Bericht der Landesregierung zur Lage des Grundverkehrs in Salzburg für das Jahr 2025

gemäß
§ 69 S.GVG 2023

LAND SALZBURG

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 9

2 Geschäftsstelle der Grundverkehrsbehörden im Amt der Salzburger Landesregierung 20

2.1 Personalausstattung des Referats 4/09 20

2.2 Sicherstellung der fachlichen Kompetenz der Mitarbeiter des Referats 4/09 21

2.3 Räumliche und technische Ausstattung des Referats 4/09 22

2.4 Serviceangebote des Referats 4/09 23

2.5 Fachlicher Austausch zum Grundverkehr 25

3 Erledigungen betreffend Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken („Grüner Grundverkehr“) im Jahr 2025 27

3.1 Allgemeines 27

3.2 Erledigungen im Berichtsjahr 28

4 Erledigungen betreffend Rechtserwerbe an Baugrundstücken („Grauer Grundverkehr“) im Jahr 2025 36

4.1 Allgemeines 36

4.2 Erledigungen im Berichtsjahr 39

5 Erledigungen betreffend Rechtserwerbe durch nicht gleichgestellte oder nur staatsvertraglich gleichgestellte Ausländer („Ausländergrundverkehr“) 44

5.1 Allgemeines 44

5.2 Erledigungen im Berichtsjahr 45

6 Amtswegige Verfahren, Kontrollen und Strafverfahren 47

6.1 Amtswegige Verfahren 47

6.2 Kontrollen 47

6.3 Strafverfahren 48

7 Allgemeine Entwicklung des Grundverkehrs im Land Salzburg im Jahr 2025 und Ausblick auf das Jahr 2026 48

7.1 Landtagsanfragen 48

7.2 „Hervorstechende“ grundverkehrsrechtlich relevante Fälle im Sinne des § 69 letzter Satz S.GVG 2023 49

7.3 Verbesserungsmöglichkeiten beim Vollzug des S.GVG 2023 53

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 der Fassung LGBl. Nr. 75/2025, (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 2025 umfasst den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025.

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 Ausnahmenkommission). 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 nach dem S.GVG 2023 eingerichteten Grundverkehrsbehörden im Jahr 2025 fallweise 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 materiellrechtliche Unterschiede bestehen.

1.2 Einfachgesetzliche Grundlagen

1.2.1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 in der Stammfassung LGBl. Nr. 95/2022

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 Hinkunft kurz: Stammfassung) 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.

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.

1.2.2 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 in der Fassung der GVG-Novelle 2025, LGBl. Nr. 75/2025

Nach der Durchführung des Begutachtungsverfahrens vom 21.3. bis 18.4.2025 und des Beschlusses des Landtages vom 18.6.2025 trat mit 01.09.2025 die erste Novelle zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 (Grundverkehrsgesetz-Novelle 2025, LGBl 75/2025, kurz: GVG-Novelle 2025) in Kraft. Mit dieser Novelle wurden auf Grund des im Vollzug der Stammfassung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 seit dessen Inkrafttreten mit 01.03.2023 ersichtlich gewordene Korrekturbedarfs erhebliche Änderungen im Gesetzestext vorgenommen. Diese reichen von rein rechtstechnischen Optimierungen (geringfügigen Klarstellungen, sprachlichen Bereinigungen und strukturellen Verbesserungen, zB Zusammenziehung von § 50 Abs 1 und Abs 2 der Stammfassung im neu gefassten § 50 Abs 1 S.GVG 2023 und Angleichung von § 33 Abs 1 S.GVG 2023) über Maßnahmen zur Verwaltungsentlastung bis zu Änderungen von erheblicher materiellrechtlicher oder verfahrensrechtlicher Bedeutung.

6

Die wichtigsten Inhalte des damaligen Begutachtungsentwurfes unter Berücksichtigung der auf Grund der abgegebenen Stellungnahmen vorgenommenen Änderungen bzw. Ergänzungen wurden bereits in Pkt. 7.2.2. des Grundverkehrs-Berichts 2025 dargestellt. Umfangreiche Ausführungen zu den Änderungen finden sich in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage für die GVG-Novelle 2025, Nr. 479 BlgLT,16 GP 3. Sess. Im Folgenden werden daher nur die Änderungen von erheblicher inhaltlicher Bedeutung kurz aufgelistet:

- Mit dem neu gefassten § 2 Abs 1 Z 2 S.GVG 2023 wurde die Definition der land- und forstwirtschaftlichen Bauten geändert. Durch die nunmehrige Anknüpfung an rechtliche Eigenschaften, insbesondere an den baurechtlich festgelegten Verwendungszweck von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie Austraghäusern, wird verhindert, dass der Status als land- oder forstwirtschaftlicher Bau und somit der bebauten Grundfläche als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück durch bloße längerdauernde Nichtnutzung verloren geht.

- Durch die neuen Absätze 3 und 4 von § 2 S.GVG 2023 wird der Nachweis, dass kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt, gegenüber dem Grundbuchsgericht durch eine Erklärung im Rechtsgeschäft und Vorlage eines Widmungsnachweises, zB eines SAGIS-Auszuges, ermöglicht. Hauptanwendungsfall sind Grundflächen mit Baulandwidmung, die idR ex lege auf Grund von § 2 Abs 2 Z 2 S.GVG 2023 keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke sind. Damit entfällt die Erforderlichkeit, auch in Fällen, in denen dies offensichtlich ist, eine Bescheinigung des Grundverkehrsbeauftragten, dass eine Grundfläche kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück darstellt, (bisher § 2 Abs 3 der Stammfassung), vorzulegen. Eine solche Bescheinigung, nunmehr gemäß § 2 Abs 5 S.GVG 2023, ist nur mehr für die verbleibenden Fälle erforderlich.

- Mit dem neu eingefügten § 2 Abs 6 S.GVG 2023 kann für land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, die auf Grund ihrer Größe, Lage oder Konfiguration für eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung nicht in Betracht kommen, (zT Trennstreifen, Böschungen, etc.) bescheinigt

werden, dass kein Grundstück von Bedeutung für die Land- oder Forstwirtschaft vorliegt. Damit erübrigt sich bei deren Erwerb die Durchführung eins Verfahrens vor der Grundverkehrskommission.

- Mit dem neu gefassten § 4 S.GVG 2023 wird zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Betreuungsintensitäten der Führer eines forstwirtschaftlichen Betriebes unter der Bezeichnung „Forstwirt“ aus dem bisher umfassenden Begriff des Landwirts ausgegliedert und klargestellt, dass der privilegierte Status eines Landwirts oder Forstwirts nur natürlichen Personen zukommen kann.

- Mit dem neu gefassten § 6 Abs 2 S.GVG 2023 wird die jährliche anstelle der bisher nur dreijährlichen Erlassung der Bodenrichtpreis-Verordnung eingeführt und mit den neu gefassten § 6 Abs 3 und Abs 4 S.GVG 2023 die Bewertung von unbebauten forstwirtschaftlichen Grundstücken und von bebauten land- und forstwirtschaftlichen Gründen sachadäquater geregelt.

- Mit der Neufassung bzw. Ergänzung von Ausnahmetatbeständen gemäß § 7 Abs 2 S.GVG 2023 wurde die Grundverkehrskommission von der Durchführung überflüssiger Zustimmungsverfahren entlastet. Aus behördlicher Sicht sind dabei von besonderer Bedeutung:
  - In mehreren Ausnahmetatbeständen wurde die Zuständigkeit des Grundverkehrsbeauftragten zur Ausstellung einer Bescheinigung klargestellt oder eingeführt, zB betreffend die Bestimmung der erwerbsgegenständlichen Fläche für Zwecke des öffentlichen Verkehrs, des Wasserbaus oder der Hoheitsverwaltung, die bisher gemäß § 7 Abs 2 Z 5 der Stammfassung von der für den Erwerber nicht immer leicht eruierbaren „zuständigen Behörde“ zu bescheinigen war und nunmehr gemäß § 7 Abs 2 Z 7 S.GVG 2023 von dem Grundverkehrsbeauftragten auf Grund einer Stellungnahme der zuständigen Behörde zu bescheinigen ist.
  - Die bisher in § 7 Abs 2 Z 9 der Stammfassung enthaltene einmalige Möglichkeit eines zustimmungsfreien Zuerwerbs von bis zu 1.000 m2 wurde mit dem neu angefügten § 7 Abs 2 Z 12 S.GVG 2023 erheblich erweitert, zB durch die Ermöglichung der mehrmaligen Anwendung bis zu maximal 1.000 m^2. Die Zuständigkeit für die Ausstellung der Bescheinigung wurde von der Grundverkehrskommission auf den Grundverkehrsbeauftragten übertragen.
  - Auf Grund des neu angefügten § 7 Abs 2 Z 13 S.GVG 2023 kann eine zustimmungsfrei erwerbbare Kernfläche samt ihren Erweiterungen gemäß § 7 Abs 2 Z 12 S.GVG 2023 mit Bescheinigung des Grundverkehrsbeauftragten zustimmungsfrei erworben werden.
  - Mit dem neu angefügten § 7 Abs 2 Z 17 S.GVG 2023 wird der Erwerb von Nutzungsrechten (nicht aber des Eigentums oder sonstiger Rechte) für den Betrieb von Windkraftanlagen, Agri-Photovoltaikanlagen und innovativen Agri-Photovoltaikanlagen von der Zustimmungsbedürftigkeit ausgenommen.

- Mit der teilweisen Neufassung von § 9 S.GVG 2023 werden die besonderen Versagungsgrund im Bereich des Grünen Grundverkehrs praxisnäher gestaltet. Aus behördlicher Sicht sind dabei von besonderer Bedeutung:
  - Die bisher als Teil des Versagungsgrundes „Entstehung einer nachteiligen Agrarstruktur“ gemäß § 9 Z 5 der Stammfassung unzureichend mitgeregelte Schaffung von ideellem Miteigentum ist nunmehr in § 9 Abs 1 Z 4 S.GVG 2023 zu einem eigenständigen und präziser gefassten Versagungstatbestand verselbständigt.

- Die bisher in § 9 Z 3 der Stammfassung als Versagungsgrund systematisch falsch eingeordnete Abwägung mit wichtigen öffentlichen Interessen wird durch § 9 Abs 2 S.GVG 2023 als für die dort explizit angeführten Versagungsgründe geltende allgemeine Abwägungsermächtigung gefasst.
- Der bisher in § 9 Z 9 der Stammfassung enthaltene Versagungsgrund für Erwerbe durch Nicht-Landwirte auf Grund des Einbietens gemäß § 32 S.GVG 2023 durch einen Landwirt wird in § 9 Abs 1 Z 8 S.GVG 2023 dahingehend abgeändert, dass zwischen Erwerben an landwirtschaftlich und Erwerben an forstwirtschaftlichen Grundstücken differenziert wird sowie eine Bagatellgrenze von 0,1 ha und die Ermächtigung zur Unterlassung der Kundmachung aus besonderen Gründen eingeführt wird.

8

- In dem neu gefassten § 12 Abs 1 Z 1 S.GVG 2023 werden auch als Gewerbegebiet oder als Industriegebiet gewidmete Flächen vom Begriff des Baugrundstücks und somit vom Anwendungsbereich des Grauen Grundverkehrs ausgenommen.

- In dem neu gefassten § 16 Abs 1 Z 1 S.GVG 2023 wird klargestellt, dass die erklärte Nutzung als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz nicht nur einmal aufzunehmen ist und später eingestellt werden kann, sondern aufrechtzuerhalten ist.

- In dem neu gefassten § 16 Abs 1 Z 2 S.GVG 2023 wird klargestellt, dass eine Erweiterung um eine Gartenfläche nur bis zu einem Ausmaß von höchstens 500 m^2 unter Z 2 fällt.

- In beiden Ziffern von § 16 Abs 1 S.GVG 2023 wird ergänzt, dass auch später zusätzlich geschaffener Wohnraum als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz zu nutzen ist.

- Ohne inhaltliche Änderung wurde in § 29 Abs 1 S.GVG 2023 der Grundsatz, dass der Erwerb eines grundverkehrsrelevanten Rechts nur dann insgesamt zulässig ist, wenn er nach jeder der in Betracht kommenden Grundverkehrsarten (Grüner Grundverkehr, Grauer Grundverkehr, Ausländergrundverkehr) zulässig ist, präziser ausformuliert und mit dem plakativen Titel „*Grundverkehrsrechtliches Kumulationsprinzip*“ versehen. Aus diesem Anlass wurde auch klargestellt, dass Zulässigkeitsvoraussetzungen, die nicht von der Grundverkehrsbehörde von Amts wegen erhoben werden können, durch den Rechtserwerber nachzuweisen sind. In § 29 Abs 2 S.GVG 2023 wurde die Möglichkeit der Ausstellung einer Bescheinigung des Grundverkehrsbeauftragten ergänzt, die im Fall des Erwerbs von nicht im Grundbuch einzutragenden Recht dessen grundverkehrsrechtliche Zulässigkeit nach allen Grundverkehrsarten und daher die Zulässigkeit der Ausübung von nach anderen landesrechtlichen Vorschriften erteilte Bewilligungen etc. für Bauführungen, Änderungen oder Aufnahmen von Nutzungen oder des Betriebs von Anlagen in grundverkehrsrechtlicher Hinsicht bestätigt.

- Durch die neu gefassten §§ 36 und 37 S.GVG 2023 wird klargestellt, dass der im Grünen Grundverkehr geltende Versagungsgrund der erheblichen Überschreitung des gemäß § 6 S.GVG 2023 (insbes. Bodenrichtpreis) ermittelten Wertes in grundverkehrsbehördlichen Verfahren betreffend Erwerbe durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung oder in der Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft nicht, wohl aber in grundverkehrsbehördlichen Verfahren betreffend den Erwerb auf Grund der freiwilligen Feilbietung eines Grundstücks anzuwenden ist.

- Mit dem neu eingefügten § 55a S.GVG 2023 werden die Grundverkehrsbehörden ermächtigt, im Zentralen Melderegister auch objektbezogene Abfragen durchzuführen.

- Mit dem neu eingefügten § 62a S.GVG 2023 werden für die Wiederaufnahme eines grundverkehrsbehördlichen Verfahrens gemäß §§ 69 f AVG die für die Einleitung eines Prüfungsverfahrens geltenden Bestimmungen gemäß § 62 Abs 2 bis Abs 5 S.GVG 2023 sinngemäß übernommen; insbesondere kann die Wiederaufnahme auf Antrag des Grundverkehrsbehörde im Grundbuch angemerkt werden.

- Um die Verwaltungsstrafbestimmungen nicht durch Verjährung praktisch ineffektiv zu machen, beginnen gemäß dem neu gefassten § 63 Abs 4 S.GVG 2023 die Fristen für die Verfolgungsverfolgungsverjährung gemäß § 31 Abs 1 VStG und die Strafbarkeitsverjährung gemäß § 31 Abs 2 VStG abweichend von der allgemeinen Regelung erst mit der Kenntnis der zuständigen Grundverkehrsbehörde von dem strafbaren Verhalten.

- Mit dem neu angefügten § 73 Abs 7 S.GVG 2023 wird die gemäß § 63 Abs 2 S.GVG 2023 bei dem Grundverkehrsbeauftragten liegende Zuständigkeit für die Durchführung von Verwaltungsstrafverfahren befristet bis Jahresende 2027 auf die Bezirksverwaltungsbehörden übertragen.

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, deren Erwerb einer Zustimmung durch die Grundverkehrskommission erfordert, 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, deren Erwerb einer Zustimmung durch die Grundverkehrskommission erfordert, betroffen sind) vor. Darüber hinaus sind einzelne im Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 vorgesehene Bescheinigungen durch den Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde auszustellen und vereinzelte Amtshandlungen im Zuständigkeitsbereich der Landesregierung angesiedelt.

Im Detail stellt sich die Zusammensetzung und Zuständigkeit der verschiedenen Grundverkehrsbehörden (seit Inkrafttreten der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2025 am 01.09.2025) 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 Vorsitzendem:
    a) die/der Grundverkehrsbeauftragte (§ 45 Abs 1 Z 1) oder

b) deren/dessen Vertreter(in) (§ 45 Abs 1 Z 2 oder Z 3) oder
c) einer rechtskundigen Bediensteten oder einem rechtskundigen Bediensteten des Landes gemäß § 46 Abs 2 Z 1 und

2. drei beisitzenden Mitgliedern, und zwar:
   a) einer Vertreterin oder einem Vertreter der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg mit spezifischen land- oder forstwirtschaftlichen Kenntnissen und
   b) einer oder einem land- und forstwirtschaftlicher Amtssachverständigen sowie
   c) einer Vertreterin oder einem Vertreter der Bezirksbauernkammer jenes Bezirkes, in welchem die Mehrheit der Fläche(n) liegt, die den Gegenstand des Rechtserwerbs bilden.

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 Einräumung oder Übertragung des Rechts, ein Bauwerk auf fremden Grund zu errichten (Superädifikat);
  5. die Bestandgabe von und, mit Ausnahme von Geh-, Fahr-, Bringungs-, Seil- und Leitungsrechten und der Dienstbarkeit der Schiabfahrt, die Einräumung sonstiger Nutzungs- und Benutzungsrechte an
     a) an einer Fläche von mehr als 0,5 ha oder
     b) Gebäuden (§ 2 Abs 1 Z 2) oder Teilen davon;
  5. Rechtserwerbe an juristischen Personen und eingetragenen Personengesellschaften, wenn
     a) in deren Eigentum land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaften stehen oder ein Anspruch auf Übertragung von Eigentum an solchen Liegenschaften besteht und
     b) die juristische Person überwiegend auf dem Gebiet der Land- oder Forstwirtschaft tätig ist oder tätig werden soll und
     c) mit dem Erwerb ein überwiegender Einfluss auf die juristische Person oder eingetragene Personengesellschaft verbunden ist,

  sofern keine Ausnahme von der Zustimmungsbedürftigkeit gemäß Abs 2 leg cit vorliegt.

- 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 nur staatsvertraglich gleichgestellten Ausländern bei Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken als Ausländergrundverkehrsbehörde gemäß § 20 Abs 3 Z 1 S.GVG 2023, wenn das Rechtsgeschäft auch der Zustimmung der Grundverkehrskommission gemäß § 7 Abs 1 S.GVG 2023 bedarf:

- Im Rahmen des von der Grundverkehrskommission durchzuführenden Zustimmungsverfahrens die Beurteilung der Rechtsfrage, ob das Rechtsgeschäft aufgrund begünstigender staatsvertraglicher Verpflichtungen einschließlich Verpflichtungen aus Verträgen der Europäischen Union mit anderen Staaten gemäß § 22 Abs 2 S.GVG 2023 von den Beschränkungen des Grundverkehrs für Ausländers ausgenommen ist (widrigenfalls die §§ 24 ff oder § 28 S.GVG 2023 anzuwenden sind).

- Zustimmung gemäß § 24 Abs 1 S.GVG 2023 zu unter Lebenden abgeschlossenen Rechtsgeschäften, im Fall des Erwerbs von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch einen nicht-gleichgestellten Ausländer, sofern nicht ein bloß anzeigepflichtiges Rechtsgeschäft gemäß § 28 vorliegt, 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.

- Im Rahmen des von der Grundverkehrskommission durchzuführenden Zustimmungsverfahrens die Beurteilung der Rechtsfrage, ob das Rechtsgeschäft gemäß § 24 Abs 1 Einleitungssatz S.GVG 2023 keiner Zustimmung nach den Bestimmungen des Grundverkehrs für Ausländer bedarf, da der Gegenstand des Rechtsgeschäfts dem Rechtserwerber zur Begründung seines zum Zweck der inländischen Berufsausübung notwendigen oder für den daran anschließenden Ruhestand beabsichtigten Hauptwohnsitzes dienen wird, wenn das Rechtsgeschäft ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück zum Gegenstand hat (widrigenfalls die §§ 24 ff S.GVG 2023 anzuwenden sind).

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
12 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 fremdem 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, wenn der Rechtserwerb der Zustimmung durch die Grundverkehrskommission gemäß § 7 Abs 1 S.GVG 2023 bedarf, 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

- Einleitung und Durchführung eines nachträglichen Prüfungsverfahrens hinsichtlich eines in die Zuständigkeit der Grundverkehrskommission fallenden, grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerbes gemäß § 62 S.GVG 2023

- Wiederaufnahme eines in die Zuständigkeit der Grundverkehrskommission fallenden Verfahrens (§§ 69 f AVG).

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/zum weisungsfreien Grundverkehrsbeauftragten und
2. eine ebenso qualifizierte Person als deren (dessen) Stellvertretung und
3. im Fall einer längerfristigen Verhinderung der/des Grundverkehrsbeauftragten oder ihrer/seiner Stellvertretung eine weitere ebenso qualifizierte Person als weitere Stellvertretung.

Er ist zuständig für:

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

- Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 2 Abs 5 S.GVG 2023 darüber, dass es sich bei bei einem Grundstück oder Grundstücksteil um kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück oder bei keinem der den Gegenstand eines Rechtsgeschäfts bildenden Grundstücke bzw Grundstücksteile um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke handelt.

- Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 2 Abs 6 S.GVG 2023 darüber, dass es sich bei einem Grundstück oder Grundstücksteil bzw bei den den Gegenstand eines Rechtsgeschäfts bildenden Grundstücken bzw Grundstücksteilen abgesehen von Teilflächen von bloß untergeordneter Bedeutung (zB Böschungen, Trennstreifen, geringfügige Trennstücke, etc.) um keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke handelt, wenn dadurch keine Beeinträchtigung der Ziele des 2. Unterabschnitts des S.GVG 2023 zu befürchten ist.

- Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7 Abs 2 Z 2 S.GVG 2023 für Rechtsgeschäfte mit der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg, regGenmbH, oder der Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009, „Land-Invest“) oder deren Rechtsnachfolger als Rechtswerber, wenn sie zum Zweck abgeschlossen werden, um die land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung durch Landwirte bzw. die forstwirtschaftlichen Grundstücke der forstwirtschaftlichen Nutzung durch Forstwirte zu erhalten oder wieder zuzuführen.

- Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7 Abs 2 Z 7 S.GVG 2023 für Rechtsgeschäfte, die Grundstücke betreffen, die für Zwecke des öffentlichen Verkehrs, des Wasserbaus, des Abbaus von Rohstoffen oder der Hoheitsverwaltung bestimmt sind.

- Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7 Abs 2 Z 10 S.GVG 2023 für Rechtsgeschäfte mit dem Land Salzburg oder mit jener Gemeinde, in deren Gebiet die Grundstücke liegen, als Rechtserwerber, wenn diese der Erhaltung und Pflege von ökologisch oder landschaftsästhetisch wertvollen Gebieten im Sinn des § 2 Abs 5 des Salzburger Naturschutzgesetzes 1999 dienen.

- Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7 Abs 2 Z 12 S.GVG 2023 für Rechtsgeschäfte, mit denen Eigentum an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken gemäß § 2 Abs 1 Z 1 S.GVG 2023 als Ergänzungsflächen (§ 7 Abs 3 Z 2 leg cit) zu einer mit demselben Rechtsgeschäft in das Eigentum erworbenen oder bereits im Eigentum des Erwerbers stehenden Kernfläche (§ 7

Abs 3 Z 1 leg cit) erworben wird, solange das Ausmaß der durch einmaligen Erwerb oder mehrmalige Erwerbe in Anwendung dieser Ziffer erworbenen Flächen insgesamt 1.000 m^2 nicht übersteigt. Grundstücke und Grundstücksteile, die als Ergänzungsflächen erworben worden sind, können nicht ihrerseits als Kernflächen für den Erwerb weiterer Ergänzungsflächen dienen.

- Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7 Abs 2 Z 13 S.GVG 2023 für Rechtsgeschäfte, mit denen das Eigentum an einer Kernfläche gemäß § 7 Abs 3 Z 1 S.GVG 2023 gemeinsam mit allen zu dieser gemäß Z 12 leg cit erworbenen Ergänzungsflächen übertragen wird, wenn die Kernfläche kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück gemäß § 2 Abs 1 und 2 S.GVG 2023 darstellt.

14 - Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7 Abs 2 Z 14 S.GVG 2023 für Rechtsgeschäfte
  - 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
  - mit der Baulandsicherungsgesellschaft mbH oder ihres Rechtsnachfolgers, die Grundstücke betreffen, die für die Verwirklichung oder leichtere Durchführung von Vorhaben einer Gemeinde im besonderen öffentlichen Interesse in Frage kommen,

  wenn
  - im Rechtsgeschäft diese Zweckbestimmung ausdrücklich bestätigt ist,
  - im Rechtsgeschäft Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung getroffen ist, und
  - die Zustimmung der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg oder ihres Rechtsnachfolgers zum Abschluss des Rechtsgeschäftes vorliegt.

- Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7 Abs 2 Z 15 S.GVG 2023 für Rechtsgeschäfte mit dem Salzburger Nationalparkfonds als Rechtserwerber, wenn diese der Erfüllung der Aufgaben des Fonds gemäß § 29 Abs 1 Z 1 oder 4 des Salzburger Nationalparkgesetzes 2014 dienen und im Rechtsgeschäft Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung getroffen ist.

- Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 10 Abs 4 S.GVG 2023, dass eine beabsichtigte Änderung der Nutzung mit der durch Auflagen, Bedingungen oder Befristungen oder durch Bescheid gemäß § 10 Abs 2 zweiter Satz S.GVG 2023 festgelegten Nutzung gleichwertig ist.

<u>Im Bereich des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Baugrundstücken in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden und Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten:</u>

- 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 m^2 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.

- Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 14 Abs 2 Z 5 S.GVG 2023 für Rechtsgeschäfte, die Grundstücke betreffen, die für Zwecke des öffentlichen Verkehrs, des Wasserbaus, des Abbaus von Rohstoffen oder der Hoheitsverwaltung bestimmt 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.

<u>Im Bereich des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit nicht gleichgestellten oder nur staatsvertraglich gleichgestellten Ausländern bei Erwerb von Grundstücken, deren Erwerb keiner Zustimmung durch die Grundverkehrskommission gemäß § 7 Abs. 1 S.GVG 2023 bedarf, als Ausländergrundverkehrsbehörde gemäß § 20 Abs 3 Z 2 S.GVG 2023:</u>

- 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 Ausländers unterliegt.

- Zustimmung gemäß § 24 Abs 1 S.GVG 2023 zu unter Lebenden abgeschlossenen Rechtsgeschäften durch einen nicht-gleichgestellten Ausländer, sofern nicht ein bloß anzeigepflichtiges Rechtsgeschäft gemäß § 28 S.GVG 2023 vorliegt, die 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.

16 ■ Ausstellung einer Bestätigung gemäß § 28 Abs 3 S.GVG 2023 über die erfolgte vollständige Anzeige eines 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.

Für alle Arten des rechtsgeschäftlichen Erwerbs:

■ Im Fall des Erwerbs von Rechten, die keiner Eintragung im Grundbuch bedürfen, Ausstellung der Bescheinigung gemäß § 29 Abs 2 letzter Satz S.GVG 2023, dass die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Rechtserwerbs nach jeder der drei Grundverkehrsarten gegeben sind, und daher nach anderen landesrechtlichen Vorschriften erteilte Bewilligungen, Genehmigungen udgl für Bauführungen oder die Änderung oder die Aufnahme der Nutzung oder des Betriebes von Anlagen in grundverkehrsrechtlicher Hinsicht ausgeübt werden dürfen.

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

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, wenn der Rechtserwerb nicht der Zustimmung durch die Grundverkehrskommission gemäß § 7 Abs 1 S.GVG 2023 bedarf, 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 hinsichtlich eines in die Zuständigkeit des Grundverkehrsbeauftragten fallenden, grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerbes gemäß § 62 S.GVG 2023.

- Wiederaufnahme eines in die Zuständigkeit des Grundverkehrsbeauftragten fallenden Verfahrens gemäß §§ 69 f AVG.

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 Vorsitzende oder Vorsitzendem: der/dem Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 45 Abs 1 Z 1 S.GVG 2023, deren/dessen Vertreter(in) gemäß § 45 Abs 1 Z 2 oder Z 3 leg cit oder einer rechtskundigen Bediensteten oder einem rechtskundigen Bediensteten des Landes gemäß Abs 2 Z 1 und
2. drei beisitzenden Mitgliedern, und zwar:

a) einer Vertreterin oder einem Vertreter der Wirtschaftskammer Salzburg,
b) einer Vertreterin oder einem Vertreter der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg sowie
c) einer oder einem raumordnungsfachlichen Sachverständigen.

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).

18

Im Bereich des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit nicht gleichgestellten oder nur 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 8 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 allfälliger weiterer qualifizierter Personen als weitere Stellvertretung (§ 45 Abs 1 und Abs 5 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 sowie die Aufhebung der Bestellung bzw. Anerkennung.

- 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 Ausnahmenkommission.

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

Ein nicht unerheblicher Teil der dem Referat 4/09 im Jahr 2025 zur Verfügung stehenden Ressourcen wurde für die Ausarbeitung der ersten Novelle des S.GVG 2023 (Grundverkehrsgesetz-Novelle 2025, LGBl 75/2025) benötigt.

2.1 Personalausstattung des Referats 4/09

Mit Stichtag 01.01.2025 umfasste der Personalstand des Referats 4/09 – Grundverkehr - 23 Mitarbeiter im Umfang von 21,15 Vollzeitäquivalenten (VZÄ). Davon waren fünf Mitarbeiter einschließlich des Grundverkehrsbeauftragten, der auch die Funktion des Referatsleiters wahrnimmt, und der Stellvertreterin des Grundverkehrsbeauftragten Juristinnen und Juristen, zu denen ein weiterer Jurist im November 2025 hinzukam, zwei land- und forstwirtschaftliche Amtssachverständige, ein raumordnungsfachlicher Amtssachverständiger, zwei Kanzleikräfte und zwölf weitere Sachbearbeiter.

Mit Jahresende 2025 umfasste der Personalstand des Referats 4/09 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon einschließlich des Grundverkehrsbeauftragten sechs Juristinnen und Juristen – davon befindet sich derzeit eine Juristin in Karenz, zwei land- und forstwirtschaftliche Amtssachverständige, einen raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen, zwei Kanzleikräfte und fünfzehn Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter im Umfang von 23,50 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.

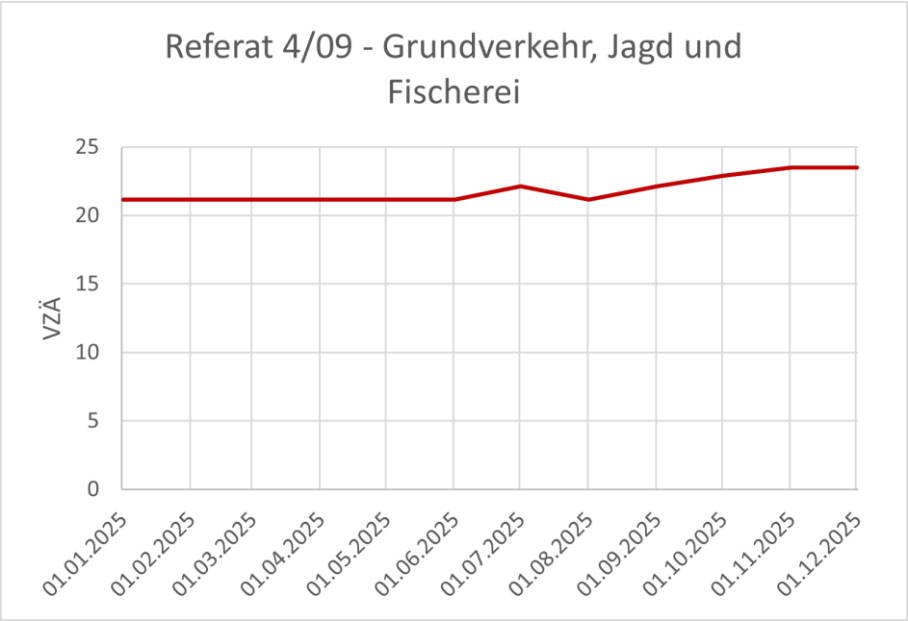


Abb. 1: Entwicklung des Mitarbeiterstandes des Referates 4/09 im Jahr 2025 in VZÄ.

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 Ausnahmenkommission 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 2025 folgende Maßnahmen zur Aus- und Weiterbildung der Sachbearbeiter getroffen:

- Zur Klärung von Fragen im Bereich des Grundverkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sowie im Bereich des Grundverkehrs mit Baugrundstücken fanden unter Leitung des Grundverkehrsbeauftragten bzw dessen Stellvertreterin nach Bedarf Besprechungen mit den zuständigen Sachbearbeitern statt.

- Eine Mitarbeiterin nahm 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.

- Mehrere Mitarbeiter besuchten von der SVAK organisierte online-Lehrveranstaltungen zum Thema Bundesgebühren und Verwaltungsabgaben sowie betreffend die Vollziehung des Informationsfreiheitsgesetzes (IFG).

- Die Amtssachverständigen des Referates absolvierten mehrere Schulungen bezüglich der Anwendung der Software „ArcGIS“ und der Nutzung des Salzburger Geographischen Informationssystems „SAGIS“.

- Neben der Teilnahme an Kursen der SVAK zur Verwendung von Künstlicher Intelligenz (KI) in der Verwaltung stand vor allem die Aus- und Fortbildung im Bereich der IT-Sicherheit, des Datenschutzes sowie der Umstellung auf SAP-HCM im Vordergrund, um einen effizienten Einsatz der knappen Personalressourcen zu gewährleisten.

- 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 (etwa Erste-Hilfe, Konfliktmanagement, Sicherheit im öffentlichen Raum, etc) Gegenstand der von den Mitarbeitern besuchten Lehrveranstaltungen.

- Darüber hinaus wurden diverse Seminare zu den Themen Recht, EDV, Führung und Management aus dem Kursangebot der SVAK besucht und von mehreren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern – auf freiwilliger Basis – die dienstliche Ausbildung erfolgreich 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 Ausnahmenkommission, 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 und
- das Land- und Forstwirtschaftliche Register (Statistik Austria).

Ausgewählte Mitarbeiter haben außerdem Lizenzen zur Nutzung der Software „ArcGIS“ und der Software „Typo3“ (Websiteverwaltung).

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.

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 (nunmehr ersetzt durch die Bescheinigung gemäß § 2 Abs 5 S.GVG 2023), dass es sich bei der antragsgegenständlichen bzw. rechtsgeschäftsgegenständlichen Fläche nicht um ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück handelt, standen seit März 2024 zur Verfügung. Die Links zu den Anträgen bzw. zur Anzeige waren 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 standen ebenfalls zur Verfügung.

Aufgrund des Inkrafttretens der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2025 am 01.09.2025 waren umfangreiche Anpassungen der bis dahin bestehenden Formulare erforderlich. Nunmehr stehen folgende online-Formulare zur Verfügung:

- im Bereich des Grundverkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken:
  - Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 2 Abs 5 oder Abs 6 S.GVG 2023
  - Antrag auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung gemäß § 7 Abs 1 S.GVG 2023
  - Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7 Abs 2 Z 12 oder Z 13 S.GVG 2023
- im Bereich des Grundverkehrs mit Baugrundstücken:
  - Anzeige der Rechtsgeschäfte gemäß § 14 Abs 1 S.GVG 2023
  - Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 14 Abs 2 Z 3 S.GVG 2023

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.

24

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 den Grünen Grundverkehr, den Grauen Grundverkehr und den Ausländergrundverkehr samt Links zur Anzeige des Rechtsgeschäfts bzw. Antragstellung mit Hilfe der GVK-Applikation
- Übersicht über die Grundverkehrsbehörden und deren Zuständigkeiten
- 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
- Link zu einem Formular für ein Bewirtschaftungskonzept gemäß § 48 Abs 2 Z 5 S.GVG 2023
- Link zu Vorlagen für eine Einbietung durch Land- oder Forstwirte bei kundgemachten Rechtsgeschäften
- Beantwortung häufig gestellter Fragen (FAQ).

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 2025 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 7.200 Anrufe ein und hat die Gesprächsdauer insgesamt rund 200 Stunden betragen. Im Wesentlichen wurden durch die Hotline nur allgemeine Anfragen grundver-

kehrsrechtlicher 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.

Aufgrund eines Rückganges der Anzahl an Anrufen im Laufe des Jahres 2025 wurde das System mit Ende 2025 dahingehend umgestellt, dass Anrufe ab dem Jahr 2026 vom Sekretariat des Referates 4/09 entgegengenommen werden und von diesem im Bedarfsfall an die zuständigen Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter bzw Juristinnen und Juristen weitervermittelt werden. Zusätzlich sind die jeweils zuständigen Ansprechpartner auf der Website der Grundverkehrsbehörden veröffentlicht und können auch direkt telefonisch kontaktiert werden.

2.5 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 legistische Maßnahmen fanden im Jahr 2025 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 Mitgliedern des Landtags auf informeller Ebene.

Im Bereich des Grauen Grundverkehrs erfolgte eine Teilnahme an der Tagung „Stadt, Land, Wohnen – Herausforderungen und Perspektiven der regionalen Wohnungsmarktforschung“, die vom Institut für Stadt- und Regionalforschung (ISR) der Österr. Akademie der Wissenschaften (ÖAW) und der Abteilung Sozialwissenschaftliche Geographie der Universität Salzburg sowie in Kooperation mit der Österreichischen Geographischen Gesellschaft (ÖGG) veranstaltet wurde. Die Tagung beschäftigte sich mit den aktuellen wohnungspolitischen, wohnungswirtschaftlichen und wohnsoziologischen Debatten und Themen und ging der Frage nach, wie sich diese Herausforderungen in der regionalen Differenzierung darstellen und welche Lösungsstrategien entwickelt werden können.

Auf Einladung der Salzburger Notariatskandidatinnen und -kandidaten fand Anfang Oktober 2025 durch Mitarbeiter des Referates 4/09 Grundverkehr, Jagd und Fischerei ein Vortrag über die Neuerungen im Zuge der Novellierung des S.GVG 2023 sowie zu ausgewählten Fragestellungen aus der Praxis statt.

Mehrere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Referates nahmen an der im Dezember 2025 stattgefundenen Herbsttagung der Österreichischen Gesellschaft für Agrar- und Umweltrecht (ÖGAUR) statt und wurde seitens des Referates 4/09 Grundverkehr, Jagd und Fischerei zu den Besonderheiten und Erfahrungen im praktischen Vollzug des S.GVG 2023 referiert.

Ebenfalls im Dezember 2025 nahmen mehrere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Referates an dem von der Salzburger Rechtsanwaltskammer und der Salzburger Notariatskammer organisierten

Seminar „Das Salzburger Grundverkehrsgesetz im Spannungsfeld des verfassungs- und EU-rechtlichen Rahmens“ teil und hielt in diesem Rahmen auch der damalige Leiter der Abteilung 4 und nunmehrige Landesamtsdirektor Hofrat Dr. Franz Moser einen Vortrag zum S.GVG 2023.

3 Erledigungen betreffend Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken („Grüner Grundverkehr“) im Jahr 2025

3.1 Allgemeines

3.1.1 Erledigungen durch die Grundverkehrskommission

Im Jahr 2025 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 (idF LGBl Nr. 95/2022) entschieden.

Für die Einbringung von Anträgen auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung sowie von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs 2 Z 9 S.GVG 2023 standen bereits online-Formulare der GVK-Applikation zur Verfügung, über das der Großteil der Anträge eingebracht wurde. Anträge auf Ausstellung von Bescheinigungen über einen originären Eigentumserwerb 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 Landwirtseigenschaft des Erwerbers geprüft. Im Bedarfsfall werden die Sachbearbeiter von den 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.

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 zwei- bzw dreiwöchentlich 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 einmal im Monat bzw zumindest alle sechs Wochen 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 jener Gemeinde(n), in der bzw in denen die Flächen liegen, die den Gegenstand des Rechtserwerbs 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 die 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 2025 durch den Grundverkehrsbeauftragten über An-
28 träge auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 2 GVG 2001, § 2 Abs 3 S.GVG 2023 bzw. § 2 Abs 5 S.GVG 2023, dass es sich bei dem/n antragsgegenständlichen Grundstück(en) um kein(e) land- oder forstwirtschaftliches/n Grundstück(e) handelt, über Anträge gemäß § 2 Abs 6 S.GVG 2023, dass es sich bei dem/n antragsgegenständlichen Grundstück(en), abgesehen von Teilflächen von bloß untergeordneter Bedeutung (zB Böschungen, Trennstreifen, geringfügige Trennstücke, etc.), um kein(e) land- oder forstwirtschaftliches/n Grundstück(e) handelt, sowie über diverse Anträge über das Vorliegen von zustimmungsfreien Rechtsgeschäften gemäß § 7 Abs 2 leg cit entschieden.

Die Einbringung dieser Anträge konnte im Jahr 2025 entweder unter Verwendung von online-Formularen der GVK-Applikation oder konventionell (überwiegend per E-Mail oder allenfalls per Post) erfolgen.

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 die land- und forstwirtschaftlichen Amtssachverständigen oder von Juristen in Anspruch genommen werden.

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

3.2 Erledigungen im Berichtsjahr

3.2.1 Fallzahlen der Grundverkehrskommission

- Im Jahr 2025 wurde von der Grundverkehrskommission über 402 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 324 Fällen die Zustimmung erteilt (wobei in 5 Fällen Auflagen erteilt wurden),
  - in 59 Fällen die Zustimmung versagt und
  - in 19 Fällen der Antrag zurückgewiesen.
  - Die 324 Zustimmungen (Fläche: ca 4.993 ha, Gegenleistung: ca 63,3 Mio €) verteilen sich auf die Bezirke wie folgt:
    - Stadt Salzburg: 7 Zustimmungen

  - Flachgau: 121 Zustimmungen
  - Lungau: 31 Zustimmungen
  - Tennengau: 32 Zustimmungen
  - Pongau: 66 Zustimmungen
  - Pinzgau: 67 Zustimmungen

- Die 59 Versagungen der Zustimmung verteilen sich auf die Bezirke wie folgt:
  - Stadt Salzburg: 3 Versagungen
  - Flachgau: 21 Versagungen
  - Lungau: 6 Versagungen
  - Tennengau: 2 Versagungen
  - Pongau: 12 Versagungen
  - Pinzgau: 15 Versagungen

- Die 19 Zurückweisungen verteilen sich auf die Bezirke wie folgt:
  - Stadt Salzburg: 4 Zurückweisungen
  - Flachgau: 3 Zurückweisungen
  - Lungau: 1 Zurückweisung
  - Tennengau: 1 Zurückweisung
  - Pongau: 4 Zurückweisungen
  - Pinzgau: 6 Zurückweisungen

- In 32 Verfahren erfolgte eine Kundmachung des Rechtsgeschäfts zur Ermöglichung der Ausübung des Eintrittsrechts; die Kundmachungen verteilen sich auf die Bezirke wie folgt:
  - Stadt Salzburg: 3 Rechtsgeschäfte
  - Flachgau: 15 Rechtsgeschäfte
  - Lungau: 5 Rechtsgeschäfte
  - Pongau: 2 Rechtsgeschäfte
  - Pinzgau: 7 Rechtsgeschäfte

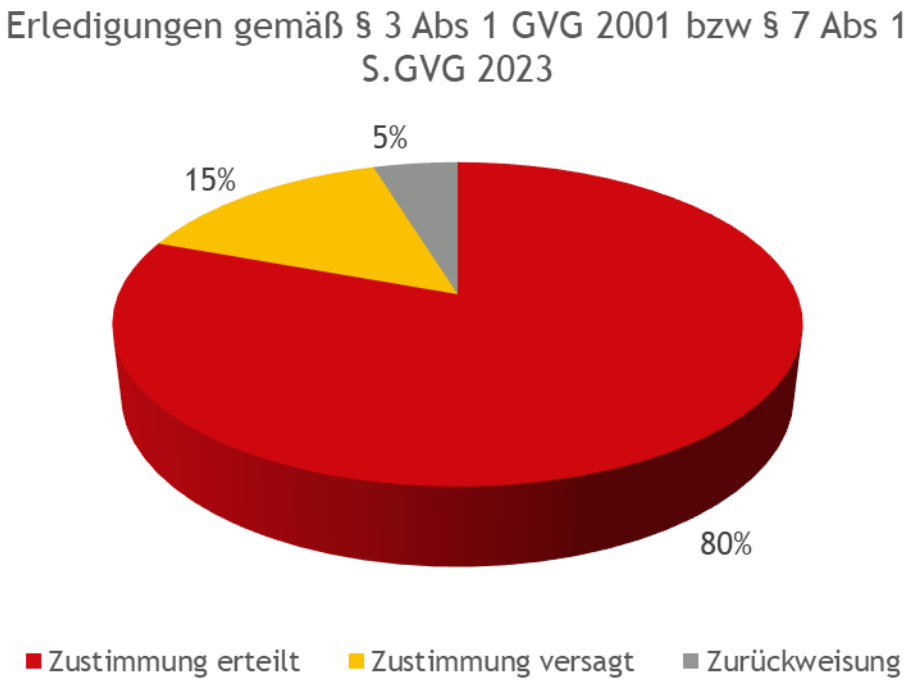


Abb. 2: Erledigungsarten der Anträge auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft gemäß § 3 Abs 1 GVG 2001 bzw. § 7 Abs 1 S.GVG 2023.

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 vereinzelte Fälle in bis zu fünf Kommissionsitzungen behandelt, bis die notwendigen Entscheidungsvoraussetzungen der Grundverkehrskommission vorlagen. Im Jahr 2025 fanden insgesamt 23 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, § 2 Abs 3 S.GVG 2023 (idF LGBl. Nr. 95/2022) bzw § 2 Abs 5 S.GVG 2023 (idgF) 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, § 2 Abs 3 S.GVG 2023 (idF LGBl. Nr. 95/2022) bzw § 2 Abs 5 S.GVG 2023 (idgF).

- 59 Rechtsgeschäften wurde die grundverkehrsbehördliche Zustimmung versagt. Häufigster Versagungsgrund war die Entstehung einer land- oder forstwirtschaftlich nachteiligen Agrar- bzw Miteigentümerstruktur (§ 5 Abs 1 Z 2 GVG 2001, § 9 Z 5 S.GVG 2023 aF, § 9 Abs 1 Z 4 und Z 5 S.GVG 2023 idgF; 26 Fälle), gefolgt vom Nichtvorliegen der allgemeinen Voraussetzungen für die Zustimmung (§ 4 Abs 1 GVG 2001, § 8 S.GVG 2023 aF, § 8 Abs 1 S.GVG 2023 idgF; 11 Fälle) und dem besonderen Versagungsgrund der Entziehung aus einem land- oder forstwirtschaftlichem Betrieb ohne zureichenden Grund gemäß § 5 Abs 2 Z 5 GVG 2001, § 9 Z 1 lit e S.GVG 2023 aF bzw § 9 Abs 1 Z 1 lit e S.GVG 2023 idgF (ebenfalls 11 Fälle). In 9 Fällen kam es infolge der Kundmachung des jeweiligen Rechtgeschäftes samt Einbietung/Eintritts von zumindest einem Land- bzw Forstwirt zu einer Versagung der Zustimmung (§ 4 Abs 3 Z 2 GVG 2001, § 9 Z 9 S.GVG 2023 aF, § 9 Abs 1 Z 8 S.GVG 2023). Dass der Erwerb eine bloße Kapitalanlage darstellt (§ 5 Abs 2 Z 4 GVG 2001, § 9 Z 1 lit d S.GVG 2023 aF bzw § 9 Abs 1 Z 1 lit d S.GVG 2023 idgF) war in 7 Fällen zu befürchten. Ebenfalls in je 7 Fällen überschritt die vereinbarte Gegenleistung den gemäß § 6 ermittelten Wert erheblich (§ 9 Z 6 S.GVG 2023 aF bzw § 9 Abs 1 Z 6 S.GVG 2023 idgF) bzw war die Bewirtschaftung entsprechend den Zielen des Grundverkehrsgesetzes nicht entsprechend sichergestellt (§ 9 Z 8 S.GVG 2023 aF bzw § 9 Abs 1 Z 7 S.GVG 2023 idgF). Eine befürchtete Weiterveräußerungsabsicht führte – ebenso wie der besondere Versagungsgrund des Verlustes der Leistungsfähigkeit des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs des Veräußerers gemäß § 4 Abs 3 Z 1 GVG 2001/ § 9 Z 2 S.GVG 2023 aF/ § 9 Abs 1 Z 2 S.GVG 2023 - in je einem Fall zu einer Versagung der Zustimmung.
  Anzumerken ist, dass in 18 Fällen mehrere Versagungsgründe gleichzeitig vorlagen bzw die allgemeinen Voraussetzungen gemäß § 8 S.GVG 2023 (bzw § 4 Abs 1 GVG 2001) nicht erfüllt waren und zumindest ein Versagungsgrund gemäß § 9 S.GVG 2023 (bzw § 5 GVG 2001) vorlag.



Abb. 3: Aus Sicht der Grundverkehrskommission vorliegende Entscheidungsgründe für die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gemäß §§ 8 f S.GVG 2023 bzw §§ 4 f GVG 2001.

- Zur richtigen Einschätzung des Umstandes, dass nur in 32 von insgesamt 383 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 Zustimmungsvoraussetzungen oder auf Grund von Versagungsgründen abzuweisen ist, ist das Verfahren daher ohne Kundmachung zu beenden.
  - Kundmachungen sind nur dann durchzuführen, wenn der Erwerber kein Land- bzw Forstwirt ist und (seit Inkrafttreten der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2025) die erwerbsgegenständliche Fläche mehr als 0,1 ha beträgt.

- Im Jahr 2025 wurde von der Grundverkehrskommission über vier Anträge auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum Rechtserwerb im Wege der Versteigerung gemäß §§ 33 ff S.GVG 2023 entschieden, wobei ein Antrag zurückgewiesen wurde und drei Anträgen die grundverkehrsbehördliche Zustimmung erteilt wurde.

- Im Jahr 2025 wurde von der Grundverkehrskommission über einen Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum Rechtserwerb von Todes wegen gemäß § 38 Abs 1 S.GVG 2023 entschieden, wobei diesem Antrag die Zustimmung erteilt wurde.

  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 2025 wurden von der Grundverkehrskommission (bei der bis zum Inkrafttreten der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2025 die Zuständigkeit lag) 69 Bescheinigungen gemäß § 7 Abs 2 Z 9 S.GVG 2023 für den einmaligen ergänzenden Erwerb bis höchstens 1.000 m^2 ausgestellt. Die Bescheinigungen verteilen sich auf die Bezirke wie folgt:
  - Stadt Salzburg: 5 Bescheinigungen
  - Flachgau: 24 Bescheinigungen
  - Lungau: 4 Bescheinigungen
  - Tennengau: 5 Bescheinigungen
  - Pongau: 7 Bescheinigungen
  - Pinzgau: 24 Bescheinigungen

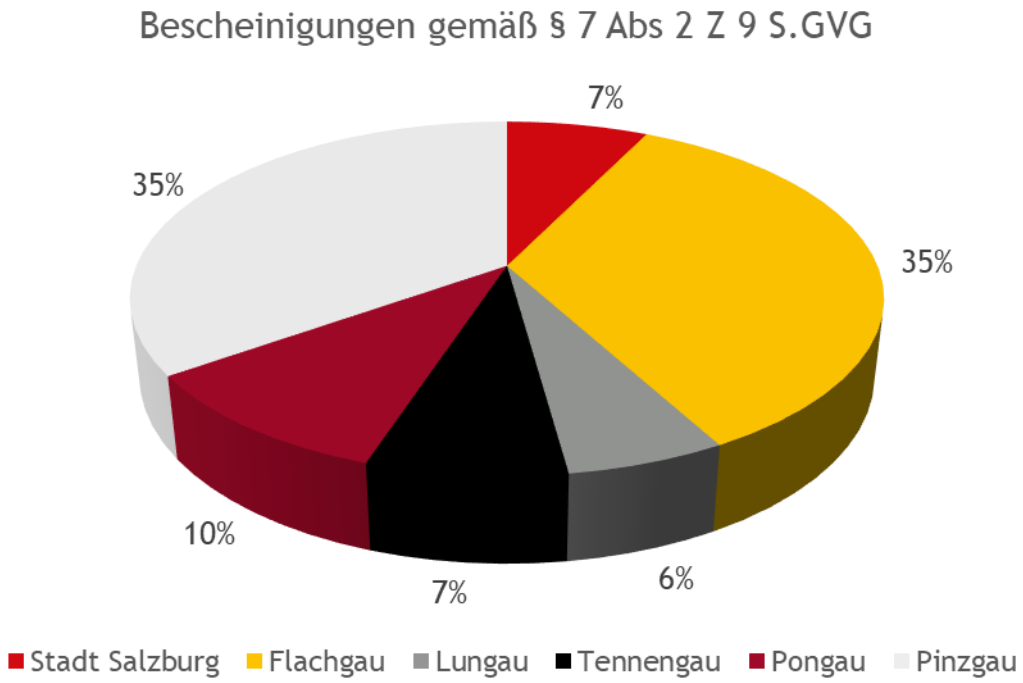


Abb. 4: Ausgestellte Bescheinigungen gemäß § 7 Abs 2 Z 9 S.GVG 2023 aufgeteilt nach politischen Bezirken.

- Im Jahr 2025 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 2025 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 2025 wurden von dem Grundverkehrsbeauftragten 6.439 Bescheinigungen gemäß § 2 GVG 2001, § 2 Abs 3 S.GVG 2023 aF (vor Inkrafttreten der GVG-Novelle 2025) bzw. § 2 Abs 5 oder Abs 6 S.GVG 2023 idgF (nach Inkrafttreten der GVG-Novelle 2025), dass kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück bzw. kein Grundstück von Bedeutung für die Land- oder Forstwirtschaft vorliegt, ausgestellt.

34

- Durch die GVG-Novelle 2025 wurde der Nachweis, dass kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt, der nach der Stammfassung in allen Fällen durch die Vorlage einer Bescheinigung gemäß § 2 Abs 3 der Stammfassung erbracht werden musste, in großem Umfang, insbesondere für Flächen, die als Bauland der in § 2 Abs 3 Z 2 und Z 3 S.GVG 2023 angeführten Kategorien gewidmet sind, durch eine Erklärung der Parteien im Vertrag in Verbindung mit einem Widmungsnachweis gemäß § 2 Abs 4 S.GVG 2023 ersetzt. Nur für die von dieser Regelung nicht erfassten Fälle ist nach wie vor eine Bescheinigung des Grundverkehrsbeauftragten, die nunmehr in § 2 Abs 5 S.GVG 2023 geregelt ist, auszustellen. Diese Verwaltungsvereinfachung war ab Inkrafttreten der GVG-Novelle 2025 bis Jahresende anwendbar. Gegenüber dem Vergleichszeitraum September bis Dezember 2024 wurde im Geltungszeitraum dieser Neuregelung von September 2025 bis Dezember 2025 ein Rückgang der Anträge auf Ausstellung einer Bescheinigung, dass kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt, um 43 % verzeichnet.

- Seit dem Übergang der Zuständigkeit auf den Grundverkehrsbeauftragten wurden 57 Anträge auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 7 Abs 2 Z 12 oder Z 13 S.GVG 2023 idgF vom Grundverkehrsbeauftragten bearbeitet.

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

- Vom Landesverwaltungsgericht Salzburg wurde bisher über 21 Beschwerden gegen Bescheide der Grundverkehrskommission aus dem Jahr 2025 entschieden; davon wurden
  - als unbegründet abgewiesen: 20 Beschwerden
  - stattgegeben: 1 Beschwerde

Ergänzende Erläuterung:

Bei der oben angeführten Anzahl an stattgebenden Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichts Salzburg handelte es sich ausschließlich um die Entscheidung der Grundverkehrskommission inhaltlich revidierende Entscheidungen. Bloße formale Entscheidungen, bei denen das Landesverwaltungsgericht Salzburg 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 hatte, wurden mangels Aussagekraft bei der Zählung nicht berücksichtigt.

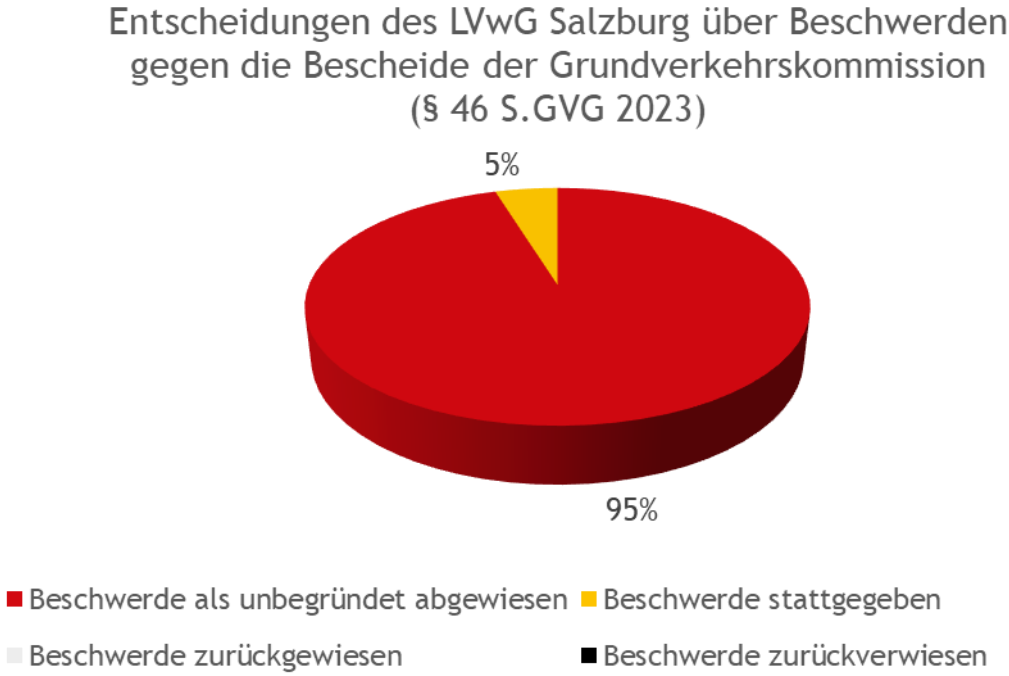


Abb. 5: Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg über Beschwerden gegen die Bescheide der Grundverkehrskommission (iSd § 46 S.GVG 2023) aufgeteilt nach Entscheidungsart.

4 Erledigungen betreffend Rechtserwerbe an Baugrundstücken („Grauer Grundverkehr“) im Jahr 2025

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

36

- 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, Thalgau 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/agrar-wald_/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 Freizeitzwecke 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.

38 Bis auf die Zuständigkeit der neu geschaffenen Ausnahmenkommission 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 m^2) sowie über Anträge auf Verlängerung der Frist für die Nutzungsaufnahme gemäß § 16 Abs 3 bzw. § 17 Abs 2 S.GVG 2023. Zudem langen 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 Ausnahmenkommission

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

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

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

4.2 Erledigungen im Berichtsjahr

4.2.1 Fallzahlen des Grundverkehrsbeauftragten

- Im Jahr 2025 wurden von dem Grundverkehrsbeauftragten 31 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: 8 Bescheinigungen
  - Flachgau: 3 Bescheinigungen
  - Lungau: 7 Bescheinigung
  - Tennengau: keine Bescheinigungen
  - Pongau: 2 Bescheinigungen
  - Pinzgau: 11 Bescheinigungen

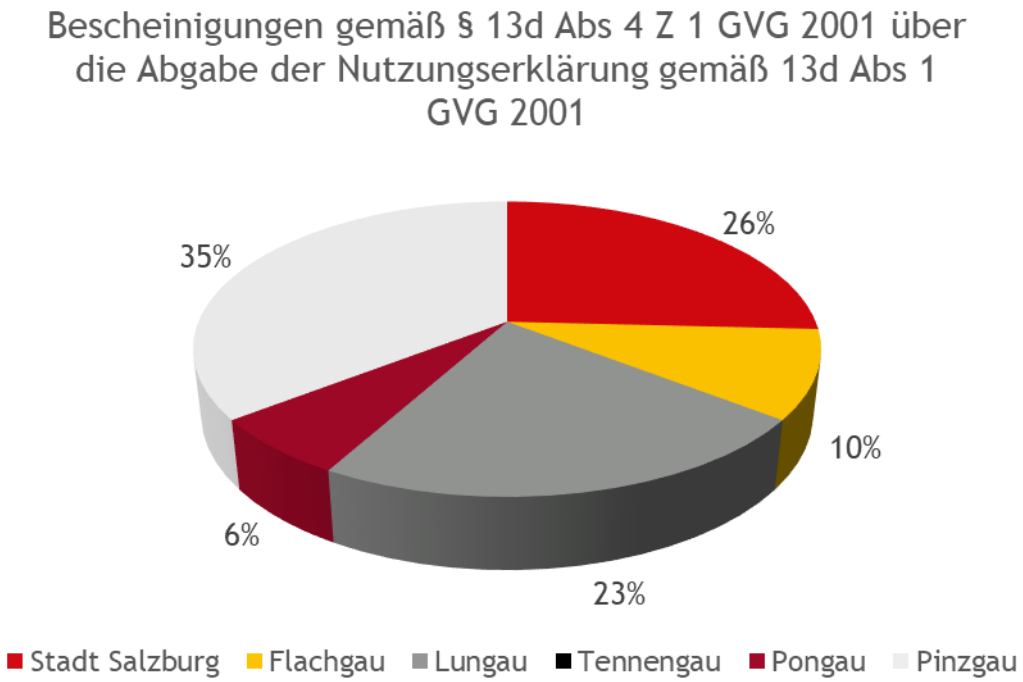


Abb. 6: Ausgestellte Bescheinigungen gemäß § 13d Abs 4 Z 1 GVG 2001 über die Abgabe der Nutzungserklärung gemäß 13d Abs 1 GVG 2001 aufgeteilt nach politischen Bezirken.

- Im Jahr 2025 wurden von dem Grundverkehrsbeauftragten 124 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 2025 wurden von dem Grundverkehrsbeauftragten auf Grund von Anzeigen gemäß § 14 Abs 1 S.GVG 2023 6.049 Erklärungen gemäß § 19 Z 1 S.GVG 2023 ausgestellt; diese verteilen sich auf die Bezirke wie folgt:
  - Stadt Salzburg: 2.051 Erklärungen
  - Flachgau: 1.137 Erklärungen
  - Lungau: 252 Erklärungen
  - Tennengau: 426 Erklärungen
  - Pongau: 979 Erklärungen
  - Pinzgau: 1.204 Erklärungen

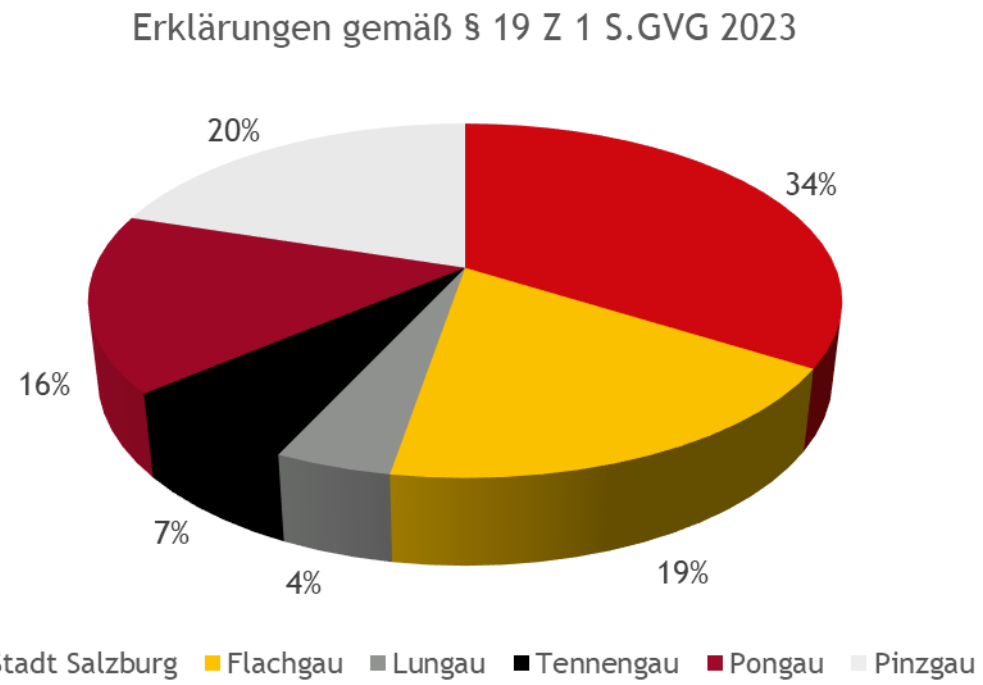


Abb. 7: Ausgestellte Erklärungen gemäß § 19 Z 1 S.GVG 2023 aufgeteilt nach politischen Bezirken.

- Den 6.049 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: 5.085 Erklärungen
  - touristisch gemäß § 17 Abs 1 S.GVG 2023: 283 Erklärungen
  - sonstiges (zB. Parkplatz, Geschäftslokal): 681 Erklärungen

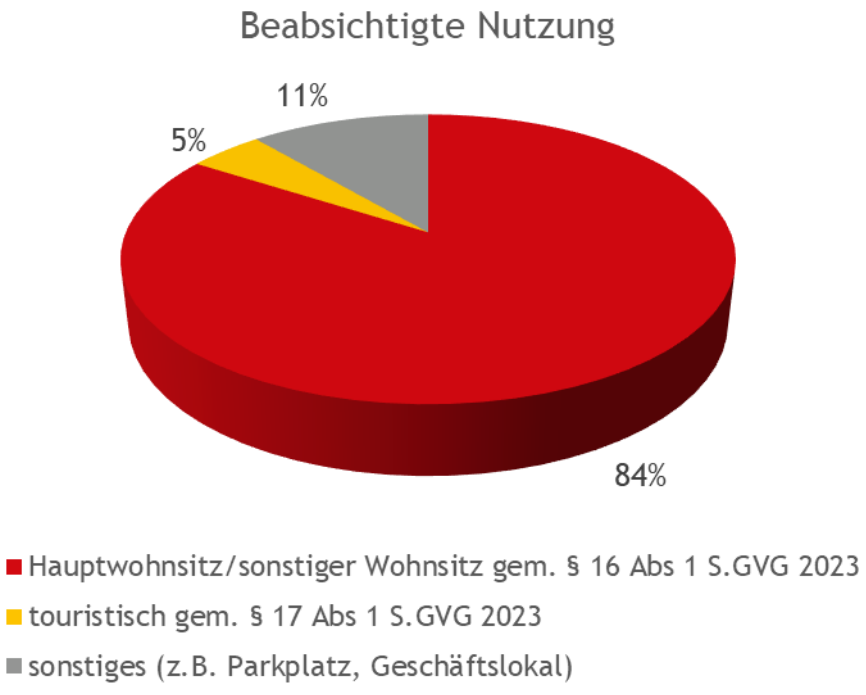


Abb. 8: Abgegebene Nutzungserklärungen aufgeteilt nach Nutzungsgegenstand.

- Im Jahr 2025 wurde von dem Grundverkehrsbeauftragten auf Grund von Anzeigen gemäß § 14 Abs 1 S.GVG 2023 die Durchführung des Rechtsgeschäfts in 2 Fällen gemäß § 19 Z 2 S.GVG 2023 untersagt.

- Im Jahr 2025 wurden von dem Grundverkehrsbeauftragten 173 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 Ausnahmenkommission:

- Im Jahr 2025 hat die Ausnahmenkommission in 2 Sitzungen über 2 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. In beiden Fällen wurde die Zustimmung erteilt. Insgesamt wurden im Jahr 2025 8 Anträge gestellt, bei 6 Anträgen erfolgte eine Zurückziehung.



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 2025 über 2 Beschwerden gegen Bescheide des Grundverkehrsbeauftragten entschieden. Eine Beschwerde wurde abgewiesen und dagegen vom Beschwerdeführer außerordentliche Revision erhoben. Der anderen Beschwerde wurde hingegen Folge gegeben und der angefochtene Bescheid behoben. In diesem Fall erfolgte eine Amtsrevision.

In beiden Fällen erging bislang noch keine Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes. Vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich novellierten Bestimmung des § 16 Abs 1 Z 2 S.GVG 2023 (Erweiterung von Gartenflächen bis insgesamt höchstens 500 m²) haben diese jedoch nur mehr rechtshistorische Bedeutung.

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

44 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 unmittelbar gegenüber dem Grundbuchsgericht zu erklären (für Altfälle gemäß § 10 Abs 3 iVm § 30 Abs 1 Z 3 lit b sublit bb GVG 2001; vor dem 01.09.2025 gemäß § 22 Abs 3 S.GVG 2023 iVm § 50 Abs 1 Z 3 lit b zweiter Aufzählungspunkt S.GVG 2023, ab dem Inkrafttreten der GVG-Novelle 2025 mit 01.09.2025 gemäß § 22 Abs 3 iVm § 50 Abs 1 Z 3 lit c sublit bb S.GVG 2023).

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. Wenn jedoch von dem Rechtserwerb land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke betroffen waren, lag die Zuständigkeit bis 30.08.2025 gemäß § 20 Abs 3 Z 1 S.GVG 2023 (Stammfassung) bei der Grundverkehrskommission; seit Inkrafttreten der GVG-Novelle 2025 liegt die Zuständigkeit nur mehr dann bei der Grundverkehrskommission, wenn für denselben Erwerb auch eine Zustimmung gemäß § 7 Abs 1 S.GVG 2023 erforderlich ist (im Jahr 2025 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 Ausnahmenkommission gemäß § 27 Abs 4 S.GVG 2023. Im Jahr 2025 wurde kein derartiger Antrag an die Ausnahmenkommission gestellt.

5.1.2 Erledigungen durch den Grundverkehrsbeauftragten

Im Jahr 2025 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, Bescheinigungen gemäß § 22 Abs 2 S.GVG 2023 (Inländergleichstellung auf Grund staatsvertraglicher Bestimmungen) und Bestätigungen gemäß § 28 S.GVG 2023 (Erwerb als Hauptwohnsitz zur inländischen Berufsausübung oder den anschließenden Ruhestand) und eine Bescheinigung gemäß § 21 Abs 3 S.GVG 2023 (dass der Antragsteller kein Ausländer ist) 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.

5.2 Erledigungen im Berichtsjahr

- Im Jahr 2025 wurde durch den Grundverkehrsbeauftragten eine Bescheinigung gemäß § 21 Abs. 3 S.GVG 2023 ausgestellt, mit der einer juristischen Person attestiert wurde, dass sie keine Ausländerin (somit Inländerin) im grundverkehrsrechtlichen Sinne ist.

- Im Jahr 2025 wurden durch den Grundverkehrsbeauftragten 10 Bescheinigungen gemäß § 22 Abs 2 S.GVG 2023 (Inländergleichbehandlung auf Grund staatsvertraglicher Bestimmungen) ausgestellt; davon betrafen
  - Staatsbürger des Vereinigten Königreichs: 6 Bescheinigungen
  - Staatsbürger der Schweizerischen Eidgenossenschaft: 4 Bescheinigungen
  - Zurückziehungen: 3

- Im Jahr 2025 wurden durch den Grundverkehrsbeauftragten 113 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: 27 Bestätigungen
  - Serbien: 18 Bestätigungen
  - Türkei: 8 Bestätigungen
  - Afghanistan: 7 Bestätigungen
  - Ukraine: 7 Bestätigungen
  - Vereinigtes Königreich: 7 Bestätigungen
  - Kosovo: 6 Bestätigungen
  - China: 6 Bestätigungen
  - Iran: 5 Bestätigungen

- Syrien: 5 Bestätigungen
- Indien: 3 Bestätigungen
- Australien: 2 Bestätigungen
- Mongolei: 2 Bestätigungen
- Mazedonien: 2 Bestätigungen
- Russland: 2 Bestätigungen
- Brasilien: 1 Bestätigung
- Belarus: 1 Bestätigung
- Pakistan: 1 Bestätigung
- Thailand: 1 Bestätigung
- Vietnam: 1 Bestätigung
- USA: 1 Bestätigung
- Zurückziehungen: 3

- Im Jahr 2025 wurden durch den Grundverkehrsbeauftragten 9 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)
  - Schweiz: 2 Zustimmungen
  - Bosnien: 2 Zustimmungen
  - Vereintes Königreich: 2 Zustimmung
  - USA: 1 Zustimmung
  - Georgien: 1 Zustimmung
  - Hongkong: 1 Zustimmung
  - Zurückziehungen: 2

- Im Jahr 2025 wurde durch den Grundverkehrsbeauftragten einem Erwerb von Todes wegen die grundverkehrsbehördliche Zustimmung mit Bescheid gemäß § 38 Abs 4 Z 1 S.GVG 2023 für ein bosnisches Ehepaar erteilt.

6 Amtswegige Verfahren, Kontrollen und Strafverfahren

6.1 Amtswegige Verfahren

- Im Berichtsjahr wurde im "Grünen Grundverkehr" in vier 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 die zuständige Grundverkehrsbehörde wurde in vier Fällen ein nachträgliches Überprüfungsverfahren gemäß § 62 Abs 1 S.GVG 2023 eingeleitet.

6.2 Kontrollen

Gemäß § 50 Abs 6 S.GVG 2023 werden die Grundverkehrsbehörden von den Grundbuchsgerichten von Eintragungen im Grundbuch auf Grund von der in dieser Bestimmung angeführten Parteien- bzw. Selbsterklärungen verständigt. Vor dem Hintergrund generalpräventiver Überlegungen (Hintanhaltung der missbräuchlichen Verwendung von Parteien- und Selbsterklärungen) kam es im Zuge von Stichprobenkontrollen zur Überprüfung von 73 solcher grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerbe im Hinblick auf die Einhaltung der der Erklärung jeweils zugrundeliegenden Bestimmungen des „Grünen Grundverkehrs", des „Grauen Grundverkehrs" sowie des „Ausländergrundverkehrs".

Darüber hinaus fand im Jahr 2025 folgende Kontrolltätigkeit der Grundverkehrsbehörden statt:

6.2.1 Kontrollen betreffend Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken („Grüner Grundverkehr")

- Im Jahr wurden 23 amtswegige Verfahren im Rahmen der Überwachung durch den Grundverkehrsbeauftragten durchgeführt.

- Es fanden im Berichtsjahr 17 Vor-Ort-Kontrollen durch Überwachungsorgane des Referats 4/09 statt.

6.2.2 Kontrollen betreffend Rechtserwerbe an Baugrundstücken („Grauer Grundverkehr")

- In allen Fällen, in denen eine Erklärung gemäß § 16 oder § 17 S.GVG 2023 abgegeben wird, wird die Aufnahme der Nutzung überprüft.

- In 158 Fällen wurden weitere Ermittlungen geführt.

- Im Jahr 2025 fanden 125 Vor-Ort-Kontrollen durch Überwachungsorgane des Referats 4/09 statt.

6.2.3 Kontrollen betreffend Rechtserwerbe durch nicht gleichgestellte oder nur staatsvertraglich gleichgestellte Ausländer („Ausländergrundverkehr“)

- Im Jahr 2025 fanden im Ausländergrundverkehr 10 Vor-Ort-Kontrollen durch Überwachungsorgane des Referats 4/09 statt.

6.3 Strafverfahren

Da es nicht gelang, den Grundverkehrsbeauftragten in das Verwaltungsstrafprogramm – VStV (jenem Programm, mit welchem in Österreich die Verwaltungsstrafverfahren durchgeführt werden) einzubinden, war zunächst eine Abwicklung der Strafverfahren – insbesondere die Verhängung von
48 Strafen – nicht möglich.

Gemäß dem durch die GVG-Novelle 2025 angefügten § 73 Abs 7 S.GVG 2023 wurde mit Wirkung ab 01.09.2025 die Zuständigkeit des Grundverkehrsbeauftragten zur Durchführung von Strafverfahren befristet bis Ende 2027 auf die Bezirksverwaltungsbehörden übertragen. Bereits anhängige Strafverfahren werden seit diesem Zeitpunkt von den jeweiligen Bezirksverwaltungsbehörden bzw. vom Magistrat Salzburg fortgeführt.

Die geplante Übernahme ab 1.9.2025 von künftigen Verfahren durch die Bezirksverwaltungsbehörde St. Johann ist bislang noch nicht erfolgt. Die dafür erforderliche Verordnung (Verordnung der Salzburger Landesregierung, mit der die Salzburger Bezirksverwaltungsbehörden-Übertragungsverordnung erlassen wird) ist noch bis 31.3.2026 in Begutachtung.

Es wurden im Jahr 2025 rund 95 Strafverfahren, insbesondere 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.

7 Allgemeine Entwicklung des Grundverkehrs im Land Salzburg im Jahr 2025 und Ausblick auf das Jahr 2026

7.1 Landtagsanfragen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 15 Landtagsanfragen betreffend Grundverkehr bearbeitet. Dies stellt etwa eine Halbierung im Vergleich zum Jahr 2024 dar und ermöglichte verkürzte Bearbeitungszeiten von Anträgen, eine Forcierung von Kontrolltätigkeiten und eine Beschleunigung der Ausarbeitung der dringend erforderlichen (ersten) Novelle des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023.

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

7.2.1 „Grüner Grundverkehr”

- Fall 1:

Eine juristische Person mit Sitz in Deutschland, welche Teil einer international agierende Unternehmensgruppe mit diversen Geschäftszweigen ist, deren Schwerpunkt nicht in der Landwirtschaft liegt, beabsichtigte im Februar 2023 den Erwerb eines unbebauten Grünlandgrundstücks zum Kaufpreis von 49,00 €/m², wobei dieser Preis als ortsüblich beurteilt wurde.

Die Grundverkehrskommission versagte dem Rechtsgeschäft mit Bescheid vom 26.01.2024 aufgrund des Vorliegens der besonderen Versagungsgründe gemäß § 4 Abs 1 sowie § 5 Abs 1 Z 2 (Entstehung einer nachteiligen Agrarstruktur) und Abs 2 Z 4 (bloße Kapitalanlage) GVG 2001 iVm § 72 Abs 2 Z 1 GVG 2023 die Zustimmung, wogegen fristgerecht Beschwerde erhoben wurde. 49

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg ging von einem unzutreffenden Vorliegen der herangezogenen Versagungsgründe aus und veranlasste mangels Landwirtseigenschaft der Käuferin die Kundmachung gemäß § 29 Abs 4 GVG 2001 iVm § 72 Abs 2 S.GVG 2023. In der Folge langten mehrere Einbietungen ein, von denen ein formell taugliches Angebot rund 22 €/m² auf Basis der Salzburger Grundverkehrsverordnung-Bodenrichtpreise 2024 bis 2026 vorsah. Nach Ansicht des Gerichts war dieser Preis nicht „ortsüblich“ iSd § 4 Abs 3 Z 2 lit c GVG 2001 und der verordnete Bodenrichtpreis mangels Übergangsbestimmung für Rechtsgeschäfte im Regime des GVG 2001 nicht heranzuziehen - das Angebot blieb daher unberücksichtigt und dem Kaufvertrag wurde die Zustimmung erteilt.

Gegen die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts wurde eine (ordentliche) Amtsrevision erhoben und wurde das Erkenntnis des LVwG vom Verwaltungsgerichtshof aufgehoben.

Zusammenfassend führt der Verwaltungsgerichtshof dabei aus, dass das Verwaltungsgericht die allgemeinen Genehmigungskriterien des § 4 Abs 1 GVG 2001 unzureichend geprüft hat. Maßgeblich sei eine gesamthafte, erwerberbezogene Betrachtung der wahren wirtschaftlichen Verhältnisse inklusive der Beteiligungs- und Besitzstrukturen der Unternehmensgruppe, da andernfalls Umgehungen drohten, dies gelte insbesondere im Hinblick auf den Versagungstatbestand der Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz nach § 5 Abs 2 Z 1 GVG 2001.

Die im gegenständlichen Fall vom Amtssachverständigen festgestellten Größenverhältnisse (durchschnittliche Eigentums- und Betriebsflächen im Bundesland Salzburg bzw. Bezirk deutlich unterschritten gegenüber dem Vielfachen auf Erwerberseite) sowie die Frage, ob die erwerbsgegenständlichen, bisher verpachteten Flächen einen wirtschaftlich belangreichen Teil eines bäuerlichen Betriebes darstellen, seien nicht tragfähig gewürdigt worden. Ebenso fehle eine schlüssige Auseinandersetzung mit dem Versagungstatbestand des Erwerbs als bloße Kapitalanlage gemäß § 5 Abs 2 Z 4 GVG 2001, zumal die übrigen Geschäftsfelder der Unternehmensgruppe und verfügbare Alternativflächen zu deutlich niedrigeren Preisen nicht hinreichend berücksichtigt wurden.

Die damit wiederum durch das Landesverwaltungsgericht zu treffende inhaltliche Entscheidung steht derzeit noch aus.

- Fall 2:

Im Zuge einer Antragstellung auf Zustimmung zu einem Schenkungsvertrag gemäß § 7 Abs 1 S.GVG 2023 wurde ersichtlich, dass die schenkungsgegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Flächen erst kürzlich Teil eines anderen Zustimmungsverfahrens des Geschenkgebers waren. In diesem erklärte der damalige Rechtserwerber und nunmehrige Geschenkgeber, dass die kaufgegengegenständlichen Grundstücke im Gesamtausmaß von 214.047 m² im Rahmen seines bäuerlichen Betriebes bewirtschaftet würden, die dauerhafte ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachweislich durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Hof des Rechtserwerbers gegeben und auch die Aufstockung seines Viehbestandes geplant wäre. Mit dem nur 4 Monate nach der Zustimmung zum Kaufvertrag eingebrachten Antrag auf Zustimmung zum Schenkungsvertrag wollte der Geschenkgeber von den erworbenen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nunmehr insgesamt eine nicht unwesentliche Fläche von 189.108 m² übertragen und wäre ihm so selbst nur mehr 24.939 m² verblieben. Die Geschenknehmerin (Tante des Geschenkgebers) verfügte zudem nicht über eine qualifizierte Landwirte-Eigenschaft gemäß § 4 S.GVG 2023 idF LGBl Nr. 95/2022.

50

Es kamen somit Umstände hervor, die – wären sie bei der Behörde bereits im Zuge des Zustimmungsverfahrens zu dem vorangegangenen Kaufvertrag bekannt gewesen – potenziell zur Versagung geführt hätten, da die Übertragung der Liegenschaft an eine Nicht-Landwirtin mit Blick auf die Möglichkeit des Einbietens unter anderen Maßstäben zu beurteilen gewesen wäre. Die Grundverkehrskommission beschloss daher eine Wiederaufnahme iSd § 69 AVG.

Gegen den Wiederaufnahmebescheid wurde Beschwerde erhoben, die im Wesentlichen damit begründet wurde, dass es keinen Nachteil bedeutet hätte, wenn die Flächen von der Geschenknehmerin anstelle des Geschenkgebers bewirtschaftet worden wären, und dass die Versagung der Zustimmung zu dem Schenkungsvertrag anstelle einer Wiederaufnahme iSd § 69 AVG ausreichend gewesen wäre. Im Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Salzburg ergab sich, dass die Geschenknehmerin einen Teil der finanziellen Mittel für den vorangegangenen Grundkauf des Geschenkgebers bereitgestellt hatte und durch die Übertragung der Flächen eine Sicherstellung für diese Finanzierung erfolgen sollte. Die Beschwerde wurde vom Landesverwaltungsgericht Salzburg abgewiesen und wurde bestätigt, dass die Wiederaufnahme des Verfahrens rechtmäßig erfolgte und die bloße Versagung des Schenkungsvertrages nicht ausgereicht hätte. Der Schenkungsvertrag wurde daraufhin aufgehoben und wurde eine Stellungnahme an die Grundverkehrskommission übermittelt, bei dem die Vertragsparteien beteuerten, zu keinem Zeitpunkt eine Umgehung der Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes beabsichtigt zu haben und in Hinblick auf die finanzielle Absicherung der Tante eine andere Lösungsvariante gesucht werde. Es wurde glaubhaft dargelegt, dass nunmehr sämtliche land- und forstwirtschaftlichen Flächen tatsächlich im Rahmen des Betriebes des Rechtserwerbers bewirtschaftet werden und wurde seitens der Grundverkehrskommission im wiederaufgenommenen Verfahren eine Zustimmung zu dem Kaufvertrag erteilt.

- Fall 3:

  Im Jahr 2016 wurde ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, bestehend aus mehreren bebauten und unbebauten Grundstücken, erworben. Vom Käufer wurde dabei gegenüber der damals zuständigen Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk Salzburg-Umgebung angegeben, den Kaufgegenstand künftig selbst landwirtschaftlich nutzen zu wollen (Renovierung und „Wiederbelebung“ des Betriebes, selbstständige Waldbewirtschaftung, Pflanzung von Obstbäumen und Haltung von Nutztieren). Nach Kundmachung des Rechtsgeschäftes wurde (mangels Einbietung durch einen Landwirt) dem betreffenden Kaufvertrag die grundverkehrsbehördliche Zustimmung erteilt.

  Infolge landesparlamentarischer Anfragen wurde vom Grundverkehrsbeauftragten ein amtswegiges Verfahren im Rahmen der Überwachung eingeleitet und wurde festgestellt, dass die vom Käufer gemachten Angaben hinsichtlich Selbstbewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke nicht eingehalten wurden und werden. Zudem kam es (auf Antrag des Käufers) kurz nach Erwerb der Liegenschaft zu einer Einzelbewilligung für die Verwendungszweckänderung des bestehenden landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftstraktes (samt Zubau) durch die zuständige Gemeinde.

  Durch den Grundverkehrsbeauftragten wurde hierüber Bericht an die Grundverkehrskommission erstattet und wurde von dieser in weiterer Folge die Wiederaufnahme des grundverkehrsbehördlichen Verfahrens über die Erteilung der Zustimmung zum Rechtserwerb beschlossen.

  Die dagegen erhobene Beschwerde wurde vom Landesverwaltungsgericht Salzburg als unbegründet abgewiesen. Das gegen die verwaltungsgerichtliche Entscheidung erhobene Rechtsmittel ist derzeit beim Verfassungsgerichtshof anhängig.

- Fall 4:

  Mit Bescheid der Grundverkehrskommission wurde einem Rechtsgeschäft aufgrund des Vorliegens mehrerer Versagungsgründe die grundverkehrsbehördliche Zustimmung versagt.

  Im nachfolgenden Beschwerdeverfahren behob das Landesverwaltungsgericht Salzburg den betreffenden Bescheid und begründete dies zusammengefasst mit dem Einschreiten einer unzuständigen Behörde: Das aufgrund der Verhinderung eines ordentlichen Mitgliedes der Grundverkehrskommission hinzugezogene Ersatzmitglied bleibe so lange in Funktion, bis dieses Ersatzmitglied selbst verhindert wäre, so die Rechtsansicht des LVwG. Im gegenständlichen Fall wurde jedoch nach Wegfall des Verhinderungsgrundes des ordentlichen Mitgliedes dieses einer nachfolgenden Sitzung der Grundverkehrskommission hinzugezogen und sei damit infolge einer fehlerhaften Kommissionszusammensetzung eine unzuständige Behörde eingeschritten.

  Gegen die Entscheidung des Landesverwaltungsgericht Salzburg wurde von der Grundverkehrskommission (außerordentliche) Amtsrevision an den Verwaltungsgerichthof erhoben.

Der Verwaltungsgerichtshof folgt in seinem Erkenntnis vom 22.10.2025 der Rechtsansicht der Grundverkehrskommission und hat entschieden, dass ein Ersatzmitglied nur für den Verhinderungszeitraum des ordentlichen Mitgliedes herangezogen werden dürfe. Bei Wegfall dieses Verhinderungsgrundes sei das ordentliche Mitglied – so wie in dem gegenständlichen Fall geschehen – heranzuziehen. Die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes wurde daher aufgehoben.

7.2.2 „Grauer Grundverkehr"

Im „Grauen Grundverkehr" wurde vom Landesverwaltungsgericht Salzburg im Jahr 2025 über zwei
52 Beschwerden gegen den Bescheid des Grundverkehrsbeauftragten entschieden.

In beiden Fällen wurde von den Rechtserwerbern eine Erklärung gemäß § 16 Abs 1 Z 2 S.GVG 2023 idF BGBl 95/2022 abgegeben, wonach der Gegenstand des Rechtsgeschäftes der Erweiterung eines bestehenden Hauptwohnsitzes oder ständigen Wohnsitzes durch Errichtung oder Erweiterung von diesen ergänzenden Räumen von untergeordneter Bedeutung, Garagen, Stellplätzen, Gartenflächen, Zufahrten oder auf ähnliche Weise dient. Bei den Erweiterungsgrundstücken handelte es sich jeweils um Bauland gewidmete, selbständig bebaubare Grundstücke im Gesamtflächenausmaß von 691 m² sowie von 782 m². Vor dem Hintergrund der Zielbestimmung des § 11 S.GVG 2023 und im rechtlichen Gesamtzusammenhang des § 16 Abs 1 Z 2 S.GVG 2023 idF BGBl 95/2022 konnte nach Ansicht der Behörde die Regelung des § 16 Abs 1 Z 2 S.GVG 2023 nur so verstanden werden, dass sich die Wortfolge „von untergeordneter Bedeutung" auch auf den Erwerb von Grundstücken zur Gartenerweiterung beziehen musste. Hinsichtlich der Gartenerweiterung im Gesamtflächenausmaß von 691 m² wurde der Beschwerde des Beschwerdeführers vom Landesverwaltungsgerichts Salzburg Folge gegeben, während in jenem Fall der beabsichtigen Erweiterung im Flächenausmaß von 782 m² die Beschwerde abgewiesen wurde.

Im erstgenannten Fall wurde der Beschwerde, der vom Landesverwaltungsgerichtes Salzburg Folge gegeben, unter anderem mit dem Verweis auf die Erforderlichkeit einer unionsrechtskonformen Auslegung der Erklärungspflicht sowie auf den Wortlaut des Gesetzes, der eine Untersagung der weiteren Durchführung des Rechtsgeschäftes in Hinblick auf raumordnungsrechtliche Unzulässigkeit nur im Zusammenhang mit der Erklärungspflicht betreffend touristische Objekte und Nutzungseinheiten iSd § 17 S.GVG 2023 sieht, nicht aber in Zusammenhang mit Erklärungen gemäß § 16 leg cit vorsieht. Auf Grund divergierender Rechtsansichten sowohl in Hinblick auf die Auslegung des Unionsrechts als auch in Hinblick auf den Wortlaut von § 16 Abs 1 Z 2 der Stammfassung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 erhob der Grundverkehrsbeauftragten außerordentliche Revision gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Salzburg. Im zweitgenannten Fall wurde von dem Erwerber Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben, der von dem Grundverkehrsbeauftragten in einer Revisionsbeantwortung entgegengetreten wurde. In beiden Fällen steht die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes noch aus, hat jedoch nur mehr rechtshistorische Bedeutung, da mit der Grundverkehrsnovelle 2025 seitens des Landesgesetzgebers eine Klarstellung der Bestimmung des § 16 Abs 1 Z 2 S.GVG 2023 vorgenommen wurde. Seit Inkrafttreten der Novelle am 01.09.2025 sind Gartenerweiterungen nur bis insgesamt höchstens 500 m² möglich.

7.3 Verbesserungsmöglichkeiten beim Vollzug des S.GVG 2023

7.3.1 Notwendige Weiterentwicklung der GVK-Applikation

Die von der Landesinformatik entwickelte Applikation („GVK-Applikation“) zur Bearbeitung von via online-Formularen eingebrachten Anträgen und Anzeigen nach dem S.GVG 2023 erfährt zwar laufend kleinere Adaptierungen und wurde insbesondere auch infolge des Inkrafttretens der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2025 umfänglich angepasst, zusätzlich sind jedoch zahlreiche Funktionserweiterungen bzw -ergänzungen dringend erforderlich.

Um eine fehlerfreie, benutzerfreundliche und vor allem verwaltungsökonomische Bearbeitung der Verfahren mithilfe der GVK-Applikation zu ermöglichen, drängt das Referat 4/09 bereits seit Monaten auf die Ausarbeitung eines Applikations-Release. Aufgrund knapper bzw. fehlender Ressourcen ist eine Umsetzung seitens der Landesinformatik leider derzeit und wohl auch in näherer Zukunft leider nicht möglich.

Die angedachten Anpassungen würden nicht nur für die Antragstellerinnen und Antragsteller bzw deren rechtsfreundliche Vertretungen diverse Erleichterungen mit sich bringen, sondern könnten die durch ein solches Release im Referat 4/09 „freigespielten“ Personalressourcen für die noch raschere Bearbeitung von Anträgen/ Anzeigen sowie die Ausweitung von Kontrolltätigkeiten sinnvoll eingesetzt werden. Seitens des Referates 4/09 wird daher auch weiterhin eine diesbezügliche Lösung verfolgt werden.

7.3.2 Abstimmung mit anderen Akteuren im Bereich des Grundverkehrs

Angesichts der Komplexität des Grundverkehrsrechts, die sich nicht zuletzt aus dessen enger Verwobenheit mit anderen Rechtsmaterien ergibt, sind aus Sicht der Referats 4/09 – möglichst regelmäßig stattfindende – Abstimmungstreffen mit anderen Akteuren des Grundverkehrs bzw. grundverkehrsrelevanter Rechtsbereiche, insbesondere des staatlichen Bereichs, aber auch der rechtsvertretenden Beruf, ein im höchsten Maße zweckmäßiges Instrument, um durch gegenseitigen Informationsaustausch und Diskussion sowohl von Rechtsfragen als auch von Fragen der praktischen Durchführung unnötige Divergenzen zu vermeiden und bestehende Möglichkeiten der Erhöhung der Effizienz des Vollzuges auszuschöpfen.

Neben der nach Bedarf stattfindenden Abstimmung mit der für Fragen des Raum- und Bauordnungsrechts zuständigen Abteilung 10 des Amtes der Salzburger Landesregierung sind aus Sicht der Referats 4/09 Abstimmungsgespräche mit Vertretern folgender Behörden besonders vordringlich:

- Abstimmung mit den Exekutionsrichtern der Bezirksgerichte:
  Die §§ 33 – 36 S.GVG 2023 regeln das komplexe Zusammenspiel von Exekutionsgerichten und Grundverkehrsbehörden bei Erwerben im Wege der Zwangsversteigerung (§ 33 – Zuschlag unter Vorbehalt, § 34 - Erneute Versteigerung, § 35 – Überbot; § 36 – Befugnisse und Entscheidungen der Grundverkehrsbehörde). Bisher waren von den Grundverkehrsbehörden nur Verfahren auf Grund von Zuschlägen unter Vorbehalt gemäß § 33 S.GVG 2023 durchzuführen. Dabei hat sich gezeigt, dass in zahlreichen Fällen die sofortige Erteilung des endgültigen Zuschlages (ohne Vorbehalt) möglich ist, wenn grundverkehrsrelevante Eigenschaften, die „an der Sache haften“ und von der Person des Meistbietenden unabhängig sind, vor dem Versteigerungstermin

zwischen dem Exekutionsgericht und der Grundverkehrsbehörde abgeklärt werden. Ein ausdrücklicher Hinweis auf die Möglichkeit diesbezüglicher Erhebungen durch das Exekutionsgericht von Amts wegen wurde durch die GVG-Novelle 2025 in den Einleitungssatz von § 33 Abs. 1 S.GVG 2023 eingefügt. Der Hauptanwendungsfall einer solche Vorabklärung betrifft die Frage, ob es sich bei dem versteigerungsgegenständlichen Objekt um ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück handelt und ob dessen Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gemäß § 7 Abs.1 S.GVG 2023 bedarf. Dies ist bei der häufig vorkommenden Zwangsversteigerung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in der Regel nicht der Fall. Die Modalitäten einer solchen Vorabklärung sollten mit den Exekutionsgerichten abgestimmt werden. Weiterer Abstimmungsbedarf besteht hinsichtlich der Auslegung von Ausnahme- und Gleichstellungstatbeständen sowie hinsichtlich einer für alle Beteiligten möglichst ökonomischen Vorgangsweise in jenen Fällen, in denen der Zuschlag nur unter Vorbehalt erteilt werden kann und der Meistbietende daher von dem Exekutionsgericht gemäß § 33 Abs. 2 S.GVG 2023 zur Vorlage der im Einzelfall erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Unterlagen aufgefordert werden muss.

54

- Abstimmung mit den Verwaltungsstrafbehörden:
  Mit § 73 Abs. 7 S.GVG 2023 wurde im Rahmen der GVG-Novelle 2025 die Zuständigkeit zur Durchführung von Verwaltungsstrafverfahren befristet bis Ende 2027 auf die Bezirksverwaltungsbehörden übertragen. Gemäß § 3 der bei Redaktionsschluss für den Grundverkehrs-Bericht 2025 nur als beschlussreifer Entwurf vorliegenden Bezirksverwaltungsbehörden-Übertragungsverordnung soll die Zuständigkeit für die Durchführung von Strafverfahren nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 von den Bezirkshauptmannschaften Salzburg-Umgebung, Hallein, Zell am See und Tamsweg auf die Bezirkshauptmannschaft St. Johann im Pongau übertragen werden. Sofern die Verordnung in der vorliegenden Fassung beschlossen und kundgemacht wird, werden Strafverfahren nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 in Hinkunft daher nur mehr von der Bezirkshauptmannschaft St. Johann im Pongau und dem Bürgermeister der Stadt Salzburg als Bezirksverwaltungsbehörde durchgeführt werden. Im Fall der Kundmachung der Verordnung ist beabsichtigt, zur Vermeidung unnötiger Divergenzen das Verständnis jener Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023, deren Verletzung durch § 63 Abs. 1 S.GVG 2023 zur Verwaltungsübertretung erklärt wird, und die möglichst zweckmäßige Form der Erstattung von Strafanzeigen mit den Verwaltungsstrafbehörden abzustimmen.

7.3.3 Grundverkehrsgesetz-Novelle 2026

In Vorbereitung befindet sich ein Referatsentwurf für eine zweite Novelle des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 (Arbeitstitel: „*Grundverkehrsgesetz-Novelle 2026*“, kurz: „*GVG-Novelle 2026*“). Mit dieser Novelle soll der bereits mit der GVG-Novelle 2025 eingeschlagene Weg, durch Konzentration auf das Wesentliche, Schärfung und Präzisierung einzelner materiellrechtlicher Bestimmungen, deren Korrekturbedarf sich im bisherigen Vollzug gezeigt hat, sowie der den Grundverkehrsbehörden zur Verfügung stehenden verfahrensrechtlichen Instrumente die Treffsicherheit und Durchsetzbarkeit des Grundverkehrsgesetzes zu erhöhen.

Nach derzeitigem Überlegungsstand sind unter anderem folgende Maßnahmen angedacht:

- Ausbau der Möglichkeit, das Vorliegen der Voraussetzung von Ausnahmetatbeständen gegenüber dem Grundbuch durch Parteienerklärung anstelle einer Bescheinigung durch eine Behörde nachzuweisen;
- Ergänzung bzw. Erweiterung von Ausnahmetatbeständen zur Entlastung von Verfahren, die zur Erreichung der Zielsetzungen der jeweiligen Grundverkehrsarten nicht erforderlich sind;
- Verbesserung der Abstimmung zwischen Grundverkehrsrecht und Raumordnungsrecht in Zusammenarbeit mit der Abteilung 10.

Nach Einholung der Zustimmung des Ressortchefs ist beabsichtigt, den Entwurf noch vor der Übermittlung an den Legislativ- und Verfassungsdienst zur Erstellung eines Begutachtungsentwurfes mit den Vertretern der rechtsvertretenden Berufe und der Kammern zu diskutieren, um bereits möglichst im Vorfeld des Begutachtungsverfahrens auf Erfahrungen der rechtsvertretenden Berufe und der Kammern beruhende Anregungen und Kritikpunkte berücksichtigen zu können und auf diese Weise dem wiederholt geäußerten Wunsch nach früherer Einbeziehung in den Rechtssetzungsprozess zu genügen.

7.3.4 Neuerlassung der Bodenrichtpreis-Verordnung

Die derzeit geltende Verordnung zur Festlegung des Bodenrichtpreises gemäß § 6 Abs 2 S.GVG 2023 mit der Bezeichnung „*Salzburger Grundverkehrsverordnung-Bodenrichtpreise 2024 bis 2026 – S.GVVo-BrP 2024 – 2026*“, LGBl. Nr. 113/2023, sollte gemäß deren § 4 mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten.

Durch die GVG-Novelle 2025 wurde § 6 Abs 2 S.GVG 2023 dahingehend geändert, dass die Verordnung zur Festlegung des Bodenrichtpreises nunmehr jährlich zu erlassen ist. Ein Referatsentwurf für die Neuerlassung der Bodenrichtpreis-Verordnung ist in Vorbereitung, kann jedoch erst finalisiert und dem Legislativ- und Verfassungsdient mit dem Ersuchen um Erstellung eines Begutachtungsentwurfes übermittelt werden, wenn die Basisdaten für die Festlegung des Bodenrichtpreises (sog. „*Eingangsparameter*“), insbesondere die von der Statistik Austria ermittelten Baulandpreise für das Jahr 2025, die zur Berechnung des Lagefaktors gemäß § 6 Abs 2 Z 2 S.GVG 2023 erforderlich sind, vorliegen.

Nach derzeitigem Überlegungsstand wird davon ausgegangen, dass die neue Bodenrichtpreis-Verordnung im dritten Quartal des Jahres 2026 erlassen und die geltende Verordnung vorzeitig aufgehoben werden kann.