

Bericht der Landesregierung zur Lage des Grundverkehrs in Salzburg für das Jahr 2024

gemäß
§ 69 S.GVG 2023

Inhalt

1	Einfachgesetzliche Grundlagen und Zuständigkeiten	4
1.1	Einleitung	4
1.2	Einfachgesetzliche Grundlagen	5
1.3	Zusammensetzung und Zuständigkeiten der Grundverkehrsbehörden gemäß Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023	6
2	Geschäftsstelle der Grundverkehrsbehörden im Amt der Salzburger Landesregierung	14
2.1	Personalausstattung des Referats 4/09	14
2.2	Sicherstellung der fachlichen Kompetenz der Mitarbeiter des Referats 4/09	15
2.3	Räumliche und technische Ausstattung des Referats 4/09	16
2.4	Serviceangebote des Referats 4/09	17
2.5	Erlassung von Verordnungen	18
2.6	Fachlicher Austausch zum Grundverkehr	19
3	Erledigungen betreffend Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken („Grüner Grundverkehr“) im Jahr 2024	20
3.1	Allgemeines	20
3.2	Erledigungen im Berichtsjahr	21
4	Erledigungen betreffend Rechtserwerbe an Baugrundstücken („Grauer Grundverkehr“) im Jahr 2024	28
4.1	Allgemeines	28
4.2	Erledigungen im Berichtsjahr	31
5	Erledigungen betreffend Rechtserwerbe durch nicht gleichgestellte oder nur staatsvertraglich gleichgestellte Ausländer („Ausländergrundverkehr“)	36
5.1	Allgemeines	36
5.2	Erledigungen im Berichtsjahr	37
6	Amtswegige Verfahren, Kontrollen und Strafverfahren	39
6.1	Amtswegige Verfahren	39
6.2	Kontrollen	39
6.3	Strafverfahren	39
7	Allgemeine Entwicklung des Grundverkehrs im Land Salzburg und Ausblick auf das Jahr 2025	40
7.1	„Hervorstechende“ grundverkehrsrechtlich relevante Fälle im Sinne des § 69 letzter Satz S.GVG 2023	40
7.2	Verbesserungsmöglichkeiten beim Vollzug des S.GVG 2023	42

Gender Erklärung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung im Folgenden verzichtet. Sämtliche Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.

1 Einfachgesetzliche Grundlagen und Zuständigkeiten

1.1 Einleitung

Gemäß § 69 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023, LGBL. Nr. 95/2022, (in Hinkunft kurz: S.GVG 2023) hat die Landesregierung dem Landtag bis zum 31. Mai eines jeden Jahres einen Bericht über die Lage des Grundverkehrs im Land Salzburg für das vorangegangene Jahr zu erstatten. Im Besonderen hat der Bericht Aussagen zu folgenden Bereichen zu enthalten:

1. Zur allgemeinen Entwicklung des Grundverkehrs im Land Salzburg,
2. zu den Fallzahlen und zur Personalausstattung der jeweils zuständigen Grundverkehrsbehörden, sowie
3. zu Verbesserungsmöglichkeiten beim Vollzug dieses Gesetzes.

4

Bei Bedarf ist im Bericht auch auf einzelne, etwa im Hinblick auf das Transaktionsvolumen oder das vom Rechtserwerber geplante Vorhaben hervorstechende Fälle in anonymisierter Form einzugehen. Der folgende Bericht zur Lage des Grundverkehrs im Land Salzburg für das Jahr 2024 umfasst den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024.

Gegenstand der Zählung sind die auf Grund der grundverkehrsrechtlichen Vorschriften ergangenen Erledigungen durch die drei durch das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 eingerichteten Grundverkehrsbehörden (Grundverkehrsbeauftragter, Grundverkehrskommission und Ausnahmekommission). Dabei sind auf Grund des in § 72 Abs 2 zweiter Satz S.GVG 2023 vorgesehenen Übergangs der Zuständigkeit zur Fortführung bereits anhängiger Verfahren auf die nunmehr nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 zuständigen Behörden auch Erledigungen erfasst, mit denen durch Eingaben (Anträge, Anzeigen) vor dem 01.03.2023 ausgelöste Verfahren abgeschlossen wurden, insbesondere die Entscheidungen der neuen Grundverkehrskommission auf Landesebene in jenen Verfahren, die von den bisher zuständigen Grundverkehrskommissionen auf Bezirksebene nicht mehr bis 28.02.2023 erledigt werden konnten.

Da für die in § 72 Abs 2 Z 1 bis Z 4 S.GVG 2023 festgelegten Erwerbsfälle die Anwendung des Grundverkehrsgesetzes 2001 auch nach dessen Außerkrafttreten mit 01.03.2023 angeordnet ist, sind die Erledigungen durch die neuen Grundverkehrsbehörden im Jahr 2024 zum Teil noch auf der Grundlage des Grundverkehrsgesetzes 2001 ergangen. Soweit zwischen den entsprechenden Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes 2001 und jenen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 - von Details abgesehen - materielle Kontinuität herrscht (was überwiegend der Fall ist), wird davon ausgegangen, dass es nicht von Interesse ist, bei der Zählung zwischen den auf Grundlage der alten Rechtslage und den auf Grundlage der neuen Rechtslage ergangenen Erledigungen zu differenzieren, sondern es genügt, die jeweiligen Bestimmungen nach dem Grundverkehrsgesetz 2001 und dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 anzuführen. Eine Differenzierung der Erledigungen nach alter und nach neuer Rechtslage findet nur im Bereich des Grundverkehrs mit Baugrundstücken („Grauer Grundverkehr“) statt, da zwischen der Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 Z 1 GVG 2001 über die korrekte Abgabe der Nutzungserklärung gemäß § 13d Abs 1 S.GVG 2023 und der Erklärung des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1 S.GVG 2023 erhebliche materielle Unterschiede bestehen.

1.2 Einfachgesetzliche Grundlagen

Mit 01.03.2023 trat das Gesetz vom 9. November 2022 zur Regelung des Grundverkehrs im Land Salzburg (Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 - S.GVG 2023), LGBL 95/2022, in und gleichzeitig das Gesetz vom 12. Dezember 2001 zur Regelung des Grundverkehrs (Grundverkehrsgesetz 2001 - GVG 2001), LGBL 9/2002, außer Kraft.

Gemäß § 72 Abs 2 S.GVG 2023 sind die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes 2001 idF LGBL Nr 33/2019 weiterhin anzuwenden

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

5

Die Zuständigkeit zur Durch- oder Fortführung der Verfahren gemäß Z 1 bis 4 ging mit Inkrafttreten des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 auf die nach diesem Gesetz zuständigen Behörden (Grundverkehrsbeauftragter, Grundverkehrskommission, Ausnahmenkommission, Bürgermeister) über.

Die Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 26. August 1985 zur Durchführung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974 (Grundverkehrsgesetz-Durchführungsverordnung), LGBL 65/1985, wurde durch das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 zwar nicht ausdrücklich aufgehoben, verlor aber durch das Außerkrafttreten des Grundverkehrsgesetzes 2001 ihre gesetzliche Grundlage in § 2 Abs 2 lit d GVG 2001 und schied daher aus dem Rechtsbestand aus (vgl. Pkt. 2.3. der Ausführungen zu § 2 Abs 2 der Erläuterungen zur Regierungsvorlage für das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023, Nr. 26 BlgLT 16. GP 6. Sess.). Auf Grund der Übergangsbestimmung gemäß § 72 Abs 2 Z 1 S.GVG 2023, nach der die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes 2001 weiterhin auf Rechtsgeschäfte anzuwenden sind, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 abgeschlossen worden sind, wenn der Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäfts durch eine öffentliche Beurkundung nachgewiesen ist, ist die Grundverkehrsgesetz-Durchführungsverordnung, deren § 1 ausdrücklich von § 37 Abs 1 GVG 2001 als Verordnung gemäß § 2 Abs 2 lit d GVG 2001 übernommen wurde, auf vor dem 01.03.2023 abgeschlossene Rechtsgeschäfte weiterhin anzuwenden (vgl. auch Pkt. I.1. und Beantwortung von Frage 1 in Pkt. II. der Anfragebeantwortung Nr. 219-BEA (2. Session der 17. Gesetzgebungsperiode). Im Rechtsinformationssystem, in dem die Grundverkehrsgesetz-Durchführungsverordnung unter Eingabe eines Stichtages vor dem 01.03.2023 weiterhin abrufbar ist, wurde ein entsprechender klarstellender Hinweis angebracht.

1.3 Zusammensetzung und Zuständigkeiten der Grundverkehrsbehörden gemäß Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023

Das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 sieht die Zuständigkeit einer weisungsfreien landesweiten Grundverkehrskommission im Bereich des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs („Grüner Grundverkehr“), einer weisungsfreien Kommission für die Erteilung von Ausnahmen im rechtsgeschäftlichen Verkehr mit Baugrundstücken („Grauer Grundverkehr“) sowie im Ausländergrundverkehr, soweit keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke betroffen sind, („Ausnahmenkommission“) und die Einrichtung eines weisungsfreien Grundverkehrsbeauftragten als zentrale Behörde für alle sonstigen Bereiche vor (gesamter grauer Grundverkehr und Ausländergrundverkehr, soweit keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke betroffen sind). Darüber hinaus sind einzelne im Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 vorgesehene Bescheinigungen durch den Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde auszustellen und vereinzelt Amtshandlungen im Zuständigkeitsbereich der Landesregierung angesiedelt.

Im Detail stellt sich die Zusammensetzung und Zuständigkeit der verschiedenen Grundverkehrsbehörden wie folgt dar:

1.3.1 Grundverkehrskommission (§ 46 S.GVG 2023)

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.

Sie ist zuständig für:

Im Bereich des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken:

- Zustimmung gemäß § 7 Abs 1 S.GVG 2023 zu unter Lebenden abgeschlossenen Rechtsgeschäfte, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, wenn sie zum Gegenstand haben:
 1. die Übertragung des Eigentums;
 2. die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes gemäß § 509 ABGB oder des Rechtes des Gebrauches gemäß § 504 ABGB;
 3. die Einräumung des Baurechtes gemäß § 1 des Baurechtsgesetzes;

4. die Bestandgabe und, mit Ausnahme von Geh-, Fahr-, Bringungs-, Seil- und Leitungsrechten, die Einräumung sonstiger Nutzungs- und Benutzungsrechte
 - a) an einer Fläche von mehr als 0,5 ha oder
 - b) an Gebäuden (§ 2 Abs 1 Z 2) oder Teilen davon, wenn dadurch das Gebäude einer 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,

sofern keine Ausnahme von der Zustimmungsbedürftigkeit gemäß Abs 2 leg cit vorliegt.
- Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7 Abs 2 Z 9 S.GVG 2023 für Rechtsgeschäfte, die unbebaute Grundstücke oder Teile davon mit einer Fläche bis zu 1.000 m² betreffen, die an Grundstücke angrenzen, die schon im Eigentum oder im zum Rechtsgeschäft gleichen Rechtsbesitz des Erwerbers stehen und nicht bereits unter Anwendung dieser Bestimmung erweitert worden sind.
 - Ausstellung einer Bestätigung gemäß § 7 Abs 2 Z 10 S.GVG 2023 für 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.
 - Zulassung von Ausnahmen oder Abweichungen von der Bewirtschaftungsverpflichtung gemäß § 10 Abs 3 S.GVG 2023 auf Antrag des Verpflichteten.

Im Bereich des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit nicht gleichgestellten oder staatsvertraglich gleichgestellten Ausländern bei Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken als Ausländergrundverkehrsbehörde gemäß § 20 Abs 3 Z 1 S.GVG 2023:

- Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 22 Abs 2 S.GVG 2023 darüber, dass ein vorgelegtes Rechtsgeschäft, welches ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück zum Gegenstand hat, aufgrund begünstigender staatsvertraglicher Verpflichtungen einschließlich Verpflichtungen aus Verträgen der Europäischen Union mit anderen Staaten nicht den Beschränkungen des Grundverkehrs für Ausländer unterliegt.
- Zustimmung gemäß § 24 Abs 1 S.GVG 2023 zu unter Lebenden abgeschlossenen Rechtsgeschäfte, im Fall des Erwerbs von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch einen nicht-gleichgestellten Ausländer, wenn die Rechtsgeschäfte zum Gegenstand haben:
 1. die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, Gebäude oder an Teilen davon;

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

- Zulassung von Ausnahmen oder Abweichungen von der Nutzungsverpflichtung an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und der diesbezüglichen Frist für die Aufnahme der Nutzung gemäß § 27 Abs 4 S.GVG 2023 auf Antrag des Verpflichteten.
- Ausstellung einer Bestätigung gemäß § 28 Abs 3 S.GVG 2023 über die erfolgte vollständige Anzeige eines nicht schon unter § 24 Abs 2 Z 5 oder Z 6 S.GVG 2023 fallenden Rechtsgeschäftes bei welchem der nicht gleichgestellte ausländische Rechtserwerber erklärt, dass der Gegenstand des Rechtsgeschäfts seinem zum Zweck der inländischen Berufsausübung notwendigen oder für den daran anschließenden Ruhestand beabsichtigten Hauptwohnsitz dienen wird, wenn das Rechtsgeschäft ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück zum Gegenstand hat

Im Bereich der im 2. Hauptstück zusammengefassten anderen Erwerbsarten:

- Ausstellung der im Zusammenhang mit Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 33 bis 36 S.GVG 2023 (Verfahren bei Zuschlagserteilung unter Vorbehalt an den Meistbietenden gemäß § 33 S.GVG 2023, Verfahren bei einer erneuten Versteigerung gemäß § 34 S.GVG 2023 und Verfahren bei Überboten gemäß § 35 S.GVG 2023) und in Zusammenhang mit einer freiwilligen Feilbietung gemäß § 37 S.GVG 2023 jeweils vorgesehenen Verwaltungsakte (Zustimmung, Bescheinigung, Bestätigung), wenn diese nach dem 1. Hauptstück in die Zuständigkeit der Grundverkehrskommission fallen.
- Zustimmung zum Rechtserwerb von Todes wegen gemäß § 38 Abs 4 S.GVG 2023 durch andere als die in § 38 Abs 3 S.GVG 2023 angeführten Personen (insbesondere gesetzliche Erben), wenn der Rechtserwerb von Todes wegen folgende Rechte an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück zum Gegenstand hat:
 1. die Übertragung des Eigentums;
 2. die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes gemäß § 509 ABGB oder des Gebrauchsrechtes gemäß § 504 ABGB;
 3. die Einräumung oder Übertragung des Baurechtes.
- Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 43 Abs 3 S.GVG 2023 darüber, dass ein originärer Eigentumserwerb durch Ersitzung oder Bauen auf fremden Grund nicht in der erweislichen Absicht der Umgehung der Bestimmungen des 1. Hauptstücks des S.GVG 2023 vorgetäuscht

wurde, wenn der originäre Eigentumserwerb ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betrifft.

Von Amts wegen wahrzunehmende Befugnisse der Grundverkehrskommission laut 4. und 5.

Hauptstück:

- Bescheidmäßige Setzung einer Frist zur Nachholung des Antrages auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum rechtsgeschäftlichen Erwerb von zustimmungsbedürftigen Rechten bzw. der Anzeige gemäß § 28 S.GVG 2023 des Erwerbs von anzeigepflichtigen Rechten an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück gemäß § 51 Abs 2 Z 2 S.GVG 2023.
- Auf Antrag des Grundverkehrsbeauftragten oder von Amts wegen Feststellung gemäß § 60 Abs 2 S.GVG 2023, ob ein in die Zuständigkeit der Grundverkehrskommission fallendes Rechtsgeschäft der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf oder anzeigepflichtig ist

9

1.3.2 Grundverkehrsbeauftragter (§ 45 S.GVG 2023)

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.

Er ist zuständig für:

Im Bereich des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken:

- Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 2 Abs 3 S.GVG 2023 darüber, 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 leg cit handelt.

Im Bereich des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Baugrundstücken in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden und Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten:

- Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 14 Abs 2 Z 3 S.GVG 2023 für Rechtsgeschäfte, die den Erwerb von Eigentum an Grundstücken oder Teilen davon mit einer Fläche von bis zu 100 m² betreffen, die an Grundstücke angrenzen, die bereits im Eigentum des Erwerbers stehen, wenn diese nicht schon unter Anwendung dieser Bestimmung oder des § 13c Abs 2 Z 4 GVG 2001 erweitert worden sind.
- Verlängerung der Frist zur Aufnahme der Nutzung bis längstens 10 Jahre gemäß § 16 Abs 3 S.GVG 2023 bzw. § 17 Abs 2 S.GVG 2023.
- Ausstellung einer Erklärung gemäß § 19 S.GVG 2023 hinsichtlich eines unter Lebenden abgeschlossenen Rechtsgeschäftes, welches die Einräumung, Begründung oder Übertragung eines in § 14 Abs 1 S.GVG 2023 angeführten Rechtes an Baugrundstücken in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden oder -gebieten zum Gegenstand hat, darüber, dass
 1. die weitere Durchführung des Rechtsgeschäfts keinen Bedenken begegnet, weil

- a) kein anzeigepflichtiges Rechtsgeschäft gemäß § 14 vorliegt;
 - b) keine Erklärungspflicht gemäß § 16 Abs 2 besteht;
 - c) eine sachlich richtige und vollständige Anzeige gemäß § 15, einschließlich einer allenfalls erforderlichen Erklärung gemäß § 16, abgegeben wurde; oder
 - d) eine sachlich richtige und vollständige Anzeige gemäß § 15, einschließlich einer allenfalls erforderlichen Erklärung gemäß § 17, abgegeben wurde und die beabsichtigte Nutzung des Baugrundstücks raumordnungsrechtlich zulässig ist;
- oder
- 2. die weitere Durchführung des Rechtsgeschäfts untersagt wird, weil
 - a) eine sachlich richtige oder vollständige Anzeige gemäß § 15, einschließlich einer allenfalls erforderlichen Erklärung gemäß § 16, nicht vorliegt; oder
 - b) eine sachlich richtige oder vollständige Anzeige gemäß § 15, einschließlich einer allenfalls erforderlichen Erklärung gemäß § 17, nicht vorliegt oder die beabsichtigte Nutzung des Baugrundstücks raumordnungsrechtlich unzulässig ist,
- bzw. im Fall der Untersagung gemäß Z 2 auf Antrag Erlassung eines Bescheids.

Im Bereich des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit nicht gleichgestellten oder staatsvertraglich gleichgestellten Ausländern bei Erwerb von nicht-land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken als Ausländergrundverkehrsbehörde gemäß § 20 Abs 3 Z 2 S.GVG 2023:

- Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 21 Abs 3 S.GVG 2023, dass es sich bei einem Antragsteller um keinen Ausländer iSd Abs 1 leg cit handelt.
 - Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 22 Abs 2 S.GVG 2023 darüber, dass ein vorgelegtes Rechtsgeschäft aufgrund begünstigender staatsvertraglicher Verpflichtungen einschließlich Verpflichtungen aus Verträgen der Europäischen Union mit anderen Staaten nicht den Beschränkungen des Grundverkehrs für Ausländer unterliegt, sofern die Ausstellung der Bescheinigung nicht in die Zuständigkeit der Grundverkehrskommission fällt.
 - Zustimmung gemäß § 24 Abs 1 S.GVG 2023 zu unter Lebenden abgeschlossenen Rechtsgeschäften durch einen nicht-gleichgestellten Ausländer, sofern die Zustimmung nicht in die Zuständigkeit der Grundverkehrskommission fällt und die Rechtsgeschäfte zum Gegenstand haben:
 - 1. die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, Gebäude oder an Teilen davon;
 - 2. die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes gemäß § 509 ABGB oder des Rechtes des Gebrauchs gemäß § 504 ABGB an einem Grundstück, Gebäude oder an Teilen davon;
 - 3. die Einräumung oder Übertragung des Baurechtes an einem Grundstück;
 - 4. die Bestandgabe eines Grundstückes, Gebäudes oder von Teilen davon;
 - 5. die Einräumung sonstiger Nutzungs- oder Benutzungsrechte an einem Grundstück, Gebäude oder an Teilen davon, die, wenn auch außerhalb des Vertrags, mit der Begründung eines Pfandrechtes am Grundstück oder eines Rechtes des Erwerbers zum späteren Eigentumserwerb oder mit dem Erwerb oder der Erhöhung von Beteiligungsrechten an Gesellschaften verbunden sind oder sonst in ihrer Auswirkung einem der vorgenannten Rechte gleichkommen;
 - 6. die Begründung des Pfandrechtes und der Erwerb oder die Erhöhung von Beteiligungsrechten an Gesellschaften, wenn damit die Bestandgabe eines Grundstückes, Gebäudes oder Teiles davon oder die allenfalls nur tatsächliche Einräumung sonstiger Nutzungs- oder Benutzungsrechte an einem Grundstück, Gebäude oder Teil davon verbunden ist.
- sofern keine Ausnahme von der Zustimmungsbedürftigkeit gemäß Abs 2 leg cit vorliegt.

- Ausstellung einer Bestätigung gemäß § 28 Abs 3 S.GVG 2023 über die erfolgte vollständige Anzeige eines nicht schon unter § 24 Abs 2 Z 5 oder Z 6 S.GVG 2023 fallenden Rechtsgeschäftes, bei welchem der nicht gleichgestellte ausländische Rechtserwerber erklärt, dass der Gegenstand des Rechtsgeschäfts seinem zum Zweck der inländischen Berufsausübung notwendigen oder für den daran anschließenden Ruhestand beabsichtigten Hauptwohnsitz dienen wird, sofern die Ausstellung der Bestätigung nicht in die Zuständigkeit der Grundverkehrskommission fällt.

Im Bereich der im 2. Hauptstück zusammengefassten anderen Erwerbsarten:

- Ausstellung der im Zusammenhang mit Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 33 bis 36 S.GVG 2023 (Verfahren bei Zuschlagserteilung unter Vorbehalt an den Meistbietenden gemäß § 33 S.GVG 2023, Verfahren bei einer erneuten Versteigerung gemäß § 34 S.GVG 2023 und Verfahren bei Überboten gemäß § 35 S.GVG 2023) und in Zusammenhang mit einer freiwilligen Feilbietung gemäß § 37 S.GVG 2023 jeweils vorgesehenen Verwaltungsakte (Zustimmung, Bescheinigung, Bestätigung, Erklärung), wenn diese nach dem 1. Hauptstück in die Zuständigkeit des Grundverkehrsbeauftragten fallen.
- Zustimmung zum Rechtserwerb von Todes wegen gemäß § 38 Abs 4 S.GVG 2023 durch andere als die in § 38 Abs 3 S.GVG 2023 angeführten Personen (insbesondere gesetzliche Erben), wenn der Rechtserwerb von Todes wegen folgende Rechte an einem nicht-land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück zum Gegenstand hat:
 1. die Übertragung des Eigentums;
 2. die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes gemäß § 509 ABGB oder des Gebrauchsrechtes gemäß § 504 ABGB;
 3. die Einräumung oder Übertragung des Baurechtes.
- Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 43 Abs 3 S.GVG 2023 darüber, dass ein originärer Eigentumserwerb durch Ersitzung oder Bauen auf fremden Grund nicht in der erweislichen Absicht der Umgehung der Bestimmungen des 1. Hauptstücks des S.GVG 2023 vorgetäuscht wurde, der originäre Eigentumserwerb ein nicht-land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betrifft.

11

Von Amts wegen wahrzunehmende Befugnisse des Grundverkehrsbeauftragten laut 4. und 5. Hauptstück:

- Bescheidmäßige Setzung einer Frist zur Nachholung des Antrages auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum rechtsgeschäftlichen Erwerb von zustimmungsbedürftigen Rechten bzw. der Anzeige gemäß § 28 S.GVG 2023 des Erwerbs von anzeigepflichtigen Rechten an einem nicht-land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks sowie zur Nachholung der Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4 S.GVG 2023 oder der Nutzungserklärung gemäß § 16 oder § 17 S.GVG 2023 bei Erwerb erklärungspflichtiger Rechte an Baugrundstücken in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden oder -gebieten gemäß § 51 Abs 2 Z 2 S.GVG 2023.
- Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 sowie der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen, Bescheide, Bescheinigungen und Anordnungen gemäß den §§ 53 ff S.GVG 2023.

- Erteilung eines Auftrags zur Herstellung des einer Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder Nutzungserklärung entsprechenden Zustands und (sofern diesem Auftrag nicht entsprochen wird) das Betreiben der gerichtlichen Versteigerung des Grundstücks oder Rechts gemäß § 58 S.GVG 2023.
- Erteilung eines Auftrags zur Auflassung der Nutzung gemäß § 59 S.GVG 2023.
- Feststellung von Amts wegen, ob ein in die Zuständigkeit des Grundverkehrsbeauftragten fallendes Rechtsgeschäft der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf oder anzeigepflichtig ist, und Antrag an die Grundverkehrskommission auf Feststellung, ob ein in deren Zuständigkeit fallendes Rechtsgeschäft der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf oder anzeigepflichtig ist, gemäß § 60 Abs 2 S.GVG 2023.
- Einleitung und Durchführung eines nachträglichen Prüfungsverfahrens gemäß § 62 S.GVG 2023.
- Durchführung von Verwaltungsstrafverfahren gemäß § 63 S.GVG 2023 iVm den Bestimmungen des VStG.

1.3.3 Kommission für die Erteilung von Ausnahmen („Ausnahmenkommission“; § 47 S.GVG 2023)

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.

Sie ist zuständig für:

Im Bereich des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Baugrundstücken in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden und Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten:

- Zulassung von Ausnahmen oder Abweichungen von der Nutzungsverpflichtung gemäß § 18 Abs 1 S.GVG 2023 und/ oder den dort festgelegten Fristen (§ 18 Abs 3 leg cit).

Im Bereich des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit nicht gleichgestellten oder staatsvertraglich gleichgestellten Ausländern bei Erwerb von nicht-land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken:

- Zulassung von Ausnahmen oder Abweichungen von der Nutzungsverpflichtung an nicht-land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und der diesbezüglichen Frist für die Aufnahme der Nutzung gemäß § 27 Abs 4 S.GVG 2023 auf Antrag des Verpflichteten.

1.3.4 Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde

- Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7 Abs 2 Z 6 S.GVG 2023 für 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.
- Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 12 Abs 2 S.GVG 2023 darüber, dass ein Grundstück oder Grundstücksteil kein Baugrundstück im Sinn des Abs 1 leg cit ist.
- Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 16 Abs 2 S.GVG 2023 darüber, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Erklärungspflicht gemäß Z 1 und 2 leg cit vorliegen.

1.3.5 Landesregierung

- Erlassung einer Verordnung betreffend den Bodenrichtpreis landwirtschaftlicher Grundstücke gemäß § 6 Abs 2 S.GVG 2023.
- Erlassung einer Verordnung über Form, Inhalte und Einbringung von Erklärungen, Bescheinigungen und planlichen Darstellungen gemäß § 31 Abs 1 S.GVG 2023.
- Bestellung und Amtsenthebung des Grundverkehrsbeauftragten, dessen Stellvertreter sowie nach Maßgabe des Geschäftsanfalls allfällige weitere qualifizierte Personen (§ 45 Abs 1 Z 2 und Abs 5 S.GVG 2023) und von besonderen Überwachungsorganen (§ 54 S.GVG 2023).
- Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 48 Abs 4 S.GVG 2023.
- Bestellung bzw. Anerkennung besonderer Überwachungsorgane und Veröffentlichung eines aktuellen Verzeichnisses der bestellten bzw. anerkannten Überwachungsorgane auf der Homepage des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 54 S.GVG 2023.
- Erhebung einer Klage auf Feststellung der Nichtigkeit eines Rechtsgeschäftes vor einem ordentlichen Gericht gemäß § 61 Abs 1 S.GVG 2023.
- Erlassung von Verordnungen gemäß §§ 67 S.GVG 2023 zur Erreichung der Ziele dieses Gesetzes oder zur Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes, der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen, Bescheide, Bescheinigungen und Anordnungen erforderlich oder im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit und Einfachheit der nach diesem Gesetz durchzuführenden Verfahren, vor allem im Hinblick auf die Möglichkeiten des elektronischen Verkehrs und der elektronischen Datenverarbeitung gelegen ist, oder im Interesse der Nachvollziehbarkeit von einzelnen Verfahrensschritten.
- Erlassung von Verordnungen gemäß § 68 S.GVG 2023 aus Anlass von Epidemien, außergewöhnlichen Ereignissen oder krisenhaften Entwicklungen.
- Erstattung eines Berichtes an den Landtag gemäß § 69 S.GVG 2023.

2 Geschäftsstelle der Grundverkehrsbehörden im Amt der Salzburger Landesregierung

Die Neuorganisation der Grundverkehrsbehörden ist eine der zentralen Neuerungen durch das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 (vgl. Pkt. 3.2. der Ausführungen zu Abschnitt A und Pkt. 2 der Ausführungen zu Abschnitt D.1. des Allgemeinen Teils der Erläuterungen zur Regierungsvorlage zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023, Nr. 26 BlgLT, 6. Session der 16. Gesetzgebungsperiode). Die organisatorischen Vorschriften für die neuen Grundverkehrsbehörden befinden sich in § 45 S.GVG 2023 betreffend die bzw. den Grundverkehrsbeauftragten, in § 46 S.GVG 2023 betreffend die Grundverkehrskommission und in § 47 S.GVG 2023 betreffend die Ausnahmekommission.

14

Für alle drei Grundverkehrsbehörden ist vorgesehen, dass deren Geschäfte und Kanzleiarbeiten im Amt der Salzburger Landesregierung zu führen sind (§§ 45 Abs 4, 46 Abs 8 und 47 Abs 3 S.GVG 2023).

Ein nicht unerheblicher Teil der dem Referat 4/09 im Jahr 2024 zur Verfügung stehenden Ressourcen wurde für die Ausarbeitung der ersten Novelle des S.GVG 2023 benötigt.

2.1 Personalausstattung des Referats 4/09

Mit Stichtag 01.01.2024 umfasste der Personalstand des Referats 4/09 - Grundverkehr - 22 Mitarbeiter im Umfang von 20,62 Vollzeitäquivalenten (VZÄ). Davon waren vier Mitarbeiter einschließlich des Grundverkehrsbeauftragten, der auch die Funktion des Referatsleiters wahrnimmt, und der Stellvertreterin des Grundverkehrsbeauftragten Juristen, zu denen eine weitere Juristin im Jänner 2024 hinzukam; ein land- und forstwirtschaftlicher Amtssachverständiger, ein raumordnungsfachlicher Amtssachverständiger, zwei Kanzleikräfte und vierzehn weitere Sachbearbeiter.

Mit Jahresende 2024 umfasste der Personalstand des Referats 4/09 24 Mitarbeiter, davon einschließlich des Grundverkehrsbeauftragten und seiner Stellvertreterin fünf Juristen, zwei land- und forstwirtschaftliche Amtssachverständige, einen raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen, zwei Kanzleikräfte und vierzehn Sachbearbeiter im Umfang von 21,15 Vollzeitäquivalenten (VZÄ).

Auf Grund der weiteren Zuständigkeit des Referats 4/09 für die rechtlichen Angelegenheiten des Jagd- und Fischereiwesens sowie für den Sachverständigendienst auf dem Gebiet des Jagd- und Fischereiwesens sind einige Mitarbeiter des Referats, insbesondere auch der Referatsleiter, intensiv bzw ausschließlich mit der Wahrnehmung dieser Aufgaben befasst.

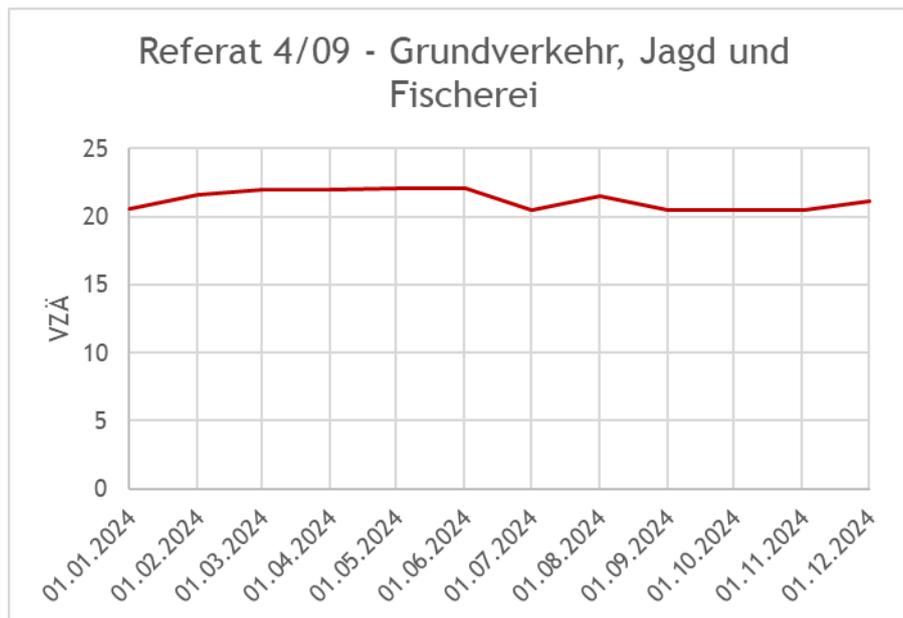


Abb. 1: Entwicklung des Mitarbeiterstandes des Referates 4/09 im Jahr 2024 in VZÄ.

Die jeweils zuständigen Sachbearbeiter in den drei Grundverkehrsarten (Land- und forstwirtschaftlicher Grundverkehr, Baugrundstück-Grundverkehr und Ausländer-Grundverkehr) samt Telefonnummern sind über die Internetseite der Grundverkehrsbehörden mit der Adresse www.salzburg.gv.at/grundverkehr unter dem Link „AnsprechpartnerInnen“ einsehbar.

Nicht zum Personalstand des Referats 4/09 gehören die auf Vorschlag der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg zu bestellenden Beisitzer der Grundverkehrskommission und deren Ersatzmitglieder gemäß § 46 Abs 1 Z 2 lit a und lit c S.GVG 2023 sowie die auf Vorschlag der Wirtschaftskammer Salzburg und der Kammer für Arbeiter und Angestellte zu bestellenden Beisitzer der Ausnahmekommission und deren Ersatzmitglieder gemäß § 47 Abs 1 Z 2 lit a und lit b S.GVG 2023.

2.2 Sicherstellung der fachlichen Kompetenz der Mitarbeiter des Referats 4/09

Abgesehen von den laufend ad hoc durchzuführenden Unterweisungen zu sich einzelfallbezogen stellenden Fragen wurden im Jahr 2024 folgende Maßnahmen zur Aus- und Weiterbildung der Sachbearbeiter getroffen:

- Zur Klärung von Fragen im Bereich des Grundverkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken fanden unter Leitung des Grundverkehrsbeauftragten nach Bedarf Besprechungen mit den zuständigen Sachbearbeitern statt.
- Zur Klärung von Fragen im Bereich des Grundverkehrs mit Baugrundstücken fanden unter Leitung der Stellvertreterin des Grundverkehrsbeauftragten nach Bedarf Besprechungen mit den zuständigen Sachbearbeitern statt.
- Mehrere Mitarbeiter nahmen bei der Salzburger Verwaltungsakademie (kurz: SVAK) an Kursen zur Erweiterung und Vertiefung ihrer Kenntnisse bei der Nutzung des Rechtsinformationssystems des Bundes (RIS), der Datenbank „EUR-Lex“ der Europäischen Union sowie der Rechtsdatenbank rdb.at teil.

- Die Amtssachverständigen des Referates absolvierten mehrere Schulungen bezüglich der Anwendung der Software „ArcGIS“ und der Nutzung des Salzburger Geographischen Informationssystems „SAGIS“.
- In Hinblick auf die besondere Bedeutung bewertungsrechtlicher Fragen bei der Bewertung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken nahm der mit Ende Juli neubestellte land- und forstwirtschaftliche Amtssachverständige an dem im Herbst 2024 beginnenden Universitätslehrgang „Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften“ der Universität für Bodenkultur teil.
- Vom raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen wurde der mehrtägige Lehrgang „Amtssachverständige und Verfahrensleitungen“ erfolgreich besucht.
- Neben der Teilnahme an Kursen der SVAK zur Verwendung des elektronischen Aktenverwaltungsprogrammes „ELISA“ stand vor allem die Aus- und Fortbildung im Bereich der Verwendung von Künstlicher Intelligenz (KI) in der Verwaltung im Vordergrund, um die knappen Personalressourcen künftig noch effizienter einsetzen zu können.
- Zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer verantwortungsvollen Aufgabe wurde von den zuständigen Mitarbeitern das Fortbildungsangebot im Bereich der Lehrlingsausbildung genutzt.
- Das SVAK-Seminar „Behindertenvertrauensperson - Diversity“ war ebenso wie verschiedene Kurse der betrieblichen Gesundheitsförderung (Erste-Hilfe, Konfliktmanagement, Sicherheit im öffentlichen Raum, etc) Gegenstand der von den Mitarbeitern besuchten Lehrveranstaltungen.
- Darüber hinaus wurden mehrere Seminare zu den Themen Recht, Führung und Management aus dem Kursangebot der SVAK absolviert.

2.3 Räumliche und technische Ausstattung des Referats 4/09

Das Referat 4/09 hat wie auch die anderen Referate der Abteilung 4 des Amtes des Salzburger Landesregierung derzeit bis zur Fertigstellung des Landes-Dienstleistungszentrums seinen Sitz im Ausweichquartier in Wals mit der Anschrift Bundesstraße 6, 5071 Wals-Siezenheim. In diesem Rahmen stehen dem Referat 4/09 zwei Großraumbüros und zwei separate Büros, eines für den Grundverkehrsbeauftragten und das andere für dessen Stellvertreterin und eine weitere Juristin, im 2. Stock zur Verfügung. Für Besprechungen mit einer größeren Teilnehmerzahl stehen gesonderte Besprechungsräume, die von allen Dienststellen der Abteilung 4 verwendet werden können, zur Verfügung. In diesen Räumlichkeiten findet grundsätzlich kein Parteienverkehr statt. Besprechungen mit Parteien bzw. Parteienvertretern finden in eigenen Besprechungsräumen im 1. Stock statt.

Allen Mitarbeitern stehen mit jeweils zwei Bildschirmen ausgestattete Arbeitsplätze sowie jeweils ein Notebook für Besprechungen an anderen Orten, insbesondere Sitzungen der Grundverkehrskommission und der Ausnahmekommission, und allfälligen Außendiensten zur Verfügung.

Neben dem Intranet und dem allgemeinen Internet haben alle Mitarbeiter des Referats 4/09 Zugriff auf

- das Salzburg Geographische Informationssystem (SAGIS)
- das Grundbuch
- das Firmenbuch
- das Zentrale Melderegister (ZMR)

- den Agrar-Atlas des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft
- das Land- und Forstwirtschaftliche Register (Statistik Austria)

Ausgewählte Mitarbeiter haben außerdem Lizenzen zur Nutzung der Software „ArcGIS“.

2.4 Serviceangebote des Referats 4/09

2.4.1 Grundverkehrs-Applikation

Zur Ermöglichung der Einbringung von Anträgen bzw. Anzeigen und der weiteren elektronischen Abwicklung von grundverkehrsbehördlichen Verfahren wurde aufbauend auf Vorarbeiten des bisher für Fragen des Grundverkehrsrechts zuständigen Referats 4/01 des Amtes der Salzburger Landesregierung und in Zusammenarbeit mit dem Referat 0/23 - Softwareentwicklung - des Amtes der Salzburger Landesregierung eine eigene Grundverkehrs-Applikation (kurz: GVK-Applikation) entwickelt.

17

Bereits mit Inkrafttreten des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 mit 01.03.2023 waren die Einbringung des Antrages auf Erteilung der Zustimmung zum Rechtserwerb gemäß § 7 Abs 1 S.GVG 2023 durch die Grundverkehrskommission (Grüner Grundverkehr) sowie die Einbringung der Anzeige der Rechtsgeschäfte gemäß § 14 Abs 1 S.GVG 2023 (Grauer Grundverkehr) über die GVK-Applikation möglich. Das online-Formular zur Einbringung von Anträgen auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 2 GVG 2001 bzw. § 2 Abs 3 S.GVG 2023, dass es sich bei der antragsgegenständlichen bzw. rechtsgeschäftsgegenständlichen Fläche nicht um ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück handelt, steht seit März 2024 zur Verfügung. Die Links zu den Anträgen bzw. zur Anzeige sind über die Internetseite der Grundverkehrsbehörden zugänglich.

Weitere online-Formulare betreffend Anträge auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7 Abs 2 Z 9 S.GVG 2023 sowie gemäß § 14 Abs 2 Z 3 S.GVG 2023 wurden im Jahr 2024 entwickelt und stehen mittlerweile ebenfalls zur Verfügung. Langfristig soll auch eine online-Antragstellung im Ausländergrundverkehr möglich sein.

Mittels online-Formularen ist eine strukturierte Eingabe der Daten durch den Antragsteller möglich. Für die Grundverkehrsbehörden hat es den Vorteil, dass die Eingaben meist vollständig sind und es wenig Nachforderungen/Verbesserungen bedarf. Zudem werden die Daten weitestgehend automatisiert in die Erledigungsvorlagen der Grundverkehrsbehörden übernommen, sodass eine raschere Bearbeitung der Anträge möglich ist.

Nach den bisherigen Erfahrungen werden die bereits freigeschalteten Formulare der GVK-Applikation gut angenommen und erfolgt der Großteil der Eingaben bereits über diese. An der Weiterentwicklung der Formulare und der für die Abwicklung der Verwaltungsverfahren verwendeten Applikation wird laufend gearbeitet.

2.4.2 Internetseite der Grundverkehrsbehörden

Gemäß dem Auftrag in § 72 Abs 4 S.GVG 2023 wurde im Internet eine gemeinsame Internetseite der Grundverkehrsbehörden eingerichtet, die über die Adresse www.salzburg.gv.at/grundverkehr zugänglich ist. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben erfolgt auf dieser Internetseite

- die Kundmachung von Rechtsgeschäften gemäß § 32 Abs 1 Z 2 S.GVG 2023 sowie
- die Veröffentlichung des aktuellen Verzeichnisses der bestellten bzw. anerkannten Überwachungsorgane gemäß § 54 Abs 6 S.GVG 2023.

Darüber hinaus finden sich auf der Internetseite unter anderem folgende weitere Informationen, Links und Downloads:

- Überblick über Grünen Grundverkehr, Grauen Grundverkehr und Ausländergrundverkehr samt Links zur Anzeige des Rechtsgeschäfts bzw. Antragstellung mit Hilfe der GVK-Applikation
- tabellarische Übersicht über die Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden, die Gemeinden, die Teile ihres Gebietes zu Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten erklärt und gekennzeichnet haben, sowie Gemeinden, die weder Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden sind noch Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten erklärt und gekennzeichnet haben;
- Link zur Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden-Verordnung 2024
- Link zur Salzburger Grundverkehrsverordnung-Bodenrichtpreise 2024 bis 2026
- Formular für Bewirtschaftungskonzept gemäß § 9 Z 8 S.GVG 2023
- Vorlage für eine Einbietung durch Landwirte bei kundgemachten Kaufverträgen
- Formulare zum GVG 2001 für jene Erwerbsfälle, auf die gemäß § 72 Abs 2 S.GVG 2023 noch das Grundverkehrsgesetz 2001 anzuwenden ist.

18

2.4.3 Einrichtung einer Hotline

Zur Bewältigung der zahlreichen Anfragen zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 wurde eine eigene Hotline mit der DW 3399 eingerichtet. Die Hotline war im Jahr 2024 (und ist nach wie vor) von Montag bis Donnerstag von 08:30 bis 12:00 Uhr und von 13:30 bis 16:00 Uhr sowie am Freitag von 08:30 bis 12:00 Uhr erreichbar. Es gingen rund 5.100 Anrufe ein und hat die Gesprächsdauer insgesamt rund 177 Stunden betragen. Im Wesentlichen wurden durch die Hotline nur allgemeine Anfragen grundverkehrsrechtlicher Natur, insbesondere zur Verwendung der Formulare der GVK-Applikation, beantwortet. Detailanfragen zu anhängigen Verfahren wurden an die zuständigen Sachbearbeiter und rechtliche Anfragen an Juristen zur Beantwortung weitervermittelt.

2.5 Erlassung von Verordnungen

Die am 29.12.2023 unter der Bezeichnung „Salzburger Grundverkehrsverordnung-Bodenrichtpreise 2024 bis 2026“ in LGBl Nr 113/2023 kundgemachte Verordnung zur Festlegung der Bodenrichtpreise gemäß § 6 Abs 2 S.GVG 2023 stand im gesamten Berichtsjahr 2024 unverändert in Geltung.

Im Begutachtungsentwurf für die Novellierung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes ist vorgesehen, das Intervall zur Festlegung der Bodenrichtpreise im Verordnungsweg auf eine jährliche Erlassung zu verringern. Details hierzu sind Kapitel 7.2.2 dieses Berichtes zu entnehmen.

2.6 Fachlicher Austausch zum Grundverkehr

Im Interesse der Gewinnung von Informationen über Probleme und Reformbedarf und zur Ermöglichung eines fortgesetzten Gedankenaustausches mit anderen Akteuren im Bereich des Grundverkehrs zur kontinuierlichen Verbesserung der Verwaltungspraxis und Erarbeitung von Vorschlägen für legislative Maßnahmen fanden im Jahr 2024 mehrere Gesprächsrunden zwischen Mitarbeitern des Referats 4/09 und Vertretern der Rechtsanwälte und Notare statt.

Weitere Gesprächsrunden fanden mit den Grundverkehrssprechern der Landtagsklubs statt und bestand darüber hinaus auch ein ständiger konstruktiver Austausch mit dem Landtag auf informeller Ebene.

3 Erledigungen betreffend Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken („Grüner Grundverkehr“) im Jahr 2024

3.1 Allgemeines

3.1.1 Erledigungen durch die Grundverkehrskommission

20

Im Jahr 2024 wurde durch die Grundverkehrskommission über Anträge auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft gemäß § 3 Abs 1 GVG 2001 bzw. § 7 Abs 1 S.GVG 2023, zum Rechtserwerb von Todes wegen gemäß § 22 Abs 1 GVG 2001 bzw. § 38 Abs 1 S.GVG 2023, zum Rechtserwerb im Wege der Versteigerung gemäß § 33 GVG 2023, auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 43 Abs 3 S.GVG 2023 über einen originären Eigentumserwerb sowie auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7 Abs 2 Z 9 S.GVG 2023 entschieden.

Für die Einbringung von Anträgen auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung stand bereits ein online-Formular der GVK-Applikation zur Verfügung, über das der Großteil der Anträge eingebracht wurde. Anträge auf Ausstellung von Bescheinigungen über einen originären Eigentumserwerb sowie von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs 2 Z 9 S.GVG 2023 mussten mangels online-Formular noch konventionell eingebracht werden; dies erfolgte überwiegend per E-Mail, in Einzelfällen auch im Postweg.

Die Vorprüfung der Anträge an die Grundverkehrskommission erfolgte durch den bzw. bei großen Bezirken die für den betreffenden politischen Bezirk zuständigen Sachbearbeiter. Im Rahmen der Vorprüfung werden insbesondere Beilagen auf Vollständigkeit und Plausibilität sowie anhand eines Prüfprotokolls die Tatbestandsvoraussetzungen und etwaige Versagungsgründe und erforderlichenfalls die Landwirtschaftseigenschaft des Erwerbers geprüft. Im Bedarfsfall werden die Sachbearbeiter vom land- und forstwirtschaftlichen Amtssachverständigen sowie von den Juristen des Referates 4/09 unterstützt. Die Sachbearbeiter sind ermächtigt, im Rahmen der Vorprüfung die erforderlichen ergänzenden Erhebungen durchzuführen. Dabei wird auch idR ein standardisierter Fragebogen an die von dem Grunderwerb betroffene Gemeinde übermittelt.

Ist der Fall aus Sicht des Sachbearbeiters entscheidungsreif, wird er der Tagesordnung der nächsten Sitzung der Grundverkehrskommission hinzugefügt. Sitzungen der Grundverkehrskommission finden in der Regel zweiwöchentlich statt, wobei die einen Bezirk betreffenden Fälle zu einem Sitzungstermin zusammengefasst werden und je Sitzungstermin idR die Fälle von drei politischen Bezirken behandelt werden. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass je Bezirk in der Regel mindestens einmal im Monat eine Sitzung der Grundverkehrskommission stattfindet. Der Beratung der Grundverkehrskommission liegt das von dem zuständigen Sachbearbeiter im Rahmen der Vorprüfung ausgefüllte Prüfprotokoll zugrunde und steht der Sachbearbeiter den Mitgliedern der Grundverkehrskommission als Protokollführer und als Auskunftsperson zur Verfügung.

Da gemäß § 46 Abs 7 S.GVG 2023 an der Beratung der Grundverkehrskommission eine Vertreterin oder ein Vertreter der jeweiligen Gemeinde, in welcher die Mehrheit der Flächen liegt, die den Gegenstand des Rechtsgeschäfts bilden, beratend teilnehmen kann, werden die Gemeinden zur Sitzung eingeladen, wobei sowohl eine Teilnahme via Microsoft Teams als auch in physischer Form möglich ist.

Die Mitglieder der Grundverkehrskommission sowie die jeweilige Gemeinde können über die Grundverkehrs-Applikation auf die Unterlagen des Verfahrens zugreifen.

In der Sitzung wird der Fall anhand des Prüfprotokolls gemeinsam besprochen, dieses erforderlichenfalls ergänzt oder abgeändert und ein Beschluss gefasst. Je nach Inhalt des Beschlusses werden von dem Sachbearbeiter entweder die beschlossenen weiteren Verfahrensschritte, zB die Kundmachung des Rechtsgeschäfts, gesetzt oder das Konzept für abschließende Erledigung erstellt. Im Fall von Bescheiden erfolgt die Genehmigung immer durch den Vorsitzenden der Grundverkehrskommission unter Bezugnahme auf den von dieser gefassten Beschluss.

3.1.2 Erledigungen durch den Grundverkehrsbeauftragten

Im „Grünen Grundverkehr“ wurde im Jahr 2024 durch den Grundverkehrsbeauftragten ausschließlich über Anträge auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 2 GVG 2001 bzw. § 2 Abs 3 S.GVG 2023, dass es sich bei dem/n antragsgegenständlichen Grundstück(en) um kein(e) land- oder forstwirtschaftliches/n Grundstück(e) handelt, entschieden.

Die Einbringung dieser Anträge konnte im Jahr 2024 entweder unter Verwendung einer Zusatzfunktion des online-Formulars der GVK-Applikation für die Anzeige eines Rechtsgeschäfts im Rahmen des Grundverkehrs mit Baugrundstücken gemäß § 14 Abs 1 S.GVG 2023, ab März 2024 über ein eigenes online-Formular oder konventionell (überwiegend per E-Mail oder allenfalls per Post) eingebracht werden.

Die Anträge werden den Sachbearbeitern nach Maßgabe ihrer freien Kapazitäten zugeteilt. Im Rahmen der Prüfung durch den Sachbearbeiter kann bei Bedarf ein standardisierter Fragebogen an die jeweilige Gemeinde und/oder an den Einschreiter übermittelt werden und die fachliche Unterstützung durch den land- und forstwirtschaftliche Amtssachverständigen oder von Juristen in Anspruch genommen werden.

Die Sachbearbeiter sind ermächtigt, bei Entscheidungsreife die Bescheinigung im Namen des Grundverkehrsbeauftragten auszustellen.

3.2 Erledigungen im Berichtsjahr

3.2.1 Fallzahlen der Grundverkehrskommission

- Im Jahr 2024 wurde von der Grundverkehrskommission über 341 Anträge auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft gemäß § 3 Abs 1 GVG 2001 bzw. § 7 Abs 1 S.GVG 2023 entschieden. Davon wurde
 - in 250 Fällen die Zustimmung erteilt
 - in 57 Fällen die Zustimmung versagt und
 - in 34 Fällen der Antrag zurückgewiesen.

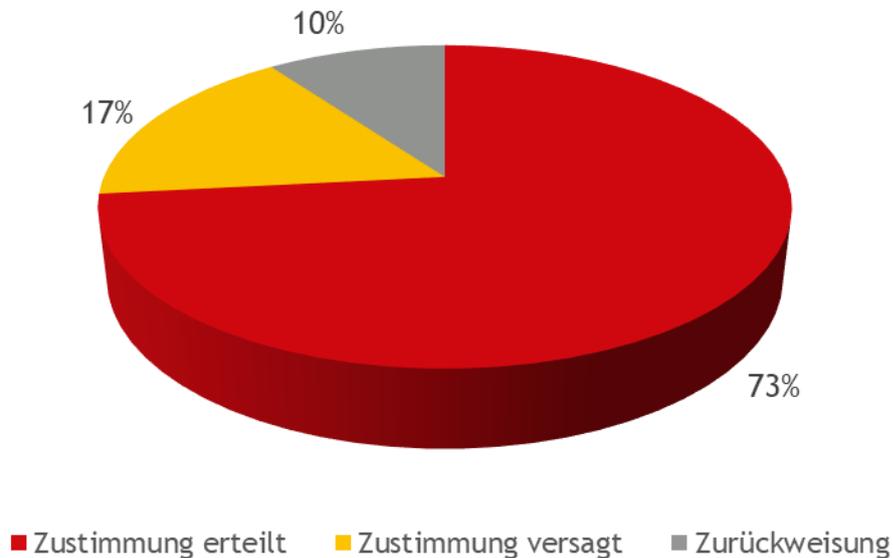
- Die 250 Zustimmungen (Fläche: ca 1.650 ha, Gegenleistung: ca 43,4 Mio €) verteilen sich auf die Bezirke wie folgt:
 - Stadt Salzburg: 9 Zustimmungen
 - Flachgau: 85 Zustimmungen
 - Lungau: 29 Zustimmungen
 - Tennengau: 17 Zustimmungen
 - Pongau: 52 Zustimmungen
 - Pinzgau: 58 Zustimmungen

- Die 57 Versagungen der Zustimmung verteilen sich auf die Bezirke wie folgt:
 - Stadt Salzburg: 3 Versagungen
 - Flachgau: 20 Versagungen
 - Lungau: 3 Versagungen
 - Tennengau: 4 Versagungen
 - Pongau: 12 Versagungen
 - Pinzgau: 15 Versagungen

- Die 34 Zurückweisungen verteilen sich auf die Bezirke wie folgt:
 - Flachgau: 11 Zurückweisungen
 - Lungau: 3 Zurückweisungen
 - Tennengau: 1 Zurückweisung
 - Pongau: 8 Zurückweisungen
 - Pinzgau: 11 Zurückweisungen

- In 33 Verfahren erfolgte eine Kundmachung des Rechtsgeschäfts zur Ermöglichung der Ausübung des Eintrittsrechts; die Kundmachungen verteilen sich auf die Bezirke wie folgt:
 - Stadt Salzburg: 1 Rechtsgeschäft
 - Flachgau: 14 Rechtsgeschäfte
 - Lungau: 6 Rechtsgeschäfte
 - Pongau: 4 Rechtsgeschäfte
 - Pinzgau: 8 Rechtsgeschäfte

Erledigungen gemäß § 3 Abs 1 GVG 2001 bzw § 7 Abs 1 S.GVG 2023



23

Abb. 2: Erledigungsarten der Anträge auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft gemäß § 3 Abs 1 GVG 2001 bzw. § 7 Abs 1 S.GVG 2023.

Details zu amtswegigen Verfahren können Kapitel 6.1 dieses Berichts entnommen werden.

Ergänzende Erläuterungen:

- Festzuhalten ist, dass die oa Erledigungen nicht mit der Anzahl der Behandlungen von Anträgen im Rahmen von Kommissionssitzungen gleichzusetzen sind. So wurden beispielsweise vereinzelt Fälle in bis zu fünf Kommissionssitzungen behandelt, bis die notwendigen Entscheidungsvoraussetzungen der Grundverkehrskommission vorlagen. Im Jahr 2024 fanden insgesamt 26 Sitzungen der Grundverkehrskommission statt.
- Bei den Verfahren zur Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum Erwerb von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken kommt den Erledigungen durch bescheidmäßige Zurückweisung des Antrages insofern eine über die bloße Erledigung des Verfahrens hinausgehende Bedeutung zu, als die angeführten Zurückweisungen größtenteils darauf beruhen, dass sich im Verfahren ergeben hat, dass es sich bei den verfahrensgegenständlichen Grundflächen nicht um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gehandelt hat, und der Antrag daher wegen Unzuständigkeit von der Grundverkehrskommission zurückzuweisen war. Für diese Fläche wäre daher die Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 2 GVG 2001 bzw. § 2 Abs 3 S.GVG 2023 in Betracht gekommen. Gemäß § 30 Abs 1 Z 2 GVG 2001 bzw. § 50 Abs 1 Z 2 S.GVG 2023 darf ein Recht an einem Grundstück jedoch auch dann eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch „*ein rechtskräftiger Bescheid ..., aus dem ... sich ergibt, dass der Rechtserwerb keiner Zustimmung bedarf*“, beigeschlossen ist. Ein Zurückweisungsbescheid wegen Unzuständigkeit infolge Fehlens eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks stellt einen solchen Bescheid dar und ersetzt daher die Bescheinigung gemäß § 2 GVG 2001 bzw. § 2 Abs 3 S.GVG 2023.

- 57 Rechtsgeschäften wurde die grundverkehrsbehördliche Zustimmung versagt. Häufigster Versagungsgrund war die Entstehung einer nachteiligen Agrarstruktur (§ 9 Z 5 S.GVG 2023; 36 Fälle), gefolgt von einem vorliegenden Widerspruch zu den Zielen des Gesetzes (§ 9 Z 1 S.GVG 2023; 19 Fälle) und einer Gegenleistung, die den gemäß § 6 ermittelten Wert erheblich überschreitet (§ 9 Z 6 S.GVG 2023; 15 Fälle). Der besondere Versagungsgrund gemäß § 9 Z 8 leg cit lag in 6 Fällen vor, jener gemäß § 9 Z 3 S.GVG 2023 in 4 Fällen und der besondere Versagungsgrund gemäß § 9 Z 2 leg cit lag war in 2 Fällen vorliegend. Mangels Erfüllung der allgemeinen Voraussetzungen für die Zustimmung gemäß § 8 S.GVG 2023 wurde in 7 Fällen die Zustimmung versagt. Anzumerken ist hierzu, dass in 24 Fällen mehrere Versagungsgründe gleichzeitig vorlagen bzw die allgemeinen Voraussetzungen gemäß § 8 nicht erfüllt waren und zumindest ein Versagungsgrund gemäß § 9 vorlag.

Gründe für die Versagung der Zustimmung

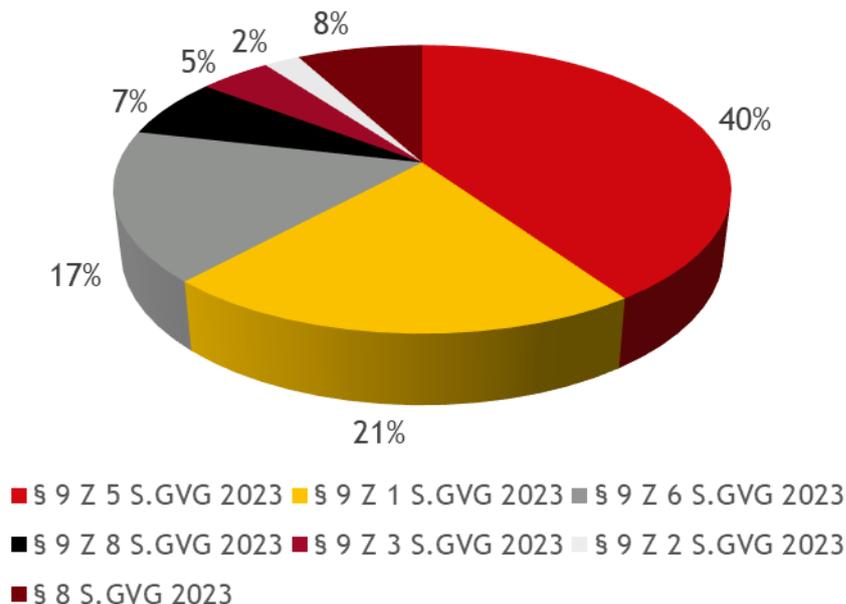


Abb. 3: Aus Sicht der Grundverkehrskommission vorliegende Entscheidungsgründe für die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gemäß §§ 8 f S.GVG 2023.

- Zur richtigen Einschätzung des Umstandes, dass nur in 33 von insgesamt 307 mit einer Sachentscheidung (Erteilung oder Versagung der Zustimmung) beendeten Verfahren eine Kundmachung des Rechtsgeschäfts erfolgte, ist auf folgende Voraussetzungen hinzuweisen, die erfüllt sein müssen, damit es überhaupt zu einer Kundmachung kommt:
 - Kundmachungen werden von der Grundverkehrskommission nur dann beschlossen, wenn ansonsten alle Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung gegeben sind. In jenen Fällen, in denen der Antrag zurückzuweisen ist (zB wegen Unzuständigkeit, da kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt) oder in denen der Antrag mangels Erfüllung von Genehmigungsvoraussetzungen oder auf Grund von Versagungsgründen abzuweisen ist, ist das Verfahren daher ohne Kundmachung zu beenden.

- Kundmachungen sind gemäß § 9 Z 9 S.GVG 2023 nur dann durchzuführen, wenn der Erwerber kein Landwirt ist oder sich auf Grund der Art des Rechtsgeschäfts nicht auf die Landwirtseigenschaft berufen kann.

- Im Jahr 2024 wurde von der Grundverkehrskommission über sechs Anträge auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum Rechtserwerb von Todes wegen gemäß § 22 Abs 1 GVG 2001 bzw. § 38 Abs 1 S.GVG 2023 entschieden; in allen sechs Fällen wurde die Zustimmung erteilt.

Ergänzende Erläuterung:

Die überwiegende Anzahl der Erwerbe von Todes wegen bedürfen keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung, da die Erwerber zu dem gemäß § 22 Abs 2 GVG 2001 bzw. gemäß § 38 Abs 3 S.GVG 2023 ausgenommen Personenkreis, insbesondere zum Kreis der gesetzlichen Erben, gehören.

- Im Jahr 2024 wurden von der Grundverkehrskommission 135 Bescheinigungen gemäß § 7 Abs 2 Z 9 S.GVG 2023 ausgestellt. Die Bescheinigungen verteilen sich auf die Bezirke wie folgt:
 - Stadt Salzburg: 3 Bescheinigungen
 - Flachgau: 43 Bescheinigungen
 - Lungau: 10 Bescheinigungen
 - Tennengau: 13 Bescheinigungen
 - Pongau: 23 Bescheinigungen
 - Pinzgau: 43 Bescheinigungen

Bescheinigungen gemäß § 7 Abs 2 Z 9 S.GVG

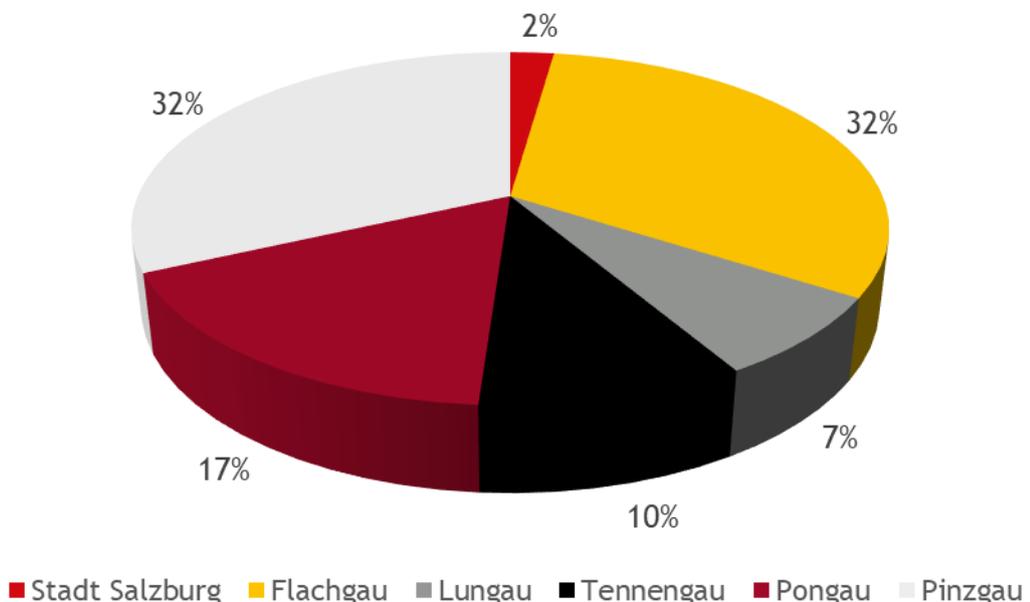


Abb. 4: Ausgestellte Bescheinigungen gemäß § 7 Abs 2 Z 9 S.GVG 2023 aufgeteilt nach politischen Bezirken.

- Im Jahr 2024 wurde von der Grundverkehrskommission eine Bescheinigung gemäß § 43 Abs 3 S.GVG 2023 über einen originären Eigentumserwerb ausgestellt.

- In keinem der von der Grundverkehrskommission im Jahr 2024 abgeschlossenen Verfahren war es erforderlich, gemäß § 20 Abs 3 Z 1 S.GVG 2023 zusätzlich die Bestimmungen über den Grundverkehr mit nicht oder nur staatsvertraglich gleichgestellten Ausländern anzuwenden.

3.2.2 Fallzahlen des Grundverkehrsbeauftragten

- Im Jahr 2024 wurden von dem Grundverkehrsbeauftragten 7.336 Bescheinigungen gemäß § 2 GVG 2001 bzw. § 2 Abs 3 S.GVG 2023 ausgestellt.

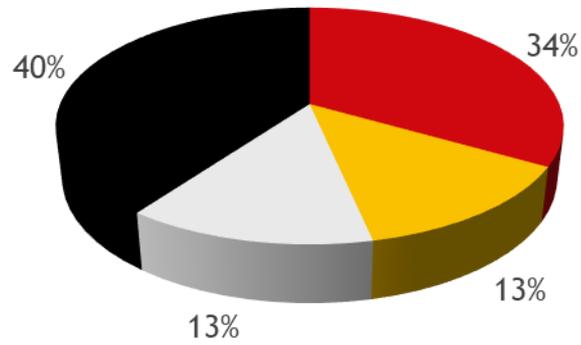
26 3.2.3 Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichts Salzburg im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs

- Vom Landesverwaltungsgericht Salzburg wurde über 15 Beschwerden gegen Bescheide der Grundverkehrskommission aus dem Jahr 2024 entschieden; davon wurden
 - als unbegründet abgewiesen: 5 Beschwerden
 - zurückgewiesen: 2 Beschwerden
 - zurückverwiesen: 2 Beschwerden
 - stattgegeben: 6 Beschwerden

Ergänzende Erläuterung:

Bei drei der sechs stattgebenden Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichts Salzburg handelte es sich nicht um eine die Entscheidung der Grundverkehrskommission inhaltlich revidierende Entscheidung, sondern um eine bloß formale Entscheidung. Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hatte die Bescheide der Grundverkehrskommission infolge der nachträglich entfallener Behördenzuständigkeit aufgrund von (konkludenten) Zurückziehungen der verfahrenseinleitenden Anträge auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung im Rahmen der Beschwerdeverfahren zu beheben.

Entscheidungen des LVwG Salzburg über Beschwerden
gegen die Bescheide der Grundverkehrskommission
(§ 46 S.GVG 2023)



- Beschwerde als unbegründet abgewiesen
- Beschwerde zurückgewiesen
- Beschwerde zurückverwiesen
- Beschwerde stattgegeben

Abb. 5: Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg über Beschwerden gegen die Bescheide der Grundverkehrskommission (iSd § 46 S.GVG 2023) aufgeteilt nach Entscheidungsart.

4 Erledigungen betreffend Rechtserwerbe an Baugrundstücken („Grauer Grundverkehr“) im Jahr 2024

4.1 Allgemeines

4.1.1 Unterschiede zwischen den Bestimmungen über den Grundverkehr mit Baugrundstücken nach dem Grundverkehrsgesetz 2001 und dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023

Im Bereich des Grundverkehrs mit Baugrundstücken („Grauer Grundverkehr“) sind durch das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 wesentliche Änderungen der materiellen Rechtslage gegenüber dem Grundverkehrsgesetz 2001 insofern eingetreten, als

28

- der räumliche Geltungsbereich der Bestimmungen über den grauen Grundverkehr gemäß § 13a Abs 1 GVG 2001 auf Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden beschränkt war, nunmehr aber gemäß § 11 Abs 1 S.GVG 2023 sowohl Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden als auch Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete umfasst;
- der Inhalt der im Zusammenhang mit der Anzeige des Erwerbs von Rechten an Baugrundstücken abzugebenden Nutzungserklärung gemäß § 13d Abs 1 GVG 2001 eine bloße „Negativerklärung“ (keine eigene Nutzung und kein Nutzenlassen durch Dritte als Zweitwohnung entgegen den jeweils geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen) war, während nunmehr eine „Positiverklärung“ gemäß § 16 Abs 1 bzw. § 17 Abs 1 S.GVG 2023 (Nutzung als Hauptwohnsitz oder sonst ständiger Wohnsitz, Beibehaltung einer touristischen Nutzung oder Zuführung zu einer touristischen Nutzung) abzugeben ist;
- die Nutzungserklärung gemäß § 13d Abs 1 GVG 2001 grundsätzlich (außer bei der Zweitwohnungsnutzung bereits vor dem 1.3.1993 oder baurechtlicher Bewilligung als Zweitwohnung) bei jeder Anzeige des Erwerbs von Rechten an Baugrundstücken abzugeben war, während die „Positiverklärung“ nur mehr unter den Voraussetzungen der §§ 16 und 17 S.GVG 2023 abzugeben ist (zB nicht bei Erwerb von Gewerbegrund für gewerbliche Zwecke).

Gemäß § 72 Abs 2 zweiter Satz S.GVG 2023 ist die Zuständigkeit zur Ausstellung der Bestätigung über die Abgabe der Nutzungserklärung gemäß § 13d Abs 4 Z 1 GVG 2001 vom Bürgermeister auf den Grundverkehrsbeauftragten übergegangen (sowohl in den Fällen, in denen bereits vor dem 01.03.2023 eine Anzeige samt Nutzungserklärung an den Bürgermeister ergangen ist, als auch in jenen Fällen, in denen in Zusammenhang mit einem vor dem 01.03.2023 abgeschlossenen und öffentlich beurkundeten Rechtsgeschäft eine Anzeige samt Nutzungserklärung erst nach dem 28.02.2023 eingebracht wurde). Auf Grund der dargelegten erheblichen materiellrechtlichen Unterschiede sind die Erledigungen des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 13d Abs 4 Z 1 GVG 2001 und die Erledigungen des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 S.GVG 2023 gesondert ausgewiesen.

4.1.2 Räumlicher Geltungsbereich der Bestimmungen über den Verkehr mit Baugrundstücken

Sowohl gemäß § 13a Abs 1 GVG 2001 als auch gemäß § 11 Abs 1 S.GVG 2023 war und ist der räumliche Geltungsbereich der Bestimmungen über den Grundverkehr mit Baugrundstücken unter Anknüpfung an die Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes 2009 (in Hinkunft kurz: ROG 2009) über Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden und Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete gemäß §

31 ROG 2009 festgelegt. Gemäß § 13a Abs 1 GVG 2001 beschränkte sich der räumliche Geltungsbereich des Grundverkehrs mit Baugrundstücken auf Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden, durch § 11 Abs 1 S. GVG 2023 wurde der räumliche Geltungsbereich auch auf Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete ausgedehnt.

Als Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden gelten gemäß § 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009 jene Gemeinden, in denen der Anteil an Wohnungen, die nicht als Hauptwohnsitz genutzt werden, 16 % des gesamten Wohnungsbestandes in der Gemeinde übersteigt. Die Salzburger Landesregierung erlässt alle fünf Jahre die Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden-Verordnung, mit welcher die Gemeinden, auf die das zutrifft, zu Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden erklärt werden. Den nicht zu Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden erklärten Gemeinden steht gemäß § 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009 die Möglichkeit offen, Gebiete im Flächenwidmungsplan der Gemeinde zu Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten zu erklären und als solche zu kennzeichnen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit geeigneten Wohnungen für Hauptwohnsitzzwecke oder zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die örtlichen Siedlungs-, Sozial- oder Wirtschaftsstrukturen erforderlich ist

Die erste auf dieser Grundlage ergangene Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden-Verordnung, LGBl Nr 89/2018, war von 01.01.2019 bis 29.02.2024 in Kraft. Diese wurde mit Geltung ab 01.03.2024 durch die Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden-Verordnung 2024, LGBl Nr 26/2024, abgelöst, mit der von den insgesamt 119 Gemeinden im Bundesland Salzburg 91 Gemeinden zu Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden erklärt worden sind.

Durch die Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden-Verordnung 2024 wurden zwölf weitere Gemeinden zu Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden erklärt, und zwar:

- im Flachgau: Ebenau, Elixhausen, Elsbethen, Hallwang, Henndorf am Wallersee, Schleedorf,
- im Tennengau: Bad Vigaun,
- im Pongau: Bischofshofen und Eben im Pongau und
- im Lungau: Lessach, St. Margarethen im Lungau und Zederhaus.

Im Gegensatz dazu liegen die Stadt Salzburg sowie die Pinzgauer Gemeinden Mittersill und Neukirchen am Großvenediger nun unterhalb der 16 %-Grenze gemäß § 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009, sodass diese von der neuen Verordnung nicht mehr umfasst sind.

Von der Möglichkeit gemäß § 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009, Gebiete innerhalb der Gemeinde zu Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten zu erklären, haben

- die Stadt Salzburg,
- im Flachgau: Köstendorf und Wals-Siezenheim,
- im Tennengau: Hallein,
- im Pongau: Werfen,
- im Pinzgau: Mittersill und Neukirchen am Großvenediger und
- im Lungau: Unternberg

Gebrauch gemacht.

Das Referat 4/09 stellt auf seiner Internetseite einen aktuellen Überblick über die Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden, die Gemeinden mit Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten und die Gemeinden ohne Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete zur Verfügung (www.salzburg.gv.at/agrarwald/Documents/ZweitwohnBeschr_Gem_Gebiet.pdf).

4.1.3 Zuständigkeiten im Bereich des Grundverkehrs mit Baugrundstücken

Die Ausstellung der Bescheinigung, dass es sich bei einem Grundstück oder Grundstücksteil um kein Baugrundstück im grundverkehrsrechtlichen Sinne handelt (bisher § 13b Abs 2 GVG 2001, nunmehr § 12 Abs 2 S.GVG 2023), sowie die Bescheinigung, dass Wohnungen baurechtlich als Zweitwohnungen bewilligt worden sind bzw. auf Grund ihrer Nutzung für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder andere Freizeit Zwecke vor dem 01.03.1993 weiterhin als Zweitwohnungen benützt werden dürfen (bisher § 13d Abs 1 Z 1 und Z 2 iVm § 13d Abs 4 Z 2 GVG 2001, nunmehr § 16 Abs 2 Z 1 und Z 2 S.GVG 2023) fällt nach wie vor in die Zuständigkeit des Bürgermeisters.

30 Bis auf die Zuständigkeit der neu geschaffenen Ausnahmekommission gemäß § 18 Abs 3 S.GVG 2023 zur Entscheidung über Anträge auf Zulassung von Ausnahmen oder Abweichungen von der Nutzungsverpflichtung bzw. den dabei einzuhaltenden Fristen gemäß § 18 Abs 1 S.GVG 2023 liegen alle anderen Zuständigkeiten im Bereich des Grundverkehrs mit Baugrundstücken nunmehr bei dem Grundverkehrsbeauftragten. Dies gilt gemäß § 72 Abs 2 zweiter Satz S.GVG 2023 insbesondere für die bisher vom Bürgermeister auszustellende Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 Z 1 GVG 2001 über die Abgabe der Nutzungserklärung gemäß § 13d Abs 1 GVG 2001 (vgl. auch tabellarische Übersicht über die Zuständigkeiten nach dem Grundverkehrsgesetz 2001 und dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 in Pkt. 2.3.7. in Abschnitt D.1. des Allgemeinen Teils der Erläuterungen zur Regierungsvorlage für das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023, Nr 26 BlgLT, 6. Session der 16 Gesetzgebungsperiode).

4.1.4 Erledigungen durch den Grundverkehrsbeauftragten

Die Sachbearbeiter im „Grauen Grundverkehr“ sind überwiegend damit beschäftigt, im Namen des Grundverkehrsbeauftragten Erklärungen gemäß § 19 S.GVG 2023 auszustellen. Des Weiteren entscheiden sie über Anträge auf Ausstellung der Bescheinigung gemäß § 14 Abs 2 Z 3 S.GVG 2025 (einmalige Erweiterung um eine Fläche von bis zu 100 m²) sowie über Anträge auf Verlängerung der Frist für die Nutzungsaufnahme gemäß § 16 Abs 3 bzw. § 17 Abs 2 S.GVG 2023. Zudem langten nach wie vor Anträge auf Ausstellung der Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 Z 1 GVG 2001 über die Abgabe der Nutzungserklärung gemäß § 13d Abs 1 GVG 2001 ein, welche von den Sachbearbeitern im „Grauen Grundverkehr“ bearbeitet werden.

Für die Einbringung der Anzeigen gemäß § 14 Abs 1 S.GVG 2023 und - soweit erforderlich - die dabei abzugebenden Erklärungen gemäß § 16 Abs 1 bzw. § 17 Abs 1 S.GVG 2023 sowie für die Ausstellung der Bescheinigung gemäß § 14 Abs 2 Z 3 S.GVG 2023 steht ein online-Formular der GVK-Applikation zur Verfügung, über das die überwiegende Anzahl der Anzeigen und Anträge (ca. 98 %) eingebracht wird. Die Anträge auf Ausstellung der Bescheinigung gemäß § 13d Abs 4 Z 1 GVG 2001 müssen noch konventionell (per E-Mail oder per Post) eingebracht werden.

Die Anträge sowie die Anzeigen und Erklärungen werden den Sachbearbeitern nach Maßgabe ihrer freien Kapazitäten zugeteilt. In Fällen des Erwerbs von Rechten an Baugrundstücken, auf denen touristische Objekte und Nutzungseinheiten errichtet werden sollen, oder von Rechten an touristischen Objekten und Nutzungseinheiten, in denen eine Erklärung gemäß § 17 Abs 1 S.GVG 2023 abzugeben ist und bei denen gemäß § 19 Z 1 lit d bzw. Z 2 lit b S.GVG 2023 die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit der beabsichtigten Nutzung zu prüfen ist, erfolgt die Bearbeitung durch

juristische Sachbearbeiter bzw. den raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen. Die Prüfung der Anträge, allfällig erforderliche ergänzende Ermittlungen und die rechtliche Beurteilung erfolgt selbständig durch die Sachbearbeiter, die im Bedarfsfalle von den Juristen oder dem raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen des Referats 4/09 unterstützt werden. Die Sachbearbeiter sind ermächtigt, die Bescheinigungen bzw. die Erklärungen gemäß § 19 Z 1 S.GVG 2023 im Namen des Grundverkehrsbeauftragten auszustellen.

Erklärungen gemäß § 19 Z 2 S.GVG 2023, mit denen die weitere Durchführung des Rechtsgeschäfts untersagt wird, sowie - im Falle eines diesbezüglichen Antrages - die Ausstellung der Bescheide gemäß § 19 letzter Satz S.GVG 2023 erfolgen hingegen ausschließlich durch juristische Sachbearbeiter.

4.1.5 Erledigungen durch die Ausnahmekommission

Die Anträge an die Ausnahmekommission müssen konventionell (per E-Mail oder per Post) eingebracht werden.

Die Vorprüfung der Anträge erfolgt durch die Stellvertreterin des Grundverkehrsbeauftragten als Vorsitzende der Ausnahmekommission unter Beiziehung des raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen. Die Beratung und Beschlussfassung in der Ausnahmekommission erfolgen auf der Grundlage des im Rahmen der Vorprüfung ausgefüllten Prüfprotokolls.

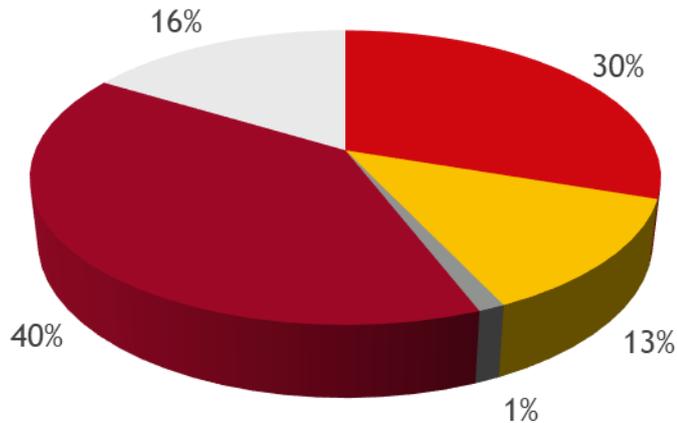
Die Ausarbeitung und Genehmigung des auf der Grundlage des Beschlusses der Ausnahmekommission erlassenen Bescheides erfolgt durch die Vorsitzende der Ausnahmekommission.

4.2 Erledigungen im Berichtsjahr

4.2.1 Fallzahlen des Grundverkehrsbeauftragten

- Im Jahr 2024 wurden von dem Grundverkehrsbeauftragten 86 Bescheinigungen gemäß § 13d Abs 4 Z 1 GVG 2001 über die Abgabe der Nutzungserklärung gemäß 13d Abs 1 GVG 2001 ausgestellt; diese verteilen sich auf die Bezirke wie folgt:
 - Stadt Salzburg: 26 Bescheinigungen
 - Flachgau: 11 Bescheinigungen
 - Lungau: 1 Bescheinigung
 - Tennengau: keine Bescheinigungen
 - Pongau: 34 Bescheinigungen
 - Pinzgau: 14 Bescheinigungen

Bescheinigungen gemäß § 13d Abs 4 Z 1 GVG 2001 über
die Abgabe der Nutzungserklärung gemäß 13d Abs 1
GVG 2001

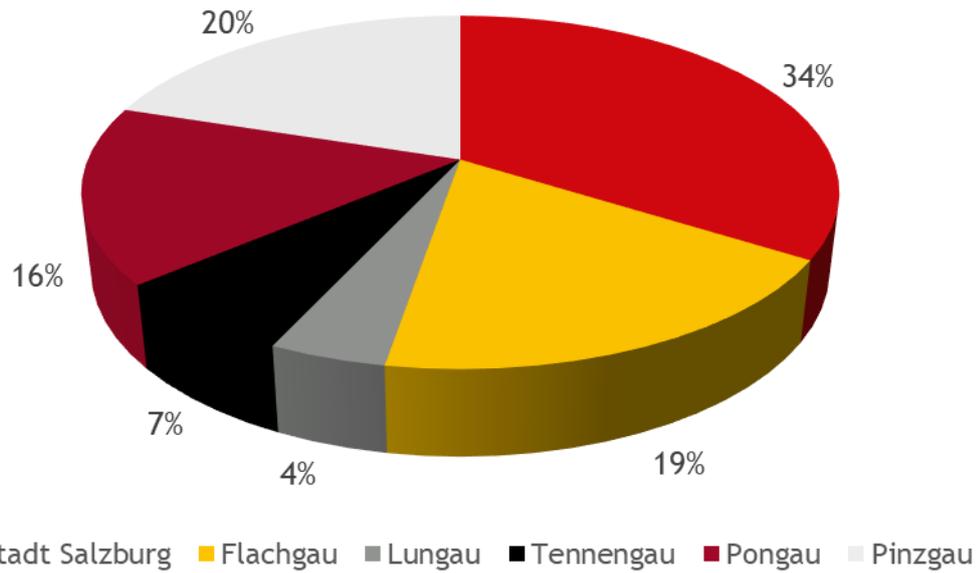


■ Stadt Salzburg ■ Flachgau ■ Lungau ■ Tennengau ■ Pongau ■ Pinzgau

Abb. 6: Ausgestellte Bescheinigungen gemäß § 13d Abs 4 Z 1 GVG 2001 über die Abgabe der Nutzungserklärung gemäß 13d Abs 1 GVG 2001 aufgeteilt nach politischen Bezirken.

- Im Jahr 2024 wurden von dem Grundverkehrsbeauftragten 79 Bescheinigungen gemäß § 14 Abs 2 Z 3 S.GVG 2023 (Ausnahmetatbestand von der Anzeigepflicht gemäß § 14 Abs 1 S.GVG 2023 bei einmaligem Erwerb einer Fläche von bis zu 100 m²) ausgestellt.
- Im Jahr 2024 wurden von dem Grundverkehrsbeauftragten auf Grund von Anzeigen gemäß § 14 Abs 1 S.GVG 2023 4.921 Erklärungen gemäß § 19 Z 1 S.GVG 2023 ausgestellt; diese verteilen sich auf die Bezirke wie folgt:
 - Stadt Salzburg: 1.670 Erklärungen
 - Flachgau: 921 Erklärungen
 - Lungau: 208 Erklärungen
 - Tennengau: 340 Erklärungen
 - Pongau: 797 Erklärungen
 - Pinzgau: 985 Erklärungen

Erklärungen gemäß § 19 Z 1 S.GVG 2023



33

Abb. 7: Ausgestellte Erklärungen gemäß § 19 Z 1 S.GVG 2023 aufgeteilt nach politischen Bezirken.

- Den 4.921 Erklärungen des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1 S.GVG 2023 lagen Erklärungen der Rechtswerber über folgende beabsichtigte Nutzungen zugrunde:
 - Hauptwohnsitz/sonstiger Wohnsitz gemäß § 16 Abs 1 S.GVG 2023: 3.995 Erklärungen
 - touristisch gemäß § 17 Abs 1 S.GVG 2023: 237 Erklärungen
 - sonstiges (ZB. Parkplatz, Geschäftslokal): 689 Erklärungen

Beabsichtigte Nutzung

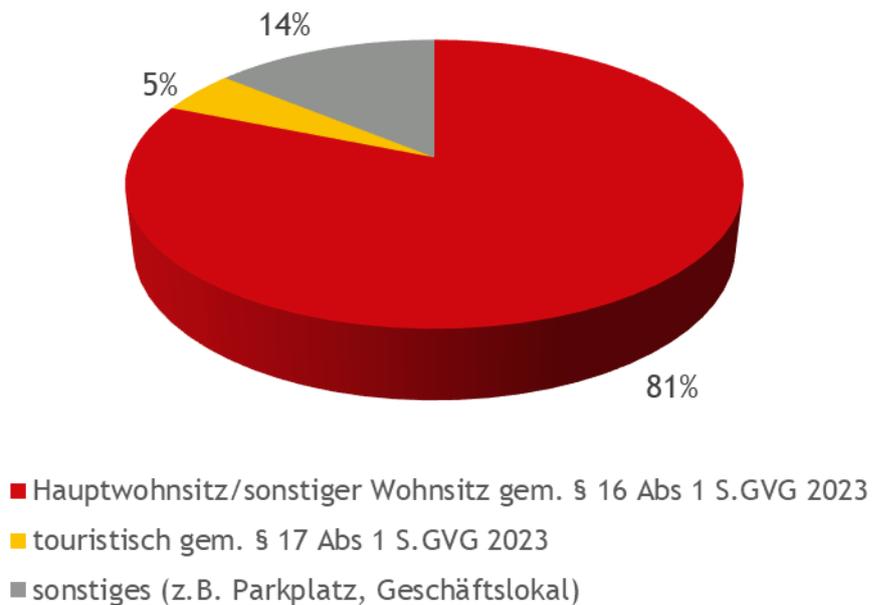


Abb. 8: Abgegebene Nutzungserklärungen aufgeteilt nach Nutzungsgegenstand.

- Im Jahr 2024 wurde von dem Grundverkehrsbeauftragten auf Grund von Anzeigen gemäß § 14 Abs 1 S.GVG 2023 die Durchführung des Rechtsgeschäfts in 3 Fällen gemäß § 19 Z 2 S.GVG 2023 untersagt.
- Im Jahr 2024 wurden von dem Grundverkehrsbeauftragten 81 Anträge auf Fristverlängerung für die Aufnahme der Nutzung gemäß § 16 Abs 3 bzw. § 17 Abs 2 S.GVG 2023 stattgegeben.

4.2.2 Fallzahlen der Ausnahmekommission:

- Im Jahr 2024 hat die Ausnahmekommission in 2 Sitzungen über 13 gestellte Anträge gemäß § 18 Abs 3 S.GVG 2023 auf Zulassung einer Ausnahme/Abweichung von der Nutzungsverpflichtung gemäß § 18 Abs 1 und/oder den dort festgelegten Fristen entschieden.

34

Dabei wurde die

- Zustimmung erteilt: 1 Antrag
- Zustimmung unter Bedingungen erteilt: 2 Anträge
- Zustimmung unter Befristung erteilt: 5 Anträge
- Zustimmung versagt: 2 Anträge
- Durchführung weiterer Ermittlungen beschlossen: 1 Antrag
- Zurückweisung des Antrags beschlossen: 2 Anträge

Entscheidungen der Ausnahmekommission auf Zulassung einer Ausnahme/Abweichung von der Nutzungsverpflichtung gemäß § 18 Abs 1 und/oder den dort festgelegten Fristen

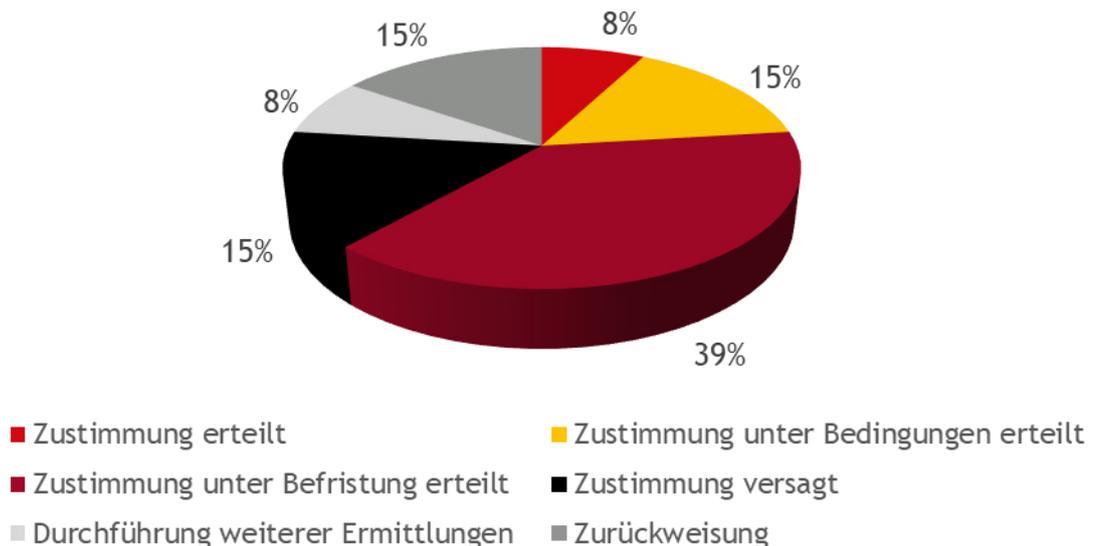


Abb. 9: Erledigungsarten der Anträge auf Zulassung einer Ausnahme/Abweichung von der Nutzungsverpflichtung gemäß § 18 Abs 1 und/oder den dort festgelegten Fristen.

4.2.3 Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichts Salzburg im Bereich des “Grauen Grundverkehrs”

- Vom Landesverwaltungsgericht Salzburg wurde im Jahr 2024 über eine Beschwerde gegen den Bescheid des Grundverkehrsbeauftragten entschieden. Dieser Beschwerde wurde stattgegeben. Der Grundverkehrsbeauftragte hat gegen die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Salzburg außerordentliche Revision erhoben. Eine Entscheidung des Verwaltungsgerechtshofes liegt noch nicht vor.

5 Erledigungen betreffend Rechtserwerbe durch nicht gleichgestellte oder nur staatsvertraglich gleichgestellte Ausländer („Ausländergrundverkehr“)

5.1 Allgemeines

5.1.1 Persönlicher Anwendungsbereich der Bestimmungen des Ausländergrundverkehrs und Zuständigkeit

36

Rechtserwerbe durch Rechtssubjekte, die gemäß § 10 Abs 1 GVG 2001 bzw. § 22 Abs 1 S.GVG 2023 auf Grund des Unionsrechts Inländergleichbehandlung beanspruchen können, bedürfen keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung, Bescheinigung oder Bestätigung, sondern haben diese gemäß § 10 Abs 3 GVG 2001 bzw. § 22 Abs 3 S.GVG 2023 iVm § 30 Abs 1 Z 3 lit b sublit bb GVG 2001 bzw. § 50 Abs 1 Z 3 lit b zweiter Aufzählungspunkt S.GVG 2023 unmittelbar gegenüber dem Grundbuchgericht zu erklären.

Für Rechtssubjekte, die auf Grund staatsvertraglicher Bestimmungen nicht den Beschränkungen des Ausländergrundverkehrs unterliegen, ist gemäß § 10 Abs 2 GVG 2001 bzw. § 22 Abs 2 S.GVG 2023 eine Bescheinigung auszustellen.

Rechtserwerbe durch andere nicht inländische Rechtssubjekte bedürfen entweder einer bescheidmäßigen Zustimmung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 12 Abs 1 GVG 2001 bzw. § 25 S.GVG 2023 oder bei Erwerb einer Wohnstätte als Hauptwohnsitz für die inländische Berufsausübung oder den daran anschließenden Ruhestand einer Bestätigung einer diesbezüglichen vollständigen Anzeige gemäß § 11 Abs 3 GVG 2001 bzw. § 28 S.GVG 2023.

Für die auf Grund der Bestimmungen des Ausländergrundverkehrs zu erlassenden Bescheide und auszustellenden Bescheinigungen bzw. Bestätigungen ist in aller Regel der Grundverkehrsbeauftragte gemäß § 20 Abs 3 Z 2 S.GVG 2023 zuständig. Nur wenn von dem Rechtserwerb land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke betroffen sind, liegt die Zuständigkeit gemäß § 20 Abs 3 Z 1 S.GVG 2023 bei der Grundverkehrskommission (im Jahr 2024 war keine Erledigung durch die Grundverkehrskommission im Bereich des Ausländergrundverkehrs erforderlich).

Neu eingeführt durch das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 wurde die Möglichkeit der Zulassung von Ausnahmen oder Abweichungen von der Nutzungsverpflichtung bzw. den einzuhaltenden Fristen durch die Ausnahmekommission gemäß § 27 Abs 4 S.GVG 2023. Im Jahr 2024 wurde kein derartiger Antrag an die Ausnahmekommission gestellt.

5.1.2 Erledigungen durch den Grundverkehrsbeauftragten

Im Jahr 2024 wurde durch den Grundverkehrsbeauftragten über Anträge auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gemäß § 12 Abs 1 GVG 2001 bzw. § 25 S.GVG 2023 zum rechtsgeschäftlichen Erwerb und gemäß § 38 Abs 4 S.GVG 2023 zum Erwerb von Todes wegen entschieden und Bescheinigungen gemäß § 22 Abs 2 S.GVG 2023 (Inländergleichstellung auf Grund staatsvertraglicher Bestimmungen) und Bestätigungen gemäß § 11 Abs 3 GVG 2001 bzw. § 28 S.GVG 2023

(Erwerb als Hauptwohnsitz zur inländischen Berufsausübung oder den anschließenden Ruhestand) ausgestellt.

Die Einbringung der Anträge und Anzeigen erfolgte ausschließlich konventionell (überwiegend per E-Mail, vereinzelt per Post).

Die Anträge und Anzeigen werden den Sachbearbeitern nach inhaltlichen Gesichtspunkten zugeteilt. Die Vorprüfung der Eingaben und allenfalls erforderliche ergänzende Ermittlungen sowie die Aufforderung der Landespolizeidirektion zur Stellungnahme gemäß § 29 Abs 6 GVG 2001 bzw. § 48 Abs 5 S.GVG 2023 und die Kundmachung von Rechtsgeschäften erfolgen durch die Sachbearbeiter, die auch ermächtigt sind, die Enderledigung (Bescheid, Bescheinigung oder Bestätigung) im Namen des Grundverkehrsbeauftragten zu genehmigen.

37

5.2 Erledigungen im Berichtsjahr

- Im Jahr 2024 wurden durch den Grundverkehrsbeauftragten 11 Bescheinigungen gemäß § 22 Abs 2 S.GVG 2023 (Inländergleichbehandlung auf Grund staatsvertraglicher Bestimmungen) ausgestellt; davon betrafen
 - Staatsbürger des Vereinigten Königreichs: 4 Bescheinigungen
 - Staatsbürger der Schweizerischen Eidgenossenschaft: 7 Bescheinigungen

- Im Jahr 2024 wurden durch den Grundverkehrsbeauftragten 99 Bestätigungen gemäß § 28 Abs 3 S.GVG 2023 (Erwerb als Hauptwohnsitz zur inländischen Berufsausübung oder den anschließenden Ruhestand) ausgestellt; davon waren Staatsbürger der folgenden Staaten betroffen:
 - Bosnien: 28 Bestätigungen
 - Türkei: 11 Bestätigungen
 - Serbien: 8 Bestätigungen
 - Syrien: 7 Bestätigungen
 - Afghanistan: 6 Bestätigungen
 - Kosovo: 6 Bestätigungen
 - Vereinigtes Königreich: 5 Bestätigungen
 - Indien: 4 Bestätigungen
 - Nordmazedonien: 4 Bestätigungen
 - China: 3 Bestätigungen
 - Russland: 3 Bestätigungen
 - Armenien: 2 Bestätigungen
 - Brasilien: 2 Bestätigungen
 - Belarus: 2 Bestätigungen
 - Ukraine: 2 Bestätigungen
 - Pakistan: 2 Bestätigungen
 - USA: 1 Bestätigung
 - Kanada: 1 Bestätigung
 - Südafrika: 1 Bestätigung

- Philippinen: 1 Bestätigung
- Im Jahr 2024 wurden durch den Grundverkehrsbeauftragten 16 rechtsgeschäftlichen Erwerben die grundverkehrsbehördliche Zustimmung mit Bescheid gemäß § 12 Abs 1 GVG 2001 bzw. § 25 S. GVG 2023 erteilt; diese betrafen Erwerber, die folgenden Staaten zuzurechnen waren (auf Grund der Staatsbürgerschaft, bei juristischen Personen mit Sitz im Ausland auf Grund des Sitzstaates bzw. bei österreichischen juristischen Personen auf Grund des jeweils den Ausländerstatus begründenden Umstandes gemäß § 9 Abs 1 GVG 2001 bzw. § 21 Abs 1 S.GVG 2023)
 - Vereinigtes Königreich: 6 Zustimmungen
 - Bosnien: 2 Zustimmungen
 - Schweiz: 2 Zustimmungen
 - USA: 2 Zustimmungen
 - Russland: 2 Zustimmungen
 - China: 1 Zustimmung
 - Georgien: 1 Zustimmung
- Im Jahr 2024 wurde durch den Grundverkehrsbeauftragten einem Erwerb von Todes wegen die grundverkehrsbehördliche Zustimmung mit Bescheid gemäß § 38 Abs 4 Z 1 S.GVG 2023 für zwei bosnische Staatsbürger und einem nepalesischen Staatsbürger erteilt.

6 Amtswegige Verfahren, Kontrollen und Strafverfahren

6.1 Amtswegige Verfahren

- Im Berichtsjahr wurde im “Grünen Grundverkehr” in sieben Fällen eine Wiederaufnahme gemäß § 69 Abs 1 Z 1 und Abs 3 AVG von Amts wegen verfügt. Darüber hinaus wurden in mehreren Fällen Erhebungen durchgeführt, ob eine Wiederaufnahme indiziert ist.
- Durch den Grundverkehrsbeauftragten wurde in acht Fällen ein nachträgliches Überprüfungsverfahren gemäß § 62 Abs 1 S.GVG 2023 eingeleitet.
- Im “Grauen Grundverkehr” und im “Ausländergrundverkehr” gab es im Berichtsjahr keine amtswegigen Verfahren.

39

6.2 Kontrollen

- In allen Fällen, in denen eine Erklärung gemäß § 16 oder § 17 S.GVG 2023 abgegeben wird, wird die Aufnahme der Nutzung überprüft.
- In 107 Fällen wurden weitere Ermittlungen geführt.
- Im Jahr 2024 fanden 39 Vor-Ort-Kontrollen statt.

6.3 Strafverfahren

Es wurden im Jahr 2024 rund 160 Strafverfahren wegen Überschreitung der Frist für die Anzeige des Rechtsgeschäfts bzw. Antragstellung gemäß §§ 29 Abs 1, 35 Z 4 GVG 2001 bzw. §§ 48 Abs 1, 63 Abs 1 Z 5 S.GVG 2023 eingeleitet.

Hiervon wurden rund 30 Strafverfahren gemäß § 45 Abs 1 Z 4 VStG 1991 eingestellt. Strafen wurden noch keine verhängt. Dies ist auf den Umstand zurückzuführen, dass der Grundverkehrsbeauftragte nicht in das Verwaltungsstrafprogramm - VStV (jenem Programm, mit welchem in Österreich die Verwaltungsstrafverfahren durchgeführt werden) eingebunden ist, sodass eine weitere Abwicklung der Strafverfahren - insbesondere die Verhängung von Strafen - (derzeit) nicht möglich ist. Im Begutachtungsentwurf für die Novellierung des S.GVG 2023 ist daher eine befristete Übertragung der Zuständigkeit zur Durchführung der Verwaltungsstrafverfahren auf die Bezirksverwaltungsbehörden vorgesehen.

7 Allgemeine Entwicklung des Grundverkehrs im Land Salzburg und Ausblick auf das Jahr 2025

7.1 „Hervorstechende“ grundverkehrsrechtlich relevante Fälle im Sinne des § 69 letzter Satz S.GVG 2023

7.1.1 „Grüner Grundverkehr“

■ Fall 1:

Mit unter die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes 2001 fallendem Kaufvertrag vom Februar 2023 beabsichtigte eine juristische Person mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland ein unbebautes Grünlandgrundstück zu einem Kaufpreis in Höhe von 49,00 €/m² zu erwerben, was nach gutachterlicher Beurteilung dem ortsüblichen Preis entspricht.

Aufgrund mehrerer - aus Sicht der Grundverkehrskommission vorliegender - Versagungsgründe wurde dem Rechtsgeschäft die Zustimmung versagt (Bescheid vom 26.01.2024). Gegen diese Entscheidung wurde fristgerecht Beschwerde erhoben.

Da laut Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg die belangte Behörde zu Unrecht vom Vorliegen der herangezogenen Versagungsgründe ausging, erfolgte - in Ermangelung der Landwirtschaftseigenschaft der kaufenden Partei - die Kundmachung des Rechtsgeschäftes gemäß § 29 Abs 4 GVG 2001 iVm § 72 Abs 2 S.GVG 2023 durch das Verwaltungsgericht, sodass es Landwirten iSd § 4 Abs 3 Z 2 lit c GVG 2001 möglich war, ihre Bereitschaft und ihr Imstandesein, das Recht zum ortsüblichen Preis, der dazu unter Berücksichtigung der zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung zu ermitteln ist, und ansonsten zu den gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Rechtsgeschäft zu erwerben, in annahmefähiger Form gegenüber den Veräußerern (verbindlich) zu bekunden.

Es kam zu mehreren Einbietungen, wovon ein Angebot den formellen Erfordernissen grundsätzlich entsprach. In diesem Angebot wurde jedoch ein Kaufpreis von rund 22 € geboten, wobei dieser Preis auf der nunmehr geltenden Salzburger Grundverkehrsverordnung-Bodenrichtpreise 2024 bis 2026 fußt.

Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes handle sich bei der angebotenen Gegenleistung nicht um einen „ortsüblichen“ Preis iSd § 4 Abs 3 Z 2 lit c GVG 2001 und wäre der verordnete Bodenrichtpreis mangels entsprechender (Übergangs-) Bestimmung für Rechtsgeschäfte im Regime des GVG 2001 nicht heranzuziehen. Es sei daher auch dieses Angebot nicht zu berücksichtigen und wurde dem Kaufvertrag daher die Zustimmung erteilt.

Die Grundverkehrskommission vertritt demgegenüber die Rechtsansicht, dass auch im gegenständlichen Fall die Regelungen zur Bewertung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und von Rechten gemäß § 6 S.GVG 2023 (und somit der verordnete Bodenrichtpreis) anzuwenden seien. Ansonsten entstünde die paradoxe Situation, dass bei einer Einbietung zum ortsüblichen Preis iSd GVG 2001 und einem anschließenden Abschluss eines Kaufvertrages mit dem Einbietenden diesem Rechtsgeschäft gemäß § 9 Z 6 S.GVG 2023 die Zustimmung zu versagen wäre, da auf den nunmehrigen Kaufvertrag mit dem Einbietenden der verordnete

Bodenrichtpreis anzuwenden wäre und der vereinbarte Kaufpreis den gemäß § 6 ermittelten Wert erheblich überschreiten würde.

Gegen die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes wurde daher von der Grundverkehrskommission (ordentliche) Amtsrevision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben. Das Revisionsverfahren ist derzeit noch anhängig.

■ Fall 2:

Bezüglich eines Kaufvertrages über eine landwirtschaftliche Liegenschaft, welchem die ehemals zuständige Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk Zell am See rechtskräftig die Zustimmung erteilte, wurde ein umfangreiches Ermittlungsverfahren durchgeführt, ob das grundverkehrsbehördliche Verwaltungsverfahren infolge etwaig unvollständiger bzw unwahrer Angaben durch den Käufer in Hinblick auf dessen Landwirtseigenschaft wiederaufzunehmen sei.

Im Zuge der umfassenden Ermittlungen wurden im Wege der Amtshilfe von in- sowie ausländischen Behörden Unterlagen und Auskünfte angefordert, Beteiligte einvernommen und ergab sich hieraus ein in Summe 2.751 Seiten umfassender Akt.

Mit Bescheid vom Jänner 2025 wurde schließlich die Wiederaufnahme des Verfahrens verfügt, wobei gegen diesen Bescheid fristgerecht Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben wurde.

Dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes zufolge liegt kein Erschleichtstatbestand iSd § 69 Abs 1 Z 1 AVG vor und wurde der, die Wiederaufnahme des Verfahrens verfügende Bescheid der Grundverkehrskommission behoben.

41

7.1.2 „Grauer Grundverkehr“

Wie bereits oben angeführt, wurde im „Grauen Grundverkehr“ vom Landesverwaltungsgericht Salzburg im Jahr 2024 über eine Beschwerde gegen den Bescheid des Grundverkehrsbeauftragten entschieden. Dieser Beschwerde wurde stattgegeben.

Dem Erkenntnis liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Im Jänner 2024 wurde ein Kaufvertrag über ein Appartement in einem Appartementhotel abgeschlossen. Das Rechtsgeschäft wurde dem Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 14 Abs 1 S.GVG 2023 angezeigt und gemäß § 17 Abs 1 S.GVG 2023 die Erklärung abgegeben, dass der Gegenstand des Rechtsgeschäftes einer touristischen Nutzung erhalten bleibt.

Bei Erklärungen gemäß § 17 Abs 1 S.GVG 2023 ist der Grundverkehrsbeauftragte verpflichtet, auch die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit der beabsichtigten Nutzung des Objekts zu überprüfen. Dies ergibt sich aus § 19 Z 1 lit d bzw. Z 2 lit b S.GVG 2023. Aus diesem Grund wird bei Erklärungen gemäß § 17 Abs 1 S.GVG 2023 auf Grund von Erwerben im Rahmen von sog. „buy-to-let“-Modellen (Erwerb des Eigentums an einem Apartment oder Chalet zur vertraglichen Überlassung an einen Betreiber zur touristischen Nutzung) auch der Betreibervertrag geprüft. Ohne Betreibervertrag

kann in diesen Fällen die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit der beabsichtigten Nutzung nicht abschließend beurteilt werden, da nur anhand des Betreibervertrages überprüft werden kann, ob darin dem Erwerber durch den Betreiber in Sinne von § 5 Z. 15 ROG 2009 *„Eigennutzungen oder Verfügungsrechte über Wohnungen, Wohneinheiten oder Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, die Annahme einer touristischen Beherbergung ausschließen“*, eingeräumt werden und ihm damit ein Recht auf eine raumordnungsrechtlich unzulässige Zweitwohnungsnutzung eingeräumt wird.

In gegenständlichem Fall besteht ein solcher Betreibervertrag, dessen Vorlage allerdings verweigert wurde. Da die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit der beabsichtigten Nutzung ohne Betreibervertrag nicht beurteilt werden konnte, wurde die weitere Durchführung des Rechtsgeschäftes mittels Bescheid gemäß § 19 Z. 2 lit. b S.GVG 2023 untersagt.

Gegen diesen Bescheid wurde Beschwerde erhoben und der Beschwerde stattgegeben.

Zusammengefasst begründet das Landesverwaltungsgericht Salzburg seine Entscheidung unter Verweis auf die einschlägigen Ausführungen in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage der Stammfassung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 und die dort angeführte Konle-Judikatur des EuGH (Konle-Entscheidung des EuGH vom 1.6.1999, C-302/97), derzufolge im Bereich des Grundverkehrs mit Baugrundstücken ein Anzeige-Erklärungs-Modell ausrechend sei und daher das Erfordernis eines vorab durchzuführenden Genehmigungsverfahrens einen unverhältnismäßigen und somit unionsrechtswidrigen Eingriff in die Kapitalverkehrsfreiheit darstelle, damit, dass der Gesetzgeber ein unionsrechtskonformes Erklärungsverfahren habe einführen wollen und demzufolge die Vollständigkeit und sachliche Richtigkeit der Anzeige (§ 19 Z. 1 lit. d S.GVG 2023) *„im Sinne der Übereinstimmung des Gegenstandes des Rechtsgeschäfts mit dem Erklärungsinhalt“* zu verstehen sei und dies auch für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzung des Baugrundstücks insoweit zu gelten habe, als diese (lediglich) im Rahmen der beabsichtigten Nutzung in Übereinstimmung mit der abgegebenen Erklärung, also laut der Erklärung, zu prüfen sei, nicht aber, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine Erklärung nur zum Schein abgegeben oder sonst nicht glaubhaft ist. Der Gesetzestext sei in diesem Sinne einschränkend auszulegen, da andernfalls dem Landesgesetzgeber im Ergebnis die Schaffung eines augenscheinlich unionsrechtswidrigen Systems unterstellt würde.

Gegen diese Entscheidung wurde vom Grundverkehrsbeauftragten außerordentliche Revision erhoben. Die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes steht noch aus.

7.2 Verbesserungsmöglichkeiten beim Vollzug des S.GVG 2023

7.2.1 Landtagsanfragen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 36 Landtagsanfragen betreffend Grundverkehr bearbeitet.

Die Beantwortung einer solch hohen Anzahl an Anfragen führt zu einer entsprechend starken Bindung der personellen Ressourcen des Referates 4/09, was in weiterer Folge eine verlängerte Bearbeitungszeit von Anträgen, eine Verzögerung von Kontrolltätigkeiten und eine Verlangsamung der Ausarbeitung der dringend erforderlichen Novelle des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 verursacht.

7.2.2 Grundverkehrsgesetz-Novelle 2025

Der aktuelle Begutachtungsentwurf der Novelle basiert auf zwei Jahren Erfahrung mit dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023. Ziel dieser Novelle ist insbesondere eine Verbesserung der Vollziehbarkeit des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 sowie eine Steigerung der Verwaltungsökonomie. Dadurch sollen insbesondere die Ressourcen, die bisher von dem Vollzug überschießender und daher entbehrlicher Regelungen in Anspruch genommen werden, freigesetzt werden für die intensiviertere Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 sowie für die Erarbeitung von Vorschlägen für eine weitere inhaltliche Verbesserung und Reduzierung entbehrlichen Verwaltungsaufwandes.

Die wichtigsten Eckpunkte des Begutachtungsentwurfs der Novelle 2025 sind unter Berücksichtigung der auf Grund der dazu abgegebenen Stellungnahmen vorgenommenen Ergänzungen zusammengefasst dargestellt die folgenden Neuerungen:

43

■ “Grüner Grundverkehr”:

- Vorgeschlagen wird eine Neudefinition des mit land- oder forstwirtschaftlichen Bauten bebauten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks gemäß § 2 Abs 1 Z 2 S.GVG 2023 durch das Abstellen auf den baurechtlich festgelegten Verwendungszweck, da dies der zentralen Bedeutung von land- oder forstwirtschaftlichen Bauten, insbesondere der Hofstelle, für die Erhaltung eines Betriebes besser gerecht wird.
- Auf Grund des Entfalls der Grundverkehrsgesetz-Durchführungsverordnung, die ganze Katastralgemeinden als „Gemeindeteile mit vorwiegend städtischem Charakter“ von den Beschränkungen des grünen Grundverkehrs ausgenommen hat, hat der Rechtserwerber derzeit auch beim Erwerb grundverkehrsrelevanter Rechte an Flächen, an deren Status als nicht-land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke nicht der geringste Zweifel besteht, zB einer Wohnung in der Getreidegasse in der größtenteils als Kerngebiet ausgewiesenen Altstadt der Stadt Salzburg, dem Grundbuchsgericht die Bescheinigung des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 2 Abs 3 S.GVG 2023 vorzulegen, dass kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt.

Dies ist absolut überschießend und verursacht sowohl für den Antragsteller als auch für den Grundverkehrsbeauftragten unnötigen Aufwand.

Zur Vermeidung dieses Aufwandes ohne Gefährdung der Ziele des grünen Grundverkehrs sieht der Begutachtungsentwurf zwei einander ergänzende Änderungen vor:

- die Erweiterung der Ausnahmetatbestände gemäß § 2 Abs 2 S.GVG 2023, die die Flächen festlegen, die jedenfalls - auch dann, wenn sie die Tatbestandsvoraussetzungen des land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks gemäß § 2 Abs 1 S.GVG 2023 erfüllen - keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke sind, um im Flächenwidmungsplan als Verkehrsflächen oder als Flugplätze ausgewiesene Flächen;
- die Ersetzung der Bescheinigung des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 2 Abs 3 S.GVG 2023 durch eine Erklärung der Parteien im Vertrag über das Vorliegen der Voraussetzungen des jeweiligen Ausnahmetatbestandes gemäß § 2 Abs 2 S.GVG 2023 in Verbindung mit einem Nachweis der dort vorgesehenen Widmung im Flächenwidmungsplan, am einfachsten durch einen Auszug aus dem SAGIS, als Grundlage für die

Eintragung im Grundbuch. Bei Flächen mit der Widmung als Bauland wird jedoch differenziert:

- a) Bei Widmungskategorien mit erhöhter Relevanz für land- oder forstwirtschaftliche Nutzung, insbesondere Ländliches Kerngebiet und Dorfgebiet, in denen „bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe“ ausdrücklich vorgesehen sind, ersetzt die Parteienerklärung die Bescheinigung des Grundverkehrsbeauftragten nur für vollständig unbebaute Flächen, während bebaute Flächen nach wie vor der Bescheinigung des Grundverkehrsbeauftragten bedürfen und somit dessen Kontrolle unterliegen.
- b) Bei den übrigen Widmungskategorien (zB Kerngebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet) tritt die Parteienerklärung vollständig an die Stelle der Bescheinigung des Grundverkehrsbeauftragten.

44

- Zur Berücksichtigung der Unterschiede in Hinblick auf die Betreuungsintensität und die sich daraus ergebende Erforderlichkeit der Wohnsitznahme im räumlicher Nähe zu den bewirtschafteten Flächen sieht der Begutachtungsentwurf vor, zwischen Landwirten und Forstwirten zu differenzieren und klarzustellen, dass nur natürlichen Personen die Stellung als Land- oder Forstwirt zukommen kann.
- Zur rascheren Berücksichtigung der Preisentwicklung am Bodenmarkt und damit zur Abschwächung des Eingriffs in das Eigentumsrecht sieht der Begutachtungsentwurf eine jährliche Erlassung der Richtpreisverordnung vor sowie weiters eine den tatsächlichen Wert besser abbildende differenzierte Regelung der Bewertung von mit land- oder forstwirtschaftlichen Bauten bebauten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken.
- Eine erhebliche Verwaltungsentlastung kann auch durch die Erweiterung der Ausnahmetatbestände gemäß § 7 Abs 2 S.GVG 2023 von der Zustimmungsbedürftigkeit beim Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken gemäß § 7 Abs 1 S.GVG 2023 erreicht werden. Zu diesem Zweck sieht der Begutachtungsentwurf folgende Änderungen bzw. Ergänzungen von § 7 Abs 2 S.GVG 2023 vor:
 - Bei den in Z 1 zusammengefassten Rechtsgeschäften im Familienkreis wird die ungeteilte Übertragung des gesamten Eigentums oder Miteigentums an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken durch eine Person, auf deren Seite kein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist, an Personen, die zum Familienkreis gehören, als lit. e angefügt. Dieser Ausnahmetatbestand erfasst zB die Zusammenführung von Miteigentumsanteilen von gesetzlichen Erben ohne Bezug zu einer land- oder forstwirtschaftlichen Tätigkeit.
 - Der derzeit in § 7 Abs 2 Z 9 S.GVG 2023 angesiedelte Ausnahmetatbestand betreffend den einmaligen Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen bis zu 1.000 m² zur Ergänzung angrenzender Flächen wird im Interesse der Verwaltungsvereinfachung durch folgende Änderungen stark ausgebaut:
 - a) Übergang der Zuständigkeit von der Grundverkehrskommission auf den Grundverkehrsbeauftragten;

- b) Anwendbarkeit auch auf bebaute land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, wenn es sich nicht um Grundstücke mit land- oder forstwirtschaftlichen Bauten gemäß § 2 Abs 1 Z 2 in der Fassung des Begutachtungsentwurfes handelt;
 - c) Anwendbarkeit auch bei gleichzeitigem Erwerb einer nicht der Zustimmungspflicht unterliegenden Fläche und einer angrenzenden land- oder forstwirtschaftlichen Fläche bis zu 1.000 m²;
 - d) mehrmalige sukzessive Anwendung bis zu einem Ausmaß von in Summe 1.000 m²;
 - e) Ausnahme gilt auch für die gemeinsame Weiterveräußerung der ergänzten Fläche und der zu deren Ergänzung auf Grund des Ausnahmetatbestandes erworbenen Flächen, wenn es sich bei der ergänzten Fläche nicht um ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück handelt, zB für ein Einfamilienhaus, dessen Garten unter Inanspruchnahme des Ausnahmetatbestandes erweitert wurde.
- Rechtsgeschäfte zwischen Miteigentümern von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, die nicht Teil eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes gemäß § 3 Abs 1 oder 2 S.GVG 2023 sind, sind in Hinblick auf die Ziele des grünen Grundverkehrs unproblematisch und werden daher ebenfalls in den Katalog der Ausnahmetatbestände aufgenommen.
 - Auf Grund der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens wird auch der Erwerb der Nutzungsrechte, die für die Errichtung und den Betrieb von Windkraftanlagen auf als Grünland/Windkraftanlagen gewidmeten Flächen sowie von Agri-Photovoltaikanlagen auf als Flächen für freistehende Solaranlagen gekennzeichneten Flächen und von deren jeweils betriebstechnisch notwendigen Nebenanlagen erforderlich sind, von der Zustimmungspflicht ausgenommen. Dies ist einerseits in Hinblick auf die Ziele des grünen Grundverkehrs unproblematisch, da bei diesen Anlagen die überwiegende landwirtschaftliche Nutzung der Grundfläche erhalten bleibt, und beseitigt andererseits bürokratische Hindernisse für die rasche Umsetzung der Klimaziele. Der Erwerb anderer Rechte, insbesondere des Eigentums, ist von diesem Ausnahmetatbestand nicht erfasst.
- Hinsichtlich der Versagungsgründe gemäß § 9 S.GVG 2023 sieht der Begutachtungsentwurf folgende Verbesserungen vor:
 - Die bisher nur als Beispiel im Rahmen des Versagungsgrundes der Entstehung einer nachteiligen land- oder forstwirtschaftlichen Agrarstruktur gemäß § 9 Z 5 S.GVG 2023 angeführte Schaffung von Miteigentum, die in Hinblick auf eine friktionsfreie Bewirtschaftung erhebliche Nachteile mit sich bringen kann, hat sich in der Spruchpraxis der Grundverkehrskommission als so bedeutend erwiesen, dass sie zu einem separaten Versagungstatbestand verselbständigt und präzisiert wird.
 - Da der Schutz der Einforstungsrechte durch die Instrumente des Salzburger Einforstungsrechtegesetzes ausreichend gewährleistet ist, kann der Versagungsgrund der zu befürchtenden Beeinträchtigung von Einforstungsrechten gemäß § 9 Z 7 S.GVG 2023 entfallen

- Der gänzliche Entfall der vormals in § 4 Abs 3 Z 2 GVG 2001 vorgesehenen Bagatellgrenze von 0,2 ha, unterhalb der ein Kundmachungs- und Einbieteverfahren nicht durchzuführen war, hat sich in der Praxis als unzweckmäßig erwiesen und sieht der Begutachtungsentwurf daher die Wiedereinführung einer - allerdings verminderten - Bagatellgrenze von 0,1 ha vor.

■ “Grauer Grundverkehr”:

Auf Grund der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens werden im Bereich des grauen Grundverkehrs (Grundverkehr mit Baugrundstücken) folgende ergänzende Änderungen vorgeschlagen:

46

- Infolge äußerst geringer Eignung für eine Nutzung zu Wohnzwecken oder touristischen Zwecken werden auch Flächen, die als Gewerbegebiete oder Industriegebiete gewidmet sind, vom Begriff des Baugrundstücks gemäß § 12 Abs 1 S.GVG 2023 ausgenommen.
- In § 16 Abs 1 Z 1 S.GVG 2023 wird klargestellt, dass die Nutzung als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz nicht nur aufzunehmen, sondern auch aufrechtzuerhalten ist und allfällige später hergestellte weitere selbständige Wohneinheiten, zB durch Ausbau eines Dachgeschoßes, ebenfalls der Erklärung entsprechend zu nutzen sind.
- In § 16 Abs 1 Z 2 S.GVG 2023 wird klargestellt, dass die Erweiterung eines bestehenden Hauptwohnsitzes oder ständigen Wohnsitzes durch Erwerb von Gartenflächen nur bis zu einer Fläche von 500 m² tatbestandsmäßig ist und allfällige später auf dieser Fläche hergestellte weitere selbständige Wohneinheiten als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz zu nutzen sind.