

Antrag

der Landtagsabgeordneten Christian Illedits, Johann Tschürtz, Mag. Jo_ko Vlasich

Kolleginnen und Kollegen auf Erlassung eines Gesetzes über die Regelung des Grundverkehrs im Burgenland (Burgenländisches Grundverkehrsgesetz 2006)

Der Landtag wolle beschließen:

Es wird ersucht, den Antrag dem Rechtsausschuss und dem Agrarausschuss zuzuweisen.

Eisenstadt, am 19. Oktober 2006

Gesetz vom über die Regelung des Grundverkehrs im Burgenland (Burgenländisches Grundverkehrsgesetz 2006)

Der Landtag hat beschlossen:

1. Abschnitt Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziel und Geltungsbereich

(1) Ziel dieses Gesetzes ist es,

1. dem öffentlichen Interesse zur Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken unter Berücksichtigung kleinbäuerlicher Strukturen, ökologischer Verträglichkeit und Multifunktionalität Rechnung zu tragen,
2. im Interesse des Bedarfes an Baugrundstücken für Wohn- und Betriebszwecke bei anderen Nutzungen, insbesondere Nutzungen zu Freizeit Zwecken, Beschränkungen vorzusehen und
3. den Grunderwerb durch ausländischen Staatsangehörigen, die nicht aufgrund des EG-Vertrages oder des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) inländischen Staatsangehörigen gleichgestellt sind, einzuschränken.

(2) Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegt der Verkehr mit

1. land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken;
2. Baugrundstücken;
3. Grundstücken, wenn ausländische Staatsangehörige Rechte erwerben.

(3) Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegen nicht Grundstücke, die

1. in das Eisenbahnbuch eingetragen sind oder
2. nach raumplanungsrechtlichen Vorschriften weder land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gemäß § 2 Abs. 1 noch Baugrundstücke gemäß § 2 Abs. 2 sind.

§ 2 Begriffsbestimmungen

(1) Land- und forstwirtschaftliche Nutzung besteht in der Hervorbringung und Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse mit Hilfe der Naturkräfte oder im Halten von Nutztieren zur Zucht, Mastung oder Gewinnung tierischer Erzeugnisse.

(2) Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die die Flächenwidmung Grünland – land- und/oder forstwirtschaftlich genutzt gemäß dem Burgenländischen Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 18/1969, in der jeweils geltenden Fassung, aufweisen.

(3) Ökologisch verträgliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung stellt auf die Herstellung von Nahrungsmitteln und anderen land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen auf Grundlage möglichst naturnaher Produktionsmethoden und unter Einbeziehung der Erkenntnisse der Ökologie ab (möglichste Vermeidung des Einsatzes von Pestiziden, chemische Wachstumsförderer, chemisch-synthetische Düngemittel, Gentechnik etc.).

(4) Multifunktionale Land- und Forstwirtschaft besteht über die Produktion von Nahrungsmitteln und Gewährleistung der Ernährungssicherheit in qualitativer und quantitativer Hinsicht hinaus insbesondere in

1. der Produktion von nachwachsenden Rohstoffen hinsichtlich vermehrter Erzeugung regenerativer Energien,
2. die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft,
3. die Gesunderhaltung unserer Lebensgrundlagen (Boden, Wasser, etc.) und deren nachhaltige Nutzung durch naturnahe Land- und Forstwirtschaft mit einer artgerechten Tierhaltung (Aufrechterhaltung der Stabilität des Ökosystems),
4. Vorhalt von Ausgleichsregionen zu Ballungsräumen sowie
5. Beiträge zur Gestaltung des sozialen Lebens, der Besiedelung und der Funktionsfähigkeit des ländlichen Raums (z.B.: Direktvermarktung, Urlaub am Bauernhof).

(5) Als Baugrundstücke im Sinne dieses Gesetzes gelten

1. Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Bauland im Sinne des § 14 Burgenländisches Raumplanungsgesetz, LGBl.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.

(6) Freizeitwohnsitz ist 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.

(7) Als ausländische Staatsangehörige im Sinne dieses Gesetzes 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 ausländische Staatsangehörige gemäß Z 1 oder 2 beteiligt sind oder deren geschäftsführenden Organen mindestens zur Hälfte ausländische Staatsangehörige angehören;
4. Stiftungen, Privatstiftungen 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.

(8) Ein land- und forstwirtschaftlicher Großbetrieb liegt vor, wenn nach der Bundesabgabenordnung BGBl. Nr. 194/1961, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 99/2006, eine Verpflichtung zur Buchführung bzw. zur Erstellung regelmäßiger Abschlüsse aufgrund jährlicher Bestandsaufnahmen besteht.

§ 3

Gleichstellung mit inländischen Staatsangehörigen

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

1. Personen in Ausübung der Freizügigkeit der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nach Art. 39 des EG-Vertrages oder nach Art. 28 des EWR-Abkommens,
2. Personen und Gesellschaften in Ausübung der Niederlassungsfreiheit nach den Art. 43 und 48 des EG-Vertrages oder nach Art. 31 und 34 des EWR-Abkommens,
3. Personen und Gesellschaften in Ausübung des freien Dienstleistungsverkehrs nach Art. 49 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. 56 des EG-Vertrages oder nach Art. 40 des EWR-Abkommens.

(2) Das Vorliegen einer der Voraussetzungen nach Abs. 1 hat die Rechtserwerberin oder 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.
5. der Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung, eingetragenen Erwerbsgesellschaften oder Personengesellschaften des Handelsrechts, wenn im Eigentum der Gesellschaft land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke stehen oder die Gesellschaft einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an solchen Grundstücken hat.
6. der Erwerb von Vermögensanteilen an Stiftungen, Privatstiftungen oder Fonds, wenn in deren Eigentum land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke stehen oder diese einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an solchen Grundstücken haben.

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

1. der Erwerb dem Ziel dieses Gesetzes gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 nicht widerspricht und von der Rechtserwerberin oder dem Rechtserwerber glaubhaft gemacht wird, dass dadurch das zu erwerbende Grundstück der weiteren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen 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 oder

3. land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke von einem Geldinstitut im Zuge einer Zwangsversteigerung erworben wurden und das Geldinstitut glaubhaft macht, dass der Erwerb zur Rettung seiner Geldforderung erforderlich ist und es diese Grundstücke ohne grundlose Verzögerung einen Erwerber gemäß Z 1 weiterveräußern wird.

(3) Ein Rechtserwerb nach Abs. 1 ist jedenfalls zu untersagen, wenn

1. eine spekulative Kapitalsanlage beabsichtigt ist oder
2. die Gegenleistung den wahren Wert erheblich übersteigt oder
3. das Grundstück in seiner Gesamtheit oder Teile dieses Grundstückes eines land- und forstwirtschaftlichen Großbetriebes oder einer Eigenjagd zur Bildung oder Vergrößerung eines land- und forstwirtschaftlichen Großbetriebes oder einer Eigenjagd erworben wird und das öffentliche Interesse gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 das Interesse an der Verwendung im Rahmen eines Großbetriebes oder einer Eigenjagd überwiegt, sofern eine Rechtserwerberin oder ein Rechtserwerber bereit oder imstande ist oder mehrere rechtserwerbende Personen bereit und imstande sind, den ortsüblichen Verkehrswert (Kaufpreis, Pachtzins) zu bezahlen oder
4. die im Zuge eines Agrarverfahrens erzielte günstige Bodenbesitzgestaltung ohne zwingenden Grund gestört würde oder
5. 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 Geschwistern und deren Ehegatten, zwischen Ehegatten von Geschwistern, durch Wahl-, Stief- und Pflegekinder oder -eltern, weiters zwischen Onkeln und Tanten einerseits sowie Neffen und Nichten und deren Ehegatten andererseits, wenn eine Rechtserwerberin oder ein Rechtserwerber unmittelbare gesetzlicher Erbin oder unmittelbarer gesetzlicher Erbe ist;
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 die zuständige Behörde bestätigt, dass das Grundstück für Zwecke des öffentlichen Verkehrs, öffentlicher Ver- oder Entsorgungseinrichtungen, öffentlicher Wasserbauten, der Landesverteidigung 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. 112/2003, vorliegen;
7. wenn der Rechtserwerb bergbaulichen Zwecken oder zur Durchführung bergbaubedingter Sicherheitsmaßnahmen dient;
8. beim Rechtserwerb durch eine Miteigentümerin oder einen Miteigentümer;
9. das land- und forstwirtschaftliche Grundstück im Ausmaß von nicht mehr als 0,2 ha lediglich zur gartenmäßigen Bewirtschaftung geeignet ist;
10. eine land- oder forstwirtschaftliche Grundfläche im Ausmaß von nicht mehr als 0,2 ha mit einer Baufläche eine räumliche und wirtschaftliche Einheit bildet, mit dieser zusammen erworben wird und ihr Wert gegenüber dem Wert der Baufläche wesentlich geringer ist.

(2) Die oder 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 die oder der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde zu bestätigen (Negativbestätigung).

§ 6

Maßnahmen bei Unabwendbarkeit der Übertragung

(1) Die Übertragung des Eigentums durch Kauf ist ungeachtet des § 4 zu genehmigen, wenn sie aus berücksichtigungswürdigen persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen auf Seiten der Veräußerin oder des Veräußerers erforderlich ist.

(2) Liegt der Preis für den Eigentumserwerb erheblich über dem ortsüblichen Verkehrswert, so ist der Erwerb ohne weiteres Verfahren nicht zuzulassen. Ansonsten hat die Grundverkehrsbehörde vor Erlassung des Bescheides die Gemeinde, in deren Bereich das Grundstück liegt, und die Burgenländische Landwirtschaftskammer zu benachrichtigen; diese haben alle Personen, die

Interesse für das Rechtsgeschäft haben, innerhalb von sechs Wochen namhaft zu machen.

(3) 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.

(4) Werden innerhalb der Frist nach Abs. 2 interessierte Personen namhaft gemacht, die die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 4 erfüllen und die vor der Grundverkehrsbehörde erklären, zu gleichen Bedingungen oder zumindest zum ortsüblichen Preis in das Rechtsgeschäft eintreten zu wollen, so hat die Grundverkehrsbehörde die Übertragung des Eigentums an eine oder einen im Sinne des § 4 ungeeignete Rechtserwerberin oder ungeeigneten Rechtserwerber nicht zuzulassen.

3. Abschnitt

Rechtserwerb an Baugrundstücken in Vorbehaltsgemeinden

§ 7

Gegenstand

Folgende Rechtserwerbe unter Lebenden an Baugrundstücken in Vorbehaltsgemeinden (§ 8) – bei ausländischen Staatsangehörigen gemäß § 11 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 Gebrauchs (§ 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 hierbei 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 an Baugrundstücken oder Teilen davon (zum Beispiel Wohnungen) in Vorbehaltsgemeinden bedürfen einer schriftlichen Erklärung gemäß Abs. 2, die von der Rechtserwerberin oder vom Rechtserwerber bei der Grundverkehrsbehörde oder der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, abzugeben ist.

(2) Die Erklärung muss beinhalten, dass die Rechtserwerberin oder der Rechtserwerber

1. das Baugrundstück nicht als Freizeitwohnsitz nutzt oder nutzen lässt;
2. die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt 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) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister oder die oder der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde hat der Rechtserwerberin oder dem Rechtserwerber die Abgabe der Erklärung gemäß Abs. 2 durch Vermerk auf der Erklärung zu bestätigen. Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister hat einen Durchschlag der bestätigten Erklärung unverzüglich an die Grundverkehrsbehörde zu übersenden.

§ 10

Ausnahme von der Erklärungspflicht

- (1) Eine Erklärung nach § 9 Abs. 2 ist nicht erforderlich, wenn
1. die Voraussetzungen nach § 5 Abs. 1 Z 1, 2, 3, 6 oder 8 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 oder
 3. das Grundstück oder der betreffende Teil davon (zum Beispiel Wohnung) innerhalb der letzten fünf Jahre als Freizeitwohnsitz genutzt wurde oder
 4. wenn soziale, volkswirtschaftliche oder kulturelle Interessen dafür sprechen.
- (2) § 5 Abs. 2 ist sinngemäß anzuwenden.

4. Abschnitt

Rechtserwerb durch ausländische Staatsangehörige

§ 11

Genehmigungspflicht

- (1) Rechtserwerbe gemäß §§ 4 oder 7 unter Lebenden durch ausländische Staatsangehörige (§ 2 Abs. 3), die nicht gemäß § 3 Abs. 1 inländischen Staatsangehörigen gleichgestellt sind, bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, soweit nicht die Voraussetzungen des § 12 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. die Rechtserwerberin oder der Rechtserwerber 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.

§ 12

Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

(1) Eine Genehmigung nach § 11 ist nicht erforderlich, wenn

1. die Voraussetzungen nach § 5 Abs. 1 Z 1, 2 und 8 vorliegen oder
2. beim gemeinsamen Rechtserwerb durch Ehegatten einer von ihnen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder mit inländischen Staatsangehörigen im Sinne des § 3 Abs. 1 gleichgestellt ist.

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

5. Abschnitt

Sicherung der Ziele des Gesetzes

§ 13

Auflagen; Benützungsbeschränkungen

(1) Die Grundverkehrsbehörde hat die Genehmigung nach §§ 4, 7 oder 11 unter Vorschreibung von Auflagen zu erteilen, wenn dies zur Sicherung der nach § 1 Abs. 1 geschützten Interessen erforderlich ist. Insbesondere hat sie vorzuschreiben, dass die Rechtserwerberin oder der Rechtserwerber 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 (§ 14) vorgeschrieben werden.

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

(3) Zur Feststellung, ob die Auflagen erfüllt oder ob die Erklärung eingehalten wurde, hat die Rechtserwerberin oder der Rechtserwerber auf Verlangen Auskunft zu geben.

§ 14

Kaution

(1) Die Kaution (§ 13 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 72 700 Euro zu bemessen.

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

(3) Die Kaution verfällt zugunsten des Landes, wenn die Rechtserwerberin oder der Rechtserwerber die Auflage vorsätzlich oder grobfahrlässig nicht erfüllt. Die Grundverkehrsbehörde hat den Eintritt des Verfalles mit Bescheid festzustellen. Die Kaution ist frei, wenn die Auflage erfüllt ist oder nach § 13 Abs. 2 aufgehoben wird.

§ 15

Wirkung von Genehmigungen und Erklärungen

Die aus einem Genehmigungsbescheid gemäß §§ 4, 7 oder 11 oder aus einer Erklärung gemäß § 9 erwachsenen Pflichten der Rechtserwerberin oder des Rechtserwerbers gehen auf die Rechtsnachfolger über.

6. Abschnitt

Grundbuchseintragung

§ 16

Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung

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

(2) Mit der Versagung der Genehmigung wird das Rechtsgeschäft rückwirkend unwirksam. Gleiches gilt, wenn die Behörde von einem Rechtstitel Kenntnis erlangt und nicht binnen einer Frist von vier Wochen nach Aufforderung durch die Behörde die erforderliche Genehmigung beantragt oder die erforderliche Erklärung gemäß § 9 Abs. 3 nachgeholt wird.

§ 17

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 § 27 Abs. 4 oder
2. ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Bestätigung gemäß §§ 5 Abs. 2, 10 Abs. 2 oder 12 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, 10 Abs. 1 oder 12 Abs. 1 vorliegt.

§ 18

Unwirksamkeit der Grundbuchseintragung

(1) Ist anzunehmen, dass ein grundbücherlich durchgeführter Rechtserwerb 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 für einen im Grundbuch bereits eingetragenen Rechtserwerb die erforderliche Genehmigung oder Erklärung nicht vorliegt, so hat die Rechtserwerberin oder der Rechtserwerber 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 entfaltet, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem der

Antrag auf Anmerkung beim Grundbuchsgericht eingelangt ist, bürgerliche Rechte erlangt haben.

(4) Wird einem grundbücherlich durchgeführten Rechtserwerb die Genehmigung nachträglich 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.

§ 19

Rückabwicklung

(1) Wird eine Eintragung im Grundbuch nach § 18 Abs. 4 gelöscht und der ihr zugrunde liegende Rechtsvorgang rückabgewickelt, so kann die Veräußererin oder der Veräußerer die Löschung solcher inzwischen eingetragener Rechte verlangen, die nicht im guten Glauben an die Wirksamkeit jener Eintragung, besonders nach einer Anmerkung nach § 18 Abs. 3, erworben worden sind.

(2) Wird ein Rechtsvorgang, der auf Eigentumsübertragung gerichtet ist, durch Versagen der Genehmigung oder durch Ablauf der Frist des § 16 Abs. 2 rechtsunwirksam, so kann die Veräußererin oder der Veräußerer die Rückabwicklung der Rechtserwerberin oder dem Rechtserwerber gegenüber verweigern, sofern sie oder 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 § 18 Abs. 4 gelöscht und erklärt die Veräußererin oder der Veräußerer, die Rückabwicklung zu verweigern, so ist das Grundstück auf Antrag der Veräußererin oder des Veräußerers oder der Rechtserwerberin oder des Rechtserwerbers vom Gericht in sinngemäßer Anwendung des § 352 Exekutionsordnung – EO, RGBI. Nr. 79/1896, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 56/2006, zu versteigern. War die Weigerung des Veräußerers nach Abs. 2 berechtigt, so erfolgt die Versteigerung auf Rechnung der Rechtserwerberin oder des Rechtserwerbers..

7. Abschnitt Zwangsversteigerung

§ 20 Verständigung der Grundverkehrsbehörde

Das Exekutionsgericht hat die Beschlüsse, mit denen die Zwangsversteigerung bewilligt oder die Exekution aufgeschoben oder eingestellt wird, der Grundverkehrsbehörde zuzustellen; die Grundverkehrsbehörde ist zur Befundaufnahme und zur Beschreibung der Liegenschaft gemäß § 141 Abs. 3 Exekutionsordnung zu laden. Die Grundverkehrsbehörde ist auch vom Ergebnis der Schätzung und der Erteilung des Zuschlags nach § 21 Abs. 1 zu verständigen.

§ 21 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. Das Exekutionsgericht hat unverzüglich zu veranlassen, dass der Zuschlag unter diesem Vorbehalt grundbücherlich angemerkt wird. Die oder der Meistbietende ist sodann aufzufordern, binnen einer angemessenen 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 die oder 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 die oder 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.

§ 22

Erneute Versteigerung

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

1. einen rechtskräftigen Genehmigungsbescheid oder
2. einen rechtskräftigen Bescheid oder eine Bestätigung gemäß §§ 5 Abs. 2, 10 Abs. 2 oder 12 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 Exekutionsordnung, soweit nicht Abs. 7 anzuwenden ist.

(4) Ein Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder auf eine Entscheidung gemäß §§ 5 Abs. 2, 10 Abs. 2 oder 12 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, 10 Abs. 2 oder 12 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 die Meistbietende oder den Meistbietenden des ersten Versteigerungstermines über deren oder dessen Antrag für wirksam zu erklären, auszufertigen, zu verlautbaren und die Grundverkehrsbehörde hievon zu verständigen.

(7) Wird die erneute Versteigerung erforderlich, weil die Meistbietende oder der Meistbietende der ersten Versteigerung den Antrag oder die Erklärung gemäß § 21 Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt oder abgegeben hat, so sind die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Wiederversteigerung anzuwenden.

§ 23

Verfahren bei Überboten

(1) Vor der Verständigung der Ersterin oder des Erstehers von einem Überbot hat das Exekutionsgericht die Überbieterin oder den Überbieter 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 die Überbieterin oder den Überbieter 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 hat das Exekutionsgericht das Überbot dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen. Ebenso ist vorzugehen, wenn die Überbieterin oder den Überbieter 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.

§ 24

Freiwillige Feilbietung

Die §§ 20 bis 23 sind auf die freiwillige Feilbietung eines Grundstückes (§§ 191 ff Außerstreitgesetz, BGBl. I Nr. 111/2003, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 92/2006) und die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft (§ 352 Exekutionsordnung) entsprechend anzuwenden.

8. Abschnitt Behörden, Antrag und Verfahren

§ 25 Behörden

(1) Grundverkehrsbehörde erster Instanz im Sinne dieses Gesetzes ist 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. Geschäftsstellen der Grundverkehrsbezirkskommissionen sind die jeweiligen Bezirkshauptmannschaften.

(2) Örtlich zuständig ist jene 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) Über Berufungen gegen Bescheide der Grundverkehrsbezirkskommissionen oder der Vorsitzenden der Grundverkehrsbezirkskommissionen entscheidet der Unabhängige Verwaltungssenat.

(4) Im Verfahren vor dem Unabhängigen Verwaltungssenat sind die Bestimmungen der §§ 67a Abs. 1 Z 1, 67b und 67e Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG, mit der Maßgabe der sinngemäßen Anwendung der §§ 51 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3 Z 1 und 4, Abs. 4 bis 6, 51f, 51g und 51i Verwaltungsstrafgesetz 1991 – VStG, anzuwenden.

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

§ 26 Grundverkehrsbezirkskommissionen

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

1. einer oder einem rechtskundigen Landesbediensteten als Vorsitzender oder Vorsitzendem,
2. je einem auf Vorschlag der Burgenländischen Landwirtschaftskammer und der Kammer für Arbeiter und Angestellte für das Burgenland bestellten Mitglied,

3. einer oder einem forstwirtschaftlichen Sachverständigen und
4. einem vom Gemeinderat jener Gemeinde, in der das Grundstück liegt, bestellten Mitglied, das mit den Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung 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.

Zur Beschlussfähigkeit sind 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.

(2) Die Grundverkehrsbezirkskommissionen bestehen hinsichtlich der Baugrundstücke aus

1. einer oder einem rechtskundigen Landesbediensteten als Vorsitzender oder Vorsitzendem,
2. je einem auf Vorschlag der Burgenländischen Landwirtschaftskammer, der Wirtschaftskammer Burgenland und der Kammer für Arbeiter und Angestellte für das Burgenland bestellten Mitglied,
3. einem namhaft zu machenden Vertreter der für Angelegenheiten der Raumordnung zuständigen Organisationseinheit des Amtes der Burgenländischen Landesregierung und
4. einem vom Gemeinderat jener Gemeinde, in der das Grundstück liegt, bestellten Mitglied, das mit den Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung 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.

Zur Beschlussfähigkeit sind die Anwesenheit der oder des Vorsitzenden und dreier weiterer Mitglieder erforderlich. Die Beschlüsse werden mit Stimmenmehrheit gefasst, bei gleicher Stimmenanzahl gibt die Stimme der oder des Vorsitzenden den Ausschlag.

§ 27

Gemeinsame Bestimmungen

(1) Alle Mitglieder der Grundverkehrsbezirkskommissionen müssen in den Landtag wählbar sein. Sie werden – ausgenommen die vom jeweiligen Gemeinderat zu bestellenden Mitglieder – von der Landesregierung auf eine Amtsdauer von fünf Jahren bestellt. Scheidet ein Mitglied vorzeitig aus, so ist für den Rest der Amtsdauer ein neues Mitglied zu bestellen.

(2) Für jede Vorsitzende oder jeden Vorsitzenden der Grundverkehrsbezirkskommissionen ist eine Stellvertreterin oder ein Stellvertreter, für jedes weitere Mitglied mindestens ein Ersatzmitglied zu bestellen. Die für die oder

den Vorsitzenden und die übrigen Mitglieder geltenden Bestimmungen gelten sinngemäß für die Stellvertreterin oder den Stellvertreter und die Ersatzmitglieder.

(3) Vor Antritt ihres Amtes haben die Vorsitzenden dem Landeshauptmann, die Stellvertreterinnen und Stellvertreter sowie die übrigen Mitglieder der oder dem Vorsitzenden mit Handschlag zu geloben, dass sie ihr Amt gewissenhaft und unparteilich ausüben und die Amtsverschwiegenheit einhalten werden.

(4) Das Amt eines Mitgliedes einer Grundverkehrsbezirkskommission ist ein 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 66 Euro nicht übersteigen darf und innerhalb dieser Grenzen getrennt für die Vorsitzenden, Berichterstatterinnen und Berichterstatter, die übrigen Mitglieder sowie für die Schriftführerinnen und Schriftführer nach der Dauer der Dienstverrichtung abzustufen ist.

§ 28 Antrag

(1) Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung ist vom Erwerber 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 einzubringen.

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

§ 29 Verfahren

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

§ 30 Landesverwaltungsabgaben

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

(2) Negativbestätigungen gemäß §§ 5 Abs. 2, 10 Abs. 2 und 12 Abs. 2 sind von den in landesrechtlichen Vorschriften vorgesehenen Verwaltungsabgaben befreit.

§ 31 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

Die Entsendung eines Mitgliedes in die Grundverkehrsbezirkskommission durch den Gemeinderat gemäß § 26 Abs. 1 und Abs. 2 ist im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde wahrzunehmen. Die Entsendung hat für die gleiche Amtsdauer wie die der Mitglieder gemäß § 26 Abs. 4 zu erfolgen.

9. Abschnitt Straf- und Übergangsbestimmungen

§ 32 Strafbestimmungen

(1) Mit einer Geldstrafe bis zu 36 000 Euro ist von der Bezirksverwaltungsbehörde zu bestrafen, wer

1. als Verfügungsberechtigter eine gemäß § 13 Abs. 1 vorgeschriebene Auflage nicht erfüllt oder einhält;

2. Auskünfte gemäß § 13 Abs. 3 verweigert, ausgenommen in den Fällen des § 33 Abs. 2 VStG;
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 730 Euro ist von der Bezirksverwaltungsbehörde zu bestrafen, wer eine Erklärung oder einen Antrag nicht in den in den §§ 9 Abs. 3 und 28 Abs. 2 angeführten Fristen abgibt oder stellt.

(3) In den Fällen des Abs. 1 beginnt eine 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 Strafgeelder fließen dem Land Burgenland zu.

§ 33

Übergangsbestimmungen

Auf die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossenen Rechtsgeschäfte sowie auf bereits anhängige Verfahren sind die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 42/1996, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 32/2001, anzuwenden.

§ 34

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das Grundverkehrsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 42/1996, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 32/2001, außer Kraft.

Vorblatt

Problem und Ziel:

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat in seinem Urteil vom 23. September 2003 in der Rechtssache C-452/01 (Margarethe Ospelt und Schlössle Weissenberg Familienstiftung), bei dem es um die formellen und materiellen Voraussetzungen für bestimmte Rechtserwerbe an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nach dem Vorarlberger Grundverkehrsgesetz ging, festgestellt, dass die Kapitalverkehrsfreiheit es nicht verwehrt, den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke, anders als beim Verkehr mit Baugrundstücken, von der Erteilung einer vorherigen Genehmigung abhängig zu machen.

Die im Voraus ausgeübte Kontrolle soll sicherstellen, dass die Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke nicht die Einstellung ihrer Bewirtschaftung zur Folge hat.

Allerdings widerspricht es der Kapitalverkehrsfreiheit, dass diese Genehmigung in jedem Fall versagt wird, wenn die Rechtserwerberin oder der Rechtserwerber das betreffende Grundstück nicht selbst im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet und in diesem Betrieb wohnt. Dieser Ansicht hat sich auch der Verfassungsgerichtshof (VfGH) bei rein innerstaatlichen Sachverhalten angeschlossen. Auf Basis der aktuellen Entwicklungen auf dem Sektor Land- und Forstwirtschaft sollen verstärkt die Zielelemente ökologischer Verträglichkeit und Multifunktionalität zum Tragen kommen.

Im Baugrundstücksverkehr hat der Europäische Gerichtshof einen Verstoß gegen die Kapitalverkehrsfreiheit in jenen Fällen erblickt, in denen der Rechtserwerb von einem vorherigen Genehmigungsverfahren abhängig gemacht wird.

Durch die Änderungen in der Exekutionsordnungsnovelle 2000 stehen einige Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes über die Zwangsversteigerungen im Widerspruch zur Exekutionsordnung.

Schließlich wird gesetzlich vorgesehen, dass die Entscheidungen erster Instanz – Bescheide der Grundverkehrsbezirkskommissionen oder von deren Vorsitzenden – unmittelbar beim Unabhängigen Verwaltungssenat des Burgenlandes (UVS) anstelle der Grundverkehrslandeskommission angefochten werden können.

Lösung:

Anpassung des Gesetzes an die rechtlichen Gegebenheiten.

Inhalt:

Die wesentlichen inhaltlichen Änderungen zum bisher in Geltung stehenden Gesetz vom 29. Jänner 1996 über den Verkehr mit Grundstücken im Burgenland (Burgenländisches Grundverkehrsgesetz 1995 – Bgld. GVG), LGBl. Nr. 42/1996, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 32/2001, sind:

- Anpassung der Zielsetzung des Gesetzes hinsichtlich des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs, insbesondere hinsichtlich ökologischer Vielfalt und Multifunktionalität,
- die Sicherstellung, dass land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auch in Hinkunft land- und forstwirtschaftlich zu nutzen sind,
- die Abschaffung der Genehmigungspflicht im Baulandgrundverkehr,
- die Anpassung der Bestimmungen im Falle der Zwangsversteigerung an die Änderungen der Exekutionsordnung,
- die Einführung eines einheitlichen Instanzenzuges in allen Grundverkehrsangelegenheiten,
- die unmittelbare Anfechtbarkeit von erstinstanzlichen Entscheidungen der Grundverkehrsbezirkskommissionen bzw. von deren Vorsitzenden beim Unabhängigen Verwaltungssenat.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die geplanten Änderungen ergibt sich kein finanzieller Mehrbedarf. Bei den Grundverkehrsbezirkskommissionen verringert sich der Verwaltungsaufwand durch den Entfall der Genehmigungspflicht bei kleineren landwirtschaftlichen Grundstücken, die lediglich zur gartenmäßigen Bewirtschaftung geeignet sind bzw. hinsichtlich land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke im Zusammenhang mit Bauflächen. Kosteneinsparungen sind durch den Entfall von Reisekosten und Sitzungsgeldern der Grundverkehrslandeskommission zu erwarten, kompensiert durch Übertragung der Verantwortlichkeit auf den UVS.

Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Der vorliegende Gesetzesentwurf dient der Herstellung der Konformität mit den Rechtsvorschriften der Europäischen Union.

Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft:

Dieses Landesgesetz hat keine unterschiedlichen Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer.

Erläuterungen

1. Allgemeines

Vorrangiges Ziel des Entwurfes ist es, die Bestimmungen über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken an die neueste Rechtsprechung des EuGH und des VfGH anzupassen und gemeinschaftskonform bzw. verfassungskonform zu gestalten.

Auch die Bestimmungen über den Baulandgrundverkehr sollen eine Änderung erfahren, weil die Bindung des Baulandverkehrs an ein Genehmigungsverfahren nach der Rechtsprechung des EuGH gegen die Kapitalverkehrsfreiheit verstößt.

Schließlich sollen die Bestimmungen über die Zwangsversteigerung in Einklang mit der geänderten Vereinbarung gemäß Art. 15 a B-VG auf Grund der Änderung der Exekutionsordnung in der Fassung der Exekutionsordnungsnovelle 2000 gebracht werden.

Die wesentlichen inhaltlichen Änderungen des Entwurfes sind:

- Anpassung der Zielsetzung des Gesetzes hinsichtlich des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs, insbesondere hinsichtlich ökologischer Vielfalt und Multifunktionalität,
- die Sicherstellung, dass land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auch in Hinkunft land- und forstwirtschaftlich zu nutzen sind,
- die Abschaffung der Genehmigungspflicht im Baulandgrundverkehr,
- die Anpassung der Bestimmungen im Falle der Zwangsversteigerung an die Änderungen der Exekutionsordnung,
- die Einführung eines einheitlichen Instanzenzuges in allen Grundverkehrsangelegenheiten,
- die unmittelbare Anfechtbarkeit von erstinstanzlichen Entscheidungen der Grundverkehrsbezirkskommissionen bzw. von deren Vorsitzenden beim Unabhängigen Verwaltungssenat.

2. Ausgangssituation

Das Grundverkehrsrecht ist ein Rechtsgebiet, in dem Prognoseentscheidungen im Genehmigungsverfahren eine wesentliche Rolle spielen. Alle Regelungsbereiche des Grundverkehrsrechtes – land- und forstwirtschaftlicher Grundverkehr, Baugrundstücksverkehr und Ausländergrundverkehr – machen derzeit die Zulässigkeit von Rechtserwerben im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens insbesondere von der Prognose abhängig, auf welche Art und Weise die Erwerber oder der Erwerber ein Grundstück nutzen wird (so Schneider, Handbuch österreichisches Grundverkehrsrecht, S. 324).

Im land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr hängt derzeit die Genehmigung in erster Linie davon ab, dass die Behörde zur Auffassung kommt, die Rechtserwerberin oder der Rechtserwerber werde das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaften und dort auch seinen Hauptwohnsitz haben (§ 4 Abs. 2 Z 1 und Abs. 3 Z 1).

Beim Erwerb eines Baugrundstückes hat die Rechtserwerberin oder der Rechtserwerber derzeit u.a. zu erklären, ob der Erwerb für Ferienzwecke oder nicht für Ferienzwecke erfolgt oder eine Genehmigung zu beantragen (§ 9 Abs. 2 bzw. § 10). Eine Genehmigung für die Nutzung zu Ferienzwecken kann nur erteilt werden, wenn das Grundstück bisher als Freizeitwohnsitz genutzt wurde oder öffentliche Interessen dafür sprechen (§ 10 Abs. 2).

Im Ausländergrundverkehr wird ein Rechtserwerb nur genehmigt, wenn die Nutzung bestimmten öffentlichen Interessen dient.

3. a) Die Rechtsprechung des EuGH zu einem vorherigen Genehmigungsverfahren im Grundverkehr

Im Urteil vom 1.6.1999, Rs. C-302/97 (Konle), vertrat der EuGH in einem Tiroler Fall, der den Erwerb eines bebauten Baugrundstückes betraf, die Auffassung, dass ein dem Grunderwerb vor geschaltetes Genehmigungsverfahren mit der gemeinschaftsrechtlich gewährleisteten Kapitalverkehrsfreiheit unter anderem dann nicht vereinbar ist, wenn die Gefahr einer diskriminierenden Anwendung besteht und weniger einschneidende Maßnahmen denkbar sind, die Einhaltung der raumplanerischen Ziele zu erreichen.

Mit dem die Salzburger Regelungen betreffenden Urteil vom 5.3.2002, Rs. C-515/99 (Reisch u.a.), sowie dem das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz betreffenden Urteil vom 15.5.2003, Rs. C-300/01 (Salzmann), wurde diese Rechtsprechung fortgeführt und klar gestellt, dass diese Rechtsauffassung auch für Regelungen gilt, die den Erwerb unbebauter Baugrundstücke betreffen.

Die Gefahr der diskriminierenden Anwendung zwischen EU-Ausländern und Inländern (s. Rs. Konle, Rz 41 und Rs. Salzmann, Rz 46) sieht der EuGH bei einer Vorschrift, die dem Erwerber den Beweis für die künftige Nutzung des zu erwerbenden Grundstückes auferlegt (und somit) den zuständigen Behörden einen weiten Beurteilungsspielraum lässt, der einem freien Ermessen sehr nahe kommen kann.

Mit diesen Urteilen war klar gestellt, dass die für den bisherigen Grundverkehr typischen Prognoseentscheidungen – zumindest soweit diese den Baugrundstücksverkehr betrafen – gegen die Kapitalverkehrsfreiheit verstoßen.

Sowohl in der Judikatur des VfGH (VfSlg 16239) als auch in der Literatur (s. Schneider, Die „Konle“-Entscheidung des EuGH und ihre Auswirkungen auf das österreichische Grundverkehrsrecht, ZfV 2002/2; Herzig, Grundverkehr und Europäisches Gemeinschaftsrecht, WBI 1999, 395ff (398)) wurde allerdings die Rechtsauffassung vertreten, dass ein vorheriges Genehmigungsverfahren im land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr nicht gegen die Kapitalverkehrsfreiheit verstößt.

Auf Grund eines vom Verwaltungsgerichtshof beantragten Vorabentscheidungsersuchens (EU 2001/0017-1) sprach der EuGH im Urteil vom 23.9.2003, C-452/01, Rs. Ospelt, im zweiten Spruchpunkt aus, „Art. 73b EGV sowie die Art. 73c, 73d, 73f und 73g EGV (jetzt Art. 57 bis 60 EG) verwehren es nicht, dass der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke von der Erteilung einer vorherigen Genehmigung, wie sie das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz vorsieht, abhängig gemacht wird. Sie verbieten es jedoch, dass diese Genehmigung in jedem Fall versagt wird, wenn der Erwerber die betreffenden Grundstücke nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet und im Betrieb seinen Wohnsitz hat.“

Begründend führte der EuGH diesbezüglich aus, das vorherige Genehmigungsverfahren diene im landwirtschaftlichen Grundverkehr nicht nur einem Informationsbedürfnis, sondern solle gewährleisten, dass die Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke nicht die Einstellung ihrer Bewirtschaftung oder eine Nutzung, die ihre dauerhafte Verwendung für die Bedürfnisse der Landwirtschaft gefährden könnte, zur Folge hat. Unter diesen Umständen sei ein System der vorherigen Genehmigung im Grundsatz nicht zu beanstanden.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass nach Ansicht des EuGH zwar beim Baugrundstücksverkehr ein vorheriges Genehmigungsverfahren gegen die Kapitalverkehrsfreiheit verstößt, nicht aber beim land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr.

3 b) Die Rechtsprechung des VfGH zum Selbstbewirtschaftungserfordernis im land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr

Im Erkenntnis vom 15.12.2004, G 79-81/04-13, hat der VfGH Teile des Tiroler Grundverkehrsgesetzes, und zwar die Bestimmungen betreffend das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung beim Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke, wegen Verletzung des Gleichheitssatzes aufgehoben. Dem Erkenntnis war ein von Amts wegen eingeleitetes Gesetzesprüfungsverfahren vorangegangen. Darin legte der VfGH seine Bedenken wie folgt dar:

„Verstößt eine gesetzliche Bestimmung des nationalen Rechts gegen unmittelbar anwendbares Gemeinschaftsrecht, dann wird sie in Fällen mit Gemeinschaftsrechtsbezug verdrängt. Die nationalen Normen sind dann so zu lesen, als ob die verdrängte Bestimmung nicht vorhanden wäre; es ist also der gemeinschaftsrechtskonforme nationale Regelungstext anzuwenden. In allen anderen Fällen ist die nationale Norm in ihrer Gesamtheit anzuwenden.

Die Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind den Bestimmungen des (Vorarlberger) Grundverkehrsgesetzes 1993, LGBl. 61 idF LGBl. 85/1997, das der Entscheidung zugrunde lag, vergleichbar. Auch im Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 ist für den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke unter anderem die Selbstbewirtschaftung durch die Erwerberin oder den Erwerber Voraussetzung für die Genehmigung des Rechtsgeschäftes, abgesehen von Ausnahmen, die in den vorliegenden Fällen nicht gegeben sind.

In den diesen Beschwerden zugrunde liegenden Fällen ist die Ungleichbehandlung von inländischen Staatsbürgern im Verkehr mit land- bzw. forstwirtschaftlichen Grundstücken ohne gemeinschaftsrechtlichen Bezug nicht unmittelbar aus der nationalen Norm ersichtlich. Die Ungleichbehandlung wird erst durch den Anwendungsvorrang des Gemeinschaftsrechtes sichtbar.

Der EuGH sprach im Urteil Ospelt aus, dass es die Art. 57 bis 60 EG verbieten, die Genehmigung des Erwerbes landwirtschaftlicher Grundstücke in jedem Fall zu versagen, wenn die Erwerberin oder der Erwerber diese nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet und im Betrieb seinen Wohnsitz hat.

Der EuGH hat damit klargestellt, dass in Fällen, in denen – wie im Fall Ospelt – ein gemeinschaftsrechtlicher Bezug besteht, aufgrund des Anwendungsvorranges die Bestimmungen, die für die konstitutive Genehmigung des Rechtsgeschäftes in jedem

Fall die Selbstbewirtschaftung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes (und die Residenzpflicht) der Erwerberin oder des Erwerbers voraussetzen, nicht anzuwenden sind.

Der VfGH geht vorläufig mit der belangten Behörde davon aus, dass sämtliche Voraussetzungen des § 6 Abs. 1 TGVG 1996 beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken vorliegen müssen, damit das Rechtsgeschäft die konstitutive grundverkehrsbehördliche Genehmigung erhält; . . .

Dies dürfte aber beim Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken mit rein innerstaatlichem Sachverhalt dazu führen, dass selbst dann, wenn die Erwerberin oder der Erwerber erklärt, dass die fachgemäße Bewirtschaftung durch einen Dritten gesichert ist und auch der Veräußerer das landwirtschaftliche Grundstück nicht selbst bewirtschaftet hat, in jedem Fall die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu versagen ist; auch beim Erwerb von forstwirtschaftlichen Grundstücken dürfte mangels Selbstbewirtschaftung bei gesicherter Bewirtschaftung durch einen Dritten die Genehmigung in jedem Fall zu versagen sein. Dies unabhängig davon, ob die Erwerberin oder der Erwerber eine natürliche Person oder eine Gesellschaft ist.

Besteht aber beim Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ein gemeinschaftsrechtlicher Bezug, dürfte aufgrund des Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechts jedenfalls wegen mangelnder Selbstbewirtschaftung bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (bei landwirtschaftlichen Grundstücken auch mangels Residenz) die Genehmigung des Erwerbs nicht untersagt werden.

Dies dürfte dazu führen, dass bei Sachverhalten ohne Gemeinschaftsbezug beim Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zur Erlangung der konstitutiven grundverkehrsbehördlichen Genehmigung strengere Voraussetzungen erfüllt werden müssen, und daher in vielen Fällen, im Gegensatz zu Sachverhalten bei denen ein gemeinschaftsrechtlicher Bezug besteht, der Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke auf Grund der in Prüfung gezogenen Bestimmungen überhaupt nicht möglich sein dürfte (s. Fuih, 'Der österreichische Grundverkehr in der Europäischen Union', ZUV 2 96, 12 [16]).

Der VfGH vermag für die Ungleichbehandlung rein interner innerstaatlicher Grundverkehrsgeschäfte mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken gegenüber solchen mit gemeinschaftsrechtlichen Bezug eine sachliche Rechtfertigung nicht zu erkennen. Er hegt daher das Bedenken, dass die in Prüfung gezogenen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 gegen das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verstoßen.“

Im aufhebenden Erkenntnis stellt der VfGH fest: „Das im Prüfungsbeschluss geäußerte Bedenken, dass bei rein innerstaatlichen Sachverhalten bei Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zur Erlangung der konstitutiven grundverkehrsbehördlichen Genehmigung strengere Voraussetzungen erfüllt werden müssen, als bei Sachverhalten mit gemeinschaftsrechtlichem Bezug (aufgrund des Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechts) trifft zu.

Der VfGH vermag dafür keine sachliche Rechtfertigung zu finden; eine solche wurde von der Tiroler Landesregierung auch nicht behauptet.“

4. Zu den Änderungen beim land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr

Der EuGH (Urteil Ospelt, Rz 50, 51) erachtet das Gebot der Selbstbewirtschaftung nicht generell als unzulässig, sondern betont, dass diese Genehmigungsvoraussetzung „nicht in jedem Fall“ im Hinblick auf die mit dem Vorarlberger Grundverkehrsgesetz verfolgten, im Allgemeininteresse liegenden Ziele erforderlich sei.

Unzulässig sei die Genehmigungsvoraussetzung der Selbstbewirtschaftung jedenfalls dann, wenn „das Grundstück, das veräußert wird, zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht von dem Eigentümer, sondern von einem Landwirt als Pächter bewirtschaftet wird“ und der neue „Eigentümer, der den Betrieb ebenfalls nicht bewirtschaften und nicht auf dem Grundstück wohnen würde, sich (...) verpflichtet hat, die Bedingungen der Bewirtschaftung des Grundstückes durch denselben Pächter beizubehalten“.

Der EuGH geht zwar von der Möglichkeit einer gemeinschaftsrechtskonformen Interpretation des beanstandeten § 5 Abs. 1 lit. a Vorarlberger Grundverkehrsgesetz – eine im Wesentlichen gleich lautende Bestimmung stellt auch § 4 Abs. 2 Z 1 Bgld. GVG dar – auf Grund des Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechts aus. Für rein interne innerstaatliche Grundverkehrsgeschäfte mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sieht allerdings der VfGH eine unsachliche Ungleichbehandlung gegenüber Rechtsgeschäften mit Gemeinschaftsbezug.

Mit der nun geplanten Regelung soll insbesondere dieser Rechtsprechung des EuGH als auch des VfGH Rechnung getragen werden und es daher in Hinkunft möglich sein, ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück zu erwerben, wenn

- dem öffentlichen Interesse zur Sicherung des Nutzungszwecks land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke unter verstärkter Berücksichtigung von ökologischer Verträglichkeit und Multifunktionalität Rechnung getragen wird und

- der Erwerber glaubhaft macht, dass dadurch das zu erwerbende Grundstück der weiteren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen wird.

Damit kann auch zukünftig sichergestellt werden, dass möglichen Rechtserwerben die Genehmigung versagt wird, die eine kontinuierliche Weiterbewirtschaftung nicht glaubhaft machen können, ohne dass eine Ungleichbehandlung zwischen Rechtsgeschäften mit und ohne Gemeinschaftsrechtsbezug erfolgt.

Insbesondere wird damit der Auffassung des EuGH Rechnung getragen, dass das vorherige Genehmigungsverfahren im land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr nicht nur einem Informationsbedürfnis dienen, sondern auch gewährleisten soll, dass die Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke nicht die Einstellung ihrer Bewirtschaftung oder eine Nutzung, die ihre dauerhafte Verwendung für die Bedürfnisse der Land- und Forstwirtschaft gefährden könnte, zur Folge hat. Unter diesen Umständen sei gemäß dieser Rechtsprechung ein System der vorherigen Genehmigung im Grundsatz nicht zu beanstanden.

Auf die Bestimmungen hinsichtlich der möglichen Erteilung von Auflagen, Vorschreibung einer Kautions und der Verwaltungsstrafen ist hinzuweisen.

5. Zu den Änderungen im Baugrundstücksverkehr

Auf Grund der obzitierten Rechtsprechung des EuGH zum Baugrundstücksverkehr bieten sich für dessen Regelung nur zwei Alternativen an: Zum einen kann an Stelle eines vorherigen Genehmigungsverfahrens ein Erklärungsverfahren vorgesehen werden; zum anderen wäre der ersatzlose Entfall der Regelungen über den Verkehr mit Baugrundstücken denkbar.

Der Entwurf sieht an Stelle der bisherigen Genehmigungspflicht bei Rechtserwerben von Baugrundstücken generell ein Erklärungsverfahren vor.

Das Wesen eines Erklärungsverfahrens liegt darin, dass die Behörde den Inhalt einer Erklärung des Rechtserwerbers bloß formell, nicht materiell prüfen darf (vgl. Schneider, Die „Konle“-Entscheidung des EuGH und ihre Auswirkungen auf das österreichische Grundverkehrsrecht, ZfV 2000, 2ff). Dies bedeutet, dass in Zukunft die Behörde die Erklärungen zwar dahingehend prüfen darf, ob sie vollständig sind, nicht aber, ob die Erklärungen – insbesondere jene, deren Richtigkeit zum Zeitpunkt der Abgabe nur prognostiziert werden können (z.B. die Erklärung, das Baugrundstück als Hauptwohnsitz zu nutzen) – richtig oder glaubhaft sind.

Mit dem Erklärungsverfahren ist aber dennoch weiterhin eine Kontrolle im Sinne der Zielsetzungen des § 1 Abs. 1 Z 2 gewährleistet, da bei einer später nachgewiesenen

Nichterfüllung der ursprünglichen Erklärung Sanktionen seitens der Behörde ergriffen werden können.

6. Zu den einzelnen Bestimmungen

§ 1

Insbesondere hinsichtlich der aktuellen Rechtsprechung betreffend den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke wird die diesbezügliche Zielsetzung des Gesetzes zur Sicherung des Nutzungszwecks land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke unter verstärkter Berücksichtigung von ökologischer Verträglichkeit und Multifunktionalität festgelegt.

Weiters ist dazu festzuhalten, dass die derzeitige Entwicklung im Bereich der Nutzung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke einerseits von Erfolgen im Produktivitätsbereich geprägt ist, denen andererseits jedoch – zunehmend – vor allem ökologische Probleme und zahlreiche Betriebsaufgaben gegenüberstehen (Rückgang der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im Burgenland von 38.306 auf 11.753 und bei Haupterwerbsbetrieben von 13.619 auf rund 3.100 seit 1970). Das gegenwärtige System ist für die soziale Lage vieler land- oder forstwirtschaftlicher Familien, für die Volkswirtschaft und für die ökologische Situation von Boden-, Gewässer- und Tierschutz mit hohen Belastungen verbunden – welche Fehlentwicklungen auch das derzeitige System von Ausgleichszahlungen bislang nicht verhindert konnte.

Auch im Lichte zahlreicher Tierseuchen und -skandale (BSE-Rinder, Dioxin-Eier, Hormon-Kälber, salmonellenvergiftetes Fleisch, Antibiotika-Schweine, Maul- und Klauenseuchenskandal, Vogelgrippe, Gammel-Fleisch etc.) – gewiss keine Einzelphänomene, sondern ebenso teilweiser Ausdruck der Strukturprobleme in der Landwirtschaft – liegt die Fortschreibung eines noch weiteren Auseinanderdriftens ökonomischer und ökologischer Erfordernisse nicht nahe.

Vor dem Hintergrund des parallel dazu verlaufenden Prozesses eines stetigen Rücklaufs intakter, klein- und mittelbetrieblicher bei einem gleichzeitig damit einhergehenden Wachstum großbetrieblicher, industrialisierter Agrarstrukturen auch im Burgenland sind daher für eine nachhaltig positive Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft die Zielsetzungen schwerpunktmäßig in Richtung Gewährleistung des öffentlichen Interesses zur nachhaltigen Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen von bester Qualität und einer ökologisch intakten Natur auszuweiten. Insbesondere ist der Gleichklang mit den raumplanungsrechtlichen Grundsätzen und Zielen herzustellen bzw. diesbezügliche Aushöhlungstendenzen weitestgehend hintanzuhalten – § 1 Abs. 2 Z. 8 Bgld. Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 18/1969, zuletzt geändert mit LGBl. Nr. 7/2005,

sieht vor: „Die Erhaltung einer lebensfähigen Land- und Forstwirtschaft ist sicherzustellen. Hierbei ist diese so zu entwickeln, dass sie in der Lage ist, die nachhaltige Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen von bester Qualität zu gewährleisten und eine ökologisch intakte Natur zu erhalten. Dafür sind ausreichende bewirtschaftbare Flächen für eine dauerhafte land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu sichern und die Verbesserung der Agrarstruktur unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte anzustreben.“

In diesem Sinne sind daher im Grundverkehrsgesetz adäquate sowie geeignete Regelungen bzw. eine dem entsprechende Zielsetzung vorzusehen, die einerseits ausreichende, bewirtschaftbare Flächen für eine dauerhafte land- und forstwirtschaftliche Nutzung und andererseits die Einbeziehung ökologischer gleichwie zukunftsorientiert multifunktionaler Gesichtspunkte zur Verbesserung und nachhaltig sinnvollen Weiterentwicklung der Agrarstrukturen im Burgenland sichern.

§ 2:

Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist regelmäßig darin als erfüllt anzusehen, wenn sie einerseits auf eine Hervorbringung und Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse mit Hilfe der Naturkräfte oder andererseits auf das Halten von Nutztieren zur Zucht, Mastung oder Gewinnung tierischer Erzeugnisse gerichtet ist (Abs. 1). Auf die korrespondierend dazu erforderliche Glaubhaftmachung hinsichtlich der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung (§ 4 Abs. 2 Z. 1) vor Erwerb des land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes wird hingewiesen.

Weiters ist die Definition der land- und forstwirtschaftlichen Grundstückseigenschaft den diesbezüglichen Bestimmungen gemäß dem Burgenländischen Raumplanungsgesetz i.d.g.F. in Einklang zu bringen, s. im Abs. 2.

Abs. 3: Hinsichtlich der Zieldefinition im § 1 dieses Gesetzes ist die ökologische Schwerpunktsetzung im Sinne einer verträglichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung insbesondere als konzentrierter Ansatz betreffend Herstellung von Nahrungsmitteln und anderen landwirtschaftlichen Erzeugnissen auf der Grundlage möglichst naturnaher Produktionsmethoden und unter Einbeziehung der Erkenntnisse der Ökologie zu verstehen (möglichste Vermeidung des Einsatzes von Pestiziden, chemische Wachstumsförderer, chemisch-synthetische Düngemittel, Gentechnik etc.).

Multifunktionalität der Land- und Forstwirtschaft (Abs. 4) meint mehr als die Produktion von Nahrungsmitteln und Gewährleistung der Ernährungssicherheit in qualitativer und quantitativer Hinsicht. Sie bezieht sich insbesondere auch auf

- die Produktion von nachwachsenden Rohstoffen hinsichtlich vermehrter Erzeugung regenerativer Energien,
- die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft,
- die Gesunderhaltung unserer Lebensgrundlagen (Boden, Wasser etc.) und deren nachhaltige Nutzung durch naturnahe Landwirtschaft mit einer artgerechten Tierhaltung (Aufrechterhaltung der Stabilität des Ökosystems),
- Vorhalt von Ausgleichsregionen zu Ballungsräumen sowie
- Beiträge zur Gestaltung des sozialen Lebens, der Besiedelung und der Funktionsfähigkeit des ländlichen Raums.

Um Auslegungsschwierigkeiten über das Vorliegen eines Großbetriebes zu vermeiden, ist durch die Anknüpfung an die Verpflichtung zur Buchführung nach der Bundesabgabenordnung eine eindeutige Zuordnungsmöglichkeit der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im Rahmen dieses Gesetzes gewährleistet (Abs. 5). Grundsätzlich gilt nach diesen bundesgesetzlichen Bestimmungen für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb, dass dessen Wert zum 1. Jänner eines Jahres 150.000.- Euro überstiegen haben muss – wovon Forstbetriebe in der Größenordnung ab etwa 150 ha, Getreidebaubetriebe ab etwa 100 ha und Weinbaubetriebe ab etwa 50 ha umfasst sind.

§ 3:

Die Änderungen ergeben sich auf Grund der Neufassung des EG-Vertrages.

§ 4:

Gemäß eingefügter Z 5 und Z 6 im § 4 Abs. 1 soll in Zukunft auch der Erwerb von Gesellschafts- bzw. Vermögensanteilen dann genehmigungspflichtig sein, wenn land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Eigentum einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, eingetragenen Erwerbsgesellschaften, Personengesellschaften des Handelsrechts, Stiftungen, Privatstiftungen oder Fonds stehen. Damit soll verhindert werden, dass die Genehmigungspflicht von Rechtsgeschäften durch Gesellschaftskonstruktionen umgangen wird. Der Erwerb von Gesellschafts- bzw. Vermögensanteilen soll nicht dazu führen, dass dadurch die Ziele des Grundverkehrsrechts im Bereich land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke vereitelt werden können. Solche Vorgänge sollen daher einer Prüfung durch die Grundverkehrsbehörde unterliegen.

Die Genehmigungs- bzw. Untersagungs Voraussetzungen für den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke (s. im Abs. 2 Z 1 und Abs. 3 Z 2) sind insbesondere hinsichtlich der aktuellen Rechtsprechung entsprechend anzupassen. Vor allem für den Rechtserwerb an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist es erforderlich, dass sämtliche Genehmigungsvoraussetzungen des § 4 Abs. 2 Z 1 erfüllt sind. Damit wird hinsichtlich der Zielsetzungen des Gesetzes betreffend den Rechtserwerb an

land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sichergestellt, dass ausreichend bewirtschaftbare Flächen für eine dauerhafte land- und forstwirtschaftliche Nutzung gesichert werden und die Verbesserung der Agrarstruktur unter verstärkter Berücksichtigung ökologischer und multifunktionaler Gesichtspunkte gewährleistet ist. Weiters werden hinsichtlich der Zielsetzungen des Gesetzes die Bestimmungen im bisherigen Abs. 3 angepasst und betreffend Bildung oder Vergrößerung von land- und forstwirtschaftlichen Großbetrieben dem korrespondierenden Regelungszweck entsprechend auf Eigenjagden erstreckt (s. Abs. 3 Z 3).

§ 5:

Die bisherige Erlaubnis zur Genehmigung bei kleineren landwirtschaftlichen Grundstücken bis 0,2 ha Größe, die lediglich zur gartenmäßigen Bewirtschaftung geeignet sind oder auch im Zusammenhang mit Bauflächen, wird aus Gründen der Zweckmäßigkeit sowie der Vereinfachung und Reduzierung des Verwaltungs- und damit Kostenaufwandes durch den Entfall der Genehmigungspflicht in diesen Fällen ersetzt.

§ 6:

Es liegt im Interesse des Verkäufers hinsichtlich seiner berücksichtigungswürdigen persönlichen oder wirtschaftlichen Gründe, die verpflichtende Namhaftmachung aller Personen, die Interesse für das Rechtsgeschäft haben, durch die Landwirtschaftskammer und die Gemeinde festzulegen.

§§ 9, 10:

Die Änderungen zum bisherigen Rechtsbestand im 3. Abschnitt des Grundverkehrsgesetzes sind insbesondere auf Grund der gemeinschaftsrechtlich bedingten Umstellung von einem Genehmigungsmodell auf ein Erklärungsmodell notwendig geworden.

Die Erklärung ist von Österreichern und EU- bzw. EWR-Ausländern für Rechtserwerbe gemäß § 7 nur bei Erwerben in Vorbehaltsgemeinden, bei den übrigen Ausländern bei Erwerben in allen Gemeinden des Burgenlandes bei der Grundverkehrsbehörde oder der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, abzugeben.

§ 14:

Wenn die Durchsetzung einer Auflage oder die Frist für die Verpflichtete oder den Verpflichteten aufgrund von Umständen, die ohne ihr oder sein Verschulden eingetreten sind, eine unbillige Härte bedeuten würde, soll die Bescheidaufhebung bzw. Fristverlängerung keine Ermessensentscheidung, sondern von der Grundverkehrsbehörde zwingend durchzuführen sein.

§ 16 Abs. 2:

Der Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften erließ am 1. Dezember 2005 das Urteil in der Rechtssache C- 213/04. Dieser Rechtssache liegt ein Vorabentscheidungsersuchen des Obersten Gerichtshofs zugrunde, das das Verhältnis der im Vorarlberger Grundverkehrsgesetz für den Grundverkehr mit bebauten Baugrundstücken vorgesehenen Nichtigkeitsautomatik zur gemeinschaftsrechtlich gewährleisteten Kapitalverkehrsfreiheit hinterfragt.

Nach der für die Vorlagefrage maßgeblichen Rechtslage bedurften Rechtserwerbe an bebauten Baugrundstücken keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn der Rechtserwerber der Grundverkehrs-Landeskommission oder der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, eine schriftliche Erklärung über den Erwerb und die geplante Nutzungsform abgab. Wurde diese Erklärung nicht innerhalb von zwei Jahren abgegeben, so sah § 29 Abs. VGVG die rückwirkende Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts vor (vgl. § 7 VGVG, LGBl. Nr. 61/1993 in der Fassung des Landesgesetzblatts LGBl. Nr. 29/2000).

In der Sache selbst wiederholt der EuGH zunächst seine bisherige Rechtsprechung zur Frage der Vereinbarkeit von derartigen – per se die Kapitalverkehrsfreiheit beschränkenden – Anmeldeerfordernissen mit der Kapitalverkehrsfreiheit und führt aus, dass das vorliegende Erklärungsverfahren grundsätzlich nicht zu beanstanden wäre (vgl. Rs C-163/94, C-165/94 und C-250/94 Sanz de Lera u.a., Slg. 1995, I-4821, Rn. 27; Rs C-302/97, Konle, Slg. 1999, I-3099, Rn. 46f und C-300/01, Salzmann, Slg. 2003, I-4899, Rn. 50).

Im vorliegenden Fall stehe jedoch nicht das im VGVG vorgesehene Erklärungsmodell als solches auf dem Prüfstand. Vielmehr gelte es zu beurteilen, ob die Sanktionsmaßnahme, die für den Fall der verspäteten Abgabe der geforderten Erklärung vorgesehen sei, geeignet sei, die Erreichung der verfolgten Ziele zu gewährleisten, und nicht über das hinausgehe, was hierzu erforderlich ist. Dabei ruft der Gerichtshof in Erinnerung, dass zur Sicherstellung der raum- und siedlungsplanerischen Ziele ein Anmeldeverfahren grundsätzlich auch mit der nachträglichen Verhängung strenger Sanktionsmaßnahmen verbunden werden könne (vgl. die oz. Rs im Fall Salzmann, Rn. 51). Gleichzeitig vertritt er jedoch die Auffassung, dass eine Regelung, die wegen der Nichterfüllung eines bloßen Formerfordernisses automatisch die rückwirkende Rechtsunwirksamkeit eines Grundverkehrsgeschäfts vorsehe, in keinem angemessenen Verhältnis zu dem im vorliegenden Fall verfolgten Allgemeininteresse stehe. Durch eine solche Maßnahme sei den Behörden nämlich schon bei einer lediglich verspätet eingebrachten Erklärung die Möglichkeit einer materiellen Prüfung des Grundverkehrsgeschäfts verwehrt. Nach Ansicht des Gerichtshofs wäre es aber ausreichend, die verspätete Abgabe der Erklärung mit einer Geldbuße zu ahnden oder es etwa dem Antragsteller

zu ermöglichen, die Gründe für die Verspätung zu erläutern bzw. der Behörde die Möglichkeit einzuräumen, unter bestimmten Voraussetzungen auch eine verspätete Erklärung anzunehmen. Die zu beurteilende Sanktion könne daher nicht als unerlässlich angesehen werden, um die Einhaltung der Verpflichtung zur Abgabe der Erklärung über den Grundverkehrserwerb sicherzustellen.

§ 17 Abs. 2 des Burgenländischen Grundverkehrsgesetzes 1995 entspricht der vom EuGH beanstandeten Regelung des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes und wird diese Bestimmung nunmehr an die obzit. Judikatur des EuGH angepasst.

§§ 20, 22, 23:

Die in den angeführten Bestimmungen vorgesehenen Änderungen ergeben sich auf Grund der Änderung der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, die im Zusammenhang mit der Novelle der Exekutionsordnung 2000 steht.

§§ 25, 26, 27:

Bisher entscheidet bei Rechtserwerben durch ausländische Staatsangehörige die Grundverkehrslandeskommission als einzige Instanz. Soweit dadurch ausländische Staatsangehörige aus EU- und EWR-Staaten in den Fällen der Gleichbehandlung mit Inländern durch die Abkürzung des Instanzenzuges benachteiligt werden, erscheint dies mit dem Diskriminierungsverbot unvereinbar (vgl. Schneider, Handbuch österreichisches Grundverkehrsrecht, S 347).

Weiters hat der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte in seinem Urteil im Fall Eisenstecken gegen Österreich die Ungültigkeit des österreichischen Vorbehalts zu Art. 6 EMRK festgestellt. Auf Grund der danach ergangenen Rechtsprechung des VfGH wäre es auch erforderlich, die derzeitige Bestimmung hinsichtlich der Grundverkehrslandeskommission zu ändern, da diese die Durchführung (volks)öffentlicher mündlicher Verhandlungen in jedem Fall ausschließt und somit in verfassungswidriger Weise gegen Art. 6 Abs. 1 EMRK verstößt.

Nunmehr ist im grundverkehrsbehördlichen Verfahren in 1. Instanz die Grundverkehrsbezirkskommission sowie als Berufungsbehörde der UVS anstelle der Grundverkehrslandeskommission vorgesehen. Mit diesen Bestimmungen wird eine verfassungskonforme Neuregelung geschaffen und ist die unmittelbare Anfechtbarkeit von erstinstanzlichen Entscheidungen der Grundverkehrsbezirkskommissionen bzw. von deren Vorsitzenden beim Unabhängigen Verwaltungssenat gewährleistet.

Im Sinne einer entsprechend ausreichenden Berücksichtigung der verschiedentlich zu vertretenden Interessen ist die Einbindung der jeweiligen Mitglieder sowie

Ersatzmitglieder in den Grundverkehrsbezirkskommissionen hinsichtlich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke bzw. der Baugrundstücke zu adaptieren und wie geändert vorzusehen.