§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die ganz oder teilweise im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes für land- und forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Als land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gelten weiters Grundstücke, die zwar nicht im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, aber doch in einer für die Land- und Forstwirtschaft typischen Weise genutzt werden. Die Aussetzung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung eines Grundstückes, ohne daß es einer anderen Benutzung zugeführt wird, beendet die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Grundstück nicht. Keine land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind Baugrundstücke.

(2) Baugrundstücke sind

1. Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Bauland im Sinne des § 14 Burgenländisches Raumplanungsgesetz, LGB1.Nr. 18/1969, in der jeweils geltenden Fassung, gewidmet sind sowie
2. alle tatsächlich mit Gebäuden, die für Wohnzwecke geeignet sind, bebaute Grundstücke außerhalb des Baulandes, soweit es sich nicht um land- und forstwirtschaftliche Grundstücke handelt.

(3) Als Ausländer gelten

1. natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen;
2. juristische Personen, Personengesellschaften des Handelsrechtes und eingetragene Erwerbsgesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben;
3. juristische Personen, Personengesellschaften des Handelsrechtes und eingetragene Erwerbsgesellschaften mit dem Sitz im Inland, an denen mindestens zur Hälfte Ausländer gemäß Z 1 oder 2 beteiligt sind oder deren geschäftsführenden Organen mindestens zur Hälfte Ausländer angehören;

4. Stiftungen und Fonds, die ihren Sitz im Inland haben und deren Vermögen oder Erträge nach dem Stiftungs- oder Fondszweck mindestens zur Hälfte Ausländern gemäß Z 1 bis 3 zukommen oder deren Verwaltung ausschließlich oder überwiegend Ausländern obliegt.

(4) Als Freizeitwohnsitz gilt ein Wohnsitz, der ausschließlich oder überwiegend dem vorübergehenden Wohnbedarf für Zwecke der Erholung oder Freizeitgestaltung dient. Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen, Kur- und Erholungsheime, die von öffentlichen Einrichtungen, Betrieben oder Einrichtungen der Jugendwohlfahrt erhalten werden, sowie Wohnräume, die im Rahmen der Privatzimmervermietung vermietet werden, gelten nicht als Freizeitwohnsitz.

§ 3

Gleichstellung mit Inländern

(1) Die Bestimmungen dieses Gesetzes über den Grunderwerb durch Ausländer gelten nicht für

1. Personen in Ausübung der Freizügigkeit der Arbeitnehmer nach Art. 48 des EG-Vertrages oder nach Art. 28 des EWR-Abkommens,
2. Personen und Gesellschaften in Ausübung der Niederlassungsfreiheit nach den Art. 52 und 58 des EG-Vertrages oder nach Art. 31 und 34 des EWR-Abkommens,
3. Personen und Gesellschaften in Ausübung des freien Dienstleistungsverkehrs nach Art. 59 des EG-Vertrages oder nach Art. 36 des EWR-Abkommens,
4. Personen in Ausübung des Aufenthaltsrechtes, soweit sich dies aus dem Recht der Europäischen Gemeinschaft oder aus dem EWR-Abkommen ergibt,
5. Personen und Gesellschaften im Rahmen der Kapitalverkehrsfreiheit nach Art. 73 b des EG-Vertrages oder nach Art. 40 des EWR-Abkommens.

(2) Das Vorliegen einer der Voraussetzungen nach Abs. 1 hat der Rechtserwerber nachzuweisen.

2. Abschnitt

Rechtserwerb an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

§ 4

Genehmigungspflicht

(1) Folgende Rechtserwerbe unter Lebenden an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bedürfen, soweit nicht die Voraussetzungen des § 5 vorliegen, der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung:

1. der Erwerb des Eigentums;
2. der Erwerb des Fruchtnießungsrechtes (§ 509 ABGB) oder des Rechtes des Gebrauches (§ 504 ABGB) oder der Dienstbarkeit der Wohnung (§ 521 ABGB);
3. der Erwerb eines Baurechtes oder eines anderen Rechtes zur Errichtung eines Bauwerkes auf fremdem Grund;
4. die Bestandnahme oder sonstige Überlassung zur Nutzung, wenn das Ausmaß der überlassenen Grundstücke allein oder in Verbindung mit bereits überlassenen Grundstücken fünf ha überschreitet.

(2) Eine Genehmigung für einen Rechtserwerb nach Abs. 1 darf nur erteilt werden, wenn

1. der Erwerb dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder eines wirtschaftlich gesunden landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht und der Erwerber glaubhaft macht, daß er das zu erwerbende Grundstück selbst im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften wird oder
2. der Erwerb für gewerbliche oder industrielle Zwecke, für Zwecke der Baulandbeschaffung oder zur Erfüllung gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt ist, das öffentliche Interesse an der neuen Verwendung raumordnungsrechtlichen Zielen entspricht und jenes an der bisherigen Verwendung überwiegt und die land- und forstwirtschaftliche Nutzung allfällig verbleibender Grundstücke nicht erheblich erschwert oder unmöglich gemacht wird.

(3) Selbstbewirtschaftung im Sinne des Abs. 2 Z 1 ist dann anzunehmen, wenn der Erwerber

1. seinen Hauptwohnsitz (Art. 6 Abs. 3 B-VG) in einer solchen Nähe zum Grundstück oder Betrieb hat, daß eine regelmäßige persönliche Anwesenheit im Betrieb und eine Bewirtschaftung des Grundstückes oder Betriebes durch ihn selbst oder unter seiner Anleitung erwartet werden kann und
2. über eine hinreichende Befähigung zur Führung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes verfügt.

(4) Ein Rechtserwerb nach Abs. 1 ist jedenfalls zu untersagen, wenn anzunehmen ist, daß

1. das Grundstück ohne hinreichenden Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen würde oder
2. die Selbstbewirtschaftung längerfristig nicht gesichert ist oder die zur Selbstbewirtschaftung erforderlichen Fachkenntnisse fehlen oder
3. eine spekulative Kapitalsanlage beabsichtigt ist oder die Gegenleistung den wahren Wert erheblich übersteigt oder
4. das Grundstück zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz oder von Eigenjagdgebieten erworben wird oder
5. das Grundstück eines land- und forstwirtschaftlichen Großbetriebes zur Bildung oder Vergrößerung eines land- und forstwirtschaftlichen Großbetriebes erworben wird und das Interesse an der Stärkung bäuerlicher Betriebe das Interesse an der Verwendung im Rahmen eines Großbetriebes überwiegt, sofern die Inhaber bäuerlicher Betriebe bereit und imstande sind, den ortsüblichen Verkehrswert (Kaufpreis, Pachtzins) zu bezahlen oder
6. die im Zuge eines Agrarverfahrens erzielte günstige Bodenbesitzgestaltung ohne zwingenden Grund wieder gestört würde oder
7. anzunehmen ist, daß zur Umgehung dieses Gesetzes Rechtsgeschäfte nur abgeschlossen wurden, um eine Genehmigung zu erwirken.

§ 5

Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

(1) Eine Genehmigung nach § 4 ist in folgenden Fällen nicht erforderlich:

1. beim Rechtserwerb zwischen Ehegatten oder Verwandten und Verschwägerten in gerader Linie, zwischen Geschwistern, zwischen Ehegatten von Geschwistern sowie durch Pflegekinder oder -eltern.
2. beim Rechtserwerb zwischen den früheren Ehegatten im Falle der rechtskräftigen Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung einer Ehe im Rahmen der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse;
3. wenn durch die Bestätigung der zuständigen Behörde dargetan wird, daß das Grundstück für Zwecke des öffentlichen Verkehrs, öffentlicher Ver- oder Versorgungseinrichtungen, öffentlicher Wasserbauten oder für Bauten, Einrichtungen und Anlagen im Sinne des § 17 Abs. 1 Burgenländisches Raumplanungsgesetz erworben wird;
4. beim Rechtserwerb durch den Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds für das Burgenland;
5. wenn das Rechtsgeschäft im Zuge eines Agrarverfahrens abgeschlossen wurde oder wenn die Agrarbehörde bescheidmäßig festgestellt hat, daß das Rechtsgeschäft unmittelbar zur Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich ist;
6. wenn die Voraussetzungen nach den §§ 13 bis 22 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. Nr. 343/1989, vorliegen;
7. wenn der Rechtserwerb bergbaulichen Zwecken oder zur Durchführung bergbaubedingter Sicherheitsmaßnahmen dient.

(2) Der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde hat auf Antrag einer Vertragspartei mit Bescheid festzustellen, ob ein Rechtserwerb der Genehmigungspflicht unterliegt oder nicht. Wenn offenkundig ist, daß ein Rechtserwerb nicht der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf, hat dies der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde zu bestätigen (Negativbestätigung).

§ 6

Maßnahmen bei Unabwendbarkeit der Übertragung

(1) Die Übertragung des Eigentums ist ungeachtet des § 4 zu genehmigen, wenn sie wegen der persönlichen oder wirtschaftlichen Ver-

hältnisses des Veräußerers zur Vermeidung des Verfalles des Betriebes unbedingt erforderlich ist. Die Grundverkehrsbehörde hat jedoch vor Erlassung des Bescheides die Gemeinde, in deren Bereich das Grundstück liegt, und die Burgenländische Landwirtschaftskammer zu benachrichtigen; diese können innerhalb von sechs Wochen geeignete Personen als Interessenten für das Rechtsgeschäft namhaft machen.

(2) In der Benachrichtigung sind die Grundstücke, die Vertragsparteien sowie der wesentliche Inhalt des Vertrages anzuführen. Der Benachrichtigung ist ein Grundbuchsauszug anzuschließen. Die Vertragsparteien sind von der Benachrichtigung in Kenntnis zu setzen.

(3) Werden innerhalb der Frist nach Abs. 1 Bewerber namhaft gemacht, die die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 4 erfüllen und die vor der Grundverkehrsbehörde erklären, zu gleichen Bedingungen in das Rechtsgeschäft eintreten zu wollen, so hat die Grundverkehrsbehörde die Übertragung des Eigentums an den im Sinne des § 4 ungeeigneten Erwerber nicht zuzulassen.

3. Abschnitt

Rechtserwerb an Baugrundstücken

§ 7

Gegenstand

Folgende Rechtserwerbe unter Lebenden an Baugrundstücken in Vorbehaltsgemeinden (§ 8) - bei Ausländern gemäß § 12 Abs. 1 auch außerhalb davon - sind Gegenstand dieses Abschnittes:

1. der Erwerb des Eigentums;
2. der Erwerb des Fruchtnießungsrechtes (§ 509 ABGB) oder des Rechtes des Gebrauches (§ 504 ABGB) einschließlich der Dienstbarkeit der Wohnung (§ 521 ABGB);
3. der Erwerb des Baurechtes oder eines anderen Rechtes zur Errichtung eines Bauwerkes auf fremdem Grund;
4. die Bestandnahme an Grundstücken oder jede sonstige Überlassung zu Wohnzwecken, wenn der Rechtserwerb zur Begründung eines

Freizeitwohnsitzes auf eine Dauer von über drei Jahren dient.

§ 8

Vorbehaltsgemeinden

(1) Die Landesregierung hat zur Verwirklichung des Zieles gemäß § 1 Abs. 1 Z 2 durch Verordnung Gemeinden, in denen

1. die Anzahl der Freizeitwohnsitze im Verhältnis zur Anzahl der Hauptwohnsitze (Art. 6 Abs. 3 B-VG) erheblich über dem Landesdurchschnitt liegt oder
 2. die Anzahl der Freizeitwohnsitze einer aus Sicht der Raumplanung erwünschten Ortsentwicklung entgegensteht,
- zu Vorbehaltsgemeinden zu erklären.

(2) Die Voraussetzung nach Abs. 1 Z 1 ist jedenfalls erfüllt, wenn in einer Gemeinde der Anteil der Gebäude mit Freizeitwohnsitzen an den Gebäuden insgesamt mehr als 15 % beträgt. Freizeitwohnsitze, die in einem Gebiet liegen, das in einem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Baugebiet für Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen gemäß § 14 Abs. 3 lit. g Burgenländisches Raumplanungsgesetz ausgewiesen ist, sind hiebei nicht zu berücksichtigen.

(3) Vor Erlassung einer Verordnung nach Abs. 1 sind die betroffene Gemeinde und der Raumplanungsbeirat (§ 4 Burgenländisches Raumplanungsgesetz) zu hören.

(4) Die Landesregierung hat eine Verordnung nach Abs. 1 unverzüglich dem örtlich zuständigen Grundbuchsgericht mitzuteilen.

§ 9

Erklärungspflichtige Rechtserwerbe

(1) Rechtserwerbe unter Lebenden gemäß § 7 Z 1 bis 3 an Baugrundstücken oder Teilen davon (zum Beispiel Wohnungen) bedürfen keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung (§ 10), wenn der Rechtserwerber der Grundverkehrsbehörde oder der Gemeinde, in der das

das Grundstück liegt, schriftlich eine Erklärung gemäß Abs. 2 abgibt.

(2) Inhalt der Erklärung muß sein, daß der Erwerber

1. das Baugrundstück nicht als Freizeitwohnsitz nutzt oder nutzen läßt;
2. österreichischer Staatsbürger ist oder eine der Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 erfüllt und
3. über die in diesem Gesetz vorgesehenen Rechtsfolgen einer dem Inhalt der Erklärung widersprechenden Nutzung unterrichtet ist.

(3) Die Erklärung ist innerhalb von drei Monaten nach Vertragsabschluß abzugeben.

(4) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die Abgabe der Erklärung erlassen.

(5) Der Bürgermeister oder der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde hat dem Erwerber die Abgabe der Erklärung gemäß Abs. 2 durch Vermerk auf der Erklärung zu bestätigen. Der Bürgermeister hat einen Durchschlag der bestätigten Erklärung unverzüglich an die Grundverkehrsbehörde zu übersenden.

§ 10

Genehmigungspflicht

(1) Rechtserwerbe gemäß § 7 bedürfen, soweit nicht die Voraussetzungen nach § 11 vorliegen, einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn das Baugrundstück oder der betreffende Teil davon (zum Beispiel Wohnung) als Freizeitwohnsitz genutzt werden soll.

(2) Ein Rechtserwerb nach Abs. 1 darf nur dann genehmigt werden, wenn

1. das Grundstück oder der betreffende Teil davon (zum Beispiel Wohnung) innerhalb der letzten fünf Jahre als Freizeitwohnsitz genutzt wurde oder
2. wenn soziale, volkswirtschaftliche oder kulturelle Interessen dafür sprechen.

§ 11

Ausnahme von der Genehmigungspflicht

(1) Eine Genehmigung nach § 10 ist nicht erforderlich, wenn

1. die Voraussetzungen nach § 5 Abs. 1 Z 1, 2, 3 oder 6 vorliegen oder
2. das erworbene Grundstück oder der betreffende Teil davon in einem Gebiet liegt, das in einem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Baugebiet für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen gemäß § 14 Abs. 3 lit. g Burgenländisches Raumplanungsgesetz ausgewiesen ist.

(2) § 5 Abs. 2 ist sinngemäß anzuwenden.

4. Abschnitt

Rechtserwerb durch Ausländer

§ 12

Genehmigungspflicht

(1) Rechtserwerbe gemäß §§ 4 oder 7 unter Lebenden durch Ausländer (§ 2 Abs. 3), die nicht gemäß § 3 Abs. 1 Inländern gleichgestellt sind, bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, soweit nicht die Voraussetzungen des § 13 vorliegen.

(2) Eine Genehmigung für einen Rechtserwerb nach Abs. 1 darf unbeschadet der Bestimmungen des 2. und 3. Abschnittes nur erteilt werden, wenn staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden und

1. entweder am Rechtserwerb ein volkswirtschaftliches, wirtschaftliches, soziales oder kulturelles Interesse des Landes oder einer burgenländischen Gemeinde besteht oder
2. der Erwerber sich seit mindestens zehn Jahren legal in Österreich aufhält und nicht ein wichtiges volkswirtschaftliches, wirtschaftliches, soziales oder kulturelles oder sonstiges öffentliches Interesse beeinträchtigt wird.

(3) Die vorstehenden Absätze sind nicht anzuwenden, wenn staatsvertragliche Verpflichtungen entgegenstehen.

§ 13

Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

(1) Eine Genehmigung nach § 12 ist nicht erforderlich, wenn

1. die Voraussetzungen nach § 5 Abs. 1 Z 1 und 2 vorliegen oder
2. beim gemeinsamen Rechtserwerb durch Ehegatten einer von ihnen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder mit Inländern im Sinne des § 3 Abs. 1 gleichgestellt ist.

(2) § 5 Abs. 2 ist sinngemäß anzuwenden.

5. Abschnitt

Sicherung der Ziele des Gesetzes

§ 14

Auflagen; Benützungsbefugnisse

(1) Die Grundverkehrsbehörde kann die Genehmigung nach §§ 4, 6, 10 und 12 unter Vorschreibung von Auflagen erteilen, wenn dies zur Sicherung der nach § 1 Abs. 1 geschützten Interessen erforderlich ist. Insbesondere kann sie vorschreiben, daß der Erwerber innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist das erworbene Grundstück dem der Genehmigung zu Grunde liegenden Verwendungszweck zuführen muß. Zur Sicherstellung der Erfüllung einer Auflage kann eine Kautions (§ 15) vorgeschrieben werden.

(2) Die Grundverkehrsbehörde kann eine Auflage mit Bescheid aufheben oder die Frist zu ihrer Erfüllung verlängern, wenn die Durchsetzung der Auflage oder die Frist für den Verpflichteten aufgrund von Umständen, die ohne sein Verschulden eingetreten sind, eine unbillige Härte bedeuten würde.

(3) Zur Feststellung, ob die Auflagen erfüllt oder ob die Erklärung

eingehalten wurde, hat der Rechtserwerber auf Verlangen Auskunft zu geben.

§ 15

Kautions

(1) Die Kautions (§ 14 Abs. 1) ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Erwerbers in einer der wirtschaftlichen Bedeutung des Rechtserwerbes angemessenen Höhe bis zu 15 % des vereinbarten Entgeltes oder, wenn kein Entgelt vereinbart ist, bis zu einer Million Schilling zu bemessen.

(2) Die Kautions kann durch ein Einlagebuch eines zum Geschäftsbetrieb im Inland berechtigten Geldinstitutes oder in der Weise erbracht werden, daß sich ein solches Institut verpflichtet, die Kautions bei Verfall zu bezahlen.

(3) Die Kautions verfällt zugunsten des Landes, wenn der Rechtserwerber die Auflage vorsätzlich oder grobfahrlässig nicht erfüllt. Die Grundverkehrsbehörde hat den Eintritt des Verfalles mit Bescheid festzustellen. Die Kautions ist frei, wenn die Auflage erfüllt ist oder nach § 14 Abs. 2 aufgehoben wird.

§ 16

Wirkung von Genehmigungen und Erklärungen

Die aus einem Genehmigungsbescheid gemäß §§ 4, 6, 10 oder 12 oder aus einer Erklärung gemäß § 9 erwachsenen Pflichten des Erwerbers gehen auf die Rechtsnachfolger über.

6. Abschnitt

Grundbuchseintragung

§ 17

Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung

(1) Solange die nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung oder Erklärung nicht vorliegt, darf das zugrundeliegende Rechtsgeschäft nicht durchgeführt werden; insbesondere ist eine grundbücherliche Eintragung des Rechtes nicht zulässig. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden.

(2) Wird die Genehmigung versagt oder nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der Frist gemäß § 30 Abs. 2 um die Genehmigung angesucht oder die Erklärung gemäß § 9 Abs. 3 abgegeben, so wird das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam.

§ 18

Zulässigkeit der Eintragung

(1) Das Eigentum, das Fruchtnießungsrecht, das Recht des Gebrauches, die Dienstbarkeit der Wohnung, das Baurecht und das Bestandrecht dürfen im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch beigeschlossen sind:

1. ein rechtskräftiger Genehmigungsbescheid oder ein Vermerk gemäß § 30 Abs. 4 oder
2. ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Bestätigung gemäß §§ 5 Abs. 2, 11 Abs. 2 oder 13 Abs. 2 oder
3. eine gemäß § 9 Abs. 5 bestätigte Erklärung.

(2) Abs. 1 gilt nicht, wenn

1. der Verbücherung ein rechtskräftiger Zuschlag, ein rechtskräftiger Beschluß über die Annahme eines Überbotes oder ein rechtskräftiger Beschluß über die Genehmigung einer Übernahme zugrunde liegt oder
2. das Gericht mit Sicherheit annehmen kann, daß ein Ausnahmetatbestand gemäß §§ 5 Abs. 1, 11 Abs. 1 oder 13 Abs. 1 vorliegt.

§ 19

Unwirksamkeit der Grundbucheintragung

(1) Ist anzunehmen, daß ein grundbücherlich durchgeführter Rechts-

erwerb der erforderlichen Genehmigung oder Erklärung entbehrt, insbesondere weil die Eintragung unter Umgehung der Bestimmungen über die Erforderlichkeit einer Genehmigung oder Erklärung erwirkt worden ist oder weil die Erklärung gemäß § 9 unrichtig war, so hat die Grundverkehrsbehörde mit Bescheid ein Verfahren zur Prüfung dieser Fragen einzuleiten. Gegen diesen Bescheid ist eine Berufung nicht zulässig.

(2) Stellt die Grundverkehrsbehörde mit Bescheid fest, daß ein grundbücherlich bereits durchgeführtes Rechtsgeschäft der erforderlichen Genehmigung oder Erklärung entbehrt oder die Erklärung gemäß § 9 unrichtig war, so hat der Erwerber innerhalb von vier Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung anzusuchen oder eine Erklärung nach § 9 abzugeben.

(3) Bescheide nach Abs. 1 und 2 sind auf Antrag der Grundverkehrsbehörde im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat zur Folge, daß eine Entscheidung über die Genehmigung oder über die nachgereichte Erklärung gemäß § 9 auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit äußert, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem der Antrag auf Anmerkung beim Grundbuchsgericht eingelangt ist, bücherliche Rechte erlangt haben.

(4) Wird einem grundbücherlich durchgeführten Rechtserwerb die Genehmigung rechtskräftig versagt, so hat das Grundbuchsgericht die Eintragung auf Antrag der Grundverkehrsbehörde zu löschen. Die Eintragung ist auch zu löschen, wenn ein Bescheid gemäß Abs. 2 vorliegt und nicht innerhalb von vier Wochen ab Rechtskraft des Bescheides um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung angesucht oder die Erklärung gemäß § 9 abgegeben wird.

(5) Wird dem grundbücherlich durchgeführten Rechtserwerb die Genehmigung rechtskräftig erteilt, die zunächst fehlende Erklärung abgegeben oder ein Verfahren nach Abs. 1 eingestellt, so hat die Grundverkehrsbehörde dies dem Grundbuchsgericht mitzuteilen. Dieses hat die Anmerkung nach Abs. 3 von Amts wegen zu löschen.

§ 20

Rückabwicklung

(1) Wird eine Eintragung im Grundbuch nach § 19 Abs. 4 gelöscht und der ihr zugrunde liegende Rechtsvorgang rückabgewickelt, so kann der Veräußerer die Löschung solcher inzwischen eingetragener Rechte verlangen, die nicht im guten Glauben an die Wirksamkeit jener Eintragung, besonders nach einer Anmerkung nach § 19 Abs. 3, erworben worden sind.

(2) Wird ein Rechtsvorgang, der auf Eigentumsübertragung gerichtet ist, durch Versagen der Genehmigung oder durch Ablauf der zweijährigen Frist gemäß § 17 Abs. 2 rechtsunwirksam, so kann der Veräußerer die Rückabwicklung dem Erwerber gegenüber verweigern, sofern er weder wußte noch wissen mußte, daß der Rechtsvorgang einer Genehmigung oder einer Erklärung bedurfte oder daß die Voraussetzungen für die Genehmigung oder die Abgabe der Erklärung nicht vorlagen. Abs. 3 ist sinngemäß anzuwenden.

(3) Wird die Einverleibung eines Erwerbes nach § 19 Abs. 4 gelöscht und erklärt der Veräußerer, die Rückabwicklung zu verweigern, so ist das Grundstück auf Antrag des Veräußerers oder des Erwerbers vom Gericht in sinngemäßer Anwendung des § 352 Exekutionsordnung zu versteigern. War die Weigerung des Veräußerers nach Abs. 2 berechtigt, so erfolgt die Versteigerung auf Rechnung des Erwerbers.

7. Abschnitt

Zwangsversteigerung

§ 21

Verständigung der Grundverkehrsbehörde

Das Exekutionsgericht hat die Beschlüsse, mit denen die Zwangsversteigerung bewilligt, die Schätzung anberaamt, die Exekution aufgeschoben oder eingestellt wird, sowie das Versteigerungsedikt der Grundverkehrsbehörde zuzustellen; diese ist auch vom Ergebnis der

Schätzung und der Erteilung des Zuschlages gemäß § 22 Abs. 1 zu verständigen.

§ 22

Verfahren bei Zuschlagserteilung

(1) Das Exekutionsgericht hat den Zuschlag unter dem Vorbehalt zu erteilen, daß er im Falle seiner Genehmigungs- oder Erklärungsbedürftigkeit erst mit der Genehmigung oder mit der Abgabe der Erklärung rechtswirksam wird. Der Meistbietende ist sodann aufzufordern, binnen einer angemessen festzusetzenden Frist die Entscheidung der Grundverkehrsbehörde über die Genehmigungs- oder Erklärungsbedürftigkeit oder die Genehmigung des Rechtserwerbes zu beantragen oder eine Erklärung gemäß § 9 abzugeben.

(2) Entscheidet die Grundverkehrsbehörde, daß die Übertragung des Eigentums an den Meistbietenden keiner Genehmigung oder Erklärung bedarf, erteilt sie die Genehmigung oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach Einlangen des Antrages (Abs. 1) bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde ein erstinstanzlicher Bescheid nicht zu, so ist der Beschluß über die Erteilung des Zuschlages für rechtswirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren. Ebenso ist vorzugehen, wenn der Meistbietende innerhalb der gemäß Abs. 1 festgesetzten Frist eine Erklärung nach § 9 vorlegt.

(3) Die Grundverkehrsbehörde hat dem Exekutionsgericht das Einlangen des Antrages unverzüglich mitzuteilen. Nach Ablauf von vier Monaten ab Einlangen des Antrages ist eine Versagung der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde nicht mehr zulässig.

(4) Wird ein Antrag oder eine Erklärung nach Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt bzw. abgegeben oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb der in Abs. 2 genannten Frist ein Bescheid der Grundverkehrsbehörde zu, mit dem die Genehmigung versagt wird, und wird die Versagung rechtskräftig, so hat das Exekutionsgericht auf Antrag eine erneute Versteigerung anzuordnen.

§ 23

Erneute Versteigerung

(1) Im neuen Versteigerungstermin dürfen als Bieter nur Personen zugelassen werden, die

1. einen rechtskräftigen Genehmigungsbescheid oder
2. eine rechtskräftigen Bescheid oder eine Bestätigung gemäß §§ 5 Abs. 2, 11 Abs. 2 oder 13 Abs. 2 oder
3. eine gemäß § 9 Abs. 5 bestätigte Erklärung vorweisen.

(2) Zwischen Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermines und der Versteigerung muß ein Zeitraum von mindestens sechs Monaten liegen.

(3) Bei der erneuten Versteigerung richtet sich das geringste Gebot stets nach § 151 Abs. 1 erster Halbsatz Exekutionsordnung, soweit nicht Abs. 7 anzuwenden ist.

(4) Ein Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder auf eine Entscheidung gemäß §§ 5 Abs. 2, 11 Abs. 2 oder 13 Abs. 2 sowie eine Erklärung nach § 9 sind innerhalb von vier Wochen nach Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermines einzubringen oder abzugeben. Die Grundverkehrsbehörde hat über die Anträge innerhalb von acht Wochen nach ihrem Einlangen zu entscheiden.

(5) Werden innerhalb von vier Wochen (Abs. 4) keine Anträge auf Genehmigung oder Entscheidung gemäß §§ 5 Abs. 2, 11 Abs. 2 oder 13 Abs. 2 eingebracht oder keine Erklärung gemäß § 9 abgegeben, so hat die Grundverkehrsbehörde dies dem Exekutionsgericht unverzüglich mitzuteilen. Das Gericht hat sodann den neuen Versteigerungstermin abzuberaumen.

(6) Im Falle des Abs. 5 oder wenn im erneuten Versteigerungstermin keine Bieter auftreten oder keine gültigen Anbote abgegeben werden, hat das Exekutionsgericht den Beschluß über die Erteilung des Zuschlages an den Meistbietenden des ersten Versteigerungstermines über dessen Antrag für wirksam zu erklären, auszufertigen, zu ver-

lautbaren und die Grundverkehrsbehörde hievon zu verständigen.

(7) Wird die erneute Versteigerung erforderlich, weil der Meistbietende der ersten Versteigerung den Antrag oder die Erklärung gemäß § 22 Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt oder abgegeben hat, so sind die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Wiederversteigerung anzuwenden.

§ 24

Verfahren bei Überboten und Übernahmsanträgen

(1) Vor der Verständigung des Erstehers von einem Überbot und vor der Entscheidung über einen Übernahmsantrag hat das Exekutionsgericht den Überbieter oder Übernehmer aufzufordern, binnen einer angemessen festzusetzenden Frist die Entscheidung der Grundverkehrsbehörde über die Genehmigungs- oder Erklärungsbedürftigkeit oder die Genehmigung des Rechtserwerbes zu beantragen oder eine Erklärung gemäß § 9 abzugeben.

(2) Entscheidet die Grundverkehrsbehörde, daß die Übertragung des Eigentums an den Überbieter oder Übernehmer keiner Genehmigung oder Erklärung bedarf, erklärt sie die Genehmigung oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach Einlangen des Antrages (Abs. 1) bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde ein erstinstanzlicher Bescheid nicht zu, so hat das Exekutionsgericht das Überbot oder den Übernahmsantrag dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen. Ebenso ist vorzugehen, wenn der Überbieter oder Übernehmer innerhalb der gemäß Abs. 1 festgesetzten Frist eine Erklärung nach § 9 vorlegt.

(3) Wird ein Antrag nach Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb der in Abs. 2 genannten Frist ein Bescheid der Grundverkehrsbehörde zu, mit dem die Genehmigung versagt wird, und wird die Versagung rechtskräftig, so hat das Exekutionsgericht das Überbot zurückzuweisen oder den Übernahmsantrag abzuweisen.

§ 25

Freiwillige Feilbietung

Die §§ 21 bis 24 sind auf die freiwillige Feilbietung eines Grundstückes (§§ 267 ff Außerstreitgesetz) und die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft (§ 352 Exekutionsordnung) entsprechend anzuwenden.

8. Abschnitt

Behörden, Antrag und Verfahren

§ 26

Behörden

(1) Grundverkehrsbehörde erster Instanz im Sinne dieses Gesetzes ist, ausgenommen bei Rechtserwerben gemäß Abs. 3, die Grundverkehrsbezirkskommission. Für den Bereich jeder Bezirkshauptmannschaft wird je eine Grundverkehrsbezirkskommission eingerichtet; der Bereich der Grundverkehrsbezirkskommission bei der Bezirkshauptmannschaft Eisenstadt-Umgebung umfaßt auch die Gebiete der Freistädte Eisenstadt und Rust.

(2) Örtlich zuständig ist die Grundverkehrsbezirkskommission, in deren Sprengel sich das den Gegenstand des Rechtserwerbes bildende Grundstück befindet. Liegen Grundstücke in mehreren Bezirken, so ist jene Grundverkehrsbezirkskommission zuständig, in deren Sprengel der flächenmäßig größere Teil der Grundstücke liegt.

(3) Zur Erlassung von Feststellungsbescheiden gemäß §§ 5 Abs. 2, 11 Abs. 2 und 13 Abs. 2 ist in erster Instanz der Vorsitzende der Grundverkehrsbezirkskommission zuständig.

(4) Beim Amt der Landesregierung wird die Grundverkehrslandeskommision eingerichtet. Sie entscheidet

1. über Berufungen gegen Bescheide der Grundverkehrsbezirkskommissionen oder der Vorsitzenden der Grundverkehrsbezirkskommissionen als oberste Instanz und

2. bei Rechtserwerben, wenn ein Rechtserwerber Ausländer ist.

Gegen Entscheidungen der Grundverkehrslandeskommission ist eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zulässig.

(5) Geschäftsstellen der Grundverkehrsbezirkskommissionen sind die jeweiligen Bezirkshauptmannschaften; Geschäftsstelle der Grundverkehrslandeskommission ist das Amt der Landesregierung.

(6) Die Erlassung von Verordnungen aufgrund dieses Gesetzes obliegt der Landesregierung.

§ 27

Grundverkehrsbezirkskommissionen

(1) Die Grundverkehrsbezirkskommissionen bestehen hinsichtlich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke aus

1. einem rechtskundigen Beamten des Landesdienstes als Vorsitzenden,
2. einem forstwirtschaftlichen Sachverständigen,
3. zwei auf Vorschlag der Burgenländischen Landwirtschaftskammer bestellten Mitgliedern, die mit der Land- und Forstwirtschaft vertraut sind und die im politischen Bezirk ihren ordentlichen Wohnsitz haben und
4. einem vom Gemeinderat jener Gemeinde, in der das Grundstück liegt, bestellten Mitglied, das Landwirt ist und mit den örtlichen Verhältnissen vertraut ist (Ortsmitglied). Liegen die von einem Rechtserwerb erfaßten Grundstücke in mehreren Gemeinden, so sind die Ortsmitglieder aller betroffenen Gemeinden als Mitglieder der Kommission beizuziehen.

(2) Die Grundverkehrsbezirkskommissionen bestehen hinsichtlich der Baugrundstücke aus

1. einem rechtskundigen Beamten des Landesdienstes als Vorsitzenden,
2. je einem auf Vorschlag der Burgenländischen Landwirtschaftskammer, der Wirtschaftskammer Burgenland und der Kammer für Arbeiter und Angestellte für das Burgenland bestellten Mitglied, das mit Fragen der örtlichen Raumplanung vertraut ist und

das im politischen Bezirk seinen ordentlichen Wohnsitz hat und

3. einem vom Gemeinderat jener Gemeinde, in der das Grundstück liegt, bestellten Mitglied, das über die Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung informiert ist (Ortsmitglied). Liegen die von einem Rechtserwerb erfaßten Grundstücke in mehreren Gemeinden, so sind die Ortsmitglieder aller betroffenen Gemeinden als Mitglieder der Kommission beizuziehen.

(3) Zur Beschlußfähigkeit ist die Anwesenheit des Vorsitzenden und zweier weiterer Mitglieder erforderlich. Die Beschlüsse werden mit Stimmenmehrheit gefaßt, bei gleicher Stimmenanzahl gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.

§ 28

Grundverkehrslandeskommission

(1) Die Grundverkehrslandeskommission besteht hinsichtlich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke aus

1. einem nach Anhörung des Präsidenten des Oberlandesgerichtes Wien bestellten Richter als Vorsitzenden;
2. einem rechtskundigen Beamten des Amtes der Landesregierung als Berichterstatter;
3. einem Beamten des höheren forsttechnischen Dienstes;
4. zwei auf Vorschlag der Burgenländischen Landwirtschaftskammer bestellten Mitgliedern, die mit der Land- und Forstwirtschaft vertraut sind;
5. je einem auf Vorschlag der Wirtschaftskammer Burgenland und der Kammer für Arbeiter und Angestellte für das Burgenland bestellten Mitglied.

(2) Die Grundverkehrslandeskommission besteht hinsichtlich der Baugrundstücke aus

1. einem nach Anhörung des Präsidenten des Oberlandesgerichtes Wien bestellten Richter als Vorsitzenden;
2. einem rechtskundigen Beamten des Amtes der Landesregierung als Berichterstatter;
3. einem mit der örtlichen Raumplanung befaßten Beamten des Amtes der Landesregierung;

Ehrenamt. Die Mitglieder haben jedoch Anspruch auf Ersatz der notwendigen Reisekosten sowie für jeden Sitzungstag auf eine Aufwandsentschädigung (Sitzungsgeld). Die Höhe dieser Gebühren wird von der Landesregierung mit Verordnung bestimmt, wobei das Sitzungsgeld für den Sitzungstag 900 S nicht übersteigen darf und innerhalb dieser Grenzen getrennt für die Vorsitzenden, Berichterstatter, die übrigen Mitglieder sowie für die Schriftführer nach der Dauer der Dienstverrichtung abzustufen ist.

§ 30

Antrag

(1) Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung ist schriftlich zu beantragen. Der Antrag hat die Angaben und Unterlagen zu umfassen, die zur Beurteilung des Rechtserwerbes erforderlich sind, insbesondere Angaben über den Zweck des Rechtserwerbes sowie eine Ausfertigung der Urkunden, aus denen sich der Rechtsgrund des Rechtserwerbes ergibt.

(2) Besteht der Rechtsgrund in einem Vertrag, so muß innerhalb von drei Monaten nach Vertragsabschluß der Antrag auf Genehmigung eingebracht werden.

(3) Der Antrag auf Genehmigung ist bei der Geschäftsstelle der zuständigen Grundverkehrsbehörde (§ 26) einzubringen.

(4) Wird einem Antrag stattgegeben, so ist von der Grundverkehrsbehörde auf der zur Verbücherung bestimmten Urkunde ein Vermerk über die Genehmigung anzubringen.

§ 31

Verfahren

Die Grundverkehrskommissionen sind vom Vorsitzenden nach Bedarf schriftlich unter Angabe der Verhandlungsgegenstände zu den Sitzungen einzuberufen. Die Sitzungen sind nicht öffentlich.

§ 32

Landesverwaltungsabgaben

(1) Den Parteien sind für die Amtshandlungen der Grundverkehrskommissionen Landesverwaltungsabgaben aufzuerlegen. Das Ausmaß der Verwaltungsabgaben ist unter Bedachtnahme auf den Wert des Rechtsvorganges oder der den Zwangsversteigerungsverfahren unterzogenen Grundstücke und auf den erforderlichen Aufwand der Grundverkehrskommissionen durch Verordnung der Landesregierung festzusetzen. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetzes, LGB1. Nr. 20/1969, in der jeweils geltenden Fassung, sinngemäß.

(2) Negativbestätigungen gemäß §§ 5 Abs. 2, 11 Abs. 2 und 13 Abs. 2 sind von den in landesrechtlichen Vorschriften vorgesehenen Verwaltungsabgaben befreit.

§ 33

Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

Die Entsendung eines Mitgliedes in die Grundverkehrsbezirkskommission durch den Gemeinderat nach § 27 ist im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde wahrzunehmen. Die Entsendung hat für die gleiche Amtsdauer wie die der Mitglieder gemäß § 29 Abs. 1 zu erfolgen.

9. Abschnitt

Straf- und Übergangsbestimmungen

§ 34

Strafbestimmungen

(1) Mit einer Geldstrafe bis zu 500 000 S ist von der Bezirksverwaltungsbehörde zu bestrafen, wer

1. als Verfügungsberechtigter eine gemäß § 14 Abs. 1 vorgeschriebene Auflage nicht erfüllt oder einhält;
2. Auskünfte gemäß § 14 Abs. 3 verweigert, ausgenommen in den

Fällen des § 33 Abs. 2 Verwaltungsstrafgesetz 1991, BGBl.Nr. 52, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl.Nr. 620/1995;

3. zum Zwecke der Umgehung oder Vereitelung dieses Gesetzes unwahre oder unvollständige Angaben macht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet;
4. die Bestimmungen dieses Gesetzes auf andere Weise umgeht, hiezu anstiftet oder dabei mitwirkt.

(2) Mit einer Geldstrafe bis zu 10 000 S ist von der Bezirksverwaltungsbehörde zu bestrafen, wer eine Erklärung oder einen Antrag nicht in den in den §§ 9 Abs. 3 und 30 Abs. 2 angeführten Fristen abgibt oder stellt.

(3) In den Fällen des Abs. 1 beginnt die Verjährung erst mit der Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes. Im Falle des Abs. 2 beginnt die Verjährung mit der Einbringung des Antrages oder der Abgabe der Erklärung.

(4) Übertretungen gemäß Abs. 1 sind auch strafbar, wenn sie im Ausland oder in einem anderen Bundesland begangen werden.

(5) Der Versuch ist strafbar.

(6) Die Straf gelder fließen dem Land Burgenland zu.

§ 35

Übergangsbestimmungen

(1) Dieses Gesetz ist nicht auf Rechtserwerbe anzuwenden, deren Rechtstitel vor Inkrafttreten dieses Gesetzes entstanden ist.

(2) Auf die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossenen Rechtsgeschäfte sowie auf bereits anhängige Verfahren sind die Bestimmungen des Landesgrundverkehrsgesetzes, LGB1. Nr. 11/1955, zuletzt geändert durch das Gesetz LGB1. Nr. 4/1986, anzuwenden.

§ 36

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das Landesgrundverkehrsgesetz, LGB1. Nr. 11/1955, zuletzt geändert durch das Gesetz LGB1. Nr. 4/1986, außer Kraft.

Vorblatt

Problem:

Verpflichtung Österreichs aus dem Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) und dem Beitritt zur Europäischen Union am 1. Jänner 1995 zur Anpassung der innerstaatlichen Rechtsordnung an das EU-Recht.

Ziel:

Der Gesetzentwurf bezweckt einerseits die Gleichstellung der Bürger aus EWR- beziehungsweise EU-Mitgliedstaaten mit österreichischen Staatsbürgern beim Grunderwerb entsprechend den "vier Freiheiten" der EG, andererseits sollen im Interesse des Bedarfes an Baugrundstücken für Wohn- und Betriebszwecke insbesondere Nutzungen von Baugrundstücken zu Freizeitzwecken eingeschränkt werden und, wie bisher, getrachtet werden, den land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz in Bauernhand zu erhalten.

Inhalt:

Aufgrund des EWR-Abkommens, des EU-Beitrittes und der neuen Kompetenz der Länder zur Regelung des Baulandgrundverkehrs wurde das Grundverkehrsgesetz zur Gänze neu gestaltet:

Die Regelungen über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken entsprechen inhaltlich im wesentlichen den bisherigen Bestimmungen, allerdings mit stärkerer Betonung der Selbstbewirtschaftung und unter Gleichstellung von Inländern mit Angehörigen aus EWR- und EU-Mitgliedstaaten in Ausübung der "vier Freiheiten".

Beim Baulandgrundverkehr sollen Gemeinden mit hohem Freizeitwohnanteil als "Vorbehaltsgemeinden" ausgewiesen werden. In diesen soll für Inländer und Angehörige aus EWR- und EU-Mitgliedstaaten beim Grunderwerb für Hauptwohnsitzzwecke eine Erklärungspflicht, für Freizeitwohnsitzzwecke eine Genehmigungspflicht (ausgenommen bei Feriendörfern) gelten. Für den Grunderwerb durch Ausländer aus Staaten, die nicht dem EWR oder der EU angehören, sind strengere Voraussetzungen als bisher vorgesehen.

Die zivilrechtlichen Bestimmungen entsprechen der Vereinbarung zwischen Bund und den Ländern gemäß Artikel 15a B-VG über zivil-

rechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken,
BGBI. Nr. 260/1993, LGBI. Nr. 53/1993.

Alternativen:

keine

Kosten:

Voraussichtlich geringfügige Erhöhung der Aufwände für die Grund-
verkehrsbezirkskommissionen bei Anträgen auf Genehmigung von Zweit-
wohnsitzen in Vorbehaltsgemeinden.

Erläuterungen

1. Allgemeines:

Das burgenländische Grundverkehrsrecht war bis zur Novelle LGBl. Nr. 9/1982 auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, und zwar ohne Unterscheidung nach In- und Ausländern, beschränkt.

Erst mit der genannten Novelle zum Landesgrundverkehrsgesetz wurde der Grunderwerb durch Ausländer, und zwar nicht nur der land- und forstwirtschaftliche Grunderwerb, einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht unterworfen. Bedingt durch die Lage an der damals toten Ostgrenze bestand kein frühzeitigerer und weitergehender Regelungsbedarf.

Grund und Boden spielen für das Selbstverständnis der heimischen Bevölkerung eine wichtige Rolle.

Bedingt durch die herkömmliche klein- und kleinstbäuerliche Struktur als Folge der in Ungarn üblich gewesenen Realteilung landwirtschaftlicher Gründe ist das Eigentum im Burgenland weit gestreut.

Im Gegensatz zu den westlichen Bundesländern wird es auch heute noch in vielen von der Abwanderung betroffenen Gemeinden nicht ungerne gesehen, wenn vom Verfall bedrohte Häuser von Städtern oder Bürgern aus dem westlichen Ausland angekauft und oft liebevoll wiederhergestellt werden bzw. wenn Baugrundstücke (zu welchen Zwecken auch immer) überhaupt erworben werden.

Bei oberflächlicher Betrachtung könnte daher die Meinung vertreten werden, daß im Burgenland eine Regelung des Baulandgrundverkehrs derzeit nicht erforderlich sei.

Die Änderung der äußeren Umstände erfordern aber auch im Burgenland eine Erneuerung des Grundverkehrsrechtes:

Durch die sich für Österreich aus dem Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum und dem EU-Beitritt ergebenden Verpflichtung zur Anpassung der nationalen Rechtsordnung an das Recht der Europäischen Gemeinschaften werden auch die Regelungen über den Rechts-

erwerb an Grundstücken (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie Baugrundstücke) in Österreich durch Angehörige anderer EWR- bzw. EU-Mitgliedstaaten berührt. Die derzeit im Burgenland geltende Rechtslage, wonach der Rechtserwerb an Grundstücken durch nichtösterreichische Staatsbürger grundsätzlich einer Bewilligungspflicht unterliegt, kann in Anbetracht der bereits mit dem EWR-Abkommen übernommenen "Freiheiten", insbesondere wegen der Freizügigkeit der Arbeitnehmer, der Kapitalverkehrs-, Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit nicht länger beibehalten werden. Die sich aus diesen "Freiheiten" und dem Diskriminierungsverbot grundsätzlich ergebende Gleichbehandlungspflicht von österreichischen Staatsbürgern und Angehörigen der anderen EWR- bzw. EU-Mitgliedstaaten auch beim Rechtserwerb an Grundstücken oder Teilen davon kann eine zusätzliche unerwünschte Nachfrage nach Grundstücken mit sich bringen.

Der vorliegende Entwurf geht daher von der Überlegung aus, daß es im Hinblick auf

- die Freizügigkeit gemäß dem Recht der EU,
- die Verstrengerung des Grundverkehrsrechtes in den anderen Bundesländern,
- die erfolgte Ostöffnung und die verstärkte Binnenwanderung zu einer Umleitung ausländischer Kaufinteressenten in das Burgenland kommen könnte, was im Interesse der einheimischen Bevölkerung weitgehend zu beschränken ist.

Der vorliegende Entwurf enthält bei grundsätzlicher Gleichstellung von Inländern und Ausländern aus EWR- bzw. EU-Mitgliedstaaten Regelungen über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr, die im wesentlichen den bisherigen Bestimmungen entsprechen.

Beim Verkehr mit Baugrundstücken wird versucht, nur in solchen Gemeinden regelnd einzugreifen, in denen Regelungen infolge eines überdurchschnittlich hohen Anteiles an Freizeitwohnsitzen am Gebäudebestand erforderlich sind: Nur in "Vorbehaltsgemeinden" soll Grundstückserwerb zur Begründung eines Hauptwohnsitzes erklärungs- pflichtig und Grundstückserwerb zur Begründung eines Freizeitwohnsitzes (ausgenommen in sogenannten Feriendörfern) genehmigungs- pflichtig sein.

Außerhalb von Vorbehaltsgemeinden soll der Erwerb von Baugrundstücken weiterhin erklärungs- und genehmigungsfrei bleiben.

Durch die Verordnungsermächtigung der Landesregierung, Gemeinden bei Überschreiten eines Schwellenwertes an Freizeitwohnsitzen zu Vorbehaltsgemeinden zu erklären, erscheint einerseits die Sicherheit gegeben, daß keine später notwendige Regelung versäumt wird, andererseits ist die notwendige Flexibilität gegeben, erst bei Bedarf den Regelungsmechanismus in Gang zu setzen.

Eine Bodenknappheit, die der Befriedigung des Wohn- und Wirtschaftsbedarfes der heimischen Bevölkerung entgegensteht, besteht im Burgenland im Gegensatz zu westlichen Bundesländern nicht. So beträgt im Burgenland der prozentuelle Anteil an der Dauersiedlungsfläche 65,6 %, während diese etwa in Tirol nur 13,5 % beträgt. Diese vom Österreichischen Statistischen Zentralamt im Rahmen der topographischen Evidenz erstellten Gesamtdaten weisen faktisch alle Flächen, die nicht Wald oder Gewässer sind, als Dauersiedlungsflächen aus, sie sind daher für die tatsächlich zuträgliche und rechtlich zulässige Siedlungsfläche nur sehr bedingt aussagekräftig. Es ist aber einleuchtend, daß im Burgenland aufgrund seiner topographischen Gestaltung mehr Flächen für den Wohn- und Wirtschaftsbedarf zur Verfügung stehen als etwa in engen Alpentälern.

Auch der Ausländeranteil am Wohnungsbestand ist im Burgenland sehr gering. So befinden sich von 103.529 Gebäuden nur 1.112 in ausländischem Eigentum. Der Anteil an Gebäuden mit Ferienwohnungen beträgt im Burgenland 10,8 %, daran beträgt der Anteil an Ferienwohnungen in ausländischem Eigentum 2,9 % - in Salzburg beispielsweise 25 % (Zahlen von der Gebäude- und Wohnungszählung des Österreichischen Statistischen Zentralamtes vom 25.5.1991).

2. Kompetenzgrundlage:

Seit der Kompetenzentscheidung durch den Verfassungsgerichtshof vom 24.3.1954, Slg. 2658/54, ist klargestellt, daß Regelungen betreffend den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ("grüner Grundverkehr") nicht zum Kompetenztatbestand "Zivilrechtswesen"

gemäß Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG gehört und daher der Landeskompetenz gemäß Art. 15 B-VG unterliegt. In dem Erkenntnis wurde auch zum Ausdruck gebracht, daß die Länder aufgrund des Art. 15 Abs. 9 B-VG befugt sind, auch die zur Regelung der Materie unerläßlichen Bestimmungen auf dem Gebiete des Straf- und Zivilrechtes einschließlich des Verfahrensrechtes zu treffen.

Regelungen, den Grundverkehr für Ausländer und den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen zu unterwerfen, blieben weiterhin dem Kompetenztatbestand "Zivilrechtswesen" zugeordnet.

Durch die Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle BGBl. Nr. 27/1969 wurden Regelungen, die den Grundstücksverkehr für Ausländer verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, vom Kompetenztatbestand des Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG ("Zivilrechtswesen") ausgenommen; damit ist es auch hier zu einer Kompetenzübertragung vom Bund auf die Länder gekommen.

Im Art. VII der Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle 1974, BGBl. Nr. 444, wurde festgeschrieben, daß Regelungen, durch die der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterworfen wird, der Landesgesetzgebung vorbehalten sind.

Mit B-VG-Novelle BGBl. Nr. 276/1992 wurde die Kompetenz für verwaltungsbehördliche Beschränkungen des Verkehrs mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken einschließlich des Erwerbs von Todes wegen, ausgenommen durch zum Kreis der gesetzlichen Erben gehörenden Personen, auf die Länder gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG i.V.m. Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG übertragen.

Das Inkrafttreten von gesetzlichen Bestimmungen, mit welchen von dieser neuen Kompetenz Gebrauch gemacht wird, wurde aber an das Inkrafttreten einer Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art. 15a B-VG über die Festlegung von bundesweit einheitlichen zivilrechtlichen Bestimmungen gebunden. Diese Vereinbarung

ist im April 1993 in Kraft getreten.

Weiters sind nach dieser B-VG-Novelle die geltenden Landesgesetze, die den Grundstücksverkehr für Ausländer oder den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, innerhalb von zwei Jahren an die genannte Vereinbarung anzupassen.

3. Anforderungen des Gemeinschaftsrechtes:

Die Teilnahme am Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) sowie der Beitritt zu den Europäischen Gemeinschaften bzw. zur Europäischen Union machen eine gemeinschaftsrechtskonforme Anpassung der österreichischen Grundverkehrsgesetzgebung erforderlich.

Das Gemeinschaftsrecht enthält keine mit den österreichischen Grundverkehrsgesetzen vergleichbaren Grundverkehrsbeschränkungen. Gemäß Art. 222 EG-Vertrag bzw. Art. 125 EWR-Abkommen bleibt die Eigentumsordnung der einzelnen Vertragsparteien unberührt.

Der Handlungsspielraum der Mitgliedstaaten hinsichtlich der Ausgestaltung ihrer Eigentumsordnung und damit auch der Grunderwerbsbestimmungen wird jedoch durch die Bestimmungen über die Freizügigkeit der Arbeitnehmer, der Niederlassungs-, und Dienstleistungs- und Kapitalverkehrsfreiheit sowie durch das generelle Aufenthaltsrecht eingeengt. Darüber hinaus ist auch das allgemeine Diskriminierungsverbot zu beachten, demzufolge im Anwendungsbereich des EWR-Abkommens bzw. des EG-Vertrages jede Diskriminierung aus Gründen der Staatsangehörigkeit untersagt ist. Darunter fällt auch die sogenannte versteckte Diskriminierung, die dann gegeben ist, wenn Rechtsvorschriften an Tatbestände anknüpfen, die regelmäßig nur oder doch wesentlich leichter von Inländern erfüllt werden können.

a) Arbeitnehmerfreizügigkeit:

Die Freizügigkeit der Arbeitnehmer bedeutet die Freiheit aller EWR- bzw. EU-Staatsangehörigen, sich in einen Staat der Gemeinschaft zu begeben und sich dort unter den gleichen Bedingungen wie dessen Bürger um einen Arbeitsplatz zu bewerben, eine un-

selbständige Beschäftigung auszuüben und nach Abschluß der Tätigkeit im Aufnahmestaat zu verbleiben. Hinsichtlich des Erwerbs von Wohnungen, einschließlich der Erlangung des Eigentums an der von ihnen benötigten Wohnung und am Grundstück zur Errichtung eines Wohnhauses, sind sie inländischen Arbeitnehmern gleichgestellt. Der Kreis der durch dieses Recht Begünstigten ist auf Ehegatten und Kinder des Arbeitnehmers ausgedehnt, auch wenn diese nicht die Staatsangehörigkeit eines Mitgliedstaates besitzen.

b) Niederlassungsfreiheit:

Die Niederlassungsfreiheit gewährt selbständigen natürlichen und juristischen Personen das Recht, jede erlaubte gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit in einem anderen Mitgliedstaat unter denselben Bedingungen wie Inländer auszuüben.

Mit der Niederlassungsfreiheit ist ein umfassendes Recht auf Grunderwerb verbunden. Die Angehörigen anderer Mitgliedstaaten haben einen Anspruch darauf, Immobilien im Rahmen der Ausübung ihres Niederlassungsrechtes zu Wohn- und Geschäftszwecken zu erwerben, wenn dies zur Ausübung der Niederlassungsfreiheit erforderlich ist. Dies bedeutet, daß hinsichtlich des Rechts zum Grunderwerb für private Wohnzwecke bei Hauptniederlassungen grundsätzlich zu bejahen sein wird, bei sogenannten "sekundären Niederlassungen", wie Zweigstellen, Tochtergesellschaften und ähnlichem, hängt es vom zeitlichen Aufwand im einzelnen ab, ob dem Betriebsinhaber oder dem Geschäftsführer das Recht zur Wohnungnahme zugestanden werden muß oder nicht. Das Recht zur Wohnungnahme im Zusammenhang mit der Niederlassungsfreiheit der Selbständigen kann jedoch nicht von einer bestimmten Mindestaufenthaltsdauer abhängig gemacht werden. Beschränkungen aus sachlich gerechtfertigten Gründen, wie etwa der Vorbeugung von Mißbrauch, können eingeführt bzw. aufrecht erhalten werden.

c) Dienstleistungsfreiheit:

Die Dienstleistungsfreiheit umfaßt die zeitlich begrenzte, in grenzüberschreitender Weise gegen Entgelt erbrachte Leistung vor allem im gewerblichen, kaufmännischen, handwerklichen und frei-

beruflichen Bereich nach dem Grundsatz der Inländergleichbehandlung.

Die Erbringer von Dienstleistungen haben grundsätzlich auch das Recht, Betriebe und Privatgrundstücke zu erwerben, dies jedoch laut Judikatur des EuGH nur insoweit, als dies "für die tatsächliche Ausübung dieser Freiheit von Nutzen ist".

d) Allgemeine Freizügigkeit:

Mit den drei Richtlinien betreffend das Aufenthaltsrecht von Studenten, Pensionisten und sonstigen Personen, die auch Eingang in das EWR-Abkommen gefunden haben, ist der bisher von der Freizügigkeit der Arbeitnehmer und der Niederlassungsfreiheit begrenzte Personenkreis ausgeweitet worden.

Das Aufenthaltsrecht dieser Personen ist jedoch davon abhängig, daß die Aufenthaltsberechtigten krankenversichert sind und über ausreichende Finanzmittel verfügen, um nicht der Sozialhilfe des Aufnahmestaates zur Last zu fallen.

Der Gesichtspunkt des Grunderwerbs wird in der Richtlinie über das Aufenthaltsrecht und in der Pensionistenrichtlinie insofern erwähnt, als die beiden Richtlinien die geltenden Rechtsvorschriften für den Erwerb von Zweitwohnsitzen nicht berühren. Daraus wird abgeleitet, daß dieser Personenkreis Anspruch auf Erwerb eines Hauptwohnsitzes hat. Da in der Studentenrichtlinie der Grunderwerb überhaupt nicht erwähnt wird, wird in Österreich überwiegend die Rechtsansicht vertreten, daß Studenten ein Recht auf Erwerb von Immobiliareigentum nicht zu gewährleisten ist. Vertreter der Kommission haben bei exploratorischen Gesprächen in Brüssel am 30. Juni 1993 jedoch die Rechtsansicht vertreten, daß sämtliche Aufenthaltsberechtigte (einschließlich Studenten) aus dem Gemeinschaftsrecht ein Grunderwerbsrecht ableiten könnten.

e) Freier Kapitalverkehr:

Die Kapitalverkehrsfreiheit sieht vor, daß im gesamten EG- bzw.

EWR-Raum der freie Transfer von Kapital und Kapitalanlagen, die auch Immobilieninvestitionen erfassen, gewährleistet werden soll.

Im Gegensatz zu den Freiheiten des Personenverkehrs begünstigt Art. 40 EWR-Abkommen - dieser entspricht Art. 67 EWG-Vertrag - nicht bloß die Staatsangehörigen der EWR-Mitgliedstaaten, sondern alle natürlichen und juristischen Personen, die in diesen Staaten ansässig sind. Für den Grundstücksverkehr bedeutet das, daß die durch die Freiheit des Kapitalverkehrs bewirkte gegenseitige Öffnung der Immobilienmärkte sämtlichen Personen, die in einem EWR-Staat ansässig sind, unabhängig von ihrer Nationalität zugutekommen wird.

Die Zweite EG-Kapitalverkehrsrichtlinie (88/361/EWR) sieht jedoch in ihrem Art. 6 Abs. 4 als ausdrückliche Ausnahme vom Prinzip der völligen Liberalisierung des Kapitalverkehrs vor, daß bestehende einzelstaatliche Rechtsvorschriften zur Regelung des Erwerbs von Zweitwohnsitzen aufrecht erhalten werden dürfen, bis der Rat gem. Art. 69 EWR-Vertrag weitere Rechtsvorschriften erläßt.

Durch den EU-Beitritt Österreichs ist jedoch die durch den Unionsvertrag neu gestaltete Kapitalverkehrsfreiheit der Artikel 73 b bis 73 g EG-Vertrag in Geltung getreten. Damit wird nunmehr auf primärrechtlicher Ebene eine grundsätzlich unbeschränkte Freiheit des Kapitalverkehrs in der EG hergestellt, die im EWG-Vertrag bisher auf bloß sekundärrechtliche Vorschriften, eben die sogenannte zweite Kapitalverkehrsrichtlinie RL 88/361/EWG, gestützt war. Die Bestimmungen der zweiten Kapitalverkehrsrichtlinie sind sohin nur noch anwendbar, wenn sie mit dem primärrechtlichen Gemeinschaftsrecht übereinstimmen.

Die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 der RL ist unbestritten mit diesem "neuen" Gemeinschaftsrecht nicht vereinbar - die Ausnahme für Zweitwohnsitze wurde damit obsolet.

f) Übergangsbestimmungen:

aa) EWR-Abkommen:

Gemäß Anhang XII zum EWR-Abkommen kann Österreich bestehende innerstaatliche Rechtsvorschriften zur Regelung von Eigentum von Ausländern und/oder Eigentum von Gebietsfremden im Bereich der Immobilien (Immobilieninvestitionen) bis 1. Jänner 1996 aufrecht erhalten. Diese unter dem Titel "freier Kapitalverkehr" normierte Übergangsregelung wird dahingehend ausgelegt, daß sämtliche geltenden Grundverkehrsbestimmungen bis 1. Jänner 1996 aufrecht erhalten werden können. Das heißt, daß die für Ausländer geltenden grundverkehrsrechtlichen Regelungen auch für EWR-Staatsangehörige weiterhin in Geltung bleiben können. Allerdings haben die Länder im Verlauf der EWR-Verhandlung ausdrücklich betont, daß sie - auf Grund rechtspolitischer Erwägungen - diese Übergangsbestimmung nicht dazu benutzen werden, um EWR-Staatsbürgern während der Übergangsfrist den Liegenschaftserwerb für Zwecke der Wohnsitznahme oder Betriebsführung mit den grundlegenden Rechten auf Freizügigkeit und Niederlassungsfreiheit vorzuenthalten.

bb) Beitritt zur Europäischen Union:

Mit Inkrafttreten des Vertrages über die Europäische Union wurde, wie bereits ausgeführt wurde, die Zweite EG-Kapitalverkehrsrichtlinie und damit die Ausnahme für Zweitwohnsitze obsolet.

Im Beitrittsvertrag wird in Art. 70 festgehalten, daß Österreich seine bestehenden Rechtsvorschriften betreffend Zweitwohnungen während eines Zeitraumes von fünf Jahren ab dem Beitritt beibehalten kann.

In einem Annex zum Beitrittsvertrag wurde folgende gemeinsame Erklärung zu Zweitwohnungen aufgenommen: "Keine Bestimmung des gemeinschaftlichen Besitzstandes hindert die einzelnen Mitgliedstaaten, auf nationaler, regionaler oder örtlicher Ebene Maßnahmen betreffend Zweitwohnungen zu

treffen, sofern sie aus Gründen der Raumordnung, der Bodennutzung und des Umweltschutzes erforderlich sind und ohne direkte oder indirekte Diskriminierung von Staatsangehörigen einzelner Mitgliedstaaten in Übereinstimmung mit dem gemeinschaftlichen Besitzstand angewendet werden".

Das bedeutet, daß das Wohnsitzerfordernis in Österreich, wie es der zur Begutachtung entsendete Entwurf vorgesehen hat, nicht aufrecht erhalten werden kann.

Da das Bgld. Landesgrundverkehrsgesetz eine spezielle Zweitwohnsitzregelung nicht enthält, ist diese Übergangsregelung für das Burgenland ohne Bedeutung.

4. Kosten:

Bei den Grundverkehrsbezirkskommissionen wird es voraussichtlich zu einer geringfügigen Erhöhung des Aufwandes kommen, da zusätzlich Anträge auf Genehmigung von Freizeitwohnsitzen von Inländern in Vorbehaltsgemeinden zu erwarten sind.

Bei der Grundverkehrslandeskommission wird eine Verringerung des Aktenanfalles (auf der Basis des derzeitigen Anfalles) erwartet, da EWR-Ausländer in Gemeinden, die nicht Vorbehaltsgemeinden sind, und in Feriendörfern in Vorbehaltsgemeinden keine Genehmigung für Haupt- und Ferienwohnsitze benötigen.

Insgesamt dürfte daher der Aufwand für die Grundverkehrskommissionen aufgrund dieses Gesetzes geringfügig steigen.

5. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu § 1:

Abs. 1 legt programmatisch die Ziele dar, die durch das Gesetz verwirklicht werden sollen:

Als erstes ist das traditionelle Ziel des Grundverkehrsrechtes angeführt (und gegenüber dem geltenden Landesgrundverkehrsgesetz

präzisiert), den land- und forstwirtschaftlichen Grund im Interesse einer wirtschaftlich gesunden und leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft zu erhalten.

Die bäuerliche Landwirtschaft ist nicht nur für die krisensichere Erzeugung von Lebensmitteln unentbehrlich, in den letzten Jahrzehnten hat sich immer mehr die Einsicht durchgesetzt, daß die von bäuerlichen Familienbetrieben flächendeckend betriebene Landwirtschaft eine Voraussetzung für die Aufrechterhaltung der Besiedlungsdichte des ländlichen Raumes und für die Erhaltung der Kultur- und Erholungslandschaft ist.

Die agrarpolitische Zielsetzung dieser Bestimmung, daß landwirtschaftliche Flächen grundsätzlich in bäuerlicher Hand verbleiben sollen, bringt es mit sich, daß in der Ausführungsbestimmung des § 4 getrachtet wird, die ihren Grund selbst bewirtschaftenden Landwirte beim Erwerb solcher Gründe, die sie zur Aufstockung ihres Besitzstandes benötigen, vor der oft übermächtigen Konkurrenz durch Personen zu schützen, die ihr Haupteinkommen außerhalb der Landwirtschaft schöpfen.

Da es bei verfassungskonformer Auslegung der Grundverkehrsgesetze nicht gestattet ist, zwischen Voll- und Nebenerwerbslandwirten zu unterscheiden (VfGH B 460/84, B 620/82), war die im geltenden Grundverkehrsgesetz enthaltene Zielvorstellung "Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes" entbehrlich. In § 4 Abs. 2 Z 1 ist jedoch ausdrücklich auf die Erhaltungswürdigkeit dieses Grundbesitzes hingewiesen.

Entsprechend der Erweiterung des Anwendungsbereiches des Gesetzes auf Baugrundstücke wurde als Ziel formuliert, für den Wohn- und Betriebsbedarf dienende Grundstückswidmungen gegenüber anderen, insbesondere dem Freizeitbedürfnis dienenden Widmungen, zu bevorzugen. Es soll im öffentlichen Interesse liegen, die Befriedigung des ganzjährigen Wohn- und Wirtschaftsbedarfes zu sichern, insbesondere der ansässigen Bevölkerung beschaffbaren Lebensraum, der zum Verbleib im Lande Voraussetzung ist, zur Verfügung zu stellen; dasselbe gilt für Personen, die die Absicht haben, sich

dauernd im Lande niederzulassen oder im Lande eine dauernde Wirtschaftstätigkeit zu entfalten.

Aufgrund des geltenden Gesetzes sind alle Rechtserwerbe an Grundstücken durch Ausländer genehmigungspflichtig. Daran soll sich für Ausländer, die nicht Angehörige aus EWR- bzw. EU-Mitgliedstaaten sind, nicht nur nichts ändern, es ist vorgesehen, die derzeitigen unwirksamen Bestimmungen einschränkender zu fassen.

Für Ausländer aus EWR- bzw. EU-Mitgliedstaaten ist zwar eine Gleichstellung mit österreichischen Staatsbürgern vorgesehen, insgesamt aber soll das Ziel, ausländischen Grunderwerb Beschränkungen zu unterwerfen, aufrecht bleiben.

Entsprechend den Zielen des Abs. 1 normiert Abs. 2 den Geltungsbereich dieses Gesetzes.

Durch die Verwendung des Begriffes "Verkehr mit Grundstücken" soll klargestellt werden, daß damit nur der rechtsgeschäftliche Verkehr entsprechend dem Erkenntnis VfSlg. 11.777/1988 zu verstehen ist.

Abs. 3 nimmt jene Rechtserwerbe vom Geltungsbereich dieses Gesetzes aus, die im Eisenbahnbuch geregelt sind; weiters auch die Grundstücke, die nach raumplanungsrechtlichen Vorschriften weder land- und forstwirtschaftliche noch Baugrundstücke sind (z.B. Sportplätze, Parks, Friedhöfe, Verkehrsflächen, Ödland), da hieran keinerlei grundverkehrsbehördliche Interessen bestehen.

Seit dem Berggesetz 1975, BGBl. Nr. 259, besteht nicht mehr die Möglichkeit, einer Bergbucheinlage Liegenschaften (Grundstücke) zuzuschreiben. Die im geltenden Gesetz in § 2 Abs. 1 lit. a vorgesehene Ausnahmebestimmung konnte daher nicht aufrechterhalten werden. Als Ersatz hierfür wurde in den Ausnahmebestimmungen von der Genehmigungspflicht unter § 5 Abs. 1 eine neue Ziffer 7 vorgesehen.

Zu § 2:

Im Abs. 1 wird der Begriff "land- und forstwirtschaftliche Grundstücke" abweichend von der Verwendung dieses Begriffes in § 1 Abs. 1 des geltenden Gesetzes ("ganz oder teilweise dem landwirtschaftlichen Betrieb gewidmet") definiert. Der erste Satz stellt auf den Normalfall ab und entspricht in etwa dem bisherigen Bedeutungsumfang:

1. Das Grundstück muß für land- und forstwirtschaftliche Zwecke, also für die Erzeugung von Pflanzen und pflanzlichen Früchten, ihre Hervorbringung und Verwertung genützt werden - dazu zählen auch Gebäude, die für diese Zwecke genützt werden.
2. Die Nutzung muß im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes erfolgen - dies muß keineswegs die Nutzung durch den Grundeigentümer selbst sein.

Im zweiten Satz hingegen werden jene Grundstücke als land- und forstwirtschaftlich bezeichnet, die zwar nicht im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, aber doch in einer für die Land- und Forstwirtschaft signifikanten Weise von einer Person, die nicht Land- oder Forstwirt ist, wirtschaftliche genutzt werden. Ob die Nutzung auf solche Weise erfolgt, ist vor allem danach zu beurteilen, was und auf welche Weise auf dem Grundstück produziert wird und welchen primären Verwendungszweck das Grundstück hat (siehe Erk. des VfGH vom 25.2.1992, B 836/91). Dies kann beispielsweise auch die Nutzung im Rahmen einer Erwerbsgärtnerei sein (VwGH vom 31.3.1993, 92/02/0326).

Aber auch das Aussetzen einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, ohne daß das Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt wird, soll nach dem dritten Satz die Eigenschaft eines Grundstückes als land- und forstwirtschaftliches Grundstück nicht beenden. Diese Bestimmung hat im Burgenland besondere Bedeutung in Gebieten, in denen die sogenannte Sozialbrache vorkommt und wo Grundstücke oft schon seit Jahrzehnten ungenutzt liegen. Die Zulässigkeit dieser Bestimmung ergibt sich aus dem Erkenntnis des VfGH vom 12.3.1981, B 333/79.

Im vierten Satz - und dies ist der wesentliche Unterschied zur bisherigen Definition - sind Grundstücke, die gegenwärtig zwar land- und forstwirtschaftlich genutzt und daher dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind, dann nicht als land- und forstwirtschaftliche zu betrachten, wenn sie in einem von der Landesregierung genehmigten Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind. Hingegen kommt es bei der Beurteilung des Grundstückes nicht auf seine Bezeichnung im Grundsteuer- oder Grenzkataster an.

Vorbehaltsflächen, soweit sie gegenwärtig land- oder forstwirtschaftliche genutzt werden, bleiben land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, ihr Erwerb durch die öffentliche Hand ist aber gemäß § 5 Abs. 1 Z 3 genehmigungsfrei.

Die in Abs. 2 Z 1 enthaltene Definition des Begriffes "Baugrundstücke" entspricht den in Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG genannten Grundstücken ("Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken").

Von Z 1 sind alle (bebauten und unbebauten) Grundstücke erfaßt, die in einem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind. In Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten, wo in vielen Gemeinden die an die geschlossene Ortschaft angrenzenden Grundstücke aufgrund der lange Zeit hindurch geübten Realteilung landwirtschaftlicher Grundstücke lang und schmal sind, werden bei der Baulandwidmung die Grundstücke vielfach nur zu einem Teil als Bauland gewidmet, der andere, meist größere Teil, bleibt als Grünland gewidmet. Bei solchen teilweisen Baulandwidmungen soll nur der als Bauland gewidmete Grundstücksteil als Baugrundstück gelten.

Unter Abs. 2 Z 2 werden alle Gebäude fallen, die meist widmungswidrig im Grünland errichtet wurden und die die Möglichkeit auch nur für vorübergehende Wohnzwecke bieten.

Grundstücke, die im Grünland mit einer Sonderwidmung (etwa Friedhöfe, Sportplätze) liegen und die der Widmung entsprechend bebaut sind (etwa Umkleidekabinen) sind weder Baugrundstücke noch land-

wirtschaftliche Grundstücke, weshalb sie gemäß § 1 Abs. 3 nicht dem Grundverkehr unterliegen.

Ebensowenig sind die zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehörenden und für diese Zwecke bebauten Grundflächen, etwa Aussiedlerhöfe samt Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, Maschinenhallen, Ställen u.dgl. Baugrundstücke. Diese Grundstücke unterliegen weiterhin den für land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke geltenden Bestimmungen.

Abs. 3 entspricht im wesentlichen dem § 1a Abs. 2 des geltenden Gesetzes. Die Ausländereigenschaft soll abweichend vom geltenden Recht nicht erst beim "überwiegenden Anteil" an Ausländern, sondern bereits bei einem Hälfteanteil gelten.

Staatsangehörige, juristische Personen oder sonstige rechtsfähige Personengesellschaften anderer EWR-Staaten, die zwar Ausländer im Sinne dieser Bestimmung sind, sind jedoch im Sinne des § 3 Österreichern gleichgestellt.

Der Begriff "Hauptwohnsitz" ist in Artikel 6 Abs. 3 B-VG geregelt; eine Begriffsbestimmung hierfür war daher nicht mehr vorzusehen.

Abs. 4 definiert den Freizeitwohnsitz und stellt klar, welche Freizeitaktivitäten keinen Freizeitwohnsitz begründen.

Zu § 3:

Die Gleichstellung von Staatsangehörigen von EWR- und EU-Mitgliedstaaten mit Inländern, wie sie in diesem Paragraphen vorgesehen ist, hat für die EWR- und EG-Konformität des Grundverkehrsgesetzes zentrale Bedeutung.

Hiezu wird auf die Ausführungen "Anforderungen des Gemeinschaftsrechtes" unter Punkt 3 des Allgemeinen Teiles der Erläuterungen verwiesen.

Zu § 4:

In Abs. 1 sind die genehmigungspflichtigen Rechtserwerbe an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken aufgezählt.

Zusätzlich zu den derzeit genehmigungspflichtigen Rechtserwerben sind als genehmigungspflichtig angeführt das Recht des Gebrauches und der Wohnung sowie das Baurecht, das durch die Baurechtsnovelle 1990, BGBl. Nr. 258/1990, verschiedene Erleichterungen erfahren und dadurch an Bedeutung gewonnen hat.

Obwohl die Kompetenz zur Regelung der Grunderwerbe von Todes wegen (mit Ausnahme der zum Kreis der gesetzlichen Erben Gehörigen) bestanden hätte, beschränkt sich die Genehmigungspflicht wie bisher auf Rechtserwerbe unter Lebenden, da die Gefahr einer Umgehungshandlung durch gewillte Erbfolge im Burgenland als geringfügig eingeschätzt wird. Erbteilungsübereinkommen, Erbschaftskäufe und Veräußerung auf den Todesfall sind jedoch als Rechtsgeschäfte unter Lebenden genehmigungspflichtig.

In Abs. 1 Z 2 wurde die Dienstbarkeit der Wohnung ausdrücklich angeführt, weil gemäß § 521 ABGB diese Dienstbarkeit entweder nach dem Recht des Gebrauches oder als Fruchtnießung zu behandeln ist, jenachdem, ob Wohnraum nur zum persönlichen Bedarf oder ohne Einschränkung benutzt werden darf.

In Abs. 1 Z 4 wird in Abweichung von der derzeitigen Rechtslage eine Genehmigungspflicht nicht nur für die Bestandnahme von über 5 ha großen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken normiert, sondern auch für die Fälle einer "sukzessiven Übernahme", wenn nacheinander mehrere Verträge unter 5 ha abgeschlossen werden.

Der Abs. 2 Z 1 enthält neben dem bereits in § 3 Abs. 1 des geltenden Gesetzes enthaltenen Genehmigungsvoraussetzungen (der Erwerb darf dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder eines mittleren oder kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widersprechen) das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung als Genehmigungsvoraussetzung - diese ist vom Erwerber glaubhaft zu machen. Der Abs. 2

Z 2 statuiert eine von Z 1 unabhängige Genehmigungsvoraussetzung, die im wesentlichen dem bisherigen § 5 entspricht. Da Rechtserwerbe für Zwecke der industriellen oder gewerblichen Nutzung oder für Zwecke der Baulandbeschaffung grundsätzlich auf die nach raumplanungsrechtlichen Bestimmungen hierfür gewidmeten Gebiete beschränkt sind, wird Z 2 nur in besonderen, aus raumplanungsrechtlicher Sicht besonders begründeten Fällen anwendbar sein.

Die näheren Bestimmungen zur Selbstbewirtschaftung sind in Abs. 3 enthalten:

Eine ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung wird nach Z 1 dann anzunehmen sein, wenn der Erwerber seinen ordentlichen Wohnsitz in unmittelbarer Nähe zum Grundstück oder Betrieb hat, da nur dadurch eine Selbstbewirtschaftung gewährleistet ist. Inwieweit bei juristischen Personen oder bei Personengesellschaften des Handelsrechtes dieses Erfordernis erfüllt wird, kann etwa aus der Nähe des Wohnsitzes eines Hauptgesellschafters oder eines geschäftsführenden Organes zum Betrieb oder Grundstück erschlossen werden.

Abs. 3 Z 2 verlangt als Nachweis der hinreichenden Befähigung zum Führen eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht ausdrücklich die Absolvierung einer bestimmten Ausbildung. Kann der Erwerber aber keine hinreichende Ausbildung nachweisen, ist eine Versagung der Genehmigung in Hinblick auf das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gerechtfertigt (siehe VfSlg. Nr 10890/86).

Die in Abs. 4 demonstrativ aufgezählten Versagungsgründe entsprechen im wesentlichen den in § 4 Abs. 1 des geltenden Gesetzes aufgezählten Gründen.

Zu § 5:

Im Abs. 1 wurden die Ausnahmetatbestände von der Genehmigungspflicht (derzeit in § 2 enthalten) dahingehend erweitert, daß neben Rechtserwerben zwischen Verwandten, Verheirateten und Verschwägerten auch Erwerbe durch Pflegekinder und -eltern genehmigungsfrei sein sollen. Weiters wurde wie in den Grundverkehrsgesetzen anderer

Bundesländer dem Umstand des häufigen Scheiterns von Ehen dadurch Rechnung getragen, daß bei Ehescheidungen u.dgl. der Grunderwerb im Gefolge der Aufteilung des ehelichen Vermögens genehmigungsfrei sein soll. Neu ist, daß der Grunderwerb durch den Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds genehmigungsfrei ist. Der Ausnahmetatbestand des Grunderwerbs für öffentliche Zwecke wurde ausgebaut durch die Aufnahme der Vorbehaltsflächen für öffentliche Bauten, Einrichtungen und Anlagen. Im Hinblick auf den Entfall des Bergbuches (siehe Erläuterung zu § 1 Abs. 3) wurde für bergbauliche Zwecke oder zur Durchführung bergbaubedingter Sicherheitsmaßnahmen ebenfalls ein Ausnahmetatbestand vorgesehen.

Abs. 2 wurde in Hinblick auf Art. 3 Abs. 1 der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art. 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, BGBl. Nr. 260/1993 bzw. LGBI. Nr. 53/1993 (in der Folge kurz "Vereinbarung") in den Entwurf aufgenommen. Um ein häufiges Zusammentreten der Grundverkehrskommissionen zu vermeiden, soll der Vorsitzende der Kommission einen Feststellungsbescheid erlassen können oder eine Negativbestätigung ausstellen dürfen.

Zu § 6:

Dieser Paragraph enthält im wesentlichen die Regelung des derzeitigen § 6 LGVG. Obwohl diese Bestimmung - wahrscheinlich wegen veralteter Regelungsbestimmungen - in der Praxis keine Bedeutung erlangt hat, soll sie als Ausnahme von dem Grundsatz, daß land- und forstwirtschaftliche Grundstücke nur von einem bestimmten Personenkreis erworben werden dürfen, aufrecht bleiben. Ein Rechtserwerb durch eine "ungeeignete" Person soll unter der Ausnahmeveraussetzung der Vermeidung des Verfalles dann möglich sein, wenn kein "geeigneter" Bewerber vorhanden ist.

Zu § 7:

Die Bestimmungen über den Baulandgrundverkehr stellen im Grundverkehrsrecht Neuland dar.

Wie schon im allgemeinen Teil der Erläuterungen ausgeführt, sollen die Bestimmungen über den Baulandgrundverkehr nicht wie in den westlichen Bundesländern allgemein, sondern nur in Vorbehaltsgemeinden gelten. Außerhalb der Vorbehaltsgemeinden soll der Baulandgrundverkehr wie bisher genehmigungs- und erklärungsfrei bleiben.

Während nach geltendem Recht ein im Bauland liegendes Grundstück so lange als land- und forstwirtschaftliches Grundstück gilt, als es im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes land- und forstwirtschaftlich genutzt wird, soll nun die Widmung als Bauland wie in den anderen Bundesländern für die Eigenschaft als Baugrundstück maßgebend sein.

In Vorbehaltsgemeinden soll der Erwerb des Eigentums, des Baurechtes, des Gebrauchsrechtes, einschließlich des Rechtes der Wohnung, das Fruchtgenußrecht und die nicht nur vorübergehende Bestandnahme zu Freizeitwohnzwecken Gegenstand der Regelung sein. Nicht nur vorübergehend ist eine Bestandnahme auf mehr als drei Jahre. Als Riegel gegen mögliche Umgehungshandlungen ist ein strenges Vorgehen gegen solche Handlungen vorgesehen (siehe § 34).

Zu § 8:

Die Gegebenheiten im Burgenland erfordern keine Genehmigungs- bzw. Erklärungsbedürftigkeit für sämtliche Rechtserwerbe an Baugrundstücken in allen Gemeinden. Dementsprechend sieht § 8 vor, daß die Landesregierung jene Gemeinden durch Verordnung zu Vorbehaltsgemeinden - der Name ist aus dem steiermärkischen Entwurf zum Grundverkehrsgesetz entnommen - zu erklären hat, in denen die in Abs. 1 enthaltenen Voraussetzungen vorliegen.

Eine der Voraussetzungen zur Erklärung als Vorbehaltsgemeinde ist das überproportionale Vorhandensein von Freizeitwohnsitzen gegenüber ordentlichen Wohnsitzen in einem Gebiet.

Unabhängig vom Verhältnis der Freizeitwohnsitze zur Zahl der Hauptwohnsitze soll aber eine Gemeinde dann zur Vorbehaltsgemeinde erklärt werden können, wenn die Zahl der Freizeitwohnsitze einer gesunden Ortsentwicklung entgegensteht.

Nach Abs. 2 soll der Verkehr mit Baugrundstücken in einer Gemeinde dann geregelt werden, wenn der Anteil der Gebäude mit Freizeitwohnsitzen an den Gebäuden insgesamt mehr als 15 % beträgt, wobei allerdings Freizeitwohnsitze, die in einem Gebiet liegen, das in einem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Baugebiet für Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen ausgewiesen ist, nicht zu berücksichtigen sind. Durch diese Festlegung eines Schwellenwertes im Gesetz selbst ist der Verordnungsinhalt ausreichend vorherbestimmt und erleichtert für den Normalfall die Vollziehung dieses Paragraphen. Für die Erklärung zur Vorbehaltsgemeinde aus dem Grunde des Abs. 1 Z 2 wird die Durchführung eines umfangreichen Ermittlungsverfahrens notwendig sein.

Da Raumplanung und Grundverkehr gemeinsam zur Verwirklichung der Ziele nach § 1 Abs. 1 beitragen, soll der Raumplanungsbeirat zur beabsichtigten Erklärung einer Gemeinde zur Vorbehaltsgemeinde und selbstverständlich auch die betroffene Gemeinde gehört werden (Abs. 3).

Obwohl eine Verordnung auch ohne spezielle Mitteilung bindende Wirkung hat, erscheint eine solche Mitteilung an das Grundbuchsgericht zweckmäßig (Abs. 4).

Zu § 9:

Nach Abs. 1 soll der Erwerb von Eigentum und Baurecht an (bebauten und unbebauten) Baugrundstücken in Vorbehaltsgemeinden (der zitierte § 7 bezieht sich nur auf solche) auch ohne behördliche Genehmigung erworben werden können, wenn der Rechtserwerb der Begründung eines Hauptwohnsitzes oder industriellen, gewerblichen, kulturellen oder sonstigen Zwecken - außer der Begründung eines Freizeitwohnsitzes! - dient und wenn der Rechtserwerber eine schriftliche Erklärung gemäß Abs. 2 abgibt:

Mit dieser hat der Erwerber zu erklären, daß er auf dem Baugrundstück keinen Freizeitwohnsitz begründen wird, daß er Österreicher oder einem Österreicher gemäß § 3 gleichgestellt ist und daß ihm die Rechtsfolgen einer unrichtigen (unrichtig gewordenen) Erklärung be-

kannt sind. Letzteres ist deshalb wichtig, weil die Sanktionen neben einer empfindlichen Geldstrafe (§ 34) die Unwirksamkeit des Rechtsgeschäftes und die Löschung der Grundbuchseintragung (§ 19) mit nachfolgender Versteigerung sind und der Erwerber sich daher der Tragweite seiner Erklärung bewußt sein soll.

Um dem Rechtserwerber nicht mehr Aufwand als notwendig zu verursachen, soll die Erklärung bei der Gemeinde, in deren Gebiet das Grundstück liegt, abgegeben werden können. In diesem Falle hat der Bürgermeister die Erklärung zu bestätigen und einen Durchschlag der Erklärung an die zuständige Grundverkehrsbehörde zu senden (Abs. 5).

Die Erklärung soll aber auch gleich bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde abgegeben werden können, da diese letztlich über alle Rechtserwerbe informiert sein muß. Die Grundverkehrsbehörde wird bei Zweifeln über die Richtigkeit der Erklärung die erforderlichen Schritte (Erhebungen, Strafverfahren, Löschung der Eintragung usw.) zu veranlassen haben.

Der Erwerb von Nutzungsrechten an Baugrundstücken ist derzeit nur bei Ausländern grundverkehrsrechtlich geregelt. Solche Rechtserwerbe generell verwaltungsbehördlichen Beschränkungen zu unterwerfen, würde auf wenig Verständnis der Bürger stoßen und einen nicht zu rechtfertigenden Verwaltungsaufwand verursachen. Solche Erwerbe sollen daher nicht der Erklärungspflicht unterworfen sein (Abs. 1).

Im Hinblick auf das rückwirkende Unwirksamwerden eines Rechtsgeschäftes gemäß § 17 Abs. 2 ist es zweckmäßig, eine Frist für die Abgabe einer Erklärung (Abs. 3) vorzusehen.

Zu § 10:

Wie schon im Ziel gemäß § 1 Z 2 ausgedrückt ist, soll die Verwendung von Baugrundstücken für die Nutzung zu Freizeit Zwecken in Hinblick auf die übergeordneten Interessen des Wohnens und Wirtschaftens eingeschränkt werden.

Liegt das Grundstück, auf dem ein Freizeitwohnsitz begründet werden soll, in einer Vorbehaltsgemeinde außerhalb eines "Ferienwohngebiet-

tes" (§ 11 Abs. 1 Z 2), so benötigt der Erwerber jedenfalls eine Genehmigung. Er kann eine Genehmigung nach Abs. 2 nur erlangen, wenn das Grundstück bereits innerhalb der letzten fünf Jahre als Freizeitwohnsitz genutzt wurde.

Die Weitergabe bestehender Freizeitwohnsitze wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt. Hingegen soll die Begründung zusätzlicher Freizeitwohnsitze in Vorbehaltsgemeinden dadurch wesentlich erschwert werden, daß zu ihrer Genehmigung soziale und andere Interessen dafür sprechen müssen.

Ein soziales Interesse könnte etwa darin bestehen, daß der Rechtserwerber in seinen Geburtsort oder zu seinen Verwandten zurückkehren möchte; ein kulturelles Interesse könnte darin bestehen, daß von der Person des Erwerbers künstlerische oder wissenschaftliche Impulse ausgehen.

Zu § 11:

Eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht für den Erwerb von Freizeitwohnsitzen soll wie beim Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke vor allem darin bestehen, wenn es sich um Rechtsgeschäfte zwischen Personen handelt, die in einem persönlichen Naheverhältnis zueinander stehen oder standen (Abs. 1 Z 1). Weiters wäre die Statuierung einer Genehmigungspflicht unter strengen Voraussetzungen für solche Baugrundstücke unverständlich, die eben zum Zweck der Begründung von Freizeitwohnsitzen von der Raumplanungsbehörde gemäß § 14 Abs. 3 lit. g Bgld. Raumplanungsgesetz gewidmet wurden; die Begründung und der Erwerb von Freizeitwohnsitzen in Feriendörfern soll daher von der Genehmigungspflicht ausgenommen sein.

Für Abs. 2 gilt das zu § 5 Abs. 2 Gesagte.

Zu § 12:

Nach dem geltenden Gesetz ist die Zustimmung zu einem Eigentumserwerb bzw. zur Bestandnahme eines Grundstückes durch einen Ausländer zu erteilen, wenn nicht wichtige kulturelle, volkswirtschaftliche, sozialpolitische oder sonstige öffentliche Interessen beeinträchtigt werden. Eine solche Beeinträchtigung dürfte selten vorliegen und ist

fast nie nachzuweisen, sodaß es in der Praxis bisher fast nie zu Versagungen des Grunderwerbs gekommen ist.

Die geltenden Bestimmungen und auch die Entwürfe der anderen Bundesländer, soweit sie bekannt sind, legen für den Rechtserwerb durch Ausländer aus Staaten, die nicht dem EWR bzw. der EU angehören, durchwegs weit strengere Maßstäbe an:

Vorarlberg, Tirol, Oberösterreich und Steiermark verlangen für solche Rechtserwerbe übereinstimmend, daß neben den übrigen Voraussetzungen für land- und forstwirtschaftlichen bzw. Baugrunderwerb staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden dürfen und ein kulturelles, volkswirtschaftliches oder soziales Interesse am Rechtserwerb durch Ausländer bestehen muß - dies kommt einer Verhinderung des Rechtserwerbes gleich.

Der vorliegende Entwurf orientiert sich am geltenden niederösterreichischen Grundverkehrsgesetz, das eingewanderten (nicht aus Mitgliedstaaten von EWR und EU kommenden) Ausländern die Möglichkeit zum Rechtserwerb einräumt, wenn sie mindestens zehn Jahre hindurch klaglos in Österreich gelebt haben und staatspolitische Bedenken nicht dagegensprechen.

Eine Beibehaltung der unwirksamen derzeitigen Regelung wäre nicht sinnvoll, da diese Ausländer infolge der rigorosen Beschränkungen durch die anderen Bundesländer verstärkt auf das Burgenland ausweichen.

Nach Abs. 3 gelten die Bestimmungen über den Rechtserwerb durch Ausländer nicht, soweit staatsvertragliche Verpflichtungen entgegenstehen.

Nach der in Sandholzer, "Grundverkehr und Ausländergrunderwerb", enthaltenen Aufstellung bestehen folgende staatsvertragliche Regelungen über den Grunderwerb durch Ausländer:

- a) Der Freundschafts-, Handels- und Konsularvertrag zwischen der Republik Österreich und den Vereinigten Staaten von Amerika vom

19.6.1928, BGBl. Nr. 192/1931; Notenwechsel betreffend Wiederanwendung vom 2.7.1948, nicht kundgemacht: ART. I Abs. 2 gibt US-Staatsangehörigen lediglich das Recht, bestehende Eigentumsrechte an Gebäuden für Wohnzwecke, zu wissenschaftlichen, religiösen, philanthropischen, gewerbliche, geschäftlichen Zwecken sowie zu Zwecken der Leichenbestattung wie Inländer auszuüben, sowie für die genannten Zwecke auf dieselbe Weise wie Inländer Gebäude zu errichten, zu mieten und Land für diese Zwecke zu pachten. Hingegen wird kein Recht, in gleicher Weise wie Inländer Grundstücke, Gebäude oder Wohnungen zu erwerben, eingeräumt.

- b) Der Handelsvertrag zwischen Österreich und Dänemark vom 6.4.1928, BGBl. Nr. 42/1929:

Dieser Vertrag ist als weiter geltend anzusehen, obwohl kein Notenwechsel über die Weitergeltung nach dem Zweiten Weltkrieg stattgefunden hat. Art. XIV 2. Absatz sieht eine Meistbegünstigungsklausel vor, d.h., daß diesem Vertragspartner die beste von Österreich einem dritten Staat eingeräumte Vorzugsbehandlung gewährt wird.

- c) Der Handels- und Schifffahrtsvertrag zwischen Österreich und dem Königreich der Niederlande vom 28.3.1929, BGBl. Nr. 299/1930:

Dieser Vertrag wurde durch Notenwechsel vom 5. und 16.10.1959, der aber nicht kundgemacht wurde, für weiter anwendbar erklärt. Art. I sah die Gleichbehandlung auf dem Gebiet des Liegenschaftserwerbs vor.

Im Jahre 1985 erfolgte eine Einschränkung des freien Grunderwerbs durch Staatsbürger der Niederlande. Durch ein Übereinkommen in Form eines Notenwechsels mit Wirkung vom 1.7.1985 wurde die Gleichbehandlung beseitigt und in eine Meistbegünstigung hinsichtlich des Erwerbs von unbeweglichem Eigentum umgewandelt (BGBl. Nr. 299/1985). Davon betroffen sind auch Dänen, Schweden und iranische Staatsangehörige. Ihnen kam

auf Grund von Meistbegünstigungsklauseln in Verträgen mit diesen Staaten bisher dieselbe Rechtsstellung wie den Niederländern zu, also die Inländergleichbehandlung. Alle diese Ausländer haben nun nur noch die Rechte, die im Vertrag mit den USA festgelegt wurden.

d) Der Handels- und Schifffahrtsvertrag zwischen Österreich und Schweden vom 26.1.1934, BGBl. Nr. 208/1934 (Art. I): Durch Notenwechsel vom 29.5.1951, der aber nicht kundgemacht wurde, wird der Vertrag als weiterhin gültig erachtet. Auch dieser Vertrag sieht eine Meistbegünstigungsklausel vor.

e) Der Freundschafts- und Niederlassungsvertrag zwischen der Republik Österreich und dem Kaiserreich Iran vom 9.9.1959, BGBl. Nr. 45/1966:

Art. 14 begünstigt nur selbständig Erwerbstätige. Die Meistbegünstigungsklausel des Art. 14 bezieht sich nur auf den zweiten Absatz des Art. 8. Deshalb unterliegen unselbständig erwerbstätige iranische Staatsbürger voll den innerstaatlichen Rechtsvorschriften unter Ausschluß der Meistbegünstigung.

f) Der Vertrag über Handel und Schifffahrt zwischen der Republik Österreich und der UdSSR vom 17.10.1955, BGBl. Nr. 193/1956:

Zwar räumt Art. 10 dieses Vertrages sowjetische juristische Personen und Handelsgesellschaften den Status und die Rechte der meistbegünstigten ausländischen juristischen Personen ein, jedoch ist daran keine Meistbegünstigung in jeder Beziehung, sondern nur im Zusammenhang mit Art. 1 des Vertrages abzuleiten. Dort ist vom Handel und der Schifffahrt die Rede. Auf Fragen des Niederlassungsrechts und des Grunderwerbs ist die Meistbegünstigung nicht anzuwenden.

g) Das Abkommen zwischen der Republik Österreich und der Internationalen Atomenergie-Organisation über den Amtssitz der IAEA vom 11.12.1957, BGBl. Nr. 82/1958 i.d.F. 413/1971:

Abschnitt 38 lit. h dieses Abkommens billigt den Angestellten der IAEO das Recht zu, unbewegliches Vermögen unter denselben Bedingungen wie Österreicher zu erwerben.

- h) Das Abkommen zwischen der Republik Österreich und den Vereinten Nationen über den Amtssitz der Organisation der Vereinten Nationen für industrielle Entwicklung (UNIDO) vom 13.4.1967, BGBl. Nr. 245/1967: Art. 27 lit. h sieht für Angestellte der UNIDO das Recht vor, unbewegliches Vermögen unter denselben Bedingungen wie Inländer zu erwerben.
- i) Das Abkommen zwischen der Republik Österreich und der Organisation erdölexportierender Länder über den Amtssitz der OPEC vom 18.2.1974, BGBl. Nr. 382/1974: Art. 22 lit. g enthält dieselbe Bestimmung wie die obigen beiden Abkommen.
- j) Art. 16 des EFTA-Vertrages vom 4.1.1960, BGBl. Nr. 100/1960, bestimmt, daß Grunderwerbsbeschränkungen für Unternehmen aus EFTA-Ländern verboten sind, wenn dadurch Ziele des Freihandels vereitelt würden. Der Grunderwerb ist nur zu gestatten, wenn das Recht auf Niederlassung nicht ohne Liegenschaftserwerb verwirklicht werden kann.

Durch das EWR-Abkommen treten für eine Reihe von Staaten die Regelung dieses Abkommens anstelle der aufgezählten Staatsverträge.

Zu § 13:

Ausnahmen von der Genehmigungspflicht sollen nur dann bestehen, wenn es sich um Rechtsgeschäfte zwischen Personen handelt, die in einem persönlichen Naheverhältnis zueinander stehen oder gestanden sind.

Zu § 14:

Auflagen, das sind die einem begünstigenden Rechtsakt beigefügten einschränkenden Nebenbestimmungen, dürfen nur dann erteilt werden, wenn sie im Gesetz vorgesehen sind.

Das geltende Gesetz sieht die Genehmigung unter Vorschreibung von Auflagen nur sehr eingeschränkt vor. Im vorliegenden Entwurf sind Auflagen und Fristsetzungen zwecks Sicherstellung des genehmigten bzw. erklärten Verwendungszweckes vorgesehen. § 34 des Entwurfes sieht die entsprechenden Strafsanktionen vor.

Die Grundeigentümer sind auch verpflichtet, auf Verlangen der Grundverkehrsbehörde Auskünfte über die Nutzung des Grundstückes zu erteilen.

Zu § 15:

Nach § 14 Abs. 1 kann eine Kautions zur Sicherstellung der Erfüllung einer Auflage vorgeschrieben werden. In § 15 Abs. 1 wird der Rahmen für die Höhe der Kautions festgelegt. Abs. 2 entspricht der Kautionsbestimmung im Jagdgesetz.

Zu § 16:

Dadurch, daß die Pflichten aus der Erklärung bzw. aus dem Genehmigungsbescheid auf den Rechtsnachfolger übergehen, sollen Umgehungen solcher Pflichten weitgehend ausgeschaltet werden.

Zu den §§ 17 bis 25:

Diese Paragraphen sind weitestgehend durch die Vereinbarung über die zivilrechtlichen Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken vorgegeben.

In Abs. 2 des Art. II der B-VG-Novelle BGBl. Nr. 276/1992 wird bestimmt, daß die geltenden Landesgesetze, die den Grundstücksverkehr für Ausländer oder den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Vereinbarung anzupassen sind. Im Interesse der Einheitlichkeit der zivilrechtlichen Bestimmungen für den gesamten Grundverkehrsbereich sollen diese Bestimmungen nicht nur für den Verkehr mit Baugrundstücken, sondern auch für den Ausländergrundverkehr und den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken gelten.

Zu § 17:

Diese dem Art. 2 der Vereinbarung entsprechende Bestimmung regelt die zivilrechtlichen Auswirkungen der Grundverkehrsbestimmungen auf das einem Rechtserwerb zugrundeliegende Rechtsgeschäft. Ein Rechtsgeschäft wird unwirksam, wenn die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt oder nicht innerhalb von zwei Jahren um die Genehmigung angesucht oder die Erklärung gemäß § 9 abgegeben wird.

Damit soll verhindert werden, daß grundverkehrsbehördlich relevante Rechtsvorgänge der Grundverkehrsbehörde nicht zur Kenntnis gebracht werden.

Zu § 18:

In dieser dem Art. 3 der Vereinbarung entsprechenden Bestimmung wird darauf Bedacht genommen, daß das Grundbuchsverfahren ein reines Urkundenverfahren ist. Der Nachweis der grundverkehrsbehördlichen Unbedenklichkeit des Rechtserwerbs ist daher durch die angeführten Urkunden beizubringen (Abs. 1).

Die in Abs. 2 Ziffer 1 genannten Beschlüsse setzen ihrerseits voraus, daß die erforderliche Genehmigung oder Bestätigung der Grundverkehrsbehörde erteilt bzw. ausgestellt worden ist.

Der Nachweis über die grundverkehrsbehördliche Unbedenklichkeit kann nach Ziffer 2 dann entfallen, wenn das Gericht mit Sicherheit annehmen kann, daß ein Ausnahmetatbestand nach §§ 5 Abs. 2, 11 Abs. 2 oder 13 Abs. 2 (z.B. Erwerb durch Verwandte in auf- oder absteigender Linie) vorliegt.

Zu § 19:

Diese auf Art. 4 der Vereinbarung beruhende Bestimmung dient der nachträglichen Erfassung von Umgehungsgeschäften. Sie hat besondere Bedeutung für den Fall einer unrichtigen Erklärung (weil das Rechtsgeschäft in Wahrheit genehmigungsbedürftig gewesen wäre), die zu einer Einverleibung im Grundbuch geführt hat und die aufgrund nachträglicher Kontrollen rückgängig gemacht werden soll.

Gegen einen Bescheid, der lediglich das Prüfungsverfahren darüber

einleitet, ob ein grundbücherlich durchgeführter Rechtserwerb der erforderlichen Genehmigung entbehrt oder die Erklärung gemäß § 9 unrichtig war, ist ein Rechtsmittel ausgeschlossen; ein Rechtsmittel würde lediglich die Klärung der Hauptfrage verzögern.

Ein solcher Einleitungsbescheid ist dann nicht erforderlich, wenn der Grundverkehrsbehörde die Sache entscheidungsreif vorliegt: In diesem Falle wird die Grundverkehrsbehörde bescheidmäßig aussprechen, daß dem Rechtserwerb die Genehmigung entbehrt oder die Erklärung unrichtig war.

Einleitungsbescheid und Entscheidung in der Sache selbst sind auf Antrag der Grundverkehrsbehörde im Grundbuch anzumerken. Rechtskraft des Bescheides ist, wie sich aus Abs. 3 ergibt, für die Anmerkung nicht notwendig. Wesentlich ist, daß die Anmerkung im Grundbuch rasch erfolgt, um eine Rechtswirksamkeit gegenüber dritten Personen zu erwirken.

Nach Rechtskraft des Bescheides gemäß Abs. 2 kann der Rechtserwerber innerhalb von vier Wochen um Genehmigung ansuchen oder (im Falle der Zulässigkeit nach § 9) eine Erklärung abgeben. Wird innerhalb dieser Frist nicht um die Genehmigung angesucht bzw. die Erklärung abgegeben bzw. wird die Genehmigung versagt, so ist die Einverleibung im Grundbuch zu löschen (Abs. 4).

Zu § 20:

Durch Abs. 1 wird klargestellt, daß die Regelungen des Grundbuchgesetzes über den Schutz Dritter in ihrem Vertrauen auf die Richtigkeit der Grundbuchseintragung anzuwenden sind.

Nach § 17 Abs. 2 kommt es bei der Versagung der Genehmigung oder nach dem ungenützten Verstreichen der Frist von zwei Jahren zu einer Vertragsauflösung ex tunc. Die wechselseitig empfangenen Leistungen sind nach Bereicherungsrecht (§ 877 ABGB) zurückzustellen. Der "schuldlose" Vertragsteil hat gegen seinen Vertragspartner nach § 878 ABGB allenfalls einen Schadenersatzanspruch, der auf das negative Vertragsinteresse gerichtet ist.

Der Abs. 2 stellt den gutgläubigen Veräußerer besser, indem er ihm die Möglichkeit einräumt, die Rückabwicklung zu verweigern. Dies kann dann von Bedeutung sein, wenn der Verkaufserlös bereits verbraucht ist. In einem solchen Falle würde der Veräußerer den Kaufpreis nur dann rückerstatten können, wenn er das Grundstück gleich wiederverkauft. Zu dieser rechtsgeschäftlichen Manipulation soll aber der gutgläubige Veräußerer nicht gezwungen werden können.

Bei der Regelung ist vor allem an Umgehungsgeschäfte gedacht, deren wahre Natur dem Veräußerer verborgen geblieben ist, etwa wenn ein Strohmännchen vorgeschoben wurde.

Ein Unterbleiben der Rückabwicklung und ihr Ersatz auf Kosten des (Schein)Erwerbers soll aber nur möglich sein, wenn das unwirksam gewordene Rechtsgeschäft zum Eigentumsübergang führen sollte, nicht aber, wenn es etwa nur um die Einräumung einer Dienstbarkeit oder eines langfristigen Bestandrechtes ging.

Verweigert der Veräußerer die Rückabwicklung, so ist das Grundstück auf Antrag des Veräußerers oder Erwerbers (da diesem der wirtschaftliche Erfolg der Versteigerung zukommt, muß er ebenfalls Einfluß auf das Versteigerungsverfahren haben) vom Gericht zu versteigern (Abs. 3).

Ist allerdings das Eigentum auf einen Dritten übergegangen, so kommt es nicht mehr zu einer Versteigerung. Dies ist grundverkehrsrechtlich unbedenklich, da der Erwerb des Dritten seinerseits selbständig nach den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes zu beurteilen ist. Dieser Erwerb müßte daher - wenn er nicht selbst wieder ein Umgehungsgeschäft sein sollte - mit dem Grundverkehrsgesetz im Einklang stehen.

Zu § 21:

Die hier vorgesehenen Verständigungen sollen es der Grundverkehrsbehörde ermöglichen, ihrerseits Interessenten auf die Versteigerung aufmerksam zu machen, deren Erwerb grundverkehrsrechtlich zulässig wäre.

Zu § 22:

Im Gegensatz zu § 9 des geltenden Gesetzes hat das Exekutionsgericht nicht selbst die Entscheidung der Grundverkehrsbehörde einzuholen, sie hat vielmehr den Meistbietenden aufzufordern, innerhalb einer angemessenen Frist selbst die erforderlichen Schritte bei der Grundverkehrsbehörde zu unternehmen (Abs. 1).

Stellt der Meistbietende den Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung, so hat die Grundverkehrsbehörde erster Instanz innerhalb von vier Monaten (Art. 7 Abs. 2 der Vereinbarung) ab Antragstellung über den Antrag abzusprechen. Nach Ablauf dieser Frist ist eine Versagung nicht mehr zulässig (Abs. 3).

Die viermonatige Frist gilt nur für die Erlassung des Bescheides erster Instanz. Im Falle einer Berufung gegen den Versagungsbescheid gilt § 73 AVG.

Die Grundverkehrsbehörde hat das Gericht, das den Meistbietenden im Sinne des Abs. 1 aufgefordert hat, vom Einlangen des Antrages zu informieren. Wird der Antrag nicht fristgerecht eingebracht oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten ein Versagungsbescheid zu, so hat das Gericht die erneute Versteigerung anzuordnen (Abs. 4).

Erst nachdem das Gericht den Zuschlag gemäß Abs. 2 für wirksam erklärt hat, treten die Rechtsfolgen ein, welche § 156 EO an die Erteilung des Zuschlages knüpft.

Der in Abs. 4 vorgesehene Antrag auf erneute Versteigerung kann vom betreibenden Gläubiger, von jedem mit seiner Forderung auf der Liegenschaft pfandrechtlich sichergestellten Gläubiger, von dem in § 172 Z 1 EO genannten öffentlichen Organen und vom Verpflichteten gestellt werden.

Zu § 23:

Dieser Paragraph entspricht dem Art. 8 der Vereinbarung. Um zu verhindern, daß es durch "ungeeignete" Bieter zu weiteren Verzögerungen

des Verfahrens kommt, ist vorgesehen, daß sich nur solche Bieter an der Versteigerung beteiligen dürfen, die ihre grundverkehrsrechtliche Eignung nachweisen können (Abs. 1).

Da die Frist zwischen der Bekanntmachung und der erneuten Versteigerung (nur) sechs Monate beträgt, sind zur Feststellung, ob ein Bieter die Voraussetzungen zum Bieten erfüllt, kürzere Fristen vorgesehen (Abs. 2).

Abs. 3 (Begrenzung des geringsten Gebotes) soll verhindern, daß bei der erneuten Versteigerung durch Absprachen höhere Mindestgebote als die in der Exekutionsordnung jeweils vorgesehenen Bruchteile des Schätzwertes abgegeben und dadurch mögliche Interessenten von vornherein vom Mitbieten abgehalten werden. Damit soll auch verhindert werden, daß bei der erneuten Versteigerung keine Bieter auftreten oder keine gültigen Angebote abgegeben werden.

Wird in den Versteigerungsbedingungen dennoch ein höheres Mindestbot vorgesehen, so darf dieses vom Exekutionsgericht nicht genehmigt werden, weil diese Bedingungen gesetzlichen Vorschriften widersprechen.

Hat der Meistbietende der ersten Versteigerung durch Unterlassen der Antragstellung auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder der Erklärung die erneute Versteigerung erforderlich gemacht, so soll er gemäß Abs. 7 wie ein mit dem Erlag des Meistbotes säumiger Ersteher behandelt werden und vor allem für einen eventuellen Ausfall am Meistbot haften (§ 155 EO).

Zu § 24:

Diese dem Artikel 9 der Vereinbarung entsprechende Bestimmung ist dem Verfahren bei der Zuschlagserteilung gemäß § 22 angeglichen.

Zu § 25:

Zur Hintanhaltung von Umgehungshandlungen werden auch Erwerbe im Wege der freiwilligen Feilbietung den Bestimmungen über den Erwerb im Rahmen der Zwangsversteigerung unterworfen.

Zu §§ 26 bis 29:

Diese Bestimmungen entsprechen im wesentlichen (abgesehen von den Grundverkehrskommissionen hinsichtlich der Baugrundstücke) den §§ 11 bis 16 des geltenden Gesetzes.

Mit § 26 Abs. 4 wird die Grundverkehrslandeskommission mit demselben Umfang an Kompetenzen ausgestattet, den sie derzeit innehat: Sie ist nicht nur Berufungsbehörde, sondern auch Grundverkehrskommission für Ausländer, und zwar auch für Ausländer aus EWR- bzw. EU-Mitgliedstaaten. Dies hat den Grund darin, daß eine einheitliche Vollziehung und der Überblick über den gesamten Ausländergrundverkehr damit besser gewährleistet ist. Die geringe Größe des Landes und die Erfahrungen mit dem bisherigen Ausländergrundverkehr sprechen dafür. Außerdem ist, wie unter Punkt 4, Kosten, ausgeführt wurde, mit einem eher geringeren Aktenanfall als bisher zu rechnen, da der Baulandgrundverkehr in allen Gemeinden, die nicht zu Vorbehaltsgemeinden erklärt werden - und dies ist die überwiegende Mehrzahl der Gemeinden -, in Hinkunft für Ausländer aus EWR- bzw. EU-Mitgliedstaaten genehmigungsfrei sein wird.

Bezüglich § 26 Abs. 3 wird auf die Erläuterungen zu § 5 Abs. 2 verwiesen.

Zu § 27:

Die Zusammensetzung der Grundverkehrskommission hinsichtlich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke gemäß Abs. 1 entspricht dem § 12 des geltenden Gesetzes.

Bezüglich der Ortsmitglieder der Kommission für den Fall, daß der Rechtserwerb in mehreren Gemeinden liegende Grundstücke umfaßt, wurde dahingehend eine Klarstellung getroffen, daß die Ortsmitglieder aller betroffenen Gemeinden als Mitglieder der Kommission beizuziehen sind.

Der Baulandgrundverkehr verlangt andere Erfahrungen der Kommissionsmitglieder als der traditionelle land- und forstwirtschaftliche Grundverkehr. Dies kommt auch in der Zusammensetzung der Kommission gemäß Abs. 2 zum Ausdruck: Anstelle von landwirtschaftlichem Fach-

wissen sollen die Mitglieder der Kommission ein Wissen über die örtliche Raumplanung einbringen.

Zu § 28:

Auch die Grundverkehrslandeskommission soll je nachdem, auf welche Grundstücke sich das Verfahren bezieht, unterschiedlich zusammengesetzt sein.

Der vorsitzende Richter soll aber nicht wie bisher auf Vorschlag der Landesregierung vom Präsidenten des Oberlandesgerichtes Wien ernannt werden; der Präsident des Oberlandesgerichtes soll lediglich vor der Ernennung des Vorsitzenden durch die Landesregierung gehört werden.

In dem zur Begutachtung ausgesendeten Entwurf war unter Abs. 2 Z 5 vorgesehen, daß die Grundverkehrslandeskommission unter anderem aus je einem auf Vorschlag des Burgenländischen Gemeindebundes und des Österreichischen Städtebundes bestellten Mitglied bestehe.

Da der Österreichische Städtebund eine allgemeine (überparteiliche) Interessenvertretung der Städte ist, ist sein Vorschlagsrecht unbedenklich.

Der Burgenländische Gemeindebund ist hingegen eine parteipolitisch orientierte Interessenvertretung; die Landesamtsdirektion hat sich in ihrer Stellungnahme daher gegen dieses Nominierungsrecht ausgesprochen.

In diesem überarbeiteten Entwurf ist daher das Nominierungsrecht des Österreichischen Gemeindebundes, einer nicht parteipolitisch orientierten Interessenvertretung, vorgesehen; dies vor allem in Hinblick auf Artikel 115 Abs. 3 B-VG, wonach der Österreichische Gemeindebund und der Österreichische Städtebund berufen sind, die Interessen der Gemeinden zu vertreten.

Es wird daher Aufgabe des Österreichischen Gemeindebundes sein dafür zu sorgen, daß ein zwischen den burgenländischen Gemeindeinteressenvertretungen akkordierter Vorschlag erstattet wird.

Die Weisungsfreiheit der Kommissionsmitglieder gemäß Abs. 3 ist Voraussetzung für die Anerkennung der Grundverkehrslandeskommission als "Tribunal".

Verfahren zur behördlichen Beschränkung von Rechtserwerben an Grundstücken haben zivilrechtliche Ansprüche und Verpflichtungen ("civil rights") im Sinne des Art. 6 MRK zum Gegenstand. Den Parteien steht im Sinne dieser Konventionsbestimmung ein verfassungsrechtlicher Anspruch auf ein mit bestimmten Garantien ausgestattetes Verfahren vor einem unabhängigen "Tribunal" zu (vgl. VfSlg. Nr. 8828/1980). Der Verfassungsgerichtshof hat bisher die Tribunaleigenschaft der Grundverkehrslandeskommission im Sinne des Art. 6 MRK nicht in Zweifel gezogen.

Zu § 29:

Sämtliche Mitglieder der Grundverkehrskommissionen - ausgenommen die Ortsmitglieder der Grundverkehrsbezirkskommissionen - einschließlich des Vorsitzenden der Grundverkehrslandeskommission sollen nun von der Landesregierung ernannt werden.

Zu § 30:

Die im geltenden Gesetz eher dürftigen Bestimmungen über die Antragstellung (§ 7) werden in diesem Paragraphen konkreter gefaßt.

Zu § 32:

Abs. 1 entspricht dem § 18 Abs. 1 des geltenden Gesetzes.

Die Abgabefreiheit für Negativbestätigungen liegt darin begründet, daß im Vordergrund der Verpflichtung zum Beibringen der Bestätigung die Überwachung des bisher in der Regel freien Grundverkehrs steht, weshalb die Vorschreibung von Verwaltungsabgaben auf das Unverständnis der Betroffenen stoßen würde.

Zu § 34:

Der Strafraum in Abs. 1 bis zu 500 000 S soll der wirtschaftlichen Bedeutung der Umgehungshandlungen gerecht werden. Diese Höchststrafe entspricht den in den Gesetzesbeschlüssen, Regierungs-

vorlagen und Entwürfen der anderen Bundesländer vorgesehenen Strafen.

Da der Unrechtsgehalt einer nicht fristgerechten Antragstellung bzw. Erklärung weit geringer ist, wurde hierfür ein Strafraum bis 10.000,-- S vorgesehen.

Die Möglichkeit der Verhängung von Arreststrafen wurde abgeschafft.

Zu § 36:

Da durch den EU-Beitritt Österreichs die im EWR-Vertrag normierten Übergangsregelungen bezüglich den EU-Staatsangehörigen obsolet geworden sind, soll dieses Gesetz normal auf Grund der Verlautbarung in Kraft treten.