

Nr. 479 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(3. Session der 17. Gesetzgebungsperiode)

Vorlage der Landesregierung

Gesetz vom, mit dem das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 – S.GVG 2023, geändert wird (Grundverkehrsgesetz-Novelle 2025)

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 – S.GVG 2023, LGBl Nr 95/2022, wird geändert wie folgt:

1. Im Inhaltsverzeichnis werden folgende Änderungen vorgenommen:

1.1. Die die §§ 3 und 4 betreffenden Zeilen lauten:

- „§ 3 Leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, Hofstelle, betrieblicher Mittelpunkt, ortsüblicher Umgriff
- § 4 Landwirt, Forstwirt“

1.2. Die den § 29 betreffende Zeile lautet:

- „§ 29 Grundverkehrsrechtliches Kumulationsprinzip“

1.3. Die den § 37 betreffende Zeile lautet:

- „§ 37 Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft und freiwillige Feilbietung“

1.4. Nach der den § 55 betreffenden Zeile wird eingefügt:

- „§ 55a Besondere melderechtliche Kontrollbefugnisse“

1.5. Nach der den § 62 betreffenden Zeile wird eingefügt:

- „§ 62a Wiederaufnahme des Verfahrens“

1.6. Nach der den § 72 betreffenden Zeile wird angefügt:

- „§§ 73ff Inkrafttreten novellierter Bestimmungen; Übergangsbestimmungen dazu“

2. § 1 Abs 2 lautet:

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

3. Im § 2 werden folgende Änderungen vorgenommen:

3.1. Abs 1 Z 2 lautet:

„2. Grundstücke oder Teile davon mit

- a) Bauten, als deren Verwendungszweck die Nutzung als land- oder forstwirtschaftliches Wohn- oder Wirtschaftsgebäude oder als Austraghaus festgelegt ist;
- b) nicht unter lit a fallenden Bauten, aus deren Lage, baulicher Gestaltung und räumlicher Anordnung sowie aus Plänen, Urkunden und allfälligen sonstigen Beweismitteln sich erschließen lässt, dass sie zur Nutzung als land- oder forstwirtschaftliches Wohn- oder Wirtschaftsgebäude oder Austraghaus errichtet worden sind, solange keine Änderung des Verwendungszwecks nach den baurechtlichen Bestimmungen erfolgt ist;
- c) gemäß § 48 Abs 5 ROG 2009 umgenutzten Bauten;
- d) nicht bewilligungspflichtigen Bauten gemäß § 2 Abs 3 Z 7 Baupolizeigesetz 1997; sowie
- e) ortsfesten Betriebseinrichtungen und Manipulations- oder Lagerflächen, die Teil eines leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs gemäß § 3 Abs 1 oder Abs 2 sind.“

3.2. Im Abs 2:

3.2.1. Im Einleitungssatz wird nach dem Wort „sind“ das Wort „jedenfalls“ eingefügt“.

3.2.2. In der Z 2 wird nach den Worten „ortsfeste Betriebseinrichtungen“ die Wortfolge „Manipulations- oder Lagerflächen“ eingefügt.

3.2.3. Die Z 3 wird durch folgende Bestimmungen ersetzt:

- „3. die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Verkehrsflächen (§ 35 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009) ausgewiesenen Grundstücke oder Teile davon, auf denen bereits die widmungsgemäßen Verkehrsanlagen errichtet worden sind;
- 4. im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Flugplätze (§ 35 Abs 2 des Salzburger Raumordnungsgesetzes) ausgewiesene Grundstücke oder Teile davon;
- 5. Bauplätze (§§ 12 ff des Bebauungsgrundlagengesetzes – BGG), auf denen sich ausschließlich rechtmäßig andere Bauten als solche im Sinn der Z 2 befinden.“

3.3. Abs 3 wird durch folgende Bestimmungen ersetzt:

- „(3) Bilden den Gegenstand eines Rechtsgeschäfts ausschließlich
 - 1. Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 2 Z 1;
 - 2. Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 2 Z 2 der Baulandkategorien
 - a) Reines Wohngebiet (RW) gemäß § 30 Abs 1 Z 1 ROG 2009,
 - b) Erweitertes Wohngebiet (EW) gemäß § 30 Abs 1 Z 2 ROG 2009,
 - c) Gebiete für förderbaren Wohnbau (FW) gemäß § 30 Abs 1 Z 2a ROG 2009,
 - d) Kerngebiet (KG) gemäß § 30 Abs 1 Z 3 ROG 2009,
 - e) Betriebsgebiet (BE) gemäß § 30 Abs 1 Z 6 ROG 2009,
 - f) Gewerbegebiet (GG) gemäß § 30 Abs 1 Z 7 ROG 2009,
 - g) Industriegebiet (IG) gemäß § 30 Abs 1 Z 8 ROG 2009,
 - h) Zweitwohnungsgebiet (ZG) gemäß § 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009,
 - i) Gebiet für Handelsgroßbetriebe (HG) gemäß § 30 Abs 1 Z 10 ROG 2009,
 - 3. unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 2 Z 2 der Baulandkategorien
 - a) Ländliches Kerngebiet (LK) gemäß § 30 Abs 1 Z 4 ROG 2009,
 - b) Dorfgebiet (DG) gemäß § 30 Abs 1 Z 5 ROG 2009,
 - c) Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe (BG) gemäß § 30 Abs 1 Z 11 ROG 2009,
 - d) Sonderfläche (SF) gemäß § 30 Abs 1 Z 12 ROG 2009,
 - 4. Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 2 Z 3, oder
 - 5. Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 2 Z 4,

ist dies im Vertrag über das Rechtsgeschäft auszuweisen und sind nach Maßgabe des Abs 4 die jeweiligen Erklärungen abzugeben und Unterlagen anzuschließen.

- (4) Bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Abs 3 ist im Vertrag über das Rechtsgeschäft
 - 1. für Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 3 Z 1 zu erklären, dass das Grundstück bzw die Grundstücksteile gemäß der Migrationsverordnung 2012 aus dem Eisenbahnbuch in das Grundbuch übertragen worden sind, und ein aktueller Grundbuchsatz auszugsweise beizufügen,
 - 2. für Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 3 Z 2 zu erklären, dass sich auf diesen keine Bauten im Sinn von Abs 1 Z 2 befinden, und sind die zum Nachweis der Widmungskategorien erforderlichen Auszüge aus dem Flächenwidmungsplan in einem angemessenen Maßstab, zB auf Grund des SAGIS erstellte Ausdrucke oder pdf-Dokumente, beizufügen;
 - 3. für Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 3 Z 3 zu erklären, dass sich auf diesen keine Bauten befinden, und sind die zum Nachweis der Widmungskategorien erforderlichen Auszüge aus dem Flächenwidmungsplan in einem angemessenen Maßstab, zB auf Grund des SAGIS erstellte Ausdrucke oder pdf-Dokumente, beizufügen;
 - 4. für Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 3 Z 4 zu erklären, dass auf diesen die widmungsgemäßen Verkehrsanlagen bereits errichtet worden sind, und die zum Nachweis der Widmungskategorien erforderlichen Auszüge aus dem Flächenwidmungsplan in einem angemessenen Maßstab, zB auf Grund des SAGIS erstellte Ausdrucke oder pdf-Dokumente, beizufügen;
 - 5. für Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 3 Z 5 zu erklären, dass für diese eine Zivilflugplatz-Bewilligung gemäß §§ 68 ff Luftfahrtgesetz vorliegt und die zum Nachweis der Ausweisung als Flugplatz erforderlichen Auszüge aus dem Flächenwidmungsplan in einem angemessenen Maßstab, zB auf Grund des SAGIS erstellte Ausdrucke oder pdf-Dokumente, beizufügen.

(5) Sofern nicht eine Erklärung gemäß Abs 4 abzugeben ist, hat die/der Grundverkehrsbeauftragte auf Antrag eine Bescheinigung darüber auszustellen, dass es sich gemäß Abs 1 und Abs 2

1. bei einem Grundstück oder Grundstücksteil um kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück oder
2. bei keinem der den Gegenstand eines Rechtsgeschäfts bildenden Grundstücke bzw Grundstücksteile um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke

handelt. Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Ausstellung der Bescheinigung ist von dem Antragsteller durch Vorlage von Unterlagen oder durch Beweisanbote (zB Zeugenvernehmung) zu belegen.

(6) Handelt es sich gemäß Abs 1 und Abs 2 bei einem Grundstück oder Grundstücksteil bzw bei den den Gegenstand eines Rechtsgeschäfts bildenden Grundstücken bzw Grundstücksteilen abgesehen von Teilflächen von bloß untergeordneter Bedeutung (zB Böschungen, Trennstreifen, geringfügige Trennstücke, etc.) um keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke, kann der Grundverkehrsbeauftragte auf Antrag die Bescheinigung ausstellen, dass es sich

1. bei einem Grundstück oder Grundstücksteil um kein Grundstück von Bedeutung für die Land- oder Forstwirtschaft oder
2. bei keinem der den Gegenstand eines Rechtsgeschäfts bildenden Grundstücke oder Grundstücksteile um Grundstücke von Bedeutung für die Land- oder Forstwirtschaft

handelt, wenn dadurch keine Beeinträchtigung der Ziele dieses Unterabschnitts zu befürchten ist. Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Ausstellung der Bescheinigung ist von dem Antragsteller durch Vorlage von Unterlagen oder durch Beweisanbote (zB Zeugenvernehmung) zu belegen.“

3.4. Der bisherige Abs 4 erhält die Bezeichnung „(7)“.

4. § 3 lautet:

„Leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, Hofstelle, betrieblicher Mittelpunkt, ortsüblicher Umgriff

§ 3

(1) Als leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betrieb im Sinn dieses Gesetzes gilt jede selbständige Wirtschaftseinheit, die über land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen und eine Hofstelle (Abs 3) oder einen betrieblichen Mittelpunkt (Abs 4) verfügt, die es deren Bewirtschafter ermöglichen, nachhaltig und dauerhaft im Sinn des § 4 Abs 1 Z 1 lit c tätig zu sein.

(2) Als leistungsfähiger forstwirtschaftlicher Betrieb im Sinn dieses Gesetzes gilt jede selbständige Wirtschaftseinheit, die über forstwirtschaftliche Grundflächen und einen betrieblichen Mittelpunkt (Abs 4) verfügt, die es deren Bewirtschafter ermöglichen, nachhaltig und dauerhaft im Sinn des § 4 Abs 2 Z 1 lit c tätig zu sein.

(3) Als Hofstelle gilt ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude oder ein Verband von sich in einem räumlichen Naheverhältnis befindlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, von dem aus die Bewirtschaftung einer Wirtschaftseinheit gemäß Abs 1 oder 2 erfolgt.

(4) Als betrieblicher Mittelpunkt gilt ein nicht unter Abs 3 fallendes Gebäude oder oder ein nicht unter Abs 3 fallender Gebäudeverband, von dem aus die Bewirtschaftung einer Wirtschaftseinheit gemäß Abs 1 oder 2 erfolgt.

(5) Als ortsüblicher Umgriff von Bauten gemäß § 2 Abs 1 Z 2 gelten

1. Grundflächen, welche diese Bauten unmittelbar umgeben, sowie
2. Grundflächen, welche zwischen diesen Bauten liegen, die zueinander in einem betriebswirtschaftlich nachvollziehbaren räumlichen Naheverhältnis stehen (Hofverband),

und die der bestimmungsgemäßen Nutzung der Bauten dienen, wie etwa Gartenflächen im ortsüblichen Ausmaß, Parkplätze, Abstell- und Rangierflächen.“

5. § 4 lautet:

„Landwirt, Forstwirt

§ 4

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

1. wer als natürliche Person

- a) einen landwirtschaftlichen Betrieb selbst auf eigene Gefahr und Rechnung (allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder auch eigenen landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet,
 - b) innerhalb der letzten drei Jahre die Bewirtschaftung von einer in seinem Eigentum stehenden Hofstelle aus durchgeführt hat,
 - c) Grundstücke mit einem land- oder forstwirtschaftlichen Einheitswert ohne öffentliche Gelder und Viehzuschläge
 - aa) zwischen 1.500 Euro und 75.000 Euro im Eigentum hat und davon Flächen mit zumindest 75 % des Einheitswertes in den letzten drei Jahren oder
 - bb) zwischen 600 Euro und 1.499,99 Euro im Eigentum hat und davon Flächen mit zumindest 75 % des Einheitswertes in den letzten zehn Jahren
 selbst bewirtschaftet hat; und
 - d) dessen Hofstelle über das öffentliche Straßennetz, Wirtschafts- oder Forstwege und/oder Bringungsanlagen (Güter-, Alm- oder Wirtschaftswege)
 - aa) im Fall des Erwerbs von Rechten an landwirtschaftlichen Grundstücken nicht weiter als 20 km oder
 - bb) im Fall des Erwerbs von Rechten an forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Almflächen nicht weiter als 60 km
 von diesen Grundstücken entfernt liegt; oder
2. wer als natürliche Person
- a) als eine im § 7 Abs 2 Z 1 angeführte Person einen landwirtschaftlichen Betrieb ungeteilt übertragen erhalten hat, während der ersten drei 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)
 - aa) im Fall des Erwerbs von Rechten an landwirtschaftlichen Grundstücken nicht weiter als 20 km oder
 - bb) im Fall des Erwerbs von Rechten an forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Almflächen nicht weiter als 60 km
 von diesen Grundstücken entfernt liegt; oder
3. wer als natürliche Person
- a) nach Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebs oder von Eigentum an einzelnen Grundstücken von einer in seinem Eigentum stehenden Hofstelle aus im Sinn der Z 1 lit a und c tätig sein will, und
 - b) auf Grund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten gemäß Abs 3 besitzt; oder
4. die landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg, regGenmbH, oder die Baulandversicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009, „Land-Invest“) oder deren jeweilige Rechtsnachfolger, wenn diese vom Eintrittsrecht gemäß § 32 zu dem Zweck Gebrauch machen, um die Grundstücke der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung durch Landwirte oder Forstwirte zu erhalten oder wieder zuzuführen und diese Zweckbestimmung im Angebot ausdrücklich erklärt wird.
- (2) Als Forstwirt im Sinn dieses Gesetzes ist anzusehen,
1. wer als natürliche Person
- a) einen forstwirtschaftlichen Betrieb selbst auf eigene Gefahr und Rechnung (allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder auch eigenen forstwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet,
 - b) innerhalb der letzten drei Jahre die Bewirtschaftung von einem betrieblichen Mittelpunkt aus, an dem ihm eine Nutzungsbefugnis zusteht, durchgeführt hat,
 - c) Grundstücke mit einem forstwirtschaftlichen Einheitswert ohne öffentliche Gelder zwischen 1.500 Euro und 75.000 Euro im Eigentum hat und davon Flächen mit zumindest 75 % des Einheitswertes in den letzten drei Jahren selbst bewirtschaftet hat; und
 - d) dessen betrieblicher Mittelpunkt über das öffentliche Straßennetz, Wirtschafts- oder Forstwege und/oder Bringungsanlagen (Güter-, Alm- oder Wirtschaftswege) im Fall des Erwerbs von Rechten an forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht weiter als 60 km von diesen Grundstücken entfernt liegt; oder

2. wer als natürliche Person

- a) als eine im § 7 Abs 2 Z 1 angeführte Person einen forstwirtschaftlichen Betrieb ungeteilt übertragen erhalten hat, während der ersten drei Jahre nach der Übertragung, wenn der Rechtsvorgänger die Bedingungen der Z 1 lit a bis c erfüllt hat und
- b) dessen betrieblicher Mittelpunkt über das öffentliche Straßennetz, Wirtschafts- oder Forstwege und/oder Bringungsanlagen (Güter-, Alm- oder Wirtschaftswege) im Fall des Erwerbs von Rechten an forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht weiter als 60 km von diesen Grundstücken entfernt liegt; oder

3. wer als natürliche Person

- a) nach Erwerb eines forstwirtschaftlichen Betriebs oder von Eigentum an einzelnen Grundstücken von einem betrieblichen Mittelpunkt aus, an dem ihm eine Nutzungsbefugnis zusteht, im Sinn der Z 1 lit a und c tätig sein will, und
- b) auf Grund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten gemäß Abs 4 besitzt; oder

4. die landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg, regGenmbH, oder die Bauland-sicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009, „Land-Invest“) oder deren jeweilige Rechtsnachfolger, wenn diese vom Eintrittsrecht gemäß § 32 zu dem Zweck Gebrauch machen, um die Grundstücke der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung durch Landwirte oder Forstwirte zu erhalten oder wieder zuzuführen und diese Zweckbestimmung im Angebot ausdrücklich erklärt wird.

(3) 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 Käsereiwirtschaft;
 - b) Bienenwirtschaft;
 - c) landwirtschaftliche Lagerhaltung; und
 - d) Berufsjagdwirtschaft;
- 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.

Der Nachweis der erforderlichen Fähigkeiten gemäß Z 1, Z 2 und Z. 3 ist nur erbracht, wenn für die nach diesen Ziffern jeweils erforderlichen Zeiten praktischer einschlägiger Tätigkeit nachweislich eine Unfallversicherung nach dem BSVG oder dem ASVG bestand.

(4) Der Nachweis der erforderlichen Fähigkeiten (Abs 2 Z 3 lit b) wird erbracht durch

- 1. die erfolgreiche Ablegung der Facharbeiterprüfung gemäß dem Land- und Forstwirtschaftlichen Berufsausbildungsgesetz 2024 – LFBAG 2024, der Salzburger Land- und Forstwirtschaftlichen Berufsausbildungsordnung 1991 oder dem betreffenden Gesetz eines anderen Bundeslandes in den Zweigen:
 - a) Forstwirtschaft; und
 - b) Forstgarten- und Forstpflégewirtschaft;
- 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 forstwirtschaftlichen Fachschule und eine einjährige einschlägige Tätigkeit;
- 4. den erfolgreichen Abschluss der Ausbildung an einer höheren forstwirtschaftlichen Lehranstalt;

5. den erfolgreichen Abschluss des Studiums „Forstwirtschaft“ 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.

Der Nachweis der erforderlichen Fähigkeiten gemäß Z 1, Z 2 und Z 3 ist nur erbracht, wenn für die nach diesen Ziffern jeweils erforderlichen Zeiten praktischer einschlägiger Tätigkeit nachweislich eine Unfallversicherung nach dem BSVG oder dem ASVG bestand.“

6. § 6 lautet:

„Bewertung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und von Rechten

§ 6

(1) Soweit nicht eine Bewertung gemäß Abs 5 oder 6 vorzunehmen ist, sind landwirtschaftliche Grundstücke (§ 2 Abs 1 Z 1), an denen rechtsgeschäftlich Eigentum übertragen werden soll, nach dem Bodenrichtpreis zu bewerten. Zu diesem Zweck ist die Fläche des landwirtschaftlichen Grundstücks in m² mit dem für seine Bonitätsklasse in seiner Lagegemeinde im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gemäß Abs 2 verordneten Bodenrichtpreis in Euro je m² zu multiplizieren. Für die 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 und die für die einzelnen Teile ermittelten Werte zu addieren.

(2) Die Landesregierung hat jährlich mit Verordnung festzulegen

1. den nach Bonitätsklassen (§ 13a Abs 2 lit a Salzburger Flurverfassungs-Landesgesetz 1973) 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 von der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ (Statistik Austria) 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) Soweit nicht eine Bewertung gemäß Abs 5 oder 6 vorzunehmen ist, sind forstwirtschaftliche Grundstücke gemäß § 2 Abs 1 Z 1, an denen rechtsgeschäftlich Eigentum übertragen werden soll, mit dem sich aus der Addition des Sachwerts des Bestands und des Bodenwerts ergebenden Betrag zu bewerten. Sofern ein mit forstlichem Bewuchs bestocktes Grundstück einer oder mehreren Bonitätsklassen zugeordnet ist, ist es wie ein landwirtschaftliches Grundstück gemäß Abs 1 zu bewerten.

(4) Der Wert von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken mit Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden, Austraghäusern, gemäß § 48 Abs 5 ROG 2009 umgenutzten Bauten, Bauten gemäß § 2 Abs 3 Z 7 Baupolizeigesetz 1997, ortfesten Betriebseinrichtungen oder Manipulations- oder Lagerflächen (§ 2 Abs 1 Z 2), an denen rechtsgeschäftlich Eigentum übertragen werden soll, ist durch Addition des Bodenwerts gemäß Z 1, des Bauwerts gemäß Z 2 und des Werts sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

1. Der Bodenwert wird ermittelt durch Addition des gemäß lit a ermittelten Bodenwerts der Gebäudefläche der Bauten gemäß § 2 Abs 1 Z 2 samt deren ortsüblichem Umgriff (§ 3 Abs 5) und des gemäß lit b ermittelten Bodenwerts der verbleibenden Teilflächen.

a) Sofern die Gebäudefläche der Bauten gemäß § 2 Abs 1 Z 2 samt ortsüblichem Umgriff 3.000 m² nicht übersteigt, ist der Bodenwert gemäß sublit. aa und bb zu ermitteln, ansonsten gemäß Abs 5.

aa) Gebäudeflächen von Wohn- oder Austraghäusern oder gemäß § 48 Abs 5 ROG 2009 umgenutzten Bauten samt ortsüblichem Umgriff können mit bis zu 50 % des durchschnittlichen Baulandpreises der letzten drei Jahre, der in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Verordnung gemäß Abs 2 für die Lagegemeinde der Gebäudefläche festgelegt ist, bewertet werden.

bb) Gebäudeflächen von Wirtschaftsgebäuden, Bauten gemäß § 2 Abs 3 Z 7 Baupolizeigesetz 1997, ortsfesten Betriebseinrichtungen oder Manipulations- oder Lagerflächen samt ortsüblichem Umgriff können mit bis zu dem doppelten Wert des Bodenrichtpreises, der in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Verordnung gemäß Abs 2 für die Bonitätsklasse und Lagegemeinde der jeweiligen Gebäudefläche festgelegt ist, bewertet werden.

b) Die nicht nach lit a zu bewertenden Teilflächen sind gemäß Abs 1 bzw Abs 3 zu bewerten. Sofern Teilflächen im Bauland liegen, können diese mit dem Baulandpreis bewertet werden.

2. Der Bauwert ist die Summe der Werte der Bauten gemäß § 2 Abs 1 Z 2. 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) Von den Festlegungen gemäß Abs 1 bis 4 abweichende Bewertungen von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken gemäß § 2 Abs 1, an denen rechtsgeschäftlich Eigentum übertragen werden soll, auf Grund von besonderen wertbeeinflussenden Merkmalen (insbesondere Erschließungszustand, besondere Lage, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Nutzungsart, Gebäude samt Umgriff von mehr als 3.000 m²) sind von dem Antragsteller geltend zu machen und durch ein Gutachten eines dazu befugten Sachverständigen zu belegen; die Grundverkehrsbehörde kann im Einzelfall auf Grund der Einfachheit der vorzunehmenden Bewertung von der Vorlage eines solchen Gutachtens absehen.

(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.“

7. Im § 7 werden folgende Änderungen vorgenommen:

7.1. Im Abs 1:

7.1.1. In der Z 3 werden nach dem Wort „Einräumung“ die Worte „oder Übertragung“ eingefügt.

7.1.2. Nach der Z 3 wird eingefügt:

„3a. die Einräumung oder Übertragung des Rechts, ein Bauwerk auf fremden Grund zu errichten (Superädifikat);“

7.1.3. Die Z 4 lautet:

„4. die Bestandgabe von und, mit Ausnahme von Geh-, Fahr-, Bringungs-, Seil- und Leitungsrechten und der Dienstbarkeit der Schiabfahrt, die Einräumung sonstiger Nutzungs- und Benutzungsrechte an

a) einer Fläche von mehr als 0,5 ha oder

b) Gebäuden (§ 2 Abs 1 Z 2) oder Teilen davon;“

7.2. Abs 2 lautet:

„(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 landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Hofstelle 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
 - aa) eines Wohnungsgebrauchsrechts (§ 521 ABGB) oder eines höchstpersönlichen obligatorischen Wohnrechts zu Gunsten der übertragenden Person, ihres Ehegatten oder eingetragenen Partners oder
 - bb) von Fruchtgenussrechten oder sonstigen Nutzungsrechten zu Gunsten der übertragenden Person bis zu deren Pensionsantritt, höchstens jedoch bis zur Erreichung des gesetzlichen Pensionsalters
 im Zusammenhang mit einem Rechtsgeschäft gemäß lit b oder lit c;
 - e) Rechtsgeschäfte, mit denen eine Person, auf deren Seite kein leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb gemäß § 3 Abs 1 oder 2 vorhanden ist, ihr gesamtes Eigentum bzw Miteigentum an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ungeteilt an eine der lit b angeführten Personen allein oder zusammen mit ihrem Ehegatten oder eingetragenen Partner überträgt;
2. Rechtsgeschäfte mit der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg, reg-GenmbH, oder der Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009, „Land-Invest“) oder deren Rechtsnachfolger als Rechtswerber, wenn sie zum Zweck abgeschlossen werden, um die Grundstücke der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung durch Landwirte zu erhalten oder wieder zuzuführen. Im Rechtsgeschäft muss diese Zweckbestimmung ausdrücklich bestätigt und Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung getroffen sein. Für darunter fallende Rechtsgeschäfte der Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009) oder ihres Rechtsnachfolgers bedarf diese der Zustimmung der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg oder ihres Rechtsnachfolgers; über das Vorliegen eines solchen Rechtsgeschäfts hat der Grundverkehrsbeauftragte auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen; im Falle eines Rechtsgeschäfts der Baulandsicherungsgesellschaft mbH oder ihres Rechtsnachfolgers ist dazu die Zustimmung der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg oder ihres Rechtsnachfolgers vorzulegen;
3. Rechtsgeschäfte, die Gegenstand eines agrarbehördlichen Bescheides sind, der eine Maßnahme der Bodenreform verfügt oder bestätigt;
4. Pachtverträge, die
- a) mit einem Landwirt als Pächter zum Zweck der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen seines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs oder
 - b) mit einem Forstwirt als Pächter zum Zweck der forstwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen seines bestehenden forstwirtschaftlichen Betriebs
- abgeschlossen werden und dies unter ausdrücklicher Berufung auf diese Bestimmung zum Zweck des Vertrages erklären;
5. Rechtsgeschäfte gemäß Abs 1 Z 4 lit b,
- a) die Wohngebäude, Austraghäuser oder Wohnungen in solchen Gebäuden zum Gegenstand haben und auf höchstens fünf Jahre befristet sind und einen ausdrücklichen vertraglichen Ausschluss der Untervermietung enthalten, sowie, sofern der Gegenstand des Rechtsgeschäfts unter das Mietrechtsgesetz fällt, auf Grund ausdrücklicher vertraglicher Vereinbarung gemäß § 29 Abs 1 Z 3 Mietrechtsgesetz nach Ablauf der vereinbarten, fünf Jahre nicht überschreitenden Vertragsdauer aufgelöst sind und einen ausdrücklichen vertraglichen Ausschluss der Untervermietung gemäß § 11 Mietrechtsgesetz sowie der Erneuerung gemäß § 29 Abs 3 lit b Mietrechtsgesetz enthalten, oder
 - b) sonstige Gebäude zu Gegenstand haben, wenn das Gebäude durch die Bestandgabe bzw die Einräumung des sonstigen Nutzungs- oder Benutzungsrechts nicht überwiegend oder zur Gänze einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird
- und dies von den Vertragsparteien in dem Rechtsgeschäft ausdrücklich bestätigt wird;

6. 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;
7. Rechtsgeschäfte, die Grundstücke betreffen, die sonst für Zwecke des öffentlichen Verkehrs, des Wasserbaus, des Abbaus von Rohstoffen oder der Hoheitsverwaltung bestimmt sind und diese Zweckbestimmung nach Einholung einer Stellungnahme bei der zuständigen Behörde von der/dem Grundverkehrsbeauftragten bescheinigt wird;
8. Rechtsgeschäfte, die Grundstücke betreffen, die von einer Vereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 oder einer Vorgängerbestimmung erfasst werden und darin für eine Ausweisung als Bauland vorgesehen sind, wenn der Zweck des Rechtsgeschäfts der Verwirklichung der räumlichen Entwicklungsziele und -maßnahmen der Gemeinde (§ 25 Abs 2 ROG 2009) dient. Darüber hat der Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde auf Antrag des Rechtserwerbers eine Bescheinigung auszustellen;
9. Mietverträge über Gebäude oder Teile davon, die mit einer Dauer von höchstens drei Monaten im Kalenderjahr zum Zweck eines Erholungsaufenthaltes oder für Sportzwecke im Rahmen des Fremdenverkehrs abgeschlossen werden. Aufeinander folgende Mietverträge des Rechtserwerbers oder von dessen nahen Angehörigen (Z 1) gelten als einziger Mietvertrag, wobei die Dauer der einzelnen Mietverträge zusammenzurechnen ist;
10. 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 und diese Zweckbestimmung von der/dem Grundverkehrsbeauftragten bescheinigt wird; dazu ist der/dem Grundverkehrsbeauftragten von dem Rechtserwerber ein diese Zweckbestimmung bestätigendes Gutachten eines Naturschutzbeauftragten des Landes vorzulegen;
11. Rechtsgeschäfte zur Übertragung des Eigentums in das öffentliche Wassergut (§ 4 Wasserrechtsgesetz 1959) des Bundes, wenn die Übertragung in das öffentliche Wassergut als Zweck des Vertrages von den Vertragsparteien ausdrücklich bestätigt wird;
12. Rechtsgeschäfte, mit denen Eigentum an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken gemäß § 2 Abs 1 Z 1 als Ergänzungsflächen (Abs 3 Z 2) zu einer mit demselben Rechtsgeschäft in das Eigentum erworbenen oder bereits im Eigentum des Erwerbers stehenden Kernfläche (Abs 3 Z 1) erworben wird, solange das Ausmaß der durch einmaligen Erwerb oder mehrmalige Erwerbe in Anwendung dieser Ziffer erworbenen Flächen insgesamt 1.000 m² nicht übersteigt. Grundstücke und Grundstücksteile, die als Ergänzungsflächen erworben worden sind, können nicht ihrerseits als Kernflächen für den Erwerb weiterer Ergänzungsflächen dienen. Über das Vorliegen eines solchen Rechtsgeschäfts hat die/der Grundverkehrsbeauftragte auf Antrag eine Bescheinigung mit dem Inhalt gemäß Abs 4 auszustellen;
13. Rechtsgeschäfte, mit denen das Eigentum an einer Kernfläche gemäß Abs 3 Z 1 gemeinsam mit allen zu dieser gemäß Z 12 erworbenen Ergänzungsflächen übertragen wird, wenn die Kernfläche kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück gemäß § 2 Abs 1 und 2 darstellt; über das Vorliegen eines solchen Rechtsgeschäfts hat die/der Grundverkehrsbeauftragte eine Bescheinigung auszustellen;
14. 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 Rechtsgeschäfts vorliegt.

Über das Vorliegen eines solchen Rechtsgeschäfts hat die/der Grundverkehrsbeauftragte auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen; dazu ist der/dem Grundverkehrsbeauftragten die Zustimmung der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg oder ihres Rechtsnachfolgers vorzulegen;

15. 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, im Rechtsgeschäft Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung getroffen ist und diese Zweckbestimmung sowie die Vorsorge für deren Nichteinhaltung von der/dem Grundverkehrsbeauftragten bescheinigt wird; dazu ist der/dem Grundverkehrsbeauftragten vom Rechtserwerber ein diese Zweckbestimmung bestätigendes Gutachten eines Naturschutzbeauftragten des Landes vorzulegen;
16. Rechtsgeschäfte zwischen Miteigentümern von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, die nicht Teil eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes gemäß § 3 Abs 1 oder 2 sind, wenn dies von den Vertragsparteien in dem Rechtsgeschäft ausdrücklich bestätigt wird;
17. Rechtsgeschäfte zum Erwerb der für Errichtung und Betrieb
 - a) von Windkraftanlagen und deren betriebstechnisch notwendigen Nebenanlagen erforderlichen Nutzungsrechte auf im Flächenwidmungsplan als Grünland/Windkraftanlagen (GWA) gemäß § 36 Abs 1 Z 14b ROG 2009 gewidmeten Flächen,
 - b) von Agri-Photovoltaikanlagen und innovativen Agri-Photovoltaikanlagen gemäß § 3 Abs 2 Photovoltaik-Kennzeichnungsverordnung und deren betriebstechnisch notwendigen Nebenanlagen erforderlichen Nutzungsrechte auf im Flächenwidmungsplan als Flächen für freistehende Solaranlagen gemäß § 39b ROG 2009 gekennzeichneten Flächen,
 wenn dieser Zweck von den Vertragsparteien in dem Rechtsgeschäft ausdrücklich bestätigt wird und die zum Nachweis der Widmung gemäß § 36 Abs 1 Z 14b ROG 2009 bzw der Kennzeichnung gemäß § 39b ROG 2009 erforderlichen Auszüge aus dem Flächenwidmungsplan in einem ausreichenden Maßstab, zB auf Grund des SAGIS erstellte Ausdrucke oder pdf-Dokumente, beigefügt werden.“

7.3. Nach Abs 2 wird angefügt:

„(3) Im Sinne des Abs 2 Z 12 bedeuten:

1. Kernfläche:

- a) bei einem Erwerb auf Grund der erstmaligen Anwendung von Abs 2 Z 12, bei dem
 - aa) das Eigentum an der Kernfläche und an der Ergänzungsfläche mit demselben Rechtsgeschäft erworben wird, jenes Grundstück oder jener Grundstücksteil, an dem Eigentum zustimmungsfrei ohne Anwendung von Abs 2 Z 12 erworben wird;
 - bb) nur das Eigentum an der Ergänzungsfläche erworben wird, das bereits im Eigentum des Erwerbers stehende Grundstück, zu dem der Erwerb als Ergänzungsfläche erfolgt;
- b) bei einem Erwerb auf Grund nachfolgender Anwendungen von Abs 2 Z 12 die bei dem Erwerb gemäß lit a die Kernfläche darstellende Fläche;

2. Ergänzungsfläche: land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gemäß § 2 Abs 1 Z 1, die an die Kernfläche oder an eine bereits unter Anwendung von Abs 2 Z 12 erworbene Ergänzungsfläche angrenzen.

Flächen, die auf Grund einer Bescheinigung gemäß § 3 Abs 2 lit k Grundverkehrsgesetz 2001 oder gemäß § 7 Abs 2 Z 9 dieses Gesetzes in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 95/2022 erworben worden sind, gelten als Ergänzungsflächen und die auf Grund einer solche Bescheinigung erweiterten Grundstücke als Kernflächen im Sinn dieses Absatzes.

(4) Die auf Grund eines Antrags gemäß Abs 2 Z 12 von der/dem Grundverkehrsbeauftragten auszustellende Bescheinigung hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des Rechtsgeschäfts mit der Erklärung, dass es sich bei diesem um ein Rechtsgeschäft gemäß Abs 2 Z 12 handelt, einschließlich der Bezeichnung der zustimmungsfrei erworbenen Fläche und deren Ausmaß,
2. unter der Bezeichnung „Kerngrundstück“ das Grundstück, das die Kernfläche als Teil enthält oder mit dieser identisch ist,
3. eine chronologische Aufstellung der bisher zum Erwerb von Ergänzungsflächen ausgestellten Bescheinigungen und deren jeweiliger Fläche, sowie

4. das an das Grundbuchgericht gerichtete Ersuchen, die Bescheinigung bei den Einlagezahlen, in denen das Kerngrundstück vorgetragen ist bzw. die Ergänzungsfläche vorgetragen wird, ersichtlich zu machen.“

8. § 8 lautet:

„Allgemeine Voraussetzungen für die Zustimmung

§ 8

- (1) Die nach § 7 erforderliche Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn
 - a) das Rechtsgeschäft den Zielen gemäß § 1 Abs 2 nicht widerspricht, oder
 - b) ein öffentliches Interesse an Nutzung auf Grund des Rechtsgeschäfts besteht, welches eine Beeinträchtigung der Ziele des § 1 Abs 2 überwiegt

und kein Versagungsgrund gemäß § 9 vorliegt.

- (2) Ein Widerspruch zu den Zielen gemäß § 1 Abs 2 ist insbesondere dann nicht anzunehmen, wenn
 1. ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück, das nicht Teil eines leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes ist, an einen leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung übertragen wird;
 2. die in der Nutzung des Veräußerers, Verpächters, udgl. verbleibenden Teile auch nach Abtrennung der den Gegenstand des Rechtsgeschäfts bildenden land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke für einen leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb ausreichen;
 3. der ganze landwirtschaftliche Betrieb an einen Landwirt übertragen wird und als solcher Betrieb erhalten bleibt bzw der ganze forstwirtschaftliche Betrieb an einen Forstwirt übertragen wird und als solcher Betrieb erhalten bleibt; oder
 4. ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, dessen Erhaltung als selbständiger Betrieb aus land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb nicht mehr vorteilhaft erscheint, aufgeteilt wird und die Teile zur Stärkung oder Schaffung von leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben verwendet werden.

(3) Wird von dem Antragsteller geltend gemacht, dass die Zustimmungsvoraussetzungen gemäß Abs 1 lit b oder gemäß einer der Ziffern von Abs 2 vorliegen, hat er dies durch Vorlage von Unterlagen oder durch Beweisanbote (zB Zeugenvernehmung) zu belegen.“

9. § 9 lautet:

„Besondere Gründe für die Versagung der Zustimmung

§ 9

- (1) Einem Rechtsgeschäft ist die Zustimmung zu versagen, wenn
 1. zu befürchten ist, dass
 - a) land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz erworben werden, mit Ausnahme wirtschaftlich berechtigter Arrondierungen; dieser Versagungsgrund ist nicht auf Erwerbe durch die Österreichische Bundesforste AG im eigenen Namen oder im Namen der Republik Österreich anzuwenden;
 - b) land- oder forstwirtschaftliche 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; dieser Versagungsgrund ist nicht anzuwenden, wenn die Weiterveräußerung nur einen untergeordneten Teil des Gegenstandes des Rechtsgeschäfts betrifft, besonders berücksichtigungswürdige Gründe für die Weiterveräußerung vorliegen und keine Beeinträchtigung der Ziele dieses Unterabschnitts zu befürchten ist;
 - d) der Erwerb eine bloße Kapitalanlage darstellt; oder
 - e) sonst land- oder forstwirtschaftliche 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 selbständiger Betrieb jedoch im Interesse der Land- und Forstwirtschaft gelegen ist und vorteilhaft erscheint;

3. die im Zuge einer Zusammenlegung oder Flurbereinigung erzielte günstige Flurverfassung ohne stichhaltigen Grund wieder zerstört wird;
4. eine land- oder forstwirtschaftlich nachteilige Miteigentümerstruktur entsteht; eine solche ist in der Regel anzunehmen, wenn Miteigentum geschaffen, die Zahl der Miteigentümer vergrößert oder bei gleichbleibender Anzahl der Miteigentümer Miteigentum von in geringerem Grade miteinander verwandten Personen entsteht; dieser Versagungsgrund ist nicht anzuwenden auf Erwerbe durch
 - a) Ehegatten oder eingetragene Partner,
 - b) Miteigentümer eines bestehenden land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, sofern eine land- oder forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Rahmen dieses Betriebs erfolgen soll und die Miteigentumsanteile an der erworbenen Fläche jenen an dem bestehenden land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entsprechen;
5. eine land- oder forstwirtschaftlich nachteilige Agrarstruktur entsteht; eine solche ist zB anzunehmen bei
 - a) Enklavenbildung im rein land- oder forstwirtschaftlichen Siedlungs- oder Wirtschaftsraum,
 - b) Grundstückszersplitterung,
 - c) Beeinträchtigung der inneren oder äußeren Verkehrslage,
 - d) Unwirtschaftlichkeit der Betriebsführung für eine der am Rechtsgeschäft beteiligten Parteien;
6. die Gegenleistung den gemäß § 6 ermittelten Wert erheblich überschreitet;
7. die Bewirtschaftung entsprechend den Zielen dieses Gesetzes oder bei einem Erwerb zu einem anderen Zweck dessen nachhaltige Verwirklichung nicht gewährleistet ist;
8. bei Erwerb eines Rechts gemäß § 7 Abs 1
 - a) an landwirtschaftlichen Grundstücken oder an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken mit einer Fläche von mehr als 0,1 ha der Rechtserwerber kein Landwirt ist und wenigstens ein Landwirt bereit und im Stande ist, das Recht zu den gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Rechtsgeschäft und nach Maßgabe des § 32 zu erwerben (Eintrittsrecht);
 - b) an ausschließlich forstwirtschaftlichen Grundstücken mit einer Fläche von mehr als 0,1 ha der Rechtserwerber kein Land- oder Forstwirt ist und wenigstens ein Land- oder Forstwirt bereit und im Stande ist, das Recht zu den gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Rechtsgeschäft und nach Maßgabe des § 32 zu erwerben (Eintrittsrecht).

Dieser Versagungsgrund ist nicht anzuwenden, wenn auf Grund besonderer Umstände davon auszugehen ist, dass der Erwerb durch den Rechtserwerber den Zielen gemäß § 1 Abs 2 oder dem Schutzzweck der Versagungsgründe dieses Absatzes besser entspricht als der Erwerb durch einen Land- oder Forstwirt auf Grund der Ausübung des Eintrittsrechts gemäß § 32.

(2) Die Versagungsgründe gemäß Abs 1 Z 1 lit a, b und c, Z 2, 3, 4, 5, 6 sowie 8 sind nicht anzuwenden, wenn ein öffentliches Interesse an der Nutzung auf Grund des Rechtsgeschäfts und allenfalls dafür notwendiger unmittelbar folgender Rechtsgeschäfte besteht, welche die Beeinträchtigung des Schutzzweckes des jeweiligen Versagungsgrundes überwiegt.

(3) Wird von dem Antragsteller geltend gemacht, dass Umstände vorliegen, die die Anwendung eines der Versagungsgründe gemäß Abs 1 ausschließen, oder ein überwiegendes öffentliches Interesse gemäß Abs 2 besteht, das die Nichtanwendung eines der in Abs 2 angeführten Versagungsgründe rechtfertigt, hat er dies durch Vorlage von Unterlagen oder durch Beweisanbote (zB Zeugenvernehmung) zu belegen.“

10. Im § 10 werden folgende Änderungen vorgenommen:

10.1. Abs 1 und 2 lauten:

„(1) Vorbehaltlich Abs 2 sind land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke 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 7) und dürfen keiner anderen Nutzung zugeführt werden.

(2) Gemäß § 7 Abs 2 Z 8, 14 und 15 ohne Zustimmung der Grundverkehrsbehörde erworbene Grundstücke oder auf Grund einer unter Anwendung von § 8 Abs 1 lit b erteilten Zustimmung erworbene Grundstücke dürfen bis zur Realisierung der Zweckbestimmung oder des im öffentlichen Interesse gelegenen Vorhabens keiner Nutzung zugeführt werden, die deren Qualifikation als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinn des § 2 Abs 1 ausschließt. Sofern es dem Rechtserwerber in Hinblick auf die Zweckbestimmung oder auf das im öffentlichen Interesse gelegene Vorhaben nicht unzumutbar ist,

kann die Grundverkehrsbehörde mit Bescheid oder im Fall einer unter Anwendung von § 8 Abs 1 lit b erteilten Zustimmung auch durch Auflagen festlegen, in welchem Umfang eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung bis zu deren Realisierung zu erfolgen hat.“

10.2. Nach Abs 3 wird angefügt:

„(4) Ein Antrag gemäß Abs 3 ist nicht erforderlich, wenn die/der Grundverkehrsbeauftragte auf Antrag bescheinigt, dass die beabsichtigte Änderung der Nutzung mit der durch Auflagen, Bedingungen oder Befristungen oder durch Bescheid gemäß Abs 2 zweiter Satz festgelegten Nutzung gleichwertig ist.“

10a. § 12 Abs 1 lautet:

- „(1) Baugrundstücke im Sinn dieses Abschnitts sind Grundstücke oder Grundstücksteile, die
1. im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland gemäß § 30 Abs 1 ROG 2009 ausgewiesen sind, ausgenommen Grundstücke oder Grundstücksteile der Baulandkategorien
 - a) Gewerbegebiet (GG) gemäß § 30 Abs 1 Z 7 ROG 2009,
 - b) Industriegebiet (IG) gemäß § 30 Abs 1 Z 8 ROG 2009,
 - c) Zweitwohnungsgebiet (ZG) gemäß § 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009, 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 gemäß Z 1 vorgesehen sind; oder
 - d) von einem Rechtsgeschäft gemäß § 7 Abs 2 Z 14 erfasst werden, ausgenommen Grundstücke oder Grundstücksteile, die zur Gänze gemäß dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde für eine Ausweisung als Bauland der gemäß Z 1 ausgenommenen Baulandkategorien 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 zur Gänze im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland der gemäß Z 1 ausgenommenen Baulandkategorien ausgewiesen sind.“

11. Im § 14 werden folgende Änderungen vorgenommen:

11.1. Im Abs 2 werden folgende Änderungen vorgenommen:

11.1.1. Die Z 1 lit a lautet:

- „a) Übergabeverträge sowie Schenkungsverträge und sonstige unentgeltliche Rechtsgeschäfte, 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 rechtsübertragende oder - einräumende Person
- aa) ihre – wenn auch nur teilweise – Berechtigung an dem Gegenstand des Rechtsgeschäfts auf Grund eines vor mindestens zehn Jahren entstandenen Titels erworben hat oder
 - bb) die den Gegenstand des Rechtsgeschäfts bildende Wohnung seit mindestens zehn Jahren als Hauptwohnsitz oder ständigen Wohnsitz genutzt hat 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 die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehörenden Personen und ihre Ehegatten oder eingetragenen Partner.“

11.1.2. In der Z 2 werden nach der Wortfolge „Abstellplätze für Kraftfahrzeuge“ die Worte „oder Garagen“ eingefügt.

11.1.3. Die Z 4 und 5 werden durch folgende Bestimmungen ersetzt:

- „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;
5. Rechtsgeschäfte, die Grundstücke betreffen, die sonst für Zwecke des öffentlichen Verkehrs, des Wasserbaus, des Abbaus von Rohstoffen oder der Hoheitsverwaltung bestimmt sind und diese

Zweckbestimmung nach Einholung einer Stellungnahme bei der zuständigen Behörde von der/dem Grundverkehrsbeauftragten bescheinigt wird;

6. Rechtsgeschäfte zwischen Miteigentümern oder gemeinsam Bauberechtigten im Sinn des Bau-rechtsgesetzes bei aufrechtem Bestand oder zur Auflösung einer Gemeinschaft gemäß § 830 ABGB; dies gilt nicht für Erwerbe durch Wohnungseigentümer oder Baurechtswohnungseigen-tümer, außer zwischen den Partnern einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 2 Abs 10 Woh-nungseigentumsgesetz 2002;
7. Rechtsgeschäfte, die ausschließlich den Erwerb von Rechten gemäß Abs 1 an im Flächenwid-mungsplan der Gemeinde als Flugplätze (§ 35 Abs 2 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009) ausgewiesenen Grundstücken oder Teilen davon betreffen.“

11.2. Abs 4 Z 2 lautet:

„2. wenn das vertragsgegenständliche Baugrundstück in einer Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde (§ 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009) oder in einem Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet (§ 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009) liegt und eine Ausnahme von der Anzeigepflicht gemäß Abs 2 Z 1, 2, 6 oder 7 vorliegt, das Vorliegen dieser Ausnahme.“

12. § 16 Abs 1 lautet:

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

1. der Gegenstand des Rechtsgeschäfts von ihm selbst oder einer anderen Person als Hauptwohn-sitz oder ständiger Wohnsitz genutzt wird und diese Nutzung innerhalb einer gemäß Abs 3 zu bemessenden Frist auch tatsächlich aufgenommen und in weiterer Folge aufrechterhalten wird und im Fall einer späteren Herstellung weiterer selbständiger Wohnungen diese spätestens nach Ablauf der Frist gemäß Abs 3 Z 1 ebenso genutzt werden, oder
2. der Gegenstand des Rechtsgeschäfts der Erweiterung eines bestehenden Hauptwohnsitzes oder ständigen Wohnsitzes durch Errichtung oder Erweiterung von diesen ergänzenden Räumen von untergeordneter Bedeutung, Garagen, Stellplätzen, Gartenflächen bis insgesamt höchstens 500 m², Zufahrten oder auf ähnliche Weise dient und im Falle einer späteren Herstellung von selb-ständigen Wohnungen diese spätestens nach Ablauf der Frist gemäß Abs 3 Z 1 im Sinn der Z 1 genutzt werden.

Eine Erklärung gemäß Z 1 oder 2 lässt die Möglichkeit einer Zweitwohnungsnutzung im Rahmen des § 31 Abs 2 oder 3 ROG 2009 und einer touristischen Nutzung im Rahmen des 31b ROG 2009 unberührt.“

13. § 18 Abs 1 lautet:

„(1) Der Rechtserwerber hat die Nutzung des Baugrundstücks bis zum Ablauf der in der Nutzungs-erklärung angegebenen oder der von der/dem Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 16 Abs 3 oder § 17 Abs 2 festgelegten Frist aufzunehmen und dies der/dem Grundverkehrsbeauftragten innerhalb eines Mo-nats unaufgefordert durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen. Die Nutzung später hergestellter selbständiger Wohnungen ist innerhalb eines Jahres ab deren Bezugsfähigkeit aufzunehmen und der/dem Grundverkehrsbeauftragten innerhalb eines Monats unaufgefordert durch Vorlage geeigneter Unter-lagen nachzuweisen.“

14. Im § 20 Abs 3 Z 1 wird die Wortfolge „im Fall des Erwerbs“ durch die Wortfolge „im Fall eines ge-mäß § 7 Abs 1 zustimmungsbedürftigen Erwerbs“ ersetzt.

15. Im § 24 werden folgende Änderungen vorgenommen:

15.1. Im Abs 1 lautet der Einleitungssatz:

„Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, bei welchen der Rechtserwerber ein nicht-gleichgestellter Ausländer (§ 22) ist, bedürfen, sofern nicht ein bloß anzeigepflichtiges Rechtsgeschäft gemäß § 28 vorliegt, zu ihrer vollen Wirksamkeit einer Zustimmung der gemäß § 20 Abs 3 zuständigen Grundverkehrsbehörde, wenn sie zum Gegenstand haben:“

15.2. Abs 2 Z 11 lautet:

- „11. Rechtsgeschäfte zum Erwerb von Rechten gemäß Abs 1 Z 2 bis 5 an im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Flugplätze (§ 35 Abs 2 ROG 2009) ausgewiesenen Grundstücken oder Teilen davon, wenn die Vertragsparteien erklären, dass für diese eine Zivilflugplatz-Bewilligung gemäß §§ 68 ff Luftfahrtgesetz vorliegt.“

16. Im § 27 Abs 2, zweiter Satz, wird das Wort „fünf“ durch das Wort „sieben“ ersetzt.

17. Im § 28 Abs 1, erster Satz, entfällt die Wortfolge „, nicht schon unter § 24 Abs 2 Z 5 und 6 fallende“.

17a. § 29 lautet:

„Grundverkehrsrechtliches Kumulationsprinzip

§ 29

(1) Bei Vorliegen grundverkehrsrelevanter Rechtserwerbe sind die Bestimmungen der Abschnitte 1, 2 und/oder 3 nebeneinander anzuwenden. Insbesondere darf eine nach den Bestimmungen des 1. oder 3. Abschnitts dieses Hauptstücks erforderliche Zustimmung nicht erteilt werden, wenn

1. das Rechtsgeschäft auch einer Zustimmung nach den Bestimmungen des jeweils anderen Abschnitts bedarf und diese Zustimmung zu versagen ist, oder
2. die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Rechtserwerbs nach den Bestimmungen des jeweils anderen Abschnitts oder nach den Bestimmungen des Abschnitts 2 nicht gegeben sind; soweit die zuständige Grundverkehrsbehörde diese Voraussetzungen nicht von Amts wegen beurteilen kann, darf die Zustimmung nicht erteilt werden, wenn der zuständigen Grundverkehrsbehörde nicht die nach dem jeweiligen Abschnitt für die Zulässigkeit des Rechtserwerbs erforderliche Bescheinigung, Bestätigung oder Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten oder sonstige Urkunde vorliegt oder der zuständigen Grundverkehrsbehörde gegenüber nicht die nach dem jeweiligen Abschnitt für die Zulässigkeit des Rechtserwerbs erforderliche Erklärung des Rechtserwerbers abgegeben worden ist.

(2) 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

1. die erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung vorliegt oder
2. in den Fällen, in denen eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung zum Rechtserwerb nicht erforderlich ist, die Voraussetzungen für die Zulässigkeit seines Rechtserwerbs nach jedem der drei Abschnitte dieses Hauptstücks gegeben sind.

In diesen Bewilligungen, Genehmigungen udgl ist auf das Verbot der Ausübung ohne Vorliegen der Zustimmung, Urkunden oder Erklärungen hinzuweisen. Im Fall von Rechten, für deren Erwerb eine Eintragung im Grundbuch nicht erforderlich ist, hat die/ der Grundverkehrsbeauftragte über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Z 2 auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen.“

18. Im § 32 werden folgende Änderungen vorgenommen:

18.1. Abs 1 lautet:

„(1) Die zuständige Grundverkehrsbehörde hat in den Fällen, in denen die Ausübung eines Eintrittsrechts gemäß § 9 Abs 1 Z 8 oder gemäß § 26 Z 5 in Betracht kommt, vor der Erteilung der Zustimmung das Rechtsgeschäft unter kurzer Angabe der rechtsübertragenden oder -einräumenden Person (Veräußerer, Vermieter, Verpächter, udgl.), des Gegenstandes, der Gegenleistung und einer angemessen zu bemessenden Frist für die Berücksichtigung einlangender Angebote

1. den nach Lage des Gegenstandes zuständigen Gemeinden zur Kundmachung durch vierwöchigen Anschlag an deren Amtstafeln bekannt zu geben,
2. kundzumachen
 - a) im Fall des Rechtserwerbs an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken (Eintrittsrecht gemäß § 9 Abs 1 Z 8) in einer täglich oder wöchentlich erscheinenden Salzburger Zeitung, ansonsten in zwei solchen Zeitungen, sowie
 - b) im Internet auf der Homepage der zuständigen Grundverkehrsbehörde und
3. im Fall des Rechtserwerbs an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg mitzuteilen.

Die Kundmachung in zwei täglich oder wöchentlich erscheinenden Salzburger Zeitungen hat zu unterbleiben, wenn der Gegenstand des Rechtsgeschäfts nur der Erweiterung gemäß § 25 Z. 5 dienen soll. 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.“

18.2. Abs 3 lautet:

„(3) Die Ausübung des Eintrittsrechts hat gemäß Z 1 zu erfolgen und ist mit den Rechtsfolgen gemäß Z 2 bis 4 verbunden:

1. Die Bereitschaft zum Erwerb des rechtsgeschäftsgegenständlichen Rechts zu den gleichen Bedingungen wie in dem kundgemachten Rechtsgeschäft ist in annahmefähiger Form gegenüber der rechtsübertragenden oder -einräumenden Person zu bekunden. Diesem Angebot sind ein Nachweis der Fähigkeit zur Erbringung der vereinbarten Gegenleistung und eine Darstellung der Umstände, auf denen die Berechtigung zur Abgabe eines Angebots beruht, beizulegen. Sind in dem kundgemachten Rechtsgeschäft enthaltene Nebenbedingungen nur vom Rechtserwerber persönlich oder in wirtschaftlicher Weise zu erbringen, ist die Bereitschaft, zu den gleichen Bedingungen zu erwerben, auch dann als gegeben anzusehen, wenn diese Nebenbedingungen im Angebot bezeichnet sind, dafür die Leistung eines angemessenen Geldausgleichs angeboten wird und dessen Annahme für die rechtsübertragende oder -einräumende Person zumutbar ist.
2. Das Angebot gemäß Z 1 samt den dort angeführten Beilagen ist der zuständigen Grundverkehrsbehörde unter Beifügung eines Nachweises der Abgabe an die rechtsübertragende oder -einräumende Person und des Abgabedatums zur Kenntnis zu bringen. Die Grundverkehrsbehörde hat das Angebot samt Beilagen dem Rechtserwerber zur Wahrung des Parteihörs gemäß § 45 Abs. 3 AVG mitzuteilen.
3. Die Zurückziehung eines Angebots ist nur wirksam, wenn sie der zuständigen Grundverkehrsbehörde oder dem Landesverwaltungsgericht vor der Beschlussfassung über die Erteilung oder Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zugekommen ist.
4. Einem Angebot, auf Grund dessen die Zustimmung zu dem kundgemachten Rechtsgeschäft versagt worden ist, kommt bis zum Ablauf einer einmonatigen Frist ab Eintritt der Rechtskraft der Versagung gegenüber allen Parteien gemäß § 48 Abs 3 verbindliche Wirkung zu. Mit rechtskräftiger Erteilung der Zustimmung zu dem kundgemachten Rechtsgeschäft wird das Angebot gegenstandslos. Personen, die ein Angebot abgegeben haben, sind über den Beginn der einmonatigen Frist, während der ihrem Angebot verbindliche Wirkung zukommt, oder die Gegenstandslosigkeit ihres Angebots zu informieren.“

18a. Die §§ 33 bis 35 lauten:

„Verfahren bei Zuschlagserteilung

§ 33

(1) Sofern das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands von der Anwendung der Bestimmungen des 1. Hauptstückes nicht bereits offenkundig ist, durch von dem betreibenden Gläubiger vorgelegte Urkunden erwiesen oder von dem Exekutionsgericht bereits von Amts wegen erhoben worden ist oder sogleich vom Meistbietenden durch die Vorlage der entsprechenden Bestätigung, Bescheinigung oder Urkunde nachgewiesen wird, hat das Exekutionsgericht den Zuschlag unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass dieser erst wirksam wird:

1. mit der Erteilung der erforderlichen Zustimmung zum Rechtserwerb durch die zuständige Grundverkehrsbehörde oder eine an ihre Stelle tretende verwaltungsgerichtliche Entscheidung; oder
2. mit der Vorlage einer Urkunde, aus der sich ergibt, dass der Rechtserwerb keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf; als solche kommen insbesondere in Betracht:
 - a) in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken:
 - aa) eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 2 Abs 5 oder 6, oder gemäß § 7 Abs 2 Z 2, 12, 13, 14 oder 15;
 - bb) eine Erklärung des Rechtserwerbers über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 7 Abs 2 Z 1;
 - cc) eine Erklärung des Rechtserwerbers über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 2 Abs 4 in Verbindung mit den dort angeführten Unterlagen;
 - b) in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit Baugrundstücken:
 - aa) eine Bescheinigung der Bürgermeisterin/des Bürgermeisters gemäß § 12 Abs. 2;
 - bb) eine Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1; oder
 - cc) eine Selbsterklärung im Sinn des § 14 Abs 4,
 - c) in Bezug auf die Beschränkungen des Grundverkehrs mit Ausländern:
 - aa) eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 21 Abs 3;

- bb) eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 22 Abs 2;
- cc) eine Bestätigung gemäß § 28 Abs. 3
- dd) eine 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 oder 2.

(2) Der Meistbietende ist vom Exekutionsgericht aufzufordern:

1. innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Zustimmung zum Rechtserwerb gemäß Abs 1 Z 1 bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde zu beantragen, oder
2. innerhalb einer Frist von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die für den Rechtserwerb erforderlichen Urkunden gemäß Abs 1 Z 2 vorzulegen.

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

1. der Bescheid über die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung vorgelegt wird;
2. innerhalb einer Frist von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß Abs 2 Z 2 erforderlichen Urkunden vorgelegt werden; 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 1 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. nicht innerhalb der gemäß Abs 2 Z 1 festgesetzten Frist ein Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gestellt wird;
2. dem Exekutionsgericht nicht innerhalb von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß Abs 2 Z 2 erforderlichen Urkunden vorgelegt werden; 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 § 85 Abs 2 EO, soweit nicht Abs 6 anzuwenden ist.

(3) Sofern nicht deren Rechtserwerb offenkundig keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf, dürfen beim erneuten Versteigerungstermin als Bieter nur Personen zugelassen werden,

1. die dem Exekutionsgericht einen rechtskräftigen Bescheid der zuständigen Grundverkehrsbehörde oder eine an ihre Stelle tretende verwaltungsgerichtliche Entscheidung über die Zustimmung zu ihrem Rechtserwerb vorlegen; oder
2. die dem Exekutionsgericht die für ihren Erwerb erforderlichen Urkunden gemäß § 33 Abs 1 Z 2 vorlegen.

(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. nicht innerhalb der gemäß § 33 Abs 2 Z 1 festgesetzten Frist einen Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gestellt hat, oder
 2. dem Exekutionsgericht nicht innerhalb von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß § 33 Abs 2 Z 2 erforderlichen Urkunden vorgelegt 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 sein Rechtserwerb einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf, innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Zustimmung zum Rechtserwerb bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde zu beantragen, anderenfalls
2. innerhalb einer Frist von vier Monaten ab der Zustellung der Aufforderung dem Exekutionsgericht die für seinen Rechtserwerb erforderlichen Urkunden gemäß § 33 Abs 1 Z 2 vorzulegen.

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

1. der Bescheid über die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung vorgelegt wird;
2. innerhalb einer Frist von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß Abs 1 Z 2 erforderlichen Urkunden vorgelegt werden; 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 1 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. nicht innerhalb der gemäß Abs 1 Z 1 festgesetzten Frist ein Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gestellt wird;
2. dem Exekutionsgericht nicht innerhalb von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß Abs 1 Z 2 erforderlichen Urkunden vorgelegt werden; 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.“

19. Im § 36 Abs 2 wird die Wortfolge „mit Ausnahme der §§ 9 Z 9, des § 26 Z 5 und 6 und des § 32“ durch die Wortfolge „mit Ausnahme von § 9 Abs 1 Z 6 und 8, § 26 Z 5 und 6 und § 32“ ersetzt.

19a. § 37 lautet:

„Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft und freiwillige Feilbietung

§ 37

(1) Auf die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft (§§ 352 ff EO) sind die §§ 33 bis 36 entsprechend anzuwenden.

(2) Auf die freiwillige Feilbietung eines Grundstücks (§§ 87a Notariatsordnung) sind die §§ 33 bis 36 Abs 1 entsprechend anzuwenden. Für die Entscheidung der zuständigen Grundverkehrsbehörde über einen Antrag auf Zustimmung im Rahmen einer freiwilligen Feilbietung gelten die Vorschriften über den rechtsgeschäftlichen Erwerb mit Ausnahme des §§ 9 Abs 1 Z 8, des § 26 Z 5 und 6 und des § 32.“

20. § 38 Abs 3 Z 8 lautet:

- „8. Miteigentümer des Erblassers oder Vermächtnisgebers und mit diesem gemeinsam Bauberechtigte im Sinn des Baurechtsgesetzes; dies gilt nicht bei Erwerben von Todes wegen durch Wohnungseigentümer oder Baurechtswohnungseigentümer, außer für die Partner des Erblassers oder

Vermächtnisgebers in einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 2 Abs 10 Wohnungseigentumsgesetz 2002; oder“

20a. Im § 40 Abs 2 wird der Klammerausdruck „(§ 50 Abs 1 oder 2)“ durch den Ausdruck „(§ 50 Abs 1)“ ersetzt.

20b. § 44 lautet:

„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 2 oder § 35 Abs 1 Z 2;
2. eine Erklärung, als Bieter an einer erneuten Versteigerung gemäß § 34 teilnehmen zu wollen;
3. die Anzeige eines Rechtserwerbs im Rahmen einer Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft oder 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 2 oder § 35 Abs 1 Z 2;
2. eine Erklärung, als Bieter an einer erneuten Versteigerung gemäß § 34 teilnehmen zu wollen;
3. die Anzeige eines Rechtserwerbs im Rahmen einer Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft oder 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.“

21. Im § 45 werden folgende Änderungen vorgenommen:

21.1. (Verfassungsbestimmung) Abs 1 lautet:

„(1) (Verfassungsbestimmung) Die Landesregierung hat zu bestellen;

1. eine rechtskundige Bedienstete oder einen rechtskundigen Bediensteten des Landes zur/zum weisungsfreien Grundverkehrsbeauftragten und
2. eine ebenso qualifizierte Person als deren (dessen) Stellvertretung und
3. im Fall einer längerfristigen Verhinderung der/des Grundverkehrsbeauftragten oder ihrer/seiner Stellvertretung eine weitere ebenso qualifizierte Person als weitere Stellvertretung.“

21.2. Abs 3 lautet:

„(3) Die/der gemäß Abs 1 Z 1 bestellte Grundverkehrsbeauftragte ist bei der Besorgung der ihr/ihm gemäß diesem Gesetz zukommenden Aufgaben an keine Weisungen gebunden. Die Landesregierung hat das Recht, sich über alle Gegenstände ihrer bzw seiner Geschäftsführung zu unterrichten.“

21.3. Im Abs 4 wird angefügt:

„Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes der Salzburger Landesregierung sind in diesem Umfang nur an die Weisungen der/des Grundverkehrsbeauftragten gebunden. Dies gilt auch für die als Stellvertretung gemäß Abs 1 Z 2 bestellte Person, soweit sie nicht als Vorsitzende(r) der Grundverkehrskommission gemäß § 46 Abs 5 oder der Ausnahmenkommission gemäß § 47 Abs 3 in Verbindung mit § 46 Abs 5 weisungsfrei tätig wird.“

22. Im § 46 werden folgende Änderungen vorgenommen:

22.1. (Verfassungsbestimmung) Abs 1 erhält folgende Fassung:

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

1. als Vorsitzende oder Vorsitzendem:
 - a) der/dem Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 45 Abs 1 Z 1
 - b) deren/dessen Vertreter(in) gemäß § 45 Abs 1 Z 2 oder
 - c) einer rechtskundigen Bediensteten oder einem rechtskundigen Bediensteten des Landes gemäß Abs 2 Z 1 und
2. drei besitzenden Mitgliedern, und zwar
 - a) einer Vertreterin oder einem Vertreter der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg mit spezifischen land- oder forstwirtschaftlichen Kenntnissen,
 - b) einer oder einem land- oder forstwirtschaftlichen Amtssachverständigen sowie
 - c) einer Vertreterin oder einem Vertreter der Bezirksbauernkammer jenes Bezirks, in welchem die Mehrheit der Fläche(n) liegt, die den Gegenstand des Rechtserwerbs bilden.“

22.2. Abs 2 lautet:

„(2) Die/ der Grundverkehrsbeauftragte hat zu bestellen:

1. nach Maßgabe des Geschäftsanfalls eine/einen oder mehrere zusätzliche Vorsitzende gemäß Abs 1 Z 1 lit c;
2. nach Einholung eines Vorschlages der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg die besitzenden Mitglieder gemäß Abs 1 Z 2 lit a und lit c sowie für den Fall einer Verhinderung jeweils eine Vertretung (Ersatzmitglieder); die/ der Grundverkehrsbeauftragte hat die Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg zur Erstattung von Vorschlägen aufzufordern; wird ein solcher nicht innerhalb von zwei Monaten erstattet, kann die Bestellung ohne Vorliegen eines solchen erfolgen; sowie
3. eine/einen land- und forstwirtschaftliche(n) Amtssachverständige(n) gemäß Abs 1 Z 2 lit b sowie für den Fall einer Verhinderung jeweils eine Vertretung (Ersatzmitglied) oder nach Maßgabe des Geschäftsanfalls zwei oder mehrere land- und forstwirtschaftliche Amtssachverständige gemäß Abs 1 Z 2 lit. b, die einander im Falle der Verhinderung vertreten.“

22.3. Abs 4 lautet:

„(4) Die anstelle der/des Grundverkehrsbeauftragten mit dem Vorsitz betrauten Mitglieder gemäß Abs 1 Z 1 lit b oder lit c sowie die besitzenden Mitglieder und deren Ersatzmitglieder gemäß Abs 1 Z 2 haben bei Antritt ihres Amtes in die Hand der oder des Grundverkehrsbeauftragten das Gelöbnis strengster Unparteilichkeit und gewissenhafter Erfüllung der mit dem Amt verbundenen Pflichten abzulegen. Darüber ist eine Niederschrift aufzunehmen.“

22.4. Die Abs 7 und 8 lauten:

„(7) An den Beratungen der Grundverkehrskommission kann jeweils eine Vertreterin oder ein Vertreter der Gemeinden, in denen die Flächen liegen, die den Gegenstand des Rechtserwerbs bilden, beratend teilnehmen. Die Teilnahme kann auch in Form einer Video- oder Telefonkonferenz stattfinden.

(8) Die Geschäfte und Kanzleiarbeiten der Grundverkehrskommission sind im Amt der Salzburger Landesregierung zu führen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes der Salzburger Landesregierung sind in diesem Umfang nur an die Weisungen der oder des Vorsitzenden der Grundverkehrskommission gebunden. Die/der Vorsitzende der Grundverkehrskommission hat von ihrem/seinem Weisungsrecht zur möglichst zweckmäßigen Vorbereitung der Sitzungen der Grundverkehrskommission sowie zur möglichst zweckmäßigen Umsetzung der Willensbildung der Grundverkehrskommission Gebrauch zu machen.“

22.5. Abs 10 lautet:

„(10) Die Entschädigung für die Teilnahme an den Sitzungen der Grundverkehrskommission erfolgt auf der Grundlage einer von der Landesregierung zu erlassenden Verordnung.“

23. (Verfassungsbestimmung) § 47 lautet:

„Kommission zur Erteilung von Ausnahmen („Ausnahmekommission“)

§ 47

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

1. als Vorsitzende oder Vorsitzendem:
 - a) der/dem Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 45 Abs 1 Z 1

- b) deren/dessen Vertreter/in gemäß § 45 Abs 1 Z 2 oder
- c) einer rechtskundigen Bediensteten oder einem rechtskundigen Bediensteten des Landes gemäß Abs 2 Z 1 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/ der Grundverkehrsbeauftragte hat zu bestellen:
 - 1. nach Maßgabe des Geschäftsanfalls eine bzw einen oder mehrere zusätzliche Vorsitzende gemäß Abs 1 Z 1 lit c;
 - 2. nach Einholung eines Vorschlages der Wirtschaftskammer Salzburg und der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg die beisitzenden Mitglieder gemäß Abs 1 Z 2 lit a und lit b sowie für den Fall einer Verhinderung jeweils eine Vertretung (Ersatzmitglieder); die/der Grundverkehrsbeauftragte hat die jeweilige Interessenvertretung zur Erstattung von Vorschlägen aufzufordern; wird ein solcher nicht innerhalb von zwei Monaten erstattet, kann die Bestellung ohne Vorliegen eines solchen erfolgen; sowie
 - 3. eine/einen raumordnungsfachliche(n) Amtssachverständige(n) gemäß Abs 1 Z 2 lit c sowie für den Fall einer Verhinderung jeweils eine Vertretung (Ersatzmitglied).“

24. Im § 48 Abs 2 werden folgende Änderungen vorgenommen:

24.1. Nach der Z 4 wird eingefügt:

- „5. im Fall eines gemäß § 7 Abs 1 zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäfts ein Bewirtschaftungskonzept für die dauerhafte ordnungsgemäße land- oder forstwirtschaftliche Bewirtschaftung oder bei Erwerb zu einem anderen Zweck ein Konzept für die nachhaltige Verwirklichung dieses Zwecks.“

24.2. Nach dem dritten Satz wird angefügt:

„Unterlagen, deren Vorlage sich regelmäßig als erforderlich oder zweckmäßig erweist, können von der zuständigen Grundverkehrsbehörde auf der im Internet gemäß § 72 Abs 4 eingerichteten Homepage bekannt gegeben werden.“

25. § 50 lautet:

„Zulässigkeit der grundbücherlichen Durchführung

§ 50

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

- 1. ein rechtskräftiger Bescheid der zuständigen Grundverkehrsbehörde oder eine verwaltungsgerichtliche Entscheidung über die erfolgte Zustimmung oder eine Bescheinigung der zuständigen Grundverkehrsbehörde gemäß § 43 Abs. 3; oder
- 2. ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Urkunde, aus dem bzw der sich ergibt, dass der Rechtserwerb keiner Zustimmung bedarf; als solche kommen insbesondere in Betracht:
 - a) in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken:
 - aa) eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 2 Abs 5 oder 6, oder gemäß § 7 Abs 2 Z 7, 10, 12, 13 14 oder 15;
 - bb) eine Bescheinigung der Bürgermeisterin/des Bürgermeisters gemäß § 7 Abs 2 Z 8;
 - cc) ein Bescheid der Agrarbehörde im Sinn des § 7 Abs 2 Z 3; oder
 - dd) eine Bestätigung einer Ingenieurkonsulentin/eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen oder des Vermessungsamtes über die Geringwertigkeit von Trennstücken (§ 7 Abs 2 Z 6);
 - b) in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit Baugrundstücken:
 - aa) eine Bescheinigung der Bürgermeisterin/des Bürgermeisters gemäß § 12 Abs 2;
 - bb) eine Bescheinigung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 14 Abs 2 Z 3 oder 5;

- cc) eine Bestätigung einer Ingenieurkonsulentin/eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen oder des Vermessungsamtes über die Geringwertigkeit von Trennstücken (§ 14 Abs 2 Z 2); oder
- dd) eine Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1;
- c) in Bezug auf die Beschränkungen des Grundverkehrs mit Ausländern:
 - aa) eine Bescheinigung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 21 Abs 3
 - bb) eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 22 Abs 2;
 - cc) eine Bestätigung einer Ingenieurkonsulentin/eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen oder des Vermessungsamtes über die Geringfügigkeit von Trennstücken (§ 24 Abs 2 Z 10); oder
 - dd) 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:
 - aa) eine Erklärung der Vertragsparteien gemäß § 2 Abs 4 oder § 7 Abs 2 Z 17 in Verbindung mit den dort angeführten Unterlagen;
 - bb) eine Erklärung der Vertragsparteien über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 7 Abs 2 Z 1, 4, 5, 11 oder 16;
 - b) in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit Baugrundstücken: eine Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4,
 - c) in Bezug auf die Beschränkungen des Grundverkehrs mit Ausländern:
 - aa) die Erklärung des Rechtserwerbers gemäß § 21 Abs 2;
 - bb) die Erklärung des Rechtserwerbers gemäß § 22 Abs 3; oder
 - cc) die Erklärung der Vertragsparteien über das Vorliegen einer der Voraussetzungen gemäß § 24 Abs 2 Z 1 bis 4 oder 11.
- (2) Weiters dürfen Rechte an Grundstücken im Grundbuch eingetragen werden, wenn der Verbücherung 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.
- (3) Die Beschränkungen des Abs 1 und 2 gelten nicht für die Eintragung von Pfandrechten.
- (4) Die einer Eintragung des Eigentums an einer Ergänzungsfläche zu Grunde liegende Bescheinigung gemäß § 7 Abs 4 ist bei der Einlagezahl oder den Einlagezahlen, in denen das Kerngrundstück vorgetragen ist bzw die Ergänzungsfläche vorgetragen wird, unter Bezeichnung der betroffenen Grundstücke ersichtlich zu machen (§ 7 Abs 2 Allgemeines Grundbuchslegungsgesetz).
- (5) Die Abs 1 bis 4 sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Urkundenhinterlegungsgesetzes auf durch Urkundenhinterlegung erfolgende Rechtserwerbe (zB an Superädifikationen gemäß § 435 ABGB) sinngemäß anzuwenden.
- (6) Das Grundbuchsgericht hat die zuständige Grundverkehrsbehörde von Eintragungen im Grundbuch auf Grund einer Erklärung der Vertragsparteien gemäß § 2 Abs 4 in Verbindung mit den dort angeführten Unterlagen, auf Grund einer Erklärung der Vertragsparteien gemäß § 7 Abs 2 Z 1, 4, 5, 11, 16 oder 17 auf Grund einer Selbsterklärung gemäß oder im Sinn des § 14 Abs 4 oder auf Grund einer Erklärung gemäß den § 21 Abs 2, § 22 Abs 3 oder § 24 Abs 2 Z 1 bis 4 oder 11 zu verständigen.“

25a. Im § 55 Abs 1 werden folgende Änderungen vorgenommen:

25a.1. Nach dem Wort „sind“ wird die Wortfolge „bei begründetem Verdacht eines Verstoßes gegen dieses Gesetz, gegen eine auf seiner Grundlage erlassene Verordnung, einen Bescheid oder eine Bescheinigung“ eingefügt.

25a.2. In der Z 3 wird nach dem Wort „erforderlichen“ der Klammerausdruck „(einschließlich elektronisch vorhandenen)“ eingefügt.

25a.3. Die Z 4 und 5 entfallen.

25a.4. Der letzte Satz wird durch folgende Bestimmungen ersetzt: „Die Befugnisse gemäß Z 1 bis 3 dürfen nur im jeweils notwendigen Umfang und nur auf die gelindeste dem Zweck entsprechende Weise ausgeübt werden. Soweit in den Unterlagen (Z 3) sensible Daten (Art 9 DSGVO) enthalten sind, ist der betroffenen Person vor der Einsichtnahme Gelegenheit zur Unkenntlichmachung zu geben.“

26. Nach § 55 wird eingefügt:

„Besondere melderechtliche Kontrollbefugnisse

§ 55a

Zur Überprüfung der Richtigkeit und Vollständigkeit von gegenüber der Grundverkehrsbehörde gemachten Angaben und zur Kontrolle der Einhaltung grundverkehrsrechtlicher Verpflichtungen, insbesondere der Nutzungsverpflichtungen gemäß den §§ 18 Abs 1 und 3, 25 Z 2 und 4, 27 Abs 3 und 4 sowie § 28, ist die jeweils zuständige Grundverkehrsbehörde berechtigt, auf automationsunterstütztem Weg Einsicht in das Zentrale Melderegister zu nehmen und insbesondere in Wege einer Verknüpfungsanfrage gemäß § 16a Abs 3 Meldegesetz 1991 auch objektbezogene Abfragen durchzuführen.“

27. Im § 62 werden folgende Änderungen vorgenommen:

27.1. Im Abs 1 wird die Wortfolge „die/der Grundverkehrsbeauftragte“ durch die Wortfolge „die zuständige Grundverkehrsbehörde“ ersetzt.

27.2. Im Abs 2 wird die Wortfolge „der/des Grundverkehrsbeauftragten“ durch die Wortfolge „der zuständigen Grundverkehrsbehörde“ ersetzt.

27.3. Im Abs 3 wird die Wortfolge „die/der Grundverkehrsbeauftragte“ durch die Wortfolge „die zuständige Grundverkehrsbehörde“ ersetzt.

28. Nach § 62 wird eingefügt:

„Wiederaufnahme des Verfahrens

§ 62a

(1) Wird das Verfahren, in dem die Zustimmung zu einem zwischenzeitlich grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb erteilt worden ist, gemäß §§ 69 f AVG durch die zuständige Grundverkehrsbehörde wiederaufgenommen, ist der die Wiederaufnahme bewilligende oder verfügende Bescheid auf deren Antrag im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat zur Folge, dass eine nachträgliche Entscheidung über die Zustimmung zu dem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit erlangt, die erst nach dem Zeitpunkt, zu dem der Antrag auf Anmerkung beim Grundbuchgericht eingelangt ist, bücherliche Rechte erlangt haben. Eine gegen den die Wiederaufnahme bewilligenden oder verfügenden Bescheid erhobene Beschwerde steht deren Anmerkung im Grundbuch nicht entgegen.

(2) Wird in dem wiederaufgenommen Verfahren die Zustimmung rechtskräftig versagt oder wird der verfahrenseinleitende Antrag zurückgezogen, hat das Grundbuchgericht die Eintragung auf Antrag der zuständigen Grundverkehrsbehörde zu löschen.

(3) Wird der die Wiederaufnahme bewilligende oder verfügende Bescheid auf Grund einer dagegen erhobenen Beschwerde behoben oder wird in dem wiederaufgenommen Verfahren die Zustimmung rechtskräftig erteilt, hat die Grundverkehrsbehörde dies dem Grundbuchgericht unverzüglich mitzuteilen. Das Gericht hat sodann die Anmerkung nach Abs 1 von Amts wegen zu löschen.“

29. Im § 63 werden folgende Änderungen vorgenommen:

29.1. Abs 1 Z 9 lautet:

„9. es unterlässt, die Aufnahme der Nutzung gemäß § 18 Abs 1 fristgerecht der/dem Grundverkehrsbeauftragten nachzuweisen.“

29.2. Abs 2 Z 1 lautet:

„1. mit einer Geldstrafe von mindestens 500 € und höchstens 50.000 € und für den Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu fünf Wochen;“

29.3. Abs 4 lautet:

„(4) Die Verjährungsfristen gemäß § 31 Abs 1 VStG (Verfolgungsverjährung) und gemäß § 31 Abs 2 VStG (Strafbarkeitsverjährung) beginnen erst mit der Kenntnis der zuständigen Grundverkehrsbehörde von dem strafbaren Verhalten.“

29a. Im § 67 Z 3 wird der Ausdruck „Tageszeitungen gemäß § 32 Z 2“ durch den Ausdruck „täglich oder wöchentlich erscheinenden Salzburger Zeitungen (§ 32 Abs 1 Z 2)“ ersetzt.

30. § 70 lautet:

„Verweisungen

§ 70

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

1. Aktiengesetz (AktG), BGBl Nr 98/1965; Gesetz BGBl I Nr 178/2023;
2. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB), JGS Nr 946/1811; Gesetz BGBl I Nr 33/2024;
3. Allgemeines Grundbuchsanklegungsgesetz (All. G.A.G), BGBl Nr 2/1930; Gesetz BGBl I Nr 112/2003;
4. Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG), BGBl. Nr. 51/1991 (WV); Gesetz BGBl. I Nr. 88/2023;
5. Anerbengesetz, BGBl Nr 106/1958; Gesetz BGBl I Nr 38/2019;
6. Arbeitskräfteüberlassungsgesetz (AÜG), BGBl Nr 196/1988; Gesetz BGBl I Nr 11/2024;
7. Außerstreitgesetz (AußStrG), BGBl I Nr 111/2003; Gesetz BGBl I Nr 91/2024;
8. Baurechtsgesetz (BauRG), RGBI Nr 86/1912; Gesetz BGBl I Nr 30/2012;
9. Bewertungsgesetz 1955 (BewG 1955), BGBl. Nr. 148/1955; Gesetz BGBl. I Nr. 135/2024;
10. Exekutionsordnung (EO), RGBI Nr 79/1896; Gesetz BGBl I Nr 136/2023;
11. Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994), BGBl Nr 194/1994; Gesetz BGBl I Nr 130/2024;
12. Heimarbeitsgesetz 1960, BGBl Nr 105/1961; Gesetz BGBl I Nr 110/2024;
13. Jurisdiktionsnorm (JN), RGBI Nr 111/1895; Gesetz BGBl I Nr 61/2022;
14. Land- und Forstwirtschaftliches Berufsausbildungsgesetz 2024 (LFBAG 2024), BGBl I Nr 42/2024;
15. Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl Nr 3/1930; Gesetz BGBl I Nr 190/2013;
16. Meldegesetz 1991 (MeldeG), BGBl Nr 9/1992; Gesetz BGBl I Nr 160/2023;
17. Mietrechtsgesetz (MRG), BGBl. Nr. 520/1981; Gesetz BGBl. I Nr. 12/2025;
18. Migrationsverordnung 2012, BGBl II Nr 143/2012;
19. Notariatsordnung, RGBI Nr 75/1871; Gesetz BGBl I Nr 93/2024;
20. Privatstiftungsgesetz (PSG), BGBl Nr 694/1993; Gesetz BGBl I Nr 104/2019;
21. Urkundenhinterlegungsgesetz (UHG), BGBl Nr 326/1974; Gesetz BGBl I Nr 86/2021;
22. Vereinsgesetz 2002 (VerG), BGBl I Nr 66; Gesetz BGBl I Nr 133/2024;
23. Verwaltungsstrafgesetz 1991 (VStG), BGBl. Nr. 52/1991 (WV); Gesetz BGBl. I Nr. 34/2024;
24. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl I Nr 70; Gesetz BGBl I Nr 92/2024.

31. Nach § 72 wird angefügt:

„Inkrafttreten novellierter Bestimmungen; Übergangsbestimmungen dazu

§ 73

(Zu LGBI Nr/2025)

(1) Das Inhaltsverzeichnis sowie die §§ 1 Abs 2, 2 Abs 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7, (§) 3, 4, 6, 7 Abs 1, 2, 3 und 4, (§) 8, 9, 10 Abs 1, 2 und 4, 12 Abs 1, 14 Abs 2 und 4, (§) 16, 18 Abs 1, 20 Abs 3, 24 Abs 1 und 2, 27 Abs 2, 28 Abs 1, (§) 29, 32 Abs 1 und 3, (§) 33, 34, 35, 36 Abs 2, (§) 37, 38 Abs 3, 40 Abs 2, (§) 44, 45 Abs 1, 3 und 4, 46 Abs 1, 2, 4, 7, 8 und 10, (§) 47, 48 Abs 2, (§) 50, 55 Abs 1, (§) 55a, 62 Abs 1, 2 und 3, (§) 62a, 63 Abs 1, 2 und 4, (§) 67 sowie § 70 in der Fassung des Gesetzes LGBI Nr/2025 treten mit in Kraft. (Verfassungsbestimmung) Die §§ 45 Abs 1, 46 Abs 1 und 47 Abs 1 in der Fassung des Gesetzes LGBI Nr/2025 treten mit in Kraft.

(2) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes LGBI Nr/2025 als land- und forstwirtschaftliche Amtssachverständige, raumordnungsfachliche Amtssachverständige und als deren Ersatzmit-

glieder bestellten Beisitzer der Grundverkehrskommission und der Ausnahmekommission gelten als gemäß § 46 Abs 2 Z 3 bzw als gemäß § 47 Abs 2 Z 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr /2025 bestellt.

(3) Bis zur Erlassung der Verordnung gemäß § 46 Abs 10 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/2025 richtet sich die Entschädigung für die Teilnahme an den Sitzungen der Grundverkehrskommission und der Ausnahmekommission weiterhin nach dem Kollegialorgane-Sitzungsentschädigungsgesetz.

(4) Die §§ 62 und 62a sind auch auf vor Inkrafttreten des Gesetzes LGBl Nr/2025 verwirklichte Sachverhalte anzuwenden. § 62a ist auch auf die Wiederaufnahme von Verfahren anzuwenden, in denen die grundverkehrsbehördliche Zustimmung auf der Grundlage des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 erteilt worden ist.

(5) § 63 Abs 1 Z 9 in der Fassung LGBl Nr/2025 ist auf vor dessen Inkrafttreten abgelaufene Fristen zur Vorlage geeigneter Unterlagen zum Nachweis der Aufnahme der Nutzung gemäß § 18 Abs 1 anzuwenden, wenn die erforderlichen Unterlagen nicht innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten der/dem Grundverkehrsbeauftragten unaufgefordert nachgereicht werden.

(6) § 63 Abs. 4 in der Fassung LGBl Nr/2025 ist auch auf vor dem Inkrafttreten von LGBl Nr/2025 begangene Verwaltungsübertretungen gemäß § 63 Abs 1 anzuwenden, für die im Zeitpunkt deren Inkrafttretens noch keine Verjährung gemäß § 31 Abs 1 VStG (Verfolgungsverjährung) oder § 31 Abs 2 VStG (Strafbarkeitsverjährung) eingetreten ist.

(7) Abweichend von § 63 Abs 2 sind Verwaltungsübertretungen gemäß § 63 Abs 1 bis zum Ablauf der 31. Dezember 2027 von den Bezirksverwaltungsbehörden zu bestrafen. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes LGBl Nr/2025 bei der/dem Grundverkehrsbeauftragten anhängige Verwaltungsstrafverfahren sind von den Bezirksverwaltungsbehörden fortzuführen. Zum Ablauf des 31. Dezember 2027 bei den Bezirksverwaltungsbehörden anhängige Verwaltungsstrafverfahren sind von diesen fortzuführen.

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

A. Allgemeines:

1. Das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 ist mit 1. März 2023 in Kraft getreten. Es liegen nunmehr die ersten Vollzugserfahrungen vor, denen mit der gegenständlichen Novelle Rechnung getragen wird. Im Einzelnen wird auf die Erläuterungen zu den jeweiligen Bestimmungen verwiesen, in denen auch auf die durch die Änderungen zu lösenden Problemstellungen näher eingegangen wird.

B. Verfassungsrechtliche Grundlagen; Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

1. Art 15 Abs 1 und 9 B-VG (im Detail wird auf die Ausführungen in den Erläuterungen zur Stammfassung des Gesetzes [BlgLT 26, 6. Sess der 16. GP] zu den jeweiligen verfassungsrechtlichen Rahmenbedingungen verwiesen), sowie Art 11 Abs 2 B-VG hinsichtlich des § 63 Abs 4.

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 auch hier auf die Vorbemerkungen der Erläuterungen zur Stammfassung des Gesetzes zu den Bestimmungen des 1., 2. und 3. Abschnitts („Unionsrechtlicher Rahmen“) verwiesen.

D. Finanzielle Auswirkungen:

Das Vorhaben hat keine ins Gewicht fallenden negativen finanziellen Auswirkungen auf die Haushalte der Gebietskörperschaften.

E. Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens:

Im Begutachtungsverfahren haben die Landesgruppe Salzburg des Österreichischen Städtebundes, der Salzburger Gemeindeverband, die Wirtschaftskammer Salzburg, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg, die Landwirtschaftskammer für Salzburg, die Salzburg AG für Energie, Verkehr und Telekommunikation, die Notariatskammer für Salzburg, die Salzburger Rechtsanwaltskammer sowie das Bezirksgericht St. Johann im Pongau eine inhaltliche Stellungnahme erstattet.

1. Den in einzelnen Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen, Verbesserungsvorschlägen etc wird wie folgt Rechnung getragen:

1.1. Ergänzung der Erläuterungen zu § 1 (Pkt 1.2) im Hinblick auf die von der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg geäußerten Bedenken zur Gefahr einer Fehlinterpretation der Zielbestimmung im § 1 Abs. 2.

1.2. Ergänzung des § 2 Abs 3 und 4 sowie der Erläuterungen dazu im Hinblick auf die von der Wirtschaftskammer Salzburg, der Notariatskammer für Salzburg und der Salzburger Rechtsanwaltskammer geäußerte Kritik, dass für die vier in § 2 Abs 3 Z 2 des Entwurfs nicht angeführten Baulandkategorien (Ländliches Kerngebiet, Dorfgebiet, Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe und Sonderfläche) keine Parteinserklärung vorgesehen ist, sondern nach wie vor eine Bescheinigung des Grundverkehrsbeauftragten erforderlich sein soll. Dieser Kritik wird insofern Rechnung getragen, als nunmehr auch für Grundstücke dieser Baulandkategorien eine Parteinserklärung vorgesehen ist, sofern diese unbebaut sind.

1.3. Änderung des § 4 Abs 3 und Neueinfügung des § 4 Abs 4 als Reaktion auf den Hinweis der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg, dass die Bestätigung der für den „Landwirt kraft Ausbildung“ gemäß § 4 Abs 2 S.GVG 2023 zum Nachweis der erforderlichen fachlichen Eignung in einigen Ziffern vorgesehenen Praxiszeiten zT auf wenig glaubwürdige Weise durch den Veräußerer selbst, der an dem Rechtsgeschäft interessiert ist, erfolgt. Als Abhilfe für diesen Missbrauch ist in den jeweiligen letzten Absätzen des § 4 Abs 3 und 4 der Nachweis von Praxiszeiten durch den Nachweis des Bestehens einer Unfallversicherung vorgesehen.

1.4. Entfall des Faktors „1,2“ in der Formel zur Berechnung des Bodenrichtpreises; dieser wurde von der Kammer für Land- und Forstwirtschaft als preistreibend abgelehnt.

1.5. Änderung des § 7 Abs 2 Z 1 lit b als Reaktion auf die Befürchtung der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg, dass die Möglichkeit, einen landwirtschaftlichen Betrieb auch von einem betrieblichen Mittelpunkt aus zu führen, die Gefahr eröffnet, dass Teile einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftungseinheit im Rahmen der ungeteilten Übergaben im Familienkreis abgetrennt werden könnten, da zB auch eine Alm als betrieblicher Mittelpunkt eines landwirtschaftlichen Betriebs deklariert und mit ausreichenden Flächen als leistungsfähiger Betrieb abgetrennt werden könnte. Anstelle des von der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg vorgeschlagenen Verzichts auf den neu eingeführten Begriff „betrieblicher Mittelpunkt“ wird der Ausnahmetatbestand im § 7 Abs 2 Z 1 lit b auf die ungeteilte Übergabe von landwirtschaftlichen Betrieben mit Hofstelle eingeschränkt.

1.6. Änderung des § 7 Abs 2 Z 5 durch die Neueinfügung einer lit a, wonach eine Zustimmungsfreiheit bei der Einräumung von Bestands- oder sonstigen Nutzungsrechten an Wohnobjekten nur bei zeitlicher Befristung vorgesehen ist.

1.7. Ergänzung der Ausnahmetatbestände durch die neue Z 17 im § 7 Abs 2 in Umsetzung des Vorschlags der Salzburg AG, auch für die Einräumung von Nutzungsrechten für die Errichtung und den Betrieb von Agri-PV- und Windkraftanlagen eine Ausnahme von der Zustimmungspflicht vorzusehen.

1.8. Ergänzung des § 12 Abs 1 Z 1 in Umsetzung des Vorschlags der Wirtschaftskammer Salzburg, auch Grundstücke in den Baulandkategorien Gewerbe- und Industriegebiet aus dem Begriff des Baugrundstücks auszunehmen.

1.9. Ergänzung des § 16 Abs 1 Z 2 als Reaktion auf die Stellungnahme des Salzburger Gemeindeverbandes, wonach der Verzicht auf die Anführung der derzeit in § 16 Abs 1 Z 2 S.GVG 2023 angeführten Beispiele als nicht zielführend bezeichnet und stattdessen vorgeschlagen wurde, die zusätzlich erwerbbarer Gartenflächen auf 500 m² zu beschränken. Die damit verbundene weitere Forderung des Gemeindeverbandes, die Gemeinden zu ermächtigen, einen anderen Wert festzulegen vorgeschlagen, wird nicht verfolgt.

1.10. Anpassung des § 34 Abs 2 als Reaktion auf den Hinweis des Bezirksgericht St. Johann im Pongau.

1.11. Ergänzung des § 37 durch den neu angefügten Abs 2 als Reaktion auf den Hinweis der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg, wonach dafür Sorge getragen werden muss, dass der Versagungsgrund der Überschreitung der Gegenleistung gemäß § 9 Abs 1 Z 6 nicht durch die freiwillige Feilbietung gemäß § 37 umgangen werden kann.

F. Zu den einzelnen Bestimmungen:

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

1. Eine dem geltenden § 1 Abs 2 vergleichbare Zielbestimmung wurde erstmalig in das Salzburger Grundverkehrsgesetz 1993 aufgenommen. Zielbestimmungen wurden auch im Salzburger Grundverkehrsgesetz 1997 und im Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 beibehalten, wobei in diesen Gesetzen übereinstimmend die „die Sicherung einer (...) bäuerlichen Land- oder Forstwirtschaft“ zum Ziel der gesetzgeberischen Handlungen erklärt wurde.

Die Erhaltung und Stärkung der bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft gehört daher seit jeher zu den zentralen Zielen der gesetzlichen Regelungen des Rechtserwerbs an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, weshalb die ausdrückliche Anführung der „bäuerlichen“ Land- und Forstwirtschaft wieder in die Zielbestimmung aufgenommen wird.

2. Die im neuen Abs 2 enthaltene Zielbestimmung geht von einem gestuften Schutzzweck der Bestimmungen über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr aus:

2.1. Grundsätzlich werden durch die Bestimmungen des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs alle leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe kleiner und mittlerer Größe, unabhängig davon, ob sie als bäuerliche Betriebe oder anders, etwa durch eine juristische Person als Rechtsträger, geführt werden, geschützt. Nicht leistungsfähige Betriebe, insbesondere solche, in denen nur eine hobbymäßige land- oder forstwirtschaftliche Nutzung von Grund und Boden erfolgt, fallen hingegen nicht in den Schutzzweck der Bestimmungen über den land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehr. Von den in den Schutzzweck der Bestimmungen des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs fallenden Betrieben sind jedoch die in deren Schutzzweck fallenden Grundflächen zu unterscheiden: Seit Inkrafttreten des Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 kommt es für das Vorliegen eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks gemäß § 2 Abs 1 Z 1 S.GVG 2023 nicht mehr wie nach dem Grundverkehrsgesetz 2001 auf die Zuordnung zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb kraft „Widmung“, sondern ausschließlich auf dessen land- oder forstwirtschaftliche Nutzung im Sinne von § 2 Abs 4 S.GVG 2023 (im Hinblick § 2 Abs 7) an. Auch von nicht leistungsfähigen Betrieben oder bloßen Hobbybetrieben in diesem Sinne land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen stellen daher land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gemäß § 2 Abs 1 Z 1 S.GVG 2023 dar und sind auf deren Erwerb die zum Schutz leistungsfähiger,

insbesondere bäuerlicher land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe dienenden Bestimmungen des grünen Grundverkehrs, zB das Eintrittsrecht gemäß § 32 S.GVG 2023, anzuwenden. Was unter einem leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zu verstehen ist, ergibt sich aus den Definitionen des leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betriebs im § 3 Abs 1 und des leistungsfähigen forstwirtschaftlichen Betriebes im § 3 Abs 2, die auf die jeweiligen Einheitswertgrenzen für in § 4 Abs 1 Z 1 lit c bzw § 4 Abs 2 Z 1 lit c verweisen. Diesem grundsätzlichen Schutzzweck dienen die Bestimmungen über die Zustimmungsbedürftigkeit von Rechtsgeschäften und über die Erteilung der Zustimmung zu Rechtsgeschäften.

2.2. Darüber hinaus zielen die Bestimmungen über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr jedoch auf einen besonderen, intensivierten Schutz derjenigen leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe kleiner und mittlerer Größe, die als bäuerliche Betriebe geführt werden, da diese der Landesnatur und der gewachsenen land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftungsweise am besten entsprechen; dies wird durch die Einfügung der Wortfolge „insbesondere bäuerlichen“ vor der Wortfolge „land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben“ zum Ausdruck gebracht.

3. Den Erläuterungen zu § 8 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1993 (BlgLT 481, 5. Sess der 10. GP) folgend gehört es zum Begriff eines bäuerlichen Betriebs, dass dieser in Form der Selbstbewirtschaftung durch persönliche Arbeitsleistung und damit persönlicher Anwesenheit des Betriebsinhabers und gegebenenfalls seiner Familienangehörigen und eventuell eigener land- oder forstwirtschaftlicher Dienstnehmer geführt wird. Diese Merkmale sind charakteristisch für den typischen land- oder forstwirtschaftlichen Familienbetrieb und entsprechen auch der landläufigen Vorstellung von einem bäuerlichen Betrieb. Aus diesen Merkmalen ist ersichtlich, dass ein bäuerlicher Betrieb nur durch natürliche Personen geführt werden kann. Diesem besonderen Schutzzweck dienen die Bestimmungen über das Einbieteverfahren, die Personen, die einen bäuerlichen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb führen, den Vorrang gegenüber anderen Erwerbern einräumen. Der solcherart besondere geschützte und privilegierte Personenkreis wird im neuen § 4 unter den Bezeichnungen „Landwirt“ und „Forstwirt“ definiert.

4. Das im geltenden § 1 Abs 2 zusätzlich enthaltene Merkmal der wirtschaftlichen Gesundheit für einen unter den Schutzzweck der Bestimmungen über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr fallenden Betrieb entfällt, da diesem kein über das Merkmal der „Leistungsfähigkeit“ hinausgehender normativer Gehalt zukommt.

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

Zu Abs 1:

Vorbemerkungen:

1. Die geltende Regelung des § 2 Abs 1 legt fest, welchen Flächen der Status von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zukommt und unterscheidet zwischen (unbebauten) „Feld- und Waldstücken“ in der Z 1 (im Folgenden als „unbebaute land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke“ bezeichnet) und mit land- oder forstwirtschaftlichen Bauten bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen in der Z 2 (im Folgenden als „bebaute land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke“ bezeichnet). Bis auf eine geringfügige Abweichung – die Z 2 lit b enthält nicht den in der Z 1 lit b erster Aufzählungspunkt enthaltenen Tatbestand der Zuführung zu einem anderen Zweck, der die Wiederaufnahme einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung nicht oder nur vorübergehend ausschließt – sind die alternativen Voraussetzung für das Vorliegen eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes in den jeweiligen lit a bis c der Z 1 und der Z 2 ident und enthalten als Kernelement jeweils eine gegenwärtige oder frühere tatsächliche land- oder forstwirtschaftliche Nutzung.

2. Die unterschiedslose Zuschreibung des Status als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück unter Anknüpfung an die tatsächliche land- oder forstwirtschaftliche Nutzung in Z 1 wie auch in Z 2 berücksichtigt nicht, dass zwischen unbebauten und bebauten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken die folgenden wesentlichen Unterschiede bestehen:

2.1. In rechtlicher Hinsicht steht die Art der Nutzung von unbebauten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken grundsätzlich (von Sonderfällen abgesehen wie zB befristete Anbauverbote zur Ausrottung oder Eindämmung von Schädlingen) im freien Ermessen des Betriebsinhabers, während die Art der Nutzung von bebauten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken sehr weitgehend durch das Bau- und Raumordnungsrecht reguliert ist.

2.2. Im Hinblick auf die Permanenz der tatsächlichen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung werden unbebaute land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke in der Regel fortwährend land- oder forstwirtschaftlich genutzt, während bebaute land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke je nach Lebenssituation und Interessenlage des Eigentümer auch längere Zeit ungenutzt bleiben oder einer außerlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden (zB Vermietung eines gerade nicht benötigten Wirtschaftsgebäudes an

Nicht-Landwirte zu Lagerzwecken oder eines gerade nicht benötigten Austraghauses an Nicht-Landwirte).

2.3. Im Hinblick auf die Nachfrage am Immobilienmarkt sind unbebaute land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke in der Regel – abgesehen von vereinzelten Hobbylandwirten – nur für Land- oder Forstwirte oder sonstige Inhaber land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe von Interesse, während nicht oder nicht mehr land- oder forstwirtschaftlich genutzte bebaute land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke auch für außerlandwirtschaftliche Nutzer von erheblichen Interesse sein können, zB für die Nutzung als Hauptwohnsitz, Neben- oder Zweitwohnsitz oder für eine außerlandwirtschaftliche wirtschaftliche Nutzung.

3. Die im Pkt 2 dargestellten Unterschiede zwischen unbebauten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und bebauten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken haben auf Grund der geltenden Fassung des § 2 Abs 1 Z 2 insbesondere die im Pkt 3.1. und 3.2. dargestellten Auswirkungen. Diesen ist gemein, dass in allen beschriebenen Fällen auf Antrag die Bescheinigung gemäß § 2 Abs 3, dass es sich bei den betroffenen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen nicht um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke handelt, ausgestellt werden muss. Damit unterliegen diese Grundstücke nicht mehr den dem Schutz der leistungsfähigen, insbesondere bäuerlichen Landwirtschaft dienenden Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, sind frei und ohne Preisbeschränkung veräußerbar und besteht die Gefahr, dass dadurch die Agrarstruktur gravierend beeinträchtigende „Inseln“ fremden Eigentums in dem für eine zweckmäßige Bewirtschaftung besonders bedeutsamen Hofbereich geschaffen werden.

3.1. Arbeitet der Eigentümer eines Hofes außerhalb der Landwirtschaft und bewirtschaftet den Hof daher nicht selbst, sondern hat die unbebauten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke an andere Landwirte verpachtet, während die nicht benötigten Wohn- und Wirtschaftsgebäude leer stehen, behalten die unbebauten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke ihren Status als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, während die bebauten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken gemäß dem geltenden § 2 Abs 1 Z 2 lit b nach einer Leerstandsdauer von zwanzig Jahren ihren Status als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke verlieren.

3.2. Werden die nicht benötigten Wohn- und Wirtschaftsgebäude hingegen entgegen ihrem baurechtlichen Verwendungszweck an Nicht-Landwirte zur Nutzung für außerlandwirtschaftliche Zwecke vermietet, zB der Stall als Lager für einen Gewerbebetrieb oder das Wohnhaus als Hauptwohnsitz, verlieren die bebauten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke auf Grund des geltenden § 2 Abs 1 Z 2 lit c bereits nach zehn Jahren verwendungszweckfremder Nutzung ihren Status als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke. Dies gilt gleichermaßen zB auch für Almhütten, die Nicht-Landwirten für Freizeit Zwecke zur Verfügung gestellt werden, und für die Vermietung von Austraghäusern, die gerade nicht für die Beherbergung der Altbauern benötigt werden.

3.3. Zu diesen für den Schutzzweck des grünen Grundverkehrs gemäß § 1 Abs 2 („Erhaltung, Stärkung oder Schaffung von leistungsfähigen, insbesondere bäuerlichen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben kleiner und mittlerer Größe entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes“) nachteiligen Folgen auf Grund der geltenden Fassung des § 2 Abs 1 Z 2 kommen noch weitere, sich aus dem Raumordnungsrecht ergebende Einschränkungen:

3.3.1. Gemäß § 5 Z 4 ROG 2009 ist ein bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betrieb „nur gegeben, wenn eine Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) vorhanden ist“.

§ 48 Abs 1 Z 1 ROG 2009 sieht unter Verweis auf § 5 Z 4 ROG 2009 als Zulässigkeitsvoraussetzung für land- und forstwirtschaftliche Bauten in der Widmungskategorie Grünland/Ländliches Gebiet gemäß § 36 Abs 1 Z 1 ROG 2009, in der die weitaus meisten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe liegen, vor, dass „ein land- und/oder forstwirtschaftlicher Betrieb bereits besteht“.

Kommt einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb (im Sinn des Raumordnungsgesetzes 2009) das Wohn- oder das Wirtschaftsgebäude abhanden, liegt daher im raumordnungsrechtlichen Sinne kein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb mehr vor, was zur Folge hat, dass – zumindest in der Widmungskategorie Grünland/Ländliches Gebiet – die Errichtung land- oder forstwirtschaftlicher Bauten nicht mehr zulässig ist.

3.3.2. Auch eine Einzelbewilligung zur Neugründung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes gemäß § 46 Abs 3 Z 4 ROG 2009 kommt gemäß § 46 Abs 5 ROG 2009 nur in Betracht, wenn eine für einen leistungsfähigen Betrieb ausreichende Flächenausstattung gegeben ist; zudem erscheint es idR wenig naheliegend, dass die Gemeinde bei der Ausübung des ihr eingeräumten Planungsermessens bei der Entscheidung über die Erteilung einer Einzelbewilligung davon ausgeht, dass ein besonderer Grund für die Ausnahme gemäß § 46 Abs 2 Z 1 ROG 2009 vorliegt, wenn der Verlust der Hofstelle durch den

Betriebsinhaber selbst durch die Veräußerung des Wohn- oder des Wirtschaftsgebäudes herbeigeführt wurde.

4. Das Zusammenspiel dieser Faktoren führt dazu, dass sich bei der derzeitigen Fassung von § 2 Abs 1 Z 2 der freie Abverkauf von bebauten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken nach Ablauf der in lit b bzw lit c festgelegten Frist nicht verhindern lässt und damit Folgen eintreten, die den Fortbestand als land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb und die Bewahrung einer der unbehinderten land- oder forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung zuträglichen Agrarstruktur erheblich gefährden. Dies steht nicht im Einklang mit dem Ziel der Bestimmungen des grünen Grundverkehrs, leistungsfähige, insbesondere bäuerliche land- und forstwirtschaftliche Betriebe zu erhalten und zu stärken.

Grundgedanke der Z 2 lit a bis e:

Um die in den Vorbemerkungen dargestellten Schwächen zu beseitigen, wird in Bezug auf bebaute land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke nicht mehr an die tatsächliche gegenwärtige oder vergangene land- oder forstwirtschaftliche Nutzung, sondern an den baurechtlichen Status der darauf errichteten land- oder forstwirtschaftlichen Bauten – konkret an den baurechtlich festgelegten Verwendungszweck als land- oder forstwirtschaftliche Wohn- oder Wirtschaftsgebäude, der nur durch eine Änderung des Verwendungszwecks durch die Baubehörde verloren geht – angeknüpft.

Damit ist gewährleistet, dass bei einem bebauten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück der Verlust des Status als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück nur auf raumordnungsrechtskonforme Weise eintreten kann. Darüber hinaus wird durch das Anknüpfen an die baurechtliche Festlegung des Verwendungszwecks die Rechtssicherheit hinsichtlich der Frage, ob ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück gemäß § 2 Abs 1 Z 2 vorliegt, wesentlich erhöht, da der Nachweis in der Regel durch Vorlage des Baubewilligungsbescheides oder des Bescheides zur Änderung des Verwendungszwecks erfolgen kann. Dies erleichtert auch wesentlich die Abgabe der Erklärung durch die Vertragsparteien, dass sich auf Grundstücken bzw Grundstücksteilen bestimmter, für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung unbedeutender Baulandkategorien keine land- oder forstwirtschaftliche Bauten befinden.

Zu lit a:

Es wird davon ausgegangen, dass der Großteil der Fälle durch die lit a und die dort normierte Anknüpfung an den explizit festgelegten Verwendungszweck als land- oder forstwirtschaftliches Wohn- oder Wirtschaftsgebäude oder als Austraghaus abgedeckt ist. Auf Grund der gewählten Formulierung ergibt sich, dass bei einer Änderung des Verwendungszwecks durch Bescheid der Baubehörde der Status als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück in Fällen der lit a endet.

Die lit b bis d ergänzen die neue lit a.

Zu lit b:

Die lit b erfasst jene land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude und Austraghäuser, für die mangels Baubewilligung keine explizite Festlegung des Verwendungszwecks vorliegt, insbesondere noch bestehende Bauernhäuser aus früheren Jahrhunderten. Ob ein solcher Fall vorliegt, kann nur aus Indizien erschlossen werden, wobei dafür in erster Linie die Lage (zB für Einzelgehöfte typische Streulage außerhalb von geschlossenen Ortschaften), die bauliche Gestaltung (zB Vorhandensein von für eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung typischen Räumlichkeiten und sonstigen baulichen Anlagen, regionale Bautypologie) und die räumliche Anordnung (zB der regional typischen Anordnung von separaten Bauten zu einer den Hofraum bildenden Baugruppe) maßgeblich sein werden. Subsidiär können sich Indizien auch aus Plänen (zB dem Franziszeischen Kataster), aus der im Errichtungszeitpunkt geltenden Rechtslage, insbesondere in Hinblick auf die Frage, ob seinerzeit bereits Bewilligungspflicht bestand, sowie aus sonstigen Urkunden, zB in den Bauakten vorhandene Dokumente über Umbaumaßnahmen, die Anhaltspunkte dafür bieten, dass von einem land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäude oder von einem Austraghaus ausgegangen worden ist, ergeben. In Einzelfall kann daher eine Kontaktaufnahme mit dem Bauamt der Gemeinde zweckmäßig sein.

Zu lit c:

Die lit c erfasst den in § 48 Abs 5 ROG 2009 geregelten Sonderfall der ohne Einzelbewilligung zulässigen Umnutzung von im Hofverband gelegenen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, zB weil für diese kein land- oder forstwirtschaftlicher Betriebsbedarf mehr gegeben ist (Z 2), und nimmt damit die im vorletzten Satz von § 48 Abs 5 ROG 2009 enthaltene Klarstellung, dass „diese Bauten ... im Sinn der grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen (§ 2 Abs. 1 GVG 2001) weiterhin als der Landwirtschaft gewidmet“ gelten, auf.

Zu lit d:

Die lit d erfasst die gemäß § 2 Abs 3 Z 7 Baupolizeigesetz 1997 keiner Baubewilligung bedürftenden „Bauten, die im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle außerhalb des Baulandes oder bebauten Gebietes in größerer Entfernung von Bauten in ortsüblicher Weise und überwiegende aus Holz errichtet werden bzw sind, keinen Aufenthaltsraum aufweisen und nur der Aufbewahrung von land- oder forstwirtschaftlichen Geräten, Erntegütern, Holz oder Torf oder der Haltung von Bienenvölkern dienen oder als Unterstand für das Weidevieh genutzt werden“.

Zu lit e:

Die lit e berücksichtigt schließlich die „ortsfesten Betriebseinrichtungen sowie Lager- und Manipulationsflächen“, sofern sie Teil eines leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes gemäß § 3 Abs 1 oder 2 sind.

Zu Abs 2:**Zu Z 3:**

Flächen, die im Flächenwidmungsplan als Verkehrsflächen gemäß § 30 ROG 2009 ausgewiesen sind, können vor Errichtung der widmungsgemäßen Verkehrsanlage (Verkehrsfläche selbst samt dazugehörigen baulichen Anlagen) auf Grund ihrer bisherigen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gemäß § 2 Abs 1 darstellen, weshalb der rechtsgeschäftliche Erwerb von Rechten an diesen gemäß § 7 Abs 1 zustimmungsbedürftig sein kann. Dies gilt allerdings nicht mehr, sobald die widmungsgemäße Verkehrsanlage errichtet worden ist, da die Fläche selbst dann, wenn sie noch innerhalb der letzten zwanzig Jahre land- oder forstwirtschaftlich genutzt worden sein sollte, den Status als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück gemäß der ersten Alternative des § 2 Abs 1 Z 1 lit b verloren hat, da sie einem anderen Zweck zugeführt worden ist, der die Wiederaufnahme der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft ausschließt.

Im Interesse der Verwaltungsökonomie erfasst die neue Z 3 diese ebenfalls an die Widmung der Grundfläche im Flächenwidmungsplan anknüpfende Fallgruppe als eigenen Tatbestand. Da die Errichtung einer Verkehrsfläche auf einem Grundstück augenfällig in Erscheinung tritt und die Verwirklichung dieses Tatbestandes in Verbindung mit der im Salzburger Geographischen Informationssystem (SAGIS) leicht feststellbaren Flächenwidmung leicht erkennbar ist, ermöglichen – und das ist der eigentliche verwaltungsentlastende Effekt – die neuen Abs 3 und 4, dass der Nachweis für das Nichtvorliegen eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes auf Grund dieser neuen Z 3 durch Parteierklärung erbracht werden kann.

Zu Z 4:

1. Das Luftfahrtgesetz - LFG unterscheidet unter dem Obergriff „Flugplatz“ zwischen Flughäfen und Flugfeldern. Gemäß § 64 LFG ist „Flughafen (...) ein öffentlicher Flugplatz, der für den internationalen Flugverkehr bestimmt ist und über die hierfür erforderlichen Einrichtungen verfügt“. Gemäß § 65 Abs 1 LFG ist „Flugfeld (...) ein Zivilflugplatz, der nicht Flughafen ist“. Gemäß § 63 LFG ist „öffentlicher Flugplatz (...) ein Zivilflugplatz, für den Betriebspflicht besteht (§ 75 Abs 5) und der von allen Teilnehmern am Luftverkehr unter den gleichen Bedingungen benützt werden kann. Alle übrigen Zivilflugplätze sind Privatflugplätze“.

2. Gemäß § 68 Abs 1 und 2 LFG dürfen Zivilflugplätze nur mit einer Zivilflugplatz-Bewilligung betrieben werden, für deren Erteilung im Fall von Flughäfen das Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie und im Fall von Flugfeldern die Bezirksverwaltungsbehörde zuständig ist. Gemäß § 35 Abs 2 ROG 2009 sind auch Flugplätze „unter Kenntlichmachung der jeweiligen Verwendung ebenfalls als Verkehrsflächen auszuweisen“.

3. Flugplätze kommen für eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung nicht in Betracht. Im Sinn der Verwaltungsvereinfachung werden daher auch Flächen, auf die sich eine nach dem Luftfahrtgesetz erteilte Zivilflugplatz-Bewilligung gemäß § 68 ff LFG bezieht, vom Begriff des land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks ex lege ausgenommen. Flugplätze werden als eigene Kategorie angeführt, obwohl sie schon von den in Z 3 angeführten Verkehrsflächen gemäß § 35 ROG 2009 erfasst sind, da für diesen Ausnahmetatbestand nicht gelten soll, dass der Flugplatz bzw die zugehörigen Bodeneinrichtungen bereits errichtet worden sein müssen, da nicht damit zu rechnen ist, dass zwischen der Erteilung der Zivilflugplatz-Bewilligung und deren Inanspruchnahme ein Zeitraum vergeht, in dem aus Sicht des grünen Grundverkehrs ein Fortbestehen der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung geboten erscheint. Erweiterungsflächen in räumlicher Nähe zu bestehenden Flugplätzen sind auch emissionsbedingt für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet.

Vorbemerkungen zu den Abs 3 und 4:

1. § 2 Abs 2 lit d GVG 2001 sah vor, dass „Grundstücke oder Teile davon in Gemeinden oder Gemeindeteilen mit vorwiegend städtischem Charakter, die durch Verordnung der Landesregierung bestimmt werden“, jedenfalls keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke im Sinn des Grundverkehrsgesetzes 2001 waren. Gemäß § 37 Abs 1 GVG 2001 galt § 1 der Grundverkehrsgesetz-Durchführungsverordnung, (LGBI Nr 65/1985) als eine auf Grund dieser Verordnungsermächtigung erlassene Verordnung. Gemäß dieser Verordnung fanden die Vorschriften über den Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken in den angeführten Katastralgemeinden keine Anwendung.

Diese Regelung war einfach zu vollziehen, da sie von den Grundbuchsgewerichten unmittelbar anzuwenden war und es keiner Bescheinigung einer (Grundverkehrs-)Behörde bedurfte. Durch das Abstellen auf ganze Katastralgemeinden waren von der Ausnahme jedoch auch Bereiche mitumfasst, denen schwerlich ein „vorwiegend städtischen Charakter“ zugeschrieben werden kann, zB die beiderseits der Moosstraße in der Stadt Salzburg gelegenen Flächen, wodurch den dort gelegenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundflächen der Schutz durch die Bestimmungen über den land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehr auf sachlich nicht begründbare Weise entzogen war.

2. Die Ausnahmebestimmung des § 2 Abs 2 lit d GVG 2001 samt deren Verordnungsermächtigung wurde nicht in das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 übernommen. Auf Grund des Entfalls ihrer gesetzlichen Grundlage ist die Grundverkehrsgesetz-Durchführungsverordnung mit Inkrafttreten des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 aus dem Rechtsbestand ausgeschieden (siehe dazu Pkt 2.3 der Erläuterungen § 2 Abs 2 S.GVG 2023; BlgLT 26, 6. Sess der 16. GP) und ist nur noch auf die unter die Übergangsbestimmung gemäß § 72 Abs 2 Z 1 bis 4 S.GVG 2023 fallenden Erwerbsfälle anzuwenden.

2.1. Auf Grund des Entfalls des § 2 Abs 2 lit d GVG 2001 müssen nunmehr auch für die bis zum Inkrafttreten des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 ausgenommenen Katastralgemeinden Bescheinigungen gemäß § 2 Abs 3, dass es sich nicht um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke handelt, (im Folgenden kurz als „Negativbescheinigung“ bezeichnet) ausgestellt werden, die gegenüber dem Grundbuchsgewicht als Nachweis dienen, dass kein Zustimmungsbescheid erforderlich ist (§ 50 Abs 1 Z 2 lit a, erster Aufzählungspunkt).

Die diesbezügliche Rechtslage des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 ist in dicht bebauten Siedlungskernen, zB in der Salzburger Altstadt, in denen für jedermann offensichtlich ist, dass kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt, überschießend. Zum anderen macht § 2 Abs 2 Z 2 einen Vorbehalt zugunsten von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden, ortsfesten Betriebseinrichtungen oder Austraghäusern, deren Vorhandensein auf einem Grundstück trotz Baulandwidmung nicht zum Verlust des Status als land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken führt.

2.2. Das der Ausstellung einer Negativbescheinigung gemäß § 2 Abs 2 Z 2 vorangehende Ermittlungsverfahren erfordert daher in vielen Fällen, in denen die antragsgegenständliche Fläche bebaut ist, nicht nur eine Abklärung der Flächenwidmung, sondern auch Erhebungen, ob die Bebauung unter den Vorbehalt zugunsten der im § 2 Abs 2 Z 2 angeführten Bauten fällt, womit ein erheblicher Verwaltungsaufwand verbunden sein kann. Um den damit verbundenen Arbeitsaufwand der Rechtsvertreter und der Behörde sowie die Verzögerungen bei der Durchführung von Rechtsgeschäften und die anfallenden Kosten zu reduzieren, ist eine Änderung der geltenden Abs 3 und 4 erforderlich.

3. Die neuen Abs 3 und 4 wählen nun einen Mittelweg zwischen dem Modell des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 und dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023, indem sie an die im § 30 Abs 1 ROG 2009 vorgesehenen Baulandkategorien anknüpfen und folgendermaßen differenzieren:

3.1. In den Baulandkategorien „Ländliches Kerngebiet“ und „Dorfgebiet“ sind bauliche Anlagen für land- oder forstwirtschaftliche Betriebe ausdrücklich vorgesehen (§ 30 Abs 1 Z 4 lit b und Z 5 lit b ROG 2009). Es kann daher davon ausgegangen werden, dass im Bereich dieser beiden Widmungskategorien land- oder forstwirtschaftliche Bauten besonders zahlreich sind und einen relativ hohen Anteil an der Gesamtbebauung haben. Weiters hat ein für die einzelnen Baulandkategorien gemäß § 30 Abs 1 ROG 2009 durchgeführter Vergleich der LFBIS-Standortdaten mit den Standortdaten von Gebäuden mit Adressen ergeben, dass der Anteil der land- oder forstwirtschaftlichen Bebauung in den Gebieten der Baulandkategorien „Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe“ und „Sonderfläche“ bei vergleichsweise geringer Gesamtbebauung höher ist als in den Gebieten mit Widmungen in den verbleibenden Baulandkategorien.

3.2. Für bebaute Grundstücke in den vier Baulandkategorien „Ländliches Kerngebiet“, „Dorfgebiet“, „Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe“ und „Sonderfläche“ sprechen daher gute (statistisch belastbare) Gründe für das Vorliegen eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks, weshalb im Fall von bebauten Grundstücken dieser Baulandkategorien zum Nachweis, dass gemäß § 2 Abs 2 Z 2 kein land- oder

forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt, auch weiterhin eine Bescheinigung des Grundverkehrsbeauftragten erforderlich ist.

3.3. In den verbleibenden Baulandkategorien ist der Anteil der land- oder forstwirtschaftlichen Bebauung bei einer zum Teil sehr hohen Gesamtbebauung sehr niedrig (unter 2 %), sodass eine Entbindung des Grundverkehrsbeauftragten von der Verpflichtung zur Ausstellung von land- oder forstwirtschaftlichen Negativbescheinigungen einen erheblichen Entlastungseffekt mit sich bringt. Für in dieser Baulandkategorie gewidmete Flächen ist der Nachweis, dass gemäß § 2 Abs 2 Z 2 kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt, durch eine in den Vertrag aufzunehmende Parteierklärung zu erbringen (im Folgenden kurz als „Negativerklärung“ bezeichnet). Da gemäß § 2 Abs 2 Z 2 als Bauland gewidmete Grundstücke bzw Grundstücksteile, die unbebaut sind, per definitionem keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke sind, kann dieses Modell auch für gänzlich unbebaute Grundstücke der vier Baulandkategorien „Ländliches Kerngebiet“, „Dorfgebiet“, „Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe“ und „Sonderfläche“ zur Anwendung kommen.

Zu Abs 3:

1. Im Abs 3 wird unter Bezugnahme auf die Tatbestände des Abs 2 festgelegt, in welchen Fällen der Nachweis für das Vorliegen der Voraussetzungen eines dieser Tatbestände in Form einer bloßen Parteierklärung („Negativerklärung“) erbracht werden kann. Dies gilt für den bereits bestehenden Tatbestand des Abs 2 Z 1 (Übertragung aus dem Eisenbahnbuch) und die neu eingefügten Tatbestände des Abs 2 Z 3 (Verkehrsflächen mit widmungsgemäß errichteten Verkehrsanlagen) und des Abs 2 Z 4 (Flugplätze) uneingeschränkt. Im Hinblick auf den Tatbestand des Abs 2 Z 2 (Ausweisung als Bauland) ist jedoch zu differenzieren: Im neuen Abs 3 Z 2 werden jene Baulandkategorien festgelegt, für die der Nachweis durch bloße Parteierklärung („Negativerklärung“) sowohl für bebaute als auch für unbebaute Flächen in Betracht kommt, während im neuen Abs 3 Z 3 die vier verbleibenden Baulandkategorien angeführt werden, für die ein Nachweis durch Parteierklärung nur für vollständig unbebaute Flächen vorgesehen ist. Für die von Abs 2 Z 5 (rechtmäßig mit nicht land- oder forstwirtschaftlichen Bauten bebaute Bauplätze = Abs 2 Z 3 alt) erfassten Fälle ist in jedem Fall eine Bescheinigung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß Abs 5 erforderlich.

2. Die Grundfläche, für die der Nachweis durch Parteierklärung („Negativerklärung“) erbracht werden kann, muss nicht notwendigerweise nur unter einen einzigen der Tatbestände des Abs 3 fallen, sondern kann auch aus Teilflächen, die unter jeweils verschiedene Tatbestände des Abs 3 fallen, zusammengesetzt sein, etwa wenn sich die Grundfläche aus Teilen zusammensetzt, die als Reines Wohngebiet und als Erweitertes Wohngebiet gewidmet sind. Der Ausdruck „ausschließlich“ bringt jedoch klar zum Ausdruck, dass die antragsgegenständliche Fläche jedoch keine Teilflächen umfassen darf, die unter keinen der Tatbestände des Abs 3 fallen. Wenn auch nur eine geringfügige Teilfläche der antragsgegenständlichen Fläche nicht die in Abs 3 Z 1, 2 oder 3 angeführten Voraussetzungen erfüllt, kann der Nachweis, dass kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt, nur durch die Bescheinigung des Grundverkehrsbeauftragten erbracht werden.

3. Im Unterschied zur Bescheinigung durch den Grundverkehrsbeauftragten kann der Nachweis durch Parteierklärung nur in Zusammenhang mit einem konkreten Rechtsgeschäft erbracht werden.

Zu Abs 4:

Abs 4 legt unter Bezugnahme auf Abs 3 im Interesse der Klarheit fest, welchen Inhalt die Parteierklärung jeweils aufzuweisen hat und welche Beweismittel dafür dem Grundbuchsgericht vorzulegen sind. Der Inhalt der Parteierklärung entspricht dabei dem jeweiligen Tatbestand des Abs 2 Z 1, 2, 3 und 4.

Für Grundstücke im Sinn des Abs 2 Z 1 genügt die Vorlage eines aktuellen Grundbuchsauszuges, da der Umstand, dass eine Einlagezahl aus dem Eisenbahnbuch in das Grundbuch übertragen worden ist, auf dem jeweiligen Grundbuchsauszug durch den Vermerk „Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012“ ersichtlich gemacht ist.

Für Grundstücke im Sinn des Abs 2 Z 2 (Bauland), Abs 2 Z 3 (Verkehrsflächen mit widmungsgemäß errichteten Verkehrsanlagen) und Abs 2 Z 4 (Flugplätze) ist als Beleg ein Auszug aus dem Flächenwidmungsplan vorzulegen. Nicht zwingend, aber am einfachsten kann dies in Form eines mithilfe des online zugänglichen Salzburger Geographischen Informationssystem („SAGIS“) erstellten Ausdrucks oder eines pdf-Dokuments erfolgen. Der Maßstab eines solchen Dokuments kann nicht ziffermäßig festgelegt werden, sondern hängt von dem Umfang der Grundfläche, für die die Parteierklärung abzugeben ist, sowie bei aus mehreren Widmungskategorien zusammengesetzten Gesamtflächen von der Kleinteiligkeit der einzelnen Teilflächen ab.

Zu Abs 5:

1. Diese Bestimmung legt die Voraussetzungen für die Bescheinigung der/des Grundverkehrsbeauftragten fest, welche in den von den Abs 3 und 4 nicht erfassten Fällen auszustellen ist. Um nicht alle verbleibenden Fallgruppen erschöpfend aufzählen zu müssen, ist Abs 5 als subsidiäre Regelung zu jenen Fällen, in denen eine Parteienerklärung gemäß Abs 4 abgegeben werden kann, formuliert.

Die wichtigsten von Abs 5 erfassten Fallgruppen sind:

- die dem § 2 Abs 2 Z 4 (neu) zu unterstellenden Fallkonstellationen,
- Rechtserwerbe an Grundflächen, die zumindest teilweise eine der verbleibenden, im Abs 3 Z 2 nicht ausdrücklich angeführten Baulandkategorien, nämlich „Ländliches Kerngebiet“ (§ 30 Abs 1 Z 4 ROG 2009), „Dorfgebiet“ (§ 30 Abs 1 Z 5 ROG 2009), „Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe“ (§ 30 Abs 1 Z 11 ROG 2009) und „Sonderflächen“ (§ 30 Abs 1 Z 12 ROG 2009) aufweisen, sowie
- Rechtserwerbe an Grundflächen, die zumindest teilweise unter keinen der Tatbestände des § 2 Abs 2 fallen, die aber auch keine einzige der Tatbestandsalternativen des § 2 Abs 1 Z 1 oder 2 erfüllen und daher keine land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke darstellen.

2. Die Bescheinigung des Grundverkehrsbeauftragten kann als „abstrakte Bescheinigung“, also ohne Bezugnahme auf ein konkretes Rechtsgeschäft (Abs 5 Z 1; arg: „bei einem Grundstück oder Grundstücksteil“) oder als „konkrete Bescheinigung“ unter Bezugnahme auf ein konkretes Rechtsgeschäft (Abs 5 Z 2; arg: „bei keinem der den Gegenstand eines Rechtsgeschäfts bildenden Grundstücke oder Grundstücksteile“) ausgestellt werden.

Die Z 1 und die Z 2 des Abs 5 sind vor folgendem Hintergrund zu sehen:

§ 2 Abs 1 und 2 GVG 2001 sahen ursprünglich nur die Bescheinigung vor, dass es sich bei einem Grundstück bzw einen Grundstücksteil um kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück handelt. Ein Bezug zu einem konkreten Rechtsgeschäft war nicht ausdrücklich vorgesehen (kurz als „abstrakte Bescheinigung“ bezeichnet).

Dem gegenüber erlaubt der geltende § 2 Abs 3 nur mehr die Ausstellung einer Bescheinigung, „dass es sich bei keinem der den Gegenstand eines Rechtsgeschäfts bildenden Grundstücke oder Teilen davon um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinn des Abs 1 handelt“, und fordert daher einen Bezug auf ein konkretes Rechtsgeschäft (kurz als „konkrete Bescheinigung“ bezeichnet). Die Möglichkeit der Ausstellung einer „abstrakten Bescheinigung“ ohne Bezug auf ein konkretes Rechtsgeschäft ist im Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 dagegen überhaupt entfallen.

Die Ausstellung einer solchen (Negativ-)Bescheinigung ist in aller Regel in Zusammenhang mit einem konkreten Rechtsgeschäft, das verbüchert werden soll, erforderlich.

Für Fälle, in denen der Nachweis, dass kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt, für mehrere dieselben Grundstücke und Grundstücksteile betreffende Rechtsgeschäfte erforderlich ist, wie etwa beim Abverkauf von Wohnungseigentumsobjekten, wird in der Z 1 die Möglichkeit der Ausstellung einer „abstrakten Bescheinigung“ wieder in das Gesetz aufgenommen. Für die „abstrakte Bescheinigung“ ist, sofern sie für mehr als ein Grundstück auszustellen ist, zwar je Grundstück die Eingabegebühr gemäß § 14 TP 6 Z 1 GebG 1957 zu entrichten, umgekehrt entfällt jedoch der Aufwand, der mit der Beantragung und Ausstellung einer konkreten Bescheinigung für jeden Kaufvertrag, mit dem ein Wohnungseigentumsobjekt verkauft wird, verbunden ist.

3. Zur Erleichterung der Bearbeitung der Anträge gemäß Abs 5 durch die/den Grundverkehrsbeauftragte(n) sieht der letzte Satz des Abs 5 vor, dass es dem Antragsteller obliegt, Nachweise vorzulegen oder Beweismittel anzubieten, die belegen, dass die Tatbestandsvoraussetzungen für die Ausstellung der begehrten Bescheinigung vorliegen. Dies ist zur Ermöglichung eines effizienten Vollzuges erforderlich, da es sich in der bisherigen Praxis der Bearbeitung von Anträgen auf Ausstellung von Bescheinigungen gemäß dem geltenden § 2 Abs 3 als sehr arbeitsaufwändig und zT als unmöglich herausgestellt hat, das Vorbringen des Antragstellers auf dessen Wahrheitsgehalt von Amts wegen zu überprüfen und sämtliche der im § 2 Abs 1 vorgesehenen Tatbestandsalternativen, die jeweils für sich alleine ausreichen, um den Status als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück zu begründen, auszuschließen. In aller Regel verfügt der bisherige Eigentümer oder bisherige sonstige Rechtsinhaber über den besten Überblick über die Nutzung seiner Grundstücke in den letzten zwei Jahrzehnten, sei es aus eigener Erfahrung, sei es durch Vermittlung seiner Eltern oder sonstiger Rechtsvorgänger und Nachbarn oder auf Grund ihm vorliegender Dokumente. Zwar wird der Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß Abs 5 in der Regel nicht vom bisherigen Rechtsinhaber, sondern vom Rechtserwerber gestellt werden, doch kann dieser sich die notwendigen Unterlagen oder Information in aller Regel von dem bisherigen Rechtsinhaber verschaffen, weshalb die Beweislast dem Antragsteller auferlegt wird. Dies schließt ergänzende Erhebungen der/des

Grundverkehrsbeauftragten vom Amts wegen keineswegs aus, ermöglicht aber die Abweisung des Antrages, wenn weder auf Grund der von dem Antragsteller vorgebrachten Beweismittel noch durch amtsweilige Erhebungen ein ausreichender Nachweis für das Vorliegen der jeweiligen Tatbestandsvoraussetzungen erbracht werden kann. Abs 5 weist ausdrücklich auf die Möglichkeit der Geltendmachung anderer Beweismittel als (schriftlicher) Unterlagen, insbesondere die Namhaftmachung von Zeugen, hin, da sich Anhaltspunkte betreffend die bis zu zwei Jahrzehnte zurückreichende Nutzungsgeschichte eines Grundstücks oft nur aus Erinnerungen von Rechtsvorgängern, Verwandten, Nachbarn oder langjährigen Gemeindemitarbeitern an deren eigene Wahrnehmungen oder an ihnen vom Hörensagen bekannte Umstände gewinnen lassen.

Zu Abs 6:

1. Abs 6 trifft eine verwaltungsökonomische Lösung für die keineswegs selten auftretenden Fälle, in denen nach dem geltenden § 2 Abs 3 eine „Negativbescheinigung“ nicht ausgestellt werden kann, weil für untergeordnete Teile der betroffenen Fläche die dafür erforderlichen Tatbestandsvoraussetzungen – dass es sich dabei um kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück handelt – nicht erfüllt sind. Ein solcher Fall liegt etwa vor, wenn sich auf einem kleinen Teil des Grundstücks eine Böschung oder ein Waldstreifen befindet, der als land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücksteil anzusprechen wäre.

Für derartige Fälle ist es in das Ermessen (arg: „kann“) des Grundverkehrsbeauftragten gestellt, eine Bescheinigung auszustellen, welche die Verbücherung ohne Zustimmungsbescheid ermöglicht, sofern dadurch keine Beeinträchtigung der Ziele des Unterabschnitts über den grünen Grundverkehr zu befürchten ist. Eine flächenmäßige Begrenzung für die Teilflächen von untergeordneter Bedeutung erscheint nicht zweckmäßig, da etwa ein schmaler Streifen entlang einer sehr ausgedehnten Fläche zwar durchaus ein erhebliches Flächenausmaß erreichen kann, aber trotzdem im Hinblick auf den Schutzzweck der Bestimmungen des grünen Grundverkehrs vernachlässigbar sein kann. Bei der Anwendung dieser Ermächtigung wird sich der/die Grundverkehrsbeauftragte an den aus dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 erschießbaren Wertungen und auch der Spruchpraxis der Grundverkehrskommission zu orientieren haben. Inhalt der Bescheinigung kann nicht sein, dass kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt, sondern stattdessen, dass kein Grundstück bzw keine Grundstücke von Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft vorliegt bzw vorliegen.

2. Auch diese Bescheinigung kann als „abstrakte Bescheinigung“ ohne Bezug zu einem Rechtsgeschäft (Abs 6 Z 1) oder als „konkrete Bescheinigung“ mit Bezug zu einem Rechtsgeschäft (Abs 6 Z 2) ausgestellt werden. Die für die Bescheinigung gemäß Abs 5 vorgesehene Subsidiarität gegenüber einer Erklärung gemäß Abs 4 gilt für Bescheinigungen gemäß Abs 6 nicht, da für die von Abs 6 erfassten Fälle eine Parteierklärung nicht in Betracht kommt, weil die Beurteilung, ob es sich um Teilflächen von untergeordneter Bedeutung handelt und ob eine Beeinträchtigung der Ziele des grünen Grundverkehrs zu befürchten ist, der Einschätzung durch den Grundverkehrsbeauftragten vorbehalten bleiben muss. Die Bescheinigung gemäß Abs 6 kann daher auch dann ausgestellt werden, wenn die antragsgegenständliche Fläche abgesehen von der Teilfläche von untergeordneter Bedeutung ausschließlich Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 3 umfasst.

3. Zum letzten Satz des Abs 6 wird auf Pkt 3 der Erläuterungen zu Abs 5 verwiesen.

Vorbemerkungen zu den §§ 3 und 4:

1. Wie alle bisherigen Grundverkehrsgesetze unterscheidet auch das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 zwar dem Wortlaut nach zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und forstwirtschaftlichen Betrieben, knüpft aber an diese Unterscheidung weder differenzierende Voraussetzungen noch differenzierende Rechtsfolgen. Für den bäuerlichen Führer eines forstwirtschaftlichen Betriebes sahen die bisherigen Grundverkehrsgesetze und sieht auch das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 nicht einmal eine eigene Bezeichnung vor, sondern verwendet auch für diesen den Ausdruck „Landwirt“ (vgl. § 4 Abs 4 GVG 2001 und § 4 S.GVG 2023). Diese mangelnde Trennschärfe wird den tatsächlich bestehenden Unterschieden zwischen diesen beiden Betriebsarten nicht gerecht:

Landwirtschaftliche Nutzung von Grund und Boden besteht in der Regel in der Haltung von Nutztieren und Gewinnung tierischer Erzeugnisse sowie im Anbau von jährlich auszusäenden oder auszupflanzenden und auch (mindestens) jährlich zu erntenden Pflanzen (zB Getreide, Gemüse, Grünlandwirtschaft) bzw von jährlich abzuerntenden mehrjährig angebauten Pflanzen (zB Obstbau, Weinbau), während forstwirtschaftliche Nutzung in der Regel im Anbau von erst nach Jahrzehnten hiebsreif und damit wirtschaftlich verwertbar werdenden Pflanzen besteht. Landwirtschaftliche Nutzung bedarf daher einer ganzjährigen intensiven, zT täglichen Betreuung der Tier- und Pflanzenbestände (zB Fütterung von Tieren, Melken von Kühen, Pflege, Bewässerung und Überwachung von Pflanzen), deren effiziente Durchführung eine dauerhafte Anwesenheit der betreuenden Personen und Lagerung der notwendigen Maschinen und Grundstoffe (Saatgut, Dünge- und Pflanzenschutzmittel, Futter) sowie Verarbeitungsräume in relativer Nähe des

Tier- und Pflanzenbestandes erfordert. Landwirtschaftliche Nutzung erfolgt daher in aller Regel von einer Hofstelle aus, die sowohl Wohn- als auch Wirtschaftsgebäude umfasst.

Forstwirtschaftliche Nutzung hingegen erfordert keine vergleichbar intensive Betreuung des forstlichen Pflanzenbestandes, weshalb auch nur eine gelegentliche Anwesenheit der betreuenden Personen erforderlich ist, deren Wohnsitz sich auch weniger nahe bei dem forstlichen Pflanzenbestand befinden muss. Dieser Unterschied kommt bereits im geltenden § 4 Abs 1 Z 1 lit d zum Ausdruck, der bei der Festlegung der Voraussetzungen für den privilegierten Erwerb als Landwirt hinsichtlich der zulässigen Entfernung der Hofstelle von den zu erwerbenden landwirtschaftlichen Grundstücken (maximal 20 km) und von den zu erwerbenden forstwirtschaftlichen Grundstücken (maximal 60 km) differenziert. Forstwirtschaftliche Nutzung erfordert daher nicht zwingend eine Hofstelle, sondern nur eine Örtlichkeit zur Lagerung der notwendigen Maschinen und Betriebsmittel in einer den weniger intensiven Betreuungserfordernissen angemessenen Entfernung von den forstwirtschaftlichen Grundstücken. Für diese Örtlichkeit wird im neuen § 3 Abs 4 der Begriff des „betrieblichen Mittelpunkts“ eingeführt.

2. Die neuen §§ 3 und 4 tragen diesen Unterschieden Rechnung und unterscheiden zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und forstwirtschaftlichen Betrieben (§ 3 Abs 1 und Abs 2) und zwischen Landwirten und Forstwirten (§ 4 Abs 1 und Abs 2); weitere (neue) Bestimmungen dieses Gesetzes knüpfen an diese Unterscheidung auch differenzierende Rechtsfolgen.

Zu § 3 („Leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, Hofstelle, betrieblicher Mittelpunkt, ortsüblicher Umgriff“):

Zu Abs 1 und 2:

1. Die Abs 1 und 2 enthalten jeweils die Begriffsbestimmung für den Begriff des „landwirtschaftlichen Betriebs“ und den des „forstwirtschaftlichen Betriebs“. Zu den grundsätzlichen Erwägungen dafür wird auf die Vorbemerkungen zu den §§ 3 und 4 verwiesen. Beide Begriffe umfassen sowohl die bäuerlich (durch einen Land- oder Forstwirt; zum Begriff „bäuerlich“ siehe auch die Erläuterungen zu § 1 Abs 2)) geführten Betriebe als auch die anders (zB durch eine juristische Person) geführten Betriebe.

2. Über den Inhalt des geltenden § 3 Abs 1 wird hinaus wird in die Begriffsbestimmung der Abs 1 und 2 auch noch der Zusatz „leistungsfähig“ aufgenommen, zumal sich der Schutzzweck der Bestimmungen über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr auch nur auf leistungsfähige land- oder forstwirtschaftliche Betriebe bezieht. Dieses Kriterium der „Leistungsfähigkeit“ fließt bereits im geltenden § 3 Abs 1 über den Umweg der Verweisung auf § 4 Abs 1 Z 1 lit c in die Begriffsbestimmung des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes ein. Auch einzelne Bestimmungen des Gesetzes, etwa § 8 oder § 9 Z 2, beziehen sich ausdrücklich auf leistungsfähige land- oder forstwirtschaftliche Betriebe.

3. Abweichend vom geltenden § 3 Abs 1 entfällt die Verweisung auf § 4 Abs 1 lit a und lit b.

3.1. § 4 Abs 1 Z 1 lit a umschreibt das für die bäuerliche Betriebsführung ausschlaggebende persönliche Element und hat im Hinblick darauf, dass die Begriffsbestimmungen in den neuen Abs 1 und 2 auch nicht bäuerlich geführte Betriebe umfassen soll, zu entfallen.

3.2. Das sowohl für den leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb als auch für leistungsfähigen forstwirtschaftlichen Betrieb erforderliche Definitionsmerkmal einer zentralen Stelle, von der aus die Bewirtschaftung durchgeführt wird, wird für landwirtschaftliche Betriebe durch die Begriffe „Hofstelle“ und „betrieblicher Mittelpunkt“ (Abs 1) und für forstwirtschaftliche Betriebe ausschließlich durch den Begriff „betrieblicher Mittelpunkt“ – an Stelle der bisher im § 3 Abs 1 enthaltenen Verweisung auf § 4 Abs 1 Z 1 lit b – zum Ausdruck gebracht. Bei einem landwirtschaftlichen Betrieb (§ 3 Abs 1) kann diese zentrale Bewirtschaftungsstelle entweder einer Hofstelle (bei Führung eines bäuerlichen Betriebs) oder ein bloßer betrieblicher Mittelpunkt (bei Führung durch eine juristische Person) sein. Bei einem forstwirtschaftlichen Betrieb (§ 3 Abs 2) genügt ein betrieblicher Mittelpunkt.

Zu Abs 3 und 4:

Im Gegensatz zu Abs 3 definiert der neue Abs 4 den Begriff des „betrieblichen Mittelpunkts“ als diejenige Örtlichkeit, von der aus nur die Bewirtschaftung durchgeführt wird, die aber keine Wohnstätte umfasst. Dieser Begriff tritt nicht nur bei von einer juristischen Person geführten Betrieben, sondern auch bei Forstbetrieben, egal ob bäuerlich oder anders betrieben, an die Stelle des Begriffs „Hofstelle“, da – wie bereits im Pkt 1 der Vorbemerkungen zu den §§ 3 und 4 dargelegt – ein Forstbetrieb nicht zwingend einer Hofstelle bedarf.

Zu Abs 5:

Die im Abs 5 neu eingeführte Begriffsbestimmung für den Begriff des „ortsüblichen Umgriffs von Bauten“ ist im Zusammenhang mit der Bewertung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken von Bedeutung, wird jedoch, da die §§ 3, 4 und 5 die zentralen Begriffsbestimmungen für die Anwendung der

nachfolgenden Bestimmungen über den „grünen Grundverkehr“ enthalten, bereits an dieser Stelle in das Gesetz aufgenommen.

Zu § 4 („Landwirt/Forstwirt“):

1. Der bisher uniform verwendete und die Bereiche der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft gleichermaßen erfassende Begriff des „Landwirts“ wird auf Grund der in den Vorbemerkungen zu den §§ 3 und 4 dargestellten Unterschieden zwischen dem Zweig der Landwirtschaft iES und dem Bereich der Forstwirtschaft aufgegeben; diesen Unterschieden zwischen diesen beiden Zweigen wird durch eine Reduktion des Begriffsinhalts des Begriffs des „Landwirts“ im neuen Abs 1 und durch die Etablierung eines eigenständigen Begriffs des „Forstwirts“ im neuen Abs 2 Rechnung getragen. Der neue Abs 1 entspricht im Wesentlichen dem geltenden § 4 Abs 1, der neue Abs 2 ist dem geltenden § 4 Abs 1 nachgebildet, enthält jedoch die erforderlichen forstwirtschaftlichen Modifikationen. Die zentrale, auf die Forstwirtschaft bezogene Modifikation ist, dass für einen forstwirtschaftlichen Betrieb eine Hofstelle nicht erforderlich ist, sondern der Forstwirt muss über einen betrieblichen Mittelpunkt für die Bewirtschaftung der Forstflächen verfügen; dafür ist es ausreichend, wenn der Forstwirt an den Objekten, die seinen betrieblichen Mittelpunkt bilden, eine Nutzungsbefugnis (zB ein Bestandsrecht) hat. Nach fachlicher Einschätzung auf der Basis von Durchschnittswerten für das Land Salzburg unter Heranziehung der Hauptfeststellung der land- und forstwirtschaftlichen Einheitswerte zum 1. Jänner 2023 ist zur Erfüllung der Voraussetzung des neuen § 4 Abs 2 Z 1 lit c für einen Forstwirt (Eigenfläche mit einem Einheitswert (ohne öffentliche Gelder) zwischen 1.500 Euro und 75.000 Euro) eine Flächenausstattung im Umfang zwischen 5,7 ha und 8,8 ha forstwirtschaftlicher Grundstücke erforderlich.

2. Die neuen Abs 1 und 2 stellen durch die, die jeweiligen Ziffern einleitende Wortfolge „wer als natürliche Person“ ausdrücklich klar, dass die sich aus der Erfüllung der jeweiligen Voraussetzungen ergebende privilegierte Rechtsposition nur natürlichen Personen zukommen kann. Dies bedeutet nicht, dass land- oder forstwirtschaftliche Tätigkeiten nicht auch durch juristische Personen ausgeübt werden können, sondern nur, dass sich juristische Personen nicht auf die einzelnen privilegierenden Bestimmungen des Gesetzes – hier ist vor allem an das Eintrittsrecht zu denken – berufen können.

3. § 4 Abs 1 lit c sowie der dazu analoge § 4 Abs 2 lit c stellen unmissverständlich klar, dass der selbst bewirtschaftete Teil der im Eigentum stehenden Gesamtfläche mindestens 75 % des auf die Gesamtfläche entfallenden Einheitswerts repräsentieren muss. Der geltende § 4 Abs 1 Z 1 lit c kann auch so verstanden werden, dass 75 % der im Eigentum stehenden Flächen, die sich innerhalb der festgelegten Bandbreite des Einheitswerts bewegen, selbst zu bewirtschaften sind. Diese Lesart würde erlauben, dass bei einer Eigentumsfläche mit einem nur kleinen Anteil von Flächen mit sehr hohem Einheitswert und einem sehr großen Anteil von Fläche mit geringem Einheitswert zwar 75 % der Gesamtfläche oder mehr selbst bewirtschaftet werden müssen, auf die selbst bewirtschafteten Flächen aber weniger als 75 % des Einheitswertes entfallen.

4. Die neuen § 4 Abs 1 Z 4 und Abs 2 Z 4 erkennen auch der landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg, reg GenmbH, und der Baulandsicherungsgesellschaft mbH sowie deren allfälligen Rechtsnachfolgern die Eigenschaft eines Landwirts bzw eines Forstwirts im Fall der Ausübung des Eintrittsrechts gemäß § 32 zum Zweck der Erhaltung oder Zuführung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung durch Land- oder Forstwirte zu.

5. Da die fachlichen Anforderungen an einen Landwirt andere sind als jene an einen Forstwirt, muss auch die bisherige einheitliche Regelung in § 4 Abs 2 S.GVG 2023 in einen Absatz für Landwirte (Abs 3) und einen Absatz für Forstwirte (Abs 4) aufgegliedert werden. Im Rahmen der Regelung der erforderlichen Fähigkeiten eines Landwirts in Abs 3 wird in Z 1 die Liste der Facharbeiterprüfungen, die den Nachweis der erforderlichen Fähigkeiten nicht erbringen, um die Facharbeiterprüfung im Zweig „Berufsjagdwirtschaft“ in lit d ergänzt. Der Nachweis der erforderlichen Fähigkeiten eines Forstwirts durch eine Facharbeiterprüfung wird gemäß Abs 4 Z 1 nur durch die Facharbeiterprüfung in den dort angeführten Zweigen „Forstwirtschaft“ (lit a) und „Forstgarten- und Forstpflégewirtschaft“ (lit b) erbracht.

6. Die in die jeweilige Z 1 der neuen Abs 3 und 4 (= Abs 2 alt) aufgenommene Ergänzung hinsichtlich des Land- und Forstwirtschaftlichen Berufsausbildungsgesetzes 2024 ist vor dem Hintergrund der im BGBl I unter der Nr 14/2019 kundgemachten Änderungen der Kompetenzverteilung auf dem Gebiet der land- und forstwirtschaftlichen Berufsausbildung zu sehen: Mit Wirksamkeit ab dem 1. Jänner 2020 kommt die Kompetenz zur Gesetzgebung für den Bereich des Arbeiterrechts sowie des Arbeiter- und Angestelltenschutzes, soweit es sich um land- und forstwirtschaftliche Arbeiter und Angestellte handelt – und daher auch die Kompetenz zur Regelung der land- und forstwirtschaftlichen Berufsausbildung – dem Bund zu (Art 11 Abs 1 Z 9 B-VG). Der Bundesgesetzgeber hat von dieser ihm neu zukommenden Kompetenz durch das Land- und Forstwirtschaftliche Berufsausbildungsgesetz 2024 Gebrauch gemacht; die bis zu deren Inkrafttreten mit 19. April 2024 auf dem Gebiet des land- und forstwirtschaftlichen Berufs-

ausbildungswesens in den Ländern erlassenen Gesetze sind mit Wirksamkeit ab dem 19. April 2024 außer Kraft getreten.

Dennoch wird in der jeweiligen Z 1 die ausdrückliche Anführung der Salzburger Land- und Forstwirtschaftlichen Berufsausbildungsordnung 1991 und der betreffenden Gesetze der anderen Bundesländer beibehalten: Dies ist der im § 59 Abs 1 LFBAG 2024 enthaltenen Übergangsbestimmung geschuldet, wonach Facharbeiterprüfungen oder Meisterprüfungen, die vor dem 19. April 2024 auf der Grundlage der bis dahin geltenden landesrechtlichen Bestimmungen erfolgreich abgelegt worden sind, als erfolgreich abgelegte entsprechende Prüfungen im Sinn des Land- und Forstwirtschaftlichen Berufsausbildungsgesetzes gelten.

7. In der geltenden Fassung des § 4 Abs 2 S.GVG 2023 ist nicht geregelt, auf welche Weise der Nachweis ausreichender einschlägiger praktischer Tätigkeit zu erfolgen hat. In der Praxis wurde dazu bisher eine Bestätigung des Rechtsträgers, bei dem die praktische Tätigkeit absolviert wurde, akzeptiert. Dabei besteht jedoch die Gefahr, dass reine Gefälligkeitsbestätigungen ausgestellt werden; dies ist insbesondere bei einer Bestätigung durch den späteren Veräußerer, der ein wirtschaftliches Interesse am Zustandekommen des Rechtsgeschäfts hat, wenig glaubwürdig. Um einen allfälligen Missbrauch durch die Ausstellung von Gefälligkeitsbestätigungen zu verhindern, ist sowohl im Abs 3 für Landwirte als auch im Abs 4 für Forstwirte vorgesehen, dass der Nachweis der erforderlichen Fähigkeiten auf Grund von jenen Tatbeständen, die eine praktische einschlägige Tätigkeit verlangen, nur erbracht ist, wenn für die Zeiten einschlägiger fachlicher Tätigkeit nachweislich eine Unfallversicherung bestanden hat.

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

Allgemeines:

1. Der geltende § 6 trifft jeweils gesonderte Regelungen für die Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken (Abs 1), forstwirtschaftlichen Grundstücken (Abs 3) und (derzeit) land- oder forstwirtschaftlichen Bauten (Gebäuden; Abs 4). Wie sich aus dem geltenden § 6 Abs 6 ergibt, gelten diese Regelungen jedoch nur, wenn an diesen Grundflächen Eigentum rechtsgeschäftlich übertragen werden soll, nicht jedoch für die Übertragung oder Einräumung eines anderen grundverkehrsrelevanten Rechts gemäß § 7 Abs 1. Des Weiteren kommen die Bewertungsvorschriften gemäß dem geltenden § 6 Abs 1, 3 und 4 nur zur Anwendung, wenn nicht auf Grund der Besonderheiten des Einzelfalls die Bewertungsregeln des geltenden Abs 5 (Abweichungen auf Grund besonderer wertbeeinflussender Merkmale) oder Abs 6 (Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke, für die ein Bodenrichtpreis nicht verordnet ist, zB wenn im alpinen Bereich keine Festlegung einer Bonitätsklasse erfolgt ist; Bewertung von anderen Rechten als Eigentum) anzuwenden sind.

2. Zur besseren Verständlichkeit des Regelungsinhalts des neuen § 6 insgesamt wird in den neuen Abs 1, 3 und 4 ausdrücklich festgelegt, dass diese nur die Bewertung von Grundstücken regeln, an denen Eigentum rechtsgeschäftlich übertragen wird. Die neuen Abs 5 und 6 enthalten subsidiäre Bewertungsregeln, die zur Anwendung kommen, wenn eine Bewertung nach den Vorgaben der Abs 1, 3 und 4 nicht angemessen oder nicht möglich ist.

Zu Abs 1:

1. Der zweite Satz des geltenden Abs 1 beschreibt die Formel zur Berechnung des Bodenrichtpreises in allgemeiner Form und nimmt die im Abs 2 Z 1 festgelegte Formel zur Berechnung des Bodenrichtpreises vorweg. Der dritte Satz des geltenden Abs 1 könnte dahingehend missverstanden werden, dass es Aufgabe der Grundverkehrsbehörden wäre, die in § 13a Abs 2 lit. a des Salzburger Flurverfassungs-Landesgesetzes 1973 als „Bonitätsklassen“ bezeichneten Wertstufen zu bestimmen bzw in den angeführten Kategorien festzulegen. Tatsächlich ist es jedoch so, dass bereits der geltende § 6 an die bereits festgelegten Bonitätsklassen und die auf deren Grundlage durchgeführte Bewertung der Bodenfruchtbarkeit von landwirtschaftlichen Grundstücken anknüpft – also hier nur Anknüpfungscharakter hat. Die Bonitätsklassen sind jedoch ohnehin aus der gemäß § 6 Abs 2 erlassenen Verordnung ersichtlich.

2. Der geltende zweite und dritte Satz des Abs 1 entfallen daher; stattdessen wird Abs 1 dahingehend präzisiert, dass

- der Bewertungsvorgang klarer dargelegt wird (Zuordnung zu einer Bonitätsklasse, Multiplikation der Fläche mit dem verordneten Bodenrichtpreis, Bewertung von Grundstücken mit verschiedenen Bonitätsklassen zugeordneten Teilen),
- der sachliche Anwendungsbereich ausdrücklich auf Bewertungen in Zusammenhang mit rechtsgeschäftlichen Übertragungen des Eigentums eingeschränkt wird,
- ausdrücklich klargestellt wird, dass die Berechnung gemäß Abs 1 subsidiär ist gegenüber den in den Abs 5 und 6 geregelten Sonderfällen, und

- auch ausdrücklich klargestellt wird, dass maßgebend die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende, auf der Grundlage des § 6 erlassene Verordnung ist. Sollte zwischen dem Vertragsabschluss und der Entscheidung der Grundverkehrsbehörde eine neue Verordnung gemäß § 6 Abs 2 in Kraft getreten sein, auf deren Grundlage ein höherer als der vertraglich vereinbarte Preis zulässig wäre, könnte dies von den Parteien des Rechtsgeschäfts in Form eines Nachtragsvertrags berücksichtigt werden.

Zu Abs 2:

Zum Einleitungssatz:

1. Gemäß dem Einleitungssatz des geltenden Abs 2 sind die Bodenrichtpreise „im Abstand von drei Jahren mit Verordnung festzulegen“. Dadurch und durch den Rückgriff auf den „durchschnittlichen Baulandpreis der letzten drei Jahre vor dem Inkrafttreten der jeweiligen Verordnung“ bei der Festlegung des Lagefaktors (Abs 2 Z 2) werden die Erwerber und Veräußerer von nach dem verordneten Bodenrichtpreis zu bewertenden Grundflächen an eine relativ lange zurückliegende Preissituation gebunden, die – insbesondere in Zeiten hoher Inflation – erheblich von der im Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäfts bestehenden Marktsituation abweichen kann. Im letzten Jahr des dreijährigen Geltungszeitraumes der Verordnung wäre immer noch der vor fünf Jahren erzielbare Baulandpreis eine über den Lagefaktor gemäß § 6 Abs 2 Z 2 einfließende Determinante des Bodenrichtpreises.

2. Das Abstellen auf den durchschnittlichen Baulandpreis der letzten drei Jahre vor Inkrafttreten der Verordnung bei der Festlegung des Lagefaktors hat die Funktion, außergewöhnliche Preisschwankungen auszugleichen und den mittelfristigen Trend bei der Entwicklung der Baulandpreise zu erfassen, und wird auch im neuen Abs 2 beibehalten. Damit ist jedoch nicht zwangsläufig verbunden, dass auch die Verordnung zur Festlegung des Bodenrichtpreises nur alle drei Jahre zu erlassen ist. Der Rechengang zur Ermittlung des Bodenrichtpreises gemäß § 6 Abs 2 Z 1 ist – ausgehend von den Eingangsparametern des § 6 Abs 2 Z 4 und den Baulandpreisen der letzten drei Jahre gemäß § 6 Abs 2 über die Zwischenwerte Ertragswert gemäß § 6 Abs 2 Z 3 und Lagefaktor gemäß § 6 Abs 2 Z 2 – immer derselbe und ohne großen Aufwand durchzuführen, sobald die als Eingangsparameter dienenden Daten vorliegen. Diese Daten liegen in aller Regel spätestens zur Jahresmitte vor, sodass davon auszugehen ist, dass eine auf diesen Daten aufbauende Verordnung unter Berücksichtigung allfälliger nicht ausschließbarer Verzögerungen (Bedarf ergänzender Erhebungen, Krankenstände oder Urlaube von Mitarbeitern) in aller Regel innerhalb des dritten Quartals des jeweiligen Jahres erlassen werden kann.

3. Um den mit der Verordnung des Bodenrichtpreises verbundenen Grundrechtseingriff so schonend wie möglich zu gestalten und somit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit bestmöglich zu entsprechen, sieht Abs 2 nunmehr eine jährliche Festlegung des Bodenrichtpreises durch Verordnung der Landesregierung vor. „Jährlich“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Verordnung jedes Jahr zu erlassen ist und zwar ehestmöglich nach Vorliegen der erforderlichen Daten, nicht jedoch, dass der zeitliche Geltungsbereich einer solchen Verordnung genau ein Jahr zu dauern hat und die neue Verordnung an demselben Tag desselben Monats in Kraft treten muss, an dem die Vorgängerverordnung ein Jahr zuvor in Kraft getreten ist. Je nach Verfügbarkeit der Daten für die Eingangsparameter und des Bearbeitungsaufwandes für die Folgeverordnung kann der zeitliche Geltungsbereich einer Verordnung mehr oder weniger als ein Jahr dauern.

Zu Z 1:

Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung der der Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken zugrunde zu legenden und als „Bonitätsklassen“ bezeichneten Wertstufen findet sich nicht im Grundverkehrsrecht, sondern im § 13a Abs 2 lit a Salzburger Flurverfassungs-Landesgesetz 1973. § 6 knüpft an das bereits bestehende Bonitätsklassen-System an; diese Anknüpfung wird, den Änderungen im Abs 1 folgend, durch eine ausdrückliche Verweisung auf den § 13a Abs 2 lit a des Salzburger Flurverfassungs-Landesgesetzes 1973 als Rechtsgrundlage der Bonitätsklassen zum Ausdruck gebracht.

Zu Z 2:

Im geltenden zweiten Satz der Z 2 ist vorgesehen, dass als Grundlage für die Festlegung des Lagefaktors auf Grund der durchschnittlichen Baulandpreise der letzten drei Jahre primär die von dem Salzburger Institut für Raumordnung ermittelten Baulandpreise heranzuziehen sind. Mangels Verfügbarkeit dieser Daten musste bei der Erlassung der nunmehr geltenden Salzburger Grundverkehrsverordnung-Bodenrichtpreise 2024 bis 2026 (S.GVVo-BrP 2024 – 2026; LGBl Nr 113/2023) auf die Daten der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ (Statistik Austria) zurückgegriffen werden. Im Interesse der Kontinuität werden auch für die (jährlichen) Folgeverordnungen die Daten der Statistik Austria als Grundlage für die Ermittlung des Lagefaktors herangezogen.

Zu Abs 3:

1. In der forstlichen Bewertungspraxis ist das derzeit im Abs 3 vorgesehene (kapitalisierte) Ertragswertverfahren nicht üblich und wird durch die Bewertung des Sachwertes des auf der Fläche stockenden Bestands ersetzt. Im Ergebnis entspricht der neue Abs 3 der Regelung für das Sachwertverfahren gemäß § 6 Abs 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes.

2. Genauso wie es nicht ausgeschlossen ist, dass ein landwirtschaftliches Grundstück gemäß § 2 Abs 1 Z 1 keiner Bonitätsklasse zugeordnet ist, ist es umgekehrt nicht ausgeschlossen, dass ein forstwirtschaftliches Grundstück gemäß § 2 Abs 1 Z 1 doch einer Bonitätsklasse zugeordnet ist. In diesem Fall ist die Bewertung auf Grund des für die zugeordnete Bonitätsklasse verordneten Bodenrichtpreises vorzunehmen.

Zu Abs 4:**Allgemeines:**

1. Der erste Unterabsatz des geltenden § 6 Abs 4 orientiert sich an der Regelung des Sachwertverfahrens des § 6 Abs 1 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, wobei an die Stelle des in § 6 Abs 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes für die Ermittlung des Bodenwerts vorgesehenen Vergleichswertverfahrens der „Bodenrichtpreis der Gebäudefläche“ tritt. Diese Regelung ist in zweifacher Hinsicht zu eng:

1.1. Zum einen ist mit Rücksicht auf die zwar beschränkte, aber immerhin gegebene Bebauungsmöglichkeit im Bereich der Hofstelle gemäß § 48 Abs 2 ROG 2009 davon auszugehen, dass bei freier Preisbildung auf dem Markt der Wert von Grundflächen im Bereich der Hofstelle je nach der Art der Bebauung zwischen dem Grünlandpreis und dem Baulandpreis liegen wird: Bei Wirtschaftsgebäuden, ortsfesten Betriebsanlagen sowie Lager- oder Manipulationsflächen wird dieser Wert näher beim Grünlandpreis, bei Wohn- oder Austraghäusern näher beim Baulandpreis liegen. Im Vergleich zu den unbebauten Grünlandflächen scheinen diese Grundflächen daher mit dem Bodenrichtpreis unterbewertet, was durch die Möglichkeit einer moderaten Höherbewertung dieser Grundflächen korrigiert wird.

1.2. Zum anderen umfasst der räumliche Bereich, für den unter Zugrundelegung der Überlegungen im Pkt 1.1 eine höhere Bewertung als mit dem bloßen Bodenrichtpreis angemessen wäre, nicht nur die Gebäudefläche als solche, sondern auch den näheren Umgebungsbereich der land- oder forstwirtschaftlichen Bauten oder im Falle eines Verbandes mehrerer solcher Bauten, die auf Grund ihres räumlichen Naheverhältnisses eine Hofstelle (§ 3 Abs 2) bilden, also die zwischen diesen Bauten liegenden Flächen, die der Nutzung der Bauten dienen, wie die zu den Wohngebäuden gehörende Gartenflächen im ortsüblichen Ausmaß, Parkplätze, Abstell- und Rangierflächen.

2. Der neue Abs 4 trägt diesen beiden Überlegungen Rechnung und greift für den in die fachlich angemessene Höherbewertung einzubeziehenden Umgebungsbereich der reinen Gebäudeflächen auf den im neuen § 3 Abs 5 enthaltenen Begriffs des „Umgriffs“ zurück.

Zu Z 1:

Die Z 1 regelt die Ermittlung des Bodenwerts als der Summe des gemäß lit. a ermittelten Bodenwerts der Gebäudefläche der Bauten gemäß § 2 Abs 1 Z 2 samt deren ortsüblichem Umgriff und des gemäß lit b ermittelten Bodenwerts der verbleibenden Teilflächen.

1. Die in der Z 1 lit a festgelegten Bewertungsregelungen kommen jedoch nur dann zur Anwendung, wenn die aus Gebäudefläche und Umgriff zusammengesetzte Gesamtfläche 3.000 m² nicht übersteigt. Dieses Flächenausmaß entspricht der durchschnittlichen Größe des Hofverbandes kleiner bis mittlerer land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe im Land Salzburg, deren Erhaltung, Schaffung und Stärkung erklärtes Ziel der Bestimmungen über die Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken ist. Bei einer über 3.000 m² hinausgehenden Größe der Gesamtfläche aus Gebäudefläche und Umgriff bleibt die Bewertung einer Einzelfallbeurteilung gemäß § 6 Abs 5 vorbehalten.

2. Bei der Festlegung der Bewertungsregeln für die Gebäudefläche samt deren Umgriff unterscheidet die Z 1 lit a in sachlich angemessener Weise zwischen einer Wohnbebauung (sublit aa; bäuerliches Wohnhaus und Austraghaus) und sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Bebauungen (sublit bb):

2.1. Die Z 1 lit a sublit aa regelt die Bewertung von Gebäudeflächen samt Umgriff von land- oder forstwirtschaftlichen Wohnbauten auf der Grundlage eines verminderten Baulandpreises, wobei die Hälfte des in der jeweiligen Verordnung gemäß § 6 Abs 2 ausgewiesenen durchschnittlichen Baulandpreises der letzten drei Jahre die Obergrenze bildet.

2.2. Der Z 1 lit a sublit bb liegt dagegen die fachliche Einschätzung zugrunde, dass für die Bewertung der Gebäudeflächen der land- oder forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienenden Bauten samt Umgriff

höchstens der doppelte Wert des Bodenrichtpreises, der in der Verordnung gemäß § 6 Abs 2 für die Gemeinde, in der die jeweilige Gebäudefläche liegt, und die Bonitätsklasse, der die Gebäudefläche zugeordnet ist, festgelegt ist, fachlich angemessen ist.

2.3. Maßgeblich für die Bewertung ist die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Verordnung (bei höherer Bewertung durch die Nachfolgeverordnung siehe Pkt 2 der Erläuterungen zu Abs 1). Eine davon abweichende höhere Bewertung auf Grund besonderer wertbeeinflussender Umstände muss gemäß § 6 Abs 5 gerechtfertigt werden. Bei Unmöglichkeit der Durchführung einer Bewertung nach diesen Regeln, weil die Grundfläche keiner Bonitätsklasse zugeordnet ist, muss auf die subsidiäre Bewertungsvorschrift im § 6 Abs 6 zurückgegriffen werden.

3. Jene Teilflächen, die nicht Gebäudeflächen und deren Umgriff darstellen und somit nicht gemäß den Regeln der Z 1 lit a zu bewerten sind, sind gemäß der Z 1 lit b grundsätzlich wie Grundstücke gemäß § 2 Abs 1 Z 1 zu bewerten: Landwirtschaftliche Teilflächen, die einer Bonitätsklasse zugeordnet sind, sind mit dem Bodenrichtpreis gemäß § 6 Abs 1, ansonsten nach der subsidiären Regelung gemäß § 6 Abs 6 zu bewerten, forstwirtschaftliche Teilflächen sind gemäß § 6 Abs 3 zu bewerten.

Der letzte Satz der Z 1 lit b nimmt darauf Bedacht, dass Grundstücke gemäß § 2 Abs 1 Z 2 auch teilweise oder sogar zur Gänze im Bauland liegen können. Da § 2 Abs 2 Z 2 mit land- oder forstwirtschaftlichen Bauten bebaute Grundstücke von der Regelung, dass als Bauland gewidmete Grundstücke ex lege keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke sind, ausnimmt, sind sogar zur Gänze als Bauland gewidmete Grundstücke gemäß § 2 Abs 1 Z 2 land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke. Da die Aufteilung in Grundstücke (im Prinzip) willkürlich ist, kann es auch Grundstücke gemäß § 2 Abs 1 Z 2 geben, die sehr umfangreich sind, während die mit land- oder forstwirtschaftlichen Bauten bebaute Fläche samt deren Umgriff nur einen kleinen Teil davon umfasst. Es ist unsachlich, ein solches Grundstück zur Gänze, also einschließlich des als Bauland gewidmeten Teiles, nur gemäß Abs 1 bzw Abs 3 zu bewerten, während der als Bauland gewidmete Teil, wenn er vorher als separates Grundstück abgeteilt worden ist, kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück mehr darstellt und somit zu Marktpreisen veräußert werden könnte.

Aus diesem Grund sieht die Z 1 lit b vor, dass der als Bauland gewidmete Teil der verbleibenden Teilfläche nach Baulandpreisen bewertet werden kann.

Zu Z 2:

Die Z 2 übernimmt für die Ermittlung des Bauwertes von land- oder forstwirtschaftlichen Gebäuden (Bauten) auf Grundstücken gemäß § 2 Abs 1 Z 2 unverändert den zweiten Unterabsatz des geltenden § 6 Abs 4.

Berechnungsbeispiel:

Die mosaikartig aus der Bewertung von Teilflächen zusammengesetzte Bewertung von Grundstücken gemäß § 2 Abs 1 Z 2 auf der Grundlage des neuen Abs 4 lässt sich anhand des folgenden fiktiven Beispiels mit Standardannahmen als Ausgangsdaten, die im konkreten Einzelfall zu ermitteln wären, verdeutlichen:

Ausgangsdaten:

- Gegeben ist ein einer Bonitätsklasse zugeordnetes, zur Gänze im Grünland liegendes landwirtschaftliches Grundstück gemäß § 2 Abs 1 Z 2 mit einer Gesamtfläche von 8.000 m². Der die Hofstelle darstellende Gebäudeverband umfasst ein bäuerliches Wohnhaus mit 200 m² Gebäudegrundfläche, ein Austraghaus mit 150 m² Gebäudegrundfläche sowie ein Wirtschaftsgebäude mit 600 m² Gebäudegrundfläche.
- Für den Umgriff des Wohnhauses und des Austraghauses wird unter Rückgriff auf die fiktiv angenommene ortsübliche Grundflächenzahl von 0,25 von fiktiven Bauparzellen ausgegangen. Die fiktive Bauparzelle des Wohnhauses umfasst daher 800 m² und jene des Austraghauses 600 m². Der Umgriff des Wirtschaftsgebäudes (Verkehrs-, Lager-, Rangierflächen) wird mit 900 m² angenommen.

Bewertung:

Die Bewertung des gesamten Grundstücks gemäß § 2 Abs 1 Z 2 setzt sich daher aus der Summe der folgenden Teilbewertungen zusammen:

- gemäß § 6 Abs 4 Z 1 lit a sublit aa sind zu bewerten: das bäuerliche Wohnhaus und Austraghaus samt jeweiligem Umgriff im Gesamtausmaß von 1.400 m² (= 200 m² x 4 + 150 m² x 4) mit maximal 50 % des durchschnittlichen Baulandpreises der letzten drei Jahre;
- gemäß § 6 Abs. 4 Z 1 lit a sublit bb sind zu bewerten: das Wirtschaftsgebäude samt Umgriff im Ausmaß von 1.500 m² (= 600 m² + 900 m²) mit maximal dem doppelten Bodenrichtpreis;
- gemäß § 6 Abs 4 Z 1 lit. b sind zu bewerten: die verbleibende nicht bebaute Teilfläche im Ausmaß von 5.100 m² (= 8.000 m² – 1.400 m² – 1.500 m²) mit dem Bodenrichtpreis;

- gemäß § 6 Abs 4 Z 2 sind zu bewerten: der Bauwert des bäuerlichen Wohnhauses, des Austraghauses und des Wirtschaftsgebäudes.

Zu Abs 5:

Die Bewertung der Gebäudefläche(n) samt Umgriff hat nach Abs 5 zu erfolgen, wenn deren Summe 3.000 m² übersteigt (Abs 4 Z 1 lit a). Dieser Fall wird in die Beschreibung von besonderen wertbeeinflussenden Merkmalen ergänzend aufgenommen.

Zur Vermeidung von unnötigem Aufwand wird es der Grundverkehrsbehörde ermöglicht, in einfachen Fällen auf die Vorlage eines Gutachtens eines Sachverständigen zu verzichten.

Zu § 7 („Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte“):

Zu Abs 1:

Zu Z 3:

Der Wortlaut der geltenden Z 3 erfasst als zustimmungspflichtigen Tatbestand nur die Einräumung eines Baurechts gemäß dem Baurechtsgesetz, nicht aber auch dessen Übertragung. Da gemäß § 6 Abs 2 des Baurechtsgesetzes dem Bauberechtigten am Bauwerk die Rechte des Eigentümers zustehen, ist die Übertragung des Baurechts jedoch schon derzeit gemäß § 7 Abs 1 Z 1 von der Zustimmungspflicht erfasst (vgl. auch *Spruzina*, Kommentar zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 1993, S 26).

Im Interesse der Vereinheitlichung dieser Bestimmung mit den vergleichbaren §§ 14 Abs 1 Z 3 (arg: „wenn sie die Einräumung, Begründung oder Übertragung eines der folgenden Rechte an Baugrundstücken zum Gegenstand haben“) und 24 Abs 1 Z 3 wird die Z 3 klarstellend dahingehend ergänzt, dass auch die Übertragung eines Baurechts im Rahmen des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs als zustimmungsbedürftiger Erwerb gilt.

Zu Z 3a:

Superädifikate (Überbauten) sind Bauten, die auf fremden Grund in der Absicht aufgeführt werden, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen (§ 435 ABGB) und sind abweichend von dem sonst geltenden Grundsatz, dass das Eigentum an Gebäuden dem Eigentum an der Grundfläche folgt („*Superficies solo cedit*“), Gegenstand eines selbständigen, von dem Eigentum am Grundstück verschiedenen Eigentumsrechts. Superädifikate setzen ein Rechtsverhältnis zwischen dem Grundeigentümer und dem Erbauer, das dem Erbauer die Berechtigung zur Errichtung eines Baues, der nicht auf Dauer auf der Grundfläche verbleiben soll, einräumt, voraus und entstehen durch den Realakt der Bauführung. Die spätere Übertragung des Eigentums an einem Superädifikat erfolgt gemäß §§ 434 und 435 ABGB in Verbindung mit § 1 Abs 1 Z 1 lit a des Urkundenhinterlegungsgesetzes durch Urkundenhinterlegung bei dem örtlich zuständigen Grundbuchsgericht.

Funktional können durch ein Superädifikat ähnliche Rechtswirkungen herbeigeführt werden, wie durch die Einräumung eines Baurechts. Durch ein Superädifikat können die Interessen des grünen Grundverkehrs genauso beeinträchtigt werden wie durch auf Grund eines Baurechts errichtete Gebäude, insbesondere eine Verschlechterung der Agrarstruktur eintreten, die Bewirtschaftung erheblich beeinträchtigende Interessenkonflikte durch Schaffung von Fremdeigentum im Hofverband ausgelöst oder land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke ohne zureichenden Grund einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werden. Die Übertragung des Eigentums an einem einmal entstandenen Superädifikat durch Urkundenhinterlegung ist schon von § 7 Abs 1 Z 1 erfasst und sieht § 50 Abs 5 entsprechend die sinnge-
mäßige Anwendung des § 50 Abs 1 bis 4 auf jene Rechtserwerbe vor, die durch Urkundenhinterlegung erfolgen.

2. Nicht erfasst von der Zustimmungspflicht gemäß § 7 Abs 1 ist bisher die Entstehung des Eigentums an einem Superädifikat durch Bauführung. Da es sich dabei um einen Realakt und nicht um ein Rechtsgeschäft handelt, kann die Zustimmungsbedürftigkeit nicht an diesen anknüpfen. Zustimmungsbedürftig kann daher nur die rechtsgeschäftliche Einräumung des Rechts zur Errichtung eines Superädifikats sein (vgl dazu § 14 Abs 1 Z 4 bzw § 13c Abs 1 Z 5 GVG 2001).

Die neue Z 3a schließt diese Lücke.

Zu Z 4:

1. Durch die Einfügung der Präposition „von“ nach dem Wort „Bestandgabe“ wird die – ausweislich der Erläuterungen zu § 7 Abs 1 der Regierungsvorlage zum Grundverkehrsgesetz 2023 (Pkt 1, BlgLT 26, 6. Sess der 16. GP) intendierte – Parallelität zwischen der Bestandgabe von Flächen und der Einräumung von Nutzungsrechten an Flächen hergestellt: Auf Grund des Fehlens dieser Präposition im Einleitungssatz der geltenden Z 4 ist derzeit die Bestandgabe jedweder Fläche – und daher auch solcher unter 0,5 ha – zustimmungspflichtig, was nicht der ursprünglichen Intention des Gesetzgebers entspricht. Beide Arten

von Rechtserwerben sind nunmehr nur dann zustimmungspflichtig, wenn die Fläche mehr als 0,5 ha beträgt.

2. § 3 Abs 1 lit d GVG 2001 sah für den Eintritt der Zustimmungsbedürftigkeit als Erheblichkeitsschwelle vor, dass der Gegenstand des Rechtsgeschäfts entweder eine Fläche von mehr als 0,5 ha oder ein Gebäude zur Gänze sein musste. Ob der Gegenstand des Rechtsgeschäfts diese Erheblichkeitsschwelle überschritt, war auch für die Parteien und deren Rechtsvertreter einfach erkennbar. Dies gilt nach wie vor für die in § 7 Abs 1 Z 4 lit a festgelegte Erheblichkeitsschwelle eines Flächenausmaßes von mehr als 0,5 ha.

Anders verhält es sich hingegen mit der Erheblichkeitsschwelle gemäß § 7 Abs 1 Z 4 lit b: Die Beurteilung, ob durch die Bestandgabe eines Gebäudes gemäß § 2 Abs 1 Z 2 oder eines Teiles eines solchen Gebäudes (bzw durch die Einräumung sonstiger Nutzungs- oder Benutzungsrechte daran) das Gebäude einer überwiegenden land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird (in welchem Fall Zustimmungspflicht besteht) oder nicht (in welchem Fall keine Zustimmungspflicht besteht), erfordert eine tiefergehende Auseinandersetzung mit Art und Umfang der konkret eingeräumten Nutzungsbefugnis und deren Auswirkung auf die Möglichkeit der Nutzung des Gebäudes für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke.

2. Um die Grundverkehrsbehörde von der Klärung dieser Frage zu entlasten, verzichtet die Z 4 lit b auf die Festlegung einer solchen auf die (Weiter-)Nutzung des Gebäudes bezogenen Erheblichkeitsschwelle, was zunächst und isoliert betrachtet zu einer Zustimmungspflicht jedweder Bestandgabe von Gebäuden oder Teilen davon und jedweder Einräumung von bestimmten Nutzungsrechten an Gebäuden oder Teilen davon führt, unabhängig davon, ob das Gebäude oder der Teil einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird. Der neue Ausnahmetatbestand in der Z 5 des Abs 2 ermöglicht jedoch einen zustimmungsfreien Rechtserwerb für auf höchstens fünf Jahre befristete Rechtsgeschäfte betreffend Wohnobjekte und für sonstige Gebäude, wenn Gebäude durch die Bestandgabe bzw die Einräumung des sonstigen Nutzungs- oder Benutzungsrechts nicht überwiegend oder zur Gänze einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird und die Parteien des Rechtsgeschäfts dies im Rechtsgeschäft ausdrücklich bestätigen. Unter der Voraussetzung einer solchen Parteienerklärung ist für den Rechtserwerb keine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde erforderlich.

Wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, ein Bestandsrecht gemäß § 9 Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955 im Grundbuch einzutragen und damit zu verdinglichen, darf eine Eintragung im Grundbuch nur bei Vorliegen einer solchen, auf § 7 Abs 2 Z 4 gestützten Parteienerklärung erfolgen (siehe dazu § 50 Abs 1 Z 3 lit a). Gemäß dem neuen § 50 Abs 6 hat das Grundbuchsgericht die zuständige Grundverkehrsbehörde von einer auf einer solchen Parteienerklärung beruhenden Eintragung zu verständigen, was zumindest bei der Einräumung von verdinglichten Bestandrechten eine nachprüfende Kontrolle durch die Grundverkehrsbehörde ermöglicht.

3. Neu in den Ausnahmekatalog der Z 4 wird die „Dienstbarkeit der Schiabfahrt“ aufgenommen: In ihrer bisherigen Tätigkeit hatte die Grundverkehrskommission mehrmals über die Einräumung der Dienstbarkeit der Schiabfahrt an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken abzusprechen, da diese nicht vom Ausnahmetatbestand der geltenden Z 4 (arg: „mit Ausnahme von Geh-, Fahr-, Bringungs-, Seil- und Leitungsrechten“) erfasst ist. Da die Nutzung als Schiabfahrt ausschließlich im Winter außerhalb der landwirtschaftlichen Anbau- bzw Weidesaison erfolgt, ist eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu befürchten. Andererseits tragen die dadurch erzielten Einnahmen des Grundeigentümers zur finanziellen Stärkung landwirtschaftlicher Betriebe bei und ist daher die Einräumung der Dienstbarkeit der Schiabfahrt in Hinblick auf die Ziele des Grundverkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken § 1 Abs 2 positiv zu bewerten.

Zu Abs 2:

Zu Z 1 (= Z 1 alt):

1. Die lit a und c entsprechen unverändert dem geltenden Recht. Neu sind die lit b, d und e.
2. Zur Vermeidung der zustimmungsfreien Übertragung im Familienkreis von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben ohne Hofstelle, zB einer Alm als „betrieblicher Mittelpunkt“ mit für einen Betrieb ausreichenden Flächen, wird der sachliche Anwendungsbereich von § 7 Abs 2 Z 1 lit b auf landwirtschaftliche Betriebe, die über eine Hofstelle verfügen, eingeschränkt. Die ungeteilte Übertragung forstwirtschaftlicher Betriebe und landwirtschaftlicher Betriebe mit einem bloßen betrieblichen Mittelpunkt statt einer Hofstelle bedürfen daher auch dann einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung, wenn die Übertragung im Familienkreis erfolgt.
3. Im Hinblick auf die Gewährleistung einer friktionsfreien Bewirtschaftung durch Personen im Sinn der Z 1 lit b als Übernehmer ist die geltende Z 1 lit d zu weit formuliert, da eine sehr weitreichende Einräumung von Nutzungsrechten zu Gunsten der übertragenden Person, ihres Ehegatten oder ihres eingetragenen

nen Partners zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bewirtschaftung durch den/die Übernehmer führen kann. Nach der derzeitigen Fassung des in der lit d enthaltenen Ausnahmetatbestands wäre sogar die Einräumung eines langfristigen Fruchtgenussrechts an dem gesamten übergebenen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb nicht ausgeschlossen.

Fachlich unbedenklich ist in aller Regel die Einräumung eines Wohnungsgebrauchsrechts gemäß § 521 ABGB oder eines bloß obligatorischen Wohnrechts an einer im Rahmen des ungeteilt übergebenen Betriebes zur Verfügung stehenden Wohneinheit an den Übergeber, dessen Ehegatten oder eingetragenen Partner. Dies gilt auch für die Einräumung von Fruchtgenussrechten oder sonstigen Nutzungsrechten an den Übergeber, sofern diese zeitlich beschränkt ist und spätestens mit dem Pensionsantritt des Übergebers oder mit dem Erreichen des gesetzlichen Pensionsalters endet. Die Einräumung solcher Rechte an den Ehegatten oder eingetragenen Partner des Übergebers sollte hingegen nicht unter den Ausnahmetatbestand fallen und daher zustimmungsbedürftig gemäß § 7 Abs 1 S.GVG 2023 sein.

4. Der Grundverkehrskommission werden in nicht unbeträchtlicher Anzahl Rechtsgeschäfte zur Zustimmung vorgelegt, mit welchen land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke (in der Regel geringeren Umfangs), von Personen ohne land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb an Familienmitglieder ungeteilt weitergegeben werden. Typischerweise sind solche Grundstücke durch Erwerb von Todes wegen durch gesetzliche Erben oder durch „weichende Kinder“ auf Grund des seinerzeitigen Ausnahmetatbestandes gemäß § 3 Abs 2 lit j GVG 2001 in das Eigentum der übergebenden Personen gelangt.

Mangels eines derzeit auf derartige Übertragungen anwendbaren Ausnahmetatbestandes bedürfen solche Übertragungen der Zustimmung der Grundverkehrskommission. In der weitaus überwiegenden Anzahl solcher Übertragungen im Familienkreis kann die Zustimmung erteilt werden. Aus verwaltungsökonomischen Gründen wird in der neuen Z 1 lit e daher auch für diese, in der Regel unbedenklichen Übertragungen im Familienkreis ein eigener Ausnahmetatbestand vorgesehen. Auch die Übertragung an eine der in lit b genannten Personen zusammen mit ihrem Ehegatten oder eingetragenen Partner wird von diesem neuen Ausnahmetatbestand erfasst.

Mit der Formulierung „auf deren Seite kein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist“ in der neuen Z 1 lit e ist gemeint, dass die übergebende Person weder einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb führen noch über einen verpachteten oder stillgelegten, aber wieder reaktivierbaren land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb verfügen darf.

Zur Z 2 (= Z 2 alt):

Diese Bestimmung entspricht der geltenden Z 2, ergänzt um die im letzten Halbsatz enthaltene Vorschrift.

Der geltende § 50 Abs 1 Z 2 lit a, zweiter Aufzählungspunkt, sieht vor, dass dem Grundbuchsgericht im Fall der Voraussetzungen des Ausnahmetatbestandes gemäß § 7 Abs 2 Z 2 S.GVG 2023 (Erwerb durch die Landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg reg. GenmbH oder durch die Baulandsicherungsgesellschaft mbH) eine ausdrückliche Bestätigung vorzulegen ist, doch legt weder diese Bestimmung noch die geltende Z 2 selbst fest, von wem diese Bestätigung auszustellen ist. Da dieser Ausnahmetatbestand unter anderem auch voraussetzt, dass im Rechtsgeschäft „Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung getroffen sein“ muss und die Überprüfung dieser Voraussetzung juristische Kenntnisse erfordert, wird im letzten Halbsatz der Z 2 festgelegt, dass die/der Grundverkehrsbeauftragte über das Vorliegen eines unter diesen Ausnahmetatbestand fallenden Rechtsgeschäfts eine Bescheinigung auszustellen hat. Da für den Fall eines Rechtsgeschäfts der Baulandsicherungsgesellschaft mbH oder ihres Rechtsnachfolgers die Zustimmung der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg reg. GenmbH oder ihres Rechtsnachfolgers erforderlich ist, wird dem Antragsteller auferlegt, auch diese dem Grundverkehrsbeauftragten vorzulegen.

Zu Z 3 (= Z 3 alt):

Diese Bestimmung entspricht vollinhaltlich und unverändert der geltenden Z 3.

Zu Z 4 (neu):

1. In der neuen Z 4 wird die neu vorgenommene Unterscheidung zwischen dem „Landwirt“ und dem „Forstwirt“ (vgl dazu § 4 neu) nachvollzogen.

2. Darüber hinaus wird die Anwendung dieses Ausnahmetatbestandes an die zusätzliche Voraussetzung gebunden werden, dass die Vertragsparteien den Zweck der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung im Betrieb des Pächters ausdrücklich zum Vertragszweck erklären und sich ausdrücklich auf diesen Ausnahmetatbestand berufen. Dies wird auch im § 50 Abs 1 Z 3 lit a nachvollzogen.

Zu Z 5 (neu):

Die neue Z 5 gleicht den Entfall der Wortfolge „wenn dadurch das Gebäude einer überwiegenden land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird“ im § 7 Abs 1 Z 4 aus. Aus fachlichen Gründen wird mit Rücksicht auf die besondere Bedeutung, die Wohnobjekte im Bereich eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes haben und zur Verhinderung von Umgehungen der Einschränkungen des Ausnahmetatbestandes gemäß § 7 Abs 2 Z 1 lit d für Wohnobjekte die Freistellung von der Zustimmungspflichtigkeit nicht an das Kriterium der nicht überwiegenden oder gänzlichen Entziehung aus der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung geknüpft, sondern daran, dass die Rechtseinräumung, zB eines Bestandsrechts, auf höchstens fünf Jahre erfolgt, um die Dispositionsfreiheit des Bestandgebers nicht zu stark einzuschränken und die Untervermietung ausdrücklich auszuschließen. Wohnobjekte „in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen“, fallen gemäß § 1 Abs 2 Z 5 Mietrechtsgesetz (kurz: MRG) nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Für Wohnobjekte, die mangels Erfüllung dieses Ausnahmetatbestandes unter die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes fallen, muss die Dispositionsfreiheit des Bestandgebers durch die ausdrücklich unter Bezugnahme auf die einschlägigen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes angeführten Vertragsklauseln abgesichert werden, nämlich ausdrückliche Vereinbarung der Auflösung des Mietvertrages durch Ablauf der Vertragsdauer, die fünf Jahre nicht überschreiten darf, gemäß § 29 Abs 1 Z 3 MRG, ausdrücklicher Ausschluss der Untervermietung gemäß § 11 MRG und ausdrücklicher Ausschluss der in § 29 Abs 3 lit b MRG vorgesehen automatischen Erneuerung des Mietvertrages. Für andere Gebäude wird hingegen auf das aus § 7 Abs 1 Z 4 übernommene Kriterium der nicht überwiegenden oder gänzlichen Entziehung aus der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung abgestellt. In beiden Fällen muss das Vorliegen des Freistellungstatbestandes von der Vertragsparten im Rechtsgeschäft ausdrücklich bestätigt werden.

Zu Z 6 (= Z 5 alt, erste Alternative):

Die Zusammenfassung von Rechtsgeschäften, auf die die Bestimmungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes anwendbar sind, und sonstigen Rechtsgeschäften für bestimmte öffentliche Zwecke im geltenden § 7 Abs 2 Z 5 ist unzweckmäßig und werden die beiden Arten von Rechtsgeschäften in jeweils gesonderte Ziffern aufgegliedert, und zwar in die Z 6 hinsichtlich derjenigen Rechtsgeschäfte, auf die die Bestimmungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes anwendbar sind, und in die Z 7 hinsichtlich der sonstigen Rechtsgeschäfte für bestimmte öffentliche Zwecke.

Zu Z 7 (= Z 5 alt, zweite Alternative):

1. Die in der geltenden Z 6 enthaltene Wortfolge „oder die sonst für Zwecke des öffentlichen Verkehrs, des Wasserbaus oder der Hoheitsverwaltung bestimmt sind und diese Zweckbestimmung von der zuständigen Behörde bescheinigt wird“ hat immer wieder zu Unklarheiten und zu Anfragen von Rechtsvertretern und Behörden, an die mit dem Ansinnen, eine solche Bescheinigung auszustellen, herangetreten wurde, geführt, insbesondere welche im konkreten Fall die zuständige Behörde ist und was genau der Inhalt der von dieser auszustellenden Bescheinigung sein sollte.

Um diesem Problem abzuhelpen und dennoch die Tatbestandsalternativen der Z 6 nicht der Kontrolle der Grundverkehrsbehörde zu entziehen, sieht die neue Z 7 vor, dass die Bescheinigung in Zukunft von der/dem Grundverkehrsbeauftragten ausgestellt werden soll, der seinerseits vor deren Ausstellung von Amts wegen eine Stellungnahme der zuständigen Behörde einzuholen hat.

2. Neu ist auch, dass auch für den Rechtserwerb an Flächen, für die eine Bewilligung zum Abbau von Rohstoffen, zB Schotterabbau nach der Gewerbeordnung 1994 vorliegt, von diesem Ausnahmetatbestand erfasst ist, wenn dies von der zuständigen Behörde gegenüber dem Grundverkehrsbeauftragten bestätigt wird, der darüber eine Bescheinigung auszustellen hat.

Zu Z 8 (= Z 6 alt):

Diese Bestimmung entspricht vollinhaltlich und unverändert der geltenden Z 6.

Zu Z 9 (= Z 7 alt):

Diese Bestimmung entspricht vollinhaltlich und unverändert der geltenden Z 7.

Zu Z 10 (= Z 8 alt):

Der Ausnahmetatbestand gemäß § 7 Abs 2 Z 10 wird der Kontrolle der/des Grundverkehrsbeauftragten unterstellt. Gemäß Z 8 hat der Rechtserwerber der/dem Grundverkehrsbeauftragten das die Zweckbestimmung bestätigende Gutachten eines Naturschutzbeauftragten des Landes vorzulegen; die/der Grundverkehrsbeauftragte hat sodann auf dieser Grundlage die dem Grundbuch vorzulegende Bescheinigung auszustellen.

Zu Z 11 (neu):

Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes zur Aufweitung von Flüssen verwendet werden, werden nach Durchführung der Aufweituungsmaßnahmen in aller Regel in das Eigentum des Bundes zur Aufnahme in das öffentliche Wassergut übertragen. Im Interesse der Verwaltungsökonomie wird für diese im Hinblick auf den Schutzzweck des grünen Grundverkehrs völlig unbedenkliche Eigentumsübertragung ein eigener Ausnahmetatbestand eingefügt. Für die Eintragung in das Grundbuch genügt die Erklärung der Vertragsparteien über das Vorliegen der Voraussetzung für die Anwendung dieses Ausnahmetatbestandes (§ 50 Abs 1 Z 3 lit a, zweiter Aufzählungspunkt).

Zu Z 12 (= Z 9 alt):**1. Vorbemerkungen:**

Die Fassung des geltenden Abs 2 Z 9 hat den Wortlaut des § 3 Abs 2 lit k GVG 2001 übernommen. Diesem Ausnahmetatbestand kommt erhebliche verwaltungsökonomische Bedeutung zu, weshalb ein Entfall der derzeit bestehenden sachlich nicht erforderlichen Beschränkungen zur weiteren Stärkung von dessen verwaltungsökonomischer Funktion angebracht erscheint. Die zu beseitigenden „Schwachstellen“ des geltenden § 7 Abs 2 Z 9 betreffen die folgenden Bereiche:

1.1. Zuständigkeit zur Ausstellung der Bescheinigung über das Vorliegen der Voraussetzungen:

Die durch das Grundverkehrsgesetz 2023 bewirkte Übertragung der Zuständigkeit für die Ausstellung der Bescheinigung über das Vorliegen der Voraussetzungen des Ausnahmetatbestandes der Z 9 auf die Grundverkehrskommission verursacht unnötigen Aufwand und Verzögerungen und ist daher nicht verwaltungsökonomisch. Auch die Bescheinigung gemäß § 3 Abs 2 lit k GVG 2001 wurde nicht von der Grundverkehrskommission, sondern von der Bezirksverwaltungsbehörde ausgestellt.

1.2. Fehlende Gleichstellung der Erwerbe auf Grund der funktional entsprechenden Bestimmung des § 3 Abs 2 lit k GVG 2001:

Der Ausschluss einer nochmaligen Anwendung des Ausnahmetatbestandes, wenn das Grundstück „bereits unter Anwendung dieser Bestimmung erweitert worden“ ist, ist zu eng, da auch Erweiterungen nach der Vorgängerbestimmung in § 3 Abs 2 lit k GVG 2001 dieselbe ausschließende Wirkung haben sollten (vgl dazu den funktional vergleichbaren Ausnahmetatbestand des § 14 Abs 2 Z 3 für den Bereich des Baugrundstücke-Grundverkehrs).

1.3. Nicht lebensnaher Anwendungsbereich:

Aus der Wortfolge „Grundstücke oder Teile davon (...), die schon (...) im zum Rechtsgeschäft gleichen Rechtsbesitz des Erwerbers stehen“ ergibt sich, dass durch das unter den Ausnahmetatbestand der geltenden Z 9 subsumierbare Rechtsgeschäft dasselbe Recht erworben werden muss, über das der Erwerber bereits an dem angrenzenden Grundstück verfügt. Die Anwendung des Ausnahmetatbestandes der geltenden Z 9 auf den Erwerb anderer gemäß § 7 Abs 1 zustimmungsbedürftiger Rechte ist jedoch nicht lebensnah und in der bisherigen Praxis auch noch nicht vorgekommen.

1.4. Beschränkung des sachlichen Anwendungsbereichs auf unbebaute (land- oder forstwirtschaftliche) Grundstücke:

Die Voraussetzung der geltenden Z 9, dass die auf Grund dieses Ausnahmetatbestandes zustimmungsfrei erworbene Grundfläche unbebaut sein muss, wurde erst mit der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2012 in den damaligen § 3 Abs 2 lit k GVG 2001 aufgenommen. Die Erläuterungen dazu (BlgLT 538, 4. Sess der 14 GP) legen zwar dar, dass unter „unbebaut“ das Nichtvorhandensein einer baulichen Anlage zu verstehen ist, geben aber keinen Grund für diese Einschränkung des Ausnahmetatbestandes an.

1.5. Fehlende Möglichkeit einer mehrmaligen Anwendung des Ausnahmetatbestands bis zur Ausschöpfung des Höchstausmaßes von 1.000 m²:

Rechtspolitisch unplausibel ist, dass der Ausnahmetatbestand der geltenden Z 9 nur einmal angewandt werden kann und dann „konsumiert“ ist, da es im Hinblick auf die Zielbestimmung des § 1 Abs 2 sowie im Hinblick auf den mit dem Ausnahmetatbestand verfolgten verfahrensökonomischen Zweck keinen wesentlichen Unterschied macht, ob zB ein Grundstück einmal um 900 m², zweimal um 450 m² oder dreimal um 300 m² erweitert wird, solange es insgesamt zu keiner Erweiterung um mehr als 1.000 m² kommt. Es wird daher auch die mehrmalige Anwendung des Ausnahmetatbestands bis zur Höchstgrenze von 1.000 m² ermöglicht.

1.6. Fehlende Möglichkeit der Anwendung des Ausnahmetatbestands auch auf „einaktige Rechtserwerbe“:

In ihrer bisherigen Tätigkeit war die Grundverkehrskommission mehrmals mit Fällen konfrontiert, in denen von der gesamten erwerbsgegenständlichen Fläche nur ein kleiner Teil mit einem Ausmaß von weniger als 1.000 m² ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück darstellte. Typischerweise handelte es sich dabei um den Erwerb einer Bauparzelle mit einem Grünlandstreifen, der auf Grund ehemaliger

oder gegenwärtiger landwirtschaftlicher Nutzung noch den Status eines landwirtschaftlichen Grundstücks aufwies. Vom Wortlaut der geltenden Z 9 sind diese Fälle nicht erfasst, da der Erwerber noch über kein in seinem Eigentum stehendes Grundstück verfügt, das erweitert werden kann. Im Ergebnis ließe sich jedoch der gleiche Rechtserwerb ohne die Erforderlichkeit der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung durchführen, wenn die Vertragsparteien bereit wären, den umständlichen Weg eines zweiaktigen Erwerbs auf sich zu nehmen. Bei einem solchen müsste zunächst in einem ersten Schritt jene Teilfläche, die kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück ist, zustimmungsfrei erworben werden und diese Grundfläche in einem zweiten Schritt auf Grund eines zweiten Vertrages um den land- oder forstwirtschaftlichen Teil auf Grund einer Bescheinigung gemäß § 7 Abs 2 Z 9 erweitert werden. Durch die Ausdehnung des Anwendungsbereiches des Ausnahmetatbestandes auf die Zusammenziehung dieser beiden Erwerbsschritte zu einem Rechtsgeschäft (im Folgenden als „einaktiger Erwerb“ bezeichnet) werden die von den Bestimmungen des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs geschützten Interessen nicht mehr beeinträchtigt als durch den zweiaktigen Erwerb. Der Anwendungsbereich des Ausnahmetatbestands wird daher dahingehend erweitert, dass auch der einaktige Erwerb von diesem erfasst wird.

1.7. Unzulässigkeit der Zuschreibung der auf Grund des Ausnahmetatbestands erworbenen Grundfläche zu einer anderen Einlagezahl:

Sowohl der geltende § 7 Abs 2 Z 9 S.GVG 2023 als auch § 3 Abs 2 lit k GVG 2001 ist bzw war nur unter der Bedingung anwendbar, dass die bereits im Eigentum oder sonstigem Rechtsbesitz der Erwerber stehenden Grundstücke „nicht bereits unter Anwendung dieser Bestimmung erweitert worden sind“. Daraus ist abzuleiten, dass der Ausnahmetatbestand nur auf Rechtsgeschäfte anwendbar ist bzw war, auf deren Grundlage das bereits im Eigentum (oder sonstigem Rechtsbesitz des Erwerbers) stehende Grundstück um das rechtsgeschäftsgegenständliche Grundstück erweitert wird bzw wurde. Im Erkenntnis vom 17. Jänner 2012 hat der Unabhängige Verwaltungssenat Salzburg (do ZI UVS-27/10145/4-2012) ausgesprochen, dass eine Anwendung dieser Bestimmung nicht möglich ist, wenn das erworbene Grundstück in einer neu zu eröffnenden Einlagezahl vorgetragen werden soll, da in diesem Fall im rechtlichen Sinne keine Erweiterung eines angrenzenden Grundstücks beabsichtigt sei.

Da gemäß § 5 Abs 2 des Allgemeinen Grundbuchslegungsgesetzes – Allg. G.A.G., mehrere Grundstücke nur dann „zu einem Grundbuchkörper (...) vereinigt werden (können), wenn zwischen ihnen weder in den Eigentumsverhältnissen noch in der Belastung eine Verschiedenheit besteht oder wenn gleichzeitig mit der Vereinigung die Beseitigung der entgegenstehenden Hindernisse bewirkt wird“, kann die Zuschreibung der auf Grund des Ausnahmetatbestands erworbenen Grundfläche zu der Einlagezahl des bereits im Eigentum des Erwerbers stehenden Grundstücks unmöglich sein, wenn die erworbene Grundfläche höher belastet ist als das bereits im Eigentum des Erwerbers stehende Grundstück. Wenn hingegen die auf Grund des Ausnahmetatbestands erworbene Grundfläche geringer belastet ist und für die Zuschreibung zu der Einlagezahl des bereits im Eigentum des Erwerbers stehenden Grundstücks in Kauf genommen werden müsste, dass die erworbene Grundfläche gemäß § 5 Abs 3 Allg. G.A.G gleich hoch belastet wird, wäre dies zumindest unattraktiv.

Um dieses Hindernis für die verwaltungsökonomisch sinnvolle Anwendung dieses Ausnahmetatbestands zu beseitigen, wird in der neuen Z 12 eindeutig klargestellt, dass die Zuschreibung der auf Grund des Ausnahmetatbestands erworbenen Grundfläche zu der Einlagezahl des bereits im Eigentum des Erwerbers stehenden Grundstücks nicht zwingend erforderlich ist. Zu diesem Zweck wird der Ausdruck „erweitert“, aus dem der Unabhängige Verwaltungssenat Salzburg seinerzeit die zwingende Zuschreibung zu derselben Einlagezahl abgeleitet hat, nicht mehr verwendet und stattdessen von „Ergänzung“ gesprochen, da dieser Ausdruck keine Einbeziehung in das ergänzte Objekt nahelegt.

Beibehalten wird jedoch die im geltenden § 7 Abs 2 Z 9 enthaltene Voraussetzung, dass die auf Grund des Ausnahmetatbestands erworbene Grundfläche an das bereits im Eigentum des Erwerbers stehende Grundstück angrenzen muss. Im Hinblick auf die Erweiterung des Ausnahmetatbestandes auf einaktige Erwerbe und im Hinblick auf die Ermöglichung der mehrmaligen Anwendung des Ausnahmetatbestands bis zur Erreichung der Höchstgrenze von 1.000 m² muss diese Voraussetzung jedoch um zwei Alternativen erweitert werden: Im Fall des einaktigen Erwerbs muss die auf Grund des Ausnahmetatbestands erworbene Fläche an jene Grundfläche angrenzen, die ohne Anwendung des Ausnahmetatbestands zustimmungsfrei erworben werden kann. Im Fall von auf die erstmalige Anwendung folgenden weiteren Anwendungen des Ausnahmetatbestands genügt es auch, wenn die auf Grund einer weiteren Anwendung zustimmungsfrei erworbene Grundfläche an eine Grundfläche angrenzt, die auf Grund einer vorangegangenen Anwendung des Ausnahmetatbestands zustimmungsfrei erworben wurde.

1.8. Fehlende Erleichterung der Anwendung des Ausnahmetatbestands der geltenden Z 9 im Grundbuch:

Die Vollziehbarkeit bereits des geltenden § 7 Abs 2 Z 9 sowie auch schon von dessen Vorgängerbestimmung (§ 3 Abs 2 lit k GVG 2001) wird bzw wurde erheblich durch den Umstand erschwert, dass aus dem

Grundbuchsauszug nicht erkennbar ist, ob der Ausnahmetatbestand schon einmal in Anspruch genommen worden ist. Zu einer gründlichen Klärung dieser Frage ist entweder eine aufwändige Suche in der Urkundensammlung (in der die Bescheinigungen enthalten sein müssten) erforderlich oder muss auf Aufzeichnungen der bisher ausstellenden Behörden zurückgegriffen werden.

Im Interesse der Verwaltungsökonomie ist daher der Erwerb auf Grund einer Bescheinigung gemäß § 7 Abs 2 Z 9 im Grundbuch im A2-Blatt ersichtlich zu machen. Es handelt sich dabei um eine auf einer öffentlich-rechtlichen Vorschrift beruhende Beschränkung gemäß § 7 Abs 2 Allg. G.A.G, da die Inanspruchnahme des Ausnahmetatbestands die Möglichkeit nachfolgender Anwendungen des Ausnahmetatbestands nur mehr im Umfang des noch nicht ausgeschöpften Teils der insgesamt zur Verfügung stehenden 1.000 m² zulässt.

2. Zu Z 12 im Einzelnen:

2.1. Die rechtstechnische Umsetzung der Anpassungen der geltenden Z 9 erfordert ein wesentlich aufwändigeres, nur unter Verwendung von Hilfsbegriffen formulierbares Regelungsmodell. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der erhöhte Regelungsaufwand durch die damit verbundene sachgerechte Ausdehnung des Anwendungsbereichs des Ausnahmetatbestands und die damit verbundene Steigerung der Verwaltungsökonomie gerechtfertigt ist. Zentrales Element dieses Regelungsmodells ist, dass die Fläche, die durch die eventuell mehrmalige Anwendung des Ausnahmetatbestands zustimmungsfrei ergänzt wird, immer dieselbe Fläche wie bei der erstmaligen Anwendung des Ausnahmetatbestands sein muss. Für diese Fläche wird der Hilfsbegriff der „Kernfläche“ eingeführt. Diese Fläche muss nicht zwingend mit einem Grundstück im vermessungsrechtlichen Sinne zusammenfallen, sondern kann auch ein bloßer Teil eines solchen Grundstücks sein. Für jene Fläche(n), die auf Grund des Ausnahmetatbestands zustimmungsfrei zu der Kernfläche erworben werden kann (können), wird der Hilfsbegriff „Ergänzungsfläche(n)“ eingeführt. Um die Regelung überschaubar zu halten, wird sie in drei Teile aufgegliedert, nämlich in die Z 12 als den eigentlichen Sitz des Ausnahmetatbestands, in den neuen Abs 3, in dem die Hilfsbegriffe definiert werden, und in den neuen Abs 4, in dem der Inhalt der von der/dem Grundverkehrsbeauftragten auszustellenden Bescheinigung festgelegt wird. Ergänzend dazu wird § 50 angepasst.

2.2. Die Kernelemente des neu formulierten Ausnahmetatbestands sind in der neuen Z 12 enthalten. Diese sind:

2.2.1. Übertragung der Zuständigkeit zur Ausstellung einer Bescheinigung über das Vorliegen der Voraussetzungen des Ausnahmetatbestands der Z 12 auf die/den Grundverkehrsbeauftragten(n). Die Inhalte der Bescheinigung sind im Abs 4 näher festgelegt.

2.2.2. Einbeziehung auch von Erweiterungen auf Grund der Ausnahme des § 3 Abs 2 litk GVG 2001 durch den Entfall der Bezugnahme auf „Erweiterungen unter Anwendung dieser [= § 7 Abs 2 Z 9 S.GVG 2023] Bestimmung in der neuen Z 12.

2.2.3. Einschränkung des Anwendungsbereichs der Z 12 auf den Erwerb von Eigentum.

2.2.4. Entfall der Einschränkung auf „unbebaute (land- oder forstwirtschaftliche) Grundstücke“: Zur Wahrung der Zielsetzungen des Grundverkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken ist die vollständige Freiheit von jeglicher Bebauung eines (land- oder forstwirtschaftlichen) Grundstücks jedoch nicht erforderlich. Es beeinträchtigt diese Zielsetzungen keineswegs, wenn die erworbene Grundfläche mit nicht-land- oder nicht-forstwirtschaftlichen Bauten (land- oder forstwirtschaftlichen Bauten sind die in § 2 Abs 1 Z 2 angeführten Bauten) bebaut ist (zB Carports, Stützmauern, nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzte Hütten, etc.). Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, die nicht mit Bauten gemäß § 2 Abs 1 Z 2 bebaut sind, sind Grundstücke gemäß § 2 Abs 1 Z 1 S.GVG 2023. Der sachliche Anwendungsbereich der neuen Z 12 wird daher auf alle Grundstücke gemäß § 2 Abs 1 Z 1 ausgedehnt. Da es sich bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken gemäß § 2 Abs 1 Z 1 um „Grundstücke oder Teile davon“ handelt und damit auch ein bloßer Grundstücksteil bzw ein Trennstück ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück darstellt, hat auch die bisher in der geltenden Z 9 verwendete Ergänzung „oder Teile davon“ zu entfallen.

2.2.5. Ermöglichung einer mehrmaligen Anwendung des neuen Ausnahmetatbestands: Der Ausnahmetatbestand kann einmal oder mehrmals angewandt werden, bis die Summe der Ergänzungsflächen zu einer bestimmten Kernfläche das Höchstmaß von 1.000 m² erreicht hat.

Die auf Grund dieses Ausnahmetatbestandes zustimmungsfrei erworbenen Grundflächen müssen jeweils die Voraussetzungen des im neuen Abs 3 Z 2 definierten Hilfsbegriffs der „Ergänzungsfläche“ in Relation zu einer Fläche erfüllen, die ihrerseits die Voraussetzungen des neuen Abs 3 Z 1 definierten Hilfsbegriffs der „Kernfläche“ erfüllt.

Zur Sicherstellung, dass das Höchstmaß von 1.000 m² nicht überschritten wird, wird klargestellt, dass eine als Ergänzungsfläche erworbene Fläche nicht bei einem nachfolgenden Erwerb als Kernfläche herangezogen werden kann.

2.2.6. Ausdehnung des Anwendungsbereichs der neuen Z 12 auch auf „einaktige Rechtserwerbe“: Die Ergänzungsfläche kann sowohl gemeinsam mit der Kernfläche mit demselben Rechtsgeschäft erworben werden („einaktiger Erwerb“) als auch durch Rechtsgeschäfte, die dem Erwerb des Eigentums an der Kernfläche zeitlich nachfolgen („mehraktiger Erwerb“).

Zu Z 13 (neu):

Bewilligungsfreie Rechtserwerbe gemäß der neuen Z 12 können sowohl in Ergänzung land- oder forstwirtschaftlicher Flächen als auch in Ergänzung von anderen Flächen, typischerweise Erweiterung der Gärten von Einfamilienhäusern, erfolgen. Im letzteren Fall soll bei Weiterveräußerung der ergänzten nicht-land- oder forstwirtschaftlichen Fläche (in der Terminologie von Z 12 und des Abs 3 der „Kernfläche“) mit allen bewilligungsfrei hinzuerworbenen Ergänzungsflächen, selbst wenn diese ihren Status als land- oder forstwirtschaftliche Flächen noch nicht verloren haben, keiner weiteren Zustimmung gemäß § 7 Abs 1 bedürfen. Wenn es sich bei der ergänzten Fläche (= der Kernfläche) um ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück handelt, soll hingegen die Weiterveräußerung nach wie vor zustimmungsbedürftig bleiben. Auch für diesen Ausnahmetatbestand soll eine Bescheinigung der/des Grundverkehrsbeauftragten ausgestellt werden.

Zu Z 14 (= Z 10 alt):

Diese Bestimmung entspricht der geltenden Z 10, ergänzt um die im letzten Satz neu eingefügte Vorschrift. Der geltende § 50 Abs 1 Z 2 lit a, zweiter Aufzählungspunkt, sieht vor, dass dem Grundbuchsgericht im Fall der Voraussetzungen des Ausnahmetatbestands gemäß dem geltenden § 7 Abs 2 Z 10 (Erwerb durch die Gemeinde oder durch die Baulandsicherungsgesellschaft mbH) eine ausdrückliche Bestätigung vorzulegen ist, doch legt weder diese Bestimmung noch die geltende Z 10 selbst fest, von wem diese Bestätigung auszustellen ist. Da dieser Ausnahmetatbestand unter anderem auch voraussetzt, dass im Rechtsgeschäft „Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung getroffen sein“ muss, und die Überprüfung dieser Voraussetzung juristische Kenntnisse erfordert, soll festgelegt werden, dass der Grundverkehrsbeauftragte über das Vorliegen eines unter den Ausnahmetatbestand fallenden Rechtsgeschäfts eine Bescheinigung auszustellen hat. Da zudem die Zustimmung der Landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg reg. GenmbH oder ihres Rechtsnachfolgers erforderlich ist, wird dem Antragsteller auferlegt, diese dem Grundverkehrsbeauftragten vorzulegen.

Zu Z 15 (= Z 11 alt):

Auch der Ausnahmetatbestand gemäß § 7 Abs 2 Z 11 wird der Kontrolle der/des Grundverkehrsbeauftragten unterstellt. Gemäß der neuen Z 15 hat der Rechtserwerber der/dem Grundverkehrsbeauftragten das die Zweckbestimmung bestätigende Gutachten eines Naturschutzbeauftragten des Landes vorzulegen und die/der Grundverkehrsbeauftragte hat auf dieser Grundlage, nach Vergewisserung, ob im Rechtsgeschäft Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung der Zweckbestimmung getroffen ist, die dem Grundbuch vorzulegende Bescheinigung auszustellen.

Zu Z 16 (neu):

Rechtsgeschäfte zwischen Miteigentümern land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke, die nicht Teil eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes sind, zB zur Herstellung von Alleineigentum in der Hand eines der bisherigen Miteigentümer oder zur Aufteilung in Teile, die jeweils im Alleineigentum eines der bisherigen Miteigentümer stehen, sind in aller Regel in Hinblick auf den dem grünen Grundverkehr zugrundeliegenden Schutzzweck unproblematisch und sollen daher durch Anfügung eines diesbezüglichen Ausnahmetatbestandes von der Zustimmungsbedürftigkeit befreit werden. Für die Eintragung in das Grundbuch genügt eine Erklärung der Vertragsparteien (§ 50 Abs 1 Z 3 lit a, zweiter Aufzählungspunkt).

Zu Z 17 (neu):

1. Gemäß § 2 Abs 1 Z 8 ROG 2009 zählt es zu den Zielen der Raumordnung, „die Erhaltung und Entwicklung einer möglichst eigenständigen und nachhaltigen Energieversorgung zu unterstützen“. Zur Erreichung dieses Zieles sieht das Raumordnungsgesetz 2009 als planerische Instrumente die Widmung als Grünland in der Kategorie „Windkraftanlagen“ gemäß § 36 Abs 1 Z 14b ROG 2009 und die Kennzeichnung als Flächen für freistehende Solaranlagen gemäß § 39b ROG 2009 vor; letztere ist sowohl im Bereich von Bauland, Verkehrsflächen und Grünland möglich (vgl. § 39b Abs 2 und Abs 3 ROG 2009). Auf Grund der Verordnungsermächtigung gemäß § 39b Abs 3 ROG 2009 hat die Landesregierung die Photovoltaik-Kennzeichnungsverordnung, LGBl Nr 73/2023, mit Festlegungen zur Ermittlung der Standorteignung von Flächen in unbelasteten Gebieten des Grünlandes für freistehende Solaranlagen erlassen.

2. Die Photovoltaik-Kennzeichnungsverordnung unterscheidet zwischen Agri-Photovoltaikanlagen gemäß § 3 Abs 2 Z 1 und innovativen Agri-Photovoltaikanlagen gemäß § 3 Abs 2 Z 2. Eine Agri-Photovoltaikanlage gemäß Z 1 ist definiert als eine Photovoltaikanlage, die eine landwirtschaftliche Produktion als Hauptnutzung des Bodens und eine Stromproduktion als Sekundärnutzung ermöglicht, deren Modultischunterkante einen Mindestabstand zum Boden von 80 cm aufweist und die eine landwirtschaftliche Nutzung von mindestens 75 % der Bodenfläche der Photovoltaikanlage zur Produktion von pflanzlichen oder tierischen Erzeugnissen zulässt. Eine innovative Agri-Photovoltaikanlage gemäß Z 2 ist definiert als Anlage gemäß Z 1 mit vertikal montierten Modulen oder aufgeständerten Modulen mit einer Höhe der Modultischunterkante von mindestens 2 m über ebenem Boden. Durch die Mindestabstände vom Boden ist bei beiden Arten von Agri-Photovoltaikanlagen sichergestellt, dass eine landwirtschaftliche Nutzung der Grundfläche möglich bleibt.
3. Eine vergleichbare Legaldefinition für Windkraftanlagen ist dem Salzburger Landesrecht nicht zu entnehmen, doch ist auch bei Windkraftanlagen davon auszugehen, dass die als Standorte der Windkraftanlagen und der für diese betriebstechnisch notwendigen Nebenanlagen erforderlichen Flächen nur ein unerhebliches Ausmaß der Gesamtfläche in Anspruch nehmen und somit auch durch die Errichtung von Windkraftanlagen auf land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken deren land- oder forstwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich bleibt.
4. Sowohl freistehende Photovoltaikanlagen als auch Windkraftanlagen werden in der Regel nicht vom jeweiligen Grundeigentümer errichtet und betrieben, sondern von Energieerzeugungsunternehmen, die für Errichtung und Betrieb dieser Anlagen nicht das Eigentum an der gesamten Grundfläche, sondern nur die Einräumung der dafür erforderlichen Nutzungsrechte für die flächenmäßig beschränkten Standorte und die notwendigen Nebenanlagen wie zB Leitung zum Stromnetz, Transformatoren, etc. benötigen, während das Grundeigentum bei dem bisherigen Eigentümer verbleibt und für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung durch diesen weiterhin zur Verfügung steht.
5. Durch die Einräumung derartiger Nutzungsrechte ist eine Beeinträchtigung der Ziele der Beschränkungen des grünen Grundverkehrs nicht zu befürchten, vielmehr trägt das dem Eigentümer der in Anspruch genommenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke gezahlte Nutzungsentgelt zur Stärkung der Kapitalausstattung der land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe bei. Darüber hinaus stellt die Errichtung von Windkraftanlagen und Agri-Photovoltaikanlagen einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung mit erneuerbarer Energie dar und trägt zur Erreichung der langfristigen Klima- und Energiestrategie SALZBURG 2050 bei und liegt somit im besonderen öffentlichen Interesse.
6. Mit Rücksicht auf diese Interessenbilanz wird daher zur Erhöhung der Verwaltungsökonomie und der Beschleunigung des Ausbaus der Anlagen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie in § 7 Abs 2 Z 17 ein weiterer Ausnahmetatbestand für den Erwerb von (ansonsten gemäß § 7 Abs 1 Z 4 zustimmungsbedürftigen) Nutzungsrechten für die Errichtung und den Betrieb von Windkraftanlagen und Agri-Photovoltaikanlagen auf den raumordnungsrechtlich dafür vorgesehenen Grundflächen aufgenommen. Der Erwerb anderer Rechte gemäß § 7 Abs 1 S.GVG 2023, insbesondere des Eigentums, bedarf damit nach wie vor der Zustimmung der Grundverkehrskommission. Der Ausnahmetatbestand soll auch den Erwerb der für diese Anlagen ergänzenden Einrichtungen erforderlichen Nutzungsrechte umfassen und verwendet dafür den aus dem Raumordnungsgesetz 2009 übernommenen Ausdruck „betriebstechnisch notwendige Nebenanlagen“ (§ 36 Abs 1 Z 14b ROG 2009 für Windkraftanlagen sowie bis zur Aufhebung durch LGBl Nr 103/2022 § 36 Abs 1 Z 14a ROG 2009 für Solaranlagen).
7. Da die Anwendbarkeit des neu vorgeschlagenen Ausnahmetatbestandes vom Vorliegen einer Widmung als Grünland/Windkraftanlagen gemäß § 36 Abs 1 Z 14b ROG 2009 bzw einer Kennzeichnung als Fläche für freistehende Solaranlagen gemäß § 39b ROG 2009 abhängt und ansonsten keine schwierigen Rechtsfragen zu beurteilen sind, wird für die Eintragung der unter den Ausnahmetatbestand fallenden Nutzungsrechte auf das bereits für die Parteienerklärung gemäß § 2 Abs 3 und Abs 4 vorgesehene Modell zurückgegriffen und als Eintragungsvoraussetzung eine Parteienerklärung über den Zweck des Rechtsgeschäfts im Vertrag sowie die Vorlage eines entsprechenden Widmungs- oder Kennzeichnungsnachweises, zB aus dem SAGIS, normiert.
8. Die Aufnahme von entsprechenden Ausnahmetatbeständen für Windkraftanlagen und Agri-Photovoltaikanlagen in den Abschnitten betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken und betreffend den Ausländergrundverkehr ist nicht erforderlich, da weder die Festlegung der anzeigepflichtigen Rechtsgeschäfte in § 14 Abs 1 S.GVG 2023 noch die Festlegung der zustimmungsbedürftigen Rechtsgeschäfte gemäß § 24 Abs 1 S.GVG 2023 einen § 7 Abs 1 Z 4 S.GVG 2023 entsprechenden Tatbestand für den Erwerb von bloßen Nutzungs- oder Benutzungsrechten enthalten.

Zu Abs 3:

Diese Bestimmung enthält die Begriffsbestimmungen für die für die Vollziehung des Abs 2 Z 12 entscheidenden Begriffe der „Kernfläche“ und der „Ergänzungsfläche“:

1. „Kernfläche“:

Bei der Definition dieses Begriffs muss zwischen der erstmaligen Anwendung des Ausnahmetatbestandes (Z 1 lit a) und eventuellen weiteren Anwendungen des Ausnahmetatbestandes (Z 1 lit b) unterschieden werden, da für die erstmalige Anwendung des Ausnahmetatbestands jedenfalls festgelegt werden muss, was als Kernfläche gilt, und für die weiteren Anwendungen immer auf die Kernfläche der ersten Anwendung zurückzugreifen ist.

1.1. Um auch den zustimmungsfreien Erwerb einer Ergänzungsfläche mit demselben Rechtsgeschäft, mit dem auch die Kernfläche erworben wird, („einaktiger Erwerb“) in den Ausnahmetatbestand integrieren zu können, müssen bei der erstmaligen Anwendung des Ausnahmetatbestands zwei Fälle unterschieden werden:

Die Z 1 lit a sublit aa legt fest, dass im Fall des erstmaligen zustimmungsfreien Erwerbs einer Ergänzungsfläche mit demselben Rechtsgeschäft, mit dem auch die Kernfläche erworben wird, („einaktiger Erwerb“) die Kernfläche jene Fläche ist, die ohne Anwendung des Ausnahmetatbestandes der Z 12 zustimmungsfrei erworben werden kann, zB eine Fläche, die als Bauland gewidmet und nicht mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken bebaut ist. Bei dieser kann es sich entweder um ein bestehendes Grundstück oder um einen bloßen Grundstücksteil handeln (zB wenn die Grenze zwischen Bauland und Grünland durch das Grundstück verläuft). Jener Teil hingegen, der nur auf Grund des Ausnahmetatbestands der Z 12 zustimmungsfrei erworben werden kann, bildet dazu die Ergänzungsfläche. Aus der Definition des Begriffs der „Ergänzungsfläche“ im Abs 3 Z 2 ergibt sich, dass diese an die Kernfläche angrenzen muss.

Die Z 1 lit a sublit bb legt fest, dass im Fall des erstmaligen zustimmungsfreien Erwerbs einer Ergänzungsfläche mit einem dem Rechtserwerb an der Kernfläche zeitlich nachfolgenden Rechtsgeschäft die Kernfläche jenes Grundstück ist, das bereits im Eigentum des Erwerbers steht. Es ist dabei unerheblich, auf welche Weise der Erwerber das Eigentum an der Kernfläche erworben hat: Die Kernfläche kann zB auf Grund eines zustimmungsfreien Rechtsgeschäfts (wenn es sich um eine als Bauland gewidmete Fläche ohne land- oder forstwirtschaftliche Bauten handelt), auf Grund eines zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäfts (wenn ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück mit Zustimmung der Grundverkehrskommission erworben wurde) oder auch zustimmungsfrei von Todes wegen durch eine der gemäß § 38 Abs 3 privilegierten Personen erworben worden sein.

1.2. Die Z 1 lit b legt durch die Verweisung auf lit a fest, dass bei allen dem erstmaligen zustimmungsfreien Erwerb nachfolgenden Anwendungen des Ausnahmetatbestands die Kernfläche jene Fläche ist, die auch bei dem erstmaligen zustimmungsfreien Erwerb die Kernfläche dargestellt hat.

2. „Ergänzungsfläche“:

Eine Ergänzungsfläche, die auf Grund des Abs 2 Z 12 bis zum Höchstausmaß von 1.000 m² zu einer bestimmten Kernfläche zustimmungsfrei erworben werden kann, muss zwei Voraussetzungen erfüllen:

a) Es muss sich bei der Ergänzungsfläche um ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück ohne land- oder forstwirtschaftliche Bauten, somit um ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück gemäß § 2 Abs 1 Z 1 handeln; und

b) die Ergänzungsfläche muss entweder unmittelbar an die Kernfläche angrenzen (bei der erstmaligen Anwendung des Ausnahmetatbestandes ist dies zwingend der Fall) oder unmittelbar an auf Grund vorangehender Anwendungen des Ausnahmetatbestands des Abs 2 Z 12 erworbene Ergänzungsflächen angrenzen, sodass die neu erworbene Ergänzungsfläche zumindest mittelbar durch dazwischenliegende davor erworbene Ergänzungsflächen mit der Kernfläche in räumlicher Verbindung steht.

3. Die Definition der Begriffe der „Kernfläche“ und der „Ergänzungsfläche“ wird durch die im letzten Satz des Abs 3 enthaltene Klarstellung ergänzt, dass auch Flächen, die auf Grund von Bescheinigungen (der Bezirksverwaltungsbehörden) gemäß § 3 Abs 2 lit k GVG 2001 oder auf Grund von Bescheinigungen (der Grundverkehrskommission) gemäß § 7 Abs 2 Z 9 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 in der Stamfassung zustimmungsfrei erworben worden sind, als Ergänzungsflächen und die durch solche Erwerbe erweiterten Grundstücke als Kernflächen gelten. Daraus ergibt sich, dass auf Grund solcher Bescheinigungen erworbene Flächen auf das zulässige Ausmaß des zustimmungsfreien Erwerbs bis höchstens 1.000 m² anzurechnen sind.

Zu Abs 4:

Um zu gewährleisten, dass die Höchstgrenze von 1.000 m² bei mehreren aufeinanderfolgenden Anwendungen des Abs 2 Z 12 nicht überschritten wird, muss sowohl für die Grundverkehrsbehörde als auch für

den Erwerber ohne aufwändige Erhebungen ersichtlich sein, in welchem Ausmaß die Möglichkeit eines zustimmungsfreien Erwerbs auf Grund des Ausnahmetatbestandes bereits ausgeschöpft ist. Zu diesem Zweck werden im Abs 4 die Inhalte der von der/dem Grundverkehrsbeauftragten auszustellenden Bescheinigung festgelegt.

Diese sind:

1. die genaue Bezeichnung des Rechtsgeschäfts, für das die Bescheinigung ausgestellt wird, und die Bezeichnung der als Ergänzungsflächen erworbenen Flächen (Angabe der Grundstücksnummern bzw. bei Trennstücken deren Bezeichnung im zugrundeliegenden Teilungsplan und dessen genaue Bezeichnung) sowie deren Flächenausmaß (Z 1);
2. das Grundstück (im vermessungsrechtlichen Sinne), das die Kernfläche enthält; für dieses Grundstück wird dabei der Begriff „Kerngrundstück“ eingeführt (Z 2). Mit diesem Begriff wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich bei der im Abs 3 Z 1 definierten Kernfläche sowohl um ein ganzes Grundstück im vermessungsrechtlichen Sinne (zB ein als Bauland gewidmetes Grundstück ohne land- oder forstwirtschaftliche Bauten) als auch um einen bloßen Teil eines solchen Grundstücks (zB wenn die Grenze zwischen Bauland und Grünland durch das Grundstück verläuft und der Grünlandteil ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück ist) handeln kann. Im ersten Fall ist die Kernfläche mit dem Kerngrundstück identisch, im zweiten Fall ist sie als Teil in dem Kerngrundstück enthalten. Der Begriff „Kerngrundstück“ dient dazu, eine einfachere Formulierung der Bestimmungen für die Ersichtlichmachung der Bescheinigung im Grundbuch zu ermöglichen;
3. eine chronologische Aufstellung sämtlicher zur zustimmungsfreien Erweiterung bzw. Ergänzung der Kernfläche bisher ausgestellten Bescheinigungen der Bezirksverwaltungsbehörde gemäß § 3 Abs 2 lit k GVG 2001 und der Grundverkehrskommission gemäß § 7 Abs 2 Z 9 S.GVG 2023 in der Stammfassung und in Hinkunft der durch die/den Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 7 Abs 4 ausgestellten Bescheinigungen unter Angabe der Größe der auf deren Grundlage erworbenen Flächen (Z 3). Durch Addition der Flächenangaben in dieser Aufstellung und der Flächenangaben der mit dem bescheinigten Rechtsgeschäft erworbenen Flächen ist leicht feststellbar, ob und gegebenenfalls in welchem, Ausmaß die Möglichkeit eines zustimmungsfreien Erwerbs unter nochmaliger Anwendung des Abs 2 Z 12 besteht. Die Summe der Flächen darf 1.000 m² nicht überschreiten. Die Aufstellung wird bei jedem weiteren auf diesen Ausnahmetatbestand gestützten Erwerb durch Ergänzung der Aufstellung der unmittelbar vorangegangenen Bescheinigung fortgeschrieben; sowie
4. das Ersuchen an das zuständige Grundbuchsgericht, den Erwerb auf Grund dieser Bescheinigung im Grundbuch ersichtlich zu machen (Z 4). Um zu gewährleisten, dass der Ausnahmetatbestand nicht über das zulässige Ausmaß bis 1.000 m² hinaus in Anspruch genommen werden kann, ist es erforderlich, die Bescheinigung sowohl bei der Einlagezahl, in der das Kerngrundstück vorgetragen ist, als auch bei jener Einlagezahl oder jenen Einlagezahlen, in der bzw. in denen die auf Grund der Bescheinigung zustimmungsfrei erworbene Ergänzungsfläche bzw. erworbenen Ergänzungsflächen vorgetragen wird bzw. werden, im A2-Blatt als auf einer öffentlich-rechtlichen Vorschrift beruhende Beschränkung gemäß § 7 Abs 2 Allg. G.A.G. ersichtlich zu machen. Ersteres ist erforderlich, um zu gewährleisten, dass die Kernfläche nicht durch mehrmalige Anwendung des Ausnahmetatbestands des Abs 2 Z 12 um mehr als 1.000 m² ergänzt wird, letzteres dient zur Information, dass in dem betroffenen Grundbuchskörper eine Grundfläche enthalten ist, die auf Grund des Ausnahmetatbestands des Abs 2 Z 12 zustimmungsfrei erworben worden ist und daher diese nicht mehr als Kernfläche für weitere Anwendungen dieses Ausnahmetatbestands herangezogen werden kann.

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

Zu Abs 1:

1. Ein Versagungstatbestand legt fest, unter welchen besonderen Voraussetzungen eine Zustimmung, Genehmigung, Bewilligung, etc. nicht zu erteilen ist, obwohl die grundsätzlichen allgemeinen Voraussetzungen für deren Erteilung – der „Grundtatbestand“ - vorliegen. Kann schon der Grundtatbestand nicht bejaht werden, erübrigt sich jede Prüfung von Versagungstatbeständen. Die Anwendung eines Versagungstatbestandes setzt somit die Erfüllung des Grundtatbestandes logisch voraus.

Die Fassung des neuen § 8 Abs 1 bringt dieses Verhältnis – Grundtatbestand zu Versagungsgründen – klarer als bisher zum Ausdruck, indem die Wortfolge „und kein Versagungsgrund gemäß § 9 vorliegt“ an dessen Ende gerückt wird und bildet auch das (zweistufige) Schema ab, nach dem die Grundverkehrsbehörde einen Erwerbsvorgang zu prüfen hat.

Zu lit a:

Der neue § 8 Abs 1 lit a entspricht dem geltenden ersten Satz des § 8; die bisher verwendete Wortfolge „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“ unterscheidet sich nicht wesentlich von der Zielbestimmung in § 1 Abs 2 und wird zur sprachlichen Vereinfachung durch eine Verweisung darauf ersetzt.

Zu lit b:

1. Die lit b übernimmt den bisher im § 9 Z 3 enthaltenen Versagungstatbestand mit den im Folgenden dargestellten geringfügigen Modifikationen (dazu unter Pkt 2). Auf Grund der neuen lit b ist die bisher im § 9 Z 3 vorgesehene Interessenabwägung bereits auf der Ebene der Prüfung der generellen Zustimmungsfähigkeit eines Rechtsgeschäfts vorzunehmen.

2. Die bisher im § 9 Z 3 enthaltene Wortfolge „unter Berücksichtigung von wichtigen öffentlichen Interessen“ wird nicht in die neue lit b übernommen und durch die vom Bedeutungsinhalt her idente Voraussetzung eines „überwiegenden öffentlichen Interesses“ ersetzt. Der im § 9 Z 3 enthaltene Zusatz „wichtig“ entfällt, da ein öffentliches Interesse, das den Schutzzweck des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs überwiegt, ohnehin nur ein wichtiges sein kann. Des Weiteren wird auf den schwerfälligen Zusatz „oder allenfalls dafür notwendiger unmittelbar folgender Rechtsgeschäfte“ verzichtet, da das Interesse an allfälligen Folgegeschäften ohnehin als Teil des Interesses an dem verfahrensgegenständlichen Rechtsgeschäft zu prüfen ist.

Zu Abs 2:

Die Tatbestände, bei deren Verwirklichung von keinem Widerspruch mit der Zielbestimmung auszugehen ist (die bisherigen Z 1 bis 3 des § 8), werden in einem neuen Abs 2 zusammengefasst, geringfügig umformuliert und um eine neue Ziffer ergänzt:

Zu Z 1:

Die neu eingefügte Z 1 stellt klar, dass bei Rechtsgeschäften, mit denen ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück, das bisher zu keinem leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehört hat, an einen leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung übertragen wird, kein Widerspruch zu der Zielbestimmung des § 1 Abs 2 besteht, da ein solcher Übergang jedenfalls einen Beitrag zur Erhaltung und Stärkung des übernehmenden Betriebes darstellt.

Zu Z 2:

In der Z 2 (= § 8 Z 1 alt) wird die unspezifische Wortfolge „nach Abtrennung einzelner Teile“ durch die aussagekräftigere Wortfolge „nach Abtrennung der den Gegenstand des Rechtsgeschäfts bildenden land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke“ ersetzt, ohne dass damit weitergehende inhaltliche Änderungen verbunden wären.

Zu Z 3:

Die Z 3 (= § 8 Z 2 alt) wird an den neu eingeführten Begriff des „Forstwirts“ angepasst und durch den Entfall der Bezugnahme auf die „Hofstelle“ sprachlich vereinfacht.

Zu Z 4:

In der Z 4 (= § 8 Z 3 alt) wird klargestellt, dass jene Betriebe, auf welche die Teile des nicht mehr erhaltungswürdigen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes aufgeteilt werden, leistungsfähige land- oder forstwirtschaftliche Betriebe sein müssen.

Zu Abs 3:

Der neue Abs 3 verpflichtet den Antragsteller, der sich auf ein seinen Erwerb rechtfertigendes besonderes öffentliches Interesse gemäß § 8 Abs 1 lit b beruft, die dafür maßgeblichen Gründe darzulegen und mit Beweismitteln zu untermauern. Dasselbe gilt auch, wenn sich der Antragsteller auf die Erfüllung der Tatbestandsvoraussetzungen einer der Alternativen gemäß § 8 Abs 2 beruft, zB auf Grund welcher Umstände davon auszugehen ist, dass die Erhaltung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes im Sinne von § 8 Abs 2 Z 4 nicht mehr vorteilhaft erscheint. Je nach Offensichtlichkeit des Vorliegens der Tatbestandsvoraussetzungen der geltend gemachten Alternative von § 8 Abs 2 sind an die vorzulegenden Beweismittel mehr oder weniger strenge Anforderungen zu stellen.

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

Zu Abs 1:

Zu Z 1 (= Z 1 alt) - Einleitungssatz:

Ein allfälliger Widerspruch zu den Zielen dieses Gesetzes muss schon gemäß dem geltenden § 8 sowie dem neuen § 8 Abs 1 lit a zur Versagung der Zustimmung führen; der Einleitungssatz der Z 1 wird daran angepasst.

Zu Z 1 lit a und b:

1. Gemäß dem geltenden § 9 Z 1 lit a und lit b stellt sowohl der Erwerb zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz (lit a) als auch der Erwerb zur Bildung oder Vergrößerung von Eigenjagdgebieten (lit.b) einen Versagungsgrund dar. Die beiden Versagungstatbestände unterscheiden sich allerdings insofern, als der Versagungstatbestand gemäß § 9 Z 1 lit a nur zur Anwendung kommt, wenn „land- oder forstwirtschaftliche Betriebe oder wirtschaftlich belangreiche Teile davon“ erworben werden sollen, während der Versagungstatbestand gemäß § 9 Z 1 lit b schon bei Erwerb eines Grundstücks zur Anwendung kommt.

Im Hinblick auf den Schutzzweck, nämlich den Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen für nicht erwünschte Zwecke hintanzuhalten und im Interesse der Stärkung der Instrumente zur Verhinderung von nicht mit den Zielen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 in Einklang stehenden Erwerben, ist der Versagungstatbestand gemäß der neuen lit a schon dann anwendbar, wenn (nur) ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück erworben werden soll, ohne dass dieses einen ganzen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe oder zumindest einen wirtschaftlich belangreichen Teil eines solchen bildet.

1. Von einer gesetzlichen Festlegung, was unter dem schillernden Ausdruck „Großgrundbesitz“ zu verstehen ist, wird auf Grund der Schwierigkeiten, eine allen Aspekten fachlich gerecht werdende Begriffsbestimmung zu formulieren, Abstand genommen und muss diesbezüglich jeweils im Einzelfall eine Beurteilung durch den Amtssachverständigen erfolgen. Die Erläuterungen zu § 9 Z 1 der Regierungsvorlage für das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 (Pkt 1.1; BlgLT 26, 6. Sess der 16. GP), führen dazu aus, „von ‚Großgrundbesitz‘ im Sinn der Z 1 lit a dann auszugehen sein (wird), 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.“.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass nicht auch andere Gesichtspunkte für das Vorliegen von Großgrundbesitz sprechen können. So interpretiert zB der Verfassungsgerichtshof den Begriff „Großgrundbesitz“ als einen Besitz, der über die Durchschnittsgröße landwirtschaftlicher Betriebe im räumlichen Zusammenhang hinausgeht (Erkenntnis vom 22. März 1993, B 1492/92, wonach das Vorliegen von Großgrundbesitz im Ausmaß von 440 ha ausgehend von einer durchschnittlichen Betriebsgröße von gut 90 ha im betroffenen Bezirk zu bejahen sei). Sofern daher Eigentum in einem Ausmaß rechtsgeschäftlich erworben wird, das die Durchschnittsgröße landwirtschaftlicher Betriebe im räumlichen Zusammenhang (Bezirksebene/Bundesland Salzburg) um ein Vielfaches überschreiten, kann der Versagungsgrund gemäß § 9 Abs 1 Z 1 lit a auch dann verwirklicht sein, wenn die Richtwertgrenze von 150.000 € Einheitswert nicht überschritten werden. Dies gilt auch, wenn der Erwerber durch den Erwerb mehr als drei Hofstellen in seiner Hand vereinigt, da solche Eigentumsverhältnisse keinesfalls den durchschnittlichen Besitzstrukturen kleiner oder mittlerer bäuerlicher Betriebe und damit den strukturellen Gegebenheiten des Bundeslandes Salzburg entsprechen. Auch der bloße Erwerb von Miteigentum steht in den vorgenannten Fällen der Anwendung des Versagungsgrundes nicht entgegen, da es nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes bei der Vergrößerung von Großgrundbesitz nicht auf den Erwerb von (Allein)Eigentum, sondern auf die Vergrößerung einer Bewirtschaftungseinheit ankommt.

3. Hinsichtlich der Österreichischen Bundesforste AG trifft die lit a eine ausdrückliche Sonderregelung: Die Erläuterungen zu § 9 Z 1 (Pkt 1.1) zur Regierungsvorlage für das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 (BlgLT 26, 6. Sess der 16. GP) führen zur Frage von Grunderwerben durch die Österreichischen Bundesforste AG dazu aus, dass „in verfassungskonformer Interpretation im Hinblick auf § 1 Abs 1 Bundesforstegesetz 1996 und die Länderanwartschaftsrechte aus der noch ausstehenden Vermögensauseinandersetzung nach § 11 Abs 2 UG 1920 “ die Österreichischen Bundesforste dann nicht als „Großgrundbesitz“ anzusprechen sind, „wenn die ÖBF-AG in Wahrnehmung der Substanzerhaltungspflicht Liegenschaften in Salzburg erwirbt“.

Die lit a bringt die Unanwendbarkeit dieses Versagungstatbestands bereits im Gesetzestext zum Ausdruck; ausdrücklich klargestellt ist auch, dass dieser Versagungstatbestand weder auf Erwerbe durch die Österreichische Bundesforste AG im eigenen Namen (als selbständiges Rechtssubjekt gemäß § 2 Bundesforstegesetz 1996) noch auf Erwerbe durch die Österreichische Bundesforste AG im Namen der Republik Österreich (bei denen der Erwerber im Grundbuch gemäß § 1 Abs1 Bundesforstegesetz 1996 mit „Republik Österreich (Österreichische Bundesforste“ ausgewiesen ist) anzuwenden ist.

Zu Z 1 lit c:

In der Praxis hat sich gezeigt, dass der im geltenden § 9 Abs 1 lit c enthaltene Versagungsgrund der Absicht der gänzlichen oder teilweisen Weiterveräußerung mit Gewinn unzweckmäßig ist, da dadurch auch im Interesse der Land- und Forstwirtschaft gelegene Erwerbe mit der Absicht einer im Verhältnis zum

Gesamterwerb untergeordneten und den Interessen der Land- und Forstwirtschaft nicht abträglichen Weiterveräußerung verhindert werden, etwa wenn hinsichtlich einer Teilfläche die Aussicht auf zeitnahe Umwidmung in Bauland besteht, von deren Weiterveräußerung keine Beeinträchtigung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgeht und durch die Weiterveräußerung eine Stärkung der Kapitalausstattung des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes des Erwerbers bewirkt werden kann.

Der zweite Teilsatz der lit c enthält eine diesbezügliche eng umschriebene Ausnahme von der Anwendung dieses Versagungsgrundes.

Zu Z 2 (= Z 2 alt):

Die Z 2 entspricht vollinhaltlich und unverändert der geltenden Z 2; hinsichtlich des „leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs“ wird auf die im § 3 Abs 1 und 2 neu eingefügte Begriffsbestimmung verweisen.

Zum Entfall der Z 3 alt:

Hinsichtlich der für den Entfall des in der geltenden Z 3 enthaltenen Versagungsgrundes maßgeblichen Gründe wird auf die Erläuterungen zu § 8 verweisen.

Zu Z 3 (= Z 4 alt):

Die neue Z 3 entspricht inhaltlich unverändert der geltenden Z 4.

Zu Z 4 (= Teil der Z 5 alt):

1. Die Entstehung einer land- oder forstwirtschaftlich ungünstigen Agrarstruktur gemäß § 9 Z 5 (alt) stellt einen besonders wichtigen, in der Praxis der Grundverkehrskommission häufig angewandten Versagungsstatbestand dar. Gegenüber dem entsprechenden Versagungsstatbestand im seinerzeitigen § 5 Abs 1 Z 2 GVG 2001 enthält die geltende Z 5 als wesentliche Verbesserung, dass in diesem nunmehr auch die Schaffung von (ideellem) Miteigentum als Beispiel für die Herbeiführung einer negativen Agrarstruktur angeführt wird. In der Spruchpraxis der Grundverkehrskommission hat sich dieser spezielle Versagungsgrund der Schaffung von Miteigentum jedoch als so bedeutendes Instrument zur Verhinderung der Schaffung erheblicher Bewirtschaftungserschwernisse erwiesen, dass er gerechtfertigt erscheint, diesen Versagungsgrund aus der geltenden Z 5 herauszulösen und in einer neuen Ziffer – die nunmehrige Z 4 - zu verselbständigen. Damit einher gehen Präzisierungen, deren Erforderlichkeit in der bisherigen Vollzugspraxis der Grundverkehrskommission ersichtlich geworden sind.

2. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Miteigentum die nachhaltige und ordnungsgemäße land- oder forstwirtschaftliche Bewirtschaftung immer erschwert, und zwar umso mehr, je mehr Miteigentümer beteiligt sind und je geringer das Naheverhältnis zwischen mehreren Miteigentümern ausgeprägt ist. Unter diesem Gesichtspunkt wird die Eigentümerstruktur nicht nur bei der erstmaligen Entstehung von Miteigentum negativ beeinflusst, sondern auch durch jede weitere Aufsplitterung der Miteigentumsanteile durch Hinzukommen weiterer Miteigentümer und auch bei Gleichbleiben der Anzahl der Miteigentümer, wenn nach dem Erwerb das zwischen den neuen Miteigentümern bestehende Naheverhältnis schwächer ausgeprägt ist als das Naheverhältnis der Miteigentümer vor dem Erwerb, etwa wenn Geschwister (zueinander Verwandte 2. Grades) ihren jeweiligen Miteigentumsanteil an eines ihrer Kinder (zueinander Verwandte 4. Grades) weitergeben. Daher sieht die neue Z 4 neben der bloßen (erstmaligen) Schaffung von Miteigentum als weitere, alternative Tatbestände auch die Erhöhung der Zahl der Miteigentümer und bei unveränderter Anzahl der Miteigentümer die Verringerung des zwischen diesen bestehenden Verwandtschaftsgrads vor. Auf den überflüssigen Zusatz „ideell“ vor „Miteigentümer“ wird verzichtet.

3. Zugleich mit der Ergänzung der Schaffung von Miteigentum als Beispiel für die Entstehung einer negativen Agrarstruktur in den geltenden § 9 Z 5 wurde auch die Ausnahme zugunsten von (ideellem) Miteigentum von Ehegatten oder eingetragenen Partnern aufgenommen. Dies entspricht dem Ziel, eine bäuerliche Land- und Forstwirtschaft zu fördern, da die gemeinsame Bewirtschaftung in einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft dem typischen Bild einer bäuerlichen Bewirtschaftungsform entspricht. In den bisher durchgeführten Verfahren vor der Grundverkehrskommission ist jedoch wiederholt eine zweite Fallkonstellation aufgetreten, bei der die Zustimmung zur Entstehung von Miteigentum an den erworbenen Grundflächen (bzw. auch zur weiteren Aufsplitterung der Miteigentumsanteile) einer Versagung und in der Folge einem Erwerb im Alleineigentum vorzuziehen ist: Dies ist immer dann der Fall, wenn ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb bereits von Miteigentümern bewirtschaftet wird, die weder verheiratet noch verpartnert sind (zB von Geschwistern oder einem Elternteil zusammen mit einem Kind) und land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke zu diesem Betrieb hinzuerworben werden sollen. In einem solchen Fall ist es im Hinblick auf die Miteigentümerstruktur vorzuziehen, dass auch die nicht verheirateten oder verpartnerten Miteigentümer des bestehenden land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes gemeinsam Flächen als Miteigentümer hinzuerwerben können, damit nicht an verschiedenen Teilen des Betriebes unterschiedliche Eigentumsverhältnisse bestehen. Dies gilt jedoch nur, wenn die Miteigen-

tumsanteile an den neu erworbenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken den Miteigentumsanteilen an dem gemeinschaftlichen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entsprechen.

Bei den bisher von der Grundverkehrskommission behandelten Fällen handelte es sich jeweils um einen gemeinsamen Erwerb durch Ehegatten oder Miteigentümer eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs. Durch die unspezifische Formulierung (arg: „dieser Versagungsgrund ist nicht anzuwenden auf Erwerbe durch“) ist jedoch offengelassen, ob es sich um einen gemeinsamen Erwerb oder um einen Erwerb durch nur einen Ehegatten, eingetragenen Partner oder Miteigentümer eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes handelt. Damit sind von der neuen Z 4 nicht nur die Fälle des gemeinsamen Erwerbs erfasst, sondern auch jene Fälle, in denen einer der Ehegatten, eingetragenen Partner oder Allein- oder Miteigentümer eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs bereits Eigentümer einer Grundfläche ist und durch Erwerb eines Miteigentumsanteils an dieser durch den anderen Ehegatten, eingetragenen Partner oder Miteigentümer des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes Miteigentum geschaffen, die Anzahl der Miteigentümer erhöht oder bei gleichbleibender Miteigentümeranzahl der Verwandtschaftsgrad verringert wird. Ein solcher Fall läge etwa vor, wenn der Miteigentümer eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bisher Alleineigentümer eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes ist und einen Miteigentumsanteil an diesem einem anderen Miteigentümer des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes überträgt (Schaffung von Miteigentum).

Zu Z 5 (= Teil der Z 5 alt):

Die neue Z 5 übernimmt diejenigen Versagungsstatbestände der geltenden Z 5, die nicht bereits durch die neue Z 4 abgedeckt sind.

Zu Z 6 (= Z 6 alt):

Die in der geltenden Z 6 enthaltene Regelung zur Interessenabwägung ist nunmehr im neuen § 9 Abs 2 enthalten.

Zum Entfall der Z 7 alt:

Der in der geltenden Z 7 enthaltene Versagungsgrund einer zu befürchtenden Beeinträchtigung von Einforstungsrechten ist entbehrlich und entfällt daher. Der Schutz von Einforstungsrechten ist durch die Instrumente des Salzburger Einforstungsrechtgesetzes ausreichend gewährleistet.

Zu Z 7 (= Z 8 alt):

1. Die geltende Z 8 konstruiert die Nichtvorlage eines Bewirtschaftungskonzepts als materiellen Versagungsgrund. Dies ist überschießend und sachlich auch nicht angemessen, da eine Versagung auf Grund der bloßen Nichtvorlage zur rückwirkenden Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts führt (§ 51 Abs 2 Z 1), ohne dem Antragsteller die Möglichkeit zu belassen, doch noch ein Betriebskonzept nachzureichen.

Der neue § 48 Abs 2 legt daher fest, dass dem Antrag auf Zustimmung auch ein Betriebskonzept anzuschließen ist; die bloße Nichtvorlage eines solchen führt zunächst nur zu einem Verbesserungsauftrag gemäß § 13 Abs 3 AVG und bei dessen Nichterfüllung zur bloßen Zurückweisung des Antrages, lässt jedoch das Rechtsgeschäft bestehen.

2. Der in der Z 7 neu formulierte Versagungsstatbestand knüpft nicht mehr an die Vorlage eines Bewirtschaftungskonzepts an, sondern soll eine dauerhafte und ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleisten.

3. Die geltende Z 8 berücksichtigt auch nicht, dass es möglich sein muss, die Zustimmung zu einem Erwerb für eine nicht-land- oder forstwirtschaftliche Nutzung zu beantragen und zu erteilen. Im Fall eines auf eine nicht-land- oder forstwirtschaftliche Nutzung zielenden Antrags kann weder die Vorlage eines Betriebskonzepts noch die materielle Gewährleistung einer dauerhaften und ordnungsgemäßen land- oder forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung verlangt werden.

Der darauf bezogene, neu in die Z 7 aufgenommene alternative Versagungsstatbestand kommt dann zur Anwendung, wenn der Erwerb zu einem anderen Zweck als jenem der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung erfolgt und dessen nachhaltige Verwirklichung nicht gewährleistet ist. Auch für diese andere Nutzung ist im § 48 Abs 2 die Vorlage eines Konzepts für deren Realisierung vorschrieben.

Zu Z 8 (= Z 9 alt):

1. Das Grundverkehrsgesetz 2001 sah betreffend den rechtsgeschäftlichen Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zwei verschiedene Wertstufen vor: Zum einen den Verkehrswert, dessen erhebliche Überschreitung gemäß § 5 Abs 1 Z 3 GVG 2001 in allen Fällen (unabhängig davon, ob der Erwerber ein Landwirt oder ein Nicht-Landwirt war) zur Versagung der Zustimmung führen musste, und zum anderen den ortsüblichen Preis gemäß § 4 Abs 3 Z 2 lit c GVG 2001, zu dem ein Landwirt im Falle des Erwerbs durch einen Nicht-Landwirt einbieten konnte. Auf Grund dieser Unterscheidung hatte die Grundverkehrsbehörde zunächst zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung zu

einem Rechtsgeschäft vorlagen, insbesondere auch, der vertraglich vereinbarte Preis den Verkehrswert maximal unerheblich überschritt. War auch nur eine der notwendigen Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung, zB die maximal unerhebliche Überschreitung des Verkehrswerts gemäß § 5 Abs 1 Z 3 GVG 2001, nicht erfüllt, war der Antrag auf Zustimmung ohne Durchführung eines Kundmachungsverfahrens abzuweisen. Waren hingegen alle notwendigen Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung gegeben, war im Falle eines Erwerbs durch einen Nicht-Landwirt das Kundmachungsverfahren gemäß § 4 Abs 3 Z 2 lit c iVm § 29 Abs. 4 GVG 2001 durchzuführen. In einem solchen Kundmachungsverfahren waren Landwirte dadurch begünstigt, dass sie nur den – in der Regel geringeren – ortsüblichen Preis anstelle des vertraglichen vereinbarten und von der Grundverkehrsbehörde auf Einhaltung von § 5 Abs 1 Z 3 GVG 2001 überprüften Preises anbieten und ihre Bereitschaft, das verfahrensgegenständliche Recht ansonsten zu den gleichen Bedingungen wie in dem kundgemachten Rechtsgeschäft zu erwerben, erklären mussten.

Durch das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 wurden die separaten Wertstufen „Verkehrswert“ gemäß § 5 Abs 1 Z 3 GVG 2001 und „ortsüblicher Preis“ gemäß § 4 Abs 3 Z 2 lit c GVG 2001 durch die Bewertungsvorschriften des § 6 ersetzt. Durch den Entfall der Unterscheidung zwischen maximal zulässigem Preis bzw maximal zulässiger Gegenleistung (= Verkehrswert samt unerheblicher Überschreitung) und Einbieterpreis (= ortsüblicher Preis) hat die sinnvolle Regelung, dass der einbietende Landwirt anbieten musste, zum Einbieterpreis „und ansonsten zu den gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Rechtsgeschäft“ erwerben zu wollen, ihre Funktion verloren, da sich der Einbieterpreis nicht mehr vom vertraglich vereinbarten Preis unterscheidet – und zwar auch dann, wenn der äußerst unwahrscheinliche (aber bereits vorgekommene) Fall gemäß dem geltenden § 9 Z 9 lit b eintritt, dass der vereinbarte Preis bzw die vereinbarte Gegenleistung unter dem gemäß § 6 ermittelten Wert liegt.

Die neue Z 8 sieht nach dem Vorbild des § 26 Z 5 daher vor, dass der einbietende Land- oder Forstwirt nur seine Bereitschaft erklären muss, bereit zu sein, das verfahrensgegenständliche Recht zu den gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Rechtsgeschäft zu erwerben.

2. Der gänzliche Entfall der im § 4 Abs 3 Z 2 GVG 2001 vorgesehenen Bagatellgrenze, derzufolge das Kundmachungsverfahren für Rechtserwerbe an Flächen von unter 0,2 ha nicht durchzuführen war, durch § 9 Z 9 (alt) hat sich in der Praxis nicht bewährt.

Die neue Z 8 sieht daher die Wiedereinführung einer - verminderten - Bagatellgrenze von 0,1 ha vor.

3. Eine tiefergehende Umgestaltung des neuen Versagungstatbestands im Vergleich zur geltenden Z 9 wird durch den Umstand erforderlich, dass der neue § 4 zwischen Landwirten (§ 4 Abs 1) und Forstwirten (§ 4 Abs 2) unterscheidet. Dabei ist zu beachten, dass ein Landwirt (= der bäuerliche Bewirtschafter eines landwirtschaftlichen Betriebes) neben landwirtschaftlichen Flächen auch forstwirtschaftliche Flächen bewirtschaften kann (es ist keineswegs untypisch, dass ein Landwirt neben landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerbau, Gemüsebau, Weideflächen, etc.) auch forstwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet), ein Forstwirt (= der bäuerliche Bewirtschafter eines forstwirtschaftlichen Betriebes) sich hingegen auf die ausschließliche Bewirtschaftung forstwirtschaftlicher Flächen beschränkt. Aus diesem Grund kann ein Landwirt sowohl landwirtschaftliche als auch forstwirtschaftliche Flächen privilegiert (keine Kundmachung bei Erwerb und Eintrittsrecht bei Erwerb durch einen Nicht-Landwirt bzw Nicht-Forstwirt) erwerben, der Forstwirt hingegen nur forstwirtschaftliche Flächen.

Die neue Z 8 lit a und lit b bilden diese (neue) Unterscheidung ab: Die Z 8 unterscheidet zwischen Rechtsgeschäften zum Erwerb von Rechten an ausschließlich landwirtschaftlichen Grundstücken oder an sowohl land- als auch forstwirtschaftlichen Grundstücken (lit a) und Rechtsgeschäften zum Erwerb von ausschließlich forstwirtschaftlichen Grundstücken (lit b). Im Fall der von lit a erfassten Rechtserwerben, die zumindest teilweise landwirtschaftliche Grundstücke betreffen, kann auf Grund nur ein Landwirt ein rechtswirksames Angebot abgeben, während im Fall der unter lit b erfassten Rechtserwerbe, die ausschließlich forstwirtschaftliche Grundstücke betreffen, sowohl Landwirte als auch Forstwirte rechtswirksame Angebote abgeben können.

4. Die in der geltenden Z 9 enthaltene Regelung zur Interessenabwägung ist nunmehr im neuen § 9 Abs 2 enthalten.

5. In der bisherigen Praxis der Grundverkehrskommission ist ersichtlich geworden, dass es bei Erwerben von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch Nicht-Landwirte bzw durch Nicht-Forstwirte spezielle Sachverhaltskonstellationen geben kann, in denen der Abschluss des inhaltsgleichen Rechtsgeschäfts mit einem Land- oder Forstwirt auf Grund der Ausübung des Eintrittsrechts gemäß § 32 gemessen an den, den Bestimmungen über den Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zugrunde liegenden Schutzzwecken als weniger günstig zu bewerten wäre als der Erwerb durch den Nicht-Landwirt oder Nicht-Forstwirt.

Eine solche Sachverhaltskonstellation ist etwa gegeben, wenn einer von mehreren Miteigentümern eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks, von denen keiner Land- oder Forstwirt ist, seinen Miteigentumsanteil einem oder mehreren der anderen Miteigentümer verkauft. In diesem Fall verringert sich die Anzahl der Miteigentümer, was in aller Regel als Verbesserung der Agrarstruktur zu bewerten ist. Ähnlich verhält es sich, wenn einem Nicht-Landwirt an einem Teil eines bäuerlichen Wohngebäudes, das aktuell dem Landwirt und seiner Familie auf Grund einer anderen Wohnstätte nicht als Wohnsitz dient, ein räumlich und zeitlich vertretbar eingeschränktes Wohnungsrecht eingeräumt werden soll. Die im Ergebnis gleiche Bewertung wäre auch vorstellbar, wenn ein bisher nicht einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zurechenbares land- oder forstwirtschaftliches Grundstück an einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb übertragen wird (§ 8 Abs 2 Z 1) und der Erwerber kein Land- oder Forstwirt ist (zB weil es sich um eine juristische Person handelt oder eine der Voraussetzungen von § 4 Abs 1 Z 1 nicht erfüllt wird) oder wenn durch den Erwerb zwar Großgrundbesitz gebildet oder vergrößert wird, der Erwerb aber eine wirtschaftlich berechnete Arrondierung darstellt und daher nicht unter den Versagungsgrund gemäß § 9 Abs 1 Z 1 lit a fällt.

Eine erschöpfende Voraussicht und abschließende Umschreibung derartiger Sachverhaltskonstellationen ist nicht möglich, weshalb der letzte Satz der neuen Z 8 der Grundverkehrskommission nach den dort vorgesehenen Kriterien die Abwägung ermöglicht, ob auf Grund des Vorliegens einer besonderen Sachverhaltskonstellation die Anwendung des Versagungsgrundes und somit die Durchführung des Kundmachungsverfahrens unterblieben kann. Bei dieser Abwägung ist auf die den Bestimmungen über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr zugrundeliegenden Wertungen, die sowohl aus der generellen Zielbestimmung des § 1 Abs 2 als auch aus den, den einzelnen Versagungsgründen des § 9 Abs 1 zugrundeliegenden Schutzzwecken abzuleiten sind, Bedacht zu nehmen. Die besonderen Umstände und die auf diese aufbauende Güterabwägung sind im Sitzungsprotokoll der Grundverkehrskommission zu dokumentieren.

Zu Abs 2:

1. Der neue Abs 2 steht in inhaltlichem Zusammenhang mit dem Entfall der geltenden § 9 Z 3: Dem geltenden § 9 Z 3 kommt auch die zusätzliche Funktion zu, die Anwendung der besonderen Versagungsgründe gemäß dem geltenden § 9 Z 6 (erhebliche Überschreitung des gemäß § 6 ermittelten Werts) und dem geltenden § 9 Z 9 (Eintritt durch einen Landwirt bei einem Rechtsgeschäft mit einem Nicht-Landwirt als Rechtserwerber) im Fall eines überwiegenden Interesses an der Nutzung auf Grund des verfahrensgegenständlichen Rechtsgeschäfts auszuschließen.

Die Möglichkeit des Ausschlusses der Anwendung dieser im bisherigen § 9 Z 6 und 9 enthaltenen Versagungstatbestände im Weg einer Interessenabwägung bleibt weiter aufrecht und wird, da keine sachlichen Gründe für eine Beschränkung gerade auf diese Versagungstatbestände sprechen, auch noch auf weitere Versagungstatbestände ausgedehnt. Der neue Abs 2 knüpft dabei an alle Fälle einer grundsätzlichen Zustimmungsfähigkeit zu einem Rechtsgeschäft gemäß dem neuen § 8 Abs 1 an.

2. Der Anwendungsbereich des neuen Abs 2 ist im Vergleich zu den bisherigen Regelungen insofern ein weiterer, als die Möglichkeit der Nichtanwendung eines Versagungstatbestandes auf Grund einer Interessenabwägung nicht nur (wie derzeit) für die Versagungsgründe gemäß den geltenden § 9 Z 6 und 9 (= § 9 Z 6 und 8 neu), sondern für all jene Versagungstatbestände besteht, die nicht schon auf Grund ihrer Tatbestandsvoraussetzungen eine Interessenabwägung ausschließen. Ein Beispiel für einen solchen abwägungsfeindlichen Versagungstatbestand enthält der neue § 9 Abs 1 Z 1 lit d, dessen Wortfolge „ohne zureichenden Grund“ in der Tatbestandsumschreibung (arg: „sonst land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke ohne zureichenden Grund dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werden“) schon logisch ausschließt, dass ein öffentliches Interesse an einer anderen Nutzung als im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes besteht. Abs 2 führt die einer Interessenabwägung zugänglichen Versagungsgründe ausdrücklich an.

3. Versagungsgründe dienen dem Schutz jeweils eines Teilaspekts des Gesamtinteresses, dessen Schutz die Bestimmungen des Grünen Grundverkehr insgesamt dienen. Die Interessenabwägung gemäß Abs 2 hat daher nur zwischen diesem dem jeweiligen Versagungsgrund zugrundeliegenden Schutzzweck und dem öffentlichen Interesse an der Nutzung auf Grund des verfahrensgegenständlichen Rechtsgeschäfts stattzufinden.

Zu Abs 3:

Beruft sich der Antragsteller auf für ihn günstige Umstände, bei deren Vorliegen die Versagungsgründe gemäß Abs 1 nicht anzuwenden sind (etwa durch die Formulierung „dieser Versagungsgrund ist nicht anzuwenden“), hat er für diese Umstände auch Beweismittel vorzulegen oder anzubieten. Dies gilt ebenso, wenn der Antragsteller ein besonderes öffentliches Interesse gemäß Abs 2 geltend macht.

Zu § 10 („Bewirtschaftungsverpflichtung“):**Zu Abs 1:**

Die Einfügung eines ausdrücklichen Vorbehalts zu Gunsten des Abs 2 bringt das Verhältnis des Abs 1 und des Abs 2 zueinander deutlich zum Ausdruck.

Zu Abs 2:

Der neu angefügte letzte Satz des Abs 2 ermöglicht es der Grundverkehrsbehörde, für die unter diese Bestimmung fallenden Erwerbe eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung anzuordnen, um zu verhindern, dass die erworbenen Grundstücke ungenützt bleiben, wenn mit der Realisierung der dem Ausnahmetatbestand zugrundeliegenden Zweckbestimmung oder des im wichtigen öffentlichen Interesse gelegenen Vorhabens erst nach einem längeren Zeitraum zu rechnen ist. Im Fall der unter einen Ausnahmetatbestand fallenden Erwerbe erfolgt dies durch einen gesonderten Bescheid der Grundverkehrsbehörde, im Fall eines Erwerbs mit Zustimmung der Grundverkehrsbehörde auf Grund einer Interessenabwägung durch eine entsprechende Auflage im Zustimmungsbescheid. Eine solche Anordnung einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung ist ausgeschlossen, wenn diese für den Erwerber unzumutbar wäre.

Zu Abs 4:

1. Durch die im § 10 Abs 1 vorgesehene Verpflichtung zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung ist deren Art nicht näher determiniert und kann jedenfalls das gesamte Spektrum der in § 2 Abs (= § 2 Abs 4 alt) angeführten Tätigkeiten umfassen, sofern diese planmäßig ausgeübt werden. Die Grundverkehrsbehörde ist jedoch gemäß Abs 1 ermächtigt, dieses weite Spektrum durch Vorgaben in Form von Auflagen, Bedingungen oder Befristungen einzuschränken und die Art der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung näher zu determinieren. Im zweiten Satz des neuen § 10 Abs 2 ist ebenfalls vorgesehen, dass die Grundverkehrsbehörde festlegen kann, in welchem Umfang die betroffenen Grundstücke land- oder forstwirtschaftlich zu nutzen sind, sofern dies dem Rechtserwerber nicht unzumutbar ist.

2. Im Fall von nur geringfügigen Abweichungen von den gemäß § 10 Abs 1 oder 2, zweiter Satz, von der Grundverkehrsbehörde verfügbaren Vorgaben für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung wird zur Verwaltungsentlastung ein vereinfachtes Verfahren vorgesehen, in dem die/der Grundverkehrsbeauftragte auf Antrag überprüfen kann, ob die beabsichtigten Änderungen mit diesen Vorgaben gleichwertig sind, und dies gegebenenfalls bescheinigt. Ist dies nicht möglich, steht dem Adressaten einer grundverkehrsbehördlichen Nutzungsvorgabe gemäß § 10 Abs 1 oder 2 die Möglichkeit offen, einen Antrag an die Grundverkehrskommission gemäß § 10 Abs 3 zu stellen.

Zu § 12 („Baugrundstücke“):

1. Die im Begutachtungsentwurf noch nicht enthaltenen Änderungen des § 12 Abs 2 gehen auf eine ergänzende Anregung der Wirtschaftskammer Salzburg zurück, auch Gewerbe- und Industriegebiet aus dem Begriff des Baugrundstücks auszunehmen. Im Hinblick auf Industriegebiete gemäß § 30 Abs 1 Z 8 ROG 2009, in denen nur Betriebe mit übermäßigen Beeinträchtigungen der Umwelt und betriebsbedingt unerlässliche Wohnungen zulässig sind, ist dies unproblematisch. In Gewerbegebieten sind gemäß § 30 Abs 1 Z 7 lit a ROG 2009 „bauliche Anlagen für Betriebe, die die Umgebung nicht übermäßig beeinträchtigen“, sowie gemäß § 30 Abs 1 Z 7 lit c ROG 2009 „betrieblich bedingte Wohnungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a (...)“ zulässig. Gemäß der erst mit dem Raumordnungsgesetz 2009 eingeführten Regelung im § 30 Abs 6 ROG 2009 sind „in der Kategorie Gewerbegebiet (...) bauliche Anlagen für Betriebe für Erholungs- und Freizeitnutzungen nicht zulässig“. Es können daher in Gewerbegebieten vor Inkrafttreten des Raumordnungsgesetzes 2009 bewilligte Beherbergungsbetriebe bestehen. Gemäß § 13 Z 5 sind Nutzungseinheiten in Beherbergungsbetrieben touristische Objekte bzw Nutzungseinheiten; für diese besteht gemäß § 17 Abs 1 Erklärungspflicht. Die angeregte Ausnahme der als Gewerbegebiet gewidmeten Grundflächen vom Begriff des Baugrundstückes hat somit zur Folge, dass dort errichtete betriebsbedingte Wohnungen aus der Erklärungspflicht gemäß § 16 Abs 1 und vor dem Inkrafttreten des Raumordnungsgesetzes 2009 bewilligte Beherbergungsbetriebe aus der Erklärungspflicht gemäß § 17 Abs. 1 S.GVG 2023 herausfallen. Angesichts der geringen Attraktivität von Gewerbegebieten als Wohnsitz und als Standort für Beherbergungsbetriebe erscheint es im Interesse der Verwaltungsökonomie vertretbar, dies in Kauf zu nehmen.

2. Da die Ausnahme bestimmter Baulandkategorien von der Begriffsbestimmung im § 12 Abs 1 Z 1 durch bloße Nichtaufzählung der einschlägigen Ziffern in § 30 Abs 1 ROG 2009 (derzeit nur für Zweitwohnungsgebiete durch Nichtanführung der Z 9) nach den bisherigen Erfahrungen zu undeutlich ist, werden die ausgenommenen Baulandkategorien ausdrücklich in jeweils gesonderten literae angeführt. Konsequenterweise dürfen auch Flächen, die von einer Vereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 bzw einer Vorgängerbestimmung (§ 12 Abs 1 Z 2 lit c) oder von Rechtsgeschäften gemäß dem geltenden § 7 Abs 2 Z 10 bzw nunmehr § 7 Abs 2 Z 14 (§ 12 Abs 1 Z 2 lit d S.GVG 2023) erfasst sind, und mit zum Aufenthalt

von Menschen geeigneten Bauten bebaute Flächen (§ 12 Abs 1 Z 3) aus dem Baugrundstückebetrieb ausgenommen werden, wenn sie zur Gänze zur Ausweisung als eine der ausgenommenen Baulandkategorien vorgesehen sind (Z 2 lit c und lit d) bzw. als solche ausgewiesen sind (Z 3).

Zu § 14 („Anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte“):

Zu Abs 2:

Zu Z 1:

1. In der lit a wird durch die Einfügung der Wortfolge „sonstige unentgeltliche Rechtsgeschäfte“ klargestellt, dass jede unentgeltliche Rechtsübertragung oder Rechtseinräumung, zB auch die unentgeltliche Einräumung eines Fruchtnießungsrechts gemäß § 509 ABGB oder eines Gebrauchsrechts gemäß § 504 ABGB, von sachlichen Anwendungsbereich der Ausnahmebestimmung des Abs 2 erfasst ist.

Der Ausdruck „Person, von der der Rechtserwerber erwirbt“ wird durch den Ausdruck „die das Recht einräumende oder übertragende Person“ ersetzt, ohne dass damit auch weitergehende inhaltliche Änderungen verbunden sind. Diese Änderung dient der besseren Lesbarkeit dieser Bestimmung.

2. Die dem bisherigen ersten Aufzählungspunkt entsprechende sublit aa) wird dahingehend abgeändert, dass die mindestens zehn Jahre, die sich der Gegenstand des Rechtsgeschäfts bereits in der Rechtszuständigkeit der das Recht übertragenden oder einräumenden Person befinden muss, nicht erst mit dem Rechtserwerb, bei dinglichen Rechten daher mit der Eintragung im Grundbuch, sondern bereits mit Schaffung des dem Rechtserwerb zugrundeliegenden Titels, zB des Kauf-, Schenkungs-, Übergabe- oder sonstigen Vertrages, beginnt.

Zu Z 2:

§ 2 Abs 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002 unterscheidet drei Arten von Wohnungseigentumsobjekten: Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge. Sonstige selbständige Räumlichkeiten sind unter anderem Garagen. Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist „eine – etwa durch Bodenmarkierung – deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist“.

Die Z 2 wird dahingehend ergänzt, dass auch Garagen eindeutig vom Anwendungsbereich dieses Ausnahmetatbestandes erfasst sind.

Zu Z 4 und 5:

1. Der geltende § 14 Abs 2 Z 4 S.GVG 2023 entspricht für den Bereich des „grauen Grundverkehrs“ wörtlich und funktional dem geltenden § 7 Abs 2 Z 5 S.GVG 2023 für den Bereich des Grünen Grundverkehrs. Auf Grund der Unzweckmäßigkeit der Zusammenfassung von Rechtsgeschäften, auf die die Bestimmungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes anwendbar sind, und sonstigen Rechtsgeschäften für bestimmte öffentliche Zwecke im geltenden § 14 Abs 2 Z 4 S.GVG 2023 wird diese Ziffer in jeweils gesonderte Ziffern aufgegliedert, und zwar in Z 4 (neu) hinsichtlich jener Rechtsgeschäfte, auf die die Bestimmungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes anwendbar sind, und in Z 5 (neu) hinsichtlich der sonstigen Rechtsgeschäfte für bestimmte öffentliche Zwecke.

2. Auch in Z 5 (neu) hinsichtlich der sonstigen Rechtsgeschäfte für bestimmte öffentliche Zwecke ist aus den bereits zu § 7 Abs 2 Z 7 (neu) dargelegten Gründen vorgesehen, dass die Bescheinigung über die Zweckbestimmung in Hinkunft von dem Grundverkehrsbeauftragten nach Einholung einer Stellungnahme der zuständigen Behörde ausgestellt werden soll, und wird der bewilligte Abbau von Rohstoffen als neue Alternative des Ausnahmetatbestandes hinzugefügt.

3. Aus dem Zusammenhalt mit den gleichfalls neuen §§ 14 Abs 4 Z 2 und 50 Abs 1 Z 2 ergeben sich im Vergleich zur geltenden Rechtslage die folgenden Änderungen:

3.1. Rechtsgeschäfte gemäß § 14 Abs 2 Z 4 (neu), die Grundstücke betreffen, auf die § 13 oder die §§ 15 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes anwendbar sind, bleiben weiterhin von der Anzeigepflicht ausgenommen und ist für diese nicht mehr die Abgabe der Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4 S.GVG 2023 erforderlich, sondern ist dem Grundbuchsgericht zum Nachweis des Vorliegens dieses Ausnahmetatbestandes gemäß § 50 Abs 1 Z 2 lit b sublit cc (neu) eine Bestätigung eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen oder des Vermessungsamtes vorzulegen.

3.2. Betrifft das Rechtsgeschäft dagegen ein Grundstück, das für Zwecke des öffentlichen Verkehrs, des Wasserbaus, des Abbaus von Rohstoffen oder der Hoheitsverwaltung bestimmt ist, ist ebenfalls nicht mehr die Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4 S.GVG 2023 erforderlich, sondern ist dem Grundbuchsgericht gemäß § 50 Abs 1 Z 2 lit. b sublit. bb (neu) die Bescheinigung des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 14 Abs 2 Z 5 (neu) vorzulegen.

Zu Z 6:

Der Ausnahmetatbestand des § 14 Abs 2 Z 5 S.GVG 2023 gilt derzeit für Rechtsgeschäfte zwischen Miteigentümern. Durch die Aufgliederung von § 14 Abs 2 Z 4 S.GVG 2023 in zwei Ziffern erhöht sich die Ziffer um eins. § 14 Abs 2 Z 5 Z 6 (neu) wird nach dem Vorbild des § 24 Abs 2 Z 4 lit a nunmehr dahingehend angepasst, dass von diesem Ausnahmetatbestand auch Rechtsgeschäfte zwischen gemeinsam Bauberechtigten erfasst sind.

Im Fall von bereits bestehendem Wohnungseigentum oder Baurechtwohnungseigentum fallen jedoch Rechtsgeschäfte zwischen Miteigentümern und gemeinsam Bauberechtigten nur dann unter den Ausnahmetatbestand, wenn sie Partner einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 2 Abs 10 Wohnungseigentumsgesetz 2002 sind, da das Wohnungseigentum oder Baurechtwohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt kein Freibrief sein soll, auch andere Wohnungseigentumsobjekte ohne die im Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 vorgesehenen Beschränkungen zu erwerben (vgl. dazu auch die Ausführungen in Pkt 3 der Erläuterungen zu § 24 Abs. 2 der Regierungsvorlage für das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023, BlgLT 26, 6. Sess der 16 GP).

Zu Z 7:

Hinsichtlich der relevanten Vorgaben des Luftverkehrsgesetzes und der Ausweisung von Flugplätzen im Flächenwidmungsplan gemäß § 35 Abs 2 ROG 2009 wird auf die Erläuterungen zu § 2 Abs 2 Z 4 verwiesen. Auch im Hinblick auf die Zielbestimmungen für den grauen Grundverkehr im § 11 Abs 2 ist für Flächen, auf die sich eine Zivilflugplatz-Bewilligung bezieht, ein grundverkehrsrechtliches Sicherstellungsbedürfnis nicht ersichtlich, weshalb auch diese Flächen im Sinne der Verwaltungsvereinfachung von den Verfahren des grauen Grundverkehrs entlastet werden. Da zumindest Teile dieser Flächen mit Bauten gemäß § 12 Abs 1 Z 3 bebaut sein werden und deshalb die Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 12 Abs 2 nicht in Betracht kommt, wird in § 14 Abs 2 eine diesbezügliche Ausnahme als Z 7 aufgenommen und § 14 Abs 4 Z 2 in Bezug auf eine Erklärung über das Vorliegen dieses Ausnahmetatbestandes in das Rechtsgeschäft ergänzt.

Zu Abs 4:

Die Ausnahmetatbestände gemäß § 14 Abs 2 Z 3 und 5, für deren Vorliegen eine Bescheinigung der/des Grundverkehrsbeauftragten ausgestellt wird, die unmittelbar dem Grundbuchsgericht vorzulegen ist, und der Ausnahmetatbestand gemäß § 14 Abs 2 Z 4, für den dem Grundbuchsgericht eine Bestätigung eines Ingenieurkonsulenten oder des Vermessungsamtes vorzulegen ist, werden aus der Verpflichtung zur Abgabe der Selbsterklärung über das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes in § 14 Abs 4 S.GVG 2023 ausgenommen und die Verpflichtung zur Abgabe der Selbsterklärung über das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes gemäß § 14 Abs 2 Z 7 neu hinzugefügt.

Zu § 16 („Erklärungspflicht betreffend Wohnungen“):

In der Vollzugspraxis des Grundverkehrsbeauftragten als mit der Vollziehung der Bestimmungen des Abschnittes betreffend die Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Baugrundstücken gemäß § 11 Abs 3 zuständige Behörde ist im Hinblick auf die Verwirklichung der diesem Abschnitt zugrundeliegenden Ziele ein Nachschärfungsbedarf bei den Erklärungen gemäß § 16 Abs 1 Z 1 und 2 ersichtlich geworden. Gemäß dem zweiten Satz der Zielbestimmung § 11 Abs 2 „ist auf die Sicherung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden besonderer Wert zu legen“. Gemäß § 11 Abs 2 dritter Satz „kommt beim Verkehr mit Baugrundstücken der Begründung von Hauptwohnsitzen und der Deckung des Bedarfs für im öffentlichen Interesse gelegene Ziele der Vorrang vor anderen Nutzungen, insbesondere vor einer Nutzung als Zweitwohnung oder als bloße Kapitalanlage, zu“. Als im öffentlichen Interesse gelegene Ziele werden in Pkt 2.4 der Erläuterungen zu § 11 Abs 2 der Regierungsvorlage für die Stammfassung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 (BlgLT 26, 6. Sess. der 16. GP) insbesondere die nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, der Vorrang der Siedlungsentwicklung nach innen und die Vermeidung von Zersiedelungen, das Gleichgewicht der Bevölkerungsdichte eines Raumes, die Revitalisierung und Stärkung der Ort- und Stadtkerne, die Ermöglichung einer umwelt- und ressourcenschonenden Mobilität und die Schaffung der Voraussetzungen für leistbares Wohnen angeführt. In Pkt 7.2.1. der Erläuterungen zu § 16 Abs 2 der Regierungsvorlage für die Stammfassung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 (BlgLT 26, 6. Sess. der 16. GP) wird ausgeführt, dass mit dem neuen im Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 implementierten Anzeige-Erklärungsmodell erreicht werden soll, dass Wohnraum zu Wohnzwecken – als Hauptwohnsitz oder als ständiger Wohnsitz – genutzt werden soll und dies auch bedeutet, dass „bisher nicht als Hauptwohnsitz oder als ständiger Wohnsitz genutzte Wohnungen einer solchen Zweckbestimmung zuzuführen sind, die im Umweg über die im § 16 Abs 1 enthaltene Erklärungspflicht (...) realisiert wird“.

Zur besseren Umsetzung dieser Zielsetzungen werden daher die im Folgenden dargestellten Änderungen in der Z 1 und der Z 2 des Abs 1 vorgenommen:

Zu Z 1:

1. Im Zusammenhang mit der Aufforderung, Nachweise für die fortdauernde Nutzung einer auf Grund einer Erklärung gemäß § 16 Abs 1 Z 1 erworbenen Immobilie als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz vorzulegen, war die Grundverkehrsbehörde mit dem Vorbringen konfrontiert, dass die Aufnahme der inzwischen wieder eingestellten Nutzung als Hauptwohnsitz fristgerecht erfolgt und damit den Vorgaben von § 16 Abs 1 Z 1 Genüge getan sei, da dem Wortlaut dieser Bestimmung nicht zu entnehmen sei, dass eine Nutzung als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz dauerhaft fortzusetzen sei. Dies entspricht weder dem Zweck dieser Bestimmung, der durch eine nur vorübergehende kurze Nutzungsaufnahme nicht umgangen werden können soll, noch deren Wortlaut, da die Wortfolge „der Gegenstand des Rechtsgeschäfts (...) als Hauptwohnsitz oder sonst ständiger Wohnsitz genutzt wird“ keinen Hinweis auf eine zeitliche Beschränkung der zugesagten Nutzung enthält und es sich somit um die Übernahme einer dauerhaften Verpflichtung handelt. Um vergleichbaren überspitzten Auslegungsversuchen jede Grundlage zu entziehen, wird zur Klarstellung in der Z 1 der Zusatz aufgenommen, dass die innerhalb der vom Rechtserwerber gemäß § 16 Abs 3 erklärten Frist aufgenommene Nutzung als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz auch aufrechterhalten werden muss.

2. Im Sinn der oben angeführten Zielsetzungen, insbesondere des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dessen nachhaltiger Nutzung, des Vorranges der Siedlungsentwicklung nach innen und der Vermeidung von Zersiedelungen und der Schaffung der Voraussetzungen für leistbares Wohnen, wird die Erklärung gemäß Z 1 um die verbindliche Zusage ergänzt, dass auch zukünftig geschaffene Wohnungen, die über das im Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung bereits bestehende oder geplante Wohnobjekt hinausgehen, ebenfalls als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz genutzt werden. Da es sich dabei jeweils um neu geschaffene Wohnungen handelt, für die kein Sanierungsbedarf besteht, hat deren Nutzungsaufnahme bis zum Ablauf der Frist gemäß § 16 Abs 3 Z 1, somit bis zum Ablauf eines Jahres ab deren Herstellung, zu erfolgen. Die Herstellung in diesem Sinn ist abgeschlossen, wenn die zusätzlich geschaffene Wohnung bezugsfähig ist. § 18 Abs 1 wird in diesem Sinn angepasst. Damit soll gewährleistet werden, dass auch die durch Errichtung eines Anbaus oder eines freistehenden Gebäudes auf einem dafür seiner Größe nach geeigneten Baugrundstück oder durch Ausbau von Teilen eines bestehenden Gebäudes, zB durch einen Dachbodenausbau, nachträglich geschaffenen Wohnungen nicht aus der Verpflichtung zu deren dauerhafter Verwendung als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz herausfallen.

3. Ausschließlich im Sinn einer sprachlicher Optimierung entfällt in der Z 1 das Wort „sonst“ vor der Wortfolge „ständiger Wohnsitz“, da der Begriff „Hauptwohnsitz“ kein Unterbegriff zum Begriff „ständiger Wohnsitz“ ist, wie das Wort „sonst“ andeutet, sondern „Hauptwohnsitz“ und „ständiger Wohnsitz“ gleichgeordnete, einander ausschließende Unterbegriffe zu dem Begriff „Wohnsitz“ darstellen, wie sich aus der in der Begriffsbestimmung „ständiger Wohnsitz“ in § 13 Z 2 am Ende aufscheinenden Wortfolge „ohne Hauptwohnsitz zu sein“ ergibt. Weiters wird die Wortfolge „innerhalb einer bestimmten Frist (Abs 3)“ durch die Wortfolge „innerhalb einer gemäß Abs 3 zu bemessenden Frist“ ersetzt, um klarer zum Ausdruck zu bringen, dass es der Rechtserwerber ist, der die Frist, innerhalb welcher er die Aufnahme der Nutzung zusagt, selbst nach den Vorgaben von § 16 Abs 3 festlegt.

Zu Z 2:

1. Zweck des geltenden § 16 Abs 1 Z 2 ist es, eine Ergänzung von bestehenden Wohnsitzen um diesen funktional dienende Gebäude, Gebäudeteile oder Flächen zu ermöglichen (vgl. Pkt 2.2 der Vorbemerkungen zu den Bestimmungen des 3. Unterabschnitts („Maßnahmen zur Sicherstellung der Ziele dieses Abschnitts“; §§ 14 bis 19) in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage für die Stammfassung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 (BlgLT 26, 6. Sess. der 16. GP), der von „einer funktional untergeordneten ‚akzessorischen‘ Erweiterung eines bestehenden Wohnsitzes“ spricht). Für die meisten der als Beispiele angeführten Gegenstände eines ergänzenden Erwerbs ist schon durch die Wortbedeutung sichergestellt, dass es sich nur um Erwerbe in begrenztem Ausmaß handelt, durch die eine Beeinträchtigung der Ziele des Abschnitts betreffend Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Baugrundstücken, nämlich dass Wohnraum bzw für dessen Schaffung in Betracht kommendes Bauland zu Wohnzwecken als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz genutzt wird, nicht zu befürchten ist.

2. Dies gilt jedoch nicht für das Tatbestandswort „Gartenflächen“ und war der Grundverkehrsbeauftragte in der bisherigen Vollzugspraxis daher auch mehrmals damit konfrontiert, dass unter dem Titel der bloßen „Erweiterung“ gemäß Z 2 ganze selbständig bebaubare Grundparzellen unter Vermeidung der Abgabe der Erklärung gemäß Z 1 und der damit einhergehenden Verpflichtung zur Nutzung als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz erworben werden sollten, was aus Sicht des Grundverkehrsbeauftragten nicht mit den Zielen des Abschnitts betreffend die Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Baugrund-

stücken vereinbar ist. Beschwerdeverfahren gegen aus diesem Grund abweisende Bescheide gemäß § 19 Z 2 sind beim Landesverwaltungsgericht Salzburg anhängig.

3. Jedoch ist anzuerkennen, dass ein gewisses nachvollziehbares Bedürfnis besteht, die Erweiterung von bestehenden Wohnsitzen gemäß Z 2 in einem nicht nur ganz untergeordneten Ausmaß zuzulassen, wenn sich die Gelegenheit zum Erwerb einer angrenzenden Grundfläche zur Erweiterung des Gartens ergibt, andererseits sollten dadurch nicht die Ziele des grauen Grundverkehrs beeinträchtigt werden, indem unter dem Titel der bloßen Erweiterung Gartenflächen in unbeschränktem Ausmaß erworben werden können. Im Interesse der Vorhersehbarkeit durch Rechtserwerber und Rechtsvertreter und der einfachen Vollziehbarkeit durch den Grundverkehrsbeauftragten wird daher ein Höchstausmaß für Gartenflächen, die zur bloßen Erweiterung eines bestehenden Wohnsitzes erworben werden können, festgelegt. Als vertretbaren Kompromiss zwischen der Rücksichtnahme auf die Ziele des grauen Grundverkehrs und dem anzuerkennenden Wunsch nach einer gewissen Flexibilität wird ein Grenzwert von 500 m² angesehen. Durch das Wort „insgesamt“ wird zum Ausdruck gebracht, dass auch bei mehrmaligen Erwerben hintereinander der Grenzwert nicht überschritten werden darf. Sollte im Einzelfall ein nachvollziehbarer Bedarf nach Erwerb einer über dieses Höchstausmaß hinausgehenden Gartenfläche bestehen, müsste die Zustimmung der Ausnahmenkommission eingeholt werden.

4. Da es sich bei einer Fläche von 500 m² jedoch idR um bereits selbständig mit Wohnbauten bebaubare Flächen handelt (sei es zB durch ein frei stehendes Einfamilienhaus, sei es durch einen Anbau an ein bestehendes Gebäude), wird zur Wahrung der Ziele des grauen Grundverkehrs auch die Erklärung gemäß Z 2 – so wie die Z 1 – dahingehend ergänzt, dass eine Nutzung als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz im Sinn der Z 1 erfolgen wird, wenn sich der Berechtigte später zur Errichtung von Wohnungen entschließt. Für die Frist für die Nutzungsaufnahme wird auf die diesbezüglichen Ausführungen zu Z 1 verwiesen.

5. Für den Entfall des Wortes „sonst“ vor der Wortfolge „ständigen Wohnsitzes“ sind die dieselben Überlegungen wie für dessen Entfall in Z 1 maßgeblich.

Zum letzten Satz des Abs 1:

Der geltende letzte Satz des § 16 Abs 1 ermöglicht es dem Erwerber, trotz Abgabe der Erklärung gemäß Z 1 oder Z 2 den Gegenstand des Rechtserwerbs bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 31b ROG 2009 unter Fortbestand der grundsätzlichen Verpflichtung zur Nutzung als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz auch touristisch zu nutzen – auf die diesbezüglichen Darlegungen in Pkt. 4 ff der Ausführungen zu § 16 der Regierungsvorlage (BlgLT 26, 6. Sess der 16. GP) wird verwiesen.

Da kein relevanter Unterschied erkennbar ist, wird analog dazu auch Nutzung als Zweitwohnung zugelassen, wenn eine solche Verwendung gemäß § 31 Abs 2 und Abs. 3 ROG 2009 zulässig ist.

Zu § 18 („Nutzungsverpflichtung“):

1. Gemäß § 16 Abs 1 hat der Rechtserwerber die Frist anzugeben, innerhalb welcher die Nutzung als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz aufgenommen werden wird. Das Verhältnis dieser Bestimmung zu § 18 Abs 1 ist unklar, weshalb § 18 Abs 1 dahingehend an den § 16 Abs 1 angepasst wird, dass die Nutzung spätestens im Zeitpunkt des Ablaufs der Frist des § 16 Abs 1 aufgenommen sein muss.

Nach Ablauf dieser Frist steht dem Rechtserwerber noch ein Monat zur Verfügung, um seiner Pflicht nachzukommen, die/den Grundverkehrsbeauftragten von der rechtzeitigen Nutzungsaufnahme unter Vorlage von entsprechenden Unterlagen zu informieren. In der Vollzugspraxis ist das Problem aufgetreten, dass in 95 % der Fälle die Nutzungsnachweise erst nach Aufforderung durch die Grundverkehrsbehörde vorgelegt werden, was angesichts der Vielzahl der Fälle einen in Summe erheblichen Zeitaufwand ausmacht. Um noch deutlicher herauszustreichen, dass es sich bei der Vorlage der Nutzungsnachweise um eine Bringschuld des Erwerbers handelt, wird der Ausdruck „unaufgefordert“ hinzugefügt. Zur ergänzenden Absicherung der Erfüllung dieser Verpflichtung wird in den § 63 Abs 1 auch ein entsprechender Verwaltungsstraftatbestand aufgenommen.

2. Für die Aufnahme der Nutzung von nachträglich (später) hergestellten zusätzlichen Wohnungen wird auf die einjährige Frist des § 16 Abs 3 Z 1 zurückgegriffen, da es sich um neue Wohnungen ohne Sanierungsbedarf handelt. Die Frist beginnt mit der Bezugsfähigkeit der Wohnungen.

Zu § 20 („Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden“):

Der die Behördenzuständigkeit im Bereich des Ausländergrundverkehrs regelnde § 20 Abs 3 sieht in seiner Z 1 vor, dass die Grundverkehrskommission in allen Fällen des Erwerbs von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zuständig ist, wenn es sich bei dem Erwerber um einen nicht gleichgestellten Ausländer oder um einen staatsvertraglich gleichgestellten Ausländer handelt. Damit umfasst die Zuständigkeit der Grundverkehrskommission auch Erwerbe von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

durch die genannten Ausländer, in denen auf Grund eines Ausnahmetatbestandes gemäß § 7 Abs 2 die Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung nach den Bestimmungen über den Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht erforderlich ist, und sie daher ausschließlich die ihr weniger vertrauten Bestimmungen über den Grundverkehr mit Ausländern anwenden muss. Irgendein damit verbundener Mehrwert für die Interessen des land- und forstwirtschaftliche Grundverkehrs, der die daraus resultierenden Nachteile in verwaltungsökonomischer Hinsicht rechtfertigen würde, ist nicht ersichtlich, weshalb die Fälle, in denen § 7 Abs 2 anzuwenden ist, in die Zuständigkeit der/des Grundverkehrsbeauftragten übertragen werden.

Zu § 24 („Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte“):

Zu Abs 1:

1. Die im Einleitungssatz des geltenden § 24 Abs 1 enthaltene Wortfolge „- unbeschadet eines allfälligen Zustimmungserfordernisses nach den Bestimmungen über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken -“ ist überflüssig, da schon § 29 Abs 1 anordnet, dass „bei Zusammentreffen der jeweiligen Voraussetzungen der Abschnitte 1, 2 und/oder 3 (...) deren Bestimmungen nebeneinander anzuwenden“ sind und dies durch § 29 Abs 2 Z 1 noch dahingehend präzisiert wird, dass „eine nach den Bestimmungen des 1. oder 3. Abschnitts dieses Hauptstücks erforderliche Zustimmung (...) nicht erteilt werden (darf), (Z. 1) wenn das Rechtsgeschäft auch einer Zustimmung nach den Bestimmungen des jeweils anderen Abschnitts bedarf und diese Zustimmung zu versagen ist“.

2. Die bisher im § 24 Abs 2 Z 11 enthaltene Ausnahme von der Zustimmungspflicht wird in den Einleitungssatz des § 24 Abs 1 integriert. Dadurch wird auf noch deutlichere Weise als durch den derzeitigen Verweis von § 24 Abs 2 Z 11 auf die bloß anzeigepflichtigen Rechtsgeschäfte gemäß § 28 klargestellt, dass für die Rechtserwerbe zur Begründung des zum Zweck der inländischen Berufsausübung notwendigen Hauptwohnsitzes oder für den daran anschließenden Ruhestand, die bloß anzeigepflichtig sind, eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung gemäß § 24 Abs 1 nicht erforderlich ist.

Zu Abs 2:

1. Hinsichtlich der relevanten Vorgaben des Luftverkehrsgesetzes und der Ausweisung von Flugplätzen im Flächenwidmungsplan gemäß § 35 Abs 2 ROG 2009 wird auf die Erläuterungen zu § 2 Abs 2 Z 4 verwiesen. Auf dem Gelände von Flugplätzen, insbesondere von Flughäfen, die für den internationalen Flugverkehr bestimmt sind, wie zB dem Flughafen Salzburg ist es für die reibungslose Abwicklung des Flugverkehrs erforderlich, mit anderen Akteuren des Flugverkehrs Verträge über die Nutzung von Flächen, Gebäuden oder Gebäudeteilen abzuschließen, insbesondere mit internationalen, auch drittstaatsausländischen Fluglinien, betreffend Einstellung und Wartung von Flugzeugen, von dazu erforderlichen Geräten, etc.. Eine Gefährdung der Ziele der Bestimmungen des Abschnitts über die Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs für Ausländer gemäß § 20 Abs 2 ist dadurch nicht zu befürchten, vielmehr liegt es sogar im volks- und regionalwirtschaftlichen Interesse, den Abschluss solcher Rechtsgeschäfte nicht zu behindern.

2. Um dies zu gewährleisten wird in der neuen Z 11 eine Ausnahme von der Erforderlichkeit der Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu Rechtsgeschäften, mit denen die in § 24 Abs 1 Z 2 bis angeführten Rechte erworben werden, aufgenommen Lediglich Rechtsgeschäfte zum Erwerb des Eigentums an solchen Flächen gemäß § 24 Abs 1 Z 1 bzw zum Erwerb von Beteiligungsrechten an Gesellschaften, die dem Erwerber de facto eine eigentümergeleiche Verfügungsmacht einräumen, gemäß § 24 Abs 1 Z 6 unterliegen nach wie vor der Zustimmungspflicht und somit der Kontrolle durch die Grundverkehrsbehörde.

3. Die Einräumung bloßer Nutzungsrechte erfordert keine Eintragung in das Grundbuch. Sollte deren Verbücherung jedoch gewünscht sein oder eintragungsbedürftige Rechte erworben werden, genügt eine diesbezügliche Erklärung der Vertragsparteien gemäß § 50 Abs 1 Z 3 lit b, wie sie bereits für das Vorliegen der Voraussetzungen für die Ausnahmetatbestände gemäß § 24 Abs 2 Z 1 bis 4 vorgesehen ist.

Zu § 27 („Nutzungserklärung, Nutzungsverpflichtung“):

Die maximale Frist für die Nutzungsaufnahme beträgt gemäß § 16 Abs 3 Z 3 sieben Jahre und gemäß § 27 Abs 2, zweiter Satz, nur fünf Jahre. Nicht gleichgestellte Ausländer und staatsvertraglich gleichgestellte Ausländer erwerben in aller Regel grundverkehrsrelevante Rechte an Baugrundstücken und nur sehr vereinzelt an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken. Die Bestimmungen des Grundverkehrs mit Baugrundstücken und die Bestimmungen des Grundverkehrs mit Ausländern werden durch die Verlängerung der Frist zur Nutzungsaufnahme im § 27 Abs 2 daher aufeinander abgestimmt.

Sollte sich im Einzelfall diese Frist als zu lang erweisen, steht der Grundverkehrsbehörde gemäß § 27 Abs 2, dritter Satz, immer noch die Möglichkeit offen, die Frist im Einzelfall zu verkürzen.

Zu § 28 („Anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte“):

Die Wortfolge „nicht schon unter § 24 Abs 2 Z 5 und 6 fallende Rechtsgeschäfte“ hat schon zur Verunsicherungen geführt, ob im Fall der Verwirklichung von anderen Ausnahmetatbeständen gemäß § 24 Abs 2, zB bei einem Rechtsgeschäft zwischen nahen Angehörigen gemäß § 24 Abs 2 Z 1, zum Zweck der Begründung des Hauptwohnsitzes zur inländischen Berufsausübung anstelle der Bestätigung gemäß § 28 eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung erforderlich ist. Dies ist jedoch nicht der Fall, wie sich aus der Anführung der Rechtsgeschäfte gemäß § 28 als letzten der alternativen Ausnahmetatbestände in § 24 Abs 2 Z 11 ersichtlich ist. Der gesamte Inhalt von § 28 hätte auch in § 24 Abs 2 eingefügt werden können und wurde nur auf Grund seines Umfanges in eine gesonderte Bestimmung „ausgelagert“. Die Verweisung auf § 24 Abs 2 Z 5 und 6 sollte nur darauf hinweisen, dass von diesen beiden Ziffern Mietverträge über Wohnungen u.a. für die Hauptwohnsitzbegründung zur inländischen Berufsausübung erfasst sind und daher für diese keine Bestätigung gemäß § 28 erforderlich ist. Da diese Verweisung tatsächlich leicht zu rechtsirrtümlichen e contrario-Schlüssen Anlass geben kann, entfällt diese.

Zu § 29 („Grundverkehrsrechtliches Kumulationsprinzip“):

Zu Abs 1:

1. § 29 Abs 1 S.GVG 2023 enthält einen für das Verständnis des Salzburger Grundverkehrsrechts zentralen Grundsatz, der erstmals in § 20 Grundverkehrsgesetz 1993 positiviert und in erweiterter Form in das Grundverkehrsgesetz 1997 und das Grundverkehrsgesetz 2001 übernommen wurde sowie in § 29 S.GVG 2023 eine weitere Präzisierung erfahren hat. Ziel der nunmehrigen Neufassung des § 29 ist es, diesen Grundsatz noch anwenderfreundlicher zu fassen und mit einer einprägsamen Bezeichnung, die eine einfache Bezugnahme auf diesen Grundsatz ermöglicht, zu versehen. Eine inhaltliche Änderung gegenüber der derzeitigen Rechtslage ist hingegen nicht beabsichtigt.

2. Die Grundidee des näher auszuformulierenden Grundprinzips kommt deutlich in § 29 Abs 1 S.GVG 2023 zum Ausdruck, wonach „bei Zutreffen der jeweiligen Voraussetzungen der Abschnitte 1, 2 und/oder 3 (...) deren Bestimmungen nebeneinander anzuwenden“ sind. Wie den § 29 Abs 1 betreffenden Erläuterungen zur Regierungsvorlage für das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 zu entnehmen ist, bedeutet dies, dass eine Verschränkung der jeweiligen Verfahren erst auf der Ebene der Enderledigung stattfindet. In diesem Sinne ist ein konkreter Rechtserwerb zunächst anhand der Bestimmungen des 1., 2. und 3. Abschnitts unabhängig von den jeweils anderen Abschnitten zu prüfen und liegt die Zulässigkeit des Rechtserwerbs insgesamt erst dann vor, wenn dessen Zulässigkeit nach jedem der drei Abschnitte gegeben ist. § 29 Abs 2 S.GVG 2023 fügt diesem Norminhalt keine neuen Inhalte hinzu, sondern führt die wichtigste Ableitung aus der in Abs 1 normierten Grundidee im Klartext aus. Aus diesem Grund wird dies dadurch klar zum Ausdruck gebracht, dass die Absätze 1 und 2 zusammengezogen werden und dem angefügten Inhalt von Abs 2 „insbesondere“ vorangestellt wird und damit klargestellt ist, dass keine über den Abs 1 hinausgehenden Festlegungen getroffen werden. Mit einem in der juristischen Fachsprache üblichen Terminus ausgedrückt ordnet § 29 Abs 1 S.GVG 2023 im Ergebnis an, dass die Bestimmungen der drei Grundverkehrsarten kumulativ anzuwenden sind. Anstelle der sehr langen derzeitigen Bezeichnung von § 29 S.GVG 2023 und um die Grundidee mit einem einprägsamen und kurzen Namen zum Ausdruck zu bringen, wird daher die Bezeichnung „Grundverkehrsrechtliches Kumulationsprinzip“ vorgeschlagen.

Dieses „Grundverkehrsrechtliche Kumulationsprinzip“ liegt auch zentralen anderen Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 zugrunde:

2.1. So sehen § 50 Abs 1 und 2 S.GVG 2023 in der geltenden Fassung und § 50 Abs 1 in der vorgeschlagenen Neufassung vor, dass Rechtserwerbe, die einer Verbücherung bedürfen, nur dann im Grundbuch eingetragen werden dürfen, wenn dem Grundbuchsgesuch entweder ein rechtskräftiger Zustimmungsbescheid der zuständigen Grundverkehrsbehörde (§ 50 Abs 1 Z 1 S.GVG 2023 und unverändert in der vorgeschlagenen Neufassung) oder – d.h. wenn es keiner Zustimmung einer Grundverkehrsbehörde bedarf – für jede der drei Grundverkehrsarten ein Beleg über die Zulässigkeit des Rechtserwerbs nach der jeweiligen Grundverkehrsart (§ 50 Abs 1 Z 2 und Z 3 und Abs 2 S.GVG 2023 in der geltenden Fassung und § 50 Abs 1 Z 2 und Z 3 in der vorgeschlagenen Neufassung) beige-schlossen ist. In dem Tatbestand gemäß § 50 Abs 1 Z 1, wonach für die Verbücherung die Vorlage eines rechtskräftigen grundverkehrsbehördlichen Zustimmungsbescheides genügt, spiegelt sich wider, dass die jeweils zuständige Grundverkehrsbehörde gemäß § 29 Abs 1 und 2 S.GVG 2023 in der geltenden Fassung bzw § 29 Abs 1 in der hier vorgeschlagenen Fassung, verpflichtet ist, die Zulässigkeit des Rechtserwerbs nach allen drei Grundverkehrsarten zu prüfen und bei Fehlen der Voraussetzungen nach auch nur einem Abschnitt die Zustimmung zu verweigern hat, und sich daher das Grundbuchsgericht darauf verlassen kann, dass alle grundverkehrsrechtlichen Voraussetzungen für die Eintragung in das Grundbuch erfüllt sind. Ist der Rechtser-

werb hingegen weder nach den Bestimmungen des Grünen Grundverkehrs (1. Abschnitt) noch nach den Bestimmungen des Ausländergrundverkehrs (3. Abschnitt) zustimmungsbedürftig, obliegt es dem Rechtserwerber, dem Grundbuchsgericht für jede der drei Grundverkehrsarten (nämlich gemäß § 50 Abs 1 Z 2 oder Z 3 jeweils lit a für den Grünen Grundverkehr, gemäß § 50 Abs 2 S.GVG 2023 in der geltenden Fassung und § 50 Abs 1 Z 2 oder Z 3 jeweils lit b in der hier vorgeschlagenen Neufassung für den Grundverkehr mit Baugrundstücken und gemäß § 50 Abs 1 Z 2 oder Z 3 jeweils lit c in der hier vorgeschlagenen Fassung für den Grundverkehr mit Ausländern) einen separaten Nachweis über die Zulässigkeit des Rechtserwerbs nach diesem Abschnitt vorzulegen.

2.2. Gemäß § 50 Abs 3 Z 1 S.GVG 2023 in der geltenden Fassung und inhaltlich unverändert gemäß § 50 Abs 2 Z 1 in der hier vorgeschlagenen Fassung genügt für die Eintragung eines Rechtserwerbs auch ein rechtskräftiger Zuschlag (§ 33 oder § 34 S.GVG 2023) oder ein rechtskräftiger Beschluss über die Annahme eines Überbots (§ 35 S.GVG 2023). In diesen Fällen obliegt es dem zuständigen Exekutionsgericht, dem Meistbietenden bzw dem Überbieter die Vorlage der erforderlichen Nachweise für die Zulässigkeit seines Rechtserwerbs aufzutragen, und zwar bei Zustimmungsbefürftigkeit durch den Auftrag, die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde zu beantragen, oder anderenfalls durch den Auftrag, für jede der drei Grundverkehrsarten den gesetzlich vorgesehen Nachweis für die Zulässigkeit des Rechtserwerbs vorzulegen, sofern nicht das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes offenkundig oder durch Urkunden nachgewiesen ist. Dies ist bereits in § 33 Abs 1 und Abs 2, § 34 Abs 3 und § 35 Abs 1 und 2 S.GVG 2023 in der geltenden Fassung angeordnet und soll durch die bessere Harmonisierung dieser Bestimmungen durch deren hier vorgeschlagene Neufassung mit der ebenfalls hier vorgeschlagenen Neufassung von § 50 S.GVG 2023 klarer zum Ausdruck gebracht werden. Analog zu § 50 Abs 1 Z 1 S.GVG 2023 gilt gemäß § 50 Abs 3 Z 1 S.GVG 2023 in der geltenden Fassung bzw § 50 Abs 2 Z 1 in der hier vorgeschlagenen Fassung, dass sich das Grundbuchsgericht darauf verlassen kann, dass die grundverkehrsrechtliche Zulässigkeit des Rechtserwerbs durch das Exekutionsgericht in Zusammenwirken mit den zuständigen Grundverkehrsbehörden abschließend geprüft wurde.

3. Die Aufzählung der Gründe, aus denen die Erteilung einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu versagen ist, in § 29 Abs 2 Z 2 bis Z 5 S.GVG 2023 in der geltenden Fassung ist nicht in vollem Umfang befriedigend, da sie einerseits unvollständig ist und andererseits den tatsächlichen Entscheidungsprozess der zuständigen Grundverkehrsbehörde nicht transparent zum Ausdruck bringt. Unvollständig ist die Aufzählung insofern, als die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung nach dem einen Abschnitt nicht nur auf Grund einer nach den anderen Abschnitten fehlenden Bestätigung oder Bescheinigung gemäß Z 2, sondern auch deshalb zu versagen sein kann, weil eine nach einem anderen Abschnitt erforderliche Erklärung des Rechtserwerbers oder der Parteien nicht vorliegt; dies ist zB der Fall, wenn in einem von der Grundverkehrskommission durchzuführenden Zustimmungsverfahren betreffend den Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks der einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraumes angehörende Rechtserwerber nicht die gemäß § 22 Abs 3 S.GVG 2023 erforderliche Erklärung abgibt, aus welcher der Freiheiten und Rechte des Unionsrechts bzw des EWR-Rechts er den Anspruch auf Inländergleichbehandlung ableitet.

4. In ihrem tatsächlichen Entscheidungsprozess wird die zuständige Grundverkehrsbehörde schon in Hinblick auf die Verwaltungsökonomie alle jene Voraussetzungen, die von Amts wegen geklärt werden können, von sich aus erheben; zB kann in einem von der Grundverkehrskommission durchzuführenden Zustimmungsverfahren betreffend den Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks, in dem der Erwerber die Inländergleichstellung auf Grund von ihm begünstigenden Bestimmungen in Staatsverträgen der Republik Österreich oder der Europäischen Union mit anderen Staaten gemäß § 22 Abs 2 S.GVG 2023 geltend macht, die Grundverkehrskommission die Frage der Inländergleichstellung von Amts wegen klären, ohne dass es dafür der Ausstellung einer gesonderten Bescheinigung bedarf (dies ist zulässig, da § 22 Abs 2 erster Satz S.GVG 2023 die Bestimmung des von der Grundverkehrskommission anzuwendenden materiellen Rechts darstellt, während die Ausstellung einer diesbezüglichen Bescheinigung gemäß § 22 Abs 2 zweiter S.GVG 2023 nur auf Antrag zu erfolgen hat; eine solche Bescheinigung ist aber nur erforderlich, wenn sie zur Vorlage an eine andere Behörde dient, zB für die Eintragung in das Grundbuch gemäß § 50 Abs 1 Z 2 lit c sublit bb in der hier vorgeschlagenen Fassung oder für die Wirksamklärung des Zuschlages durch das Exekutionsgericht gemäß § 33 Abs 1 Z 2 lit c sublit bb in der hier vorgeschlagenen Fassung). Nur in jenen Fällen, in denen ein amtswegige Klärung durch die zuständige Grundverkehrsbehörde nicht möglich ist, kann die Zustimmung nicht erteilt werden, wenn der erforderliche Nachweis für die grundverkehrsrechtliche Zulässigkeit auch nach dem anderen Abschnitt (als jener, nach dem eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung erforderlich ist) oder dem 2. Abschnitt (der eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung gar nicht vorsieht), nicht von dem Rechtserwerber selbst

erbracht wird; bei diesem Nachweis kann es sich je nach Sachverhalt entweder um eine behördliche Bescheinigung, Bestätigung oder Erklärung oder sonstige von Dritten ausgestellte Urkunden (analog zu § 50 Abs 1 Z 2 in der vorgeschlagenen Fassung) oder eine Erklärung des Rechtswerbers selbst bzw der Vertragsparteien (analog zu § 50 Abs 1 Z 3 in der vorgeschlagenen Fassung) handeln.

Zu Abs 2:

1. Auch die Formulierung der Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Ausübung einer nach anderen landesrechtlichen Vorschriften erteilten behördlichen Bewilligung oder Genehmigung, wenn kein grundverkehrsbehördlicher Zustimmungsbescheid vorliegt, gemäß § 29 Abs 3 Z 2 S.GVG 2023 ist insofern unvollständig, als auch in § 29 Abs 2 Z 2 lit a S.GVG 2023 das Vorliegen einer allenfalls erforderlichen Erklärung des Erwerbers oder der Vertragsparteien nicht berücksichtigt ist. Außerdem stellen die in den einzelnen lit. von § 29 Abs 3 Z 2 S.GVG 2023 angeführten Tatbestände auf Grund deren Verknüpfung mit „oder“ jeweils hinreichende Bedingungen für die Zulässigkeit der Ausübung der nach anderen landesrechtlichen Vorschriften erteilten Bewilligung oder Genehmigung dar. Nach dieser Formulierung würde es für die Zulässigkeit der Inanspruchnahme der nach anderen landesrechtlichen Vorschriften erteilten Bewilligung oder Genehmigung zB auch im Fall des Erwerbs einer Wohnstätte durch einen nicht gleichgestellten Ausländer zur Begründung des Hauptwohnsitzes zur inländischen Berufsausübung oder für den anschließenden Ruhestand genügen, dass im Kaufvertrag die Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4 S.GVG 2023, zB weil das Kaufobjekt weder in einer Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde noch in einem Zweitwohnung-Beschränkungsbereich liegt, enthalten ist; dies entspricht aber nicht dem Grundsatz, dass die drei Grundverkehrsarten kumulativ anzuwenden sind. Das Vorliegen der Selbsterklärung nach dem dem Abschnitt über den Baugrundstücke-Grundverkehr angehörenden § 14 Abs 4 S.GVG 2023 macht daher nicht das – in diesem Beispiel – erforderliche Vorliegen der Bestätigung gemäß § 28 Abs 3 S.GVG 2023 überflüssig.

2. Neben der sich aus der vorgeschlagenen Zusammenziehung von Abs 1 und Abs 2 von § 29 S.GVG 2023 der geltenden Fassung zu einem neuen Abs 1 ergebenden neuen Bezeichnung des folgenden Absatzes als Absatz 2 wird zur Behebung der zuvor genannten Unzulänglichkeiten sowie zur Verwaltungsverfahrenvereinfachung daher vorgeschlagen, § 29 Abs 2 neu dahingehend abzuändern, dass in dessen Z 2 anstelle der Aufzählung einzelner Tatbestände in den lit a bis lit d nur mehr auf das Vorliegen der jeweiligen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach jedem der Abschnitte des 1. Hauptstückes verwiesen wird. Wenn es sich um einen eintragungsbedürftigen und bereits durchgeführten Rechtserwerb handelte, kann davon ausgegangen werden, dass sämtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind, da die Eintragung nur vorgenommen werden darf, wenn dem Grundbuchsgericht für jede der drei Grundverkehrsarten der jeweilige Zulässigkeitsnachweis vorgelegt wurde, oder die Eintragung auf einem Beschluss des Exekutionsgerichts beruht, das seinerseits vor Fassung des Beschlusses das Vorliegen der Zulässigkeitsvoraussetzungen zu überprüfen hat. Eine Ungewissheit über die Zulässigkeit der Ausübung der nach anderen landesrechtlichen Vorschriften erteilten Bewilligung oder Genehmigung kann daher nur hinsichtlich jener Rechtserwerbe vorliegen, die keiner grundbücherlichen Eintragung bedürfen, zB Bestandsverträge. Für diese Restklasse ist vorgesehen, dass der Grundverkehrsbeauftragte auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen hat.

Zu § 32 („Ausübung des Eintrittsrechts“):

Zu Abs 1 – Einleitungssatz:

1. Der im Einleitungssatz des geltenden Abs 1 verwendete Ausdruck des „Veräußerers“ ist zu eng, da vom Eintrittsrecht nicht nur Rechtserwerbe umfasst sind, bei denen ein bereits bestehendes Recht, zB das Eigentum, zur Gänze weitergegeben (übertragen) wird, sondern auch solche, bei denen ein noch nicht bestehendes Recht zugunsten des Rechtserwerbers begründet (eingeräumt) wird, wie zB durch einen Baurechts-, Miet- oder Pachtvertrag. Der Ausdruck „Veräußerer“ wird daher durch den präziseren Ausdruck „rechtsübertragende oder -einträumende Person“ samt nachfolgender beispielhafter Aufzählung „Veräußerer, Vermieter, Verpächter, udgl“, ersetzt, wobei in weiterer Folge wird nur mehr der Ausdruck „rechtsübertragende oder -einträumende Person“ verwendet wird.

2. Nach der derzeitigen Rechtslage ist mangels ausdrücklicher Festlegung einer Begrenzung des Zeitraums, in dem rechtswirksame Angebote abgegeben werden können, von dem allgemeinen Grundsatz auszugehen, dass die Behörde ihrer Entscheidung die Sach- und Rechtslage in diesem Zeitpunkt zu Grunde zu legen hat. Langt daher unmittelbar vor der Entscheidung der Grundverkehrsbehörde noch ein rechtswirksames Angebot ein, ist dieses zu berücksichtigen, auch wenn dies das bereits erstellte Bescheidkonzept umstößt. Zur Vermeidung von Verzögerungen und derartiger Unvorhersehbarkeiten bei der Durchführung von Verfahren zur Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung wird die Behörde nunmehr verpflichtet, eine zeitliche Grenze für die Abgabe von Angeboten festzulegen und dies

auch bekannt zu geben. Angebote, die außerhalb dieser Frist bei der Grundverkehrsbehörde einlangen, sind nicht wirksam und bei der weiteren Entscheidung nicht zu berücksichtigen.

Für die Bemessung dieser Frist für die Abgabe von Angeboten ist wesentlich, dass auch ein allfälliger Interessent, der erst am letzten Tag des Anschlages an der Amtstafel der Gemeinde von dem kundgemachten Rechtsgeschäft Kenntnis erlangt hat, in der Lage sein muss, bei der Grundverkehrsbehörde Einsicht in die Unterlagen des Rechtsgeschäfts zu nehmen, zu entscheiden, ob die Abgabe eines Angebots für ihn in Betracht kommt, und die allenfalls erforderlichen Finanzierungszusagen einzuholen. Die Zeit, die für die Analyse eines Rechtsgeschäfts und die Entscheidung, ob es sinnvoll ist, seine diesbezügliche Eintrittsbereitschaft zu bekunden, sowie für die Einholung allenfalls erforderlicher Finanzierungszusagen erforderlich ist, ist abhängig von der Komplexität und Umfang des Rechtsgeschäfts. Aus diesem Grund verzichtet der Einleitungssatz des Abs 1 auf eine gesetzliche Festlegung der Frist für die Berücksichtigung von nach Ende des Anschlages an der Amtstafel einlangenden Rechtsgeschäften ab und sieht stattdessen eine Bemessung dieser Frist im Einzelfall vor. Der Bemessung dieser Frist kann die Grundverkehrsbehörde eine kursorische Einschätzung zu Grunde legen, ohne verpflichtet zu sein, detaillierte Überlegungen anzustellen oder gar zusätzliche Erhebungen durchzuführen, da es ausschließlicher Zweck der individuellen Fristbemessung ist, die Nachteile einer gesetzlichen Festlegung abzumildern. Als Richtwert kann angenommen werden, dass bei Erwerbsfällen durchschnittlicher Größenordnung und Komplexität eine zweiwöchige Frist nach Ende des Anschlages an der Amtstafel auch einem allfälligen Interessenten, der erst gegen Ende der Anschlagfrist von der Eintrittsmöglichkeit erfahren hat, noch erlaubt, die erforderlichen Abklärungen durchzuführen und ein Angebot zu übermitteln. Auf Grund des verwaltungsökonomischen Zwecks der Regelung kommt es für die Berücksichtigung von Angeboten auf den Zeitpunkt ihres Einlangens bei der Grundverkehrsbehörde und nicht auf den Zeitpunkt der Versendung an.

3. In welchen Fällen die Ausübung eines Eintrittsrechts in Betracht kommt, ergibt sich nur indirekt aus jenen Bestimmungen, die vorsehen, dass im Fall des Eintritts eines Land- oder Forstwirts bzw eines Inländers im grundverkehrsrechtlichen Sinn die Zustimmung zu dem Rechtsgeschäft zu versagen ist. Um dies deutlicher zum Ausdruck zu bringen, werden die beiden Bestimmungen, die diese Versagungsgründe normieren, nämlich § 9 Abs 1 Z 9 und § 26 Z 5, ausdrücklich im Einleitungssatz des § 32 Abs 1 angeführt.

Zu Abs 1 Z 2 und vorletzter Satz:

Die im geltenden § 32 Abs 1 Z 2 vorgesehene Kundmachung in zwei täglich oder wöchentlich erscheinenden Salzburger Zeitungen ist mit erheblichen Kosten verbunden, die von dem Rechtserwerber als Barauslagen unabhängig vom Ausgang des Verfahrens zu tragen sind. Angesichts des Umstandes, dass nunmehr sämtliche Rechtsgeschäfte, bei denen die Ausübung des Eintrittsrechts in Betracht kommt, auch auf der Homepage der Grundverkehrsbehörden kundgemacht werden und sich die Kundmachung von Rechtsgeschäften, die einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gemäß § 7 Abs 1 bedürfen, nur an einen regional und beruflich beschränkten Adressatenkreis richtet, wird vorgeschlagen, die Kostenbelastung der Rechtserwerber zu reduzieren. Dabei wird von den folgenden Überlegungen ausgegangen:

1. Bei Rechtsgeschäften, die einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gemäß § 7 Abs 1 bedürfen, kommt gemäß § 9 Abs 1 Z 9 nur der Eintritt durch einen Land- oder Forstwirt in Betracht. Gemäß § 4 Abs 1 Z 1 und 2 und Abs 2 Z 1 und 2 kommt der Status eines eintrittsberechtigten Land- oder Forstwirts nur jenen natürlichen Personen zu, von deren Hofstelle oder betrieblichem Mittelpunkt das den Gegenstand der Kundmachung bildende Grundstück nicht weiter als in diesen Ziffern jeweils festgelegt ist, entfernt ist. Damit wendet sich die Kundmachung in diesen Fällen an einen regional beschränkten Adressatenkreis sowie an Angehörige eines bestimmten Berufsstandes. Neben der Kundmachung im Internet genügt daher die Kundmachung in einer Zeitung mit bloß regionaler Reichweite und vorwiegend in der Land- oder Forstwirtschaft tätigen Lesern.

2. Bei Rechtsgeschäften, die keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gemäß § 7 Abs 1, aber gemäß § 24 Abs 1 auf Grund des Erwerbs durch einen nicht gleichgestellten Ausländer bedürfen, richtet sich die Kundmachung an Personen mit grundverkehrsrechtlichem Inländerstatus gemäß § 21 Abs 1 und sollte daher in zwei Tageszeitungen mit österreichweiter und nicht berufsspezifisch eingeschränkter Leserschaft erfolgen. Da es sich bei Erwerben gemäß § 25 Z 5 um nur geringfügige Erweiterungen von bereits bestehenden Wohnsitzen oder Betrieben handelt, an denen ein geringes Eintrittsinteresse besteht und die erheblichen Kosten in zwei Tageszeitungen demgegenüber unverhältnismäßig erscheinen, entfällt für diese Rechtsgeschäfte die Kundmachung in den Tageszeitungen. Die Kundmachung auf die Homepage der Grundverkehrsbehörde ist davon nicht betroffen.

3. Bei Rechtsgeschäften, die sowohl einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gemäß § 7 Abs 1 als auch gemäß § 24 Abs 1 bedürfen, genügt die Kundmachung in einer Salzburger Zeitung, da in diese

Rechtsgeschäfte nur Land- oder Forstwirte eintrittsberechtigt sind und sich die Kundmachung daher nur an einen regional und beruflich beschränkten Adressatenkreis richtet.

Zu Abs 3:

Vorbemerkungen:

Der Aufbau des Abs 3 wird thematisch neu gegliedert und inhaltlich ergänzt. Die den einzelnen Ziffern zugeordneten Regelungsinhalte sind:

Z 1 – Form und Inhalt des Angebots des Eintrittsberechtigten;

Z 2 – Bekanntgabe des Angebots an die Grundverkehrsbehörde und Mitteilung an den Erwerber zwecks Parteiengehör;

Z 3 – Zurückziehung eines Angebots;

Z 4 – Wirkung als verbindliches Angebot während eines Monats nach Rechtskraft einer angebotsbedingten Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu dem kundgemachten Rechtsgeschäft.

Zu Z 1:

Die Z 1 fasst die für ein rechtswirksames Angebot erforderlichen Inhalte und Beilagen (Erklärung der Bereitschaft zum Erwerb zu den gleichen Bedingungen, Nachweis der Fähigkeit zur Erbringung der Gegenleistung und Darstellung der Umstände, auf denen die Berechtigung zur Abgabe eines Angebots beruht, allfälliges Angebot eines Geldausgleichs für nur vom Rechtserwerber erbringbare Leistungen) und den Adressaten, an das Angebot zu richten ist, nämlich unmittelbar an die rechtsübertragende oder -einräumende Person, zusammen.

Die Berechtigung zur Abgabe eines Angebots ergibt sich aus den für den Fall der Abgabe eines Angebots eingreifenden Versagungsgründen gemäß § 9 Abs 1 Z 8 im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs bzw. gemäß § 26 Z 5 im Bereich des Grundverkehrs mit Ausländern; bei Durchführung eines Verfahrens zur Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken gemäß § 7 Abs 1 ist daher die Stellung als Land- oder Forstwirt, bei Durchführung eines Verfahrens zur Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum Erwerb durch einen nicht gleichgestellten Ausländer die Stellung als Rechtssubjekt mit Inländerstatus darzulegen.

Zu Z 2:

Die Z 2 legt fest, dass das Angebot samt Beilagen der Grundverkehrsbehörde zur Kenntnis zu bringen und als Teil dessen auch ein Nachweis für die Übermittlung des Angebots an die rechtsübertragende oder -einräumende Person samt Datum (Abgabennachweis) beizufügen sind, sowie, dass das der Grundverkehrsbehörde zur Kenntnis gebrachte Angebot samt Beilagen und dem Abgabennachweis auch an den Erwerber zwecks Parteiengehör weiterzuleiten ist, zumal auch dessen Interessen bei Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung auf Grund des Angebots betroffen wären und es daher auch dem Erwerber möglich sein muss, Einwände gegen die Rechtswirksamkeit des Angebots geltend zu machen.

Zu Z 3:

1. Um seinem Zweck, Interessenten, die die dafür erforderlichen persönlichen Voraussetzungen (Status als Land- oder Forstwirt bzw Inländer) erfüllen, zur Abgabe von Angeboten zu bewegen, gerecht zu werden, darf die Ausübung des Eintrittsrechts nicht mit unangemessenen Belastungen für den Interessenten verbunden sein. Eine solche Belastung wäre aber gegeben, wenn ein Interessent, der einmal ein rechtswirksames Angebot abgegeben hat, irreversibel an dieses während der gesamten Verfahrensdauer bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Erteilung oder Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gebunden wäre. Zum einen kann das Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung eine erhebliche, nicht vorhersehbare Zeit in Anspruch nehmen, zB wenn andere Interessenten auftreten, deren Legitimation als Land- oder Forstwirte oder als Inländer erst durch zeitaufwändige ergänzende Erhebungen verifiziert werden muss, zum anderen können sich auch im Bereich des Interessenten Umstände geändert haben, die dem Angebot die Grundlage entziehen, zB unvorhergesehene Ereignisse, die die Verwendung der für die Erfüllung des Angebots vorgesehenen Mittel für andere Zwecke erfordern, oder die Möglichkeit eines alternativen Erwerbs. Unter diesen Gesichtspunkten erscheint eine nicht mehr aufhebbare Bindung des Interessenten an sein rechtswirksames Angebot nicht zumutbar und würde wahrscheinlich auch die Bereitschaft zur Abgabe solcher Angebote negativ beeinflussen.

2. In der Z 3 wird daher festgelegt, dass ein Angebot auch zurückgezogen werden kann, solange noch keine Beschlussfassung unter Berücksichtigung des Angebots durch die zuständige Behörde erfolgt ist. Zuständige Behörde ist entweder die zuständige Grundverkehrsbehörde (Grundverkehrskommission oder Grundverkehrsbeauftragte/r) oder das Landesverwaltungsgericht. Als „Beschlussfassung“ ist der Akt der internen Willensbildung zu verstehen, auf die außerwirksame Erlassung des Bescheides oder des Er-

kenntnisses kommt es nicht an. Im Fall der Grundverkehrskommission ist darunter die abschließende Abstimmung in der Sitzung der Grundverkehrskommission, im Fall der/des Grundverkehrsbeauftragten die Genehmigung des Bescheides, im Fall einer Entscheidung durch eine Einzelrichterin bzw einen Einzelrichter des Landesverwaltungsgerichts die Verkündung des Erkenntnisses in einer mündlichen Verhandlung oder bei Entscheidung ohne mündliche Verhandlung die Genehmigung des Erkenntnisses und im Fall einer Entscheidung durch einen Senat des Landesverwaltungsgerichts der abschließende Beschluss des Senats zu verstehen. Bedarf es auf Grund einer Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht, eines Vorlageantrages oder der Zurückverweisung an die Grundverkehrsbehörde durch das Landesverwaltungsgericht einer neuerlichen Beschlussfassung besteht bis zu dieser wiederum die Möglichkeit der wirksamen Zurückziehung des Angebots.

Zu Z 4:

Gemäß dem geltenden § 32 Abs 3 Z 1 hat die annahmefähig bekundete Bereitschaft zum Erwerb des Rechts (= das Angebot) „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 Angebots“. In seinem Erkenntnis vom 25. Jänner 2022 (Zl. 405-1/682/1/16-2022) hat das Landesverwaltungsgericht Salzburg zur gleichlautenden (Vorgänger-)Bestimmung des § 4 Abs 3 Z 2 lit c GVG 2001 ausgesprochen, dass diese Bestimmung nicht dahingehend zu verstehen ist, dass ein solches Angebot nur bis zum Ablauf einer einmonatigen Frist ab der Entscheidung der Grundverkehrsbehörde gälte, auch wenn diese nicht rechtskräftig wird, sondern die Rechtskraft der Entscheidung erst mit der Zustellung der Gerichtsentscheidung im anhängigen Verfahren eintritt und der Einbieter sohin noch an sein Angebot gebunden ist. Die von der Beschwerdeführerin im Anlassverfahren vertretene Rechtsansicht machte nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts die angeführte Bestimmung mangels rechtswirksamer Umsetzbarkeit von vornherein überflüssig, welche Absicht dem Landesgesetzgeber nicht unterstellt werden könne.

In Übereinstimmung mit dem zitierten Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Salzburg wird in der Z 4 nunmehr klargestellt, dass die Wirkung als verbindliches Angebot der rechtsübertragenden oder rechts-einräumenden Person gegenüber erst mit der Rechtskraft der die Zustimmung versagenden Entscheidung eintritt und ein Monat ab diesem Zeitpunkt bestehen bleibt. Bei rechtskräftiger Erteilung der Zustimmung wird das Angebot hingegen gegenstandslos. Über beides ist der Angebotsleger von der Grundverkehrsbehörde zu informieren.

Zu § 33 („Verfahren bei Zuschlagserteilung“):

1. § 33 S.GVG 2023 enthält eine Vielzahl von Verweisungen auf Bestimmungen, die durch die Novelle an einen anderen Regelungsort verlagert (zB die Bescheinigung des Grundverkehrsbeauftragten, dass es sich um kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück handelt, die von § 2 Abs 3 S.GVG 2023 in § 2 Abs 5 neu verlagert wird) oder neu eingeführt werden (zB die neu eingeführte Bescheinigung des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 2 Abs 6 neu, dass es sich um kein Grundstück von Bedeutung für die Land- oder Forstwirtschaft handelt, sowie die neu eingeführte Parteierklärung gemäß § 2 Abs 4 neu, dass es sich um kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück handelt).

2. Um die Anwendbarkeit von § 33 S.GVG 2023 zu gewährleisten, müssen alle diese Verweisungen angepasst oder neue eingefügt werden. Dieser Anpassungsbedarf wird zum Anlass genommen, um in Interesse der besseren Verständlichkeit und der Erhöhung der Verwaltungsökonomie eine Reihe von Veränderungen vorzunehmen:

Zu Abs 1:

1. Gemäß § 50 Abs 3 Z 1 S.GVG 2023 dürfen Rechte an Grundstücken im Grundbuch auch eingetragen werden, wenn ihnen ein rechtskräftiger Zuschlag zugrunde liegt. Damit die Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs nicht im Wege der Zwangsversteigerung umgangen werden können, müssen diese Beschränkungen auch auf Rechtserwerbe im Rahmen einer Zwangsversteigerung anwendbar sein und ist dies auch in den Art 6 bis 9 der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Artikel 15a B-VG über die Festlegung von bundesweit einheitlichen zivilrechtlichen Bestimmungen für landesgesetzlich zu regelnde Angelegenheiten des Grundstücksverkehrs (Grundstücksverkehr-Vereinbarung – GruVeVE; kundgemacht im LGBl unter der Nr 79/1993 und in der Fassung der Kundmachung LGBl Nr 2/2017) vorgesehen. Art 7 GruVeVE sieht zu diesem Zweck vor, dass das Exekutionsgericht den Zuschlag an den Meistbietenden nur unter Vorbehalten zu erteilen hat, wenn der Rechtserwerb an dem versteigerungsgegenständlichen Recht auf Grund der Beschaffenheit des Versteigerungsgegenstandes (zB auf Grund des Status als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück oder als Baugrundstück) oder aufgrund des Status des Meistbietenden als nicht gleichgestellter Ausländer grundverkehrsrechtlichen Beschränkungen unterliegt, und dem Meistbietenden aufzutragen hat, welche Nachweise für die grundverkehrsrechtliche Zulässigkeit seines Erwerbs vorzulegen sind, damit der Zuschlag für wirksam erklärt

werden kann. Bei der Erteilung dieses Auftrages an den Meistbietenden befindet sich das Exekutionsgericht in einer analogen Situation wie das Grundbuchsgericht, das anhand der Vorgaben des § 50 Abs 1 und Abs 2 S.GVG 2023 zu prüfen hat, ob es einen rechtsgeschäftlichen Erwerb auf der Grundlage der vorgelegten grundverkehrsrelevanten Urkunden im Grundbuch eintragen kann. Da die Prüfung der grundverkehrsrechtlichen Zulässigkeit des Erwerbs im Rahmen einer Zwangsversteigerung durch das Exekutionsgericht vorzunehmen ist, kann der Rechtserwerb, dem ein für wirksam erklärter Zuschlag zugrunde liegt, gemäß § 50 Abs 3 Z 1 S.GVG 2023 ohne weitere Prüfung durch das Grundbuchsgericht eingetragen werden. Auf Grund dieser Parallelität der von den Grundbuchsgerichten gemäß § 50 S.GVG 2023 und der von den Exekutionsgerichten gemäß § 33 S.GVG 2023 durchzuführenden Prüfung der grundverkehrsrechtlichen Zulässigkeit werden die beiden Bestimmungen soweit als möglich harmonisiert.

2. Wie in den Erläuterungen zu den Änderungen des § 50 S.GVG 2023 näher ausgeführt, ist die grundbücherliche Eintragung auf Grund der Vorlage eines Bescheides über die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung ohne weitere grundverkehrsrechtliche Urkunden zulässig, da es der Grundverkehrsbehörde gemäß § 29 Abs 1 und Abs 2 S.GVG 2023 obliegt, die Zulässigkeit des Rechtserwerbs nach allen drei Grundverkehrsarten zu prüfen und den Zuschlag nur dann zu erteilen, wenn die Zulässigkeit in allen drei Grundverkehrsarten zu bejahen ist. Bedarf hingegen der Rechtserwerb nicht der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung durch Bescheid, muss dem Grundbuchsgericht für jede einzelne Grundverkehrsart gesondert nachgewiesen werden, dass der Rechtserwerb nach dieser zulässig ist. Dies war in § 38 Abs 1 Grundverkehrsgesetz 1993 auf sehr transparente Art normiert, indem Z 1 die Eintragung auf Grund eines grundverkehrsbehördlichen Zustimmungsbescheides vorsah, während für die nicht zustimmungspflichtigen Rechtserwerbe die vorzulegenden Bescheinigungen in Z 2 und die abzugebenden Erklärungen in Z 3 festgelegt waren, wobei jede der beiden Ziffern jeweils in lit a (Bescheinigungen bzw Erklärungen in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken), lit b (Bescheinigungen bzw Erklärungen in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit Baugrundstücken) und lit c (Bescheinigungen bzw Erklärungen in Bezug auf die Beschränkungen des Grundverkehrs mit Ausländern) untergliedert war. Diese transparente Struktur ist in § 30 GVG 2001 durch die ursprüngliche Abschaffung des Grundverkehrs mit Baugrundstücken und dessen nachträgliche Wiedereinführung durch die Grundverkehrs-Novelle LGBl Nr 70/2012 verloren gegangen und wird nunmehr in § 50 wiederhergestellt werden. Die Neufassung von § 33 S.GVG 2023 hat unter anderem das Ziel, diesen mit der wiederhergestellten transparenten Struktur von § 50 neu zu harmonisieren. Dabei wird jedoch nach dem Vorbild der geltenden Fassung von § 33 Abs 1 S.GVG 2023 in § 33 Abs 1 neu auf die Erfassung von Bescheinigungen, Bestätigungen, Erklärungen von Behörden oder Dritten einerseits und von Erklärungen des Erwerbers (des Meistbietenden) in separaten Ziffern verzichtet und stattdessen die Erklärungen in der jeweiligen litera jeweils nach den Bescheinigungen, Bestätigungen, Erklärungen von Behörden oder Dritten angeführt.

3. Die einzelnen Tatbestände der geltenden Fassung von § 33 Abs 1 S.GVG 2023 sind nur erschwert zitierbar, da Abs 1 gleich zwei Hierarchieebenen mit nicht individuell adressierbaren Gliederungspunkten (Spiegelstriche und Aufzählungspunkte) enthält. Zur Verbesserung der Zitierbarkeit wird zum einen eine Hierarchieebene eingespart und erfolgt zum anderen die Untergliederung der unterhalb der lit. („a“, „b“, etc.) angesiedelten Hierarchieebene durch sublit. („aa“, „bb“, etc.). Die Einsparung einer Hierarchieebene ist möglich, da in der geltenden Fassung § 33 Abs 1 S.GVG 2023 überflüssigerweise in lit a mit der (in zwei weitere Hierarchieebenen untergliederte) Aufzählung der Nachweise, dass es keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung mit Bescheid bedarf, und in lit b mit der alleinigen Verweisung auf die Bestätigung gemäß § 28 Abs 3 S.GVG 2023 (Erwerb als Hauptwohnsitz für die inländische Berufsausübung oder den anschließenden Ruhestand durch einen nicht gleichgestellten Ausländer) untergliedert ist, obwohl auch die Bestätigung gemäß § 28 Abs 3 S.GVG 2023 an die Stelle eines ausländergrundverkehrsrechtlichen Zustimmungsbescheides tritt und damit problemlos auch unter lit a hätte angeführt werden können.

4. Neben der Anpassung der Verweisungen auf bestehende Bestimmungen und der Ergänzung neu eingeführter Bestimmungen und bisher systemwidrig nicht angeführter Bestimmungen (zB § 12 Abs 2 S.GVG 2023 betreffend die Bescheinigung des Bürgermeisters über das Nichtvorliegen eines Baugrundstücks) werden auch die Verweisungen auf Bescheinigungen, Bestätigungen und Erklärungen, die im Zwangsversteigerungsverfahren keinen ersichtlichen Anwendungsbereich haben, gestrichen, zB auf die Ausnahmetatbestände von der Erforderlichkeit der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung durch die Grundverkehrskommission gemäß § 7 Abs 2 Z 3 S.GVG 2023 für „Rechtsgeschäfte, die Gegenstand eines agrarbehördlichen Bescheides sind, der eine Maßnahme der Bodenreform verfügt oder bestätigt“ oder gemäß § 7 Abs 2 Z 5 S.GVG 2023 (§ 7 Abs 2 Z 6 neu) für Rechtsgeschäfte betreffend die Abschreibung geringwertiger Trennstücke, da sowohl ein agrarbehördlicher Bescheid als auch die Abschreibung geringwertiger Trennstücke auf einen bereits individuell bestimmten Erwerber und nicht auf einen noch

unbekannten und erst durch eine Versteigerung zu ermittelnden Erwerber zielen. Wie § 50 Abs 1 Z 2 S.GVG 2023 stellt nunmehr auch die Anführung der in Betracht kommenden Nachweise auf Grund der Einfügung des Wortes „insbesondere“ keine abschließende Aufzählung dar und können erforderlichen falls auch andere Nachweise für die Nichterforderlichkeit einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung vorgelegt werden.

5. Die beiden bisher in der Einleitung von § 33 Abs 1 Z 1 lit a S.GVG 2023 stehenden Tatbestände der Offensichtlichkeit des Vorliegens eines Ausnahmetatbestandes von der Zustimmungspflicht (zB Erwerb einer Eigentumswohnung in einer Wohnanlage = in aller Regel kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück durch einen Inländer = keine Beschränkungen durch den Ausländer-Grundverkehr) und des sofortigen diesbezüglichen Nachweises durch den Meistbietenden durch Urkundenvorlage (zB Vorlage einer Bescheinigung der Inländereigenschaft gemäß § 21 Abs 3 S.GVG 2023 durch eine Gesellschaft mit komplizierter mehrstufiger Beteiligungsstruktur, der der Zuschlag erteilt wurde) werden an den Anfang von § 33 Abs 1 neu gestellt, da in diesen Fällen die Vorlage aller in der Folge aufgezählten Urkunden obsolet ist und der Zuschlag sofort unbedingt erteilt werden kann.

6. Seit Inkrafttreten des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 sind einzelne Exekutionsgerichte dazu übergegangen, die Vorlage der Bescheinigung des Grundverkehrsbeauftragten, dass die versteigerungsgegenständliche Fläche kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück ist (derzeit Bescheinigung gemäß § 2 Abs 3 S.GVG 2023) nicht dem Meistbietenden aufzutragen, sondern bereits vor dem Versteigerungstermin von Amts wegen bei dem Grundverkehrsbeauftragten anzufordern. Diese Vorgangsweise ist verfahrensökonomisch sinnvoll, wenn es um Bescheinigungen geht, die Beweis für einen „an der Sache haftenden“ Umstand erbringen und von der Person des Meistbietenden unabhängig sind (zB Bescheinigung gemäß § 2 Abs 3 S.GVG 2023, dass kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt, und Bescheinigung gemäß § 12 Abs 2 S.GVG 2023, dass kein Baugrundstück vorliegt). Diese verfahrensökonomische Vorgangsweise steht nicht nur dem Exekutionsgericht, sondern auch dem betreibenden Gläubiger offen. Um die Exekutionsgerichte und die betreibenden Gläubiger auf diese Möglichkeit hinzuweisen, werden neben den Tatbeständen der Offensichtlichkeit des Vorliegens eines Ausnahmetatbestandes und dessen sofortigen Nachweises durch den Meistbietenden die Tatbestände der amtswegigen Erhebung des Vorliegens eines Ausnahmetatbestandes durch das Exekutionsgericht und des Nachweises durch den betreibenden Gläubiger ergänzt.

Zu den Abs 2 bis 5:

Die Änderungen in den Abs 2 bis 5 beschränken sich auf die Anpassungen der paragrapheninternen Verweisungen und auf die Versetzung der Bezugnahmen auf einen allfälligen grundverkehrsbehördlichen Zustimmungsbescheid an die erste Stelle in den Aufzählungen in Abs 2, 3 und 5 analog zu der in Abs 1 zur Harmonisierung mit der Struktur von § 50 Abs 1 vorgenommenen Vorreihung. Es handelt sich dabei um rein rechtstechnische Anpassungen ohne inhaltliche Änderung der betroffenen Absätze.

Zu § 34 („Erneute Versteigerung“):

Zu Abs 2:

In der Stellungnahme des Bezirksgerichtes St. Johann im Pongau wurde darauf hingewiesen, dass die in § 34 Abs 2 S.GVG 2023 enthaltene Verweisung auf § 151 Abs 1 EO, in dem ursprünglich das geringste im Rahmen einer Zwangsversteigerung abzugebende Gebot geregelt war, unrichtig ist. Seit Inkrafttreten der Gesamtreform des Exekutionsrechts, BGBl I Nr 86/2021, befindet sich diese Regelung nunmehr im § 85 Abs 2 Exekutionsordnung und wird das Zitat daher an diese Fundstelle angepasst.

Zu Abs 3:

Die derzeitige Regelung, welche Personen als Bieter bei einem erneuten Versteigerungstermin zuzulassen sind, in § 34 Abs 3 Z 2 S.GVG 2023 ist insofern inkonsistent, als in lit a auf die „Bestätigungen, Bescheinigungen oder sonstigen Urkunden“ zum Nachweis des Vorliegens eines Ausnahmetatbestandes gemäß § 33 Abs 1 Z 1 lit a S.GVG 2023 verwiesen wird und in lit b die Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4 S.GVG 2023 angeführt wird, mit der das Vorliegen einer Ausnahme von der Anzeigepflicht gemäß § 14 Abs 1 S.GVG 2023 erklärt wird. Auch die in lit c angeführte Erklärung des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1 S.GVG 2023 ist in § 33 Abs 1 Z 1 lit a S.GVG 2023 und die in lit d angeführte Bestätigung gemäß § 28 Abs 3 S.GVG 2023 ist in § 33 Abs 1 Z 1 lit b S.GVG 2023 enthalten, sodass eine pauschale Verweisung auf die Bestimmung ausreicht, in der die Bescheinigungen, Bestätigungen und Erklärungen, festgelegt sind, wenn keine Zustimmungspflicht besteht. Dadurch werden auch die gegenwärtig in § 34 Abs 3 Z 2 S.GVG 2023 bestehenden Lücken (zB wird systemwidrig nicht auf die Bescheinigung des Bürgermeisters gemäß § 12 Abs. 2 S.GVG 2023 verwiesen) vermieden. Zur Herstellung einer mit § 33 Abs 1 neu harmonisierten Struktur wird daher die derzeitige Z 1 von § 34 Abs 3 in den Einleitungssatz integriert, die Bezugnahme auf den grundverkehrsbehördlichen Zustimmungsbescheid in Z 1 neu verlagert und die

Aufzählung in Z 2 lit a bis lit d durch einen pauschalen Verweis auf die gemäß § 33 Abs 1 Z 2 neu für den Erwerb erforderlichen Urkunden in Z 2 neu ersetzt.

Zu den Abs 4 und 5:

In den Absätzen 4 und 5 werden keine Änderungen vorgenommen.

Zu Abs 6:

Hier werden nur formale Anpassungen durchgeführt, nämlich die Verlagerung der Bezugnahme auf den grundverkehrsbehördlichen Zustimmungsbescheid in Z 1 der Aufzählung und die Anpassungen der Verweisungen auf die Neufassung von § 33.

Zu § 35 („Verfahren bei Überboten“):

Der Umformulierung des § 35 Abs 1 beruht auf den bereits zu § 34 Abs 3 dargelegten Überlegungen, § 35 Abs 3 S.GVG 2023 bleibt unverändert und für § 35 Abs 2 neu und Abs 4 neu gilt das zu § 34 Abs 6 neu Gesagte.

Zu § 36 („Befugnisse und Entscheidungen der Grundverkehrsbehörde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens“):

§ 36 Abs 2 erklärt die Bestimmungen über den rechtsgeschäftlichen Erwerb auch im Zwangsversteigerungsverfahren für anwendbar, nimmt davon jedoch diejenigen Bestimmungen aus, die im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens keinen Sinn haben können. Der Ausnahmekatalog erweist sich jedoch im Hinblick auf den Versagungsgrund eines Missverhältnisses zwischen Wert und Gegenwert (§ 9 Z 6 alt bzw § 9 Z 5 neu) als unvollständig und muss dahingehend ergänzt werden: Schon aus der Funktion eines Zwangsversteigerungsverfahrens, einen möglichst hohen Erlös zu erzielen, um den betreibenden Gläubiger möglichst umfassend zu befriedigen und auch dem Verpflichteten soweit als möglich noch den über die geschuldete Summe hinausgehenden Rest zu belassen, ergibt sich, dass die Anwendung preisbeschränkender Regelungen im Zwangsversteigerungsverfahren nicht in Betracht kommen kann. Darüber hinaus wäre auch nicht klar, wer von mehreren Bietern, die alle den Höchstpreis geboten haben, den Zuschlag erhalten sollte.

Zu § 37 („Freiwillige Feilbietung“):

Durch die Änderung von § 36 Abs 2, mit der auch der Versagungsgrund der erheblichen Überschreitung des gemäß § 6 ermittelten Wertes gemäß § 9 Abs 1 Z 6 für das Zwangsversteigerungsverfahren ausgenommen wird, würde die derzeitige pauschale Verweisung im geltenden § 37 auf die §§ 33 bis 36 dazu führen, dass dieser Versagungsgrund auch bei einer freiwilligen Feilbietung nicht anwendbare wäre. Da die freiwillige Feilbietung funktional mehr einem rechtsgeschäftlichen Erwerb als einer Zwangsversteigerung entspricht, könnten damit die Preisbeschränkungen für den rechtsgeschäftlichen Erwerb im grünen Grundverkehr umgangen werden. Um dies auszuschließen, wird im § 37 ein neuer Abs 2 angefügt, der die auf die freiwillige Feilbietung anzuwendenden Bestimmungen festlegt und die Ausnahme für § 9 Abs 1 Z 6 nicht enthält.

Zu § 38 („Zustimmungsbedürftiger Rechtserwerb, Voraussetzungen für die Zustimmung, Behörden“):

Die geltende Fassung des § 38 Abs 3 Z 8 nimmt „Miteigentümer am Grundstück“ von der Zustimmungsbedürftigkeit bei Erwerben von Todes wegen aus.

Auch hier werden die zu § 14 Abs 2 Z 5 analogen Änderungen vorgenommen; auf die diesbezüglichen Erläuterungen wird verwiesen.

Vorbemerkungen zu den §§ 45 bis 48 (Behörden und Verfahren):

Bei den organisationsrechtlichen Bestimmungen betreffend die durch das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 geschaffenen Grundverkehrsbehörden in den §§ 45 bis 47 ist folgender Verbesserungsbedarf ersichtlich geworden:

1. Das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 sieht drei weisungsfreie Grundverkehrsbehörden vor: die/den Grundverkehrsbeauftragten, die Grundverkehrskommission und die Ausnahmenkommission. Die derzeit geltende Regelung der Weisungsfreiheit ist jedoch überschießend: Weisungsfrei gestellt sind nicht nur die/der Grundverkehrsbeauftragte (§ 45 Abs 1 Z 1 iVm Abs 3) sowie die Mitglieder der beiden Kommissionen (§ 46 Abs 5 für die Grundverkehrskommission und § 47 Abs 3 iVm § 46 Abs 5 für die Ausnahmenkommission), sondern auch die von der Landesregierung als weisungsfreie Organe zu bestellende Stellvertretung der/des Grundverkehrsbeauftragten sowie „allfällige weitere qualifizierte Personen“ (§ 45 Abs 1 Z 2 iVm Abs 3).

Berücksichtigt man den Zweck der Weisungsfreistellung – der Schutz der Unabhängigkeit der Grundverkehrsbehörden vor Einflussnahmen von außen – ergibt sich, dass in Bezug auf die im geltenden § 45 Abs 1 Z 2 angeführten Organwalter deren Weisungsfreistellung insoweit überschießend ist, als hier auch keine Weisungsgebundenheit gegenüber der/dem Grundverkehrsbeauftragten besteht. Eine Weisungsgebundenheit gegenüber der/dem Grundverkehrsbeauftragten sollte jedoch in allen Fällen die selbstverständliche Regel sein, wenn und soweit diese Organwalter für diese(n) – also in Unterordnung unter diesen – tätig werden; umgekehrt ist eine Weisungsfreistellung nur dann und insoweit angebracht, als die im § 45 Abs 1 Z 2 angeführten Personen zur Entlastung der/des Grundverkehrsbeauftragten als Vorsitzende(r) der Grundverkehrskommission oder der Ausnahmenkommission tätig werden oder die Stellvertretung des Grundverkehrsbeauftragten im Vertretungsfall ausüben – also nur in jenen Fällen, als diese an die Stelle des/der Grundverkehrsbeauftragten treten.

Andererseits sehen die geltenden § 45 Abs 4, § 46 Abs 8 und § 47 Abs 3 iVm § 46 Abs 8 jeweils vor, dass die Geschäfte und Kanzleiarbeiten der/des Grundverkehrsbeauftragten, der Grundverkehrskommission und der Ausnahmenkommission „im Amt der Salzburger Landesregierung“ zu führen sind, doch fehlt bisher die zur Absicherung der Unabhängigkeit der drei Grundverkehrsbehörden erforderliche ausschließliche Unterstellung der mit diesen Aufgaben betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes der Salzburger Landesregierung unter die Weisungsbefugnis der drei Grundverkehrsbehörden.

2. Für die Bestellung der „weiteren qualifizierten Personen“ (§ 45 Abs 1 Z 2) und der „sonstigen, ebenso qualifizierten Person“ (§ 46 Abs 1 Z 1 und § 47 Abs 1 Z 2) sieht die geltende Fassung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 verschiedene Zuständigkeiten vor, nämlich zum einen die Bestellung durch die Landesregierung (§ 45 Abs 1 Z 2) und zum anderen die Bestellung durch die/den Grundverkehrsbeauftragte/n (§ 46 Abs 2 Z 1 und § 47 Abs 2 Z 1). Diese Zuständigkeitsordnung hat sich auf Grund der Stellung der Verweisung auf den § 45 Abs 1 Z 2 im Satzgefüge des § 46 Abs 1 Z 1 und des § 47 Abs 1 Z 1 als unklar im Sinn einer konkurrierenden Zuständigkeit erwiesen.

3. Zwar sehen die Bestimmungen über die beiden Kommissionen jeweils die Mitgliedschaft einer/eines einschlägig fachkundigen (Amts-)Sachverständigen vor, nämlich einer/eines land- oder forstwirtschaftlichen Amtssachverständigen als Mitglied der Grundverkehrskommission (§ 46 Abs 1 Z 2 lit b) sowie einer/eines raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen als Mitglied der Ausnahmenkommission (§ 47 Abs 1 Z 2 lit c), doch ist im Fall des raumordnungsfachlichen Sachverständigen nicht ausdrücklich geregelt, bei welchem Organ die Zuständigkeit für deren Bestellung liegt.

4. Da die beiden Kommissionen nur an deren Sitz (derzeit im Ausweichquartier in Wals-Siezenheim) tagen, ist die in den §§ 46 Abs 7 und 47 Abs 3 iVm § 46 Abs 7 vorgesehene beratende Teilnahme einer Vertreterin oder eines Vertreters der Gemeinde insbesondere im Fall von weiter entfernten Gemeinden wesentlich erschwert und erscheint der Zeitaufwand für die An- und Rückreise gemessen an der Dauer der Teilnahme an der Sitzung unverhältnismäßig.

5. Die Regelung der Entschädigung für die Teilnahme an den Sitzungen der Grundverkehrskommission und der Ausnahmenkommission nach Maßgabe des Kollegialorgane-Sitzungsentschädigungsgesetzes (§ 46 Abs 10) hat sich in der Praxis als unzweckmäßig herausgestellt, da die Bemessung des Sitzungsgeldes nach Tagen zu undifferenziert ist und die Bemessung des Barauslagenersatzes auf der Basis der tatsächlich erwachsenen und nachgewiesenen Barauslagen einen unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand verursacht.

Zu § 44 („Ausstellung von Bestätigungen und Bescheinigungen“):

1. § 44 passt die für den rechtsgeschäftlichen Erwerb formulierten Bestimmungen des 1. Hauptstücks an die im 2. Hauptstück geregelten weiteren Erwerbsarten (Versteigerung, Erwerb von Todes wegen, Erwerb durch Ersitzung oder Bauführung auf fremden Grund) an, indem für die Ausstellung der Bestätigung gemäß § 28 Abs 3 (Ausstellung der Bestätigung der vollständigen Anzeige eines nicht gleichgestellten Ausländers, dass der Gegenstand des Rechtserwerbs zur Begründung des Hauptwohnsitzes für die inländische Berufsausübung oder den anschließenden Ruhestand erfolgt) sowie für die Ausstellung der Bestätigung des Grundverkehrsbeauftragten, dass die weitere Durchführung des Rechtsgeschäfts keinen Bedenken begegnet, festgelegt wird, welches Dokument bzw welche Erklärung an die Stelle des in beiden Verfahren (des rechtsgeschäftlichen Erwerbes) vorzulegenden Rechtsgeschäfts tritt.

2. Zum besseren Verständnis wird festgehalten, dass die Anzeige des Erwerbs von Todes wegen gemäß § 38 zwar im § 44 Abs 2 Z 4, nicht aber im § 44 Abs 1 vorgesehen ist, da für den Erwerb von Todes wegen gemäß § 38 Abs 4 Z 2 die Vorlage einer Erklärung des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1 erforderlich sein kann, nie aber die Vorlage einer Bestätigung gemäß § 28 Abs 3, da bei dem Erwerb von Todeswegen durch nicht gemäß § 38 Abs 3 ausgenommene Personen immer nur zu überprüfen ist, ob die zugrundeliegende letztwillige Verfügung erfolgt ist, um die Zustimmungsvoraussetzungen für den Erwerb

durch Lebende zu umgehen, und gemäß § 38 Abs 4 Z 1 darüber immer in Form eines Zustimmungsbescheides abzusprechen ist.

Zu § 45 („Grundverkehrsbeauftragte/Grundverkehrsbeauftragter“):

Zu Abs 1:

Durch die Änderungen im Abs 1 wird die überschießende Weisungsfreistellung der gemäß § 45 Abs 1 Z 2 als Stellvertretung der/des Grundverkehrsbeauftragten bestellten Person und der weiteren qualifizierten Personen beseitigt.

Zu Abs 3 und 4:

1. Die im Abs 3 und 4 enthaltenen Bestimmungen orientieren sich inhaltlich an § 39 Abs 3 des Salzburger Gleichbehandlungsgesetzes: Abs 3 wird an den neuen Abs 1 angepasst, mit der Folge, dass eine umfassende Weisungsfreiheit künftig nur mehr der/dem gemäß § 45 Abs 1 Z 1 Grundverkehrsbeauftragten bei der Besorgung der ihr/ihm gemäß dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 zukommenden Aufgaben zukommt.

2. Der im Abs 4 neu eingefügte Satz dient der Absicherung der Unabhängigkeit der/des Grundverkehrsbeauftragten: Alle der/dem Grundverkehrsbeauftragten zuarbeitenden und dieser/diesem unterstellten Personen sind im Rahmen ihrer Zuarbeit nur der/dem Grundverkehrsbeauftragten gegenüber weisungsgebunden. Dies gilt selbst für die Stellvertretung der/des Grundverkehrsbeauftragten, außer in jenen Fällen, in denen diese selbst als Vorsitzende(r) der Grundverkehrskommission oder der Ausnahmekommission tätig wird.

Zu § 46 („Grundverkehrskommission“) sowie zu § 73 Abs 2 und 3 („Übergangsbestimmungen“):

Zu Abs 1:

1. Abs 1 Z 1 wird an die Änderungen des § 45 angepasst; die Möglichkeit der Vorsitzführung in der Grundverkehrskommission durch eine andere Person als die/den Grundverkehrsbeauftragte(n) oder dessen Stellvertretung wird beibehalten, wobei jedoch ausdrücklich klargestellt ist, dass es sich dabei um ein(n) rechtskundige(n) Bedienstete(n) des Landes handeln muss. Damit wird in qualitativer Hinsicht auch präzisiert, was der geltende § 46 Abs 1 Z 1 unter einer „sonstigen, ebenso qualifizierten Person“ versteht.

Im Abs 1 Z 2 lit c wird der Ausdruck „Rechtsgeschäft“ durch den Ausdruck „Rechtserwerb“ ersetzt, da auch Rechtserwerbe auf Grund anderer Erwerbsarten, insbesondere solche im Wege der Zwangsversteigerung, der Zustimmung durch die Grundverkehrskommission bedürfen können.

Zu Abs 2 sowie zu § 73 Abs 2:

1. Abs 2 regelt die Zuständigkeiten zur Bestellung der Mitglieder der Grundverkehrskommission: Diese ist – soweit nicht eine Zuständigkeit der Landesregierung gegeben ist (§ 45 Abs 1) – bei der/dem Grundverkehrsbeauftragten. In Bezug auf die Bestellung von Bediensteten des Landes Salzburg als Vorsitzende der Grundverkehrskommission (Abs 2 Z 1) besteht eine diesbezügliche Ermächtigung/Zuständigkeit des/der Grundverkehrsbeauftragten jedoch nur insoweit, als dies „nach Maßgabe des Geschäftsanfalls“ erforderlich ist. Diese nur als zusätzliche(r) Vorsitzende(r) der Grundverkehrskommission fungierende Person dient der Entlastung der/des Grundverkehrsbeauftragten, weshalb der Bedarf nach einer solchen Person vom Geschäftsanfall abhängig ist.

2. Die Praxis der Grundverkehrskommission seit Inkrafttreten des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 hat gezeigt, dass die Bestellung nur einer einzigen Person zur/zum land- und forstwirtschaftlichen Amtssachverständigen, die sich nur im Verhinderungsfall, der in der Rechtsprechung des Landesverwaltungsgerichtshof eng ausgelegt wird, von dem Ersatzmitglied vertreten lassen kann, angesichts der in aller Regel zweiwöchentlich stattfindenden Sitzungen der Grundverkehrskommission zur Überlastung dieser Person führt. Unter der Voraussetzung eines dies erforderlich machenden Geschäftsanfalls wird im Abs 2 Z 3 daher als Alternative zur Bestellung einer/eines (einzigen) land- und forstwirtschaftlichen Amtssachverständigen und eines Ersatzmitgliedes ausschließlich für den Verhinderungsfall der/dem Grundverkehrsbeauftragten auch die Möglichkeit eröffnet, zwei oder mehrere gleichrangige land- und forstwirtschaftliche Amtssachverständige zu bestellen, die einander als Beisitzer in der Grundverkehrskommission abwechseln können. Diese gleichrangig bestellten land- und forstwirtschaftlichen Amtssachverständigen können einander auch im Verhinderungsfall vertreten, sodass sich bei Inanspruchnahme dieser Alternative durch die/den Grundverkehrsbeauftragten die Bestellung von reinen Ersatzmitgliedern erübrigt.

3. In der im § 73 Abs 2 enthaltenen Übergangsbestimmung wird klargestellt, dass die bereits vorgenommene Bestellung des land- oder forstwirtschaftlichen Amtssachverständigen sowie seines Vertreters, die zur Arbeitsaufnahme durch die Grundverkehrskommission zwingend erforderlich war, als Bestellung im Sinn des neuen § 46 Abs 2 Z 3 gilt.

Zu Abs 4:

Nach dem geltenden § 46 Abs 4 ist nur für die beisitzenden Mitglieder der Grundverkehrskommission und deren Ersatzmitglieder ein Gelöbnis vorgesehen und dieses „in die Hand“ des/der Vorsitzenden zu leisten. In Anbetracht der zentralen Stellung, welche die/der Grundverkehrsbeauftragte im Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 einnimmt, haben sämtliche Mitglieder der Grundverkehrskommission, auch die mit der Vorsitzführung anstelle der/des Grundverkehrsbeauftragten beauftragten Vorsitzenden gemäß § 46 Abs 1 Z 1 lit b und lit c ein solches Gelöbnis gegenüber der/dem Grundverkehrsbeauftragten zu leisten.

Zu Abs 7:

1. Die Vertreterinnen und Vertreter von Gemeinden gehören – anders als noch gemäß § 28 Abs 1 GVG 2001 – der Grundverkehrskommission nicht mehr als stimmberechtigte Mitglieder an, sondern diese haben gemäß § 46 Abs 7 S.GVG 2023 nur mehr das Recht auf beratende Teilnahme. Die Einschränkung auf Vertreterinnen oder Vertreter jener Gemeinden, „in welcher die Mehrheit der Flächen liegt, die den Gegenstand des Rechtsgeschäfts bilden“, ist vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar: Da die beratend teilnehmenden Vertreterinnen bzw Vertreter der Gemeinden für die Entscheidungsfindung durch die Grundverkehrskommission wertvolle Informationen beisteuern können, ist es geradezu kontraproduktiv, Vertreterinnen bzw Vertreter der Gemeinden, in denen nicht die Mehrheit der verfahrensgegenständlichen Flächen liegt, von der beratenden Teilnahme auszuschließen.

Abs 7 sieht daher vor, dass in Hinkunft Vertreterinnen oder Vertreter von jeder Gemeinde, in der verfahrensgegenständliche Flächen liegen, an der Sitzung der Grundverkehrskommission teilnehmen können. Auch hier wird der Ausdruck „Rechtsgeschäft“ durch den Ausdruck „Rechtserwerb“ ersetzt, da auch Rechtserwerbe auf Grund anderer Erwerbsarten, insbesondere solche im Wege der Zwangsversteigerung, der Zustimmung durch die Grundverkehrskommission bedürfen können.

2. Um auch den Vertreterinnen und Vertretern von Gemeinden, deren Aufwand für die Anreise zum Tagungsort der Grundverkehrskommission und zur anschließenden Heimreise in Hinblick auf die Dauer ihrer Teilnahme an der Sitzung der Grundverkehrskommission unverhältnismäßig erscheint, eine bequeme Alternative zur physischen Anwesenheit am Sitzungsort zu bieten, sieht Abs 7 nun auch die Möglichkeit vor, den Gemeindevertretern eine Teilnahme an den Sitzungen der Grundverkehrskommission auch in Form einer Video- oder Telefonkonferenz zu ermöglichen.

Zu Abs 8:

Analog zur Bestimmung des neuen § 45 Abs 3 und 4 unterliegen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes der Salzburger Landesregierung, welche die Geschäfte der Grundverkehrskommission führen, bei dieser Tätigkeit keinen Weisungen von außerhalb. Da zwischen der Grundverkehrskommission und den für die Bearbeitung zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes der Salzburger Landesregierung keine direkte Kommunikation stattfindet, steht die Ausübung des Weisungsrechts der/dem jeweiligen Vorsitzenden der Grundverkehrskommission zu.

Zu Abs 10 und § 73 Abs 3:

Die Entschädigung für die Teilnahme an den Sitzungen der Grundverkehrskommission nach Maßgabe des im geltenden Abs 10 verwiesenen Kollegialorgane-Sitzungsentschädigungsgesetzes ist in inhaltlicher Hinsicht nicht treffsicher, weshalb in Zukunft die Frage der Entschädigung durch Verordnung der Landesregierung geregelt werden soll, was den Vorteil hat, dass in einer solchen Verordnung genau auf die Bedürfnisse des Grundverkehrs zugeschnittene Regelungen getroffen und Anpassungen rascher und flexibler vorgenommen werden können.

Bis zur Erlassung einer solchen Verordnung ist jedoch weiterhin das Kollegialorgane-Sitzungsentschädigungsgesetz anzuwenden (§ 73 Abs 3).

Zu § 47 („Kommission für die Erteilung von Ausnahmen („Ausnahmenkommission“)“) sowie zu § 73 Abs 2 („Übergangsbestimmung“):**Zu Abs 1:**

Die Änderungen des Abs 1 Z 1 entsprechen denjenigen des § 46 Abs 1 Z 1. Auf die Erläuterungen dazu wird verwiesen.

Zu Abs 2 und zu § 73 Abs 2:

1. Auch die Änderungen im Abs 2 entsprechen im Wesentlichen denjenigen des § 46 Abs 2.

Ergänzend dazu wird in der neu angefügten Z 3 ausdrücklich klargestellt, dass für die Bestellung der/des raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen sowie eines Ersatzmitglieds die/der Grundverkehrsbeauftragte zuständig ist.

2. In der im § 73 Abs 2 enthaltenen Übergangsbestimmung wird klargestellt, dass die bereits erfolgte Bestellung der/des raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen sowie ihres/seines Vertreters, die zur Arbeitsaufnahme durch die Ausnahmekommission zwingend erforderlich war, als Bestellung im Sinn des neuen § 47 Abs 2 Z 3 S.GVG 2023 gilt.

Zu § 48 („Verfahrensvorschriften“):

1. Der neue Abs 2 Z 5 steht in inhaltlichem Zusammenhang mit dem neuen § 9 Abs 1 Z 7. Die Nichtvorlage eines (land-oder forstwirtschaftlichen) Bewirtschaftungskonzepts (bzw die Nichtvorlage eines Konzepts für die Verwirklichung einer anderen Nutzung) stellt – abweichend von der bisherigen Rechtslage (vgl dazu § 9 Z 8 alt) – keinen materiellen Versagungsgrund dar, sondern die Vorlage eines Konzepts für die land- oder forstwirtschaftliche oder für eine andere Nutzung wird in den Katalog der Unterlagen, die gemäß § 48 Abs 2 zwingend vorzulegen sind, aufgenommen. Im Übrigen wird auf die Erläuterungen zu § 9 Abs 1 Z 7 verwiesen.

2. Die gemäß § 72 Abs 4 eingerichtete Homepage der Grundverkehrsbehörden ist ein sehr zweckmäßiges Instrument, um Normadressaten und Rechtsvertretern rasch und ohne Aufwand Informationen allgemeiner Natur zur Verfügung zu stellen. Von dieser Möglichkeit wird nun auch Gebrauch gemacht, wenn sich in bestimmten Verfahrensarten wiederholt der Bedarf gezeigt hat, bestimmte Unterlagen, deren Vorlage nicht ausdrücklich im Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 (zB § 48 Abs 2 erster Satz) oder einer allenfalls gemäß § 67 Z 2 erlassenen Verordnung der Landesregierung vorgeschrieben ist, ein- oder nachzufordern. Eine solche Veröffentlichung ist lediglich eine Serviceleistung der zuständigen Grundverkehrsbehörde im Interesse der Verfahrensökonomie, deren Missachtung das Recht der Behörde, zur Entscheidung erforderliche Unterlagen hoheitlich nachzufordern, unberührt lässt.

Zu § 50 („Zulässigkeit der grundbücherlichen Durchführung“):

1. § 50 passt die grundbuchsrechtlichen Vorschriften an die Änderungen der Bestimmungen zum Rechtserwerb an. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen zu § 7 Abs 2 Z 5 und § 14 Abs 2 Z 3 sowie Abs 4 wird verwiesen.

In systematischer Hinsicht stellt § 50 wieder die Struktur des § 38 S.GVG 1993 wieder her, zumal sich der Aufbau des geltenden § 50 nicht als vorteilhaft erwiesen hat.

Für die Grundbucheintragung gibt es zwei Möglichkeiten:

Entweder wird dem Grundbuchsgericht ein Zustimmungsbescheid vorgelegt. In diesem Fall kann sich das Grundbuchsgericht darauf verlassen, dass die Grundverkehrsbehörde den Rechtserwerb in allen drei GV-Arten geprüft hat, wie dies in § 29 S.GVG 2023 vorgesehen ist.

Wird kein Zustimmungsbescheid vorgelegt, muss der Rechtserwerber dem Grundbuchsgericht durch Vorlage von Bescheinigungen, Bestätigungen, Erklärungen bzw Erklärungen der Vertragsparteien für jede der drei GV-Arten gesondert nachweisen, dass der Erwerb nach dieser GV-Art zulässig ist; dies gilt auch für den Baugrundstücke-Grundverkehr. In der Fassung des § 38 Abs 1 GVG 1993 waren die Z 2 und Z 3 daher jeweils in lit a (LF-GV), lit b (BG-GV) und lit c (AL-GV) untergliedert, was im Vergleich zur geltenden Rechtslage als übersichtlicher angesehen wird.

2. Der neue Abs 4 dient der Erleichterung der Vollziehung des im § 7 Abs 2 Z 11 enthaltenen Ausnahmetatbestands: Das Grundbuchsgericht ist verpflichtet, Erwerbe, deren Eintragung im Grundbuch die Vorlage einer Bescheinigung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 7 Abs 4 zugrunde liegt, im Grundbuch ersichtlich zu machen. Da sich die ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Beschränkung weiterer Anwendungen des Ausnahmetatbestands gemäß § 7 Abs 2 Z 11 auf einzelne Grundstücke (Kerngrundstück und Grundstück, das die Ergänzungsfläche enthält) bezieht, sollen diese in der Ersichtlichmachung explizit angeführt werden. Wenn zB das Kerngrundstück als Grundstück 1 in der EZ A vorgetragen ist, die auch noch die Grundstücke 2, 3 und 4 umfasst, und die Ergänzungsfläche als Grundstück 21 in der EZ B vorgetragen ist, die auch noch die Grundstücke 22, 23 und 24 umfasst, ist in der Ersichtlichmachung in EZ A auf das Grundstück 1 und in der Ersichtlichmachung in EZ B auf das Grundstück 21 Bezug zu nehmen. Durch Einblick in die Urkundensammlung ist auf Grund der in § 7 Abs 4 Z 4 vorgesehenen Aufstellung über die unter Anwendung des Ausnahmetatbestands des § 7 Abs 2 Z 9 bereits erfolgten Erwerbe erkennbar, ob und in welchem Umfang eine Erweiterung unter Anwendung dieses Ausnahmetatbestands noch möglich ist.

Zu § 55 („Befugnisse und Pflichten der Organe im Rahmen der Überwachung“)

Die Befugnisse werden insbesondere angesichts rezenter Judikatur an verfassungs- und unionsrechtliche Erfordernisse (Grundrechte, Datenschutz) angepasst (vgl VfGH 14.12.2023, G 352/2021).

Zu § 55a („Besondere melderechtliche Kontrollbefugnisse“):

Der neue § 55a schafft eine gesetzliche Grundlage für die Ermöglichung einer objektbezogenen Abfrage (Verknüpfungsanfrage gemäß § 16a Abs 3 Meldegesetz 1991) durch die Grundverkehrsbehörden. § 16a Abs 2 Meldegesetz 1991 ermöglicht grundsätzlich nur eine Personenabfrage mit dem Namen des An- und Abgemeldeten im Zentralen Melderegister. Eine Abfrage, welche Personen in einem bestimmten Objekt (Wohnung oder Haus) welche Art von Wohnsitz (Hauptwohnsitz oder Nebenwohnsitz) angemeldet haben, ist auf Grund dieser Bestimmung nicht möglich, jedoch sieht § 16a Abs 3 Meldegesetz 1991 vor, dass für bestimmte dort ausdrücklich angeführte Zwecke und „soweit dies gesetzlich vorgesehen ist, (...) die Auswählbarkeit aus der gesamten Menge aller im Zentralen Melderegister verarbeiteten Daten auch nach anderen als im Abs 2 genannten Kriterien vorgesehen werden (Verknüpfungsanfrage)“ kann.

Im Rahmen des Vollzugs der grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen kann sowohl bereits bei der Durchführung der grundverkehrsbehördlichen Verfahren (Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung, Ausstellung von Bescheinigungen, Erklärungen und Bestätigungen durch die jeweils zuständige Grundverkehrsbehörde) zur Überprüfung der Korrektheit und Vollständigkeit der Angaben des Einschreiters als auch bei der nachfolgenden Kontrolle, ob die aus einer positiven Erledigung des Antrages erwachsenden Nutzungsverpflichtungen des Einschreiters von diesem auch eingehalten werden, erforderlich sein, sich Kenntnis von den für ein bestimmtes Gebäude vorliegenden Wohnsitzmeldungen und der Art der angemeldeten Wohnsitze (Haupt- oder Nebenwohnsitz) zu verschaffen.

Die wichtigsten Nutzungsverpflichtungen, deren Kontrolle erleichtert werden soll, ist die aus der Erklärung gemäß § 16 Abs 1 resultierende Verpflichtung, das erworbene Objekt als Hauptwohnsitz oder als ständigen Wohnsitz zu nutzen oder durch Dritte nutzen zu lassen, sowie die persönliche Verpflichtung zur ausschließlichen Nutzung als Zweitwohnsitz auf Grund einer Zustimmung gemäß § 25 Z 2 und die persönliche Verpflichtung zur ausschließlichen Nutzung als Hauptwohnsitz auf Grund einer Zustimmung gemäß § 25 Z 4 oder einer Bestätigung gemäß § 28, doch kann sich der Bedarf nach einer objektbezogenen Abfrage auch aus anderen Zusammenhängen und für jede der drei Grundverkehrsbehörden ergeben, etwa auch für die Ausnahmekommission im Hinblick auf die Kontrolle der Einhaltung der von ihr gemäß § 18 Abs 3 oder § 27 Abs 4 zugelassen Ausnahmen oder Abweichungen von der regulären Nutzungsverpflichtung gemäß § 18 Abs 1 oder § 27 Abs 3. In quantitativer Hinsicht kommt nach den bisherigen Erfahrungen einer solchen Abfragemöglichkeit im Bereich der Kontrolle der Einhaltung der Nutzungsverpflichtung gemäß § 18 Abs 1 die größte Bedeutung zu, da es sich sehr oft als notwendig erwiesen hat, mangels Vorlage von zu deren Nachweis ausreichenden Unterlagen durch den Rechtserwerber vom Amts wegen die Wohnsitznutzungen eines konkreten Objekts zu erheben.

Zu § 62 („Nachträgliches Prüfverfahren“) und zu § 73 Abs 4 (Übergangsbestimmung):

1. Nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 (§ 31 GVG 2001) lag die Zuständigkeit sowohl für die Einleitung des Prüfungsverfahrens bei Anhaltspunkten dafür, dass für einen grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlte oder die zugrundeliegende Bescheinigung unrichtig war, als auch für das auf Grund des Ergebnisses des Prüfungsverfahrens allenfalls nachzuholende Zustimmungsverfahren bei der jeweils zuständigen Grundverkehrsbehörde. Abweichend davon sieht der geltende § 62 für die Einleitung des Prüfungsverfahrens nur mehr die Zuständigkeit der/des Grundverkehrsbeauftragten vor, während das allenfalls nachzuholende Zustimmungsverfahren nach wie vor von der zuständigen Grundverkehrsbehörde durchzuführen ist.

In der Praxis hat sich herausgestellt, dass die Konzentration der Zuständigkeit für die Einleitung des Prüfungsverfahrens bei der/dem Grundverkehrsbeauftragten keine Vorteile gegenüber der Rechtslage nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 bietet. Vielmehr ist es verfahrensökonomisch von Vorteil, die Entscheidung über die Einleitung des Prüfungsverfahrens derselben Behörde zu überlassen, die für das (allenfalls nachzuholende) Zustimmungsverfahren zuständig ist, da sie schon bei der Entscheidung über die Einleitung des Prüfungsverfahrens ihre Auslegung und die von ihr entwickelte Spruchpraxis anwenden und diese auch in Hinblick auf anlässlich der Entscheidung über die Einleitung des Prüfungsverfahrens erstmals auftretende Rechtsfragen weiterentwickeln kann.

§ 62 sieht daher die Zuständigkeit der für das Zustimmungsverfahren zuständigen Grundverkehrsbehörde auch für die Einleitung und Durchführung eines diesem vorangehenden Überprüfungsverfahrens vor.

2. In der korrespondierenden Übergangsbestimmung des § 73 Abs 4 wird klargestellt, dass der neue § 62 auch auf vor dem Zeitpunkt vor dessen Inkrafttreten liegende Verstöße gegen die grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen anzuwenden ist, insbesondere auf fehlende oder erschlichene grundverkehrsbehördliche Zustimmungen zu grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerben. Eine ausdrückliche Ausdehnung auf noch unter das Grundverkehrsgesetz 2001 fallenden Erwerbe erübrigt sich, da es für diese schon im § 31 GVG 2001 eine entsprechende Regelung gab.

Zu § 62a („Wiederaufnahme des Verfahrens“) und zu § 73 Abs 4 (Übergangsbestimmung):

1 Der geltende § 62 ist in den Fällen, in denen ein Zustimmungsbescheid vorliegt, nicht anwendbar. In der Tätigkeit der Grundverkehrskommission seit Inkrafttreten des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 hat sich jedoch schon mehrmals die Notwendigkeit ergeben, bereits mit rechtskräftigem Zustimmungsbescheid abgeschlossene Verfahren gemäß § 69 Abs 1 und Abs 3 AVG von Amts wegen wieder aufzunehmen, da auf Grund unrichtiger oder Unterlassung entscheidungswesentlicher Angaben im abgeschlossenen Verfahren der Wiederaufnahmegrund der Erschleichung gemäß § 69 Abs 1 Z 1 AVG vorlag. Es ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft einzelne Verfahren wieder aufzunehmen sind.

Um zu gewährleisten, dass eine allfällige Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung nach der Wiederaufnahme des Verfahrens auch gegen einen Dritten Wirkung entfaltet, sieht der neue § 62a nach dem Vorbild des geltenden § 62 Abs 2 vor, dass auch die Wiederaufnahme im Grundbuch ange-merkt werden kann.

2. In der korrespondierenden Übergangsbestimmung des § 73 Abs 4 wird klargestellt, dass der neu eingefügte § 62a (Anmerkung der Wiederaufnahme des Verfahrens) auch auf vor dem Zeitpunkt vor dessen Inkrafttreten liegende Verstöße gegen die grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen anzuwenden ist, insbesondere auf fehlende oder erschlichene grundverkehrsbehördliche Zustimmungen zu grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerben. Ausdrücklich angeordnet wird, dass § 62a auch auf Erwerbsvorgänge auf der Grundlage des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 anzuwenden ist.

Zu § 63 („Strafbestimmungen, Widmung von Geldstrafen“) und § 73 Abs 5 und 6 (Übergangsbestimmungen):

Zu Abs 1 und § 73 Abs 5:

1. Gemäß dem geltenden § 63 Abs 1 Z 9 begeht eine Verwaltungsübertretung, wer „den sonstigen Bestimmungen dieses Gesetzes oder den in Verordnungen oder Bescheiden auf Grund dieses Gesetzes enthaltenen Geboten oder Verboten zuwiderhandelt“. Diese Blankettstrafnorm, mit denen jedwedes Zuwiderhandeln gegen ein Gesetz oder eine Verordnung zur Verwaltungsübertretung erklärt wird, ist auf Grund der ausufernden Strafbarkeit sowohl für die Normadressaten als auch für Verwaltungsbehörde problematisch, weshalb diese entfällt und durch einen neuen Straftatbestand ersetzt wird.

Dieser neue Straftatbestand pönalisiert die – in der Praxis häufig vorkommende – Missachtung der im § 18 Abs 1 vorgesehenen Verpflichtung, die Nachweise für die Aufnahme der der Nutzungserklärung entsprechenden Nutzung nach Ablauf der dafür vorgesehenen Frist der/dem Grundverkehrsbeauftragten binnen eines Monats unaufgefordert zu übermitteln. Die Effektivität der Rechtsdurchsetzung auf der Grundlage des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 hängt von anderen Faktoren (insbesondere der Schärfung der Möglichkeiten verwaltungspolizeilichen Vorgehens gegen festgestellte Verstöße) und nicht von drakonischen, geradezu ruinösen Strafdrohungen ab.

2. Mit Inkrafttreten des neuen Verwaltungsstrafatbestands gemäß § 63 Abs 1 Z 9 sind Rechtserwerber, die mit der Vorlage geeigneter Unterlagen zum Nachweis der fristgerechten Aufnahme der erklärungs-gemäßen Nutzung gemäß § 18 Abs 1 säumig sind, sofort strafbar. § 73 Abs 5 räumt diesen saumseligen Personen noch eine Frist von einem Monat zur Nachholung der bisher unterlassenen Vorlage der geeigneten Nachweise ein, bevor die Strafbarkeit gemäß § 63 Abs 1 Z 9 eintritt.

Zu Abs 2:

Die im geltenden § 63 Abs 2 Z 1 vorgesehene Mindeststrafdrohung von 10.000 Euro ist angesichts der großen Variationsbreite des Unrechtsgehalts von Handlungen oder Unterlassungen, die dem Wortlaut nach unter die damit bedrohten Verwaltungsübertretungen fallen, bei Weitem überhöht. Die Effektivität der Rechtsdurchsetzung auf der Grundlage des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 hängt primär von anderen Faktoren – insbesondere der Möglichkeiten verwaltungspolizeilichen Vorgehens gegen festgestellte Verstöße – ab; Strafdrohungen kommt dem gegenüber nur eine untergeordnete Bedeutung zu.

In der Z 1 des Abs 2 wird die Mindeststrafe auf 500 Euro abgesenkt, was es der Strafbehörde ermöglicht, eine dem Unrechtsgehalt der von § 63 Abs 2 Z 1 erfassten Verwaltungsübertretungen gerecht werdende Strafe festzulegen.

Zu Abs 4 und § 73 Abs 6:

1. Der im geltenden Abs 4 enthaltene Ausschluss der Anwendbarkeit des § 33a VStG entfällt; dessen Entfall ermöglicht der Strafbehörde der großen Variationsbreite des Unrechtsgehalts von Übertretungen besser gerecht zu werden.

2. Vom eminenter Bedeutung für die tatsächliche Anwendbarkeit der Strafbestimmungen ist dagegen eine Neuregelung der Verjährung. Gemäß § 31 Abs 1 und 2 VStG ist die einjährige Verfolgungsverjährung

und die dreijährige Strafbarkeitsverjährung jeweils „von dem Zeitpunkt zu berechnen, an dem die strafbare Tätigkeit abgeschlossen worden ist oder das strafbare Verhalten aufgehört hat; ist der zum Tatbestand gehörende Erfolg später eingetreten, so läuft die Frist erst von diesem Zeitpunkt“.

Da die Grundverkehrsbehörden sehr oft erst Jahre nach Abschluss des strafbaren Verhaltens, insbesondere wenn die grundverkehrsbehördliche Zustimmung oder die Eintragung im Grundbuch durch unrichtige oder unvollständige Angaben gegenüber der Grundverkehrsbehörde oder dem Grundbuchsgericht erlangt worden ist – dies stellt eine Verwaltungsübertretung gemäß § 63 Abs 1 Z 4 dar –, von dem strafbaren Verhalten Kenntnis erlangt und zu diesem Zeitpunkt bereits die Verfolgungs- und Strafbarkeitsverjährung gemäß § 31 Abs 1 und 2 VStG eingetreten sind, sind die Strafbestimmungen des § 63 Abs 1 in ihrer Effektivität sehr stark eingeschränkt.

Dieses Hindernis für eine effektive Handhabung der Strafbestimmungen wird im neuen Abs 4 beseitigt, der dem § 37 Abs 7 Denkmalschutzgesetz nachgebildet ist und abweichend von § 31 Abs 1 und 2 VStG den Beginn der Verfolgungs- und der Strafbarkeitsverjährung mit dem Zeitpunkt der Kenntnis der zuständigen Grundverkehrsbehörde von dem strafbaren Verhalten festlegt.

3. Die im § 73 Abs 6 enthaltene Übergangsbestimmung stellt klar, dass die Neuregelung des Beginns der Verfolgungsverjährung und der Strafbarkeitsverjährung auch für vor Inkrafttreten der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2025 begangene Verwaltungsübertretungen gilt, für die in diesem Zeitpunkt die Verjährungsfristen noch nicht abgelaufen sind, also zB unrichtige oder vollständige Angaben gegenüber einer Grundverkehrsbehörde oder einem Grundbuchsgericht innerhalb des dem Inkrafttreten der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2025 vorangegangenen Jahres, von denen die zuständige Grundverkehrsbehörde erst nach deren Inkrafttreten Kenntnis erlangt hat.

Zu § 73 („Inkrafttreten novellierter Bestimmungen, Übergangsbestimmungen dazu“):

Zu Abs 2 und 3:

Es wird auf die Erläuterungen zu den §§ 46 Abs 2 und 47 Abs 10 verwiesen.

Zu Abs 4:

Es wird auf die Erläuterungen zu den §§ 62 und 62a verwiesen.

Zu Abs 5:

Es wird auf die Erläuterungen zu § 63 Abs 1 verwiesen.

Zu Abs 6:

Es wird auf die Erläuterungen zu § 63 Abs 4 verwiesen.

Zu Abs 7:

1. Nach Inkrafttreten des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 mit 1. März 2023 ist im Zusammenhang mit der in § 63 Abs 2 vorgesehenen Zuständigkeit der/des Grundverkehrsbeauftragten für die Durchführung der Verwaltungsstrafverfahren das Problem ersichtlich geworden, dass für die/den Grundverkehrsbeauftragten ein Zugang zu dem von allen Salzburger Bezirksverwaltungsbehörden in ihrer Eigenschaft als Verwaltungsstrafbehörden verwendeten Verwaltungsstrafprogramm – VStV – nicht kurzfristig eingerichtet werden kann, sondern voraussichtlich ca. zwei Jahre in Anspruch nehmen und auch mit erheblichen Aufwand verbunden sein wird, da es sich bei dem einheitlich von den Verwaltungsstrafbehörden verwendeten Verwaltungsstrafprogramm um eine Anwendung des Bundes handelt, deren technische Umsetzung vom Bundesministerium für Inneres (BMI) koordiniert wird. Für die Einbindung müssen eigene Codes, Briefpapier, Bankverbindungen, Aktenzeichen etc. geschaffen werden. Eine Einbindung der/des Grundverkehrsbeauftragten, dessen Zuständigkeit für die Durchführung von Verwaltungsstrafverfahren grundsätzlich erhalten bleiben soll, in das Verwaltungsstrafprogramm wird daher angestrebt.

2. Verwaltungsstrafverfahren können derzeit nur unter Verwendung des landeseigenen elektronischen Aktenführungssystems ELISA durchgeführt werden, was sich als äußerst zeitaufwendig erweist. Bis zu einer Einbindung der/des Grundverkehrsbeauftragten wird die Zuständigkeit zur Durchführung der Verwaltungsstrafverfahren zeitlich befristet bis Ende 2026 auf die Bezirksverwaltungsbehörden übertragen. Die bisher in ELISA zur Verhinderung des Eintritts der Verfolgungsverjährung eingeleiteten Verwaltungsstrafverfahren gehen mit Inkrafttreten der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2025 auf die Bezirksverwaltungsbehörden über. Zum Ende des Übergangszeitraumes bei den Bezirksverwaltungsbehörden noch anhängige Verwaltungsstrafverfahren sind aus verwaltungsökonomischen Gründen noch von diesen zu beenden.

Die Landesregierung stellt sohin den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

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

Textgegenüberstellung

Gesetz, mit dem das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 – S.GVG 2023, geändert wird (Grundverkehrsgesetz-Novelle 2025)

Geltende Fassung

Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden

§ 1

(1)

(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)

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;

Vorgeschlagene Fassung

Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden

§ 1

(1)

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

(3)

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;

Geltende Fassung

- 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

Vorgeschlagene Fassung

- 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
 - a) Bauten, als deren Verwendungszweck die Nutzung als land- oder forstwirtschaftliches Wohn- oder Wirtschaftsgebäude oder als Austraghaus festgelegt ist;
 - b) nicht unter lit a fallenden Bauten, aus deren Lage, baulicher Gestaltung und räumlicher Anordnung sowie aus Plänen, Urkunden und allfälligen sonstigen Beweismitteln sich erschließen lässt, dass sie zur Nutzung als land- oder forstwirtschaftliches Wohn- oder Wirtschaftsgebäude oder Austraghaus errichtet worden sind, solange keine Änderung des Verwendungszwecks nach den baurechtlichen Bestimmungen erfolgt ist;
 - c) gemäß § 48 Abs. 5 ROG 2009 umgenutzten Bauten;
 - d) nicht bewilligungspflichtigen Bauten gemäß § 2 Abs 3 Z 7 Baupoli-zeigesetz 1997; sowie
 - e) ortsfesten Betriebseinrichtungen und Manipulations- oder Lagerflächen, die Teil eines leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes gemäß § 3 Abs 1 oder Abs 2 sind.

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

- 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, Manipulations- oder Lagerflächen oder Austragshäuser im Sinn des Abs 1 Z 2; oder

Geltende Fassung

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.

Vorgeschlagene Fassung

3. die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Verkehrsflächen (§ 35 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009) ausgewiesenen Grundstücke oder Teile davon, auf denen bereits die widmungsgemäßen Verkehrsanlagen errichtet worden sind;
4. im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Flugplätze (§ 35 Abs 2 des Salzburger Raumordnungsgesetzes) ausgewiesene Grundstücke oder Teile davon;
5. Bauplätze (§§ 12 ff des Bebauungsgrundlagengesetzes – BGG), auf denen sich ausschließlich rechtmäßig andere Bauten als solche im Sinn des Abs 2 befinden.

(3) Bilden den Gegenstand eines Rechtsgeschäfts ausschließlich

1. Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 2 Z 1;
2. Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 2 Z 2 der Baulandkategorien
 - a) Reines Wohngebiet (RW) gemäß § 30 Abs 1 Z 1 ROG 2009,
 - b) Erweitertes Wohngebiet (EW) gemäß § 30 Abs 1 Z 2 ROG 2009,
 - c) Gebiete für förderbaren Wohnbau (FW) gemäß § 30 Abs 1 Z 2a ROG 2009,
 - d) Kerngebiet (KG) gemäß § 30 Abs 1 Z 3 ROG 2009,
 - e) Betriebsgebiet (BE) gemäß § 30 Abs 1 Z 6 ROG 2009,
 - f) Gewerbegebiet (GG) gemäß § 30 Abs 1 Z 7 ROG 2009,
 - g) Industriegebiet (IG) gemäß § 30 Abs 1 Z 8 ROG 2009,
 - h) Zweitwohnungsgebiet (ZG) gemäß § 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009,
 - i) Gebiet für Handelsgroßbetriebe (HG) gemäß § 30 Abs 1 Z 10 ROG 2009,
3. unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 2 Z 2 der Baulandkategorien
 - a) Ländliches Kerngebiet (LK) gemäß § 30 Abs 1 Z 4 ROG 2009,
 - b) Dorfgebiet (DG) gemäß § 30 Abs 1 Z 5 ROG 2009,
 - c) Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe (BG) gemäß § 30 Abs 1 Z 11 ROG 2009,
 - d) Sonderfläche (SF) gemäß § 30 Abs 1 Z 12 ROG 2009,
4. Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 2 Z 3, oder

Geltende Fassung**Vorgeschlagene Fassung**

5. Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 2 Z 4,

ist dies im Vertrag über das Rechtsgeschäft auszuweisen und sind nach Maßgabe des Abs 4 die jeweiligen Erklärungen abzugeben und Unterlagen anzuschließen.

(4) Bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Abs 3 ist im Vertrag über das Rechtsgeschäft

1. für Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 3 Z 1 zu erklären, dass das Grundstück bzw die Grundstücksteile gemäß der Migrationsverordnung 2012 aus dem Eisenbahnbuch in das Grundbuch übertragen worden sind, und ein aktueller Grundbuchsatz auszugsweise beizufügen,
2. für Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 3 Z 2 zu erklären, dass sich auf diesen keine Bauten im Sinn von Abs 1 Z 2 befinden, und sind die zum Nachweis der Widmungskategorien erforderlichen Auszüge aus dem Flächenwidmungsplan in einem angemessenen Maßstab, zB auf Grund des SAGIS erstellte Ausdrucke oder pdf-Dokumente, beizufügen;
3. für Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 3 Z 3 zu erklären, dass sich auf diesen keine Bauten befinden, und sind die zum Nachweis der Widmungskategorien erforderlichen Auszüge aus dem Flächenwidmungsplan in einem angemessenen Maßstab, zB auf Grund des SAGIS erstellte Ausdrucke oder pdf-Dokumente, beizufügen;
4. für Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 3 Z 4 zu erklären, dass auf diesen die widmungsgemäßen Verkehrsanlagen bereits errichtet worden sind, und die zum Nachweis der Widmungskategorien erforderlichen Auszüge aus dem Flächenwidmungsplan in einem angemessenen Maßstab, zB auf Grund des SAGIS erstellte Ausdrucke oder pdf-Dokumente, beizufügen;
5. für Grundstücke oder Grundstücksteile gemäß Abs 3 Z 5 zu erklären, dass für diese eine Zivilflugplatz-Bewilligung gemäß §§ 68 ff Luftfahrtgesetz vorliegt und die zum Nachweis der Ausweisung als Flugplatz erforderlichen Auszüge aus dem Flächenwidmungsplan in einem angemessenen Maßstab, zB auf Grund des SAGIS erstellte Ausdrucke oder pdf-Dokumente, beizufügen.

(5) Sofern nicht eine Erklärung gemäß Abs 4 abzugeben ist, hat die/der Grundverkehrsbeauftragte auf Antrag eine Bescheinigung darüber auszustellen, dass es sich gemäß Abs 1 und Abs 2

Geltende Fassung

(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, de-

Vorgeschlagene Fassung

1. bei einem Grundstück oder Grundstücksteil um kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück
oder
2. bei keinem der den Gegenstand eines Rechtsgeschäfts bildenden Grundstücke bzw Grundstücksteile um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke

handelt. Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Ausstellung der Bescheinigung ist von dem Antragsteller durch Vorlage von Unterlagen oder durch Beweisanbote (zB Zeugenvernehmung) zu belegen.

(6) Handelt es sich gemäß Abs 1 und Abs 2 bei einem Grundstück oder Grundstücksteil bzw bei den den Gegenstand eines Rechtsgeschäfts bildenden Grundstücken bzw Grundstücksteilen abgesehen von Teilflächen von bloß untergeordneter Bedeutung (zB Böschungen, Trennstreifen, geringfügige Trennstücke, etc.) um keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke, kann der Grundverkehrsbeauftragte auf Antrag die Bescheinigung ausstellen, dass es sich

1. bei einem Grundstück oder Grundstücksteil um kein Grundstück von Bedeutung für die Land- oder Forstwirtschaft oder
2. bei keinem der den Gegenstand eines Rechtsgeschäfts bildenden Grundstücke oder Grundstücksteile um Grundstücke von Bedeutung für die Land- oder Forstwirtschaft

handelt, wenn dadurch keine Beeinträchtigung der Ziele dieses Unterabschnitts zu befürchten ist. Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Ausstellung der Bescheinigung ist von dem Antragsteller durch Vorlage von Unterlagen oder durch Beweisanbote (zB Zeugenvernehmung) zu belegen.

(7) 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, de-

Geltende Fassung

ren 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.

Vorgeschlagene Fassung

ren 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.

Leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, Hofstelle, betrieblicher Mittelpunkt, ortsüblicher Umgriff**§ 3**

(1) Als leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betrieb im Sinn dieses Gesetzes gilt jede selbständige Wirtschaftseinheit, die über land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen und eine Hofstelle (Abs 3) oder einen betrieblichen Mittelpunkt (Abs 4) verfügt, die es deren Bewirtschafter ermöglichen, nachhaltig und dauerhaft im Sinn des § 4 Abs 1 Z 1 lit c tätig zu sein.

(2) Als leistungsfähiger forstwirtschaftlicher Betrieb im Sinn dieses Gesetzes gilt jede selbständige Wirtschaftseinheit, die über forstwirtschaftliche Grundflächen und einen betrieblichen Mittelpunkt (Abs 4) verfügt, die es deren Bewirtschafter ermöglichen, nachhaltig und dauerhaft im Sinn des § 4 Abs 2 Z 1 lit c tätig zu sein.

(3) Als Hofstelle gilt ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude oder ein Verband von sich in einem räumlichen Naheverhältnis befindlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, von dem aus die Bewirtschaftung einer Wirtschaftseinheit gemäß Abs 1 oder 2 erfolgt.

(4) Als betrieblicher Mittelpunkt gilt ein nicht unter Abs 3 fallendes Gebäude oder ein nicht unter Abs 3 fallender Gebäudeverband, von dem aus die Bewirtschaftung einer Wirtschaftseinheit gemäß Abs 1 oder 2 erfolgt.

(5) Als ortsüblicher Umgriff von Bauten gemäß § 2 Abs 1 Z 2 gelten

1. Grundflächen, welche diese Bauten unmittelbar umgeben, sowie
2. Grundflächen, welche zwischen diesen Bauten liegen, die zueinander in einem betriebswirtschaftlich nachvollziehbaren räumlichen Naheverhältnis stehen (Hofverband),

und die der bestimmungsgemäßen Nutzung der Bauten dienen, wie etwa Gartenflächen im ortsüblichen Ausmaß, Parkplätze, Abstell- und Rangierflächen.

Geltende Fassung**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 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; 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

Vorgeschlagene Fassung**Landwirt, Forstwirt****§ 4**

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

1. wer als natürliche Person

- a) einen landwirtschaftlichen Betrieb selbst auf eigene Gefahr und Rechnung (allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder auch eigenen landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet,
- b) innerhalb der letzten drei Jahre die Bewirtschaftung von einer in seinem Eigentum stehenden Hofstelle aus durchgeführt hat,
- c) Grundstücke mit einem land- oder forstwirtschaftlichen Einheitswert ohne öffentliche Gelder und Viehzuschläge
 - aa) zwischen 1.500 Euro und 75.000 Euro im Eigentum hat und davon Flächen mit zumindest 75 % des Einheitswertes in den letzten drei Jahren oder
 - bb) zwischen 600 Euro und 1.499,99 Euro im Eigentum hat und davon Flächen mit zumindest 75 % des Einheitswertes in den letzten zehn Jahren
 selbst bewirtschaftet hat; und
- d) dessen Hofstelle über das öffentliche Straßennetz, Wirtschafts- oder Forstwege und/oder Bringungsanlagen (Güter-, Alm- oder Wirtschaftswege)
 - aa) im Fall des Erwerbs von Rechten an landwirtschaftlichen Grundstücken nicht weiter als 20 km oder
 - bb) im Fall des Erwerbs von Rechten an forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Almflächen nicht weiter als 60 km
 von diesen Grundstücken entfernt liegt; oder

2. wer als natürliche Person

- a) als eine im § 7 Abs 2 Z 1 angeführte Person einen landwirtschaftlichen Betrieb ungeteilt übertragen erhalten hat, während der ersten drei 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)

Geltende Fassung

- 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, reg-GenmbH, 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.

Vorgeschlagene Fassung

- schaftswege)
- aa) im Fall des Erwerbs von Rechten an landwirtschaftlichen Grundstücken nicht weiter als 20 km oder
 - bb) im Fall des Erwerbs von Rechten an forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Almflächen nicht weiter als 60 km von diesen Grundstücken entfernt liegt; oder
3. wer als natürliche Person
- a) nach Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebs oder von Eigentum an einzelnen Grundstücken von einer in seinem Eigentum stehenden Hofstelle aus im Sinn der Z 1 lit a und c tätig sein will, und
 - b) auf Grund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung gemäß Abs 3 die dazu erforderlichen Fähigkeiten besitzt; oder
4. die landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg, reg-GenmbH, oder die Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009, „Land-Invest“) oder deren jeweilige Rechtsnachfolger, wenn diese vom Eintrittsrecht gemäß § 32 zu dem Zweck Gebrauch machen, um die Grundstücke der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung durch Landwirte oder Forstwirte zu erhalten oder wieder zuzuführen und diese Zweckbestimmung im Angebot ausdrücklich erklärt wird.
- (2) Als Forstwirt im Sinn dieses Gesetzes ist anzusehen,
1. wer als natürliche Person
- a) einen forstwirtschaftlichen Betrieb selbst auf eigene Gefahr und Rechnung (allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder auch eigenen forstwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet,
 - b) innerhalb der letzten drei Jahre die Bewirtschaftung von einem betrieblichen Mittelpunkt aus, an dem ihm eine Nutzungsbefugnis zusteht, durchgeführt hat,
 - c) Grundstücke mit einem forstwirtschaftlichen Einheitswert ohne öffentliche Gelder zwischen 1.500 Euro und 75.000 Euro im Eigentum hat und davon Flächen mit zumindest 75 % des Einheitswertes in den letzten drei Jahren selbst bewirtschaftet hat; und
 - d) dessen betrieblicher Mittelpunkt über das öffentliche Straßennetz, Wirtschafts- oder Forstwege und/oder Bringungsanlagen (Güter-, Alm- oder Wirtschaftswege) im Fall des Erwerbs von Rechten an

Geltende Fassung

(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 Käsereiwirtschaft;
 - b) Bienenwirtschaft; und

Vorgeschlagene Fassung

forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht weiter als 60 km von diesen Grundstücken entfernt liegt; oder

2. wer als natürliche Person

- a) als eine im § 7 Abs 2 Z 1 angeführte Person einen forstwirtschaftlichen Betrieb ungeteilt übertragen erhalten hat, während der ersten drei Jahre nach der Übertragung, wenn der Rechtsvorgänger die Bedingungen der Z 1 lit a bis c erfüllt hat und
- b) dessen betrieblicher Mittelpunkt über das öffentliche Straßennetz, Wirtschafts- oder Forstwege und/oder Bringungsanlagen (Güter-, Alm- oder Wirtschaftswege) im Fall des Erwerbs von Rechten an forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht weiter als 60 km von diesen Grundstücken entfernt liegt; oder

3. wer als natürliche Person

- a) nach Erwerb eines forstwirtschaftlichen Betriebs oder von Eigentum an einzelnen Grundstücken von einem betrieblichen Mittelpunkt aus, an dem ihm eine Nutzungsbefugnis zusteht, im Sinn der Z 1 lit a und c tätig sein will, und
- b) auf Grund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung gemäß Abs 4 die dazu erforderlichen Fähigkeiten besitzt; oder

4. die landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg, reg-GenmbH, oder die Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009, „Land-Invest“) oder deren jeweilige Rechtsnachfolger, wenn diese vom Eintrittsrecht gemäß § 32 zu dem Zweck Gebrauch machen, um die Grundstücke der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung durch Landwirte oder Forstwirte zu erhalten oder wieder zuzuführen und diese Zweckbestimmung im Angebot ausdrücklich erklärt wird.

(3) 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 Käsereiwirtschaft;
 - b) Bienenwirtschaft;

Geltende Fassung

- 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.

Vorgeschlagene Fassung

- c) landwirtschaftliche Lagerhaltung; und
- d) Berufsjagdwirtschaft;
- 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.

Der Nachweis der erforderlichen Fähigkeiten gemäß Z 1, Z 2 und Z. 3 ist nur erbracht, wenn für die nach diesen Ziffern jeweils erforderlichen Zeiten praktischer einschlägiger Tätigkeit nachweislich eine Unfallversicherung nach dem BSVG oder dem ASVG bestand.

(4) Der Nachweis der erforderlichen Fähigkeiten (Abs 2 Z 3 lit b) wird erbracht durch

- 1. die erfolgreiche Ablegung der Facharbeiterprüfung gemäß dem Land- und Forstwirtschaftlichen Berufsausbildungsgesetz 2024 – LFBAG 2024, der Salzburger Land- und Forstwirtschaftlichen Berufsausbildungsordnung 1991 oder dem betreffenden Gesetz eines anderen Bundeslandes in den Zweigen:
 - a) Forstwirtschaft; und
 - b) Forstgarten- und Forstpflégewirtschaft;
- 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 drei-

Geltende Fassung**Vorgeschlagene Fassung**

jährigen forstwirtschaftlichen Fachschule und eine einjährige einschlägige Tätigkeit;

4. den erfolgreichen Abschluss der Ausbildung an einer höheren forstwirtschaftlichen Lehranstalt;
5. den erfolgreichen Abschluss des Studiums „Forstwirtschaft“ 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.

Der Nachweis der erforderlichen Fähigkeiten gemäß Z 1, Z 2 und Z 3 ist nur erbracht, wenn für die nach diesen Ziffern jeweils erforderlichen Zeiten praktischer einschlägiger Tätigkeit nachweislich eine Unfallversicherung nach dem BSVG oder dem ASVG bestand.

Einheitswerte von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und Betrieben

§ 5

(1) und (2)

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

Einheitswerte von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und Betrieben

§ 5

(1) und (2)

Bewertung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und von Rechten

§ 6

(1) Soweit nicht eine Bewertung gemäß Abs 5 oder 6 vorzunehmen ist, sind landwirtschaftliche Grundstücke (§ 2 Abs 1 Z 1), an denen rechtsgeschäftlich Eigentum übertragen werden soll, nach dem Bodenrichtpreis zu bewerten. Zu diesem Zweck ist die Fläche des landwirtschaftlichen Grundstücks in m² mit dem für seine Bonitätsklasse in seiner Lagegemeinde im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gemäß Abs 2 verordneten Bodenrichtpreis in Euro je m² zu multiplizieren. Für die 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

Geltende Fassung

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 ($\text{Ertrag}_{\text{BK}}$), den Deckungsbeitrag, den Kapitalisierungsfaktor (KF) sowie den Zuschlag für den verbleibenden Bodenwert (Zuschlag_{BW}).

Vorgeschlagene Fassung

einzelnen Teil gesondert nach Maßgabe der für diesen getroffenen Festlegungen zu ermitteln und die für die einzelnen Teile ermittelten Werte zu addieren.

(2) Die Landesregierung hat jährlich mit Verordnung festzulegen

1. den nach Bonitätsklassen (§ 13a Abs 2 lit a Salzburger Flurverfassungs-Landesgesetz 1973) 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 von der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ (Statistik Austria) 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 ($\text{Ertrag}_{\text{BK}}$), den Deckungsbeitrag, den Kapitalisierungsfaktor (KF) sowie den Zuschlag für den verbleibenden Bodenwert (Zuschlag_{BW}).

Geltende Fassung

(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.

Vorgeschlagene Fassung

(3) Soweit nicht eine Bewertung gemäß Abs 5 oder 6 vorzunehmen ist, sind forstwirtschaftliche Grundstücke gemäß § 2 Abs 1 Z 1, an denen rechtsgeschäftlich Eigentum übertragen werden soll, mit dem sich aus der Addition des Sachwerts des Bestands und des Bodenwerts ergebenden Betrag zu bewerten. Sofern ein mit forstlichem Bewuchs bestocktes Grundstück einer oder mehreren Bonitätsklassen zugeordnet ist, ist es wie ein landwirtschaftliches Grundstück gemäß Abs 1 zu bewerten.

(4) Der Wert von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken mit Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden, Austraghäusern, gemäß § 48 Abs 5 ROG 2009 umgenutzten Bauten, Bauten gemäß § 2 Abs 3 Z 7 Baupolizeigesetz 1997, ortsfesten Betriebseinrichtungen oder Manipulations- oder Lagerflächen (§ 2 Abs 1 Z 2), an denen rechtsgeschäftlich Eigentum übertragen werden soll, ist durch Addition des Bodenwerts gemäß Z 1, des Bauwerts gemäß Z 2 und des Werts sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

1. Der Bodenwert wird ermittelt durch Addition des gemäß lit a ermittelten Bodenwerts der Gebäudefläche der Bauten gemäß § 2 Abs 1 Z 2 samt deren ortsüblichem Umgriff (§ 3 Abs 5) und des gemäß lit b ermittelten Bodenwerts der verbleibenden Teilflächen.

a) Sofern die Gebäudefläche der Bauten gemäß § 2 Abs 1 Z 2 samt ortsüblichem Umgriff 3.000 m² nicht übersteigt, ist der Bodenwert gemäß sublit. aa und bb zu ermitteln, ansonsten gemäß Abs 5.

aa) Gebäudeflächen von Wohn- oder Austraghäusern oder gemäß § 48 Abs 5 ROG 2009 umgenutzten Bauten samt ortsüblichem Umgriff können mit bis zu 50 % des durchschnittlichen Baulandpreises der letzten drei Jahre, der in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Verordnung gemäß Abs 2 für die Lagegemeinde der Gebäudefläche festgelegt ist, bewertet werden.

bb) Gebäudeflächen von Wirtschaftsgebäuden, Bauten gemäß § 2 Abs 3 Z 7 Baupolizeigesetz 1997, ortsfesten Betriebseinrichtungen oder Manipulations- oder Lagerflächen samt ortsüblichem Umgriff können mit bis zu dem doppelten Wert des Bodenrichtpreises, der in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Verordnung gemäß Abs 2 für die Bonitätsklasse und Lagegemeinde der jeweiligen Gebäudefläche festgelegt ist, bewertet werden.

Geltende Fassung

(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:

Vorgeschlagene Fassung

werden.

b) Die nicht nach lit a zu bewertenden Teilflächen sind gemäß Abs 1 bzw Abs 3 zu bewerten. Sofern Teilflächen im Bauland liegen, können diese mit dem Baulandpreis bewertet werden.

2. Der Bauwert ist die Summe der Werte der Bauten gemäß § 2 Abs 1 Z 2. 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) Von den Festlegungen gemäß Abs 1 bis 4 abweichende Bewertungen von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken gemäß § 2 Abs 1, an denen rechtsgeschäftlich Eigentum übertragen werden soll, auf Grund von besonderen wertbeeinflussenden Merkmalen (insbesondere Erschließungszustand, besondere Lage, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Nutzungsart, Gebäude samt Umgriff von mehr als 3.000 m²) sind von dem Antragsteller geltend zu machen und durch ein Gutachten eines dazu befugten Sachverständigen zu belegen; die Grundverkehrsbehörde kann im Einzelfall auf Grund der Einfachheit der vorzunehmenden Bewertung von der Vorlage eines solchen Gutachtens absehen.

(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:

Geltende Fassung

1. die Übertragung des Eigentums;
2. die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes gemäß § 509 ABGB oder des Rechtes des Gebrauchs 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 überwiegenden 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 Personengesellschaft 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

Vorgeschlagene Fassung

1. die Übertragung des Eigentums;
2. die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes gemäß § 509 ABGB oder des Rechtes des Gebrauchs gemäß § 504 ABGB;
3. die Einräumung oder Übertragung des Baurechtes gemäß § 1 des Baurechtsgesetzes;
- 3a. die Einräumung oder Übertragung des Rechts, ein Bauwerk auf fremden Grund zu errichten (Superädifikat);
4. die Bestandgabe von und, mit Ausnahme von Geh-, Fahr-, Bringungs-, Seil- und Leitungsrechten und der Dienstbarkeit der Schiabfahrt, die Einräumung sonstiger Nutzungs- und Benutzungsrechte an
 - a) einer Fläche von mehr als 0,5 ha oder
 - b) Gebäuden (§ 2 Abs 1 Z 2) oder Teilen davon;
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 Personengesellschaft 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 landwirtschaftlicher Betrieb mit Hofstelle 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

Geltende Fassung

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, regGenmbH, oder der Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009, „Land-Invest“) oder deren Rechtsnachfolger als Rechtswerber, wenn sie zum Zweck abgeschlossen werden, um die Grundstücke der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung durch Landwirte zu erhalten oder wieder zuzuführen. Im Rechtsgeschäft muss diese Zweckbestimmung ausdrücklich bestätigt und Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung getroffen sein. Für darunter fallende Rechtsgeschäfte der Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009) oder ihres Rechtsnachfolgers bedarf diese der Zustimmung der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg oder ihres Rechtsnachfolgers;

Vorgeschlagene Fassung

überwiegender Einfluss auf die juristische Person oder eingetragene Personengesellschaft durch eine in der lit b angeführte Person verbunden ist;

- d) die Einräumung
- aa) eines Wohnungsgebrauchsrechts (§ 521 ABGB) oder eines höchstpersönlichen obligatorischen Wohnrechts zu Gunsten der übertragenden Person, ihres Ehegatten oder eingetragenen Partners oder
 - bb) von Fruchtgenussrechten oder sonstigen Nutzungsrechten zu Gunsten der übertragenden Person bis zu deren Pensionsantritt, höchstens jedoch bis zur Erreichung des gesetzlichen Pensionsalters
- im Zusammenhang mit einem Rechtsgeschäft gemäß lit b oder lit c;
- e) Rechtsgeschäfte, mit denen eine Person, auf deren Seite kein leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb gemäß § 3 Abs 1 oder 2 vorhanden ist, ihr gesamtes Eigentum bzw. Miteigentum an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ungeteilt an eine der lit b angeführten Personen allein oder zusammen mit ihrem Ehegatten oder eingetragenen Partner überträgt;

2. Rechtsgeschäfte mit der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg, regGenmbH, oder der Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009, „Land-Invest“) oder deren Rechtsnachfolger als Rechtswerber, wenn sie zum Zweck abgeschlossen werden, um die Grundstücke der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung durch Landwirte zu erhalten oder wieder zuzuführen. Im Rechtsgeschäft muss diese Zweckbestimmung ausdrücklich bestätigt und Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung getroffen sein. Für darunter fallende Rechtsgeschäfte der Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009) oder ihres Rechtsnachfolgers bedarf diese der Zustimmung der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg oder ihres Rechtsnachfolgers; über das Vorliegen eines solchen Rechtsgeschäfts hat die/der Grundverkehrsbeauftragte auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen; im Falle eines Rechtsgeschäfts der Baulandsicherungsgesellschaft mbH oder ihres Rechtsnachfolgers ist dazu die Zustimmung der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg oder ihres Rechtsnachfolgers vorzulegen;

Geltende Fassung

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 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 Ho-

Vorgeschlagene Fassung

3. Rechtsgeschäfte, die Gegenstand eines agrarbehördlichen Bescheides sind, der eine Maßnahme der Bodenreform verfügt oder bestätigt;
4. Pachtverträge, die
 - a) mit einem Landwirt als Pächter zum Zweck der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen seines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs oder
 - b) mit einem Forstwirt als Pächter zum Zweck der forstwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen seines bestehenden forstwirtschaftlichen Betriebs
 abgeschlossen werden und dies unter ausdrücklicher Berufung auf diese Bestimmung zum Zweck des Vertrages erklären;
5. Rechtsgeschäfte gemäß Abs 1 Z 4 lit b,
 - a) die Wohngebäude, Austraghäuser oder Wohnungen in solchen Gebäuden zum Gegenstand haben und auf höchstens fünf Jahre befristet sind und einen ausdrücklichen vertraglichen Ausschluss der Untervermietung enthalten, sowie, sofern der Gegenstand des Rechtsgeschäfts unter das Mietrechtsgesetz fällt, auf Grund ausdrücklicher vertraglicher Vereinbarung gemäß § 29 Abs 1 Z 3 Mietrechtsgesetz nach Ablauf der vereinbarten, fünf Jahre nicht überschreitenden Vertragsdauer aufgelöst sind und einen ausdrücklichen vertraglichen Ausschluss der Untervermietung gemäß § 11 Mietrechtsgesetz sowie der Erneuerung gemäß § 29 Abs 3 lit b Mietrechtsgesetz enthalten, oder
 - b) sonstige Gebäude zu Gegenstand haben, wenn das Gebäude durch die Bestandgabe bzw die Einräumung des sonstigen Nutzungs- oder Benutzungsrechts nicht überwiegend oder zur Gänze einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird
 und dies von den Vertragsparteien in dem Rechtsgeschäft ausdrücklich bestätigt wird;
6. 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;
7. Rechtsgeschäfte, die Grundstücke betreffen, die für Zwecke des öffent-

Geltende Fassung

heitsverwaltung bestimmt sind und diese Zweckbestimmung 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 vorgesehen sind, wenn der Zweck des Rechtsgeschäfts der Verwirklichung der räumlichen Entwicklungsziele und -maßnahmen der Gemeinde (§ 25 Abs 2 ROG 2009) dient. Darüber hat der Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde auf Antrag des Rechtserwerbers eine Bescheinigung auszustellen;
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 Fremdenverkehrs abgeschlossen werden. Aufeinander folgende Mietverträge des Rechtserwerbers oder von dessen nahen Angehörigen (Z 1) gelten als einziger Mietvertrag, wobei die Dauer der einzelnen 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 Be-

Vorgeschlagene Fassung

lichen Verkehrs, des Wasserbaus, des Abbaus von Rohstoffen oder der Hoheitsverwaltung bestimmt sind und diese Zweckbestimmung nach Einholung einer Stellungnahme bei der zuständigen Behörde von der/dem Grundverkehrsbeauftragten bescheinigt wird;

8. Rechtsgeschäfte, die Grundstücke betreffen, die von einer Vereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 oder einer Vorgängerbestimmung erfasst werden und darin für eine Ausweisung als Bauland vorgesehen sind, wenn der Zweck des Rechtsgeschäfts der Verwirklichung der räumlichen Entwicklungsziele und -maßnahmen der Gemeinde (§ 25 Abs 2 ROG 2009) dient. Darüber hat der Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde auf Antrag des Rechtserwerbers eine Bescheinigung auszustellen;
9. Mietverträge über Gebäude oder Teile davon, die mit einer Dauer von höchstens drei Monaten im Kalenderjahr zum Zweck eines Erholungsaufenthaltes oder für Sportzwecke im Rahmen des Fremdenverkehrs abgeschlossen werden. Aufeinander folgende Mietverträge des Rechtserwerbers oder von dessen nahen Angehörigen (Z 1) gelten als einziger Mietvertrag, wobei die Dauer der einzelnen Mietverträge zusammenzurechnen ist;
10. 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 und diese Zweckbestimmung von der/dem Grundverkehrsbeauftragten bescheinigt wird; dazu ist der/dem Grundverkehrsbeauftragten von dem Rechtserwerber ein diese Zweckbestimmung bestätigendes Gutachten eines Naturschutzbeauftragten des Landes vorzulegen;
11. Rechtsgeschäfte zur Übertragung des Eigentums in das öffentliche Wassergut (§ 4 Wasserrechtsgesetz 1959) des Bundes, wenn die Übertragung in das öffentliche Wassergut als Zweck des Vertrages von den Vertragsparteien ausdrücklich bestätigt wird;
12. Rechtsgeschäfte, mit denen Eigentum an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken gemäß § 2 Abs 1 Z 1 als Ergänzungsflächen (Abs 3 Z 2) zu einer mit demselben Rechtsgeschäft in das Eigentum erworbenen oder bereits im Eigentum des Erwerbers stehenden Kernfläche (Abs

Geltende Fassung

stimmung 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;

Vorgeschlagene Fassung

3 Z 1) erworben wird, solange das Ausmaß der durch einmaligen Erwerb oder mehrmalige Erwerbe in Anwendung dieser Ziffer erworbenen Flächen insgesamt 1.000 m² nicht übersteigt. Grundstücke und Grundstücksteile, die als Ergänzungsflächen erworben worden sind, können nicht ihrerseits als Kernflächen für den Erwerb weiterer Ergänzungsflächen dienen. Über das Vorliegen eines solchen Rechtsgeschäfts hat die/der Grundverkehrsbeauftragte auf Antrag eine Bescheinigung mit dem Inhalt gemäß Abs 4 auszustellen;

13. Rechtsgeschäfte, mit denen das Eigentum an einer Kernfläche gemäß Abs 3 Z 1 gemeinsam mit allen zu dieser gemäß Z 12 erworbenen Ergänzungsflächen übertragen wird, wenn die Kernfläche kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück gemäß § 2 Abs 1 und 2 darstellt; über das Vorliegen eines solchen Rechtsgeschäfts hat die/der Grundverkehrsbeauftragte eine Bescheinigung auszustellen;

14. 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.

Über das Vorliegen eines solchen Rechtsgeschäfts hat die/der Grund-

Geltende Fassung

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.

Vorgeschlagene Fassung

verkehrsbeauftragte auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen; dazu ist der/dem Grundverkehrsbeauftragten die Zustimmung der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg oder ihres Rechtsnachfolgers vorzulegen;

15. 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, im Rechtsgeschäft Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung getroffen ist und diese Zweckbestimmung sowie die Vorsorge für deren Nichteinhaltung von der/dem Grundverkehrsbeauftragten bescheinigt wird; dazu ist der/dem Grundverkehrsbeauftragten vom Rechtserwerber ein diese Zweckbestimmung bestätigendes Gutachten eines Naturschutzbeauftragten des Landes vorzulegen;
16. Rechtsgeschäfte zwischen Miteigentümern von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, die nicht Teil eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes gemäß § 3 Abs 1 oder 2 sind, wenn dies von den Vertragsparteien in dem Rechtsgeschäft ausdrücklich bestätigt wird.
17. Rechtsgeschäfte zum Erwerb der für Errichtung und Betrieb
- a) von Windkraftanlagen und deren betriebstechnisch notwendigen Nebenanlagen erforderlichen Nutzungsrechte auf im Flächenwidmungsplan als Grünland/Windkraftanlagen (GWA) gemäß § 36 Abs 1 Z 14b ROG 2009 gewidmeten Flächen,
 - b) von Agri-Photovoltaikanlagen und innovativen Agri-Photovoltaikanlagen gemäß § 3 Abs 2 Photovoltaik-Kennzeichnungsverordnung und deren betriebstechnisch notwendigen Nebenanlagen erforderlichen Nutzungsrechte auf im Flächenwidmungsplan als Flächen für freistehende Solaranlagen gemäß § 39b ROG 2009 gekennzeichneten Flächen,

wenn dieser Zweck von den Vertragsparteien in dem Rechtsgeschäft ausdrücklich bestätigt wird und die zum Nachweis der Widmung gemäß § 36 Abs 1 Z 14b ROG 2009 bzw der Kennzeichnung gemäß § 39b ROG 2009 erforderlichen Auszüge aus dem Flächenwidmungsplan in einem ausreichenden Maßstab, zB auf Grund des SAGIS erstellte Ausdrucke oder pdf-Dokumente, beigelegt werden.

- (3) Im Sinne des Abs 2 Z 12 bedeuten:

Geltende Fassung**Vorgeschlagene Fassung**

1. Kernfläche:
 - a) bei einem Erwerb auf Grund der erstmaligen Anwendung von Abs 2 Z 12, bei dem
 - aa) das Eigentum an der Kernfläche und an der Ergänzungsfläche mit demselben Rechtsgeschäft erworben wird, jenes Grundstück oder jener Grundstücksteil, an dem Eigentum zustimmungsfrei ohne Anwendung von Abs 2 Z 12 erworben wird;
 - bb) nur das Eigentum an der Ergänzungsfläche erworben wird, das bereits im Eigentum des Erwerbers stehende Grundstück, zu dem der Erwerb als Ergänzungsfläche erfolgt;
 - b) bei einem Erwerb auf Grund nachfolgender Anwendungen von Abs 2 Z 12 die bei dem Erwerb gemäß lit a die Kernfläche darstellende Fläche;
2. Ergänzungsfläche: land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gemäß § 2 Abs 1 Z 1, die an die Kernfläche oder an eine bereits unter Anwendung von Abs 2 Z 12 erworbene Ergänzungsfläche angrenzen.

Flächen, die auf Grund einer Bescheinigung gemäß § 3 Abs 2 lit k Grundverkehrsgesetz 2001 oder gemäß § 7 Abs 2 Z 9 dieses Gesetzes in der Fassung des Gesetzes LGBI Nr 95/2022 erworben worden sind, gelten als Ergänzungsflächen und die auf Grund einer solche Bescheinigung erweiterten Grundstücke als Kernflächen im Sinn dieses Absatzes.

(4) Die auf Grund eines Antrags gemäß Abs 2 Z 12 von der/dem Grundverkehrsbeauftragten auszustellende Bescheinigung hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des Rechtsgeschäfts mit der Erklärung, dass es sich bei diesem um ein Rechtsgeschäft gemäß Abs 2 Z 12 handelt, einschließlich der Bezeichnung der zustimmungsfrei erworbenen Fläche und deren Ausmaß,
2. unter der Bezeichnung „Kerngrundstück“ das Grundstück, das die Kernfläche als Teil enthält oder mit dieser identisch ist,
3. eine chronologische Aufstellung der bisher zum Erwerb von Ergänzungsflächen ausgestellten Bescheinigungen und deren jeweiliger Fläche, sowie
4. das an das Grundbuchsgericht gerichtete Ersuchen, die Bescheinigung bei den Einlagezahlen, in denen das Kerngrundstück vorgetragen ist

Geltende Fassung**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.

Vorgeschlagene Fassung

bzw. die Ergänzungsfläche vorgetragen wird, ersichtlich zu machen.

Allgemeine Voraussetzungen für die Zustimmung**§ 8**

- (1) Die nach § 7 erforderliche Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn
 - a) das Rechtsgeschäft den Zielen gemäß § 1 Abs 2 nicht widerspricht, oder
 - b) ein öffentliches Interesse an Nutzung auf Grund des Rechtsgeschäfts besteht, welches eine Beeinträchtigung der Ziele des § 1 Abs 2 überwiegt

und kein Versagungsgrund gemäß § 9 vorliegt.

(2) Ein Widerspruch zu den Zielen gemäß § 1 Abs 2 ist insbesondere dann nicht anzunehmen, wenn

1. ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück, das nicht Teil eines leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes ist, an einen leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung übertragen wird;
2. die in der Nutzung des Veräußerers, Verpächters, udgl. verbleibenden Teile auch nach Abtrennung der den Gegenstand des Rechtsgeschäfts bildenden land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke für einen leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb ausreichen;
3. der ganze landwirtschaftliche Betrieb an einen Landwirt übertragen wird und als solcher Betrieb erhalten bleibt bzw der ganze forstwirtschaftliche Betrieb an einen Forstwirt übertragen wird und als solcher Betrieb erhalten bleibt; oder
4. ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, dessen Erhaltung als selbstständiger Betrieb aus land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb nicht mehr vorteilhaft erscheint, aufgeteilt wird und die Teile zur Stärkung oder Schaffung von leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben verwendet werden.

(3) Wird von dem Antragsteller geltend gemacht, dass die Zustimmungsvoraussetzungen gemäß Abs 1 lit b oder gemäß einer der Ziffern von Abs 2 vorlie-

Geltende Fassung**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-

Vorgeschlagene Fassung

gen, hat er dies durch Vorlage von Unterlagen oder durch Beweisanbote (zB Zeugenvernehmung) zu belegen.

Besondere Gründe für die Versagung der Zustimmung**§ 9**

(1) Einem Rechtsgeschäft ist die Zustimmung zu versagen, wenn

1. zu befürchten ist, dass
 - a) land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz erworben werden, mit Ausnahme wirtschaftlich berechtigter Arrondierungen; dieser Versagungsgrund ist nicht auf Erwerbe durch die Österreichische Bundesforste AG im eigenen Namen oder im Namen der Republik Österreich anzuwenden;
 - b) land- oder forstwirtschaftliche 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; dieser Versagungsgrund ist nicht anzuwenden, wenn die Weiterveräußerung nur einen untergeordneten Teil des Gegenstandes des Rechtsgeschäfts betrifft, besonders berücksichtigungswürdige Gründe für die Weiterveräußerung vorliegen und keine Beeinträchtigung der Ziele dieses Unterabschnitts zu befürchten ist;
 - d) der Erwerb eine bloße Kapitalanlage darstellt; oder
 - e) sonst land- oder forstwirtschaftliche 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. die im Zuge einer Zusammenlegung oder Flurbereinigung erzielte günstige Flurverfassung ohne stichhaltigen Grund wieder zerstört wird;
4. eine land- oder forstwirtschaftlich nachteilige Miteigentümerstruktur

Geltende Fassung

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.

Vorgeschlagene Fassung

entsteht; eine solche ist in der Regel anzunehmen, wenn Miteigentum geschaffen, die Zahl der Miteigentümer vergrößert oder bei gleichbleibender Anzahl der Miteigentümer Miteigentum von in geringerem Grade miteinander verwandten Personen entsteht; dieser Versagungsgrund ist nicht anzuwenden auf Erwerbe durch

- a) Ehegatten oder eingetragene Partner,
- b) Miteigentümer eines bestehenden land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, sofern eine land- oder forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Rahmen dieses Betriebs erfolgen soll und die Miteigentumsanteile an der erworbenen Fläche jenen an dem bestehenden land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entsprechen;
5. eine land- oder forstwirtschaftlich nachteilige Agrarstruktur entsteht; eine solche ist zB anzunehmen bei
 - a) Enklavenbildung im rein land- oder forstwirtschaftlichen Siedlungs- oder Wirtschaftsraum,
 - b) Grundstückszersplitterung,
 - c) Beeinträchtigung der inneren oder äußeren Verkehrslage,
 - d) Unwirtschaftlichkeit der Betriebsführung für eine der am Rechtsgeschäft beteiligten Parteien;
6. die Gegenleistung den gemäß § 6 ermittelten Wert erheblich überschreitet;
7. die Bewirtschaftung entsprechend den Zielen dieses Gesetzes oder bei einem Erwerb zu einem anderen Zweck dessen nachhaltige Verwirklichung nicht gewährleistet ist;
8. bei Erwerb eines Rechts gemäß § 7 Abs 1
 - a) an landwirtschaftlichen Grundstücken oder an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken mit einer Fläche von mehr als 0,1 ha der Rechtserwerber kein Landwirt ist und wenigstens ein Landwirt bereit und im Stande ist, das Recht zu den gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Rechtsgeschäft und nach Maßgabe des § 32 zu erwerben (Eintrittsrecht);
 - b) an ausschließlich forstwirtschaftlichen Grundstücken mit einer Fläche von mehr als 0,1 ha der Rechtserwerber kein Land- oder Forstwirtschaftler ist und wenigstens ein Land- oder Forstwirtschaftler bereit und im Stande ist, das Recht zu den gleichen Bedingungen wie im vorliegenden

Geltende Fassung**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.

Vorgeschlagene Fassung

Rechtsgeschäft und nach Maßgabe des § 32 zu erwerben (Eintrittsrecht).

Dieser Versagungsgrund ist nicht anzuwenden, wenn auf Grund besonderer Umstände davon auszugehen ist, dass der Erwerb durch den Rechtserwerber den Zielen gemäß § 1 Abs 2 oder dem Schutzzweck der Versagungsgründe dieses Absatzes besser entspricht als der Erwerb durch einen Land- oder Forstwirt auf Grund der Ausübung des Eintrittsrechts gemäß § 32.

(2) Die Versagungsgründe gemäß Abs 1 Z 1 lit a, b und c, Z 2, 3, 4, 5, 6 sowie 8 sind nicht anzuwenden, wenn ein öffentliches Interesse an der Nutzung auf Grund des Rechtsgeschäfts und allenfalls dafür notwendiger unmittelbar folgender Rechtsgeschäfte besteht, welche die Beeinträchtigung des Schutzzweckes des jeweiligen Versagungsgrundes überwiegt.

(3) Wird von dem Antragsteller geltend gemacht, dass Umstände vorliegen, die die Anwendung eines der Versagungsgründe gemäß Abs 1 ausschließen, oder ein überwiegendes öffentliches Interesse gemäß Abs 2 besteht, das die Nichtanwendung eines der in Abs 2 angeführten Versagungsgründe rechtfertigt, hat er dies durch Vorlage von Unterlagen oder durch Beweisanbote (zB Zeugenvernehmung) zu belegen.

Bewirtschaftungsverpflichtung**§ 10**

(1) Vorbehaltlich Abs 2 sind land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke 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 7) und dürfen keiner anderen Nutzung zugeführt werden.

(2) Gemäß § 7 Abs 2 Z 8, 14 und 15 ohne Zustimmung der Grundverkehrsbehörde erworbene Grundstücke oder auf Grund einer unter Anwendung von § 8 Abs 1 lit b erteilten Zustimmung erworbene Grundstücke dürfen bis zur Realisierung der Zweckbestimmung oder des im öffentlichen Interesse gelegenen Vorhabens keiner Nutzung zugeführt werden, die deren Qualifikation als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinn des § 2 Abs 1 ausschließt. Sofern es dem Rechtserwerber in Hinblick auf die Zweckbestimmung oder auf das im

Geltende Fassung

- (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.

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

Vorgeschlagene Fassung

öffentlichen Interesse gelegene Vorhaben nicht unzumutbar ist, kann die Grundverkehrsbehörde mit Bescheid oder im Fall einer unter Anwendung von § 8 Abs 1 lit b erteilten Zustimmung auch durch Auflagen festlegen, in welchem Umfang eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung bis zu deren Realisierung zu erfolgen hat.

(3)

- (4) Ein Antrag gemäß Abs 3 ist nicht erforderlich, wenn die/der Grundverkehrsbeauftragte auf Antrag bescheinigt, dass die beabsichtigte Änderung der Nutzung mit der durch Auflagen, Bedingungen oder Befristungen oder durch Bescheid gemäß Abs 2 zweiter Satz festgelegten Nutzung gleichwertig ist.

Baugrundstücke**§ 12**

- (1) Baugrundstücke im Sinn dieses Abschnitts sind Grundstücke oder Grundstücksteile, die
1. im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland gemäß § 30 Abs 1 ROG 2009 ausgewiesen sind, ausgenommen Grundstücke oder Grundstücksteile der Baulandkategorien
 - a) Gewerbegebiet (GG) gemäß § 30 Abs 1 Z 7 ROG 2009,
 - b) Industriegebiet (IG) gemäß § 30 Abs 1 Z 8 ROG 2009,
 - c) Zweitwohnungsgebiet (ZG) gemäß § 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009, 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 gemäß Z 1 vorgesehen sind; oder
 - d) von einem Rechtsgeschäft gemäß § 7 Abs 2 Z 14 erfasst werden,

Geltende Fassung

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)

Anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte**§ 14**

(1)

(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

Vorgeschlagene Fassung

ausgenommen Grundstücke oder Grundstücksteile, die zur Gänze gemäß dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde für eine Baulandausweisung Ausweisung als Bauland der gemäß Z 1 ausgenommenen Baulandkategorien 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 zur Gänze im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als als Bauland der gemäß Z 1 ausgenommenen Baulandkategorien ausgewiesen sind.

(2)

Anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte**§ 14**

(1)

(2) Von der Anzeigepflicht sind ausgenommen:

1. Rechtsgeschäfte im Familienkreis:

- a) Übergabeverträge sowie Schenkungsverträge und sonstige unentgeltliche Rechtsgeschäfte, 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 rechtsübertragende oder -einräumende Person
- aa) ihre – wenn auch nur teilweise – Berechtigung an dem Gegenstand des Rechtsgeschäfts auf Grund eines vor mindestens zehn Jahren entstandenen Titels erworben hat oder
- bb) die den Gegenstand des Rechtsgeschäfts bildende Wohnung seit mindestens zehn Jahren als Hauptwohnsitz oder ständigen Wohnsitz genutzt hat 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 die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehörenden Personen und ihre Ehegatten oder eingetragenen Partner.

- b) Rechtsgeschäfte in Zusammenhang mit einem Rechtsgeschäft gemäß

Geltende Fassung

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.

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)

(4) Im Vertrag über das Rechtsgeschäft hat der Rechtserwerber zu erklären („Selbsterklärung“)

1. dass das vertragsgegenständliche Baugrundstück nicht in einer Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde (§ 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009) oder in keinem Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet (§ 31 Abs 1 Z 2 ROG

Vorgeschlagene Fassung

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 oder Garagen, die selbständige Wohnungseigentumsobjekte (§ 2 Abs 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002) darstellen, zum Gegenstand haben;

3.

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;

5. Rechtsgeschäfte, die Grundstücke betreffen, die sonst für Zwecke des öffentlichen Verkehrs, des Wasserbaus, des Abbaus von Rohstoffen oder der Hoheitsverwaltung bestimmt sind und diese Zweckbestimmung nach Einholung einer Stellungnahme bei der zuständigen Behörde von der/dem Grundverkehrsbeauftragten bescheinigt wird;

6. Rechtsgeschäfte zwischen Miteigentümern oder gemeinsam Bauberechtigten im Sinn des Baurechtsgesetzes bei aufrechtem Bestand oder zur Auflösung einer Gemeinschaft gemäß § 830 ABGB; dies gilt nicht für Erwerbe durch Wohnungseigentümer oder Baurechtswohnungseigentümer, außer zwischen den Partnern einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 2 Abs 10 Wohnungseigentumsgesetz 2002;

7. Rechtsgeschäfte, die ausschließlich den Erwerb von Rechten gemäß Abs 1 an im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Flugplätze (§ 35 Abs 2 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009) ausgewiesenen Grundstücken oder Teilen davon betreffen.

(3)

(4) Im Vertrag über das Rechtsgeschäft hat der Rechtserwerber zu erklären („Selbsterklärung“)

- 1.
2. wenn das vertragsgegenständliche Baugrundstück in einer Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde (§ 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009) oder in ei-

Geltende Fassung

- 2009) liegt, oder
2. wenn das vertragsgegenständliche Baugrundstück in einer Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde (§ 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.

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) und (3)

Vorgeschlagene Fassung

nem Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet (§ 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009) liegt und eine Ausnahme von der Anzeigepflicht gemäß Abs 2 Z 1, 2, 6 oder 7 vorliegt, das Vorliegen dieser Ausnahme.

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 Rechtsgeschäfts von ihm selbst oder einer anderen Person als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz genutzt wird und diese Nutzung innerhalb einer gemäß Abs 3 zu bemessenden Frist auch tatsächlich aufgenommen und in weiterer Folge aufrechterhalten wird und im Fall einer späteren Herstellung weiterer selbständiger Wohnungen diese spätestens nach Ablauf der Frist gemäß Abs 3 Z 1 ebenso genutzt werden, oder
2. der Gegenstand des Rechtsgeschäfts der Erweiterung eines bestehenden Hauptwohnsitzes oder ständigen Wohnsitzes durch Errichtung oder Erweiterung von diesen ergänzenden Räumen von untergeordneter Bedeutung, Garagen, Stellplätzen, Gartenflächen bis insgesamt höchstens 500 m², Zufahrten oder auf ähnliche Weise dient und im Fall einer späteren Herstellung von selbständigen Wohnungen diese spätestens nach Ablauf der Frist gemäß Abs 3 Z 1 in Sinn der Z 1 genutzt werden.

Eine Erklärung gemäß Z 1 oder 2 lässt die Möglichkeit einer Zweitwohnungsnutzung im Rahmen des § 31 Abs 2 oder 3 ROG 2009 und einer touristischen Nutzung im Rahmen des 31b ROG 2009 unberührt.

(2) und (3)

Geltende Fassung
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) und (3)

3. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs für Ausländer
(„Ausländergrundverkehr“)

1. Unterabschnitt

Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden
§ 20

(1) und (2)

(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.

Vorgeschlagene Fassung
Nutzungsverpflichtung
§ 18

(1) Der Rechtserwerber hat die Nutzung des Baugrundstücks bis zum Ablauf der in der Nutzungserklärung angegebenen oder der von der/dem Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 16 Abs 3 oder § 17 Abs 2 festgelegten Frist aufzunehmen und dies der/dem Grundverkehrsbeauftragten innerhalb eines Monats unaufgefordert durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen. Die Nutzung später hergestellter selbständiger Wohnungen ist innerhalb eines Jahres ab deren Bezugsfähigkeit aufzunehmen und der/dem Grundverkehrsbeauftragten innerhalb eines Monats unaufgefordert durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen.

(2) und (3)

3. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs für Ausländer
(„Ausländergrundverkehr“)

1. Unterabschnitt

Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden
§ 20

(1) und (2)

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

1. der Grundverkehrskommission (§ 46) im Fall eine gemäß § 7 zustimmungspflichtigen 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.

Geltende Fassung
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.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

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

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.

Vorgeschlagene Fassung
3. Unterabschnitt

Maßnahmen zur Sicherstellung der Ziele dieses Abschnitts

1. Teil

Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

§ 24

(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, bei welchen der Rechtserwerber ein nicht-gleichgestellter Ausländer ist, bedürfen, sofern nicht ein bloß anzeigepflichtiges Rechtsgeschäft gemäß § 28 vorliegt, zu ihrer vollen Wirksamkeit einer Zustimmung der gemäß § 20 Abs 3 zuständigen Grundverkehrsbehörde, wenn sie zum Gegenstand haben:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

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

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
11. Rechtsgeschäfte zum Erwerb von Rechten gemäß Abs 1 Z 2 bis 5 an im

Geltende Fassung

11. bloß anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte gemäß § 28.

Nutzungserklärung, Nutzungsverpflichtung § 27

(1)

(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) und (4)

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) bis (4)

Vorgeschlagene Fassung

Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Flugplätze (§ 35 Abs 2 ROG 2009) ausgewiesenen Grundstücken oder Teilen davon, wenn die Vertragsparteien erklären, dass für diese eine Zivilflugplatz-Bewilligung gemäß §§ 68 ff Luftfahrtgesetz vorliegt.

Nutzungserklärung, Nutzungsverpflichtung § 27

(1)

(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 sieben 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) und (4)

2. Teil

Anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte § 28

(1) Unter Lebenden abgeschlossene 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) bis (4)

Geltende Fassung**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 Ausnahmestatbestandes 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

Vorgeschlagene Fassung**Grundverkehrsrechtliches Kumulationsprinzip****§ 29**

(1) Bei Vorliegen grundverkehrsrelevanter Rechtserwerbe sind die Bestimmungen der Abschnitte 1, 2 und/oder 3 nebeneinander anzuwenden. Eine Insbesondere darf eine nach den Bestimmungen des 1. oder 3. Abschnitts dieses Hauptstücks erforderliche Zustimmung nicht erteilt werden, wenn

1. das Rechtsgeschäft auch einer Zustimmung nach den Bestimmungen des jeweils anderen Abschnitts bedarf und diese Zustimmung zu versagen ist, oder
2. die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Rechtserwerbs nach den Bestimmungen des jeweils anderen Abschnitts oder nach den Bestimmungen des Abschnitts 2 nicht gegeben sind; soweit die zuständige Grundverkehrsbehörde diese Voraussetzungen nicht von Amts wegen beurteilen kann, darf die Zustimmung nicht erteilt werden, wenn der zuständigen Grundverkehrsbehörde nicht die nach dem jeweiligen Abschnitt für die Zulässigkeit des Rechtserwerbs erforderliche Bescheinigung, Bestätigung oder Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten oder sonstige Urkunde vorliegt oder der zuständigen Grundverkehrsbehörde gegenüber nicht die nach dem jeweiligen Abschnitt für die Zulässigkeit des Rechtserwerbs erforderliche Erklärung des Rechtserwerbers abgegeben worden ist.

(2) 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

1. die erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung vorliegt oder
2. in den Fällen, in denen eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung zum Rechtserwerb nicht erforderlich ist, die Voraussetzungen für die Zulässigkeit seines Rechtserwerbs nach jedem der drei Abschnitte dieses Hauptstücks gegeben sind.

In diesen Bewilligungen, Genehmigungen udgl ist auf das Verbot der Ausübung ohne Vorliegen der Zustimmung, Urkunden oder Erklärungen hinzuweisen. Im Fall von Rechten, für deren Erwerb eine Eintragung im Grundbuch nicht erfor-

Geltende Fassung

ohne Vorliegen der Zustimmung, Bescheinigung oder Bestätigung hinzuweisen.

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)

(3) Ein Eintrittsrecht ist wie folgt auszuüben:

Vorgeschlagene Fassung

derlich ist, hat die/ der Grundverkehrsbeauftragte über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Z 2 auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen.

Ausübung eines Eintrittsrechts**§ 32**

(1) Die zuständige Grundverkehrsbehörde hat in den Fällen, in denen die Ausübung eines Eintrittsrechts gemäß § 9 Abs 1 Z 9 oder gemäß § 26 Z 5 in Betracht kommt, vor der Erteilung der Zustimmung das Rechtsgeschäft unter kurzer Angabe der rechtsübertragenden oder -einräumenden Person (Veräußerer, Vermieter, Verpächter, udgl.), des Gegenstandes, der Gegenleistung und einer angemessen zu bemessenden Frist für die Berücksichtigung einlangender Angebote

1. den nach Lage des Gegenstandes zuständigen Gemeinden zur Kundmachung durch vierwöchigen Anschlag an deren Amtstafeln bekannt zu geben,
2. kundzumachen
 - a) im Fall des Rechtserwerbs an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken (Eintrittsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Z. 9) in einer täglich oder wöchentlich erscheinenden Salzburger Zeitung, ansonsten in zwei solchen Zeitungen, sowie
 - b) im Internet auf der Homepage der zuständigen Grundverkehrsbehörde und
3. im Fall des Rechtserwerbs an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg mitzuteilen.

Die Kundmachung in zwei täglich oder wöchentlich erscheinenden Salzburger Zeitungen hat zu unterbleiben, wenn der Gegenstand des Rechtsgeschäfts nur der Erweiterung gemäß § 25 Z. 5 dienen soll. 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)

(3) Die Ausübung des Eintrittsrechts hat gemäß Z 1 zu erfolgen und ist mit

Geltende Fassung

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.

Vorgeschlagene Fassung

den Rechtsfolgen gemäß Z 2 bis 4 verbunden:

1. Die Bereitschaft zum Erwerb des rechtsgeschäftsgegenständlichen Rechts zu den gleichen Bedingungen wie in dem kundgemachten Rechtsgeschäft ist in annahmefähiger Form gegenüber der rechtsübertragenden oder -einräumenden Person zu bekunden. Diesem Angebot sind ein Nachweis der Fähigkeit zur Erbringung der vereinbarten Gegenleistung und eine Darstellung der Umstände, auf denen die Berechtigung zur Abgabe eines Angebots beruht, beizulegen. Sind in dem kundgemachten Rechtsgeschäft enthaltene Nebenbedingungen nur vom Rechtserwerber persönlich oder in wirtschaftlicher Weise zu erbringen, ist die Bereitschaft, zu den gleichen Bedingungen 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 die rechtsübertragende oder -einräumende Person zumutbar ist.
2. Das Angebot gemäß Z 1 samt den dort angeführten Beilagen ist der zuständigen Grundverkehrsbehörde unter Beifügung eines Nachweises der Abgabe an die rechtsübertragende oder -einräumende Person und des Abgabedatums zur Kenntnis zu bringen. Die Grundverkehrsbehörde hat das Angebot samt Beilagen dem Rechtserwerber zur Wahrung des Parteiengehörs gemäß § 45 Abs. 3 AVG mitzuteilen.
3. Die Zurückziehung eines Angebots ist nur wirksam, wenn sie der zuständigen Grundverkehrsbehörde oder dem Landesverwaltungsgericht vor der Beschlussfassung über die Erteilung oder Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zugekommen ist.
4. Einem Angebot, auf Grund dessen die Zustimmung zu dem kundgemachten Rechtsgeschäft versagt worden ist, kommt bis zum Ablauf einer einmonatigen Frist ab Eintritt der Rechtskraft der Versagung gegenüber allen Parteien gemäß § 48 Abs 3 verbindliche Wirkung zu. Mit rechtskräftiger Erteilung der Zustimmung zu dem kundgemachten Rechtsgeschäft wird das Angebot gegenstandslos. Personen, die ein Angebot abgegeben haben, sind über den Beginn der einmonatigen Frist, während der ihrem Angebot verbindliche Wirkung zukommt, oder die Gegenstandslosigkeit ihres Angebots zu informieren.

Geltende Fassung
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:

Vorgeschlagene Fassung
Verfahren bei Zuschlagserteilung
§ 33

(1) Sofern das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes von der Anwendung der Bestimmungen des 1. Hauptstückes nicht bereits offenkundig ist, durch von dem betreibenden Gläubiger vorgelegte Urkunden erwiesen oder von dem Exekutionsgericht bereits von Amts wegen erhoben worden ist oder sogleich vom Meistbietenden durch die Vorlage der entsprechenden Bestätigung, Bescheinigung oder Urkunde nachgewiesen wird, hat das Exekutionsgericht den Zuschlag unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass dieser erst wirksam wird:

1. mit der Erteilung der erforderlichen Zustimmung zum Rechtserwerb durch die zuständige Grundverkehrsbehörde oder eine an ihre Stelle tretende verwaltungsgerichtliche Entscheidung; oder
2. mit der Vorlage einer Urkunde, aus der sich ergibt, dass der Rechtserwerb keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf; als solche kommen insbesondere in Betracht:
 - a) in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken:
 - aa) eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 2 Abs 5 oder 6, oder gemäß § 7 Abs 2 Z 2, 12, 13, 14 oder 15;
 - bb) eine Erklärung des Rechtserwerbers über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 7 Abs 2 Z 1;
 - cc) eine Erklärung des Rechtserwerbers über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 2 Abs 4 in Verbindung mit den dort angeführten Unterlagen;
 - b) in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit Baugrundstücken:
 - aa) eine Bescheinigung der Bürgermeisterin/des Bürgermeisters gemäß § 12 Abs 2;
 - bb) eine Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1; oder
 - cc) eine Selbsterklärung im Sinn des § 14 Abs 4,
 - c) in Bezug auf die Beschränkungen des Grundverkehrs mit Ausländern:
 - aa) eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 21 Abs

Geltende Fassung

- 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

Vorgeschlagene Fassung

3;

bb) eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 22 Abs 2;

cc) eine Bestätigung gemäß § 28 Abs 3;

dd) eine 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 oder 2.

(2) Der Meistbietende ist vom Exekutionsgericht aufzufordern:

1. innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Zustimmung zum Rechtserwerb gemäß Abs. 1 Z. 1 bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde zu beantragen, oder
2. innerhalb einer Frist von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die für den Rechtserwerb erforderlichen Urkunden gemäß Abs 1 Z 2 vorzulegen.

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

1. der Bescheid über die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung vorgelegt wird;
2. innerhalb einer Frist von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß Abs 2 Z 2 erforderlichen Urkunden vorgelegt werden; 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

Geltende Fassung

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)

(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:

Vorgeschlagene Fassung

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 1 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. nicht innerhalb der gemäß Abs 2 Z 1 festgesetzten Frist ein Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gestellt wird;
2. dem Exekutionsgericht nicht innerhalb von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß Abs 2 Z 2 erforderlichen Urkunden vorgelegt werden; 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)

(2) Bei der erneuten Versteigerung richtet sich das geringste Anbot stets nach § 85 Abs 2 EO, soweit nicht Abs 6 anzuwenden ist.

(3) Sofern nicht deren Rechtserwerb offenkundig keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf, dürfen beim erneuten Versteigerungstermin als Bieter nur Personen zugelassen werden,

1. die dem Exekutionsgericht einen rechtskräftigen Bescheid der zuständigen Grundverkehrsbehörde oder eine an ihre Stelle tretende verwal-

Geltende Fassung

- 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 Ausnahmetatbestandes 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)

(5)

(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

Vorgeschlagene Fassung

- tungsgerichtliche Entscheidung über die Zustimmung zu ihrem Rechtserwerb vorlegen; oder
- 2. die dem Exekutionsgericht die für ihren Erwerb erforderlichen Urkunden gemäß § 33 Abs 1 Z 2 vorlegen.

(4)

(5)

(6) Wird eine erneute Versteigerung erforderlich, weil der Meistbietende der ersten Versteigerung

- 1. nicht innerhalb der gemäß § 33 Abs 2 Z 1 festgesetzten Frist einen Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gestellt hat, oder
- 2. dem Exekutionsgericht nicht innerhalb von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß § 33 Abs 2 Z 2 erforderlichen Urkunden vorgelegt 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 sein Rechtserwerb einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf, innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Zustimmung zum Rechtserwerb bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde zu beantragen, anderenfalls

Geltende Fassung

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)

(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.

Vorgeschlagene Fassung

- 2. innerhalb einer Frist von vier Monaten ab der Zustellung der Aufforderung dem Exekutionsgericht die für seinen Rechtserwerb erforderlichen Urkunden gemäß § 33 Abs 1 Z 2 vorzulegen.

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

- 1. der Bescheid über die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung vorgelegt wird;
- 2. innerhalb einer Frist von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß Abs 1 Z 2 erforderlichen Urkunden vorgelegt werden; 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)

(4) Das Exekutionsgericht hat das Überbot zurückzuweisen, wenn

- 1. nicht innerhalb der gemäß Abs 1 Z 1 festgesetzten Frist ein Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gestellt wird;
- 2. dem Exekutionsgericht nicht innerhalb von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß Abs 1 Z 2 erforderlichen Urkunden vorgelegt werden; 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.

Geltende Fassung

Befugnisse und Entscheidungen der zuständigen Grundverkehrsbehörde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

§ 36

(1)

(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.

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.

Zustimmungsbedürftiger Rechtserwerb, Voraussetzungen für die Zustimmung, Behörden

§ 38

(1) und (2)

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

- 1.
- 2.
- 3.

Vorgeschlagene Fassung

Befugnisse und Entscheidungen der zuständigen Grundverkehrsbehörde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

§ 36

(1)

(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 von § 9 Abs 1 Z 6 und 8, § 26 Z 5 und 6 und § 32.

Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft

und freiwillige Feilbietung

§ 37

(1) Auf die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft (§§ 352 ff EO) sind die §§ 33 bis 36 entsprechend anzuwenden.

(2) Auf die freiwillige Feilbietung eines Grundstücks (§§ 87a Notariatsordnung) sind die §§ 33 bis 36 Abs 1 entsprechend anzuwenden. Für die Entscheidung der zuständigen Grundverkehrsbehörde über einen Antrag auf Zustimmung im Rahmen einer freiwilligen Feilbietung gelten die Vorschriften über den rechtsgeschäftlichen Erwerb mit Ausnahme des §§ 9 Abs 1 Z 8, des § 26 Z 5 und 6 und des § 32.

Zustimmungsbedürftiger Rechtserwerb, Voraussetzungen für die Zustimmung, Behörden

§ 38

(1) und (2)

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

- 1.
- 2.
- 3.

Geltende Fassung

- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
8. Miteigentümer am Grundstück; oder
- 9.

(4) bis (6)

Pflicht zur Antragstellung an das Grundbuchsgericht**§ 40**

(1)

(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)

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;

Vorgeschlagene Fassung

- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
8. Miteigentümer des Erblassers oder Vermächtnisgebers und mit diesem gemeinsam Bauberechtigte im Sinn des Baurechtsgesetzes; dies gilt nicht bei Erwerben von Todes wegen durch Wohnungseigentümer oder Baurechtswohnungseigentümer, außer für die Partner des Erblassers oder Vermächtnisgebers in einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 2 Abs 10 Wohnungseigentumsgesetz 2002; oder
- 9.

(4) bis (6)

Pflicht zur Antragstellung an das Grundbuchsgericht**§ 40**

(1)

(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) innerhalb der Jahresfrist gemäß Abs 1 zu beantragen.

(3)

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 2 oder § 35 Abs 1 Z 2;

2. eine Erklärung, als Bieter an einer erneuten Versteigerung gemäß § 34 teilnehmen zu wollen;

Geltende Fassung

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)

Vorgeschlagene Fassung

3. die Anzeige eines Rechtserwerbs im Rahmen einer Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft oder 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 2 oder § 35 Abs 1 Z 2;
2. eine Erklärung, als Bieter an einer erneuten Versteigerung gemäß § 34 teilnehmen zu wollen;
3. die Anzeige eines Rechtserwerbs im Rahmen einer Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft oder 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 zu bestellen;

1. eine rechtskundige Bedienstete oder einen rechtskundigen Bediensteten des Landes zur/zum weisungsfreien Grundverkehrsbeauftragten,
2. eine ebenso qualifizierte Person als deren (dessen) Stellvertretung und
3. im Fall einer längerfristigen Verhinderung der/des Grundverkehrsbeauftragten oder ihrer/seiner Stellvertretung eine weitere ebenso qualifizierte Person als weitere Stellvertretung.

(2)

Geltende Fassung

(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 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.

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.

Vorgeschlagene Fassung

(3) Die/der gemäß Abs 1 Z 1 bestellte Grundverkehrsbeauftragte ist bei der Besorgung der ihr/ihm gemäß diesem Gesetz zukommenden Aufgaben an keine Weisungen gebunden. Die Landesregierung hat das Recht, sich über alle Gegenstände ihrer bzw seiner Geschäftsführung zu unterrichten.

(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. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes der Salzburger Landesregierung sind in diesem Umfang nur an die Weisungen der/des Grundverkehrsbeauftragten gebunden. Dies gilt auch für die als Stellvertretung gemäß Abs 1 Z 2 bestellte Person, soweit sie nicht als Vorsitzende(r) der Grundverkehrs-kommission gemäß § 46 Abs 5 oder der Ausnahmekommission gemäß § 47 Abs 3 in Verbindung mit § 46 Abs 5 weisungsfrei tätig wird.

Grundverkehrskommission**§ 46**

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

1. als Vorsitzende oder Vorsitzendem:
 - a) der/dem Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 45 Abs 1 Z 1
 - b) deren/dessen Vertreter(in) gemäß § 45 Abs 1 Z 2 oder
 - c) einer rechtskundigen Bediensteten oder einem rechtskundigen Bediensteten des Landes gemäß Abs 2 Z 1 und
2. drei besitzenden Mitgliedern, und zwar
 - a) einer Vertreterin oder einem Vertreter der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg mit spezifischen land- oder forstwirtschaftlichen Kenntnissen,
 - b) einer oder einem land- oder forstwirtschaftlichen Amtssachverständigen sowie
 - c) einer Vertreterin oder einem Vertreter der Bezirksbauernkammer jenes Bezirkes, in welchem die Mehrheit der Fläche(n) liegt, die den Gegenstand des Rechtserwerbs bilden.

Geltende Fassung

(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)

(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) und (6)

(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.

Vorgeschlagene Fassung

(2) Die/ der Grundverkehrsbeauftragte hat zu bestellen:

1. nach Maßgabe des Geschäftsanfalls eine/einen oder mehrere zusätzliche Vorsitzende gemäß Abs 1 Z 1 lit c;
2. nach Einholung eines Vorschlages der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg die beisitzenden Mitglieder gemäß Abs 1 Z 2 lit a und lit c sowie für den Fall einer Verhinderung jeweils eine Vertretung (Ersatzmitglieder); die/ der Grundverkehrsbeauftragte hat die Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg zur Erstattung von Vorschlägen aufzufordern; wird ein solcher nicht innerhalb von zwei Monaten erstattet, kann die Bestellung ohne Vorliegen eines solchen erfolgen; sowie
3. eine/einen land- und forstwirtschaftliche(n) Amtssachverständige(n) gemäß Abs 1 Z 2 lit b sowie für den Fall einer Verhinderung jeweils eine Vertretung (Ersatzmitglied) oder nach Maßgabe des Geschäftsanfalls zwei oder mehrere land- und forstwirtschaftliche Amtssachverständige gemäß Abs 1 Z 2 lit. b, die einander im Falle der Verhinderung vertreten.

(3)

(4) Die anstelle der/des Grundverkehrsbeauftragten mit dem Vorsitz betrauten Mitglieder gemäß Abs 1 Z 1 lit b oder lit c sowie die beisitzenden Mitglieder und deren Ersatzmitglieder gemäß Abs 1 Z 2 haben bei Antritt ihres Amtes in die Hand der oder des Grundverkehrsbeauftragten das Gelöbnis strengster Unparteilichkeit und gewissenhafter Erfüllung der mit dem Amt verbundenen Pflichten abzulegen. Darüber ist eine Niederschrift aufzunehmen.

(5) und (6)

(7) An den Beratungen der Grundverkehrskommission kann jeweils eine Vertreterin oder ein Vertreter der Gemeinden, in denen die Flächen liegen, die den Gegenstand des Rechtserwerbs bilden, beratend teilnehmen. Die Teilnahme kann auch in Form einer Video- oder Telefonkonferenz stattfinden.

(8) Die Geschäfte und Kanzleiarbeiten der Grundverkehrskommission sind im Amt der Salzburger Landesregierung zu führen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes der Salzburger Landesregierung sind in diesem Umfang nur an die Weisungen der oder des Vorsitzenden der Grundverkehrskommission gebunden. Die/der Vorsitzende der Grundverkehrskommission hat von ih-

Geltende Fassung

(9)

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

(11)

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 oder mehrere qualifizierte Person(en) (§ 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 (Ersatzmitglie-

Vorgeschlagene Fassung

rem/seinem Weisungsrecht zur möglichst zweckmäßigen Vorbereitung der Sitzungen der Grundverkehrskommission sowie zur möglichst zweckmäßigen Umsetzung der Willensbildung der Grundverkehrskommission Gebrauch zu machen.

(9)

(10) Die Entschädigung für die Teilnahme an den Sitzungen der Grundverkehrskommission erfolgt auf der Grundlage einer von der Landesregierung zu erlassenden Verordnung.

(11)

Kommission für die Erteilung von Ausnahmen („Ausnahmenkommission“)**§ 47**

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

1. als Vorsitzende oder Vorsitzendem:
 - a) der/dem Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 45 Abs 1 Z 1
 - b) deren/dessen Vertreter/in gemäß § 45 Abs 1 Z 2 oder
 - c) einer rechtskundigen Bediensteten oder einem rechtskundigen Bediensteten des Landes gemäß Abs 2 Z 1 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/ der Grundverkehrsbeauftragte hat zu bestellen:

1. nach Maßgabe des Geschäftsanfalls eine bzw einen oder mehrere zusätzliche Vorsitzende gemäß Abs 1 Z 1 lit c;
2. nach Einholung eines Vorschlages der Wirtschaftskammer Salzburg und der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg die beisitzenden Mitglieder gemäß Abs 1 Z 2 lit a und lit b sowie für den Fall einer Ver-

Geltende Fassung

der).

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)

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

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

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.

Vorgeschlagene Fassung

hinderung jeweils eine Vertretung (Ersatzmitglieder); die/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; sowie

3. eine/einen raumordnungsfachliche(n) Amtssachverständige(n) gemäß Abs 1 Z 2 lit c sowie für den Fall einer Verhinderung jeweils eine Vertretung (Ersatzmitglied).

entfällt

Verfahrensvorschriften**§ 48**

(1)

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

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

5. im Fall eines gemäß § 7 Abs 1 zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäfts ein Bewirtschaftungskonzept für die dauerhafte ordnungsgemäße land- oder forstwirtschaftliche Bewirtschaftung oder bei Erwerb zu einem anderen Zweck ein Konzept für die nachhaltige Verwirklichung dieses Zwecks.

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. Unterlagen, deren Vorlage sich regelmäßig als erforderlich oder zweckmäßig erweist, können von der zuständigen Grundverkehrsbehörde auf der im Internet gemäß § 72 Abs 4 eingerichteten Homepage bekannt gegeben werden.

Geltende Fassung**4. Hauptstück****Zivilrechtliche Vorschriften, Grundbuchsvorschriften****Zulässigkeit der grundbücherlichen Durchführung****§ 50**

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

Vorgeschlagene Fassung**4. Hauptstück****Zivilrechtliche Vorschriften, Grundbuchsvorschriften****Zulässigkeit der grundbücherlichen Durchführung****§ 50**

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

1. ein rechtskräftiger Bescheid der zuständigen Grundverkehrsbehörde oder eine verwaltungsgerichtliche Entscheidung über die erfolgte Zustimmung oder eine Bescheinigung der zuständigen Grundverkehrsbehörde gemäß § 43 Abs. 3; oder
2. ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Urkunde, aus dem bzw der sich ergibt, dass der Rechtserwerb keiner Zustimmung bedarf; als solche kommen insbesondere in Betracht:
 - a) in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken:
 - aa) eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 2 Abs 5 oder 6, oder gemäß § 7 Abs 2 Z 2, 7, 10, 12, 13, 14 oder 15;
 - bb) eine Bescheinigung der Bürgermeisterin/des Bürgermeisters gemäß § 7 Abs. 2 Z 8;
 - cc) ein Bescheid der Agrarbehörde im Sinn des § 7 Abs 2 Z 3; oder
 - dd) eine Bestätigung einer Ingenieurkonsulentin/eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen oder des Vermessungsamtes über die Geringwertigkeit von Trennstücken (§ 7 Abs 2 Z 6);
 - b) in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit Baugrundstücken:
 - aa) eine Bescheinigung der Bürgermeisterin/des Bürgermeisters gemäß § 12 Abs 2;
 - bb) eine Bescheinigung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 14 Abs. 2 Z 3 oder 5;
 - cc) eine Bestätigung einer Ingenieurkonsulentin/eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen oder des Vermessungsamtes über die Geringwertigkeit von Trennstücken (§ 14 Abs 2 Z 4);

Geltende Fassung

- 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 beigegeben 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 Verbücherung zugrunde liegt:

1. ein rechtskräftiger Zuschlag, ein rechtskräftiger Beschluss über die An-

Vorgeschlagene Fassung

- dd) eine Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1,
- c) in Bezug auf die Beschränkungen des Grundverkehrs mit Ausländern:
 - aa) eine Bescheinigung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 21 Abs 3
 - bb) eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 22 Abs 2;
 - cc) eine Bestätigung einer Ingenieurkonsultantin/eines Ingenieurkonsultanten für Vermessungswesen oder des Vermessungsamtes über die Geringfügigkeit von Trennstücken (§ 24 Abs 2 Z 10); oder
 - dd) 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:
 - aa) eine Erklärung der Vertragsparteien gemäß § 2 Abs 4 oder § 7 Abs 2 Z 17 in Verbindung mit den dort angeführten Unterlagen;
 - bb) eine Erklärung der Vertragsparteien über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 7 Abs 2 Z 1, 4, 5, 11 oder 16;
 - b) in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit Baugrundstücken:
 - aa) eine Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4;
 - c) in Bezug auf die Beschränkungen des Grundverkehrs mit Ausländern:
 - aa) die Erklärung des Rechtserwerbers gemäß § 21 Abs 2;
 - bb) die Erklärung des Rechtserwerbers gemäß § 22 Abs 3; oder
 - cc) die Erklärung der Vertragsparteien über das Vorliegen einer der Voraussetzungen gemäß § 24 Abs 2 Z 1 bis 4 oder 11.

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

1. ein rechtskräftiger Zuschlag, ein rechtskräftiger Beschluss über die

Geltende Fassung

nahme 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 Grundbuchsgericht 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.

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 be-

Vorgeschlagene Fassung

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.

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

(4) Die einer Eintragung des Eigentums an einer Ergänzungsfläche zu Grunde liegende Bescheinigung gemäß § 7 Abs 4 ist bei der Einlagezahl oder den Einlagezahlen, in denen das Kerngrundstück vorgetragen ist bzw die Ergänzungsfläche vorgetragen wird, unter Bezeichnung der betroffenen Grundstücke ersichtlich zu machen (§ 7 Abs 2 Allgemeines Grundbuchslegungsgesetz).

(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 Grundbuchsgericht hat die zuständige Grundverkehrsbehörde von Eintragungen im Grundbuch auf Grund einer Erklärung der Vertragsparteien gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit den dort angeführten Unterlagen, auf Grund einer Erklärung der Vertragsparteien gemäß § 7 Abs 2 Z 1, 4, 5, 11, 16 oder 17 auf Grund einer Selbsterklärung gemäß oder im Sinn des § 14 Abs 4 oder auf Grund einer Erklärung gemäß § 21 Abs 2, § 22 Abs 3 oder § 24 Abs 2 Z 1 bis 4 oder 11 zu verständigen.

Befugnisse und Pflichten der Organe im Rahmen der Überwachung**§ 55**

(1) Die/der Grundverkehrsbeauftragte, die besonderen Überwachungsorgane sowie die Organe der Bezirksverwaltungsbehörden sind bei begründetem Verdacht eines Verstoßes gegen dieses Gesetz, gegen eine auf seiner Grundlage erlassene Verordnung, einen Bescheid oder eine Bescheinigung jederzeit und unangekündigt berechtigt, zum Zweck der Überwachung der Einhaltung der

Geltende Fassung

hördlich 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) und (3) ...

Vorgeschlagene Fassung

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 (einschließlich elektronisch vorhandenen) 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;

Die Befugnisse gemäß Z 1 bis 3 dürfen nur im jeweils notwendigen Umfang und nur auf die gelindeste dem Zweck entsprechende Weise ausgeübt werden. Soweit in den Unterlagen (Z 3) sensible Daten (Art 9 DSGVO) enthalten sind, ist der betroffenen Person vor der Einsichtnahme Gelegenheit zur Unkenntlichmachung zu geben.

(2) und (3) ...

Besondere melderechtliche Kontrollbefugnisse**§ 55a**

Zur Überprüfung der Richtigkeit und Vollständigkeit von gegenüber der Grundverkehrsbehörde gemachten Angaben und zur Kontrolle der Einhaltung grundverkehrsrechtlicher Verpflichtungen, insbesondere der Nutzungsverpflichtungen gemäß den §§ 18 Abs 1 und 3, 25 Z 2 und 4, 27 Abs 3 und 4 sowie § 28, ist die jeweils zuständige Grundverkehrsbehörde berechtigt, auf automationsunterstütztem Weg Einsicht in das Zentrale Melderegister zu nehmen und insbesondere in Wege einer Verknüpfungsanfrage gemäß § 16a Abs 3 Meldegesetz 1991 auch objektbezogene Abfragen durchzuführen.

Geltende Fassung
Nachträgliches Prüfungsverfahren
§ 62

(1) Ist anzunehmen, dass für einen grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlt oder eine zugrundeliegende 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) und (5)

Vorgeschlagene Fassung
Nachträgliches Prüfungsverfahren
§ 62

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

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

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

(4) und (5)

Wiederaufnahme des Verfahrens
§ 62a

(1) Wird das Verfahren, in dem die Zustimmung zu einem zwischenzeitlich grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb erteilt worden ist, gemäß §§ 69 f AVG durch die zuständige Grundverkehrsbehörde wiederaufgenommen, ist der die Wiederaufnahme bewilligende oder verfügende Bescheid auf deren Antrag im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat zur Folge, dass eine nachträgliche Entscheidung über die Zustimmung zu dem 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. Eine gegen den die Wiederaufnahme bewilligenden oder verfügenden Bescheid erhobene Beschwerde steht deren Anmerkung im Grundbuch nicht entgegen.

Geltende Fassung**Vorgeschlagene Fassung**

(2) Wird in dem wiederaufgenommen Verfahren die Zustimmung rechtskräftig versagt oder wird der verfahrenseinleitende Antrag zurückgezogen, hat das Grundbuchsgericht die Eintragung auf Antrag der zuständigen Grundverkehrsbehörde zu löschen.

(3) Wird der die Wiederaufnahme bewilligende oder verfügende Bescheid auf Grund einer dagegen erhobenen Beschwerde behoben oder wird in dem wiederaufgenommen Verfahren die Zustimmung rechtskräftig erteilt, hat die Grundverkehrsbehörde dies dem Grundbuchsgericht unverzüglich mitzuteilen. Das Gericht hat sodann die Anmerkung nach Abs 1 von Amts wegen zu löschen.

Strafbestimmungen, Widmung von Geldstrafen**§ 63**

(1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.

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.

Strafbestimmungen, Widmung von Geldstrafen**§ 63**

(1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.

9. es unterlässt, die Aufnahme der Nutzung gemäß § 18 Abs 1 fristgerecht der/dem Grundverkehrs-beauftragten nachzuweisen.

(2) Verwaltungsübertretungen gemäß Abs 1 sind von der/dem Grundverkehrsbeauftragten unbeschadet sonstiger Folgen zu bestrafen:

1. mit einer Geldstrafe von mindestens 500 € und höchstens 50.000 € und für den Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu fünf Wochen;

- 2.

Geltende Fassung

- (3)
- (4) § 33a VStG findet in den Fällen des Abs 2 Z 1 keine Anwendung.

(5) und (6)

Verordnungen der Landesregierung**§ 67**

Die Landesregierung kann, soweit es

—
—
—
—

nähere Bestimmungen durch Verordnung erlassen. Diese können betreffen:

- 1.
- 2.
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.
- 5.

Vorgeschlagene Fassung

- (3)
- (4) Die Verjährungsfristen gemäß § 31 Abs 1 VStG (Verfolgungsverjährung) und gemäß § 31 Abs 2 VStG (Strafbarkeitsverjährung) beginnen erst mit der Kenntnis der zuständigen Grundverkehrsbehörde von dem strafbaren Verhalten.

(5) und (6)

Verordnungen der Landesregierung**§ 67**

Die Landesregierung kann, soweit es

—
—
—
—

nähere Bestimmungen durch Verordnung erlassen. Diese können betreffen:

- 1.
- 2.
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 täglich oder wöchentlich erscheinenden Salzburger Zeitungen (§ 32 Abs 1 Z 2), wie etwa deren regionale oder landesweite Reichweite oder Auflagenhöhe;
- 4.
- 5.

Inkrafttreten novellierter Bestimmungen; Übergangsbestimmungen dazu**§ 73**

(Zu LGBI Nr/2025)

- (1) Das Inhaltsverzeichnis sowie die §§ 1 Abs 2, 2 Abs 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7,

Geltende Fassung**Vorgeschlagene Fassung**

(§) 3, 4, 6, 7 Abs 1, 2, 3 und 4, (§) 8, 9, 10 Abs 1, 2 und 4, 12 Abs 1, 14 Abs 2 und 4, (§) 16, 18 Abs 1, 20 Abs 3, 24 Abs 1 und 2, 27 Abs 2, 28 Abs 1, (§) 29, 32 Abs 1 und 3, (§) 33, 34, 35, 36 Abs 2, (§) 37, 38 Abs 3, 40 Abs 2, (§) 44, 45 Abs 1, 3 und 4, 46 Abs 1, 2, 4, 7, 8 und 10, (§) 47, 48 Abs 2, (§) 50, 55 Abs 1, (§) 55a, 62 Abs 1, 2 und 3, (§) 62a, 63 Abs 1, 2 und 4, (§) 67 sowie § 70 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/2025 treten mit in Kraft. (Verfassungsbestimmung) Die §§ 45 Abs 1, 46 Abs 1 und 47 Abs 1 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/2025 treten mit in Kraft.

(2) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes LGBl Nr/2025 als land- und forstwirtschaftliche Amtssachverständige, raumordnungsfachliche Amtssachverständige und als deren Ersatzmitglieder bestellten Beisitzer der Grundverkehrskommission und der Ausnahmenkommission gelten als gemäß § 46 Abs 2 Z 3 bzw als gemäß § 47 Abs 2 Z 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr /2025 bestellt.

(3) Bis zur Erlassung der Verordnung gemäß § 46 Abs 10 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/2025 richtet sich die Entschädigung für die Teilnahme an den Sitzungen der Grundverkehrskommission und der Ausnahmenkommission weiterhin nach dem Kollegialorgane-Sitzungsentschädigungsgesetz.

(4) Die §§ 62 und 62a sind auch auf vor Inkrafttreten des Gesetzes LGBl Nr/2025 verwirklichte Sachverhalte anzuwenden. § 62a ist auch auf die Wiederaufnahme von Verfahren anzuwenden, in denen die grundverkehrsbehördliche Zustimmung auf der Grundlage des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 erteilt worden ist.

(5) § 63 Abs 1 Z 9 in der Fassung LGBl Nr/2025 ist auf vor dessen Inkrafttreten abgelaufene Fristen zur Vorlage geeigneter Unterlagen zum Nachweis der Aufnahme der Nutzung gemäß § 18 Abs 1 anzuwenden, wenn die erforderlichen Unterlagen nicht innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten der/dem Grundverkehrsbeauftragten unaufgefordert nachgereicht werden.

(6) § 63 Abs. 4 in der Fassung LGBl Nr/2025 ist auch auf vor dem Inkrafttreten von LGBl Nr/2025 begangene Verwaltungsübertretungen gemäß § 63 Abs 1 anzuwenden, für die im Zeitpunkt deren Inkrafttretens noch keine Verjährung gemäß § 31 Abs 1 VStG (Verfolgungsverjährung) oder § 31 Abs 2 VStG (Strafbarkeitsverjährung) eingetreten ist.

(7) Abweichend von § 63 Abs 2 sind Verwaltungsübertretungen gemäß §

Geltende Fassung

Vorgeschlagene Fassung

63 Abs 1 bis zum Ablauf der 31. Dezember 2027 von den Bezirksverwaltungsbehörden zu bestrafen. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes LGBl Nr/2025 bei der/dem Grundverkehrsbeauftragten anhängige Verwaltungsstrafverfahren sind von den Bezirksverwaltungsbehörden fortzuführen. Zum Ablauf des 31. Dezember 2027 bei den Bezirksverwaltungsbehörden anhängige Verwaltungsstrafverfahren sind von diesen fortzuführen.