis 3 entsprechen den Fristen des § 16 Abs 3 Z 1 bis 3, da hier wie auch dort ein sachlicher Unterschied für eine unterschiedliche Behandlung in Bezug auf die Aufnahme der Nutzung von Wohnungen einerseits und touristischen Objekten und Nutzungseinheiten nicht gefunden werden kann.

In jedem Fall hat der Rechtserwerber die Frist für die Aufnahme der Nutzung innerhalb des Rahmens des Abs 2 zunächst selbst zu bestimmen, wobei die Möglichkeit einer Verlängerung besteht.

Zu § 18 („Nutzungsverpflichtung“):

1. Zuständig für die Erteilung von Ausnahmen von der Nutzungsverpflichtung gemäß Abs 1 ist die „Ausnahmenkommission“ (§ 47): Die Einrichtung dieser Behörde geht auf Anregungen der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg sowie der Wirtschaftskammer Salzburg im Begutachtungsverfahren zurück; diese Behörde soll, da sich ihr Zuständigkeitsbereich auf den Bereich des „Grauen Grundverkehrs“ erstreckt (unabhängig davon, ob als Rechtserwerber ein Inländer, gleichgestellter Ausländer oder nicht-gleichgestellter Ausländer auftritt; siehe dazu die §§ 20 Abs 3 und 27 Abs 4), ein Gegengewicht zur bzw zum in diesem Bereich sonst monokratisch tätigen Grundverkehrsbeauftragten darstellen. § 47 enthält die organisationsrechtlichen Bestimmungen für die Einrichtung dieser Kommission.

2. Als Bezugspunkt der „besonders berücksichtigungswürdigen Gründe“ gelten zunächst Umstände, die in der Person des Nutzungsverpflichteten begründet sind; als solche kommen etwa Krankheiten des Nutzungsverpflichteten, Epidemien, Katastrophen oder die Gesellschaft erfassende krisenhafte Entwicklungen in Betracht, aber auch, wenn es dem Nutzungsverpflichteten nicht gelingt, trotz redlichen Bemühens seiner Nutzungserklärung nachzukommen, etwa die Wohnung zu realistischen Bedingungen zu vermieten.

3. „Besonders berücksichtigungswürdige Gründe“ im Sinn des Abs 3 Z 1 können sich auch aus anderen Zielsetzungen der Bestimmungen dieses Abschnitts ergeben, die zum Teil selbst wiederum auf andere Zielsetzungen verweisen, wie der „Sicherstellung eines geordneten, der Raumordnung hinsichtlich der Nutzung von Grund und Boden“ entsprechenden Rechtsverkehrs. Das Wort „besonders“ bringt auch hier zum Ausdruck, dass es sich dabei um besonders verfestigte Ausnahmegründe handeln muss. Langjährige, ununterbrochene und Wohnzwecke überwiegende Nutzungen von Wohnungen zu anderen Zwecken als einer Wohnnutzung können als solche Ausnahmegründe in Betracht kommen, wobei der Begriff „langjährig“ – dies als Richtschnur und wiederum unter Bezug auf das Erfordernis der „Besonderheit“ (= Verfestigung) des Ausnahmegrundes – im Bereich von 10 Jahren veranschlagt werden kann.

Ein berücksichtigungswürdiger Ausnahmegrund kann im Sinn der Zielbestimmung des § 11 Abs 2, soweit sich diese auch auf die Interessen einer leistungsfähigen Wirtschaft bezieht, auch eine Betriebserweiterung auf Grundstücken mit bisheriger Wohnnutzung sein.

4. Soweit sich das Vorliegen von solchen Gründen nicht bereits auf Grund der objektiven Umstände ergibt, sind diese vom Ausnahmewerber entsprechend nachzuweisen.

5. Eine Ausnahme gemäß Abs 3 kann auch unter Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen erteilt werden. Auf § 30 sowie die Erläuterungen dazu wird verwiesen.

6. Zu den Konsequenzen einer erklärungswidrigen Nutzung wird auf die Bestimmungen des 5. Hauptstücks, im Besonderen auf § 58 und die Erläuterungen dazu verwiesen.

Zu § 19 („Behandlung von Anzeigen durch die/den Grundverkehrsbeauftragte(n)“):

1. Diese Bestimmung regelt die Behandlung von Anzeigen gemäß § 14 durch die zuständige Behörde und bedeutet im Ergebnis eine Abkehr von dem im Grundverkehrsgesetz 2001 etablierten Anzeige-bescheinigungssystem: Die/der Grundverkehrsbeauftragte hat im Fall einer Anzeige des Rechtsgeschäfts innerhalb von vier Wochen ab dem Zeitpunkt des Einlangens der Anzeige gegenüber dem Anzeigenleger und den Parteien des Rechtsgeschäfts zu erklären, dass entweder die weitere Durchführung des Rechtsgeschäfts keinen Bedenken begegnet – etwa weil kein anzeigepflichtiges Rechtsgeschäft vorliegt oder zwar eine Anzeigepflicht, aber keine Erklärungspflicht besteht, oder weil eine vollständige und richtige Anzeige/Erklärung abgegeben wurde – oder dass der weiteren Durchführung des Rechtsgeschäfts nicht zugestimmt wird, weil eine vollständige Anzeige gemäß § 15, einschließlich einer allenfalls erforderlichen Erklärung gemäß § 16 oder § 17 nicht vorliegt oder weil die beabsichtigte Nutzung des Baugrundstücks raumordnungsrechtlich unzulässig ist.

Diese eingeschränkten Handlungsmöglichkeiten der Behörde sind Ausfluss der unionsrechtlichen Rahmenbedingungen auf dem Gebiet des „Grauen Grundverkehrs“ (siehe dazu Pkt A der Vorbemerkungen zu den §§ 11 bis 19) und entsprechen dem Wesen eines Erklärungsverfahrens: Dieses liegt darin, dass die Behörde den Inhalt einer Erklärung des Rechtserwerbers bloß formell, nicht aber materiell prüfen darf (vgl. dazu *Schneider*, Die „Konle“-Entscheidung des EuGH und ihre Auswirkungen auf das österreichische Grundverkehrsrecht, ZfV 2000, 2ff). Dass bedeutet, dass die Behörde die Erklärungen zwar dahingehend prüfen darf, ob sie vollständig und sachlich richtig – im Sinn einer Übereinstimmung des Gegenstandes des Rechtsgeschäfts mit dem Erklärungsinhalt – sind, nicht aber, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine Erklärung nur zum Schein abgegeben oder sonst nicht glaubhaft ist.

Die in der Z 1 angeführten Gründe für eine „Positivklärung“ der/des Grundverkehrsbeauftragten entsprechen den im § 13d Abs 4 Z 1 und 2 GVG 2001 angeführten Gründen für die Ausstellung einer Bescheinigung, nur mit dem Unterschied, dass nach dem neuen § 19 nicht mehr für jeden Sachverhalt gesondert eine Bescheinigung ausgestellt werden muss, sondern nur mehr eine auf die generelle Bedenkenlosigkeit der weiteren Durchführung des angezeigten Rechtsgeschäfts bezogene Zustimmungserklärung.

Die Z 2 regelt den umgekehrten Fall zu § 13d Abs 4 Z 1 GVG 2001, dass nämlich die Anzeige und/oder die Erklärung nicht dem Gesetz entspricht; in diesen Fällen darf eine Zustimmungserklärung nicht abgegeben werden, sondern es ist – wie sich aus dem letzten Satz des § 19 ergibt, wonach erst auf Antrag ein (negativer) Bescheid zu erlassen ist – dem Anzeigenleger und den Parteien zunächst formlos mitzuteilen, dass der weiteren Durchführung des Rechtsgeschäfts nicht zugestimmt wird. Werden die Gründe, die einer Zustimmung ursprünglich entgegen standen, nachträglich beseitigt, hat die/der Grundverkehrsbeauftragte nach Z 1 vorzugehen und die begehrte Erklärung abzugeben.

2. § 19 enthält keine Vorgaben, wie der Rechtsverkehr mit berufsmäßigen Parteienvertretern, so diese als Anzeigenleger auftreten, abzuwickeln ist. Es kommen daher sämtliche nach dem Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 zulässigen Kommunikationswege in Betracht.

3. Gemäß dem vorletzten Satz des § 19 kann die Erklärung gemäß Z 1 auch durch einen entsprechenden Vermerk auf der Vertragsurkunde erfolgen. Dieser Vermerk, der etwa den Wortlaut „Zur weiteren Durchführung freigegeben“ haben kann, kann auf jedwede Art – also konventionell oder elektronisch – angebracht werden und ersetzt die nach § 13d GVG 2001 auszustellenden Bescheinigungen. Durch die technikneutrale Formulierung wird bereits auf die Möglichkeiten einer vollelektronischen Abwicklung der Anzeigeverfahren von der Einbringung der Anzeige gemäß § 14 bis zur Stellung des Grundbuchgesuchs Bedacht genommen; auch wird dadurch die Arbeit der Gerichte erleichtert, da der Grundbuchsbeamte bereits am Deckblatt der Vertragsurkunde erkennen kann, dass aus der Sicht der Grundverkehrsbehörde Bedenkenlosigkeit für die grundbücherliche Durchführung gegeben ist. Umgekehrt dürfen jedoch Verträge, denen ein solcher Vermerk – und/oder, wie sich aus dem Zusammenhalt mit § 14 Abs 4 ergibt, auch die dort vorge-sehene „Selbsterklärung“ – fehlt, grundbücherlich nicht durchgeführt werden.

Vorbemerkungen zu den Bestimmungen des 3. Abschnitts („Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs für Ausländer („Ausländergrundverkehr“); §§ 20 bis 28):

A. Unionsrechtlicher Rahmen:

1. Diesbezüglich wird auf Abschnitt A, Pkt 1 bis 3 der Vorbemerkungen zu den Bestimmungen des 1. Abschnitts verwiesen.

2. Besondere Bedeutung kommt den Beschränkungen für Rechtserwerbe durch Ausländer im Licht der Kapitalverkehrsfreiheit und des im Art 64 Abs 1 AEUV enthaltenen Rechtfertigungsgrunds zu: Die Stillstandsklausel des Art 64 Abs 1 AEUV ermöglicht die Beibehaltung bestehender Beschränkungen des Kapitalverkehrs gegenüber dritten Ländern, sofern diese bereits am 31. Dezember 1993 (bzw am 31. Dezember 1999) aufgrund einzelstaatlicher Rechtsvorschriften für den Kapitalverkehr mit dritten Ländern im Zusammenhang mit Direktinvestitionen einschließlich Anlagen in Immobilien bestanden haben. Vorbehaltlich Art 64 Abs 2 und 3 AEUV dürfen diese Beschränkungen zeitlich unbeschränkt beibehalten werden. Die Beibehaltung bedarf auch keiner besonderen Rechtfertigung; auch besteht keine Bemühungspflicht der Mitgliedstaaten zur Liberalisierung des Kapitalverkehrs gegenüber Drittstaaten in den von Art 64 AEUV erfassten Bereichen.

3. Nicht ausgeschlossen ist allerdings auch die Rechtfertigung einer von der Stillstandsklausel des Art 64 Abs 1 AEUV nicht erfassten Beschränkung durch zwingende Allgemeininteressen. Das Prüfschema des EuGH ist hier kein anderes als jenes von „stillschweigenden Ausnahmen“ der Kapitalverkehrsfreiheit (siehe dazu Pkt 3 und 4 der Vorbemerkungen zu den Bestimmungen des 1. Abschnitts).

B. Verfassungsrechtlicher Rahmen:

1. Gemäß Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG sind „Regelungen, die den Grundstücksverkehr für Ausländer verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen“, der Landesgesetzgebung vorbehalten. Diese Sonderzivilrechtskompetenz der Länder geht auf das im BGBl unter der Nr 27/1969 kundgemachte Bundesverfassungsgesetz vom 10. Dezember 1968, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 durch eine Bestimmung über die Zuständigkeit der Länder zur Regelung des Grundstücksverkehrs für Ausländer ergänzt wird, zurück. (Zur Sonderzivilrechtskompetenz der Länder siehe auch die Erläuterungen zu diesem Bundesverfassungsgesetz, BlgNr 884, XI. GP, wonach „vielmehr ausdrücklich anerkannt (wird), dass Vorschriften über den Erwerb von Liegenschaften durch Ausländer „an sich“ als Regelungen auf dem Gebiet des Zivilrechtswesens anzusehen sind, aber (...) von den Ländern zu erlassen und zu vollziehen sein werden“.)

1.1. Den Erläuterungen zu diesem Bundesverfassungsgesetz (BlgNR 884, XI. GP) folgend haben die Länder – gestützt auf das aufhebende Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 24. März 1954 (VfSlg 2.658) - Landesgesetze erlassen, in denen sie die Übertragung des Eigentums oder die Einräumung bestimmter dinglicher Rechte oder obligatorischer Rechte an Liegenschaften für Ausländer im Interesse der Verhinderung einer Überfremdung verwaltungspolizeilichen Beschränkungen unterworfen.

Der Verfassungsgerichtshof hat jedoch mit den Erkenntnissen vom 27. Juni 1967 (VfSlg 5.521) und vom 30. Juni 1967 (VfSlg 5.534) Teile des Vorarlberger Ausländergrunderwerbsgesetzes und des Salzburger Ausländergrunderwerbsgesetzes 1964 (LGBl Nr 96/1964) aufgehoben, dies mit der im Wesentlichen identen Begründung, dass – im Hinblick auf das im BGBl unter der Nr 247/1924 kundgemachte Bundesgesetz über den Erwerb von Rechten an unbeweglichen Sachen – zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Kompetenzartikel des Bundes-Verfassungsgesetzes mit 1. Oktober 1925 Regelungen, welche die Rechtsstellung von Ausländern in Fragen des Erwerbs von inländischem Grundbesitz betreffen, als eine Angelegenheit des Zivilrechtswesens anzusehen sind und derartige Regelungen als nicht dem „allgemeinen Interesse an

der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes (oder) an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes“ dienende Regelungen auch nicht aus der Zivilrechtskompetenz des Bundes ausgeschieden sind (vgl dazu das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 25. März 1955, VfSlg 2.820).

1.2. Die durch das im BGBl unter der Nr 27/1969 kundgemachte Bundesverfassungsgesetz begründete Sonderzivilrechtskompetenz der Länder in Bezug auf den Ausländergrundverkehr ist als Reaktion des Verfassungsgesetzgebers auf die angeführte Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zu sehen (vgl dazu die entsprechenden Erläuterungen, wonach „die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers umso mehr begründet werden (sollte), als die gegenständliche Materie eng mit dem land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr verwandt ist und der Landesgesetzgeber mit gutem Grund – gestützt auf den Rechtssatz des Erk. des Verfassungsgerichtshofes Slg. 2658/1954 – seine Zuständigkeit zur Gesetzgebung und Vollziehung anzunehmen berechtigt war“.)

Ausdrücklich festzuhalten ist jedoch, dass sich die durch das Bundesverfassungsgesetz BGBl Nr 27/1969 begründete Zivilrechtskompetenz der Länder NICHT auch auf den Liegenschaftserwerb durch Ausländer von Todes wegen erstreckte. Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 30. Juni 1988 (VfSlg 11.777) ausgesprochen, dass unter dem Kompetenztatbestand der „Regelungen, die den Grundstücksverkehr für Ausländer verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen“, nur der rechtsgeschäftliche Verkehr zu verstehen ist, der „grundsätzlich dadurch gekennzeichnet (ist), daß das Rechtsgeschäft von den Beteiligten in freier Selbstbestimmung vereinbart wird“ und „als Erwerber jeder Interessent auf dem Grundstücksmarkt in Frage (kommt)“. „Die Absicht des Verfassungsgesetzgebers“ – so der Verfassungsgerichtshof weiter – „(war) erkennbar darauf gerichtet (...), daß Regelungen, die den Rechtserwerb von Todes wegen betreffen, in den Bereich, der vom Zivilrechtswesen aus der Kompetenz des Bundes den Ländern übertragen wurde, nicht einbezogen werden sollten. Der Verfassungsgesetzgeber hätte dann, wenn er verwaltungsbehördliche Beschränkungen für Ausländer beim Rechtserwerb an Liegenschaften von Todes wegen ebenfalls in die Kompetenz der Länder übertragen hätte wollen, dies ausdrücklich sagen müssen.“

(Zum (verfassungs-)gesetzlichen Rahmen in Bezug auf Rechtserwerbe durch Ausländer von Todes wegen wird auf die Vorbemerkungen zu § 38 verwiesen.)

2.1. Eine weitere Einschränkung des Kompetenzbereichs des Landesgesetzgebers – nämlich auf den Bereich des rechtsgeschäftlichen Verkehrs – ergibt sich aus dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 28. Juni 2011 (VfSlg 19.427): Der Verfassungsgerichtshof hat mit diesem Erkenntnis die Bestimmung des § 4 Abs 2 lit b des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 (LGBl Nr 61/1996 idF LGBl Nr 85/2005), welche jeden originären Erwerb des Eigentums an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken einer Genehmigungspflicht durch die Grundverkehrsbehörde unterwarf, als verfassungswidrig aufgehoben und ausgesprochen, dass „die Ersitzung eine Form des originären - und nicht des rechtsgeschäftlichen – Eigentumserwerbs (ist). Der originäre Eigentumserwerb ist eine vom Gesetz selbst beim Zutreffen bestimmter Tatbestandsmerkmale angeordnete Rechtsfolge. Sind die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben, tritt der Eigentumserwerb ipso iure ein“, und hat der VfGH ausgesprochen, „dass Regelungen über die Ersitzung grundsätzlich als solche über originären Eigentumserwerb gemäß Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG dem Zivilrechtswesen zuzuordnen sind“.

Die verfahrensgegenständliche Regelung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 beseitigt, so der Gerichtshof weiter, „durch die Versagung der Genehmigung eine vom Gesetz angeordnete zivilrechtliche Rechtsfolge, nämlich diejenige dass der Eigentumserwerb unmittelbar aufgrund des Gesetzes eintritt, weshalb § 4 Abs 2 lit b des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 keinen ergänzenden Inhalt zu einer Verwaltungsvorschrift des Landes enthält, sondern eine rechtstechnisch selbständige Regelung der Rechtsfolge des Eintritts eines originären Eigentumserwerbs. Eine solche Bestimmung kann nicht auf Art 15 Abs 9 B-VG gestützt werden.“

2.2. In seinem Erkenntnis vom 26. November 2015 (VfSlg 20.029) hat der Verfassungsgerichtshof auf seine Erwägungen im Erkenntnis VfSlg 19.427/2011 zurückgegriffen und eine Bestimmung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1970, durch die jeder originäre Rechtserwerb durch Ausländer einer Genehmigungspflicht durch die Grundverkehrsbehörde unterworfen wurde, mit der Begründung, dass „die in VfSlg 19.427/2011 angestellten Überlegungen zur kompetenzrechtlichen Zulässigkeit landesgesetzlicher Genehmigungspflichten für originäre Eigentumserwerbe an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken auf die Beurteilung der Verfassungskonformität der hier angefochtenen Wendung zur Gänze übertragbar (sind), sodass sie aus denselben Gründen wie die behobene Nachfolgeregelung verfassungswidrig war,“ als verfassungswidrig aufgehoben.

Zu § 20 („Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden“):**Allgemeines:**

Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG enthält keine näheren „Richtlinien“, „wie der gegenständliche Kompetenztatbestand vom einfachen Gesetzgeber auszuschöpfen ist“, weil „eine solche Methode mit dem System der Verteilung der Zuständigkeiten zur Gesetzgebung und Vollziehung des Bundes-Verfassungsgesetzes nicht in Einklang zu bringen (ist)“ und „Zweifel daran, dass der Landesgesetzgeber nicht im gleichen Maße wie die gesetzgebenden Organe des Bundes zu einer den sachlichen Gegebenheiten entsprechenden rechtlichen Regelung der gegenständlichen Materie in der Lage wäre, das föderalistische Prinzip der Bundesverfassung überhaupt in Frage stellen (würde)“ (vgl dazu die Erläuterungen, BlgNR 884, XI. GP).

Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 7. Dezember 1973 (VfSlg 7.230) ausgesprochen, dass „(sich) darüber, welche Gesichtspunkte für die Beurteilung der Ausländereigenschaft der juristischen Personen (Personengesellschaften) maßgebend sind, (...) im Bundesverfassungsgesetz BGBl. 27/1969 keine ausdrückliche Aussage (findet)“.

Zu Abs 1:

Die Bestimmungen des 3. Abschnitts gelten nur für rechtsgeschäftliche Erwerbe durch Ausländer (vgl dazu die Ausführungen unter Pkt 2 der Vorbemerkungen).

Zu Abs 2:

Abs 2 legt als Ziel der Bestimmungen dieses Abschnitts die Beschränkung des Rechtserwerbs an Grund und Boden durch Ausländer aus staatspolitischen, volks- oder regionalwirtschaftlichen, sozialpolitischen und kulturellen Interessen fest.

1. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (Erkenntnis vom 2. Oktober 1973, VfSlg 7.138) ist es dem Landesgesetzgeber nicht verwehrt, im Zusammenhang mit der zu regelnden Materie alle öffentlichen Zwecke und daher auch die des Bundes zu berücksichtigen. Der Verfassungsgerichtshof hat in diesem Erkenntnis Regelungen des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes, welche als Genehmigungskriterien für einen Rechtserwerb durch einen Ausländer das Vorliegen von „staatspolitischen“ Interessen – im Gegensatz zu bloß „landespolitischen“ Interessen – und das Vorliegen von kulturellen, volkswirtschaftlichen oder sozialen Interessen festlegen, unbeanstandet gelassen. Der Verfassungsgerichtshof hält die Inhalte dieser – und auch des (noch im Salzburger Grundverkehrsgesetz 1986 verwendeten) Begriffs der „Überfremdung“ – unbestimmten Rechtsbegriffe für ausreichend bestimmt (Erkenntnis vom 28. September 1974, VfSlg 7.374, mwN).

2. Abs 2 entspricht dem geltenden § 8 GVG 2001, geht jedoch wortgleich und seither unverändert auf die Grundverkehrsgesetz-Novelle 1972 (LGBl Nr 56/1972) und § 3 des Salzburger Ausländergrunderwerbsgesetzes (LGBl Nr 29/1963) zurück.

Bereits die Erläuterungen zu § 3 des Salzburger Ausländergrunderwerbsgesetzes (BlgLT Nr 42, 4. Sess. der 4. GP), verweisen ausdrücklich darauf, dass die Hintanhaltung einer „Überfremdung des heimischen Grundbesitzes“ im öffentlichen Interesse gelegen ist. Normativ wurde diese Aussage durch Art II der Grundverkehrsgesetz-Novelle 1972 bekräftigt, mit dem der Salzburger Landesgesetzgeber die im § 13 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes (1970; LGBl Nr 24/1970) enthaltenen Begriffe der „kulturellen, volkswirtschaftlichen, sozialpolitischen oder sonstigen öffentlichen Interessen“ dahingehend authentisch interpretiert hat, als darunter jedenfalls ein erhebliches Missverhältnis zwischen der Gegenleistung und dem wahren Wert des Gegenstandes des Rechtsgeschäftes (§ 13 Abs 1 lit a Salzburger Grundverkehrsgesetz (1970) in der Fassung der Grundverkehrsgesetz-Novelle 1972), die drohende Gefahr einer Überfremdung (§ 13 Abs 1 lit b und c Salzburger Grundverkehrsgesetz (1970) in der Fassung der Grundverkehrsgesetz-Novelle 1972) oder ein Widerspruch zur Struktur oder den Entwicklungszielen der Gemeinde (§ 13 Abs 1 lit d Salzburger Grundverkehrsgesetz (1970) in der Fassung der Grundverkehrsgesetz-Novelle 1972) zu verstehen ist. In rechtstechnischer Hinsicht hat sich der Salzburger Landesgesetzgeber für diese authentische Interpretation einer Verweisung auf die im § 13 Abs 1 Salzburger Grundverkehrsgesetz (1970) in der Fassung der Grundverkehrsgesetz-Novelle 1972 enthaltenen Gründe für die Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedient (arg: „ein Widerspruch zu solchen Interessen liegt insbesondere dann vor, wenn (...)“).

Im Hinblick auf die unveränderte „Fortschreibung“ dieser Wortfolge (vgl dazu im Besonderen § 13 Abs 1 Z 4 GVG 2001) können die im § 13 Abs 1 Salzburger Grundverkehrsgesetz (1970) in der Fassung der Grundverkehrsgesetz-Novelle 1972 angeführten Versagungsgründe zur Interpretation des § 20 Abs 2 und der §§ 25 Z 3 und 26 Z 4 herangezogen werden.

Als besonderes Interesse im Sinn des § 20 Abs 2 ist wohl auch eine Erhöhung der Grundstückspreise anzusehen (vgl dazu etwa den Bericht des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses des Salzburger Landtages zum Grundverkehrsgesetz 2001, BlgLT Nr 222, 4. Sess. der 12. GP, aber auch schon die Erläuterungen zu § 1 des Grundverkehrsgesetzes 1993, BlgLT Nr 481, 5. Sess. der 10. GP).

Zu Abs 3:

Abs 3 ist im Vergleich zur Rechtslage nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 eine weitere zentrale Neuerung des Gesetzes. In dieser Bestimmung werden die Zuständigkeiten der Behörden zur Vollziehung des Gesetzes in Bezug auf den Rechtserwerb durch Ausländer neu geordnet.

1. Gemäß dem geltenden § 27 Abs 1 Z 4 lit c GVG 2001 kommt die Vollziehung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 in Bezug auf den Rechtserwerb durch Ausländer vorbehaltlich der geteilten Zuständigkeiten auf dem Gebiet des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs der Landesregierung zu.

Die Zuständigkeiten im Zusammenhang mit dem Rechtsverkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken ist gemäß § 27 Abs 1 Z 3 und 4 GVG 2001 auf die Grundverkehrskommissionen und auf die Landesregierung verteilt: Erstere sind 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 GVG 2001 oder eine Anzeige an die Grundverkehrsbehörde gemäß § 11 Abs 3 GVG 2001 erforderlich ist, zuständig, letztere für Rechtserwerbe durch nicht mit Inländern gleichgestellte Ausländer.

2. Die bisherigen Zuständigkeiten im Bereich des „Ausländergrundverkehrs“ werden auf die Grundverkehrskommission (Z 1), die/den Grundverkehrsbeauftragten (Z 2) und – wie sich aus § 27 Abs 4 ergibt – auf die „Ausnahmenkommission“ übertragen: Anknüpfungspunkt für die Aufteilung der Zuständigkeit der auf Landesebene eingerichteten Grundverkehrskommission einerseits und der/dem Grundverkehrsbeauftragten andererseits ist das Vorliegen eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks. Die Grundverkehrskommission ist nur für Erwerbe von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch einen nicht-gleichgestellten Ausländer zuständig. Dadurch ergibt sich durch eine Zusammenschau der §§ 1 Abs 3 und 20 Abs 3 Z 1 für den Bereich der Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken ein abgerundeter, umfänglicher Zuständigkeitsbereich der Grundverkehrskommission.

Dem folgend verbleiben im Zuständigkeitsbereich der/des Grundverkehrsbeauftragten alle Rechtserwerbe durch nicht-gleichgestellte Ausländer, soweit es sich dabei nicht um Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken handelt. Diese Rechtserwerbe sind im § 20 Abs 3 Z 2 unter dem Begriff der „anderen Fälle eines Rechtserwerbs durch einen nicht-gleichgestellten Ausländer“ zusammengefasst.

Diese Zuständigkeitsverteilung – so viel soll an dieser Stelle bereits vorweg genommen werden – schlägt auch auf die Zuständigkeitsverteilung für die Erteilung von Ausnahmen von der Nutzungsverpflichtung gemäß § 27 Abs 4 durch: Zuständig für die Erteilung von Ausnahmen von der Nutzungsverpflichtung gemäß § 27 Abs 1 ist die „Ausnahmenkommission“ (§ 47), wenn es um die Nutzung eines anderen Grundstücks außer einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück geht.

Die Einrichtung der Ausnahmenkommission geht auf Anregungen der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg sowie der Wirtschaftskammer Salzburg im Begutachtungsverfahren zurück; diese Behörde stellt für den Bereich des „Grauen Grundverkehrs“ ein Gegengewicht zur bzw zum in diesem Bereich sonst monokratisch tätigen Grundverkehrsbeauftragten dar und ist für die Erteilung von Ausnahmen von Nutzungsverpflichtungen im Bereich des „Grauen Grundverkehrs“ zuständig. Diese „Sonderzuständigkeit“ der Ausnahmenkommission wird im § 27 Abs 4 für den Bereich des Ausländergrundverkehrs nachvollzogen, soweit es um die Nutzung von anderen als land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken geht.

3. Soweit in anderen Bestimmungen dieses Gesetzes auf die „zuständige Behörde“ verwiesen wird – etwa in den grundbuchsrechtlichen Bestimmungen oder in den verfahrensrechtlichen Regelungen – ist im Fall eines Rechtserwerbs an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken darunter jedenfalls die Grundverkehrskommission, ansonsten die/der Grundverkehrsbeauftragte zu verstehen.

4. Die organisationsrechtlichen Bestimmungen zur Einrichtung der Grundverkehrskommission, der/des Grundverkehrsbeauftragten und der „Ausnahmenkommission“ sind in den §§ 45, 46 und 47 enthalten.

5. Eine tabellarische Darstellung der neu begründeten Zuständigkeiten im Vergleich zur Rechtslage nach dem Grundverkehrsgesetz 2001 ergibt das folgende Bild (Abkürzungsverzeichnis: „LReg“ = Landesregierung; „LGVKomm“ = die neue, gemäß § 46 eingerichtete Grundverkehrskommission; „GVBeauf“ = die/der gemäß § 45 neu eingerichtete Grundverkehrsbeauftragte):

	Grundverkehrsgesetz 2001	Grundverkehrsgesetz 2023
		Kostenträger § 2 F-VG

Amtshandlung		Behörde	alt	neu	Behörde	
Bescheinigung	§ 9 Abs 3	LReg	Land	Land	LGVKomm/ GVBeauf	§ 21 Abs 3
Bescheinigung	§ 10 Abs 2	LReg	Land	Land	LGVKomm/ GVBeauf	§ 22 Abs 2
Zustimmung	§ 11 Abs 1	LReg	Land	Land	LGVKomm/ GVBeauf	§ 24
Ausnahme				Land	AusKomm/ LGVKomm	§ 27
Bestätigung	§ 11 Abs 3	LReg	Land	Land	LGKomm/ GVBeauf	§ 28
Bescheid	§ 12 Abs 2	LReg	Land	Land	LGVKomm/ GVBeauf	§ 27
Einbieteverfahren	§ 13 Abs 2	LReg	Land	Land	LGVKomm/ GVBeauf	§ 32

Zu § 21 („Ausländer“):

1. § 21 enthält den für die Vollziehung dieses Abschnitts (sowie für die daran anknüpfenden Bestimmungen des Gesetzes insgesamt) zentralen Begriff des „Ausländers“. Dieser Begriff ist bereits im § 9 Abs 1 GVG 2001 enthalten, der tatsächliche Anwendungsbereich der Bestimmungen des 2. Abschnitts des Grundverkehrsgesetzes 2001 im Einzelfall ergibt sich jedoch erst aus einer Zusammenschau mit § 22 (= § 10 GVG 2001), der bestimmte Ausländer im Sinn des § 21 mit Inländern gleichstellt und für welche die Beschränkungen des Grundverkehrs für Ausländer nicht anwendbar sind.

2.1. § 21 erfasst unter dem Begriff des „Ausländers“ sowohl natürliche als auch juristische Personen. Die Z 1 bis 5 des § 21 entsprechen vollinhaltlich dem § 9 Abs 1 GVG 2001. Die darin angeführten natürlichen und juristischen Personen gelten, unter den weiteren dort festgelegten Voraussetzungen, als Ausländer im Sinn der Bestimmungen dieses Gesetzes.

2.2. Ob ein Rechtsträger „Ausländer“ ist, bestimmt sich bei natürlichen Personen nach ihrer Staatsangehörigkeit. Ausländer ist, wer die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzt.

2.3. Zu der Frage, welche Gesichtspunkte für die Beurteilung der Ausländereigenschaft der juristischen Personen (Personengesellschaften) maßgebend sind, enthalten die Erläuterungen zum Bundesverfassungsgesetz BGBl Nr 27/1969 (BlgNr 884, XI. GP) keine Aussage.

2.3.1. Eine diesbezügliche Aussage hat der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 7. Dezember 1973 (VfSlg 7.230) getroffen, wonach aus dem Schweigen des Verfassungsgesetzgebers „aber weder (folgt), daß der Liegenschaftserwerb durch juristische Personen auf Grund dieser Verfassungsnorm durch den Landesgesetzgeber überhaupt keinen Beschränkungen unterworfen werden dürfte, noch auch, daß (...) zur Interpretation des Begriffes "Ausländer" in Ansehung juristischer Personen ausschließlich die Besitztheorie oder bzw. und die Inkorporationstheorie herangezogen werden dürften. Dies folgt nicht nur aus der den Materialien deutlich zu entnehmenden Absicht des Bundesverfassungsgesetzgebers, auch jene im Zeitpunkt der Erlassung des Bundesverfassungsgesetzes BGBl. 27/1969 schon in Geltung gestandenen Landesgesetze zu sanieren, die als Ausländer auch solche juristische Personen behandeln, deren Gesellschaftskapital sich ganz oder zum Teil in ausländischem Besitz befindet. Weil nämlich eine wirksame Regelung des Gegenstandes anders gar nicht möglich ist, hält der VfGH dafür, daß Art. 10 Abs. 1 Z 6 (...) den Landesgesetzgeber ermächtigt, eine juristische Person auch dann als "Ausländer" zu qualifizieren, d. h.: den für physische Personen nicht österreichischer Staatszugehörigkeit geltenden Grundstücksverkehrsbeschränkungen zu unterwerfen, wenn sich ihr Gesellschaftskapital ganz oder zum Teil im ausländischen Besitz befindet.“

2.3.2. Der Verfassungsgerichtshof hat in seiner weiteren Rechtsprechung – zum Teil unter ausdrücklicher Berufung auf das bereits angeführte Erkenntnis vom 7. Dezember 1973 (VfSlg 7.230) – die folgenden (landes-)gesetzlichen Regelungen zur Ausländereigenschaft von anderen als natürlichen Personen für verfassungsrechtlich unbedenklich befunden:

- juristische Personen, deren Gesellschaftskapital ganz oder zum Teil in ausländischem Besitz ist (Erkenntnis vom 10. Juni 1991, VfSlg 12.713; Erkenntnis vom 14. Dezember 1992, VfSlg 13.303);

- Personengesellschaften, deren Gesellschaftskapital sich ganz oder zum Teil im Eigentum von Ausländern befindet (arg: „Analoges gilt auch für Personengesellschaften“ im Erkenntnis vom 10. Juni 1991, VfSlg 12.713);
- Personengesellschaften, deren Gesellschafter ausschließlich oder überwiegend Ausländer sind (Anlassfallregelung des Erkenntnisses vom 10. Juni 1991, VfSlg 12.713; Erkenntnis vom 30. November 1992, VfSlg 13.245).

3. Die §§ 21 Abs 2 und 3 übernehmen vollinhaltlich und wortident die Inhalte der §§ 9 Abs 2 und 3 GVG 2001. Zur Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 21 Abs 3 ist die/der Grundverkehrsbeauftragte in jedem Fall zuständig. Die Ausstellung betrifft nur den Status eines Rechtssubjekts und hat keinen (notwendigen) Bezug zu einem Rechtsgeschäft. Abs 3 begründet eine „besondere“, von der allgemeinen Zuständigkeitsverteilung des § 20 Abs 3 abweichende Zuständigkeit.

Zu § 22 („Gleichstellung mit Inländern“):

Diese Bestimmung übernimmt vollinhaltlich und wortident die Inhalte des 10 GVG 2001.

1. Im Umkehrschluss ergibt sich aus den §§ 22 und 24ff eine Beschränkung des Rechtserwerbs unter Lebenden für nicht-gleichgestellte Ausländer; deren grundverkehrsrelevanten Rechtserwerbe (§ 24 Abs 1) bedürfen einer Zustimmung durch die zuständige Grundverkehrsbehörde. Darin liegt eine Beschränkung des Kapitalverkehrs.

2. Der Begriff des „Kapitalverkehrs“ und davon abgeleitet der Begriff der „Kapitalverkehrsfreiheit“ ist im Sinn der Z II des Anhangs I der Richtlinie 88/361/EWG des Rates vom 24. Juni 1988 zur Durchführung von Artikel 67 des Vertrages (ABl Nr L 178 vom 8. Juli 1988; im Folgenden als „Kapitalverkehrsrichtlinie“ bezeichnet) zu verstehen: Der Kapitalverkehrsfreiheit unterliegen daher jedenfalls „Immobilieninvestitionen von Gebietsfremden im Inland“.

Den Begriffsbestimmungen im Anhang I der Kapitalverkehrsrichtlinie folgend sind unter dem Begriff der „Immobilieninvestition“ der Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie der Bau von Gebäuden zu Erwerbszwecken oder persönlichen Zwecken durch Privatpersonen, einschließlich Nießbrauchsrechte, Grunddienstbarkeiten und Erbbaurechte und unter dem Begriff des „Gebietsfremden“ die „natürlichen und juristischen Personen im Sinne der Begriffsbestimmungen der in den einzelnen Mitgliedstaaten geltenden devisenrechtlichen Vorschriften“ zu verstehen.

3. Eine Beschränkung des Kapitalverkehrs liegt vor, wenn eine Maßnahme – von ihren Wirkungen her – geeignet ist, Gebietsfremde von Investitionen in einem Mitgliedstaat oder die in diesem Mitgliedstaat Ansässigen von Investitionen in anderen Staaten abzuhalten oder überhaupt die Attraktivität einer unter Art 63 AEUV fallenden Transaktion zu verringern (*Schneider in Jaeger/Stöger* (Hrsg), EUV/AEUV Rz 33 zu Art 63 AEUV, jeweils mwN).

Eine nationale Beschränkung des freien Kapitalverkehrs verstößt dann gegen Art 63 AEUV, wenn kein Rechtfertigungsgrund vorliegt – ein solcher Rechtfertigungsgrund kann sich entweder aus Art 64 Abs 1 AEUV („Stillstandsklausel“) oder aus einer „stillschweigenden Ausnahme“ von der Kapitalverkehrsfreiheit ergeben.

1.2. Die Stillstandsklausel des Art 64 Abs 1 AEUV ermöglicht die Beibehaltung bestehender Beschränkungen des Kapitalverkehrs gegenüber dritten Ländern, sofern diese bereits am 31. Dezember 1993 aufgrund einzelstaatlicher Rechtsvorschriften für den Kapitalverkehr mit dritten Ländern im Zusammenhang mit Direktinvestitionen einschließlich Anlagen in Immobilien bestanden haben. Vorbehaltlich Art 64 Abs 2 und 3 AEUV dürfen diese Beschränkungen zeitlich unbeschränkt beibehalten werden. Die Beibehaltung bedarf auch keiner besonderen Rechtfertigung.

2. Die Beschränkungen des Kapitalverkehrs für nicht-gleichgestellte Ausländer haben ihre Rechtsgrundlage in den §§ 16ff des Grundverkehrsgesetzes 1993 (LGBl Nr 152/1993), das zwar erst am 1. Juni 1994 in Kraft getreten ist, aber seit dem 31.12.1993 in Geltung stand bzw. dem Rechtsbestand angehörte, und daher die im Sinn der „Stillstandsklausel“ des Art 64 Abs 1 AEUV am 31. Dezember 1993 maßgebliche Rechtslage konstituiert (auf die tatsächliche Anwendbarkeit der Norm am Stichtag kommt es nicht an; vgl zB *Schneider in Mayer* [Hrsg], EUV-AEUV [2011] Art 64 AEUV Rzu 11).

Als „Ausländer“ gelten seit dem 31. Dezember 1993 die folgenden natürlichen oder juristischen Personen (vgl dazu § 4 Grundverkehrsgesetz 1993, § 4 Grundverkehrsgesetz 1997 und § 9 GVG 2001):

- Natürliche Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen;
- juristische Personen und Personengesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben;
- juristische Personen und Personengesellschaften, deren Gesellschaftskapital bzw -vermögen sich ausschließlich oder überwiegend in ausländischem Eigentum befindet, sowie Offene Erwerbsgesellschaften

oder Kommandit-Erwerbsgesellschaften auch dann, wenn ihre Gesellschafter ausschließlich oder überwiegend Ausländer sind;

- Vereine, deren ordentliche und stimmberechtigte Mitglieder ausschließlich oder überwiegend Ausländer sind;
- Stiftungen, Fonds und ähnliche juristische Personen, deren Vermögen oder Erträge nach dem satzungsmäßigen Zweck ausschließlich oder überwiegend Ausländern zukommen oder deren Verwaltung ausschließlich oder überwiegend Ausländern obliegt.

Diese Rechtslage wird über den „Umweg“ der §§ 4 Grundverkehrsgesetz 1997 und 9 GVG 2001 im § 22 beibehalten. Eine zwischenzeitliche Aufweichung der Beschränkungen gegenüber Drittstaatsangehörigen, die dazu führen würde, dass eine Rückkehr zum Regelungsregime am Stichtag nicht mehr möglich ist (vgl. EuGH 18.12.2007, C-101/05), ist nicht erfolgt (siehe dazu auch VwGH 24.5.2013, 2010/02/0052).

Zu § 23 („Weitere Begriffsbestimmungen: Hauptwohnsitz, Wohnsitz, Wohnung“):

1. Diese Bestimmung verweist auf die im § 13 enthaltenen Begriffsbestimmungen; der Begriff des „Hauptwohnsitzes“ wird in den §§ 24 Abs 2 Z 5, 25 Z 4, 26 Z 5 und 28 Abs 1, der Begriff des „Wohnsitzes“ wird in den §§ 24 Abs 2 Z 5 und 25 Z 5 und der Begriff der „Wohnung“ wird im § 24 Abs 2 Z 5 und 6 verwendet.

Zu diesen Begriffsbestimmungen wird auf die Erläuterungen zu § 13 verwiesen.

2. Ergänzend dazu wird im § 25 Z 2 der Begriff des „Zweitwohnsitzes“ verwendet. Dieser Begriff ist nicht ident mit dem Begriffsverständnis des im § 13 Z 3 definierten Begriffs der „Zweitwohnung“, weshalb § 23 nicht auch auf diese Begriffsbestimmung verweist.

Das Interesse, das hinter den Begriffen „Zweitwohnung“ im „Grauen Grundverkehrs“ und „Zweitwohnsitz“ im Ausländergrundverkehr steht, ist ein jeweils verschiedenes: Der Begriff der „Zweitwohnung“ im „Grauen Grundverkehr“ soll möglichst viele unerwünschte Fallkonstellationen umfassen, um diese unterbinden zu können. Der Genehmigungstatbestand des § 25 Z 2 sollte dagegen möglichst eng gefasst sein und nur den Erwerb durch einen Ausländer zulassen, der das Objekt selbst und ausschließlich für sich als Zweitwohnsitz verwendet, insbesondere sollten Mischnutzungen – eine Eigennutzung als Zweitwohnung und eine touristische Vermietung, wenn der Erwerb das Objekt nicht selber nutzt –, nicht genehmigungsfähig sein.

Vorbemerkungen zum 3. Abschnitt („Maßnahmen zur Sicherstellung der Ziele dieses Abschnitts“; §§ 24 bis 26):

Der 3. Unterabschnitt enthält Regelungen über diejenigen Maßnahmen, die der Sicherstellung der Erreichung der im § 20 festgelegten Ziele dienen.

Zu § 24 („Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte“):

Diese Bestimmung entspricht – abgesehen von dem im Folgenden dargestellten Änderungen – dem § 11 GVG 2001.

Zu Abs 1:

1. In der Z 3 des Abs 1 (= § 11 Abs 1 lit c GVG 2001) wird klargestellt, dass auch die Übertragung einer gesamten Baurechtseinlage oder von Anteilen an einer Baurechtseinlage an einen (nicht-gleichgestellten) Ausländer einen zustimmungspflichtigen Tatbestand darstellt.

1.1. Gemäß § 1 Abs 1 Baurechtsgesetz handelt es sich bei dem Baurecht um ein veräußerliches und vererbliches dingliches Recht. Aus § 6a Baurechtsgesetz ist ersichtlich, dass der Gesetzgeber davon ausgeht, dass es mehrere an einer Baurechtseinlage Bauberechtigte geben kann und dass an einer Baurechtseinlage auch Wohnungseigentum (sog. „Baurechtswohnungseigentum“) eingeräumt werden kann.

1.2. Die Formulierung des Tatbestandes im § 11 Abs 1 lit c GVG 2001 erfasst ausdrücklich nur die erstmalige Begründung eines Baurechts an einem Grundstück, an dem noch kein Baurecht besteht. Diese, nur auf die Begründung eines Baurechts abstellende Bestimmung eröffnet jedoch zahlreiche Umgehungsmöglichkeiten: Ohne die Erfassung auch der späteren Übertragung aller oder einiger Anteile an einer Baurechtseinlage kann § 11 Abs 1 lit c GVG 2001 einfach dadurch umgangen werden, indem zunächst durch einen inländischen „Strohmann“ das Baurecht an der gewünschten Liegenschaft ohne das Erfordernis der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung begründet wird und im Anschluss daran die Anteile an der Baurechtseinlage wiederum bewilligungsfrei an einen Ausländer übertragen werden.

Analog zum Eigentumsrecht wird im § 24 Abs 1 Z 3 nunmehr auch der spätere rechtsgeschäftliche Erwerb (zum Erwerb von Todes wegen siehe § 38 Abs 1 Z 3) des gesamten Baurechts (= 100% der Anteile an einer

Baurechtseinlage) oder von Anteilen an einer Baurechtseinlage durch einen (nicht-gleichgestellten) Ausländer an das Erfordernis der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde gebunden, um der Zielsetzung des Abschnitts über den Ausländergrundverkehr gerecht zu werden.

1.3. Die Begründung von Baurechtswohnungseigentum selbst bedarf ebenso wenig der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung wie die Begründung von Wohnungseigentum an einer regulären Grundbuchseinlage.

Die Formulierung „Übertragung eines Baurechts“ erfasst jedoch auch die Weiterveräußerung von Wohnungen, an denen Baurechtswohnungseigentum besteht, da die jeweiligen Mindestanteile an der Baurechtseinlage mit dem untrennbar damit verbundenen ausschließlichen Nutzungsrecht an der Wohnung übertragen werden.

Zu Abs 2:

1. Die Z 1 (= § 11 Abs 2 lit a GVG 2001) wird durch die Einfügung der Wortfolge „Kinder und deren Nachkommen“ an den § 731 Abs 1 ABGB angepasst.

Der geltende § 11 Abs 2 lit a GVG 2001 hat in der Praxis mehrfach zu Auslegungsschwierigkeiten geführt, da in dieser Bestimmung weder die Kinder (des Veräußerers) noch deren Nachkommen ausdrücklich als begünstigte Erwerber angeführt sind (im Unterschied dazu werden die Kinder des Veräußerers im § 3 Abs 2 lit a GVG 2001, nicht aber deren Nachkommen, ausdrücklich angeführt).

Da Kinder und deren Nachkommen auch immer Nachkommen der ausdrücklich angeführten Eltern sind, sind im Ergebnis auch Kinder und deren Nachkommen von dem Ausnahmetatbestand mitumfasst. Begünstigt sind somit die gesetzlichen Erben der 1. bis 3. Linie (zT auch „Parentel“ genannt) des § 731 ABGB, nicht jedoch die Urgroßeltern als Angehörige der 4. Linie (vgl. ähnlich *Spruzina*, Kommentar zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 1993, zu § 7 Abs 2, Seite 27 f). Die Einfügung der Wortfolge „Kinder und deren Nachkommen“ dient der Verständlichkeit und der Verdeutlichung der Parallelität mit der Definition der ersten drei Linien der gesetzlichen Erben in § 731 Abs 1 ABGB.

In Hinblick auf ebenfalls bereits dazu bekannte Unklarheiten ist auch darauf hinzuweisen, dass auch Personen, die von nur einer der begünstigten Person abstammen (zB halbbrüderliche Geschwister, die nur einem Elternteil mit dem Veräußerer gemeinsam haben), ebenfalls unter den durch § 24 Abs 2 Z 1 begünstigten Personenkreis fallen (analog zu § 736 ABGB).

2. Die Z 2 (= § 11 Abs 2 lit b GVG 2001) wird durch die Ausnahme von Rechtsgeschäften mit Ehegatten oder eingetragenen Partnern als gemeinsame Rechtserwerber, wenn einer von ihnen in Ausübung und unter Erfüllung der Voraussetzungen einer bzw eines der in § 22 Abs 1 genannten Freiheiten bzw Rechte erwirbt, an das Unionsrecht angepasst.

§ 11 Abs 2 lit b GVG 2001, der den gemeinsamen Ehegatten- oder Partnererwerb nur dann von der Zustimmungspflicht ausnimmt, wenn ein Ehegatte oder Partner österreichischer Staatsbürger ist, ist nach weit verbreiteter Ansicht wegen Diskriminierung von EU- oder EWR-Bürgern unionsrechtswidrig; in den Rechtsordnungen einiger anderer Bundesländer sind bereits funktional entsprechende Bestimmungen in Bezug auf den gemeinsamen Erwerb durch Ehegatten oder Partner, von denen ein Teil einem inländischen Staatsangehörigen gleichgestellt ist, enthalten (zB § 12 Abs 1 Z 2 Burgenland, § 13 Abs 2 lit e Kärnten; § 18 Abs 1 Z 1 NÖ).

Für den begünstigten Erwerb durch den Ehegatten oder Partner, der nicht gleichgestellter Ausländer ist, genügt es nicht, dass der andere Ehegatte bzw Partner Angehöriger eines EU- oder EWR-Staates ist, sondern es muss dessen Erwerb auch zusätzlich in Ausübung der Freiheiten bzw Rechte des Unionsrechts gemäß § 22 Abs 1 erfolgen.

Gegenüber dem Grundbuchgericht hat der Ehegatte, der Angehöriger eines EU- oder EWR-Staates ist, weiterhin die Erklärung gemäß § 22 Abs 3 (iVm § 50 Abs 1 Z 3 lit b zweiter Aufzählungspunkt) und der gemeinsam mit diesem erwerbende ausländische Ehegatte oder Partner, der nicht gleichgestellter Ausländer ist, die Erklärung gemäß § 50 Abs 1 Z 3 lit b dritter Aufzählungspunkt abzugeben.

3. Die Z 4 ersetzt den geltenden § 11 Abs 2 lit d GVG 2001.

3.1. § 11 Abs 2 lit d GVG 2001 ermöglicht den (zustimmungs-)freien Rechtserwerb durch nicht-gleichgestellte Ausländer für „Rechtsgeschäfte zwischen Miteigentümern bei aufrechter Bestand oder zur Auflösung einer Gemeinschaft gemäß § 830 ABGB“. Diese Bestimmung gilt daher nicht für Personen, die gemeinsam Bauberechtigte an einer Baurechtseinlage sind, da es sich bei diesen eben nicht um (Mit-)Eigentümer handelt.

In der Praxis besteht jedoch – abgesehen von dem zeitlich begrenzten Bestand eines Baurechts – kein wesentlicher Unterschied zwischen Baurecht und Eigentum, insbesondere bei Wohnungen, die – etwa von

kirchlichen Einrichtungen –, nicht in Form des Wohnungseigentums, sondern nur in Form des Bau-rechts-wohnungseigentums vergeben werden.

Die einen zustimmungsfreien Rechtserwerb ermöglichende Ausnahme des § 24 Abs 2 Z 4 erfasst daher auch gemeinsam Bauberechtigte im Sinne des Baurechtsgesetzes.

3.2. Der im § 11 Abs 2 lit d GVG 2001 enthaltene Ausnahmetatbestand für Rechtsgeschäfte zwischen Miteigentümern geht auf das Grundverkehrsgesetz 1993 zurück; die durch die Wortfolge „dies gilt nicht, wenn Wohnungseigentum begründet ist“ umschriebene (Gegen-)Ausnahme von der einen zustimmungsfreien Rechtserwerb durch Ausländer ermöglichenden Privilegierung des § 11 Abs 2 lit d GVG 2001 wurde jedoch erst im Zug der Ausschussberatungen (BlgLT Nr 37, 6. Sess der 10. GP) eingefügt, ohne dass die Funktion dieser Einschränkung näher erläutert wird.

Sachlich nachvollziehbar ist diese (Gegen-)Ausnahme (und damit auch die Zustimmungspflicht der Grundverkehrsbehörde zum Rechtsgeschäft) insofern, als ein Ausländer, der bereits Wohnungseigentümer in einem Mehrparteienhaus ist, an dessen Nutzungseinheiten Wohnungseigentum begründet wurde, nicht bereits auf Grund seiner Stellung als Wohnungseigentümer auch die Berechtigung zum (zustimmungs-)freien Erwerb weiterer Wohnungseigentumsobjekte haben soll. Weniger nachvollziehbar ist die Zustimmungspflicht der Grundverkehrsbehörde jedoch dann, wenn die (beiden) Partner einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 2 Abs 10 Wohnungseigentumsgesetz 2002 auf Grund der Änderung der Lebensumstände beschließen, dass der eine Partner den halben Mindestanteil des anderen Partners übernehmen soll.

Die Zustimmungspflicht der Grundverkehrsbehörde für Erwerbe durch Wohnungseigentümer wird in der Z 4 daher grundsätzlich beibehalten, allerdings werden in der lit a davon diejenigen Fälle von Erwerben zwischen den Partnern einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 2 Abs 10 Wohnungseigentumsgesetz 2002 ausgenommen. In diesen Fällen ist ein zustimmungsfreier Erwerb des übernehmenden Partners möglich.

Es wäre allerdings als Umgehungsgeschäft zu werten, wenn schon bei dem gemeinsamen Erwerb durch die Eigentümerpartnerschaft die Absicht besteht, dass jener Partner, der nur auf Grund des gemeinsamen Erwerbs mit dem anderen Partner zustimmungsfrei erwirbt (zB gemäß § 11 Abs 2 lit b oder Abs 3 zweiter Satz GVG 2001), in einem zweiten Schritt in seiner Eigenschaft als Miteigentümer im Rahmen der Eigentümerpartnerschaft auch den Anteil des anderen Partners zustimmungsfrei erwirbt; die Gefahr einer solchen Umgehung besteht allerdings auch schon nach der derzeitigen Fassung bei schlichtem Miteigentum und würde nicht erst durch die Erweiterung des Ausnahmetatbestandes auf die Partner einer Eigentümerpartnerschaft geschaffen.

3.3. In der Praxis der Vollziehung des Grundverkehrsgesetzes 2001 hat es immer wieder nachvollziehbare Beschwerden gegeben, dass selbst ein geringfügiger Anteilserwerb zur Anpassung der Mindestanteile, die auf Grund einer Anpassung der Nutzwerte der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte erforderlich wird, nicht ohne Zustimmung der Grundverkehrsbehörde möglich ist.

Die lit b und c des § 24 Abs 2 Z 4 nehmen auf derartige Fallkonstellationen Bedacht und legen die Voraussetzungen fest, unter denen ein zustimmungsfreier Erwerb möglich ist:

3.3.1. Die lit b erfasst diejenigen Fälle, in denen es zu einer Erhöhung der Mindestanteile kommt, ohne dass damit eine räumliche Erweiterung des betroffenen Wohnungseigentumsobjektes verbunden ist, zB durch den Einbau eines Lifts oder durch eine Verminderung der Nutzwerte anderer Wohnungen. Für diese Fallgruppe erscheint es nicht erforderlich, eine Grenze festzulegen, bis zu der ein Erwerb von zusätzlichen Mindestanteilen unter den Ausnahmetatbestand fallen soll.

3.3.2. Die lit c erfasst diejenigen Fälle, in denen es zu einer Erhöhung von Mindestanteilen auf Grund einer räumlichen Erweiterung des betroffenen Wohnungseigentumsobjektes kommt, etwa durch die Einbeziehung einer bisherigen Allgmeinfläche, einer Garten- oder Terrassenfläche oder durch bauliche Maßnahmen, mit denen bisher zu einem anderen Wohnungseigentumsobjekt gehörende Räume einbezogen werden.

Für diese Fallgruppe wird zur Vermeidung von mit den Zielen dieses Abschnitts unvereinbaren Umgehungshandlungen eine Grenze festgelegt, bis zu der eine Erhöhung von Mindestanteilen noch ohne Zustimmung der Grundverkehrsbehörde möglich ist. Als Bezugsgröße für einen zustimmungsfreien Rechtserwerb gilt der Mindestanteil im Zeitpunkt des Erwerbs des Wohnungseigentumsobjektes; als Ausmaß der noch zulässigen (= zustimmungsfreien) Erhöhung werden 10% des ursprünglichen Mindestanteils vorgeschlagen. Diese Grenze orientiert sich an § 10 Abs 3 Wohnungseigentumsgesetz 2002, der denselben Prozentsatz für die vereinfachte Berichtigung der Miteigentumsanteile vorsieht.

Für die Partner einer Eigentümerpartnerschaft, die gemäß § 13 Abs 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002 jeweils über einen halben Mindestanteil verfügen müssen, liegt der Grenzwert bei 10 % dieses halben Mindestanteils. Ob die Erhöhung des Mindestanteils uno actu oder in mehreren Schritten erfolgt, etwa zunächst um 2 % durch eine bloße Nutzwertanpassung ohne räumliche Erweiterung und später um 5 % auf Grund

einer räumlichen Erweiterung des Wohnungseigentumsobjektes, ist insoweit unbeachtlich, solange die Erhöhung insgesamt die Schwelle von 10 % des ursprünglichen Mindestanteils bzw. halben Mindestanteils nicht überschreitet.

4. Die Z 5 und 6 ersetzen § 11 Abs 2 lit e und f GVG 2001.

Mietverträge schaffen auf Grund ihrer beschränkten Dauer (Beendigung durch Fristablauf oder Kündigung) eine weniger verfestigte Beziehung des Mieters zu dem Bestandsgegenstand und wird dadurch das Interesse an der Beschränkung des Rechtserwerbs durch Ausländer weniger tangiert als durch den Erwerb dinglicher, auf längere oder unbeschränkte Dauer angelegter Rechte. Es ist daher sowohl im Hinblick auf die im Rahmen des Ausländergrundverkehrs zu wahren Interessen als auch im Interesse der Verfahrensökonomie gerechtfertigt, die Ausnahmetatbestände für Mietverträge geringfügig zu erweitern.

4.1. Die im § 11 Abs 2 lit e GVG 2001 enthaltene Ausnahme erfasst zunächst nur „Wohnungen“, die den weiteren in dieser Bestimmung angeführten Zwecken dienen; „akzessorische“ Mietobjekte, die funktional dem Hauptmietobjekt dienen und nur als dessen Ergänzung zustimmungsfrei gemietet werden können, werden dagegen von § 11 Abs 2 lit e GVG 2001 („sonstige Räumlichkeiten“) und von § 11 Abs 2 lit f GVG 2001 („Gartengrundstücke“) erfasst.

In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass es auch noch andere „akzessorische“ Mietobjekte gibt, deren Einbeziehung in den Ausnahmetatbestand zweckmäßig wäre, da es für diese keinen Zustimmungs- oder Anzeigetatbestand gibt, wie etwa Parkplätze, Garagen oder Zufahrten.

Die neue Z 5 des § 24 Abs 2 erfasst nun sämtliche denkmöglichen „akzessorischen“ Mietobjekte; auch Mietverträge über „akzessorische“ Mietobjekte, die erst nach dem Mietvertrag über das Hauptmietobjekt abgeschlossen werden, etwa die nachträgliche Anmietung eines Stellplatzes für einen zusätzlich erworbenen PKW werden vom Ausnahmetatbestand erfasst.

4.2. Die im § 11 Abs 2 lit e GVG 2001 zusammengefassten Tatbestandsalternativen lassen sich in zwei Fallgruppen gliedern, nämlich einerseits die zu einem bestimmten Zweck – zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses – abgeschlossenen Mietverträge ohne Spezifizierung der Vertragsdauer und andererseits die ohne Spezifizierung des Verwendungszweckes abgeschlossenen Mietverträge mit maximal sechsmonatiger Dauer.

Diese Systematik wird grundsätzlich beibehalten: Die Z 5 erfasst die Fälle von zu einem bestimmten Zweck abgeschlossenen Mietverträgen ohne Spezifizierung der Vertragsdauer, die Z 6 erfasst die Fälle der ohne Spezifizierung des Verwendungszweckes abgeschlossenen Mietverträge mit maximal sechsmonatiger Dauer.

4.2.1. Zur inländischen Berufsausübung oder Ausbildung (Z 5 lit a) können sowohl ein Hauptwohnsitz als auch ein (sonstiger) Wohnsitz begründet werden (zB ein Student, der seinen Lebensmittelpunkt und somit seinen Hauptwohnsitz in seiner Herkunftsgemeinde belässt und am Ausbildungsort nur einen weiteren Wohnsitz begründet, oder wenn ein auf einen Teil der Woche geblockter Lehrauftrag in einem für die tägliche Anreise von dem Hauptwohnsitz zu weit entfernten Ort die Begründung eines weiteren Wohnsitzes am Ort der Erfüllung des Lehrauftrages erforderlich macht).

Es wird jedoch klargestellt, dass die Wohnsitzbegründung zur inländischen Berufsausübung oder Ausbildung „notwendig“ sein muss. Notwendigkeit in diesem Sinn liegt vor, wenn die regelmäßige physische Präsenz des Nutzers am Ort der Berufsausübung oder der Ausbildung erforderlich ist, es muss also – mit anderen Worten – ein dringendes Wohnbedürfnis gegeben sein. Ein solches ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn zur Berufsausübung oder zur Ausbildung die regelmäßige physische Präsenz des Mieters am Arbeits- oder Ausbildungsort erforderlich ist, der Arbeits- oder Ausbildungsort von der Wohnstätte aus mit den dem Mieter zur Verfügung stehenden Fortbewegungsmitteln innerhalb eines nicht unverhältnismäßig erscheinenden Zeitraums erreicht werden kann und dem Mieter keine andere Wohnstätte zur Verfügung steht, von der aus der Arbeits- oder Ausbildungsort mit dem ihm zur Verfügung stehenden Fortbewegungsmitteln innerhalb eines nicht unverhältnismäßig erscheinenden Zeitraums erreicht werden kann. Keine „Notwendigkeit“ in diesem Sinn liegt daher vor, wenn es sich um Berufsausübungen handelt, die nicht ortsgebunden sind, wie zum Beispiel das Erlernen von Sprech- oder Musikstücken durch Schauspieler, Sänger und Instrumentalmusiker sowie Dirigenten, Erschaffung von Werken der Malerei, der Plastik, der Tonkunst oder der Literatur, sowie berufliche Tätigkeiten, die mithilfe der modernen Kommunikationsmittel wie Internet, E-Mail, etc von jedem Ort mit Anschluss an diese Kommunikationsmittel ausgeübt werden können.

4.2.2. Die lit a der Z 5 stellt auch klar, dass dieser Ausnahmetatbestand betreffend die Wohnungsmiete zum Zweck der Ausbildung oder Berufsausübung nur dann anzuwenden ist, wenn es sich um eine inländische Ausbildung oder Berufsausübung handelt.

4. 3. Gemäß dem geltenden § 11 Abs 2 lit e GVG 2001 fallen sechs Monate überschreitende Mietverträge von aufenthaltsberechtigten Personen, die weder einer inländischen Berufstätigkeit oder Ausbildung nachgehen noch im Anschluss an eine inländische Berufstätigkeit ihren Ruhestand verbringen, etwa anerkannte Flüchtlinge oder wohlhabende Privaters, nicht unter diesen Ausnahmetatbestand, da der Ausdruck „sonst ständigen Wohnsitz“ keinen Begriff des Melderechts darstellt (es gibt nur die Begriffe „Wohnsitz“ gemäß § 1 Abs 6 Meldegesetz 1991 und „Hauptwohnsitz“ gemäß § 1 Abs 7 Meldegesetz 1991) und nur als Übernahme aus dem funktional entsprechenden § 16 Abs 2 Z lit e Grundverkehrsgesetz 1993 bzw Grundverkehrsgesetz 1997 verstanden werden kann. In beiden Gesetzen war der Begriff „ständiger Wohnsitz“ im jeweiligen § 6 Abs 2 ausdrücklich definiert als „Wohnsitz, der der Deckung eines mit einer Berufsausbildung oder -ausübung verbundenen Wohnbedarfes dient, wenn dieser (a) ganzjährig oder (b) sonst auf Grund unbedingter Notwendigkeit an der Wohnnutzung besteht“.

Mangels Berufsausbildung oder Berufsausübung können die oben angeführten bloß aufenthaltsberechtigten Personen daher keinen „ständigen Wohnsitz“ begründen. Auch eine Anzeige gemäß § 11 Abs 3 GVG 2001 oder eine Zustimmung gemäß § 12 Abs 1 GVG 2001 kommt mangels einschlägigen Tatbestandes für diesen Personenkreis nicht in Betracht. Im Ergebnis können daher bloß aufenthaltsberechtigte Personen keinen Hauptwohnsitz im Land Salzburg begründen.

Die lit c der Z 5 erfasst daher – über den noch geltenden § 11 Abs 2 lit e GVG 2001 hinaus – auch Mietverträge durch bloß aufenthaltsberechtigte Personen zu Begründung des Hauptwohnsitzes.

5.4. *Spruzina*, Kommentar zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 1993, § 16 Abs 2 lit e Grundverkehrsgesetz 1993 (Seite 92), weist darauf hin, dass „sonstige Räumlichkeiten nur gemeinsam mit einer Wohnung angemietet werden (...), da die Wohnsitzbegründung an ‚sonstigen Räumlichkeiten‘ nicht möglich ist“. Bei dieser Interpretation sind kurzfristige Mietverträge zur vorübergehenden betrieblichen Verwendung oder für ähnliche Zwecke von § 11 Abs 2 lit e GVG 2001 nicht erfasst. Da die Durchführung eines Zustimmungsverfahrens gemäß § 12 Abs 1 Z 1 GVG 2001 für solche Zwecke viel zu aufwändig ist und zu lange dauert, wird der in der Z 6 des Abs 2 enthaltene Ausnahmetatbestand für Mietverträge von maximal sechs Monaten Dauer auf die Miete von für eine vorübergehende betriebliche Verwendung oder für ähnliche Zwecke geeigneten Räumlichkeiten erweitert.

Zu § 25 („Allgemeine Voraussetzungen für die Zustimmung“):

1. Diese Bestimmung entspricht dem § 12 Abs 1 GVG 2001. Die im § 12 Abs 2 GVG 2001 enthaltene Bestimmung ist nunmehr im § 27 enthalten.

2. Der in der Z 2 verwendete Begriff des „Zweitwohnsitzes“ ist nicht ident mit dem Begriffsverständnis des § 13 Z 3 („Zweitwohnung“). Aus diesem Grund ist auch der Begriff der „Zweitwohnung“ nicht in der im § 23 enthaltenen Verweisungsbestimmung enthalten.

2.1. Das Interesse, das hinter den Begriffen „Zweitwohnung“ im „Grauen Grundverkehr“ und „Zweitwohnsitz“ im Ausländergrundverkehr steht, ist ein jeweils verschiedenes: Der Begriff der „Zweitwohnung“ im „Grauen Grundverkehr“ soll möglichst viele unerwünschte Fallkonstellationen umfassen, um diese unterbinden zu können. Der Genehmigungstatbestand der Z 2 sollte dagegen möglichst eng gefasst sein und nur den Erwerb durch einen Ausländer zulassen, der das Objekt selbst und ausschließlich für sich als Zweitwohnsitz verwendet, insbesondere sollten Mischnutzungen – eine Eigennutzung als Zweitwohnung und eine touristische Vermietung, wenn der Erwerb das Objekt nicht selber nutzt –, nicht genehmigungsfähig sein.

2.2. Der Genehmigungstatbestand gemäß § 25 Z 2 ist daher wie der entsprechende Genehmigungstatbestand im § 12 Abs 1 Z 2 GVG 2001 eng zu verstehen:

Da ein Wohnsitz nur von einer natürlichen Person begründet werden kann, gilt dies auch für einen Zweitwohnsitz. Infolgedessen ist die Genehmigung eines Erwerbs durch eine juristische Person oder Personengesellschaft nach diesem Tatbestand ausgeschlossen.

Weiters muss der Gegenstand des Rechtserwerbs dem Ausländer (= dem jeweiligen Erwerber) als Zweitwohnsitz und nur als solcher dienen. Eine Genehmigung nach diesem Tatbestand kann daher weder für die Nutzung als Zweitwohnung oder Zweitwohnsitz durch eine andere Person als durch den Erwerber, zB einen Mieter, noch für eine Mischnutzung in Form einer teilweisen Nutzung als Zweitwohnung durch den Erwerber selbst und einer touristischen Vermietung zu jenen Zeiten, in denen der Erwerber das Objekt nicht selber nutzt, erteilt werden.

Schließlich genügt zur Begründung eines Zweitwohnsitzes ein Objekt je Zweitwohnungsgebiet. Die Genehmigung des Erwerbes zweier oder mehrerer Objekte oder des späteren Erwerbs eines weiteren Objekts in demselben Zweitwohnungsgebiet ist daher ebenfalls nicht möglich.

3. Der Wortlaut der Z 5 wird an die Bezeichnung der „akzessorischen Flächen“ im § 24 Abs 2 Z 5 und 6 angepasst.

4. Die im Einleitungssatz des § 12 GVG 2001 enthaltene Bezugnahme auf die §§ 13b Abs 2 und 13d Abs 4 GVG 2001 entfällt im Hinblick auf den im § 29 Abs 2 enthaltenen „allgemeinen Versagungstatbestand“. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen wird verwiesen.

Zu § 26 („Besondere Gründe für die Versagung der Zustimmung“):

Allgemeines:

Diese Bestimmung übernimmt unverändert und wortgleich die im § 13 Abs 1 Z 1 bis 4 GVG 2001 enthaltenen Versagungsgründe sowie – textlich zwar verändert, jedoch ohne damit eine inhaltliche Änderung bewirken zu wollen – die im Zusammenhang mit dem Eintrittsrecht stehenden Bestimmungen des § 13 Abs 2, 3 und 4 GVG 2001.

Die bisher im § 13 Abs 2 Z 1 GVG 2001 enthaltenen Regelungen zur Ausübung des Eintrittsrechts sind nunmehr im § 32 enthalten, da ein bevorzugter Rechtserwerb durch die Ausübung eines Eintrittsrechts nicht nur im Bereich des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs (§ 4 Abs 3 Z 2 GVG 2001), sondern auch im Bereich des Ausländergrundverkehrs (§ 13 Abs 2 GVG 2001) möglich ist und es aus legistisch/systematischen Erwägungen durchaus gerechtfertigt ist, diese beiden – im Übrigen wortidenten – Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes 2001 im neuen § 32 zusammenzufassen.

Zu Z 1 und 2:

Die Z 1 und 2 entsprechen den im § 13 Abs 1 Z 1 und 2 GVG 2001 enthaltenen Versagungsgründen und gehen auf § 15 Abs 1 Z 2 des Grundverkehrsgesetzes 1993, LGBl Nr 152/1993, zurück.

Zu Z 3:

Die Z 3 entspricht § 13 Abs 1 Z 3 GVG 2001 und geht unverändert auf § 10 Abs 1 Z 3 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986, LGBl Nr 73/1896, zurück. Durch die Aufnahme dieser Bestimmung in das Grundverkehrsgesetz 1986 hat der Gesetzgeber auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 1974 (Erkenntnis vom 21. Februar 1984, GZ 82/07/0052) reagiert, wonach die Versagung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung im Fall einer Verwendung öffentlicher Wohnbauförderungsmittel nicht auf die im § 13 Abs 1 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974 enthaltene Generalklausel und auch nicht auf einen, nur diese Generalklausel konkretisierenden Versagungsgrund gestützt werden kann.

Zu Z 4:

Die Z 4 geht unverändert auf die im § 3 des Salzburger Ausländergrunderwerbsgesetzes, LGBl Nr 29/1963, zurück. Die Erläuterungen dazu (BlgLT 42, 4. Sess. der 4. GP) nennen ausdrücklich eine „Überfremdung des heimischen Grundbesitzes“, welche die in dieser Bestimmung angeführten öffentlichen Interessen zu beeinträchtigen geeignet ist.

Zu Z 5:

Die Z 5 übernimmt die Inhalte des § 13 Abs 2 Z 1 und Abs 2 sowie 3 GVG 2001, ausgenommen derjenigen Regelungen des § 13 Abs 2 Z 1 GVG 2001, welche die Ausübung des Eintrittsrechts zum Gegenstand haben. Diese sind nunmehr im § 32 enthalten, weshalb die Z 5 auch stets im Zusammenhang mit § 32 zu lesen ist. Dieser inhaltliche Zusammenhang wird durch die Wortfolge „nach Maßgabe des § 32“ zum Ausdruck gebracht; nur ein gemäß dieser Bestimmung ausgeübtes Eintrittsrecht stellt einen Versagungsgrund für den ursprünglichen Rechtserwerb dar.

Die Z 5 geht auf die Änderung des § 13 Abs 2 des Grundverkehrsgesetzes 1970, LGBl Nr 24/1970, durch die Grundverkehrsgesetz-Novelle 1972, LGBl Nr 56/1972, zurück. Die in der lit a und b der Z 5 enthaltenen Ausnahmen von der Anwendbarkeit des Versagungsgrundes „Ausübung des Eintrittsrechts“ wurden erstmalig als § 10 Abs 2 und 3 in das Salzburger Grundverkehrsgesetz 1986 (LGBl Nr 73/1986) aufgenommen.

Die im Bericht des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses (BlgLT 318, 2. Sess. der 9. GP) ergänzten Erläuterungen führen als Fall, in dem das Eintrittsrecht eines Inländers nicht geeignet ist, das Rechtsgeschäft mit dem Ausländer zu versagen, an, dass „ansonsten der Verfall des Gebäudes nicht zu verhindern ist.“

Zu Z 6:

Die Z 6 entspricht vollinhaltlich dem § 13 Abs 2 Z 2 GVG 2001.

Zu § 27 („Nutzungserklärung, Nutzungsverpflichtung“):

Zu Abs 1 und 2:

1. Diese Bestimmung ist dem § 12 Abs 2 GVG 2001 nachgebildet und geht auf § 17 Abs 2 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1993 (BGBl Nr 152/1993) zurück. Gleichwohl enthielten bereits § 11 Abs 1 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986 (LGBl Nr 73/1986) sowie § 13 Abs 3 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974 (LGBl Nr 8/1974) und die Grundverkehrsgesetz-Novelle 1972 (LGBl Nr 56/1972) Bestimmungen, die auf eine Erklärung des Rechtserwerbers (arg jeweils: „abgegebenen (...) für die Zustimmungserteilung maßgebenden Verwendungszweck“) abstellen.

2. Im Gegensatz zum land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehr, für den bereits von Gesetzes wegen eine Verpflichtung zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gilt, hat ein ausländischer Rechtserwerber über die beabsichtigte Nutzung zunächst eine Erklärung abzugeben. Diese Erklärung ist jedoch nicht Selbstzweck, sondern die Erklärung ist zentrale Grundlage für die Erteilung der Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde; eine Erklärung im Sinn des § 27 zieht daher auch – mediatisiert durch die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde – eine Verpflichtung zu einer erklärungsgemäßen Nutzung des Vertragsgegenstandes nach sich. Insofern kommt im Allgemeinen für den Bereich des Ausländergrundverkehrs (vgl dazu jedoch Pkt 2) der Nutzungserklärung keine über eine Antragsunterlage hinausgehende Rechtsqualität zu, deren Erklärungsinhalt durch die Grundverkehrsbehörde auch durch Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen modifiziert werden kann (vgl dazu § 30).

Anders verhält es sich dagegen bei der im § 28 Abs 1 vorgesehenen Nutzungserklärung: Da in den von § 28 erfassten Rechtsgeschäften eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nicht vorgesehen ist, ist einzig die Nutzungserklärung im Sinn des § 28 Abs 1 für die Beurteilung der Rechtskonformität einer Nutzung und für die Ergreifung allfälliger Sanktionsmaßnahmen maßgeblich.

3. Der Einleitungssatz des Abs 1 fordert, dass die Erklärung „gegenüber der zuständigen Grundverkehrsbehörde“ abzugeben ist. Diese Bestimmung ist nicht allzu eng auszulegen und nicht exklusiv in dem Sinn zu verstehen, dass diese das unmittelbare Gegenüber des Rechtserwerbers – also direkter Adressat der Erklärung – sein muss. Es genügt, wenn die Erklärung der zuständigen Grundverkehrsbehörde im Zusammenhang mit der Anzeige des Rechtsgeschäfts zukommt, weshalb es auch ausreichend ist, die geforderte Erklärung als „Selbsterklärung“ des Rechtserwerbers in den Vertrag über das Rechtsgeschäft aufzunehmen, ähnlich der Erklärung über die devisenrechtliche Inländereigenschaft.

Zu Abs 3:

Abs 3 übernimmt in sprachlich vereinfachter Form die Inhalte des § 12 Abs 2 GVG 2001 in Bezug auf die Aufnahme der Nutzung und deren Nachweis gegenüber der zuständigen Grundverkehrsbehörde. Die im Abs 3 enthaltene Wortfolge „nach Maßgabe allfälliger Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen“ hat § 30 Abs 1 im Auge, wonach eine erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung auch unter Auflagen, Bedingungen und Befristungen erteilt werden kann, die für die Nutzung des Gegenstandes des Rechtsgeschäftes maßgeblich sind.

Zu Abs 4:

1. Als „zuständige Grundverkehrsbehörde“ im Sinn dieser Bestimmung kommt entweder die Grundverkehrskommission (§ 46) oder die Ausnahmekommission (§ 47) in Betracht, je nachdem, ob es sich um ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück oder um ein Baugrundstück handelt. Diese Zuständigkeitsverteilung ist bereits im § 20 Abs 3 grundgelegt, ergibt sich aber primär aus dem Umstand, dass auch im „Grauen Grundverkehr“ die Ausnahmekommission für die Erteilung von Ausnahmen von Nutzungserklärungen zuständig ist. Diese „Sonderzuständigkeit“ wird auch im Bereich des Ausländergrundverkehrs, soweit es um die Nutzung von Baugrundstücken geht, nachvollzogen.

2. Abs 4 ermöglicht es, der jeweils zuständigen Grundverkehrsbehörde unter den dort festgelegten Voraussetzungen, von der Nutzungsverpflichtung und/oder der in den Abs 2 und 3 festgelegten Frist Ausnahmen oder Abweichungen zuzulassen.

Als „besonders berücksichtigungswürdige Gründe“ im Sinn der Z 1 des Abs 4 gelten etwa Krankheiten des Nutzungsverpflichteten, Epidemien, Katastrophen oder die Gesellschaft erfassende krisenhafte Entwicklungen. Soweit sich das Vorliegen von solchen Gründen nicht bereits auf Grund der objektiven Umstände ergibt, sind diese vom Ausnahmewerber entsprechend nachzuweisen.

3. Eine Ausnahme gemäß Abs 4 kann auch unter Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen erteilt werden. Auf § 30 sowie die Erläuterungen dazu wird verwiesen.

Zu § 28 („Anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte“):

1. Diese Bestimmung entspricht vollinhaltlich dem § 11 Abs 3 GVG 2001 und geht auf die Grundverkehrsgesetz-Novelle 1996 (LGBl Nr 71/1996) zurück, war jedoch in der seinerzeitigen Regierungsvorlage (BlgLT Nr 206, 3. Sess. der 11. GP) noch nicht enthalten, sondern wurde erst im Rahmen der Ausschussberatungen (BlgLT Nr 444, 3. Sess der 11. GP) eingefügt.

2. Die im § 11 Abs 3 GVG 2001 geregelte Anzeigepflicht von bestimmten Rechtsgeschäften stellt – was auch die Gründe für eine Versagung der Bestätigung im Abs 3 zeigen – im Vergleich zu der sonst geltenden grundverkehrsbehördlichen Zustimmungspflicht ein „Sonderverfahren“ dar, weshalb dieses Verfahren in einer mehr augenfälligen Weise – in einer gesonderten und abschließenden Bestimmung – geregelt wird.

3. Auch hier gilt, dass die Erklärung zwar gegenüber der zuständigen Behörde abzugeben ist, was allerdings nicht allzu eng auszulegen ist und nicht exklusiv in dem Sinn zu verstehen ist, dass die zuständige Behörde das unmittelbare Gegenüber des Rechtserwerbers sein muss. Es genügt, wenn die Erklärung der zuständigen Behörde im Zusammenhang mit der Anzeige des Rechtsgeschäfts zukommt, weshalb es auch ausreichend ist, die geforderte Erklärung als „Selbsterklärung“ des Rechtserwerbers in den Vertrag über das Rechtsgeschäft aufzunehmen, ähnlich der Erklärung über die devisarechtliche Inländereigenschaft.

Zu § 29 („Verhältnis der Abschnitte 1, 2 und 3 zueinander sowie zu sonstigen Genehmigungserfordernissen“):

Diese Bestimmung übernimmt die Inhalte der §§ 5 Abs 1 Z 5, 12 Abs 1 und 15 Abs 1 GVG 2001.

Zu Abs 1:

1. Abs 1 betrifft das Verhältnis der im ersten, zweiten und dritten Abschnitt des Gesetzes geregelten Bereiche zueinander, wenn deren jeweilige Voraussetzungen vorliegen. Insofern trifft § 29 auch eine Aussage über die Führung der jeweiligen Verfahren durch die Grundverkehrsbehörden.

2. Die im Abs 1 enthaltene Bestimmung wurde bereits durch die Grundverkehrsgesetz-Novelle 1996 (LGBl Nr 71/1996) in das Grundverkehrsrecht aufgenommen. Den Erläuterungen (BlgLT 206, 3. Sess. der 11. GP) folgend diente die Aufnahme dieser Bestimmung „der Klarstellung und dem leichteren systematischen Verständnis“. Aus dem Zusammenhalt mit den gleichfalls durch die Grundverkehrsgesetz-Novelle 1996 geänderten §§ 13 Abs 2 und 16 Abs 1 des Grundverkehrsgesetzes 1993 – beide Bestimmungen legten die Voraussetzungen fest, unter denen eine weitere Zustimmungspflicht der Grundverkehrsbehörde entfiel bzw erforderlich blieb – ergab sich jedoch eine Absage an eine „parallele“ Verfahrensführung in den Fällen, in denen ein nicht begünstigter Ausländer ein Baugrundstück erwerben wollte (§§ 13 Abs 2, zweiter Satz Grundverkehrsgesetz 1993) – in diesen Fällen kamen ausschließlich die strengeren Bestimmungen über den Grundverkehr mit Ausländern zur Anwendung. Für Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch einen nicht-gleichgestellten Ausländer verblieb es dagegen – entgegen den Aussagen in den Erläuterungen zu § 16 Abs 1 (BlgLT 206, 3. Sess. der 11. GP) – beim Grundsatz einer „parallelen“ Verfahrensführung (arg. § 16 Abs 1 Grundverkehrsgesetz 1993 in der Fassung der Grundverkehrsgesetz-Novelle 1996 „unbeschadet eines Zustimmungserfordernisses nach den Bestimmungen über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken“).

3. Für die Frage des Verhältnisses des ersten, zweiten und dritten Abschnitts des 1. Hauptstücks des Gesetzes zueinander und letztlich der Verfahrensführung ist jedoch vielmehr der zweite Satz des § 15 Abs 1 GVG 2001 – nunmehr § 29 Abs 2 –, der den § 20 Abs 1 des Grundverkehrsgesetzes 1993 (LGBl Nr 152/1993) rezipiert und durch die Grundverkehrsgesetz-Novelle 1996 unverändert blieb, einschlägig: Danach darf eine nach den Bestimmungen des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs, des Ausländergrundverkehrs oder des „Grauen“ Grundverkehrs erforderliche Zustimmung nicht erteilt werden, wenn auch eine Zustimmung nach einem anderen Regelungsbereich erforderlich und diese zu versagen ist.

4. Vor diesem historischen Befund ergibt sich für die Interpretation des § 29, dass

- die Abschnitte 1, 2 und 3 grundsätzlich nebeneinander anzuwenden sind, was insofern eine nach den Bestimmungen des jeweils anzuwendenden Abschnitts eine gesonderte Verfahrensführung bedeutet; und
- ein negatives Verfahrensergebnis nach den Bestimmungen eines anzuwendenden Abschnitts – etwa die Verweigerung einer Zustimmung, der Ausstellung einer Bescheinigung oder der im § 28 Abs 3 (= § 11 Abs 3 GVG 2001) vorgesehenen Bestätigung – zur Folge hat, dass eine nach anderen Bestimmungen erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu versagen ist. Eine Verschränkung der jeweiligen Verfahren findet daher erst auf der Ebene der Enderledigung statt. Da grundverkehrsbehördliche Zustimmungen jedoch nur im Bereich des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs und des Ausländergrundverkehrs vorgesehen sind, kann sich die Versagung der Ausstellung einer nach den Bestimmungen des Baugrundstücksverkehrs erforderlichen Bescheinigung auch nur in diese Richtung auswirken. Regelungen eines solchen, nur in eine Richtung wirkenden Inhalts sind in den §§ 5 Abs 1 Z 5 und 12 Abs 1 GVG 2001 enthalten.

Zu Abs 2:

Die §§ 5 Abs 1 Z 5, 12 Abs 1 und 15 Abs 1 GVG 2001 konstituieren in ihrer Gesamtheit einen „allgemeinen Versagungsbestand“; diese Bestimmungen werden nunmehr im Abs 2 zusammengefasst, zumal der zweite Satz des § 15 Abs 1 GVG 2001 bereits Sitz eines Teils dieser Regelungen ist. An diese wird in systematisch/legistischer Hinsicht angeknüpft.

Zu Abs 3:

Abs 3 entspricht dem § 15 Abs 2 GVG 2001, der in seinem Kern auf § 20 Abs 2 des Grundverkehrsgesetzes 1993 (LGBI Nr 152/1993) zurückgeht.

In der Z 2 des Abs 3 wird jedoch auf eine detaillierte Anführung all jener Bestätigungen, Bescheinigungen oder sonstiger Urkunden, aus denen sich das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes von der Anwendung der Bestimmungen des 1. Hauptstückes ergeben kann, verzichtet. Als solche Dokumente kommen etwa die in den §§ 2 Abs 3, 7 Abs 2, (§) 19 oder (§) 21 angeführten in Betracht.

Unter dem Begriff der „zuständigen Behörde“ im Abs 3 Z 2 lit a ist diejenige Behörde zu verstehen, die zur Ausstellung der erforderlichen Bescheinigung, Bestätigung oder Urkunde berufen ist, die also auf Grund der jeweiligen allgemeinen oder besonderen Zuständigkeitsbestimmungen über das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes abzusprechen hat. Als „allgemeine Zuständigkeitsbestimmungen“ kommen etwa die §§ 1 Abs 3, 11 Abs 3 oder 20 Abs 3 in Betracht; als „besondere Zuständigkeitsbestimmungen“ kommen hier insbesondere die im § 7 Abs 2 enthaltenen Zuständigkeitsbestimmungen in Betracht. Dies kann die zuständige Grundverkehrsbehörde sein, aber auch die Bezirksverwaltungsbehörde, der Bürgermeister oder eine sonstige Behörde.

Zu § 30 („Sicherstellung von Nutzungen durch Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen sowie durch finanzielle Sicherheiten“):**Allgemeines:**

Diese Bestimmung übernimmt die Inhalte der §§ 7 Abs 1 und 14 Abs 1 bis 3 GVG 2001, dehnt deren sachlichen Anwendungsbereich – vorbehaltlich des Abs 1 – jedoch auch auf diejenigen Fälle aus, in denen die Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum Rechtserwerb nicht in Betracht kommt. Im Ergebnis wird daher auch der gesamte Bereich des „Grauen Grundverkehrs“ in den Anwendungsbereich des § 30 Abs 2 bis 5 einbezogen.

§ 30 dient dazu, die gesetzlich festgelegte oder erklärte Nutzung sicherzustellen. Die vorzuschreibenden Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen sowie die Höhe der finanziellen Sicherstellung und der Haftungszeitraum dürfen daher nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung des Zwecks dieser Instrumentarien erforderlich ist. Sie müssen daher verhältnismäßig sein und dürfen auch nicht soweit gehen, dass der Rechtserwerb bei durchschnittlicher Betrachtung als unwirtschaftlich erscheint. Diese Einschränkung ist bereits im § 14 Abs 1 GVG 2001 und nunmehr im Abs 5 enthalten.

Zu Abs 1:

1. Abs 1 kommt in all jenen Fällen zur Anwendung, in denen die Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung vorgesehen ist. § 30 Abs 1 gilt daher von vorneherein nur für den Bereich des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs sowie für den Bereich des Ausländergrundverkehrs durch nicht-gleichgestellte Ausländer, nicht jedoch für den Bereich des Rechtserwerbs an Baugrundstücken durch Inländer oder gleichgestellte Ausländer, da hier nur die Abgabe einer Erklärung als Voraussetzung für den Rechtserwerb vorgesehen ist.

2. Die Z 1 des Abs 1 hat den gesamten Bereich des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs im Auge; in diesem Bereich ist nur die Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung vorgesehen, die Verpflichtung zu einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung eines Grundstücks ergibt sich hier unmittelbar aus dem Gesetz selbst.

3. Die Z 2 des Abs 1 erfasst den Bereich des Ausländergrundverkehrs, soweit nicht § 28 anzuwenden ist. Gemäß § 27 hat ein nicht-gleichgestellter ausländischer Rechtserwerber über die beabsichtigte Nutzung des Vertragsgegenstandes zunächst eine Erklärung abzugeben. Diese Erklärung ist jedoch nicht Selbstzweck, sondern die Erklärung ist zentrale Grundlage für die Erteilung der Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde; eine Erklärung im Sinn des § 27 zieht daher auch – mediatisiert durch die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde – eine Verpflichtung zu einer erklärungsgemäßen Nutzung des Vertragsgegenstandes nach sich. Insofern kommt der Nutzungserklärung keine über eine Antragsunterlage hinausgehende Rechtsqualität zu, deren Erklärungsinhalt kann jedoch durch die Grundverkehrsbehörde durch Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen abgesichert werden.

Anders verhält es sich dagegen bei der im § 28 Abs 1 vorgesehenen Nutzungserklärung: Da in den von § 28 erfassten Rechtsgeschäften eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nicht vorgesehen ist, kommt hier die Vorschreibung von Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen auch nicht in Betracht. Die Nutzungserklärung im Sinn des § 28 Abs 1 ist hier einzig für Beurteilung der Rechtskonformität einer Nutzung und für die Ergreifung allfälliger Sanktionsmaßnahmen maßgeblich.

4. Die Z 3 erfasst sowohl den Bereich des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs als auch den Bereich des Ausländergrundverkehrs, soweit die Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung vorgesehen ist.

5. Die Z 4 knüpft unmittelbar an die §§ 10 Abs 3, 18 Abs 3 und 27 Abs 4 an: Diese Bestimmungen ermöglichen es der zuständigen Grundverkehrsbehörde, unter den dort jeweils festgelegten (identen) Voraussetzungen, Ausnahmen von einer Nutzungsverpflichtung zuzulassen. Die Erteilung einer solchen Ausnahme ist jedoch niemals Selbstzweck, sondern stets vor dem Hintergrund einer besonderen – abweichenden – Zweckbestimmung zu sehen. Durch die Vorschreibung von Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen soll nun sichergestellt werden, dass die Zweckbestimmung der Ausnahme von einer Nutzungsverpflichtung auch tatsächlich realisiert wird.

6. Die in der Z 1 bis Z 3 des Abs 1 enthaltene Wortfolge „wieder zuführt“ übernimmt den Grundgedanken des zweiten Satzes des § 7 Abs 1 GVG 2001 und den Grundgedanken des § 14 Abs 1 erster Satz GVG 2001: Gemäß § 7 Abs 1 GVG 2001 kann die Grundverkehrsbehörde bei Rechtsgeschäften, die darauf abzielen, dass ein Grundstück teilweise oder vorübergehend einem anderen Zweck als der bisherigen Nutzung zugeführt werden soll, ihre Zustimmung an inhaltlich und zeitlich bestimmte Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen knüpfen, die gewährleisten, dass das Grundstück der für die Erteilung der Zustimmung maßgeblichen Nutzung tunlichst erhalten bleibt oder wieder gewidmet wird. Gemäß § 14 Abs 1 GVG 2001 kann die Zustimmung unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, um sicherzustellen, dass der Rechtserwerber den Gegenstand des Rechtsgeschäftes der von ihm erklärten und für die Erteilung der Zustimmung maßgeblichen Nutzung zuführt.

§ 7 Abs 1 GVG 2001 war unverändert bereits im Salzburger Landesgrundverkehrsgesetz 1958 (LGBl Nr 30/1958) enthalten.

Der (historische) Gesetzgeber geht dabei offenbar von Fällen aus, in denen eine gesetzes- oder zustimmungskonforme Nutzung durch den Rechtserwerber erst wieder hergestellt werden soll und gibt den Grundverkehrsbehörden zur Absicherung einer solchen Nutzung das Mittel der Vorschreibung von Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen an die Hand. Diese Bestimmung fügt sich nahtlos an die im § 2 enthaltene Begriffsbestimmung für den Begriff des „land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks“, der ja auch solche Grundstücke erfasst, die aktuell nicht zu land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden (vgl dazu etwa § 2 Abs 1 Z 2).

7. Auflagen sind Nebenbestimmungen eines begünstigenden Verwaltungsaktes. Die Kompetenz zur gesetzlichen Regelung solcher Auflagen ist mit der Kompetenz zur Regelung jener Verwaltungsmaterie verbunden, der der begünstigende Verwaltungsakt zugehört. Dem Wesen einer Auflage entspricht es nun (zum Unterschied von einer Resolutivbedingung), dass die Nichtbefolgung nicht das Erlöschen des begünstigenden Verwaltungsaktes zur Folge hat, dieser vielmehr auch bei Nichtbefolgung der Auflage bestehen bleibt. Diese rechtliche Besonderheit kann die Notwendigkeit ergeben, dass der Gesetzgeber Mittel zur direkten oder indirekten Sicherung von Auflagen vorsieht: z. B. Bestrafung, Vollstreckung, Entzug von Berechtigungen, Leistung von Sicherstellungen (Kautionen). Die Kompetenz zur Regelung der Sicherungsmittel folgt der Kompetenz zur Regelung der Auflage (Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 13. März 1973, VfSlg 7.014).

Zu Abs 2:

Abs 2 hat die Inhalte des dritten und vierten Satzes des § 7 Abs 1 GVG 2001 zum Vorbild, modifiziert diese Bestimmung aber in mehrere Richtungen:

1. Durch deren systematische Einordnung im Abschnitt über die gemeinsamen Bestimmungen für alle rechtsgeschäftlichen Erwerbe werden auch die Bereiche des Ausländergrundverkehrs und des „Grauen Grundverkehrs“ erfasst.

2. Die im § 7 Abs 1 GVG 2001 enthaltene Einschränkung auf zustimmungspflichtige Rechtserwerbe entfällt; Abs 2 erfasst sämtliche Rechtserwerbe, also auch diejenigen, in denen nur die Abgabe einer Erklärung gegenüber der Grundverkehrsbehörde vorgesehen ist. Abs 2 erfasst aber auch die Fälle der §§ 10 Abs 3, 18 Abs 3 und 27 Abs 4, in denen zur Realisierung einer besonderen – abweichenden – Zweckbestimmung eine Ausnahme von einer Nutzungsverpflichtung zugelassen wird.

3. Abweichend von der im § 7 Abs 1 GVG 2001 vorgesehenen Antragslegitimation der Grundverkehrsbehörde, welche durchwegs auch im Sinn einer Verpflichtung der Grundverkehrsbehörde zu einem amtsweiligen Vorgehen verstanden werden kann, kann die zuständige Grundverkehrsbehörde dem Rechtsinhaber nunmehr den Auftrag erteilen, das Bestehen einer Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung und die Inhalte der zu ihrer Sicherstellung allenfalls vorgeschriebenen Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen im Grundbuch anzumerken.

Eine „Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung“ im Sinn des Abs 2 kann sich entweder aus gesetzlichen Bestimmungen – etwa aus § 10 – ergeben, aber auch aus der vom Rechtserwerber abzugebenden Nutzungserklärung.

Ein Auftrag gemäß Abs 2 kann bei zustimmungspflichtigen Rechtserwerben bereits anlässlich der Erteilung der Zustimmung vorgenommen werden, bei bloß anzeigepflichtigen Rechtserwerben ist dazu ein gesonderter Rechtsakt erforderlich. Festzuhalten ist, dass es sich bei einem Auftrag gemäß Abs 2 um einen selbständigen behördlichen Leistungsbefehl handelt und nicht um eine Auflage oder Bedingung im Sinn des Abs 1.

Der letzte Satz des Abs 2 dient der Information der zuständigen Grundverkehrsbehörde seitens des Grundbuchsgerichts, vor allem um Versuchen vorzubeugen, einen behördlichen Auftrag gemäß Abs 2 durch eine auftragswidrige Anmerkung oder vorzeitige Löschung zu unterlaufen.

Zu Abs 3:

Abs 3 eröffnet der zuständigen Grundverkehrsbehörde die Möglichkeit, dem Rechtserwerber zur Sicherstellung von gesetzlich festgelegten oder erklärten Nutzungen den Erlag einer finanziellen Sicherheitsleistung aufzutragen. Diese Bestimmung geht auf § 11 des Grundverkehrsgesetzes 1986 (LGBl Nr 73/1986) zurück, deren Anwendungsbereich sich allerdings nur auf den Bereich des Ausländergrundverkehrs beschränkte.

Auch hier gilt: Eine „Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung“ im Sinn des Abs 3 kann sich entweder aus gesetzlichen Bestimmungen – etwa aus § 10 – ergeben, aber auch aus der vom Rechtserwerber abzugebenden Nutzungserklärung. Abs 3 erfasst aber auch die Fälle der §§ 10 Abs 3, 18 Abs 3 und 27 Abs 4, in denen zur Realisierung einer besonderen – abweichenden – Zweckbestimmung eine Ausnahme von einer Nutzungsverpflichtung zugelassen wird.

Ein Auftrag gemäß Abs 3 kann bei zustimmungspflichtigen Rechtserwerben bereits anlässlich der Erteilung der Zustimmung vorgenommen werden, bei bloß anzeigepflichtigen Rechtserwerben ist dazu ein gesonderter Rechtsakt erforderlich. Festzuhalten ist, dass es sich bei einem Auftrag gemäß Abs 3 um einen selbständigen behördlichen Leistungsbefehl handelt und nicht um eine Auflage oder Bedingung im Sinn des Abs 1.

Zu Abs 4:

Abs 4 regelt das weitere Schicksal einer vorgeschriebenen und erlegten Sicherheitsleistung und knüpft diesbezüglich an eine gesetzlich festgelegte Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder eine erklärte Nutzung an. Vorbild für diese Bestimmung ist § 14 Abs 3 GVG 2001. Eine Dauer einer Bewirtschaftungsverpflichtung ist nur für den Bereich des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs im § 10 festgelegt. Der Haftungszeitraum einer finanziellen Sicherstellung ist hier mit der gesetzlich festgelegten Dauer der Bewirtschaftungsverpflichtung ident. In den Fällen, in denen die Dauer der Nutzungsverpflichtung nicht gesetzlich festgelegt ist, hat die zuständige Grundverkehrsbehörde den Haftungszeitraum nach Maßgabe der im Abs 5 festgelegten Parameter individuell festzulegen.

Der Verfall der Sicherheitsleistung ist mit Bescheid auszusprechen.

Bestimmungen, die eine Ausnahme oder Abweichung von einer gesetzlich festgelegten Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder einer erklärten Nutzung zulassen, sind in den §§ 10 Abs 2, 18 Abs 3 und 27 Abs 4 enthalten.

Zu § 31 („Form, Inhalte und Einbringung von Erklärungen, Bescheinigungen und planlichen Darstellungen“):

1. Diese Bestimmung fasst die im Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 an verschiedenen Stellen enthaltene Verpflichtung des Rechtserwerbers, für die Abgabe von Erklärungen die von der Landesregierung festgelegten Formulare zu verwenden oder sonst bestimmten Vorgaben zu entsprechen (zB §§ 10 Abs 3, 12 Abs 2, 13b Abs 3, 13d Abs 3 GVG 2001), zusammen, erfasst jedoch – im Gegensatz zu den geltenden Bestimmungen – sämtliche formalen und technischen Aspekte des Verkehrs zwischen der Behörde und dem Rechtserwerber.

Die in der Z 1 und 2 des Abs 1 festgelegten Inhalte sind durch Verordnung der Landesregierung zu regeln (vgl dazu § 67).

2. Abs 2 greift die in den §§ 10 Abs 3, 12 Abs 2, 13b Abs 3, 13d Abs 3 GVG 2001 enthaltene Ermächtigung der Behörde, trotz einer generellen Festlegung auch „weitergehende Angaben“ verlangen zu können, auf.

Zu § 32 („Ausübung eines Eintrittsrechts“):

1. Ein bevorzugter Rechtserwerb durch den Eintritt eines Landwirts oder eines Nicht-Ausländers ist sowohl im Bereich des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs als auch im Bereich des „Ausländergrundverkehrs“ möglich. § 32 fasst die bisher in den §§ 4 Abs 3 Z 2 lit c und 13 Abs 2 Z 1 GVG 2001 enthaltenen, nahezu wortidenten Regelungen zur Ausübung des Eintrittsrechts zusammen.

2. § 32 ist in allen Fällen anwendbar, „in denen die Ausübung eines Eintrittsrechts in Betracht kommt“ und erfasst daher die gesamten Bereiche des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs und des „Ausländergrundverkehrs“ (siehe dazu die Versagungsstatbestände in den §§ 9 Z 9 und 26 Z 5).

2.1. Für den Bereich des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs kommt die Ausübung eines Eintrittsrechts grundsätzlich in allen Fällen in Betracht, in denen ein Nicht-Landwirt als Erwerber auftritt. Neu im Vergleich zur geltenden Rechtslage – siehe dazu § 4 Abs 3 Z 2 GVG 2001 einerseits und § 9 Z 9 andererseits – ist jedoch, dass die im § 4 Abs 3 Z 2 GVG 2001 enthaltene Einschränkung seines sachlichen Anwendungsbereichs auf bestimmte Rechtsgeschäfte (arg. „bei ungeteilter Veräußerung, Verpachtung udgl eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder bei Veräußerung, Verpachtung udgl eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes oder Teilen davon mit einer Fläche von 0,2 ha oder mehr“) entfällt, so dass ein Eintrittsrecht eines Landwirts im Sinn des § 4 nunmehr bei jedwedem Rechtserwerb durch einen Nicht-Landwirt ausgeübt werden kann.

2.2. Für den Bereich des „Ausländergrundverkehrs“ ergeben sich im Vergleich zur geltenden Rechtslage keine Änderungen.

3. § 32 Abs 1 und 3 knüpfen an die in den §§ 9 Z 9 und 26 Z 5 enthaltenen Versagungsgründe an. Nur ein gemäß dieser Bestimmung ausgeübtes Eintrittsrecht vermag einen Versagungsgrund gemäß § 9 Z 9 und 26 Z 4 darzustellen.

4. Abs 2 entspricht mit der neuen Maßgabe, dass sich diese Bestimmung auch an die Grundverkehrskommission wendet (arg: „zuständige Grundverkehrsbehörde“), dem § 37 Abs 3 des Grundverkehrsgesetzes 1993.

Die zuständige Grundverkehrsbehörde soll mit dem ihr im Abs 2 an die Hand gegebenen Instrument einen verstärkten Einfluss auf die Erreichung dieser Ziele nehmen können. In diesem Sinn ist auch der Begriff des „geeigneten Interessenten“ zu verstehen, als ein Interessent, dessen Verhältnisse und Umstände auf der Linie der Zielbestimmungen dieses Gesetzes liegen. Eine Verpflichtung der zuständigen Grundverkehrsbehörde, von sich aus aktiv auf bestimmte Interessenten zuzugehen, so dass diese im Fall ihrer Nichtinformation Ersatzansprüche gegen das Land erheben können, ist aus Abs 2 nicht abzuleiten; ebensowenig eine Verpflichtung, die „Geeignetheit“ eines Interessenten vorab detailliert und tiefgehend zu prüfen.

5. Mit der im Abs 1 Z 2 enthaltenen Verpflichtung zur Kundmachung derjenigen Rechtsgeschäfte, in denen die Ausübung eines Eintrittsrechts in Betracht kommt, im Internet korrespondiert die im § 72 Abs 4 festgelegte Verpflichtung der Landesregierung, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 einen solchen Internetauftritt – sowohl für die Grundverkehrskommission als auch für die/den Grundverkehrsbeauftragten – überhaupt herzustellen.

Allgemeine Vorbemerkungen zu den Bestimmungen des 2. Hauptstücks („Rechtserwerb an Grundstücken im Weg der Versteigerung, von Todes wegen, durch Ersitzung oder durch Bauen auf fremden Grund“; §§ 33 bis 44) – (Verfassungs-)Gesetzlicher Rahmen:

1. Das neue 2. Hauptstück enthält Regelungen über den Rechtserwerb an Grundstücken im Weg der Versteigerung, von Todes wegen, durch Ersitzung oder durch Bauen auf fremden Grund.

Die gemeinsame – übergeordnete – Klammer dieser doch verschiedenen Regelungsbereiche ist zum einen, dass es sich bei diesen Rechtserwerben um solche nicht-rechtsgeschäftlicher Natur handelt, sondern – mit Ausnahme der Rechtserwerbe von Todes wegen – um originäre Rechtserwerbe, zum anderen aber, dass der Inhalt dieser Bestimmungen im Wesentlichen bereits durch die Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken (Stammfassung: LGBl Nr 79/1993 bzw BGBl Nr 260/1993; Änderungen: LGBl Nr 42/2005 bzw BGBl I Nr 30/2005, LGBl Nr 51/2009 bzw BGBl I Nr 43/2009 und LGBl Nr 2/2017 bzw BGBl I Nr 1/2017) vorgegeben ist (im Folgenden als „Grundstücksverkehr-Vereinbarung“ bezeichnet bzw als „GruVe-VE“ abgekürzt).

2. Der Abschluss der Grundstücksverkehr-Vereinbarung und das Inkrafttreten ihrer Stammfassung mit 17. April 1993 steht in inhaltlichem Zusammenhang mit dem im BGBl unter der Nr 276/1992 kundgemachten Bundesverfassungsgesetz, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 geändert wird und mit dem den Ländern im Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG die Kompetenz zur Erlassung von „Regelungen, die den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, einschließlich des Rechtserwerbes von Todes wegen durch Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören“, übertragen wurde.

Gemäß Art II Abs 1 des Bundesverfassungsgesetzes BGBl Nr 276/1992 konnten die Länder in Bezug auf den Baugrundstücksverkehr von der Kompetenz zur Erlassung von verwaltungsrechtlichen Regelungen des Verkehrs mit Baugrundstücken allerdings erst nach Inkrafttreten einer Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art 15a B-VG über die Festlegung von bundesweit einheitlichen zivilrechtlichen Bestimmungen Gebrauch (= Grundstücksverkehr-Vereinbarung) machen.

Das „Selbstverständnis“ der Grundstücksverkehr-Vereinbarung ist, „die Länder bei der verwaltungsbehördlichen Regelung des Baugrundstücksverkehrs nicht einzuschränken“, sondern „für alle zivilrechtlichen Fragen eine Lösung vorzusehen, die sich bei den (...) abzusehenden verwaltungsrechtlichen Regelungen ergeben könnten“, weshalb den Ländern ein „relativ breites Angebot an zivilrechtlichen Bestimmungen“ zur Verfügung gestellt wird und diese „auch nicht alle in der Vereinbarung vorgesehene Bestimmungen in ihre Grundverkehrsgesetz aufnehmen müssen“, sondern es ihnen frei steht, „Teile der Vereinbarung nicht zu übernehmen, falls die entsprechenden Bestimmungen für ihre Regelung nicht erforderlich sind“ (vgl dazu die Erläuterungen zu Art 1, BlgNR 723, XVIII. GP).

Das mit der Grundstücksverkehr-Vereinbarung primär verfolgte Ziel besteht in einer Harmonisierung der landesrechtlichen Bestimmungen, zunächst in Bezug auf den Verkehr mit Baugrundstücken, in weiterer Folge auch in Bezug auf den Ausländergrundverkehr und den „Grünen Grundverkehr“ (siehe dazu Art II Abs 2 der Bundesverfassungsgesetz-Novelle BGBl Nr 276/1992, wonach die geltenden Landesgesetze, die den Grundstücksverkehr für Ausländer oder den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten der Grundstücksverkehr-Vereinbarung an diese anzupassen waren); es darf daher nicht übersehen werden, dass die Grundstücksverkehr-Vereinbarung im Ergebnis die den Ländern gemäß Art 15 Abs 9 B-VG zukommende Zivilrechtskompetenz einschränkt und dass „im Sinn des Einheitlichkeitsgebots des Art II Abs 1 der B-VG-Novelle andere zivilrechtliche Regelungen von den Ländern nicht getroffen werden dürfen“ (Erläuterungen zu Art 1 GruVe-VE, BlgNr 723, XVII. GP).

3. Seit dem Inkrafttreten der 3. Grundstücksverkehr-Änderungsvereinbarung (BGBl I Nr 1/2017 bzw LGBl Nr 2/2017) mit 29. Dezember 2016 ist in deren Titel und im Art 1 auch ausdrücklich klargestellt, dass sich diese auf sämtliche grundverkehrsrechtlichen Anknüpfungspunkte bezieht.

4. Die Bestimmungen des 2. Hauptstücks setzen den Inhalt dieser im Folgenden als „Grundstücksverkehr-Vereinbarung – GruVE-VE“ bezeichneten Vereinbarung um.

Vorbemerkungen zu den §§ 33 bis 36 („Rechtserwerb an Grundstücken im Weg der Versteigerung“):

1. Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 13. Juni 1975 (VfSlg 7.563) ausgesprochen, dass „die Angelegenheiten des Exekutionsrechtes unter den Kompetenztatbestand des „Zivilrechtswesens“ nach (Bundes-Verfassungsgesetz Art 10, Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG) fallen und ein anderer Zuständigkeitsgrund als der des (Bundes-Verfassungsgesetz Art 15, Art 15 Abs 9 B-VG) zur Erlassung einer zivilrechtlichen Vorschrift durch den Landesgesetzgeber nicht vorhanden ist.“

2. Solche zivilrechtliche – genauer gesagt exekutionsrechtliche –, die verwaltungsbehördlichen Regelungen ergänzende Bestimmungen wurden vom Verfassungsgerichtshof wiederholt unter dem Aspekt der „Erforderlichkeit“ geprüft:

So hat der Verfassungsgerichtshof in seinen Erkenntnissen vom 3. Juli 1968 (VfSlg 5.751) und vom 13. Juni 1975 (VfSlg 7.563) ausgesprochen, dass „Vorschriften des Landesgesetzgebers, die die Übertragung des Eigentums an landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Grundstücken auch im Wege der Zwangsversteigerung in die Regelung des Grundverkehrs einbeziehen, iS des Art 15 Abs 9 B-VG erforderlich (sind), denn eine auf den rechtsgeschäftlichen Verkehr beschränkte Regelung wäre Stückwerk und nicht geeignet, den Gesetzeszweck zu erreichen.“

In seinen Erkenntnissen vom 10. Juni 1988 (VfSlg 11.690) und vom 25. November 2002 (VfSlg 16.699) hat der Verfassungsgerichtshof zu § 3 des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes ausgeführt, dass „in zahlreichen Erkenntnissen des VfGH zu vergleichbaren landesgesetzlichen Bestimmungen, mit denen aus grundverkehrsrechtlichen Erwägungen der Versteigerungsvorgang gestaltet wird, (...) der VfGH dargetan (hat), daß derartige Regelungen exekutionsrechtlicher Natur und somit dem Zivilrechtswesen (Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG) zuzurechnen seien, daß solche Vorschriften aber iS des Art 15 Abs 9 B-VG erforderlich

(unerlässlich) seien (vgl. zB VfSlg. 6343/1970, 7186/1973, 7563/1975, 7819/1976, 8216/1977). Die Ausführungen der Bf. sind nicht geeignet, den VfGH davon zu überzeugen, daß es unnötig sei, das Zwangsversteigerungsverfahren in die grundverkehrsbehördlichen Regelungen einzubeziehen.“

3. Bis zum Wirksamwerden der Bundesverfassungsgesetz-Novelle BGBl Nr 276/1992 hat der Salzburger Landesgesetzgeber – wie andere Landesgesetzgeber auch –, gestützt auf Art 15 Abs 9 B-VG und im Einklang mit der bis dahin vorliegenden Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes exekutionsrechtliche Bestimmungen auf dem Gebiet des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs (vgl dazu etwa die §§ 8 bis 11 des Salzburger Landesgrundverkehrsgesetzes, LGBl Nr 43/1954 und die §§ 11 bis 13 des Salzburger Landesgrundverkehrsgesetzes 1958, LGBl Nr 30/1958) sowie des Ausländergrundverkehrs (vgl dazu etwa die §§ 15 bis 17 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1970, LGBl Nr 24/1970, die §§ 15 bis 17b des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974, LGBl Nr 8/1974 und die §§ 13 bis 16 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986, LGBl Nr 73/1986) erlassen.

Zu § 33 („Verfahren bei Zuschlagserteilung“):

Diese Bestimmung entspricht dem § 17 GVG 2001 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 9/2002 und setzt Art 7 GruVe-VE um.

1. Im Vergleich zur geltenden Rechtslage, die auf die Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 (LGBl Nr 70/2012) zurückgeht, ergeben sich dadurch die folgenden Änderungen:

1.1. Eine Erteilung des Zuschlags unter Vorbehalt (Abs 1) findet in den Fällen nicht statt, in denen das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes von der Anwendung der Bestimmungen des 1. Hauptstückes bereits offenkundig ist oder sogleich vom Meistbietenden durch die Vorlage der entsprechenden Bestätigung, Bescheinigung oder Urkunde nachgewiesen wird. Korrespondierend dazu kann eine Aufforderung des Exekutionsgerichts zur Vorlage solcher Bescheinigungen, Bestätigungen oder Urkunden nur dann ergehen (Abs 2), wenn also das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes nicht bereits offenkundig ist oder nicht sogleich vom Meistbietenden durch die Vorlage der entsprechenden Bestätigung, Bescheinigung oder Urkunde nachgewiesen wird.

1.2. Nach dem Vorbild des § 50 werden im Abs 1 diejenigen Bestätigungen, Bescheinigungen oder sonstiger Urkunden angeführt, aus denen sich das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes von der Anwendung der Bestimmungen des 1. Hauptstückes ergeben können. Dies soll der Erleichterung des Vollzugs der §§ 33 ff durch das Exekutionsgericht dienen.

1.3. Die Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4 ist auch im Zusammenhang mit Rechtserwerben im Weg der Versteigerung von Bedeutung. In den §§ 33ff ist allerdings nur gefordert, dass eine „Selbsterklärung im Sinn des § 14 Abs 4“ abgegeben wird und nicht eine „Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4“. Dieser Unterschied in der Textierung hat seinen Grund darin, dass es sich bei den Rechtserwerben im Weg einer Versteigerung um einen originären Eigentumserwerb handelt, § 14 Abs 4 seinem Wortlaut zufolge (arg: „im Vertrag“) jedoch auf einen Rechtserwerb durch Rechtsgeschäft unter Lebenden abstellt. Im Ergebnis ist die Selbsterklärung in den Fällen eines originären Eigentumserwerbs daher direkt gegenüber dem Exekutionsgericht als selbständige Erklärung abzugeben. Zur Verständigungspflicht des Grundbuchsgericht siehe § 50 Abs 6.

2. Unter dem Begriff der „zuständigen Behörde“ im Abs 1 Z 1 lit a ist diejenige Behörde zu verstehen, die zur Ausstellung der erforderlichen Bescheinigung, Bestätigung oder Urkunde berufen ist, die also auf Grund der jeweiligen allgemeinen oder besonderen Zuständigkeitsbestimmungen über das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes abzusprechen hat. Als „allgemeine Zuständigkeitsbestimmungen“ kommen etwa die §§ 1 Abs 3, 11 Abs 3 oder 20 Abs 3 in Betracht; als „besondere Zuständigkeitsbestimmungen“ kommen hier insbesondere die im § 7 Abs 2 enthaltenen Zuständigkeitsbestimmungen in Betracht. Dies kann die zuständige Grundverkehrsbehörde sein, aber auch die Bezirksverwaltungsbehörde, der Bürgermeister oder eine sonstige Behörde.

Zu § 34 („Erneute Versteigerung“) sowie zu § 35 („Verfahren bei Überboten“):

1. § 34 entspricht im Wesentlichen dem § 18 GVG 2001 und setzt Art 8 GruVe-VE um, § 35 entspricht im Wesentlichen dem § 19 GVG 2001 und setzt Art 9 GruVe-VE um.

2. Im Vergleich zur geltenden Rechtslage wurden die folgenden textlichen Änderungen vorgenommen; inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden:

2.1. Auf eine detaillierte Anführung all jener Bestätigungen, Bescheinigungen oder sonstiger Urkunden, aus denen sich das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes von der Anwendung der Bestimmungen des 1. Hauptstückes ergeben kann, wird verzichtet. Als solche Dokumente kommen etwa die in den §§ 2 Abs 3, 7 Abs 2, (§) 19 oder 21 in Betracht.

2.2. Unter dem Begriff der „zuständigen Behörde“ im Abs 1 Z 1 lit a ist diejenige Behörde zu verstehen, die zur Ausstellung der erforderlichen Bescheinigung, Bestätigung oder Urkunde berufen ist, die also auf Grund der jeweiligen allgemeinen oder besonderen Zuständigkeitsbestimmungen über das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes abzusprechen hat. Als „allgemeine Zuständigkeitsbestimmungen“ kommen etwa die §§ 1 Abs 3, 11 Abs 3 oder 20 Abs 3 in Betracht; als „besondere Zuständigkeitsbestimmungen“ kommen hier insbesondere die im § 7 Abs 2 enthaltenen Zuständigkeitsbestimmungen in Betracht. Dies kann die zuständige Grundverkehrsbehörde sein, aber auch die Bezirksverwaltungsbehörde, der Bürgermeister oder eine sonstige Behörde.

Zu § 36 („Befugnisse und Entscheidungen der zuständigen Grundverkehrsbehörde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens“):

1. Abs 1 rundet den § 32 Abs 2 ab. Die zuständige Grundverkehrsbehörde soll jedoch nicht die Interessen des bisherigen Rechtsinhabers, etwa im Sinn der Erzielung eines besonders hohen Versteigerungserlöses, befördern, sondern – da sie ausschließlich den Zielen dieses Gesetzes verpflichtet ist – mit dem ihr im Abs 1 an die Hand gegebenen Instrument einen verstärkten Einfluss auf die Erreichung dieser Ziele nehmen können. In diesem Sinn ist auch der Begriff des „geeigneten Interessenten“ zu verstehen, als ein Interessent, dessen Verhältnisse und Umstände auf der Linie der Zielbestimmungen dieses Gesetzes liegen. Eine Verpflichtung der zuständigen Grundverkehrsbehörde, von sich aus aktiv auf bestimmte Interessenten zuzugehen, so dass diese im Fall ihrer Nichtinformation Ersatzansprüche gegen das Land erheben können, ist aus Abs 1 nicht abzuleiten; ebensowenig eine Verpflichtung, die „Geeignetheit“ eines Interessenten vorab detailliert und tiefgehend zu prüfen.

2. Abs 2 entspricht dem § 20 GVG 2001 und setzt Art 9 GruVe-VE um. Für die Verfahren und Entscheidungen, die die zuständige Grundverkehrsbehörde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zu treffen hat, gelten bis auf wenige Ausnahmen die materiell-rechtlichen und verfahrensrechtlichen Bestimmungen des 1. Hauptstückes. Ausgenommen davon sind lediglich diejenigen Bestimmungen, die im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens keinen Sinn haben können; es sind dies die Bestimmungen über das Eintrittsrecht im „Grünen“ Grundverkehr (§ 9 Z 9) und im „Ausländergrundverkehr“ (§ 26 Z 5 und 6) sowie die damit im Zusammenhang stehenden verfahrensrechtlichen Bestimmungen (§ 32).

Zu § 37 („Freiwillige Feilbietung“):

Diese Bestimmung entspricht dem § 21 GVG 2001 und setzt Art 10 GruVe-VE um.

Vorbemerkungen zu den §§ 38 bis 40 („Erwerb von Todes wegen“) – (Verfassungs-)Gesetzlicher Rahmen:

Die Kompetenz des Landesgesetzgebers zur Erlassung zivilrechtlicher Regelungen zum Erwerb von Todes wegen wurde durch das im BGBl unter der Nr 445/1990 kundgemachte Bundesverfassungsgesetz vom 5. Juli 1990, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 geändert wird (im Folgenden als „Bundesverfassungsgesetz Nr 445/1990“ bezeichnet; dazu unter Pkt 1), und durch das im BGBl unter der Nr 276/1992 kundgemachte Bundesverfassungsgesetz, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 geändert wird (im Folgenden als „Bundesverfassungsgesetz Nr 276/1992“ bezeichnet; dazu unter Pkt 2), begründet. Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG wurde dadurch jeweils geändert und erhielt so seine geltende Fassung.

1. Die Änderungen des Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG durch das Bundesverfassungsgesetz Nr 445/1990 knüpfen an die den Ländern bereits durch das Bundesverfassungsgesetz vom 10. Dezember 1968, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 geändert wird, BGBl Nr 27/1969, übertragene (Sonder-)Zivilrechtskompetenz zur Regelung des Grundstücksverkehrs für Ausländer an und ergänzen diese Kompetenz dahingehend, dass die Länder auch zur Erlassung von Regelungen des „Rechtserwerbes von Todes wegen durch Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören“, zuständig sind.

1.1. Durch das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 30. Juni 1988 (VfSlg 11.777) hat sich die „Lückenhaftigkeit des Ausländergrundverkehrsrechts der Länder aus kompetenzrechtlichen Gründen“ (vgl dazu die Erläuterungen zum Bundesverfassungsgesetz Nr 445/1990, BlgNR 1315, XVII. GP) herausgestellt: Der Verfassungsgerichtshof hat in diesem Erkenntnis ausgesprochen, dass unter dem Kompetenztatbestand der „Regelungen, die den Grundstücksverkehr für Ausländer verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen“, nur der rechtsgeschäftliche Verkehr zu verstehen ist, der „grundsätzlich dadurch gekennzeichnet (ist), daß das Rechtsgeschäft von den Beteiligten in freier Selbstbestimmung vereinbart wird“ und „als Erwerber jeder Interessent auf dem Grundstücksmarkt in Frage (kommt)“. „Die Absicht des Verfassungsgesetzgebers“ – so der Verfassungsgerichtshof weiter – „(war) erkennbar darauf gerichtet (...), daß Regelungen, die den Rechtserwerb von Todes wegen betreffen, in den Bereich, der vom Zivilrechtswesen aus der Kompetenz des Bundes den Ländern übertragen wurde, nicht einbezogen werden sollten. Der Verfassungsgesetzgeber hätte dann, wenn er verwaltungsbehördliche Beschränkungen für Ausländer beim

Rechtserwerb an Liegenschaften von Todes wegen ebenfalls in die Kompetenz der Länder übertragen hätte wollen, dies ausdrücklich sagen müssen.“

1.2. In seinem Erkenntnis vom 30. Juni 1988 (VfSlg 11.777) hat der Verfassungsgerichtshof auch dem Art 15 Abs 9 B-VG als mögliche kompetenzrechtliche Grundlage für Regelungen des Rechtserwerbs durch Ausländer von Todes wegen eine Absage erteilt, weil „Rechtserwerbe auf Grund gesetzlicher Erbfolge (...) mit Umgehungshandlungen gar nichts zu tun haben können.“

1.3. Dennoch hat der Verfassungsgesetzgeber des Jahres 1990 anerkannt, dass „dadurch, (wonach) nicht auch der Erwerb von Grundstücken durch Ausländer im Erbweg erfaßt werde, Umgehungsmöglichkeiten für den Ausländergrunderwerb (eröffnet werden).“ Durch die „Neufassung der Ausnahmeregelung zugunsten des Ausländergrundverkehrs“ soll der Landesgesetzgebung „die Möglichkeit an die Hand gegeben werden, solchen Umgehungen entgegenzutreten zu können. Dabei ist es nicht das Ziel, etwa in den gesetzlichen Erbgang einzugreifen und in diesem Bereich Schranken aufzurichten, wohl aber wird Vorsorge zu treffen sein, daß erbrechtliche Institute nicht dafür herangezogen werden, um einen Ausländergrunderwerb in jenen Fällen ohne jede Genehmigung zu ermöglichen, in denen dies auf anderem Wege nicht möglich wäre“ (siehe dazu die Erläuterungen zum Bundesverfassungsgesetz Nr 445/1990, BlgNR 1315, XVII. GP).

1.4. Bestimmungen über den Rechtserwerb von Todes wegen durch Ausländer wurden erstmalig in das Salzburger Grundverkehrsgesetz 1993 (LGBl Nr 152/1993) aufgenommen.

2. Die Kompetenz der Länder zur Regelung von Rechtserwerben an bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken von Todes wegen wurde durch das Bundesverfassungsgesetz BGBl Nr 276/1992 begründet.

(Nur der Vollständigkeit halber: Bereits im Jahr 1990 sollte die Zuständigkeit zur Erlassung von Regelungen, womit der Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterworfen wird, auf die Länder übertragen werden – jedoch mit Ausschluss von Regelungen des Rechtserwerbs von Todes wegen; von dieser Kompetenzbegründung wurde jedoch bis zu dem im BGBl unter Nr 276/1992 kundgemachten Bundesverfassungsgesetz Abstand genommen (vgl diesbezüglich die Regierungsvorlage zum Bundesverfassungsgesetz vom 26. Juli 1990, mit dem das Bundesverfassungsgesetz von 1929 geändert wird (BlgNR 1315, XVII. GP, arg. Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG: „jedoch mit Ausschluß von Regelungen, die den Grundstücksverkehr für Ausländer, einschließlich des Rechtserwerbs von Todes wegen, und den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen;“), den Bericht des Verfassungsausschusses dazu (BlgNr 1452, XVII. GP) und Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG in der Fassung des Bundesverfassungsgesetzes BGBl Nr 445/1990 (arg: „mit Ausschluß von Regelungen, die den Grundstücksverkehr für Ausländer, einschließlich des Rechtserwerbs von Todes wegen durch Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen;“).

Auch nach der Regierungsvorlage zum Bundesverfassungsgesetz Nr 276/1992 (BlgNr 372, XVII. GP) sollte der Kompetenzübergang auf die Länder in Bezug auf Baugrundstücke nur hinsichtlich rechtsgeschäftlicher Rechtsererbe stattfinden; seine endgültige Fassung, die auch Rechtserwerbe von Todes wegen in die Kompetenz der Länder übertrug, erhielt Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG erst im Verfassungsausschuss (vgl dazu den Bericht des Verfassungsausschusses, BlgNR 470, XVIII. GP).

2.1. Gemäß Art II Abs 1 des Bundesverfassungsgesetzes BGBl Nr 276/1992 konnten die Länder in Bezug auf den Baugrundstücksverkehr von der Kompetenz zur Erlassung von verwaltungsrechtlichen Regelungen des Verkehrs mit Baugrundstücken erst nach Inkrafttreten einer Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art 15a B-VG über die Festlegung von bundesweit einheitlichen zivilrechtlichen Bestimmungen Gebrauch machen.

Dem folgend enthielt erst das Salzburger Grundverkehrsgesetz 1993 (LGBl Nr 152/1993) erstmalig Bestimmungen über den Rechtserwerb von Todes wegen.

3. Während also hinsichtlich des Erwerbs von Rechten von Todes wegen in Bezug auf Ausländer oder an Baugrundstücken durch Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, seit der Bundesverfassungsgesetz BGBl Nr 276/1992 ausdrücklich der Landesgesetzgeber zuständig ist, besteht auf bundesverfassungsgesetzlicher Ebene keine ausdrückliche, dementsprechende Länderkompetenz in Bezug auf land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke.

Der Salzburger Landesgesetzgeber ist jedoch bei der Erlassung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1993 davon ausgegangen, dass eine derartige Landeskompetenz über den Umweg des Art II des Bundesverfassungsgesetzes BGBl Nr 276/1992 in Verbindung mit den Artikeln 11 bis 17 der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken (BGBl Nr 260/1993) begründet wurde (vgl dazu Pkt 4 der allgemeinen Er-

läuterungen zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 1993, BlgLT 481, 5. Sess. der 10. GP: „Die zivilrechtlichen Bestimmungen werden (...) entsprechend der (...) Bund-Länder-Vereinbarung getroffen. Sie gelten auch für Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, womit die Verpflichtung aus Art II Abs 2 des BVG BGBl Nr 276/1992 als erfüllt anzusehen ist.“).

4. Gemäß Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG ist die Gesetzgebungskompetenz der Länder zur Regelung des Erwerbs von Todes wegen eingeschränkt auf „Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören“.

Diese Einschränkung war bereits im Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG in der Fassung des Bundesverfassungsgesetzes BGBl Nr 445/1990 in Bezug auf den Ausländergrundverkehr enthalten und wurde erst im Verfassungsausschuss in dieser gegenüber der Regierungsvorlage eingeschränkten Form in den Gesetzestext aufgenommen (vgl dazu die Regierungsvorlage BlgNr 1315, XVII. GP (arg: „einschließlich des Rechtserwerbs von Todes wegen“) einerseits und den Bericht des Verfassungsausschusses BlgNR 1452, XVII. GP (arg: „einschließlich des Rechtserwerbs von Todes wegen durch Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören.“) und auch im Bundesverfassungsgesetz BGBl Nr 276/1992 beibehalten.

Zur Begründung dieser Einschränkung der Länderkompetenz auf „Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören“, führt der Bericht des Verfassungsausschusses an: „Allerdings war der Verfassungsausschuß der Auffassung, daß die freie Vererbbarkeit von Grundstücken an Ausländer insoweit gesichert sein soll, als es sich um Personen handelt, die zum Kreise der gesetzlichen Erben gehören. Ihre Rechtsstellung fällt nach wie vor unter das „Zivilrechtswesen“. Dieser Personenkreis soll daher - auch wenn es sich um Ausländer handelt - inländische Grundstücke im Erbwege erwerben können, ohne daß es einer verwaltungsbehördlichen Genehmigung bedürfte.“

Unter dem Begriff des „Kreises der gesetzlichen Erben“ ist abstrakt jener Personenkreis zu verstehen, der in §§ 730 ff. ABGB als gesetzliche Erben genannt ist.

5. Die §§ 38 bis 42 setzten die Artikel 11 bis 17 der Grundstücksverkehrs-Vereinbarung in der Fassung von der 3. Grundstücksverkehr-Änderungsvereinbarung um. Die Art 11 bis 17 GruVe-VE wurden durch die am 29. Dezember 2016 in Kraft getretene 3. Grundstücksverkehr-Änderungsvereinbarung (BGBl I Nr 1/2017 bzw LGBl Nr 2/2017) vollständig neu gefasst, Anpassungen an diese „neuen“ Bestimmungen der Grundstücksverkehr-Vereinbarung im Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 sind bislang jedoch unterblieben. Diese Anpassungen werden nunmehr nachgeholt.

Die 3. Grundstücksverkehr-Änderungsvereinbarung ist vor dem Hintergrund des Inkrafttretens der Verordnung (EU) Nr. 650/2012 über die Zuständigkeit, das anzuwendende Recht, die Anerkennung und Vollstreckung öffentlicher Urkunden in Erbsachen sowie zur Einführung eines Europäischen Nachlasszeugnisses EuErbVO; ABl. Nr. L vom 27. Juli 2012) mit 17. August 2015 zu sehen, wonach nach deren Zuständigkeitsregelung der Fall eintreten kann, dass über die Rechtsnachfolge von Todes wegen nach dem Eigentümer eines österreichischen Grundstücks von einem Gericht abgesprochen wird, das nicht in Österreich liegt oder nach dem anzuwendenden Recht die Rechtsnachfolge von Todes wegen ohne gerichtliche Abhandlung eintritt.

Zu § 38 („Zustimmungsbedürftiger Rechtserwerb, Voraussetzungen für die Zustimmung, Behörden“):

1. Die Abs 1 bis 5 des § 38 übernehmen die Inhalte des § 22 GVG 2001.

Im Abs 1 Z 3 ist die „Übertragung eines Baurechts“ als zustimmungspflichtiger Tatbestand neu aufgenommen. Neben der Einräumung eines Baurechts – was per letztwilliger Verfügung möglich sein könnte, aber wohl eher selten vorkommt – ist die Rechtsnachfolge von Todes wegen in ein bestehendes Baurecht der praktisch wohl bedeutsamere Vorgang. In der praktischen wirtschaftlichen Bedeutung kommt dem Baurecht – abgesehen von der zeitlichen Begrenzung - eine dem Eigentumsrecht analoge Funktion zu, weshalb auch der Erwerb eines Baurechts oder Anteilen an einem solchen von Todes wegen genehmigungspflichtig ist. Durch die nunmehr im § 38 Abs 1 Z 3 angeordnete Genehmigungspflicht auch für die Übertragung eines Baurechts wird eine Lücke im Sinn einer Umgehungsmöglichkeit geschlossen, die darin besteht, dass zunächst durch den Eigentümer ein Baurecht zugunsten eines Strohmannes, dessen Ableben bald zu erwarten ist, eingeräumt wird, und vom Strohmann dann die eigentliche Zielperson als Erbe oder Vermächtnisnehmer eingesetzt wird. Diese eingesetzte Zielperson könnte derzeit das Baurecht von Todes wegen genehmigungsfrei erwerben.

2. Abs 5 übernimmt, was die grundverkehrsrechtliche Behandlung von Schenkungen auf den Todesfall anbelangt, die Inhalte des § 22 Abs 4 GVG 2001 und des § 28 Abs 4 Grundverkehrsgesetz 1993 (LGBl Nr 152/1993).

2.1. Schenkungen auf den Todesfall werden unter Lebenden abgeschlossen, führen aber zu einem Rechts-erwerb von Todes wegen: Der Rechtserwerb erfolgt erst mit dem Tod des Geschenkgebers. Um Umge-hungshandlungen zu vermeiden, ordnet Abs 5 an, dass Schenkungen auf den Todesfall nach den Bestim-mungen des 1. Hauptstücks gleich wie Rechtsgeschäfte unter Lebenden zu behandeln sind.

2.2. Im Gegensatz zu § 22 Abs 4 GVG 2001 enthielt § 28 Abs 4 Grundverkehrsgesetz 1993 jedoch noch die zusätzlichen Anordnungen, dass „die Frist bis zur Aufnahme einer Nutzung, wenn nicht ein früherer Zeitpunkt vereinbart ist, mit dem Tod des Geschenkgebers (beginnt)“ (zweiter Satz) und dass „bis dahin eine andere als die in der Erklärung angegebene Nutzung durch den Beschenkten unzulässig (ist)“ (dritter Satz). Dazu der Bericht des Verfassungsausschusses (BlgLT 37, 6. Sess. der 10. GP): „Die spätere Nutzung der geschenkten Liegenschaft ist zu erklären. Sie ist innerhalb der sonst geltenden oder bestimmten Frist aufzunehmen, die aber spätestens ab Eintritt der Bedingung (Ableben des Geschenkgebers) zu laufen be-ginnt. Auch bis dahin darf keine andere als die erklärte Nutzung aufgenommen werden.“

Im Gegensatz dazu enthalten weder die Erläuterungen zur Regierungsvorlage des Grundverkehrsgeset-zes 2001 (BlgLT 81, 4. Sess. der 12. GP) noch der Bericht des Verfassungsausschusses (BlgLT 222, 4. Sess. der 12. GP) eine begründende Aussage zum Entfall des zweiten und dritten Satzes des § 28 Abs 4 Grundverkehrsgesetz 1993.

3. Im Vergleich zur geltenden Rechtslage neu in den § 38 aufgenommen ist die im Abs 6 enthaltene Zu-ständigkeitsbestimmung. Diese Bestimmung bildet das System der in den §§ 3 1 Abs 3, 11 Abs 3 und 20 Abs 3 festgelegten Zuständigkeitsverteilung zwischen der Grundverkehrskommission und dem Grundver-kehrsbeauftragten ab, so dass die Grundverkehrskommission nicht nur für Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken unter Lebenden – unabhängig davon, ob der Rechtserwerber ein Inlän-der, gleichgestellter Ausländer oder nicht-gleichgestellter Ausländer ist –, sondern auch für Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken von Todes wegen durch Inländer, gleichgestellte Auslän-der oder nicht-gleichgestellte Ausländer zuständig ist.

Betrifft der Rechtserwerb von Todes wegen nicht ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück (egal durch wen), ist für die Durchführung des Verfahrens gemäß § 38 der Grundverkehrsbeauftragte zuständig.

4. Eine tabellarische Darstellung der neu begründeten Zuständigkeiten im Vergleich zur Rechtslage nach dem Grundverkehrsgesetz 2001 ergibt das folgende Bild (Abkürzungsverzeichnis: „BM“ = Bürgermeister im eigenen oder übertragenen Wirkungsbereich; „BGVKomm“ = die gemäß § 28 GVG 2001 eingerichtete Bezirksgrundverkehrskommission; „LReg“ = Landesregierung; „LGVKomm“ = die neue, gemäß § 46 ein-gerichtete Grundverkehrskommission; „GVBeauf“ = die/der gemäß § 45 neu eingerichtete Grundverkehrs-beauftragte):

	Grundverkehrsgesetz 2001			Grundverkehrsgesetz 2023		
		Behörde	Kostenträger § 2 F-VG		Behörde	
Amtshandlung			alt	neu		
Erwerb von To- des wegen	§ 22ff	BGVKomm/ LReg/ BM	Land/ Gemeinde	Land	LGVKomm/ GVBeauf	§§ 38 ff

Zu § 40 („Pflicht zur Antragstellung an das Grundbuchsgericht“):

Diese Bestimmung setzt Art 12 GruVe-VE in der Fassung der 3. Grundstücksverkehrs-Änderungsvereinbarung um und legt die Verpflichtung des Erwerbers (Erbe, Vermächtnisnehmer) fest, selbst für die Verbücherung seines Rechts binnen eines Jahres unter Vorlage der entsprechenden grundverkehrsbehördlichen Genehmigungen zu sorgen. Tut er das nicht, so wird bei Zuständigkeit eines österreichischen Verlassenschaftsgerichts der Gerichtskommissär nach § 182 AußStrG tätig; ist kein österreichisches Verlassenschaftsgericht zuständig, so soll der gemäß § 41 bestellte Kurator analog dem § 182 AußStrG die erforderlichen Anträge beim Grundbuchsgericht stellen.

Zu § 41 („Bestellung eines Kurators bei Erwerben von Todes wegen ohne inländisches Verlassenschaftsverfahren“)

Diese Bestimmung setzt Art 13 GruVe-VE in der Fassung der 3. Grundstücksverkehrs-Änderungsvereinbarung um und hat den Fall im Auge, in dem ein außerbücherlicher Erwerb stattgefunden hat, ohne dass ein österreichisches Gericht tätig wurde (zB weil nach der EuErbVO die Gerichte eines anderen Mitgliedstaates zuständig sind). Hier soll in sinngemäßer Anwendung des § 182 AußStrG ein vom Gericht bestellter Kurator für die Verbücherung Sorge tragen.

Zu § 42 („Vorgehen im Fall der Säumigkeit bei der Antragstellung“):

Diese Bestimmung setzt die Art 14, 15, 16 und 17 GruVe-VE in der Fassung der 3. Grundstücksverkehrs-Änderungsvereinbarung um.

1. Abs 1 knüpft an § 40 Abs 1 an: Im Fall der Säumigkeit des Erben oder Vermächtnisnehmers hat der Gerichtskommissär oder der gemäß § 41 bestellte Kurator zunächst die erforderlichen Anträge bei der zuständigen (Grundverkehrs-)Behörde zu stellen oder die erforderlichen Erklärungen abzugeben. Wenn ihm das nicht möglich ist, hat er die/den Grundverkehrsbeauftragten davon zu verständigen, die /der dann gemäß Abs 2 namens des Landes Salzburg beim Grundbuchsgericht die Versteigerung der Liegenschaft beantragen kann. Wenn der Gerichtskommissär oder der Kurator dagegen ein solches grundverkehrsbehördliches Verfahren selbst anhängig macht oder es im Zeitpunkt seines Einschreitens bereits anhängig ist, so ist gemäß Abs 4 oder 5 vorzugehen - endet das Verfahren positiv, ist das Eigentumsrecht zu verbüchern, andernfalls ist die Liegenschaft auf Antrag der/des Grundverkehrsbeauftragten zu versteigern.

2. Wenn derjenige, der zum Antrag auf Verbücherung verpflichtet ist (der außerbücherliche Erwerber oder derjenige, der von diesem erworben hat), im laufenden Versteigerungsverfahren mittlerweile einen Antrag auf Verbücherung des Eigentumsrechts gestellt hat, so ist das Versteigerungsverfahren auf seinen Antrag nach Bezahlung der Exekutionskosten einzustellen.

Zu § 43 („Ersitzung und Eigentumserwerb durch Bauen auf fremden Grund“):

Diese Bestimmung ersetzt § 26 GVG 2001.

1. Der Entfall des § 26 GVG 2001 und die Neuregelung des Rechtserwerbs durch Ersitzung oder durch Bauen auf fremden Grund hat seine Begründung im Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 28. Juni 2011 (VfSlg 19.427), in dem der Gerichtshof die Bestimmung des vergleichbaren § 4 Abs 2 lit b des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 (LGBl Nr 61/1996 idF LGBl Nr 85/2005), welche jeden originären Erwerb des Eigentums an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken einer Genehmigungspflicht durch die Grundverkehrsbehörde unterwarf, als verfassungswidrig aufgehoben hat.

Der Verfassungsgerichtshof hat in diesem Erkenntnis zunächst ausgesprochen, dass „die Ersitzung eine Form des originären - und nicht des rechtsgeschäftlichen - Eigentumserwerbs (ist). Der originäre Eigentumserwerb ist eine vom Gesetz selbst beim Zutreffen bestimmter Tatbestandsmerkmale angeordnete Rechtsfolge. Sind die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben, tritt der Eigentumserwerb ipso iure ein“, und „dass Regelungen über die Ersitzung grundsätzlich als solche über originären Eigentumserwerb gemäß Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG dem Zivilrechtswesen zuzuordnen sind“.

„Die verfahrensgegenständliche Regelung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 beseitigt,“ so der Gerichtshof weiter, „durch die Versagung der Genehmigung eine vom Gesetz angeordnete zivilrechtliche Rechtsfolge, nämlich diejenige dass der Eigentumserwerb unmittelbar aufgrund des Gesetzes eintritt, weshalb § 4 Abs 2 lit b des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 keinen ergänzenden Inhalt zu einer Verwaltungsvorschrift des Landes enthält, sondern eine rechtstechnisch selbständige Regelung der Rechtsfolge des Eintritts eines originären Eigentumserwerbs. Eine solche Bestimmung kann nicht auf Art 15 Abs 9 B-VG gestützt werden.“

Diese Aussage des Verfassungsgerichtshofes trifft auch auf den insoferne vergleichbaren § 26 GVG 2001 zu, der durch die Verweisung auf die „Beschränkungen der Abschnitte 1, 2 und 2a“ in dessen Abs 1 im Ergebnis für bestimmte (originäre) Rechtserwerbe eine Genehmigungspflicht anordnet.

2. Ziel des § 26 GVG 2001 ist, Umgehungshandlungen zu verhindern, die darin bestehen, dass die Ersitzung eines Rechts behauptet wird. Diese Problematik der Verhinderung von Umgehungshandlungen tritt sowohl im Bereich des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs auf (diese wird dort allerdings durch die im § 7 Abs 2 Z 9 enthaltene Ausnahme von der Genehmigungspflicht gemildert), aber auch im Bereich des „grauen Grundverkehrs“ durch „fingierte Ersitzungsprozesse“, die in der Regel in einem von den Parteien angestrebten Versäumungsurteil oder in einem gerichtlichen Vergleich enden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in den Fällen eines Versäumungsurteils oder in den Fällen eines Abschlusses eines Vergleichs das zuständige Gericht keine Möglichkeit hat, den Wahrheitsgehalt unwidersprochen gebliebener Parteibehauptungen zu untersuchen (*Heißl in Müller/Weber* (Hrsg), Kommentar zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (2017), zu § 23a).

Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 28. Juni 2011 (VfSlg 19.427) dennoch das Bedürfnis des Landesgesetzgebers anerkannt, originären Eigentumserwerben durch Ersitzung als Einfallstor für Umgehungshandlungen einen Riegel vorzuschieben: So hat der Gerichtshof selbst ausgesprochen, dass „hätte der Landesgesetzgeber bloß eine entsprechende Prüfungszuständigkeit der Grundverkehrsbehörde, ob ein originärer Eigentumserwerb überhaupt stattgefunden hat, anordnen wollen, hätten andere Möglichkeiten bestanden: So hätte der Landesgesetzgeber etwa nach dem Vorbild des § 24 TirGVG 1996 im Rah-

men der Regelung des rechtsgeschäftlichen Grundverkehrs Ausnahmen von der Genehmigungspflicht vorsehen oder die Bekämpfung "fingierter Ersitzungsprozesse" durch die Regelung entsprechender Klagsbefugnisse, vergleichbar derjenigen in § 35 TirGVG 1996, bewirken können“.

3. Der neue § 43 folgt dem § 23a des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, der eine besondere Anzeigepflicht für die originären Erwerbsarten durch Ersitzung und Bauen auf fremdem Grund vorsieht.

Gemäß § 48 Abs 1 hat der Rechtserwerb diese Anzeige binnen 3 Wochen ab Kenntnis der Vollendung der Tatbestandsvoraussetzungen, die nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Rechts zu einem originären Eigentumserwerb durch Ersitzung oder durch Bauen auf fremdem Grund führen (§ 43), an die zuständige Grundverkehrsbehörde zu erstatten. Eine solche Kenntnis tritt jedenfalls mit der Zustellung einer gerichtlichen Entscheidung (Versäumungsurteil oder Vergleich) ein.

4. Nachdem der Rechtserwerb gemäß § 43 keiner Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde bedarf, dürfen Rechte an Grundstücken im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch eine Bescheinigung gemäß § 43 Abs 3 beigefügt ist.

Zu § 44 („Gemeinsame Bestimmungen für den Rechtserwerb an Grundstücken im Weg der Versteigerung, von Todes wegen, durch Ersitzung oder durch Bauen auf fremdem Grund“ – „Ausstellung von Bestätigungen und Bescheinigungen“):

1. Bei den vom 2. Hauptstück dieses Gesetzes erfassten Erwerbsarten liegt ein Rechtsgeschäft nicht vor, weshalb auch die in den §§ 28 und 14 bis 17 vorgesehenen Anzeigen naturgemäß nicht in Betracht kommen. § 44 passt daher diese Bestimmungen an die Besonderheiten der vom 2. Hauptstück erfassten Erwerbsarten an.

2. § 44 entspricht vollinhaltlich dem durch die Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 neu in das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 eingefügten § 26a.

Vorbemerkungen zum 3. Hauptstück („Behörden und Verfahren“; §§ 45 bis 49) – Neuorganisation der Behördenlandschaft:

1. Wie schon in den Erläuterungen zu den §§ 1 Abs 3, 11 Abs 3 und 20 Abs 3 dargestellt, ist die im Vergleich zur Rechtslage nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 neu geordnete Behördenlandschaft eine weitere zentrale Neuerung dieses Gesetzes.

In rechtstechnischer Hinsicht wird die Neuordnung der Behördenlandschaft dadurch bewerkstelligt, indem den zentralen Bestimmungen dieses Gesetzes – dem ersten, zweiten und dritten Unterabschnitt des 1. Hauptstücks dieses Gesetzes – jeweils eine zuständigkeitsbegründende Bestimmung vorangestellt wird (siehe dazu die §§ 1 Abs 3, 11 Abs 3 und 20 Abs 3, sowie die näheren Erläuterungen dazu). Wird in sonstigen Bestimmungen dieses Gesetzes, die, abhängig von einem zuständigkeitsbegründenden Sachverhalt, von jedweder Behörde zu vollziehen sind, auf die „zuständige Behörde“ verwiesen, ist darunter die gemäß den §§ 1 Abs 3, 11 Abs 3 und 20 Abs 3 zuständige Grundverkehrsbehörde zu verstehen. Da somit die Inhalte des § 27 GVG 2001 in die einzelnen Bestimmungen dieses Gesetzes übernommen werden, ist dieser obsolet und hat daher in diesem Gesetz keine weitere Entsprechung mehr.

2. Gemäß dem geltenden § 27 Abs 1 GVG 2001 kommt die Vollziehung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 dem Bürgermeister (Z 1; hinsichtlich der Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 2 Abs 1 letzter Satz und Abs 1a sowie für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 13d Abs 4 und der Wahrnehmung der ihm gemäß § 32a zukommenden Zuständigkeiten), der Bezirksverwaltungsbehörde (Z 2; hinsichtlich der Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 3 Abs 2 lit k), einer für jeden politischen Bezirk eingerichteten Grundverkehrskommission (Z 3; hinsichtlich 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) und letztlich der Landesregierung (Z 4; hinsichtlich der dort enumerativ angeführten Angelegenheiten) zu. Daneben werden in einzelnen (Sonder-)Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 weitere behördliche Zuständigkeiten begründet; zum Teil werden in einzelnen (Sonder-)Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes 2001 aber auch nur ohnehin bereits im § 27 GVG 2001 begründete Zuständigkeiten wiederholt.

3. Die zentralen Eckpunkte dieser Neuordnung der Behördenzuständigkeiten sind:

3.1. Neu ist die Einrichtung des Grundverkehrsbeauftragten. Die organisationsrechtlichen Bestimmungen für dessen Einrichtung sind im § 45 enthalten.

Bereits bis zum Inkrafttreten des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 oblag die Vollziehung von Teilen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1997 dem Grundverkehrsbeauftragten; ausgenommen waren lediglich Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken – diese Zuständigkeit kam den am jeweiligen Sitz der Bezirksverwaltungsbehörde eingerichteten Grundverkehrskommissionen zu (§ 33 Abs

1 lit a GVG 1997) – sowie Rechtserwerbe an Baugrundstücken und Rechtserwerbe durch bestimmte Ausländer – diese Zuständigkeit kam der am Sitz der Landesregierung eingerichteten Grundverkehrslandeskommission zu (§ 33 Abs 1 lit c GVG 1997). Zuständigkeiten des Grundverkehrsbeauftragten ergaben sich nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 1997 jedoch nicht nur aus dessen § 33 Abs 1 GVG 1997, sondern in Bezug auf die Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1997 und der Bekämpfung von Schein- und Umgehungsgeschäften auch aus dessen § 37 Abs 3 GVG 1997.

Im Verhältnis zu den Grundverkehrskommissionen und der Grundverkehrslandeskommission kam dem Grundverkehrsbeauftragten daher nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 1997 eine subsidiäre Allzuständigkeit zur Vollziehung des Gesetzes zu.

Diese vom Grundsatz einer subsidiären Allzuständigkeit der/des Grundverkehrsbeauftragten geprägte Zuständigkeitsverteilung wird nunmehr in diesem Gesetz wieder hergestellt: Der/dem Grundverkehrsbeauftragten werden die Zuständigkeit zur Vollziehung des „Grauen Grundverkehrs“, des „Ausländergrundverkehrs“ (soweit sich dieser nicht auf land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke bezieht), zur Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes sowie die Durchführung von Verwaltungsstrafverfahren übertragen.

3.2. Die bisher in der Z 1 des § 27 Abs 1 GVG 2001 festgelegten Zuständigkeiten des Bürgermeisters entfallen – insofern wird auch hier wieder die Rechtslage vor dem Inkrafttreten des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 hergestellt (vgl dazu § 33 Abs 1 GVG 1993, LGBl Nr 152/1993 sowie § 33 Abs 1 GVG 1997, LGBl Nr 11/1997); diese Zuständigkeiten gehen auf die Grundverkehrskommission sowie auf die/den Grundverkehrsbeauftragte(n) (hinsichtlich § 32a GVG 2001) über.

3.3. Die Zuständigkeiten im Zusammenhang mit dem Rechtsverkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken ist gemäß § 27 Abs 1 Z 3 und 4 GVG 2001 auf die (Bezirks-)Grundverkehrskommissionen und auf die Landesregierung verteilt: Erstere sind 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 GVG 2001 oder eine Anzeige an die Grundverkehrsbehörde gemäß § 11 Abs 3 GVG 2001 erforderlich ist, zuständig, letztere 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 GVG 2001 eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nicht erforderlich ist.

Diese (Bezirks-)Grundverkehrskommissionen werden aufgelassen; deren Zuständigkeit geht auf eine beim Amt der Salzburger Landesregierung eingerichtete (Landes-)Grundverkehrskommission über.

Gemäß der neuen §§ 1 Abs 3 und 20 Abs 3 ist Anknüpfungspunkt für die Zuständigkeit der auf Landesebene eingerichteten Grundverkehrskommission das Vorliegen eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks, unabhängig davon, ob es sich beim Rechtserwerber um einen Ausländer im Sinn des § 21 handelt oder nicht. Im Detail wird dazu auf die Erläuterungen zu den §§ 1 Abs 3 und 20 Abs 3 verwiesen.

Dem folgend verbleiben im Zuständigkeitsbereich der/des Grundverkehrsbeauftragten alle Rechtserwerbe durch nicht-gleichgestellte Ausländer, soweit es sich dabei nicht um Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken handelt.

3.4. Neu ist die Zuständigkeit der/des Grundverkehrsbeauftragten für die Durchführung von Verwaltungsstrafverfahren nach diesem Gesetz. Diese im § 63 Abs 2 begründete Zuständigkeit ist vor dem Hintergrund der im § 58 enthaltenen Sanktionsmöglichkeiten zu sehen. Gründe der Verfahrensökonomie sprechen für eine Zuständigkeit der/des Grundverkehrsbeauftragten auch für Verwaltungsstrafverfahren: Doppelverfahren werden vermieden, die Verfahrensführung im Strafverfahren kann bei der/dem Grundverkehrsbeauftragten bereits im Hinblick auf die Ergreifung von Maßnahmen gemäß § 58 erfolgen und die Ermittlungsergebnisse im Strafverfahren können auch in den „Parallelverfahren“ verwertet werden. Eine auf ihre Erforderlichkeit nach Art 11 Abs 2 B-VG zu prüfende Abweichung von § 26 Abs 1 VStG liegt nicht vor, da § 26 Abs 1 VStG nur subsidiär gilt.

Zu § 45 („Grundverkehrsbeauftragte/ Grundverkehrsbeauftragter“):

1. § 45 enthält die organisationsrechtlichen Bestimmungen zur Einrichtung des/der Grundverkehrsbeauftragten. Diese Bestimmung übernimmt die grundsätzlichen Inhalte des seinerzeitigen § 37 GVG 1997; darüber hinaus gehende Inhalte sind im zweiten Satz des § 45 Abs 2 und im § 45 Abs 6 enthalten.

Die Schaffung einer Kategorie weisungsfreier Organe, die nicht durch Art 20 Abs 2 Z 1 bis 8 B-VG erfasst ist – um eine solche zusätzliche Kategorie handelt es sich hier wohl bei den verwaltungsführend tätigen Organen Grundverkehrsbeauftragter und Grundverkehrskommission –, erfordert gemäß Art 20 Abs 2 B-VG eine landesverfassungsgesetzliche Fundierung. Nichtsdestotrotz ging der Gesetzgeber der GVG-Novelle LGBl Nr 66/2011 von der Zulässigkeit einer einfachgesetzlichen Weisungsfreistellung aus (vgl RV

379 BlgLT 3. Sess 14. GP), indem er sich auf eine Passage in den Erläuterungen der B-VG-Novelle BGBl I Nr 2/2008 berief (RV 314 Blg NR XXIII.GP). Die einfachgesetzliche Weisungsfreistellung steht vor diesem Hintergrund jedoch nicht völlig außer Streit, sodass den bundesverfassungsrechtlichen Vorgaben gesichert Rechnung getragen und eine landesverfassungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll.

2. Die Landesregierung hat jedenfalls eine Person zu bestellen, die im Fall einer Verhinderung der/des Grundverkehrsbeauftragten auch in dessen/deren Funktion nachrückt. Die Bestellung eines weiteren Stellvertreters für diese „aufgerückte“ Person ist nicht vorgesehen; sind beide Personen (dauerhaft) verhindert, ist die Funktion der/des Grundverkehrsbeauftragte „erledigt“ und die Landesregierung hat gemäß Abs 2 vorzugehen.

Die oder der Stellvertreter(in) (Abs 1 Z 2) vertritt die/den Grundverkehrsbeauftragte(n) in allen Belangen, nicht nur im Fall von dessen Verhinderung. Diese sowie die allenfalls zu bestellenden „weiteren Personen“ können – eine entsprechende Approbationsbefugnis vorausgesetzt – Erledigungen selbständig treffen, haben dies jedoch „Für die/den Grundverkehrsbeauftragten(n)“ zu tun.

Die Anzahl der zu bestellenden (weiteren) Personen hängt vom Geschäftsanfall ab; deren primäre Funktion ist es, die/den Grundverkehrsbeauftragte(n) zu entlasten.

3. Durch die Bestellsdauer von zwölf Jahren, die sich im Übrigen an der Bestellsdauer für den Direktor des Salzburger Landesrechnungshofes orientiert, soll eine größere Kontinuität im Vollzug des Grundverkehrsgesetzes gewährleistet werden. Aus diesen Erwägungen waren auch schon bisher die Vorsitzenden der Grundverkehrskommissionen zeitlich unbefristet bestellt. Eine längerfristige Bestellung der/des Grundverkehrsbeauftragten ist auch im Hinblick auf die langen Fristen, die im Grundverkehrsrecht zum Teil festgelegt sind, von Vorteil. Die Bestellsdauer von zwölf Jahren stellt so besehen einen Kompromiss zu der bisherigen unbefristeten Bestellsdauer dar.

Unter einer „vorzeitigen Erledigung der Funktion“ im Sinn des zweiten Satzes des § 45 Abs 2 ist der Fall zu verstehen, dass sowohl die/der Grundverkehrsbeauftragte als auch deren/dessen Stellvertreter(in) vor Ablauf der 12-jährigen Funktionsperiode aus der Funktion scheiden. In diesem Fall hat die Landesregierung unverzüglich eine(n) neuen Grundverkehrsbeauftragte(n) und deren/dessen Stellvertreter zu bestellen; die Funktionsperiode dieser neu bestellten Personen beträgt wiederum die vollen zwölf Jahre – diese Klarstellung ist erforderlich, da andererseits auch die Meinung vertreten werden könnte, dass die Funktionsperiode der neu bestellten Personen nur bis zum Ablauf der Funktionsperiode der Vorgänger(in) andauern könnte.

4. Neu ist auch die im § 45 Abs 6 enthaltene Bestimmung über die vorzeitige Abberufung der/des Grundverkehrsbeauftragten und deren/dessen Stellvertreter(in). Sie ist auf Grund von Art 20 Abs 2 letzter Halbsatz B-VG erforderlich.

Zu § 46 („Grundverkehrskommission“):

1. Die Inhalte des § 28 GVG 2001, der die organisationsrechtlichen Bestimmungen über die Einrichtung der (Bezirks-)Grundverkehrskommissionen sowie die grundlegenden Bestimmungen zu deren Arbeitsweise enthält, werden entsprechend angepasst in den § 46 übernommen.

2. Im Fall der Verhinderung einer beisitzenden Person rückt deren/dessen Stellvertreter(in) in die Funktion nach; die Nachbestellung eines weiteren Stellvertreters für diese „aufgerückte“ Person ist nicht vorgesehen.

3. Zur Bestellsdauer wird auf die hier gleichermaßen zutreffenden Erwägungen unter Pkt 3 der Erläuterungen zu § 45 verwiesen.

Unter einer „vorzeitigen Erledigung der Funktion“ im Sinn des zweiten Satzes des § 46 Abs 3 ist der Fall zu verstehen, dass sowohl die/der Stellvertreter(in) des/der Grundverkehrsbeauftragten oder eine beisitzende Person und dessen Stellvertreter(in) vor Ablauf der 12-jährigen Funktionsperiode aus der Funktion scheiden. Dies kann durch den Tod der betreffenden Person bedingt sein, aber auch im Gefolge einer Abberufung aus den im Abs 11 angeführten Gründen eintreten. In diesem Fall hat der/die Grundverkehrsbeauftragte unverzüglich neue Personen in diese Funktion zu bestellen; die Funktionsperiode dieser neu bestellten Personen dauert nur bis zum Ablauf der Funktionsperiode der/des Vorgänger(in) – diese Klarstellung ist erforderlich, da andererseits auch die Meinung vertreten werden könnte, dass die Funktionsperiode der neu bestellten Personen die vollen zwölf Jahre dauert.

Zu § 47 („Kommission für die Erteilung von Ausnahmen („Ausnahmenkommission“)“):

1. Zuständig für die Erteilung von Ausnahmen von der Nutzungsverpflichtung gemäß den §§ 18 und 27 Abs 1 – also soweit es um die Nutzung von Baugrundstücken geht – ist die „Ausnahmenkommission“. Die Einrichtung dieser Behörde geht auf Anregungen der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg sowie der Wirtschaftskammer Salzburg im Begutachtungsverfahren zurück; diese Behörde stellt für den Bereich des „Grauen Grundverkehrs“ ein Gegengewicht zur bzw zum in diesem Bereich sonst monokra-

tisch tätigen Grundverkehrsbeauftragten dar. Die „Sonderzuständigkeit“ der Ausnahmenkommission besteht aber auch im Bereich des Ausländergrundverkehrs (§ 20 Abs 3), soweit es um die Erteilung von Ausnahmen von einer erklärten Nutzung von Baugrundstücken durch einen ausländischen Rechtserwerber geht.

2. § 47 regelt die Einrichtung dieser Behörde, die analog zur Grundverkehrskommission zu erfolgen hat.

Zu § 48 („Verfahrensvorschriften“):

1. Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem § 29 GVG 2001; § 29 Abs 3 GVG 2001 entfällt, die bisher in den Abs 4 und 7 enthaltenen Bestimmungen zur Ausübung des Einbieterrechts sind nunmehr im § 32 enthalten.

2. Die im Abs 2 Z 3 enthaltene Bestimmung findet ausschließlich im Rahmen des „Grünen Grundverkehrs“ und auch hier nur im Fall des Erwerbs von Eigentum Anwendung und knüpft in inhaltlicher Hinsicht an den im § 9 Z 6 enthaltenen Versagungsgrund (Missverhältnis des ermittelten Werts zur Gegenleistung) an: Um die Behörde in die Lage versetzen zu können, das Vorliegen des Versagungsgrunds des § 9 Z 6 zu prüfen, hat der Antragsteller eine summarische Bewertung des Gegenstands oder der Gegenstände des Rechtsgeschäfts nach den Kategorien „land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke“ und „land- oder forstwirtschaftliche Wohn- oder Wirtschaftsgebäude, ortsfeste Betriebseinrichtungen, Manipulations- oder Lagerflächen und Austragshäuser“ vorzunehmen. Die Notwendigkeit einer Bewertung in den beiden angeführten Kategorien ergibt sich aus § 6, der jeweils gesonderte Bewertungsvorschriften für land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke (§ 6 Abs 1 bis 3 und 6) und für land- oder forstwirtschaftliche Gebäude (§ 6 Abs 4) enthält. Der Wert von nicht auf die Übertragung des Eigentums gerichteten land- oder forstwirtschaftlichen Rechten ist von der Grundverkehrsbehörde zu ermitteln (§ 6 Abs 6), weshalb hier der Antragsteller keine Bewertung vorzulegen hat.

Auch nicht-land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke oder Gebäude haben in der Bewertung außer Betracht zu bleiben, da diese vom Versagungsgrund des § 9 Z 6 nicht erfasst werden, wie überhaupt es für die Bereiche des „Grauen Grundverkehrs“ und des „Ausländergrundverkehrs“ kein dem § 9 Z 6 vergleichbarer Versagungsgrund besteht.

Zu § 49 („Zustellung durch Übersendung“):

1. In der Praxis der Vollziehung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 hat sich gezeigt, dass ein Teil der ausländischen Rechtserwerber weder über eine inländische Abgabestelle noch über einen inländischen Zustellbevollmächtigten verfügen. Dies macht eine effiziente und fehlerfreie Verfahrensführung, die sowohl die von den Behörden im Rahmen der Vollziehung des Grundverkehrsrechts wahrzunehmenden Interessen als auch das Interesse an einem gesicherten Rechtsbestand (Stichwort: schwebende Unwirksamkeit eines Rechtsgeschäfts) tangiert, nahezu unmöglich, weil Zustellungen im Ausland gemäß § 11 Abs 1 Zustellgesetz – auf der Grundlage von internationalen Vereinbarungen (falls solche überhaupt bestehen), auf dem Weg, den die Gesetze oder sonstigen Rechtsvorschriften des Staates, in dem zugestellt werden soll oder die internationale Übung zulassen, erforderlichenfalls auch unter Mitwirkung der österreichischen Vertretungsbehörden – vorzunehmen sind.

2. Auch die im § 10 Zustellgesetz enthaltene Möglichkeit der Behörde, den Parteien und Beteiligten, die über keine inländische Abgabestelle verfügen, aufzutragen, einen Zustellungsbevollmächtigten namhaft zu machen, ist nicht zielführend, da bereits die Zustellung eines Auftrags gemäß § 10 Zustellgesetz den im Pkt 1 dargestellten Problemen begegnet.

3. § 49 orientiert sich an der im § 10 Zustellgesetz enthaltenen Bestimmung, weicht von diesem jedoch dahingehend ab, dass dann, wenn ein Rechtserwerber über keinen inländischen Zustellbevollmächtigten hat, die Zustellung ohne Zustellnachweis durch die Übersendung der Dokumente an eine der Behörde bekannte Zustelladresse erfolgen kann.

§ 10 Zustellgesetz wird durch § 49 nicht verdrängt, sondern § 49 knüpft an § 10 Zustellgesetz an: Die Rechtsfolge des § 10 Zustellgesetz, dass die Zustellung ohne Zustellnachweis durch Übersendung der Dokumente an eine der Behörde bekannte Zustelladresse erfolgen kann, wenn die Partei bzw. der Beteiligte einem Auftrag zur Bestellung eines Zustellbevollmächtigten nicht fristgerecht nachgekommen ist, setzt die Zustellung eines solchen Auftrags voraus, oder anders gewendet: Ohne Zustellung eines solchen Auftrags kann auch die Rechtsfolge des zweiten Satzes des § 10 Zustellgesetzes nicht Platz greifen.

Hier setzt § 49 an: Kann die Zustellung eines Auftrags gemäß § 10 Zustellgesetz nicht bewirkt werden, ist der Tatbestand des Nichtvorliegens eines inländischen Zustellbevollmächtigten erfüllt und es können weitere Zustellungen auf die im § 49 festgelegten Weise mit den daran anknüpfenden Wirkungen erfolgen.

4. Wenn § 49 primär ausländische Rechtserwerber im Auge hat, so ist diese Bestimmung dennoch diskriminierungsfrei – also auf im Ausland aufhältige Ausländer und Inländer gleichermaßen – anzuwenden (vgl dazu die Erläuterungen zu § 29 Abs 10 Börsegesetz, BlgNR 1661, XXV. GP).

5. Das Vorliegen einer „inländischen Abgabestelle“ kann sich auch aus Vollmachtsverhältnissen, die eine Zustellvollmacht mit umfassen, ergeben.

6. Es handelt sich um eine im Sinn des Art 11 Abs 2 B-VG erforderliche Abweichung bzw Ergänzung zum insoweit als Bedarfsgesetz fungierenden Zustellgesetz.

Vorbemerkungen zu den Bestimmungen des 4. Hauptstücks („Zivilrechtliche Vorschriften, Grundbuchsvorschriften“; §§ 50 bis 52):

Zivilrechtliche Vorschriften mit einem den §§ 51 und 52 vergleichbaren Inhalt sowie grundbuchsrechtliche Vorschriften waren seit jeher integrierender Bestandteil grundverkehrsrechtlicher Regelungen (vgl dazu etwa § 10 des Salzburger Landesgrundverkehrsgesetzes 1958, LGBl Nr 30/1958, oder die §§ 15 und 16 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes (1970), LGBl Nr 24/1970).

Die kompetenzrechtliche Grundlage dieser (überkommenen) Bestimmungen und der §§ 50 bis 52 ist Art 15 Abs 9 B-VG; in inhaltlicher Hinsicht sind die §§ 50 bis 52 durch die Grundstücksverkehr-Vereinbarung vordeterminiert (zur Grundverkehrs-Vereinbarung wird auf die allgemeine Vorbemerkungen zu den Bestimmungen des 2. Hauptstücks verwiesen).

Zu § 50 („Zivilrechtliche Vorschriften, Grundbuchsvorschriften“ – „Zulässigkeit der Eintragung“):

Diese Bestimmung setzt Art 3 GruVe-VE in der Fassung der 3. Grundstücksverkehr-Änderungsvereinbarung um und übernimmt - entsprechend angepasst – die Inhalte des § 30 GVG 2001.

Das Grundbuchsverfahren ist als reines Urkundenverfahren ausgestaltet; es müssen daher die Nachweise über die grundverkehrsrechtliche Unbedenklichkeit des Rechtserwerbs durch geeignete Unterlagen bereits so vorgelegt werden, dass dieses – allenfalls in Verbindung mit anderen vorzulegenden Unterlagen – ohne weitere Erhebungen beurteilen kann, ob eine Intabulation vorzunehmen ist. Diesem Erfordernis trägt (vor allem) die im Abs 1 Z 1 lit a enthaltene detaillierte Anführung der einen Ausnahmetatbestand begründenden Bescheinigungsmittel Rechnung.

Neu ist die im Abs 6 enthaltene Verständigungspflicht des Grundbuchsgerichts. Diese Verständigungspflicht dient dazu, die zuständige Grundverkehrsbehörde in die Lage zu versetzen, nachträglich die Rechtmäßigkeit einer Eintragung im Grundbuch überprüfen zu können. Eintragungen gemäß den §§ 21 Abs 2 und 22 Abs 3 erfolgen auf der Grundlage einer gemäß diesen Bestimmungen abgegebenen Erklärung; Sicherungs- oder Überprüfungsmaßnahmen können daher erst nach der Intabulation ergriffen werden. Dies setzt aber voraus, dass die zuständige Grundverkehrsbehörde überhaupt von einer Intabulation erfährt. Gleiches gilt auch für Selbsterklärungen gemäß oder im Sinn des § 14 Abs 4. Zur Bedeutung der Wortfolge „gemäß oder im Sinn des“ wird auf die Erläuterungen zu § 14 Abs 4 verwiesen.

Zu § 51 („Unzulässigkeit der grundbücherlichen Durchführung, rückwirkende Rechtsunwirksamkeit von Rechtsgeschäften“):

Diese Bestimmung setzt Art 2 GruVe-VE um und entspricht dem § 16 GVG 2001. Der erste Satz des Abs 1 stellt das Pendant zu der im § 50 enthaltenen Bestimmung dar. Der zweite Satz des Abs 1 sowie die Abs 2 und 3 regeln die sich aus den Grundverkehrsbeschränkungen ergebenden zivilrechtlichen Implikationen.

Zu § 52 („Rückabwicklung“):

Diese Bestimmung setzt Art 5 GruVe-VE um und entspricht im Wesentlichen § 32 GVG 2001. Die Einschränkung des Anwendungsbereichs dieser Bestimmung auf „Rechtsgeschäfte, die die Übertragung des Eigentums zum Gegenstand haben“, ergibt sich aus Art 5 Abs 2 GruVe-VE.

Vorbemerkungen zu den Bestimmungen des 5. Hauptstückes („Überwachung und Sanktionen“; §§ 53 bis 64):

Die im 5. Hauptstück enthaltenen Bestimmungen lassen sich grob zwei zentralen Regelungsbereichen zuordnen: Die §§ 55 bis 57 betreffen die Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes und der auf dessen Grundlage erlassenen individuellen Rechtsakte – hier geht es also um die Erhebung von Sachverhalten –, während die §§ 58 bis 64 die Sanktionen – also die behördlichen Reaktionsmöglichkeiten auf ein festgestelltes Fehlverhalten – regeln.

Zu § 53 („Zuständigkeit“), § 54 („Besondere Überwachungsorgane“) und zu § 67 Z 4 („Verordnungsermächtigung“):

1. § 53 Abs 1 betraut die/den Grundverkehrsbeauftragten mit der Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes sowie der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen, Bescheide, Bescheidigungen und Anordnungen.

Eine tabellarische Darstellung der neu begründeten Zuständigkeiten im Vergleich zur Rechtslage nach dem Grundverkehrsgesetz 2001 ergibt das folgende Bild (Abkürzungsverzeichnis: „BM“ = Bürgermeister im eigenen oder übertragenen Wirkungsbereich; „BVB“ = Bezirksverwaltungsbehörde; „LReg“ = Landesregierung; „GVBeauf“ = die/der gemäß § 45 neu eingerichtete Grundverkehrsbeauftragte):

	Grundverkehrsgesetz 2001		Grundverkehrsgesetz 2023			
		Behörde	Kostenträger § 2 F-VG		Behörde	
Amtshandlung			alt	neu		
Überwachung	§ 32a	BM	Gemeinde	Land	GVBeauf	§§ 53 ff
Untersagung	§ 32b	LReg	Land	Land	GVBeauf	§§ 53 ff
Versteigerung	§ 32c	LReg	Land	Land	GVBeauf	§§ 53 ff
Nichtigkeitsklage	§ 34	LReg	Land	Land	GVBeauf	§§ 53 ff
Strafverfahren	§ 35	BVB	Land	Land	GVBeauf	§ 63

Gemäß § 54 Abs 2 kann die/der Grundverkehrsbeauftragte auch die nach dem Ort des Einschreitens örtlich zuständige Bezirksverwaltungsbehörde mit der Durchführung von Überwachungen gemäß Abs 1 betrauen und ermächtigen, allfällig erforderliche Maßnahmen gemäß § 55 an ihrer Stelle anzuordnen oder durchführen zu lassen. Dabei handelt es sich um eine (echte) Zuständigkeitsdelegation, an die Stelle des/der ursprünglich zuständigen Grundverkehrsbeauftragten tritt im Fall einer Betrauung bzw Ermächtigung gemäß Abs 2 die Bezirksverwaltungsbehörde. Akte, die von der betrauten bzw ermächtigten Bezirksverwaltungsbehörde gesetzt werden, sind auch der Bezirksverwaltungsbehörde zuzurechnen, was auch in der Genehmigung der Erledigung (§ 18 Abs 4 AVG, „Der Bezirkshauptmann“ bzw „Für den Bezirkshauptmann“) seinen Ausdruck zu finden hat.

Die Ermächtigung des Abs 2 besteht nur für den Einzelfall, was umgekehrt eine Übertragung der Zuständigkeit für nur generell umschriebene Amtshandlungen (etwa „Überwachung aller land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe und Setzung von allfälligen Maßnahmen gemäß § 55 in der Gemeinde XY“) von vorneherein ausschließt. Zur Rechtsnatur einer solchen, auf den Einzelfall bezogenen Zuständigkeitsübertragung hat der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 17. Juni 1986 (VfSlg 10.912) die Auffassung vertreten, dass die Übertragung einer Zuständigkeit im Einzelfall – konkret ging es im Ausgangsverfahren um eine Zuständigkeitsübertragung gemäß § 12 Abs 1 des Eisenbahngesetzes – eine „gestaltende Ermächtigung für den Einzelfall darstellt, und zwar in der Form einer anlässlich der Durchführung des Verfahrens den Beteiligten zur Kenntnis zu bringenden Verfahrensordnung im Sinn des § 64 Abs 2 AVG, gegen welche ein abgesondertes Rechtsmittel nicht zulässig ist und die erst in dem Rechtsmittel gegen den die Angelegenheit erledigenden Bescheid angefochten werden kann, weitgehend ähnlich (...) der Zuständigkeitsübertragung nach §29a VStG“.

2. § 53 Abs 3 ermächtigt die/den Grundverkehrsbeauftragten und im Fall des Abs 2 die Bezirksverwaltungsbehörden, zur Durchführung der Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes, der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen und Anordnungen auch Sachverständige als besondere Überwachungsorgane heranzuziehen. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass es sich dabei um gemäß § 54 bestellte Personen bzw um dazu anerkannte Einrichtungen handelt.

3. § 54 Abs 1 ermächtigt die Landesregierung, natürliche oder juristische Personen zu ihrer Unterstützung zu besonderen Überwachungsorganen zu bestellen bzw juristische Personen als besondere Überwachungsorgane anzuerkennen. Ziel dieser Ermächtigung ist, der/dem Grundverkehrsbeauftragten und den Bezirksverwaltungsbehörden vorhandenes Wissen auf dem Gebiet des Grundverkehrs im weitesten Sinn zu sichern oder externes Wissen fruchtbar zu machen. In diesem Sinn kommt etwa die Bestellung von einschlägig beschäftigten Bediensteten der Landesregierung nach deren Ausscheiden oder die Bestellung von Bediensteten einer mit derartigen Angelegenheiten befassten Interessenvertretung oder besonderen Experten auf dem Gebiet der Orts- und Raumplanung in Betracht. Die so bestellten Personen oder anerkannten Einrichtungen werden dabei als „verlängerter Arm“ der zuständigen Behörde tätig, sie treten lediglich an die Stelle eines sonst mit der betreffenden Angelegenheit zu betrauenden Behördenorgans. Es handelt sich dabei um

eine „Indienstnahme“ dieser Personen bzw Einrichtungen. Davon unberührt bleibt die Stellung der Behördenorgane selbst.

4. Die Voraussetzungen der Bestellung bzw Anerkennung einer natürlichen oder juristischen Person als Überwachungsorgan sind im § 54 Abs 2 und 3 festgelegt. Gründe, die im Sinn des § 54 Abs 2 Z 2 und 3 oder Abs 3 eine Bestellung bzw Anerkennung als Überwachungsorgan ausschließen oder deren Aufhebung (Abs 5) rechtfertigen, liegen etwa dann vor, wenn der Interessent selbst als einschlägiger Marktteilnehmer auftritt, an einem am Markt auftretenden Unternehmen, etwa einem Immobilienfonds oder einem Bauträger beteiligt ist, im Dienst oder im Auftrag solcher Unternehmen tätig ist oder an den Ergebnissen der durchzuführenden Maßnahmen ein wenn auch nur mittelbares wirtschaftliches Interesse – etwa in der Erzielung von Shareholder-Value durch steigende Immobilienpreise – hat.

5. Die Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes sowie der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen, Bescheide, Bescheinigungen und Anordnungen ist bei der/dem Grundverkehrsbeauftragten konzentriert (§ 53 Abs 1). Da die/der Grundverkehrsbeauftragte bei der Besorgung der ihr/ihm nach diesem Gesetz zukommenden Aufgaben an keine Weisungen gebunden ist (§ 45 Abs 3), kann auch die Durchführung der Überwachungstätigkeit weisungsfrei – nach eigenem Ermessen, Antrieb oder Anschauung der/des Grundverkehrsbeauftragten – durchgeführt werden. Dennoch kann es erforderlich sein, dass die Landesregierung in der Überwachung bestimmte Schwerpunkte gesetzt wissen will.

§ 67 Z 4 ermächtigt die Landesregierung daher, im Verordnungsweg einen Überwachungsplan zu erlassen. Damit soll der Landesregierung die Möglichkeit eröffnet werden, auf neue Erscheinungsformen von Umgehungsversuchen der Bestimmungen des Grundverkehrsrechts zu reagieren, aber auch bestimmte Nutzungsarten, die erfahrungsgemäß besonders für einen Mißbrauch anfällig sind, verstärkt in den Fokus zu nehmen. Dem folgend können in einem Überwachungsplan festgelegt werden:

- regionale, sachliche und/oder zeitliche Merkmale von Nutzungen, die verstärkt zu überwachen sind,
- zeitliche Intervalle der Überwachung,
- der Umfang der Überwachung (Stichprobenkontrollen, lückenlose Überwachung oder eine bestimmte Quote),
- die Tiefe einer Überwachung, und
- Kriterien für die Erforderlichkeit und die Tiefe von Nachkontrollen bei festgestellten Mißständen.

Zu § 55 („Befugnisse und Pflichten der Organe im Rahmen der Überwachung“) und § 56 („Pflichten der Rechtserwerber im Rahmen der Überwachung“):

§ 55 wendet sich gleichermaßen an die/den Grundverkehrsbeauftragte(n), die Bezirksverwaltungsbehörden und die gemäß § 54 bestellten bzw anerkannten Überwachungsorgane und legt deren Befugnisse und Pflichten im Rahmen der Überwachung fest. § 56 enthält die dazu korrespondierende Bestimmung für den Rechtsinhaber.

Der letzte Satz des § 55 Abs 1 legt ausdrücklich fest, dass die Befugnisse nur im jeweils unbedingt notwendigen Umfang und nur auf die gelindeste Art ausgeübt werden dürfen. Das Organ hat daher stets zu hinterfragen, ob es nicht ein gelinderes Mittel gibt, um an die gewünschten Informationen zu gelangen.

Zu § 57 („Mitwirkung der Erbringer von Versorgungsleistungen“):

1. Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem durch die Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 (LGBI Nr 70/2012) in das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 neu eingefügten § 32a Abs 4.

2. Die Stoßrichtung des § 32a GVG 2001 (und damit auch des § 57) liegt in der Bekämpfung von illegalen Zweitwohnnutzungen. Während der Anwendungsbereich des § 32a Abs 4 GVG 2001 jedoch auf den Bereich des „Grauen Grundverkehrs“ eingeschränkt ist (arg § 32a Abs 4: „Baugrundstücke“ sowie „Erklärung gemäß § 13d Abs 1“), erfasst § 57 auch land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke. Die hinter dieser Erweiterung des Anwendungsbereichs stehende Überlegung ist, dass der Begriff des „land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks“ auch Grundstücke mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden oder Austragshäusern, die einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen oder gedient haben (vgl dazu § 2 Abs 1 Z 2) erfasst, und auch diese zweckentfremdet zu Zweitwohnzwecken genutzt werden können.

Zu § 58 („Auftrag zur Herstellung des einer Bewirtschaftungspflicht oder Nutzungserklärung entsprechenden Zustands - Gerichtliche Versteigerung eines Grundstücks oder Rechts“):

1. § 58 übernimmt die wesentlichen Inhalte des durch die Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 (LGBI Nr 70/2012) in das Grundverkehrsgesetz 2001 neu aufgenommenen § 32b GVG 2001, geht jedoch über diesen insoweit hinaus, als § 32b GVG 2001 eine Versteigerung nur von Liegenschaften, Superädifikaten oder Baurechten zulässt (vgl dazu § 32b Abs 4 GVG 2001 sowie die Erläuterungen zur Regierungsvorlage (BlgLT 538, 4. Sess. der 14. GP, wonach sich „die Einschränkung des Anwendungsbereichs des Abs 4 auf

Liegenschaften, Superädifikate und Baurechte aus § 133 EO“ ergibt). § 58 ermöglicht – ausweislich der Verweisung auf die Bestimmungen der §§ 326ff EO im Abs 3 und der Verwendung des Begriffspaares „des Grundstücks“ und „des Rechts“ – auch die Versteigerung von Miteigentumsanteilen von Liegenschaften (§ 326 Abs 1 EO) sowie von Gesellschaftsanteilen (§ 331 EO).

Der dem § 58 innewohnende Gedanke und die darin festgelegte Abfolge der Verfahrensschritte sind nicht neu: Bis zum Inkrafttreten der Stammfassung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 (LGBl Nr 9/2002) enthielten bereits § 19 Abs 5 des Grundverkehrsgesetzes 1993 (LGBl Nr 152/1993) eine vergleichbare Bestimmung.

Das im § 58 geregelte Verfahren, an dessen Ende die gerichtliche Versteigerung des gesetz- oder erklärungswidrig verwendeten Grundstücks oder Rechts steht, läuft in mehreren, zeitlich aufeinander abfolgenden, dennoch sich bedingenden Schritten ab:

2. Das im § 58 geregelte Verfahren hat dann einzusetzen, wenn „es als erwiesen anzunehmen“ ist, dass die Nutzung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks oder eines Baugrundstücks einer gesetzlich oder bescheidmäßig festgelegten Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder einer Nutzungserklärung widerspricht. Ausgangspunkt des Verfahrens ist also die Gewissheit der/des Grundverkehrsbeauftragten, dass eine gesetz- oder erklärungswidrige Nutzung erfolgt. Es genügt, wenn sich diese Gewissheit auf die vorangegangenen Ermittlungsschritte stützen lässt, im Gegensatz zur Rechtslage nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 (§ 32b GVG 2001) ist das Vorliegen einer rechtskräftigen Bestrafung keine zwingende Voraussetzung mehr für die Einleitung eines Versteigerungsverfahrens, gleichwohl nicht übersehen wird, dass sich bei Übertretungen, zu deren Ahndung andere Behörden als die/der Grundverkehrsbeauftragte zuständig sind – etwa solche nach dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – diese Gewissheit erst im Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft einer solchen Bestrafung einstellen wird können (es sei denn, die/der Grundverkehrsbeauftragte macht für Zwecke der Einleitung eines Verfahrens gemäß § 58 von seinem Recht zur Vorfragebeantwortung gemäß § 38 AVG Gebrauch). Auch das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (§ 11 Abs 3) und das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz (§§ 10 und 10a) fordern für die Einleitung eines Versteigerungsverfahrens nicht zwingend das Vorliegen einer rechtskräftigen Bestrafung.

3. Nachdem sich bei der/dem Grundverkehrsbeauftragten die Gewissheit von einer gesetz- oder erklärungswidrigen Nutzung eingestellt hat, hat sie/er den Inhaber des der Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder der Nutzungserklärung zu Grunde liegenden Rechts aufzufordern, innerhalb einer festzusetzenden angemessenen Frist den der Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder Nutzungserklärung entsprechenden Zustand herzustellen. Dies entspricht auch dem § 32b GVG 2001.

Die Wortfolge „unbeschadet der sonst dieser/diesem eingeräumten Befugnisse“ im Abs 1 bringt die Konzeption des Versteigerungsverfahrens als „Parallelverfahren“ zu anderen Verfahren zum Ausdruck und bedeutet, dass die Einleitung eines Versteigerungsverfahrens keine hemmende oder aufschiebende Wirkung auf allfällige weitere, wegen desselben Sachverhalts eingeleitete Verfahren hat. Auch stehen der/dem Grundverkehrsbeauftragten nach Einleitung des Versteigerungsverfahrens weiterhin die Ermittlungsbefugnisse gemäß den §§ 55 und 57 uneingeschränkt zu.

4. Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Antrags auf Versteigerung des Baugrundstücks oder Rechts ist jedoch, dass die/der Grundverkehrsbeauftragte mit Bescheid (!) festgestellt hat, dass der Adressat eines Auftrags gemäß Abs 1 diesem innerhalb der dafür festgesetzten Frist nicht nachgekommen ist.

4.1. Diese Voraussetzung – das Vorliegen eines Feststellungsbescheides – ist vor dem Hintergrund des Beschlusses des Landesgerichts Innsbruck vom 4. Mai 2006 (1 R 117/06x) und den diese Entscheidung bestätigenden Beschluss des Obersten Gerichtshofes vom 21. Dezember 2006 (3 Ob 161/06g) zu sehen, mit dem ein von einer Tiroler Grundverkehrsbehörde gestellter Antrag auf Versteigerung einer Liegenschaft abgewiesen wurde:

4.1.1. Den beiden 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 Versteigerungssanktion unter anderem erforderlich [ist], dass im nationalen Recht umschriebene materiellrechtliche 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 Versteigerungssanktion 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 – Behördenauftrags. „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) auch 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 2 geforderte bescheidmäßige Feststellung der Nichtbefolgung des Auftrags zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes trägt dieser Rechtsprechung Rechnung und verpflichtet die/den Grundverkehrsbeauftragte(n), vor der Stellung eines Antrags auf Versteigerung des Grundstücks oder des Rechts dessen fortgesetzte gesetzwidrige Verwendung entgegen einem Auftrag gemäß Abs 1 mit Bescheid festzustellen.

4.1.2. Die bescheidmäßige Feststellung der fortgesetzten gesetzwidrigen Verwendung entgegen einem Auftrag gemäß Abs 1 stellt für sich genommen (auch) noch keinen tauglichen Exekutionstitel dar. *Neumayr*, *Exekutionsrecht*² (2006), S 56, folgend muss „der Exekutionstitel immer einen eindeutigen 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/der Grundverkehrsbeauftragte berechtigt ist, namens des Landes Salzburg die Versteigerung des Grundstücks oder des Rechts zu betreiben, schafft den für die Versteigerung notwendigen vollständigen Exekutionstitel.

4.1.3. Im Exekutionstitel hat auch zum Ausdruck zu kommen, dass die/der Grundverkehrsbeauftragte berechtigt ist, die Versteigerung des Grundstücks oder des Rechts „namens des Landes Salzburg“ zu betreiben. Dieser Zusatz ist insofern von zentraler Bedeutung für das weitere Versteigerungsverfahren, als nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes Behörden und Ämter nicht parteifähig sind und daher die Partei auf den Rechtsträger – das ist das betreffende Bundesland – zu lauten hat (OGH vom 21. Dezember 2006, 3 Ob 161/06g).

5. Die Versteigerung des Grundstücks erfolgt nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Versteigerung von Liegenschaften (§§ 133 ff EO), die Versteigerung von sonstigen vermögenswerten Rechten nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Exekution auf Vermögensrechte (§§ 326ff 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 Gesetz entsprechenden Zustands gerichtet; vor diesem Hintergrund enthalten die Abs 3 und 4 und 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 8989/1980 und 10.097/1984) 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“.

Im Zusammenhang mit der gerichtlichen Versteigerung von Liegenschaften, Superädifikaten und Baurechten ist auf §§ 137 Abs 1 und 138 Abs 1 EO hinzuweisen: Gemäß § 137 Abs 1 EO hat das Bewilligungsgericht von Amts wegen anzuordnen, dass die Bewilligung der Zwangsversteigerung bei der betreffenden Liegenschaft unter Angabe des betreibenden Gläubigers und der betriebenen Forderung bürgerlich angeordnet wird (Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens). Gemäß § 138 Abs 1 EO hat die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens die Folge, dass die bewilligte Versteigerung gegen jeden späteren Erwerber der Liegenschaft durchgeführt werden kann.

5.1. Ziel der im Abs 3 Z 1 und 2 enthaltenen verfahrensrechtlichen Sonderbestimmungen ist es, dem Verpflichteten zu verunmöglichen, durch Umgehungskonstruktionen die Durchsetzung der Interessen des Landes Salzburg an einer gesetzeskonformen Nutzung von Grundstücken und Rechten zu vereiteln. Die in den §§ 133 ff und §§ 326ff EO enthaltenen Bestimmungen berücksichtigen nicht diese spezifische Interessenlage des Landes Salzburg, die im Weg einer Versteigerung realisiert werden sollen, weshalb die im Abs 4 Z 1 und 2 enthaltenen Bestimmungen im Sinn der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zu Art 15 Abs 9 B-VG erforderlich sind (vgl dazu etwa die Erk VfSlg 19.146/2010 und 18.102/2007). Das gilt vor allem für die in der Z 1 enthaltenen Bestimmung, da nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zu § 133 Abs 1 EO ein rechtsgeschäftlich eingeräumtes Veräußerungsverbot der Bewilligung der Versteigerung entgegensteht.

Die in der Z 2 enthaltene Bestimmung geht über den Inhalt des § 32b Abs 5 GVG 2001 hinaus, der nur bestimmte nahe Angehörige des Verpflichteten – durch die im § 32b Abs 5 Z 2 GVG 2001 enthaltene Verweisung auf § 11 Abs 2 lit a GVG 2001 können darunter nur natürliche Personen verstanden werden – vom Bieten im eigenen und im fremden Namen sowie durch Vertreter ausschließt.

Die neue Z 2 schließt darüber hinaus auch solche juristischen Personen von einer Teilnahme an der Versteigerung aus, die in einem besonderen wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Verpflichteten – im hier gegebenen Zusammenhang zunächst gedacht als juristische Person – stehen. Das Kriterium dafür ist der „beherrschende Einfluss“ der verpflichteten juristischen Person auf eine Tochtergesellschaft (lit b) oder einer Muttergesellschaft auf die verpflichtete juristische Person (lit c).

Ein beherrschender Einfluss ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn im Fall der lit b die verpflichtete juristische Person oder im Fall der lit c die beherrschende juristische Person die Mehrheit des gezeichneten Kapitals besitzt, über die Mehrheit der mit den Anteilen verbundenen Stimmrechte verfügt oder mehr als die Hälfte der Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans bestellen kann.

Darüber hinaus erfasst die lit b der Z 2 auch solche Konstellationen, in denen eine verpflichtete natürliche Person einen beherrschenden Einfluss im Sinn des letzten Satzes des Abs 4 auf eine juristische Person ausübt. Aus diesem Grund ist in der lit b auch nur vom „Verpflichteten“ die Rede, wogegen in der lit c ausdrücklich die Worte „verpflichtete juristische Person“ verwendet werden.

Das Ziel dieses Ausschlusses ist zu verhindern, dass gesetzwidrig genutzte Grundstücke oder Rechte innerhalb einer gesellschaftsrechtlich verflochtenen Konstruktion „verschoben“ werden, um dadurch das Ziel des Versteigerungsverfahrens zu vereiteln.

5.2. Der im Abs 4 angedrohte Verfall eines Teils des Versteigerungserlöses zugunsten des Landes Salzburg soll dazu beitragen, die Ziele des Gesetzes dadurch zu unterstützen, dass die gesetzeskonforme Nutzung von Grundstücken und Rechten in jedem Fall die attraktivere Variante sein soll als eine allfällige Zwangsversteigerung. Umgekehrt soll der Verpflichtete im Fall einer gesetzwidrigen Nutzung nicht auch noch unverhältnismäßig davon profitieren, indem er den vollen Versteigerungserlös abschöpfen kann.

6. Gemäß Abs 5 kann die/der Grundverkehrsbeauftragte einmalig vom Antrag auf Versteigerung auf Antrag des Verpflichteten vorläufig oder endgültig absehen, wenn der Verlust des Grundstücks oder des Rechts für diesen aufgrund von Umständen, die ohne sein Verschulden eingetreten sind, eine unbillige Härte bedeuten würde.

Ein solches Absehen ist befristet (arg: „vorläufig“) oder unbefristet (arg.: endgültig“) möglich, insgesamt jedoch nur ein Mal. Ob eine „unbillige Härte“ vorliegt, ist aus einer Gesamtschau unter Bedachtnahme auf die Umstände des konkreten Einzelfalles restriktiv zu beurteilen, wobei insbesondere auf ein allenfalls vorhandenes Verschulden des Verpflichteten zu achten ist. Der Verlust des Grundstücks oder des Rechtes muss den Verpflichteten übermäßig hart und unzumutbar bzw in hohem Maß unbillig treffen. So kann die Versteigerung des Grundstücks für den Verpflichteten beispielsweise dann eine unbillige Härte darstellen, wenn dieser an einer schweren Erkrankung leidet, die eine gesetzeskonforme Nutzung vorübergehend nicht zulässt.

Nach Ablauf der erforderlichenfalls vorgesehenen Frist ist von der/dem Grundverkehrsbeauftragten erneut zu überprüfen, ob der Verpflichtete einer Aufforderung gemäß Abs 1 nachgekommen ist; ist dies nicht der Fall, hat die/der Grundverkehrsbeauftragte erneut gemäß den Abs 2 ff vorzugehen.

Zu § 59 („Auftrag zur Auflassung der Nutzung“):

1. Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem durch die Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 (LGBI Nr 70/2012) in das Grundverkehrsgesetz 2001 neu eingefügten § 16a GVG 2001, geht in ihrem Kern – eingeschränkt auf den Bereich des Ausländergrundverkehrs - jedoch bereits auf § 13 Abs 4 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986 (LGBI Nr 73/1986) zurück.

2. Der Anwendungsbereich des § 59 erstreckt sich – seiner systematischen Einordnung folgend - auf sämtliche Bereiche des 1. Hauptstücks, also auf den Bereich des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs, des „Grauen Grundverkehrs“ und des Ausländergrundverkehrs. Der auf § 21 Abs 3 des Grundverkehrsgesetzes 1993 (LGBl Nr 152/1993) zurückreichende umfassende sachliche Anwendungsbereich dieser Bestimmung wird daher beibehalten.

3. Bis zum Inkrafttreten des § 16a GVG 2001 kamen als Adressaten eines Auftrags zur Auflassung einer Nutzung lediglich die „Parteien eines Rechtsgeschäfts“ in Betracht (vgl dazu dessen unmittelbare Vorgängerbestimmung im § 16 Abs 3 GVG 2001 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 9/2002).

§ 16a GVG 2001 hat die zuständige Grundverkehrsbehörde darüber hinaus auch ermächtigt, den Eigentümer eines Grundstücks zur Auflassung der Benutzung 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 § 60 („Schein- und Umgehungsgeschäfte“) und zu § 61 („Klage auf Feststellung der Nichtigkeit“):

1. Diese Bestimmungen setzen Art 18 der Grundstücksverkehr-Vereinbarung um und entsprechen vollinhaltlich den §§ 33 und 34 GVG 2001, die – seither unverändert – erstmalig in das Salzburger Grundverkehrsgesetz 1993 (LGBl Nr 152/1993; §§ 40 und 41) aufgenommen wurden.

2. § 60 Abs 2 berücksichtigt – was die Feststellung einer Zustimmungspflicht oder Anzeigepflicht eines Rechtsgeschäfts anbelangt –, die Aufteilung der Zuständigkeiten zwischen der Grundverkehrskommission und der/dem Grundverkehrsbeauftragten und ermächtigt jede dieser beiden Behörden, hinsichtlich der in ihren Zuständigkeitsbereich fallenden Rechtsgeschäfte von Amts wegen festzustellen, ob ein Rechtsgeschäft zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist.

Da die Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes bei der/dem Grundverkehrsbeauftragten konzentriert ist, wird diese/dieser möglicherweise auch zuerst Informationen vom Vorliegen eines aufklärungsbedürftigen Sachverhalts erlangen. Aus diesem Grund ist die/der Grundverkehrsbeauftragte auch ermächtigt, von sich aus einen Feststellungsantrag in Bezug auf in die Zuständigkeit der Grundverkehrskommission fallende Rechtsgeschäfte zu stellen. In Bezug auf in ihre/seine eigene Zuständigkeit fallende, im Sinn einer Feststellung aufklärungsbedürftige Rechtsgeschäfte hat die/der Grundverkehrsbeauftragte von Amts wegen im Sinn des ersten Satzes vorzugehen.

3. § 60 ist nicht in dem Sinn zu verstehen, dass er selbst die Nichtigkeitssanktion anordnet; eine Nichtigkeit des „wahren Rechtsgeschäfts“ (= des Umgehungsgeschäfts) könnte sich allenfalls aus anderen Bestimmungen des Gesetzes ergeben.

Zu § 62 („Nachträgliches Prüfungsverfahren“):

1. Diese Bestimmung setzt Art 4 GruVe-VE in der Fassung der 3. Grundstücksverkehrs-Änderungsvereinbarung um und entspricht inhaltlich dem § 31 GVG 2001, gleichwohl eine vergleichbare Bestimmung bereits im § 39 des Grundverkehrsgesetzes 1993 (LGBl Nr 152/1993) enthalten war. Im Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 ist diese Bestimmung (Titel: „Unwirksamkeit der Eintragung“) im systematischen Zusammenhang mit den Grundbuchsvorschriften geregelt; dieser systematische Zusammenhang wird aufgegeben und diese Bestimmung in das 5. Hauptstück („Überwachung und Sanktionen“) aufgenommen. Die Begründung dafür liegt darin, dass der primäre Inhalt des § 62 darin gelegen ist, der zuständigen Grundverkehrsbehörde in den Fällen, in denen der Verdacht besteht, dass für einen grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlt oder eine zugrunde liegende Bescheinigung unrichtig war, ein zusätzliches Instrumentarium an die Hand zu geben, dies zu überprüfen. Genauso wie die im Art 4 Abs 2 bis 5 GruVe-VE enthaltenen grundbuchsrechtlichen Bestimmungen knüpfen die in Abs 2 bis 5 des § 62 enthaltenen grundbuchsrechtlichen Bestimmungen an die Einleitung eines Überprüfungsverfahrens an; alle weiteren Verfahrensschritte sowie die mit einer Anmerkung im Grundbuch verbundenen zivilrechtlichen Rechtsfolgen setzen einen nicht rechtskräftigen Abschluss des Überprüfungsverfahrens gemäß Abs 1 voraus.

2. Herr des nachträglichen Prüfungsverfahrens ist die/der Grundverkehrsbeauftragte; das Verfahren zur Erteilung der Zustimmung ist von den sonst dafür zuständigen Grundverkehrsbehörden durchzuführen.

3. In den von § 62 erfassten Fällen findet ein Feststellungsverfahren gemäß § 61 nicht statt.

Zu § 63 („Strafbestimmungen“):

Zuständige Strafbehörde ist die/der Grundverkehrsbeauftragte.

Zu Abs 1:

1. Gemäß Abs 1 Z 3 begeht eine Verwaltungsübertretung, wer einer gesetzlich festgelegten Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder einer abgegebenen Nutzungserklärung zuwider handelt oder deren Zuwiderhandeln zulässt oder duldet, es sei denn, die aus der Nutzungsverpflichtung oder Nutzungserklärung erfließenden Verpflichtungen wurden übererfüllt, ohne dass auch sonst ein Zuwiderhandeln dagegen vorliegt.

Die Ausnahme (arg: „es sei denn“) ist vor dem Hintergrund des Inhalts einer Nutzungsverpflichtung oder Nutzungserklärung zu sehen: Diese kann auch übererfüllt werden – etwa in der Form, dass nicht ein, sondern fünf Hauptwohnsitze geschaffen werden –, was ja den mit der Nutzungsverpflichtung oder Nutzungserklärung verfolgten Zielen des Grundverkehrs umso mehr entgegen kommt. Auch wenn hier formal ein „Zuwiderhandeln“ gegen die Nutzungsverpflichtung oder gegen eine Nutzungserklärung vorliegt, soll ein solches Verhalten nicht strafbar sein, allerdings nur unter der einschränkenden Bedingung, dass auch sonst kein Zuwiderhandeln gegen die Nutzungserklärung oder Nutzungsverpflichtung vorliegt. Wird also, um bei dem vorstehenden Beispiel zu bleiben, zusätzlich zu der Übererfüllung ein verpönter Zweitwohnsitz geschaffen, soll sich der Verpflichtete nicht darauf berufen können, dass im Übrigen seine Verpflichtungen übererfüllt wurden.

2. Unter den Tatbestand der Z 4 ist die Abgabe einer unrichtigen oder unvollständigen Selbsterklärung gemäß den §§ 14 Abs 4, 21 Abs 2 und 22 Abs 3 zu subsumieren. Soweit also diese Bestimmungen betroffen sind, geht es in der Z 4 darum, den „Erfolg“ eines tatbildlichen Verhaltens, nämlich die Eintragung des Rechts im Grundbuch, zu unterbinden. Sollte auf Grund einer solcherart erschlichenen Grundbucheintragung das Recht auch tatsächlich genutzt werden, ist kumulativ zur Z 4 auch die Z 1 anzuwenden.

Unter dem Begriff der „nach diesem Gesetz zuständigen Behörden und Stellen“ ist schlichtweg jede Behörde oder Stelle zu verstehen, also nicht nur die zur Erteilung einer Zustimmung berufenen Behörden, sondern auch diejenigen, die lediglich zur Ausstellung einer Bescheinigung, etwa Bescheinigungen gemäß § 7 Abs 2, berufen sind.

3. Ein „Zuwiderhandeln“ im Sinn des Abs 1 Z 6 kann in der vollständigen Missachtung eines behördlichen Auftrags gemäß § 30 Abs 2 bestehen, aber auch in einer auftragswidrigen Anmerkung oder in der Veranlassung einer vorzeitigen Löschung einer aufgetragenen Anmerkung. Durch die einschränkende, auf den Adressaten eines behördlichen Auftrags gemäß § 30 Abs 2 oder 3 bezogene Tatbestandsvoraussetzung wird klargestellt, dass etwa der Grundbuchsführer, der ja die Anmerkungen durchführt, von dieser Bestimmung nicht erfasst ist (die übrigen, vom Abs 1 erfassten Verhaltensweisen können sich denklogisch ohnehin nicht auf den Grundbuchsführer beziehen).

Zu Abs 2:

1. Abs 2 unterscheidet bezüglich der Strafhöhe nach der verpönten Verhaltensweise und danach, ob ein tatbildliches Verhalten im Sinn des Abs 1 vorsätzlich oder fahrlässig begangen wurde. Damit wird ein bewegliches Sanktionensystem konstituiert, welches dem Aspekt der (besonderen) Sozialschädlichkeit von bestimmten Übertretungen gemäß Abs 1 Rechnung trägt. Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 10. Oktober 2018 (VfSlg 20.288) auch anerkannt, dass es Sache des zuständigen Gesetzgebers ist, das Ausmaß des sozialen Unwerts (= der Sozialschädlichkeit), welches er mit dem verpönten Verhalten verbindet, zu bestimmen; diese Bestimmung schlägt sich in der Festlegung der möglichen Strafhöhe (bzw des Strafrahmens zwischen Höchst- und Mindeststrafe) nieder.

1.1. Die Strafdrohung des Abs 2 Z 1 erfasst im Abs 1 Z 1 bis 6 und Z 8 angeführten Verhaltensweisen, die vor dem Hintergrund der Ziele des Grundverkehrsgesetzes 2023 bereits per se als besonders sozialschädlich bewertet werden. Zur objektiven Tatseite muss gemäß Abs 2 Z 1 jedoch auch eine besonders qualifizierte Begehungsform hinzutreten, welche diese Sozialschädlichkeit noch besonders unterstreicht. Indizien für die von Abs 2 Z 1 geforderte qualifizierte Begehungsform (Vorsatz) können besonders ausgeklügelte Konstruktionen, besondere zeitliche und faktische Inzidenzen, wie der Zeitpunkt des Erwerbs eines Grundstücks, der Anzeige des Rechtsgeschäfts und eines wertsteigernden Rechtsakts von dritter Seite, oder ein kollusives Zusammenwirken mehrere Personen – auch, wenn einzelne Tatbeiträge nicht gesondert strafbar sein sollten – sein.

1.2. Was den Strafrahmen des Abs 2 Z 1 anbelangt – 10.000 € bis 50.000 € - so hat der Verfassungsgerichtshof wiederholt (vgl dazu die Erkenntnisse vom 16. März 2000 (VfSlg 15.785), vom 3. Dezember 1999 (VfSlg 15.677) und vom 17. Dezember 1976 (VfSlg 7.967)) ausgesprochen, dass „es nicht unsachlich ist, wenn sich die Strafhöhe vor allem am Strafzweck orientiert. Demnach ist eine besondere Berücksichtigung des Strafzwecks bei Normierung der Strafhöhe gemäß § 19 Abs 1 VStG grundsätzlich zulässig.“ Die Grenze der Freiheit zur Festlegung der zulässigen Strafhöhen liegt im aus dem Gleichheitsgrundsatz erfließenden Sachlichkeitsgebot (Verfassungsgerichtshof vom 10. Oktober 2018, VfSlg 20.288).

In seinem Erkenntnis vom 16. März 2000 (VfSlg 15.785) hat der Gerichtshof weiter ausgesprochen, dass – vom Strafzweck her betrachtet – „die Sicherung der Einhaltung der Vorschriften des AWG 1990 und damit der Verwirklichung von dessen Zielen tatsächlich nur dann erreicht werden (kann), wenn die für den Fall des rechtswidrigen Verhaltens vorgesehene Strafe derart empfindlich ist, daß ein in der Regel normgemäßes Verhalten durchgesetzt werden kann.“ Vergleichbare Aussagen finden sich auch in den Erkenntnissen des Verfassungsgerichtshofes vom 3. Dezember 1999 (VfSlg 15.677) zum Gasöl-Steuerbegünstigungsgesetz und vom 17. Dezember 1976 (VfSlg 7.967) zum Wiener Parkometergesetz, so dass daraus durchaus ein auch auf die Strafdrohungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 übertragbarer allgemeiner Rechtssatz abgeleitet werden kann.

1.3. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs zum Sachlichkeitsgebot bei der Festlegung von Sanktionen hat dieser auch wiederholt ausgesprochen, dass „aus Gründen der General- und Spezialprävention Mindeststrafen zur effizienten Bekämpfung eines verpönten Verhaltens zulässig sind, wenn das Gewicht der Mindeststrafdrohung nicht außer Verhältnis zum Gewicht der damit verfolgten Ziele steht. Dies gilt selbst dann, wenn die Möglichkeit der Ausschöpfung eines Strafrahmens bereits den Schutzzweck hinreichend erfüllen sollte, sofern die Normierung einer Mindeststrafe - etwa im Hinblick auf das dem Regelungsbereich innewohnende Gefährdungspotential und das mögliche Einkalkulieren des Strafausmaßes - sachlich begründet ist. Dabei kann die Mindeststrafdrohung auch ein empfindliches Ausmaß annehmen, wenn der Zweck der Durchsetzung eines in der Regel normgerechten Verhaltens nur durch eine solche Maßnahme erreicht werden kann.“

Im Begutachtungsverfahren wurde wiederholt das die Mindeststrafdrohung des § 39 Abs 1 lit a AWG 1990 aufhebende Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 16. März 2000 ins Treffen geführt. Aus diesem Erkenntnis kann jedoch apodiktisch nicht gefolgert werden, dass jedwede Mindeststrafdrohung verfassungsrechtlich verpönt sei: Der Verfassungsgerichtshof dazu: „Der Gerichtshof verkennt nicht, daß es ungeachtet des aufgezeigten Umstandes, daß die Ausschöpfung der normierten Höchststrafe für die Verwirklichung der durch die Verwaltungsstrafdrohung angestrebten Ziele prinzipiell ausreicht, im Anwendungsbereich des AWG 1990 besondere Situationen für erwerbsmäßige Abfallsammler und Abfallbehandler geben kann, in welchen etwa im Hinblick auf das dem Regelungsbereich zugrunde liegende Gefährdungspotential und das das mögliche Einkalkulieren des Strafausmaßes bei Begehung einer tatbestandsmäßigen Handlung die angefochtene Mindestgeldstrafe für einen eingeschränkten Personenkreis gerechtfertigt sein könnte“ und – an anderer Stelle – „Nun könnte die Bestimmung in der Tat gerechtfertigt sein, wenn ihr Anwendungsbereich auf gewerbsmäßig tätige Abfallsammler und Abfallbehandler beschränkt wäre.“ Die Aufhebung des § 39 Abs 1 lit a AWG 1990 erfolgte letztlich mit der Begründung, dass die „vom Gesetzgeber gewählte, zuvor aufgezeigte normative Konstruktion dieser Straftatbestände (...) eine eindeutige Interpretation in diesem Sinn nicht zu(lässt)“.

Im Hinblick auf die besondere Sozialschädlichkeit von Übertretungen gemäß Abs 1 Z 1 bis 6 und 8 – sowohl was die Verwirklichung des objektiven Tatbestands als auch die subjektive Tatseite anbelangt – ist für die dort angeführten Übertretungen eine Mindeststrafe im Abs 1 Z 1 vorgesehen; der Gesetzgeber legt damit ein Bekenntnis zum Schutz der mit dem Grundverkehrsgesetz 2023 verfolgten Interessen ab, dies mit dem Ziel, den Normadressaten deutlicher als bisher die Konsequenzen grundverkehrsrechtlichen Fehlverhaltens vor Augen zu führen.

2. Der im Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 bisher nicht enthaltene Abs 4 ist vor dem Hintergrund des seit dem 1. Jänner 2019 geltenden § 33a VStG („Beraten statt Strafen“) zu sehen: Gemäß dieser Bestimmung hat die Behörde im Fall der Feststellung einer Verwaltungsübertretung, bei der die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsguts, die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat und das Verschulden des Beschuldigten gering sind, den Beschuldigten mit dem Ziel einer möglichst wirksamen Beendigung des strafbaren Verhaltens zu beraten und ihn schriftlich aufzufordern, innerhalb einer angemessenen Frist den rechtskonformen Zustand wiederherzustellen. Wird dieser Aufforderung entsprochen, ist die weitere verwaltungsstrafrechtliche Verfolgung dieser Person unzulässig. Der jeweilige Materien-gesetzgeber ist jedoch ermächtigt zu bestimmen, dass hinsichtlich bestimmter Delikte der Grundsatz des „Beratens vor Strafe“ nicht zur Anwendung kommt. Im Abs 4 wird von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht. Der Ausschluss der Anwendbarkeit des § 33a VStG in bestimmten Verwaltungstrafverfahren nach dem neuen Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 unterstreicht die besondere Sozialschädlichkeit, die der Gesetzgeber den von Abs 4 erfassten Übertretungen beimisst und deren Abträglichkeit für die Verwirklichung der Zielsetzungen dieses Gesetzes.

Zu Abs 5:

Abs 5 enthält eine den § 15 VStG verdrängende Bestimmung zur Widmung von verhängten und eingehobenen Geldstrafen.

Zu § 64 („Besondere Fälle der Verantwortlichkeit – Verbandsverantwortlichkeit“):

Allgemeines:

1. Im Hinblick auf die durchwegs phantasievollen gesellschaftsrechtlichen Konstruktionen, die einzig dem Zweck dienen, die wahren wirtschaftlichen Verhältnisse zu verschleiern und die Bestimmungen des Grundverkehrsrechts zu umgehen, ist eine Bestimmung zur „Verbandsverantwortlichkeit“ unabdingbar.

Die „Grundidee“ des § 64 lässt sich wie folgt umschreiben: Der Grund für die Bestrafung eines Verbands besteht nicht darin, dass ein Entscheidungsträger oder Mitarbeiter eine Übertretung begangen hat, sondern darin, dass der Verband die nach den Umständen gebotene und zumutbare Sorgfalt außer Acht gelassen, insbesondere Maßnahmen zur Verhinderung solcher Taten unterlassen hat.

2. § 64 gliedert sich in inhaltlicher Hinsicht in zwei Themenbereiche: Die Abs 2, 3 und 4 enthalten materiellrechtliche Bestimmungen, insbesondere über die Voraussetzungen, unter denen ein Verband für Straftaten verantwortlich werden kann, und über die Bemessung und Höhe der Geldstrafe. In Bezug auf die Voraussetzungen der Verbandsverantwortlichkeit folgt Abs 2 einem Modell, das zwischen zwei Grundfällen unterscheidet: Der Begehung einer Übertretung durch eine Person in Führungsposition (Entscheidungsträger) sowie der Begehung einer Übertretung durch unterstellte Personen (Mitarbeiter) bei mangelnder Überwachung oder Kontrolle. Abs 5 enthält die Sonderbestimmungen für das Verwaltungsstrafverfahren gegen Verbände. Geregelt werden hier die Frage der Zuständigkeit, der Zustellungen an einen Verband und die Parteistellung in einem Strafverfahren gegen einen Verband. Subsidiär sind die Bestimmungen des Verwaltungsstrafgesetzes 1991 anwendbar.

Zu Abs 1:

Abs 1 enthält die für die Vollziehung des § 64 zentralen Begriffsbestimmungen.

1. Die Bestimmungen des § 64 gelten für „Verbände“. Dieser Oberbegriff erfasst juristische Personen und eingetragene Personengesellschaften gleichermaßen.

§ 64 Abs 1 Z 1 erfasst insbesondere Kapitalgesellschaften (Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Aktiengesellschaften einschließlich der Europäischen Gesellschaft [SE]), Genossenschaften, (ideelle) Vereine, politische Parteien sowie Stiftungen und Fonds, also allesamt juristische Personen des privaten Rechts, aber auch juristische Personen des öffentlichen Rechts (Gebietskörperschaften, Einrichtungen der wirtschaftlichen und beruflichen Selbstverwaltung (Kammern), die Sozialversicherungsträger, öffentlich-rechtliche Stiftungen und Fonds und selbstständige Anstalten).

Darüber hinaus bezieht § 64 Abs 1 Z 1 unter dem Begriff der „Verbände“ auch bestimmte Gesellschaften, die keine juristischen Personen sind, mit ein, die aber diesen doch stark angenähert sind: Die Personenhandelsgesellschaften (OHG, KG, EWIV) und die eingetragenen Erwerbsgesellschaften (EEG). Diesen Gesellschaften kommt im Außenverhältnis eine der juristischen Person ähnliche Stellung zu. Sie sind – unabhängig von den Gesellschaftern – Träger von Rechten und Pflichten, und es besteht ein Sondervermögen, das vom Vermögen der Gesellschafter getrennt ist.

2. Der Begriff des „Entscheidungsträgers“ in der Z 2 des Abs 1 wird aus einem formalen Kriterium, der Befugnis zur Vertretung nach außen (lit a), aus dem Vorhandensein von faktischen Einflussmöglichkeiten, nämlich aus der Befugnis, Entscheidungen im Namen der juristischen Person zu treffen (lit b) oder aus einer „Kontrollbefugnis innerhalb der juristischen Person“ (lit c) hergeleitet.

2.1. Die lit a der Z 2 erfasst Personen mit Außenvertretungsbefugnis. Ausdrücklich angeführt werden zunächst der Geschäftsführer, das Vorstandsmitglied und der Prokurist. Im Übrigen erfasst diese Begriffsbestimmung jene Personen, die in einer einem Geschäftsführer etc vergleichbarer Weise dazu befugt sind, den Verband nach außen zu vertreten. Es muss sich also um Personen handeln, die mit einer Generalhandlungsmacht ausgestattet sind, eine Vertretungsmacht für eingeschränkte Tätigkeitsbereiche ist nicht ausreichend.

Welchem Organ (bzw welchen Organen) Außenvertretungsbefugnis zukommt, ist nach den in Betracht kommenden Normen (Gesetz, Gesellschaftsvertrag, Satzung, Vereinsstatuten etc) zu beurteilen. Als Geschäftsführer sind auch geschäftsführende Gesellschafter von Personengesellschaften anzusehen. Durch die Einschränkung auf organschaftliche oder rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht sollen jene Entscheidungsträger ausgeschlossen werden, die von außen (namentlich durch gerichtliche Entscheidung) eingesetzt werden, wie Masseverwalter, Sachwalter, Zwangsverwalter oder Notgeschäftsführer, zumal auf deren Handeln die Eigentümer keinen Einfluss haben.

2.2. Die lit b der Z 2 erfasst Personen, denen eine Kontrollbefugnis zukommt. Ausdrücklich angeführt werden die Mitglieder von Aufsichtsräten und von Verwaltungsräten. Darüber hinaus soll Kontrollbefugnis den Entscheidungsträger ausmachen, soweit diese in leitender Position ausgeübt wird; damit werden etwa

die Leiter einer Controlling- oder Revisionsabteilung erfasst, nicht jedoch Personen mit untergeordneter Kontrollbefugnis oder außenstehende Personen, wie Wirtschaftsprüfer.

2.3. Die lit c der Z 2 erfasst Personen, die ohne eine entsprechende Befugnis faktisch maßgeblichen Einfluss auf die Geschäftsführung ausüben.

3. Der in der Z 4 des Abs 1 enthaltene Begriff der „Übertretung“ knüpft an die im § 63 Abs 1 angeführten Verwaltungsübertretungen an.

3.1. Die in der Z 4 lit a des Abs 1 enthaltene Begriffsbeschreibung enthält durch die Wortfolge „die zu Gunsten des Verbands begangen wurden“ auch das Kriterium, das die Zurechnung einer Straftat zur Sphäre des Verbandes ermöglicht und daher die Verantwortlichkeit des Verbandes auslöst. Dieses Kriterium ist jedenfalls bei Übertretungen erfüllt, durch die der Verband bereichert wurde oder bereichert hätte werden sollen, sowie durch solche, durch die sich der Verband einen Aufwand erspart hat oder ersparen hätte sollen.

Durch diese Umschreibung soll sichergestellt sein, dass Übertretungen ohne hinreichenden Zusammenhang mit dem Verband und dessen Tätigkeit als Anknüpfung ausscheiden. Dies gilt zunächst für Übertretungen, die sich unmittelbar gegen die Interessen des Verbandes richten; weiters für solche, die von Betriebsangehörigen ausschließlich auf eigene Rechnung, etwa unter Ausnutzung der durch die Tätigkeit geschaffenen Gelegenheiten, begangen werden. Ausgeschlossen sind aber auch alle Übertretungen, die lediglich in einem im Zug der Tätigkeit für den Verband gesetzten Verhalten bestehen, durch das gegen eine für jedermann geltende Pflicht verstoßen wird, ohne dass dies in einem Verantwortlichkeitszusammenhang mit Entscheidungsträgern steht.

3.2. Die Z 4 lit b des Abs 1 erfasst Taten, durch die Pflichten verletzt worden sind, die den Verband treffen. In Betracht kommt hier die Verletzung einer Mitteilungs- oder Mitwirkungspflicht nach diesem Gesetz.

Zu Abs 2:

1. Abs 2 – das eigentliche Kernstück des § 64 – legt nun die Fälle fest, in denen eine Verantwortlichkeit des Verbandes besteht. Eine Verantwortlichkeit des Verbandes kann in zwei verschiedenen Fällen entstehen: Zum einen durch eine Übertretung, die von einem Entscheidungsträger begangen wird (Abs 2 Z 1), zum anderen durch die Verwirklichung des äußeren Tatbestandes einer Übertretung durch einen Mitarbeiter und dem Umstand, dass diese Tat dadurch erleichtert wurde, dass die gebotenen Vorkehrungen zu ihrer Verhinderung unterlassen wurden (Abs 2 Z 2).

1.1. Der erste Fall der Verantwortlichkeit von Verbänden (Abs 2 Z 1) besteht darin, dass ein Entscheidungsträger eine Übertretung begeht. Für die Zurechnung zum Verband ist es erforderlich, dass die strafbare Handlung rechtswidrig und schuldhaft begangen worden ist, der Entscheidungsträger muss also tatbestandsmäßig gehandelt haben und auch den inneren Tatbestand erfüllt haben und es dürfen weder Rechtfertigungs- noch Schuldausschließungs- oder Entschuldigungsgründe vorliegen. Hat der Entscheidungsträger vorsätzlich gehandelt, ist das bei der Strafbemessung zu berücksichtigen, genauso, wie wenn er fahrlässig gehandelt hat. Der Eintritt der Verfolgungs- oder Strafbarkeitsverjährung ist dem Verband zu Gute zu halten, nicht jedoch der Tod des Entscheidungsträgers.

Mit den Worten „als solcher“ wird klargestellt, dass Taten von Entscheidungsträgern nur dann nach Abs 2 Z 1 zu beurteilen sind, wenn der Entscheidungsträger in Ausübung seiner leitenden Funktion gehandelt hat. Nimmt der Entscheidungsträger ausnahmsweise typische Mitarbeiteraufgaben wahr, so ist dies allenfalls nach Abs 2 Z 2 zu beurteilen.

Ausgehend von der im Pkt 1 dargestellten „Grundidee“ des § 64 ist bereits die Begehung einer Übertretung durch einen Entscheidungsträger der Ausdruck mangelnder Sorgfalt zur Verhinderung solcher Übertretungen, da ein Verband nur dadurch handeln kann, dass ihm das Handeln oder Unterlassen seiner Entscheidungsträger zugerechnet wird.

1.2. Der zweite Fall der Verantwortlichkeit von Verbänden (Abs 2 Z 2) knüpft an ein Verhalten eines Mitarbeiters an. Die Besonderheit der Haftungskonstruktion in der Z 2 des Abs 2 besteht darin, dass seitens des Mitarbeiters nur eine Erfüllung des objektiven Tatbestandes einer Übertretung vorliegen muss. Im Fall einer Mitarbeitermehrheit genügt es, wenn jeder einzelne Mitarbeiter eine Teilhandlung setzt und so zum verpönten Gesamterfolg beigetragen hat. Darüber hinaus dürfen keine Rechtfertigungsgründe für das Handeln des Mitarbeiters vorliegen, während es nicht darauf ankommt, ob der oder die Mitarbeiter auch schuldhaft gehandelt haben. Diese Einschränkung ist wiederum vor dem Hintergrund der „Grundidee“ des § 64 zu sehen, die darin besteht, dass der den Verband treffende Vorwurf nicht in der Begehung der Tat an sich liegt, sondern darin, dass der Verband die nach den Umständen gebotene und zumutbare Sorgfalt außer Acht gelassen hat.

Die Verantwortlichkeit des Verbandes setzt daher neben der mitarbeiterbezogenen Ebene noch voraus, dass ein Entscheidungsträger die nach den Umständen gebotene und zumutbare Sorgfalt außer Acht gelassen

hat. Ein bestimmter Entscheidungsträger, der die Sorgfalt unterlassen hat, muss nicht feststehen; ebenso wenig ist von Bedeutung, ob die Unterlassung der Sorgfalt vorsätzlich oder fahrlässig erfolgte.

Die Intensität der anzuwendenden Sorgfalt wird im Einzelfall je nach Größe und Struktur des Verbandes, den von dessen Tätigkeiten ausgehenden Gefahren, dem Ausbildungsstand und der Verlässlichkeit der Mitarbeiter etc abhängen und ist auf der Grundlage von Normen oder in deren Ermangelung auf der Grundlage des hypothetischen Verhalten eines „mit den rechtlich geschützten Werten angemessen verbundenen, besonnenen und einsichtigen Menschen“ zu beurteilen. Das Kriterium der „gebotenen Sorgfalt“ beinhaltet, dass deren Einhaltung überhaupt möglich ist. Ist die Anwendung von Sorgfalt nicht möglich, nicht geboten oder nicht zumutbar, so ist der Verband von der Verantwortlichkeit enthoben.

Die Nichtanwendung der gebotenen und zumutbaren Sorgfalt muss weiters die Begehung der Tat durch den Mitarbeiter ermöglicht oder im Sinn einer Risikoerhöhung zumindest wesentlich erleichtert haben.

3. Der Verband wird gemäß § 64 wegen eines Vorwurfs verantwortlich gemacht, der von einem Schuldvorwurf gegenüber natürlichen Personen verschieden ist. Es besteht daher wegen derselben Tat sowohl eine Verantwortlichkeit des Verbandes als auch eine Strafbarkeit einer natürlichen Person. Dem folgend sieht der letzte Satz des Abs 2 vor, dass die Strafbarkeit natürlicher Personen (Entscheidungsträger oder Mitarbeiter) eine Verantwortlichkeit des Verbandes nicht ausschließt und umgekehrt. Eine Doppelbestrafung liegt darin nicht, weil unterschiedliche Subjekte wegen eines sie treffenden, je unterschiedlichen Vorwurfs sanktioniert werden.

Zu Abs 3:

Abs 3 legt durch die Verweisung auf § 63 den Strafrahmen fest.

Zu Abs 4:

Abs 4 regelt die „Rechtsnachfolge in die Strafe“. Der Grundsatz, dass der staatliche Strafanspruch gegen natürliche Personen mit deren Tod erlischt, ist im Rahmen des § 64 nicht anwendbar.

1. Der erste Satz des Abs 4 betrifft Fälle der Gesamtrechtsnachfolge (Umwandlung, Verschmelzung, Spaltung oder Übernahme nach § 142 UGB). Tritt die Gesamtrechtsnachfolge nach der Übertretung, aber vor ihrer Bestrafung ein, so ist die Entscheidung gegen den Gesamtrechtsnachfolger zu fällen. Tritt die Gesamtrechtsnachfolge nach der Bestrafung ein, so ist diese gegen den Gesamtrechtsnachfolger wirksam und zu vollstrecken.

2. Anderes gilt im Fall einer Einzelrechtsnachfolge. Hier findet ein Übergang auf den Rechtsnachfolger nur dann statt, wenn der Betrieb oder die Geschäftstätigkeit im Wesentlichen fortgeführt wird und im Wesentlichen die gleichen Eigentumsverhältnisse bestehen. Im Fall einer Spaltung – einem Verband folgt eine Mehrheit von Verbänden nach – kann eine verhängte Geldstrafe gegen jeden der Rechtsnachfolger vollstreckt werden.

Zu Abs 5:

Abs 5 ordnet die grundsätzliche Anwendbarkeit des Verwaltungsstrafgesetzes 1991 auf das Verfahren zur Geltendmachung der Verbandsverantwortlichkeit mit den in der Z 1 und 2 enthaltenen Abweichungen an.

Die Z 3 enthält eine den § 15 VStG verdrängende Bestimmung zur Widmung von verhängten und eingehobenen Geldstrafen; eine idente Bestimmung ist im § 63 Abs 4 für den „allgemeinen“ Strafbereich enthalten.

Zu § 65 („Verarbeitung personenbezogener Daten“):

Diese Bestimmung entspricht wortident dem § 29a GVG 2001, die durch das 2. Salzburger Datenschutz-Grundverordnung-Anpassungsgesetz 2018 (LGBl Nr 33/2019) seine aktuelle Fassung erhielt.

1. Zu den vom Abs 1 umfassten Aufgaben zählen insbesondere die Kontrolle von Erklärungen, Bewilligungen und Bescheinigungen sowie die Überwachung der Nutzung. Diese Kontrolle umfasst sowohl die Prüfung der Richtigkeit im Rahmen der Antragstellung als auch die Überprüfung der Einhaltung der sich aus der Genehmigung, Kenntnisnahme oder Erklärungen ergebenden Verpflichtungen.

2. Abs 2 zählt beispielhaft jene Daten auf, die für die im Abs 1 angeführten Zwecke zur Vollziehung dieses Gesetzes zwingend erforderlich sind. Dabei zählen zu den personenbezogenen Daten des Rechtserwerbs im Sinn der Z 2 insbesondere die Bezeichnung des Rechtsgeschäfts, die Art, der Gegenstand und das Datum des erworbenen Rechts. Weiters zählen dazu auch personenbezogene Daten aus Bestandsverträgen wie bspw Identifikationsdaten, Adressdaten, Staatsangehörigkeit, Angehörigenverhältnisse und Vertragsdauer.

3. Im Abs 3 und 4 wird von den im Art 23 und im Art 89 Abs 2 Datenschutz-Grundverordnung – DSGVO vorgesehenen Öffnungsklauseln Gebrauch gemacht. Die in diesen Bestimmungen enthaltenen datenschutzrechtlichen Regelungen dienen der Klarstellung der Rechte der Betroffenen und sind zur Aufgabenerfüllung und Rechtssicherheit geboten.

3.1. Gemäß Art 21 Abs 1 DSGVO haben Betroffene grundsätzlich das Recht, aus Gründen, die sich aus ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten Widerspruch zu erheben. Für den Fall des Ausübens dieses Widerspruchsrechts darf bis zum Nachweis zwingender schutzwürdiger Gründe für die Verarbeitung oder bis zur Feststellung, dass die berechtigten Gründe des Verantwortlichen gegenüber denen der betroffenen Person überwiegen, eine weitere Datenverarbeitung mit Ausnahme der Speicherung der Daten nicht mehr erfolgen, sofern der Betroffene die Einschränkung der Verarbeitung verlangt (Art 18 Abs 1 lit d DSGVO). Die lückenlose Verarbeitung der im Abs 2 angeführten Daten ist zur Sicherstellung der Aufgabenerfüllung der im öffentlichen Interesse gelegenen Vollziehung des Grundverkehrsrechts und zur Wahrung der damit verbundenen vielfältigen Interessen zu jedem Zeitpunkt erforderlich und damit stets im überwiegenden öffentlichen Interesse gelegen. Das Zulassen einer Einzelfallabwägung bei einer im öffentlichen Interesse durchgeführten Verarbeitung von personenbezogenen Daten, deren Richtigkeit nicht bestritten wird, würde einen enormen Verwaltungsaufwand bedeuten, und den geordneten Vollzug des Gesetzes beeinträchtigen und gefährden. Dieses Widerspruchsrecht kann gemäß Art 23 DSGVO zur Sicherstellung eines im Art 23 Abs 1 lit a bis j DSGVO genannten Zweckes durch mitgliedstaatliche Rechtsvorschriften beschränkt werden, sofern eine solche Beschränkung notwendig und verhältnismäßig ist. Von der Möglichkeit einer solchen Beschränkung wird aus diesen Gründen im Abs 3 und 4 Gebrauch gemacht. Für einen geordneten Vollzug des Grundverkehrsrechts ist die Verarbeitung personenbezogener Daten in dem gesetzlich vorgesehenen Maß daher unerlässlich und liegt in diesem Sinn immer ein überwiegendes schutzwürdiges öffentliches Interesse an der Datenverarbeitung vor. Es ist daher erforderlich und sachgerecht, einen generellen Ausschluss des Widerspruchsrechts nach Art 21 DSGVO für alle nach diesem Gesetz verarbeiteten personenbezogenen Daten vorzusehen.

3.2. Darüber hinaus wird im Abs 4 für jene Fälle, in denen die Verarbeitung rechtmäßig erhobener personenbezogener Daten ausschließlich zu statistischen Zwecken erfolgt, in Anwendung der Öffnungsklausel des Art 89 Abs 2 DSGVO zusätzlich zur Einschränkung der Verarbeitung gemäß Art 18 DSGVO und dem Widerspruchsrecht gemäß Art 21 DSGVO auch das Auskunftsrecht gemäß Art 15 DSGVO und das Berichtigungsrecht gemäß Art 16 DSGVO ausgeschlossen. Auf Grund der hohen Datenmengen ist es bei statistischen Erhebungen nicht möglich, diese Rechte zu wahren. Die Wahrung dieser Betroffenenrechte würde die Verwirklichung der statistischen Zwecke nämlich ernsthaft beeinträchtigen, wenn nicht sogar unmöglich machen, sodass die Ausnahme notwendig im Sinn des Art 89 Abs 2 DSGVO ist.

4. Im Abs 5 werden die Modalitäten für die Löschung insofern normiert, als dass die Daten nach Beendigung des jeweiligen Geschäftsfalles unbefristet aufzubewahren sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn sie zur Dokumentation und Nachvollziehbarkeit oder zur Durchführung von nachträglichen Sanktionsmaßnahmen erforderlich sind und benötigt werden. Daten also, die nicht im Rahmen einer künftigen Prüfung oder zu einer in der Zukunft liegenden Durchführung von Sanktionsmaßnahmen erforderlich sind, sind nach Beendigung des jeweiligen Geschäftsfalles zu löschen. Jene Daten, deren unbefristete Aufbewahrung nicht erforderlich wäre, diese aber nicht separat gelöscht werden können, sollten mittels eines Vermerks gekennzeichnet werden.

Zu § 66 („Verarbeitung in gemeinsamer Verantwortung“):

Diese Bestimmung, die als § 29b GVG 2001 durch das 2. Salzburger Datenschutz-Grundverordnung-Anpassungsgesetz 2018 (LGBI Nr 82/2018) in das Grundverkehrsgesetz 2001 aufgenommen wurde, wird – einer Anregung des Bundesministeriums für Justiz im Begutachtungsverfahren folgend - an Art 26 Abs 3 Datenschutz-Grundverordnung angepasst, was im Ergebnis im Hinblick auf das unionsrechtliche „Transformationsverbot“ den Entfall des § 29b Abs 2 GVG 2001 (= § 65 Abs 2 des Begutachtungsentwurfs zur Folge hat.

Das unionsrechtliche „Transformationsverbot“ bedeutet, dass nur die unbedingt erforderlichen Regelungen einer Verordnung im innerstaatlichen Recht durchgeführt werden dürfen, da die Verordnung in allen sonstigen Teilen ohnedies unmittelbar gilt und ein darüber hinausgehendes Umsetzen oder Abschreiben von Teilen der Verordnung nicht zulässig ist.

§ 29b Abs 2 GVG 2001 sieht vor, dass die Erfüllung von Auskunfts-, Informations-, Berichtigungs-, Löschungs- und sonstigen Pflichten nach den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung gegenüber dem Betroffenen jedem Verantwortlichen nur hinsichtlich jener personenbezogenen Daten obliegt, die im Zusammenhang mit den von ihm geführten Verfahren oder den von ihm gesetzten Maßnahmen verarbeitet werden. Im Fall des Ansprechens eines unzuständigen Verantwortlichen durch den von einer Datenverar-

beitung Betroffenen ist dieser an den zuständigen Verantwortlichen zu verweisen. Dem gegenüber ermöglicht Art 26 Abs 3 DSGVO der betroffenen Person, ihre Rechte gegenüber jedem einzelnen Verantwortlichen geltend zu machen, also auch gegenüber einem Verantwortlichen, der keine Datenverwendung vorgenommen hat. Art 26 Abs 3 DSGVO enthält also eine abschließende Regelung, deren (wörtlicher) Übernahme in das Grundverkehrsgesetz das „Transformationsverbot“ entgegen steht.

Zu § 67 („Verordnungen der Landesregierung“):

1. Im Gegensatz zu den in diesem Gesetz an anderen Stellen enthaltenen Bestimmungen, welche die Landesregierung zur Erlassung von Verordnungen mit einem bestimmten Inhalt verpflichten, enthält § 67 lediglich eine Ermächtigung der Landesregierung, bestimmte Inhalte des Gesetzes durch Verordnung näher auszuführen.

2. Als Dokumente im Sinn der Z 2 kommen etwa in Betracht:

- Meldezettel;
- Nachweise einer Krankenversicherung in Österreich;
- eine Schulbestätigung der Kinder;
- Verbrauchsdaten von Versorgungsunternehmen;
- der Nachweis einer Steuerpflicht in Österreich;
- KFZ Zulassung;
- Auszüge aus dem Firmenbuch oder dem Gewerbeinformationssystem Austria – GISA.

3. Zu Z 4 wird auf Pkt 5 der Erläuterungen zu § 53 verwiesen.

4. Grundverkehrsbehördliche Verfahren – vor allem in jenen Fällen, in denen einem Parteibegehren vollinhaltlich stattgegeben wird und daher eine Begründung gemäß § 58 Abs 2 AVG entfällt – werden in der Regel standardisiert abgewickelt; zum Teil wird dabei zu Zwecken der Verfahrensdokumentation und Entscheidungsgewinnung auch auf behördeninterne Formulare zurückgegriffen. Durch die in der Z 6 enthaltene Verordnungsermächtigung soll diese Praxis vereinheitlicht werden.

Es hat sich jedoch auch herausgestellt, dass diese Formulare von unterschiedlicher Qualität sind und einzelne behördliche Entscheidungen dennoch nicht nachvollziehbar sind, weil zentrale Elemente einer solchen Dokumentation fehlen. Diesem Missstand soll die in der Z 6 enthaltene Verordnungsermächtigung begegnen, indem auch inhaltliche Anforderungen an die Dokumentation einzelner Verfahrensschritte festgelegt werden können, etwa im Sinn einer kurzen und gedrängten Darstellung, welche Tatsachen und aus welchen Gründen die Behörde diese als erwiesen oder als nicht erwiesen angenommen hat und von welchen Erwägungen die Behörde bei der Entscheidung von Rechtsfragen und bei Abwägung über vorgebrachte Einwendungen geleitet wurde.

Zu § 68 („Besondere Ermächtigung der Landesregierung aus Anlass von Epidemien, außergewöhnlichen Ereignissen oder krisenhaften Entwicklungen“):

§ 68 enthält eine zeitlich und inhaltlich beschränkte „Notkompetenz“ der Landesregierung zur Erlassung von Verordnungen.

1. Unmittelbarer Anlass für den § 68 sind die Erfahrungen aus anderen Vollziehungsbereichen im Zusammenhang mit der pandemischen Ausbreitung des Coronavirus (COVID 19) und den zu dessen Eindämmung gesetzten Maßnahmen, wie die Beschränkungen sozialer Kontakte (Betriebsschließungen, Geschäftssperren, Betretungsverbote usw), die nachhaltige Konsequenzen für das gesamte soziale und wirtschaftliche Leben hatten. Das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 enthält kein Instrumentarium, um rasch auf eine vergleichbare krisenhafte Situation, welche geeignet ist, die Vollziehung des Grundverkehrsrechts zu beeinträchtigen, reagieren zu können. Primäres Ziel und Inhalt des § 68 ist, der Landesregierung ein Instrumentarium an die Hand zu geben, welches ihr ermöglicht, für die Dauer außergewöhnlicher Verhältnisse rasch und flexibel die erforderlichen Maßnahmen treffen zu können, um den Vollzug des Grundverkehrsrechts (einigermaßen) aufrecht erhalten zu können.

2. Die Ermächtigung der Landesregierung besteht nicht nur im Fall von Epidemien, sondern auch in damit vergleichbaren Fällen von außergewöhnlichen Ereignissen oder krisenhaften Entwicklungen, die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von Gerichten und/oder Behörden oder auf die Kommunikation zwischen Dritten und Gerichten oder Behörden sowie Gerichten und/oder Behörden untereinander zeitigen.

§ 68 hat die Durchführbarkeit von Verfahren nach diesem Gesetz im Auge. Der Begriff der „Funktionsfähigkeit“ bezieht sich auf den Behördenbetrieb an sich, also dessen technische und personelle – hier umfangreich zu verstehen – Aspekte. Hier ist etwa an einen Stromausfall („Black-Out“) oder an ein vollständi-

ges Herunterfahren des Behördenbetriebes auf Grund bundes- oder landesgesetzlicher Maßnahmen („Lock-down“) – aus welchen Gründen auch immer – zu denken, aber auch, wenn zentrale Mitarbeiter einer Behörde aus Anlass einer Epidemie längerfristig erkranken oder für sonstige unaufschiebbare Dienstverrichtungen oder Einsätze herangezogen werden.

Da an der Vollziehung des Grundverkehrsrechts eine Vielzahl von anderen als Landesbehörden und Angehörige von Rechtsberufen – diese sind mit dem Begriff des „Dritten“ im Abs 1 primär angesprochen – beteiligt sind, erfasst § 68 auch Auswirkungen von krisenhaften Ereignissen auf diese Behörden und Berufsstände.

3. Die im Abs 2 enthaltene Kundmachungsbestimmung ist deshalb erforderlich, um schnellstmöglich auf veränderte Umstände in Krisensituationen reagieren zu können. Grundlage ist § 6 Landes-Verlautbarungsgesetz (LGBl Nr 18/2005), der die Kundmachung bei außerordentlichen Verhältnissen regelt: Für die Dauer außerordentlicher Verhältnisse, in denen eine Kundmachung von Rechtsvorschriften (ausgenommen Gesetzesbeschlüsse) im Landesgesetzblatt nicht oder nicht rasch genug möglich ist, kann diese statt im Landesgesetzblatt in anderer geeigneter Weise (zB durch Rundfunk, sonstige akustische Mittel, durch Veröffentlichung in Tageszeitungen, durch Plakatierung) – wie auch durch Veröffentlichung auf der Homepage der/des Grundverkehrsbeauftragten – erfolgen. Nach § 6 Abs 2 Landes-Verlautbarungsgesetz treten solcherart kundgemachte Rechtsvorschriften, wenn darin nicht anderes bestimmt ist, mit dem Zeitpunkt der ersten Kundmachung in Kraft. Sie sind sobald wie möglich im Landesgesetzblatt wiederzugeben. Die Wiedergabe hat einen Hinweis auf ihren bloßen Mitteilungscharakter, die Art der Kundmachung, den Zeitpunkt des Beginns des Inkrafttretens und gegebenenfalls des Außerkrafttretens zu enthalten.

Zu § 72 („Übergangsbestimmungen“):

1. Die im Abs 1 zitierte Verordnung gehört dem Rechtsbestand nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz (siehe dazu § 37 Abs 1 GVG 2001) an und wird in das Regime des neuen Gesetzes überleitet.

2. Auf die an Sachverhalte gemäß Abs 2 Z 1 bis 3 anknüpfenden grundverkehrsbehördlichen Verfahren sowie auf bereits nach den Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 bei den danach zuständigen Behörden anhängige Verfahren sind weiterhin die Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 anzuwenden. Allerdings geht mit Wirksamkeit ab dem 1. Jänner 2023 die Zuständigkeit zu deren Durchführung oder zu deren Fortführung auf die nach den Bestimmungen des neuen Gesetzes zuständigen Behörden über. Der Begriff des „Verfahrens“ ist umfänglich zu verstehen und erfasst auch die Ausstellung von Bestätigungen und Bescheinigungen.

Abs 2 Z 4 bezieht sich auch auf Verfahren, die am 1. Jänner 2023 beim Landesverwaltungsgericht Salzburg anhängig sind (behördliche Zuständigkeitsänderungen sind vom LVwG nicht wahrzunehmen; vgl Abs 2 letzter Satz).

3. Die im Abs 4 enthaltene Bestimmung verpflichtet die Landesregierung, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 im Internet eine Homepage für die Grundverkehrskommission und die/den Grundverkehrsbeauftragten einzurichten. Auf dieser Homepage hat die jeweils zuständige Behörde diejenigen Rechtsgeschäfte kundzumachen, für welche die Ausübung eines Eintrittsrechts in Betracht kommt (§ 32 Abs 1 Z 2); darüber hinaus ist auf der Homepage der/des Grundverkehrsbeauftragten auch das Verzeichnis der bestellten oder anerkannten Überwachungsorgane zu veröffentlichen (§ 54 Abs 6).

Erläuterungen zur Änderung des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009:

A. Allgemeines:

Im Hinblick auf die enge inhaltliche Verknüpfung der im Art)) enthaltenen Änderung des § 31 Abs 2 Z 4 ROG 2009 sind die Erläuterungen dazu in den Erläuterungen zu den §§ 14 und 16 des im Artikel I enthaltenen Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 enthalten. Darauf wird verwiesen.

B. Verfassungsrechtliche Grundlage:

Art 15 Abs 1 B-VG.

C. Übereinstimmung mit dem Unionsrecht:

Art II des Gesetzesvorschlags steht nicht im Widerspruch zum Unionsrecht.

D. Finanzielle Auswirkungen:

Die Änderung des Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 hat – aus dem Blickwinkel der Rechtsträger der Raumordnungsbehörden – keine finanziellen Auswirkungen.

Erläuterungen zur Aufhebung des Salzburger Landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes 1970

A. Allgemeines:

Das Salzburger landwirtschaftliche Siedlungsgesetz 1970 ermöglicht der Agabehörde, Siedlungsmaßnahmen zur Schaffung und Erhaltung bäuerlicher Betriebe, die allein oder in Verbindung mit einem Nebenerwerb bei ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung imstande sind, eine Familie zu beschäftigen und ihr ein ausreichendes Einkommen zu gewährleisten, durchzuführen.

Wenn auch das Gesetz – historisch betrachtet – durchwegs seine Berechtigung gehabt haben mag, so scheint es sich dennoch in den letzten Jahrzehnten zu „totem Recht“ gewandelt zu haben: In den letzten 20 Jahren wurde von der Agrarbehörde Salzburg kein einziges amtswegig eingeleitetes Siedlungsverfahren durchgeführt. Auch bestehen derzeit keine Siedlungsgemeinschaften (§ 5 des Gesetzes) mehr.

Die Zahl der von der Agrarbehörde als Siedlungsmaßnahme anzuerkennenden Verträge (§ 3 Abs 5 des Gesetzes) ist stark sinkend, da der Vorteil einer Grunderwerbssteuerbefreiung durch das Fehlen einer dem § 4 Abs 1 Z 4 des Grunderwerbssteuergesetzes 1955 vergleichbaren Ausnahme von der Steuerpflicht im Grunderwerbssteuergesetz 1987 nicht mehr gegeben ist.

B. Verfassungsrechtliche Grundlagen:

Art 15 Abs 1 B-VG (siehe dazu die im BGBl I unter der Nr 14/2019 kundgemachten Änderungen des Art 12 B-VG).

C. Übereinstimmung mit dem Unionsrecht:

Art III des Gesetzesvorschlags steht nicht im Widerspruch zum Unionsrecht.

D. Finanzielle Auswirkungen:

Die Agrarbehörde hat die Zahl der gemäß § 3 Abs 5 des Gesetzes vorgelegten Verträge mit 10 pro Jahr angegeben. Dieser Aufwand entfällt; noch anhängige Verfahren sind gemäß der im § 2 enthaltenen Übergangsbestimmung formlos einzustellen.

Die Landesregierung stellt 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.

Textgegenüberstellung

Gesetz, mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 geändert wird

Geltende Fassung

Zweitwohnungsbeschränkungen und Zweitwohnungsgebiete

§ 31

(1)

(2) In Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden oder -gebieten ist die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig. Ausgenommen davon sind Wohnungen:

1. die durch Rechtserwerb von Todes wegen oder nach zehnjähriger Hauptwohnsitznutzung durch Schenkung oder Übergabevertrag von Personen erworben worden sind, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, soweit keine entgeltliche Überlassung der Wohnung an Dritte zu Zweitwohnzwecken erfolgt; dies gilt auch, wenn Anteile zwischen Personen, die diese auf eine der vorgenannten Arten erworben haben, in weiterer Folge rechtsgeschäftlich übertragen werden;
2. die als Zweitwohnung baurechtlich bewilligt worden sind (zB Wochenendhäuser);
3. für die durch Bescheid (Abs 3) eine ausnahmsweise Verwendung als Zweitwohnung gestattet ist;
4. die bereits vor dem 1. März 1993 für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder andere Freizeit Zwecke oder vor Inkrafttreten einer Verordnung gemäß Abs 1 Z 1 oder Kennzeichnung gemäß Abs 1 Z 2 als Zweitwohnung verwendet worden sind, wenn und soweit dies bau- und raumordnungsrechtlich zulässig war;
5. (Anm: Aufgehoben durch LGBl Nr 64/2022 - VfGH).

Vorgeschlagene Fassung

Zweitwohnungsbeschränkungen und Zweitwohnungsgebiete

§ 31

(1)

(2) In Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden oder -gebieten ist die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig. Ausgenommen davon sind Wohnungen:

1. die durch Rechtserwerb von Todes wegen oder nach zehnjähriger Hauptwohnsitznutzung durch Schenkung oder Übergabevertrag von Personen erworben worden sind, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, soweit keine entgeltliche Überlassung der Wohnung an vom bisherigen Rechtsinhaber, dessen Ehegatten oder eingetragenen Partner oder vom Rechtserwerber, dessen miterwerbendem Ehegatten oder eingetragenen Partner verschiedene Personen zu Zweitwohnzwecken erfolgt; dies gilt auch, wenn Anteile zwischen Personen, die diese auf eine der vorgenannten Arten erworben haben, in weiterer Folge rechtsgeschäftlich übertragen werden;
2. die als Zweitwohnung baurechtlich bewilligt worden sind (zB Wochenendhäuser);
3. für die durch Bescheid (Abs 3) eine ausnahmsweise Verwendung als Zweitwohnung gestattet ist;
4. die bereits vor dem 1. März 1993 für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder andere Freizeit Zwecke verwendet worden sind, wenn und soweit dies bau- und raumordnungsrechtlich zulässig war;
- 4a. die bereits vor Inkrafttreten einer Verordnung gemäß Abs 1 Z 1 oder Kennzeichnung gemäß Abs 1 Z 2 als Zweitwohnung verwendet worden sind, wenn und soweit dies bau- und raumordnungsrechtlich zulässig war und keine eigentumsrechtliche Übertragung oder entgeltliche sonstige Überlassung der Wohnung an Dritte zu Zweitwohnzwecken erfolgt.
5. (Anm: Aufgehoben durch LGBl Nr 64/2022 - VfGH).

Geltende Fassung

(3) bis (5)

Vorgeschlagene Fassung

(3) bis (5)

§ 88

§ 31 Abs 2 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr tritt mit 1. Jänner 2023 in Kraft.