

NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 (NÖ GVG 2007)

6800-0	Stammgesetz Blatt 1-20	88/06	2006-09-26
6800-1	1. Novelle Blatt 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 12a, 14	76/08	2008-09-11
6800-2	2. Novelle Blatt 7, 9	139/09	2009-11-30
6800-3	3. Novelle Blatt 3, 5, 12	87/11	2011-06-20

6800-3

20. Juni 2011

0

Der Landtag von Niederösterreich hat am 14. April 2011 beschlossen:

Änderung des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007

Das NÖ Grundverkehrsgesetz 2007, LGBl. 6800, wird wie folgt geändert:

- 1. Im § 3 Z. 1 wird im vorletzten Satz nach der Wortfolge "als dieses" das Wort "nicht" eingefügt.*
- 2. Im § 5 Z. 5 wird nach der Wortfolge "zwischen Ehegatten" und nach der Wortfolge "mit Ehegatten" jeweils die Wortfolge "oder eingetragenen Partnern" und nach der Wortfolge "deren Ehegatten" die Wortfolge "oder deren eingetragenen Partnern" eingefügt.*
- 3. Im § 5 Z. 6 wird nach dem Wort "Ersparnisse" die Wortfolge "oder nach rechtskräftiger Auflösung oder Nichtigerklärung der eingetragenen Partnerschaft zwischen den seinerzeitigen eingetragenen Partnern zur Aufteilung des partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens und der partnerschaftlichen Ersparnisse" eingefügt.*
- 4. Im § 18 Z. 1 wird nach dem Wort "Ehegatten" die Wortfolge "oder eingetragenen Partnern" eingefügt.*
- 5. Im § 18 Z. 2 wird nach dem Wort "Ehegatten" die Wortfolge "oder eingetragenen Partnern" und nach dem Wort "Ehe" die Wortfolge "oder eingetragener Partnerschaft" eingefügt.*
- 6. Im § 18 Z. 3 wird nach dem Wort "Ersparnisse" die Wortfolge "oder nach rechtskräftiger Auflösung oder Nichtigerklärung der eingetragenen Partnerschaft zwischen den seinerzeitigen eingetragenen Partnern*

zur Aufteilung des partnerschaftlichen Gebrauchs-
vermögens und der partnerschaftlichen Ersparnisse“
eingefügt.

Der Präsident:
Penz

Der Landeshauptmann:
Pröll

Der Landesrat:
Pernkopf

6800-3

20. Juni 2011

0a

Inhaltsverzeichnis

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

- § 1 Ziele
- § 2 Geltungsbereich
- § 3 Begriffsbestimmungen

2. Abschnitt: Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

- § 4 Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte
- § 5 Ausnahmen
- § 6 Genehmigungsvoraussetzungen

3. Abschnitt: Behörden und Verfahren im land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr

- § 7 Zuständigkeiten
- § 8 Grundverkehrslandeskommission
- § 9 Grundverkehrsbehördliche Ortsvertretung
- § 10 Antrag
- § 11 Verfahren vor der Bezirksverwaltungsbehörde
- § 12 Verfahren vor der Grundverkehrslandeskommission
- § 13 Gang der öffentlichen mündlichen Verhandlung
- § 14 Verfahren, ob ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt

4. Abschnitt: Rechtserwerb durch ausländische Personen

- § 15 Gleichstellung
- § 16 Verordnungsermächtigung der Landesregierung
- § 17 Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte
- § 18 Ausnahmen
- § 19 Genehmigungsvoraussetzungen

5. Abschnitt: Behörden und Verfahren beim Rechtserwerb durch ausländische Personen

- § 20 Zuständigkeiten
- § 21 Grundverkehrskommission für ausländische
Personen
- § 22 Antrag
- § 23 Verfahren vor dem Amt der Landesregierung
- § 24 Verfahren vor der Grundverkehrskommission für
ausländische Personen

6. Abschnitt: Gemeinsame Bestimmungen

- § 25 Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung
- § 26 Zulässigkeit der grundbücherlichen Eintragung
- § 27 Unwirksamkeit der Eintragung
- § 28 Rückabwicklung

7. Abschnitt: Zwangsversteigerungen

- § 29 Verständigung der Bezirksbauernkammer und der
Behörde
- § 30 Verfahren bei Zuschlagserteilung
- § 31 Erneute Versteigerung
- § 32 Verfahren bei Überboten
- § 33 Entscheidung der Grundverkehrsbehörden

8. Abschnitt: Freiwillige Feilbietung

- § 34 Freiwillige Feilbietung

9. Abschnitt: Feststellungsklage

- § 35 Feststellungsklage

**10. Abschnitt: Bedingungen, Auflagen und
Verwaltungsabgaben**

§ 36 Bedingungen und Auflagen

§ 37 Verwaltungsabgaben

**11. Abschnitt: Straf-, Übergangs- und
Schlussbestimmungen**

§ 38 Strafbestimmungen, Nutzungsverbot

§ 39 Übergangsbestimmungen

§ 40 Schlussbestimmungen

1. Abschnitt Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziele

Ziel des Gesetzes ist

1. die Erhaltung, Stärkung und Schaffung einer **leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft** entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes Niederösterreich;
2. die Erhaltung, Stärkung und Schaffung eines **wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes**;
3. die **Beschränkung von Rechtserwerben** an Grundstücken **durch ausländische Personen**.

§ 2 Geltungsbereich

Dieses Gesetz gilt für **Rechtsgeschäfte unter Lebenden** über den **Erwerb von Rechten** an

1. land- und/oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, sowie an den dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienenden Wohngebäuden und Wirtschaftsbauwerken oder Teilen dieser Bauwerke;
2. allen Grundstücken sowie an Bauwerken oder Teilen von Bauwerken, wie Wohnungen, wenn ausländische Personen Rechte erwerben.

§ 3 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als:

1. **Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke:**

Grundstücke, die

- a) im Flächenwidmungsplan als Grünland/Land- und Forstwirtschaft oder als Grünland/Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen oder
- b) im vereinfachten Flächenwidmungsplan als Grünland gewidmet sind,

wenn sie gegenwärtig zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören oder land- oder forstwirtschaftlich genutzt sind. Dabei ist die Beschaffenheit oder die Art ihrer tatsächlichen Verwendung maßgebend. Die Aussetzung der land- oder forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung eines Grundstückes, Betriebes oder Bauwerkes beendet die Eigenschaft als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück solange nicht, als dieses *nicht* rechtmäßig einem anderen Zweck zugeführt wird.

Keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke sind Grundstücke, die im Eisenbahnbuch eingetragen sind.

2. **Landwirte oder Landwirtinnen** (im Voll-, Zu- oder Nebenerwerb):

- a) wer einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern oder Dienstnehmerinnen bewirtschaftet und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreitet oder
- b) wer nach Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaft-

lichen Dienstnehmern oder Dienstnehmerinnen bewirtschaften und daraus den eigenen und den Lebensunterhalt der Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreiten will, wenn

- o diese Absicht durch ausreichende Gründe belegt und
- o aufgrund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten glaubhaft gemacht werden können.

3. **Land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb:**

jede selbständige wirtschaftliche Einheit, mit der land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke in der Absicht nachhaltiger Gewinnerzielung bewirtschaftet werden.

4. **Interessenten oder Interessentinnen:**

- a) **Landwirte oder Landwirtinnen**, die bereit sind, anstelle des Rechtserwerbers oder der Rechtserwerberin ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über *die vertragsgegenständliche Liegenschaft* abzuschließen, wenn sie glaubhaft machen, dass die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer oder die Verkäuferin (Verpächter oder Verpächterin und dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist;
- b) der **NÖ landwirtschaftliche Förderungsfonds** und die **Land- und Forstwirtschaftliche Bodenkredit- und Grunderwerbsgenossenschaft für Niederösterreich reg.Gen.m.b.H.**, wenn durch Vorverträge oder verbindliche Angebote nachgewiesen wird, dass *die vertragsgegenständliche Liegenschaft* an Landwirte oder Landwirtinnen weitergegeben wird und die sonstigen in lit.a angeführten Bedingungen erfüllt werden.

5. **Wirtschaftlich gesunder land- oder forstwirtschaftlicher Grundbesitz:**

Grundbesitz, welcher zumindest zur Abdeckung des

Eigenbedarfs an land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen dient, dessen Bewirtschaftung zumindest kostendeckend ist und der in seinem Ausmaß den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes Niederösterreich entspricht.

6. **Ausländische Personen:**

- a) natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen;
- b) juristische Personen, die ihren satzungsgemäßen Sitz im Ausland haben oder deren Gesellschaftskapital bzw. Anteile am Vermögen (wie Aktien, Stammeinlagen und ähnliche Rechte) sich überwiegend in ausländischem Besitz befinden;
- c) eingetragene Personengesellschaften, deren Gesellschaftsvermögen sich überwiegend in ausländischem Besitz befindet;
- d) Vereine, deren Mitglieder in der Mehrheit ausländische Personen sind, oder
- e) Stiftungen, Fonds und ähnliche juristische Personen, deren Vermögen oder Erträge nach dem Stiftungs- oder Fondszweck überwiegend ausländischen Personen zukommen oder deren Verwaltung ausschließlich oder überwiegend ausländischen Personen obliegt.

2. Abschnitt Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

§ 4

Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

- (1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück

betreffen, **bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung**, wenn sie zum Gegenstand haben:

1. Die Übertragung des **Eigentumsrechtes**;
 2. die Einräumung des **Fruchtgenussrechtes**;
 3. die **Bestandgabe** oder sonstige Überlassung der land- oder forstwirtschaftlichen Bodennutzung auf Flächen von über 2 ha;
 4. Die **Verpachtung** einer Fläche bis 2 ha, wenn durch diese Verpachtung das Gesamtausmaß von 2 ha verpachteter Fläche überschritten wird.
- (2) Andere Rechtsgeschäfte über land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn durch sie derselbe wirtschaftliche Zweck erreicht wird, wie durch ein in Abs. 1 angeführtes Rechtsgeschäft (**Umwegungsgeschäfte**).

§ 5 Ausnahmen

Eine **Genehmigung** des Rechtsgeschäftes nach § 4 ist **nicht erforderlich**, wenn

1. Eigentum nach den §§ 13 oder 15 des **Liegenschaftsteilungsgesetzes**, BGBl.Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 112/2003, übertragen wird;
2. das Rechtsgeschäft ausschließlich die Einräumung von Geh-, Fahr-, Bringungs- und Leitungsrechten, Wald- oder Weidedienstbarkeiten, Forstnutzungsrechten oder Gebäudedienstbarkeiten zum Inhalt hat;
3. durch das Rechtsgeschäft **Miteigentum** nach § 830 ABGB aufgehoben oder die Miteigentumsquote bei aufrecht bleibender Miteigentümerschaft abgeändert wird;
4. das land- oder forstwirtschaftliche Grundstück
 - a) für Zwecke der Hoheitsverwaltung oder
 - b) für öffentliche Verkehrsanlagen (Eisenbahnen, Straßen, Kanäle, Hafenanlagen, Seilbahnen und dgl.) oder

- c) für die Errichtung von Kraftwerksbauten, elektrischer Anlagen oder Leitungen oder für die Errichtung von Anlagen zur Versorgung mit Erd- oder Leuchtgas oder zur Weiterleitung dieser Produkte

benötigt wird und dies von der nach den Verwaltungsvorschriften zuständigen Behörde bestätigt wird;

5. das Rechtsgeschäft **zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern** oder **Verwandten** oder **Ver Schwägerten** in gerader Linie, zwischen Geschwistern oder mit Ehegatten oder *eingetragenen Partnern* von Geschwistern, weiters zwischen **Onkeln** und **Tanten** einerseits sowie **Neffen** und **Nichten** und deren Ehegatten *oder deren eingetragenen Partnern* andererseits abgeschlossen wird;
6. das Rechtsgeschäft innerhalb von zwei Jahren nach rechtskräftiger **Scheidung, Nichtigerklärung** oder **Auflösung der Ehe** zwischen den seinerzeitigen Ehegatten zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens oder der ehelichen Ersparnisse *oder nach rechtskräftiger Auflösung oder Nichtigerklärung der eingetragenen Partnerschaft zwischen den seinerzeitigen eingetragenen Partnern zur Aufteilung des partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens und der partnerschaftlichen Ersparnisse* abgeschlossen wird;
7. das katastrale **Flächenausmaß** des Grundstückes, bei mehreren Grundstücken einer vertragsgegenständlichen Liegenschaft die katastrale Gesamtfläche aller aneinander angrenzenden land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke, 3.000 m² nicht übersteigt und diese Tatsache gegenüber dem Gericht durch eine eidesstattliche Erklärung oder öffentliche Urkunde nachgewiesen wird;
8. die Agrarbehörde mit Bescheid
 - a) Rechte gemäß § 4 Abs. 1 des NÖ landwirtschaftlichen Förderungsfonds- und Siedlungsgesetzes, LGBl. 6645, zugeteilt hat;
 - b) gemäß § 42 des Flurverfassungs-Landesgesetzes 1975 (FLG), LGBl. 6650, festgestellt hat, dass ein Flurbereinigungsübereinkommen zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich ist.

§ 6 Genehmigungsvoraussetzungen

- (1) Die Grundverkehrsbehörde hat einem Rechtsgeschäft die **Genehmigung** zu erteilen, wenn das land- oder forstwirtschaftliche Grundstück
 1. zum **Zweck des Wohnbaues** oder zur **Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben** bestimmt ist, es sei denn, dass das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung des Grundstückes das Interesse an der neuen Verwendung offenbar überwiegt, mehr Grundflächen als notwendig in Anspruch genommen werden oder die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundfläche erheblich erschwert oder unmöglich gemacht wird;
 2. zum Zweck der **Errichtung oder Vergrößerung einer gewerblichen, industriellen oder bergbaulichen Anlage** bestimmt ist, es sei denn, dass mehr Grundflächen als notwendig in Anspruch genommen werden. Die Zweckbestimmung ist durch eine Bescheinigung der Wirtschaftskammer für Niederösterreich glaubhaft zu machen oder
 3. nicht Bestandteil eines der Hauptsache nach land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, sondern **Nebenbestandteil eines anderen Zwecken dienenden Unternehmens** ist, sofern durch das Rechtsgeschäft über das ganze Unternehmen oder den ganzen Besitz einheitlich verfügt wird.
- (2) Die Grundverkehrsbehörde hat einem Rechtsgeschäft die **Genehmigung** zu erteilen, wenn es dem allgemeinen Interesse an der **Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes** nicht widerspricht. Soweit ein solches Interesse nicht besteht, ist die Genehmigung auch dann zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem Interesse an der **Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes** nicht widerspricht.

schaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht. Die Genehmigung ist insbesondere nicht zu erteilen, wenn

1. der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin kein Landwirt oder keine Landwirtin ist und zumindest ein **Interessent oder eine Interessentin** vorhanden ist;
2. das Interesse an der **Stärkung oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe** das Interesse an der Verwendung aufgrund des vorliegenden Vertrages überwiegt;
3. Gründe zur Annahme vorliegen, dass eine **ordnungsgemäße Bewirtschaftung** des land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks **nicht zu erwarten** ist oder dass dieses ohne wichtigen Grund der **land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen** wird oder
4. die **Gegenleistung** den **ortsüblichen Verkehrswert** ohne ausreichende Begründung **erheblich übersteigt**.

3. Abschnitt Behörden und Verfahren im land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr

§ 7 Zuständigkeiten

- (1) Grundverkehrsbehörde 1. Instanz ist die **Bezirksverwaltungsbehörde**, in deren Sprengel die vertragsgegenständlichen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke liegen. Liegen sie in mehreren Sprengeln, richtet sich die Zuständigkeit danach, in welchem Sprengel sie zum Großteil liegen.
- (2) Grundverkehrsbehörde 2. Instanz ist die **Grundverkehrslandeskommission** beim Amt der Landesregierung.

§ 8 Grundverkehrslandeskommission

- (1) Die Grundverkehrslandeskommission **besteht aus**
 1. einem oder einer von der Landesregierung zu bestellenden rechtskundigen Bediensteten des Amtes der Landesregierung als Vorsitzenden oder Vorsitzende;
 2. einem oder einer von der Landesregierung zu bestellenden rechtskundigen Bediensteten des Amtes der Landesregierung als Berichterstatter oder Berichterstatterin;
 3. einem oder einer von der Landesregierung nach Anhörung des Präsidenten oder der Präsidentin des Oberlandesgerichtes zu bestellenden Richter oder Richterin;
 4. drei von der NÖ Landes-Landwirtschaftskammer zu bestellenden Personen.
- (2) Ist die Grundverkehrslandeskommission zur Entscheidung gemäß § 6 Abs. 1 Z. 1 berufen, hat ihr ein **weiteres Mitglied** anzugehören, das von der Landesregierung zu bestellen ist. Das Mitglied hat dem Gemeinderat einer niederösterreichischen Gemeinde anzugehören. Die Bestellung hat unter Berücksichtigung des Stärkeverhältnisses der im Landtag vertretenen Parteien nach Anhörung der Landtagsklubs zu erfolgen.
- (3) Ist die Grundverkehrslandeskommission zur Entscheidung gemäß § 6 Abs. 1 Z. 2 berufen, hat ihr ein **weiteres Mitglied** anzugehören, das von der Wirtschaftskammer für Niederösterreich zu bestellen ist.
- (4) Die Mitglieder der Grundverkehrslandeskommission sind in Ausübung ihres Amtes an **keine Weisungen** gebunden. *Die Grundverkehrslandeskommission muss die Landesregierung auf Verlangen über alle Gegenstände ihrer Geschäftsführung informieren.*
- (5) Für jedes Mitglied ist ein **Ersatzmitglied** zu bestellen. Die Mitglieder (Ersatzmitglieder) haben vor Beginn

ihrer Tätigkeit dem oder der Vorsitzenden die gewissenhafte und unparteiische Ausübung ihres Amtes zu geloben. Ihre Bestellung gilt für die Dauer von fünf Jahren. Sie darf von der Landesregierung widerrufen werden, wenn die Mitglieder (Ersatzmitglieder) ihren Aufgaben nicht nachkommen können, insbesondere bei Krankheit oder dauernder Verhinderung.

- (6) Das Amt eines Mitgliedes (Ersatzmitgliedes) der Grundverkehrslandeskommission ist ein **Ehrenamt**. Den Mitgliedern (Ersatzmitgliedern) gebührt der Ersatz der notwendigen Reisekosten sowie eine Aufwandsentschädigung, die durch Verordnung der Landesregierung festzusetzen ist. Die Höhe der Aufwandsentschädigung beträgt höchstens das Zweifache der Tagesgebühr gemäß § 152 der Dienstpragmatik der Landesbeamten 1972, LGBl. 2200.
- (7) Die Geschäfte der Grundverkehrslandeskommission sind vom Amt der Landesregierung zu führen.
- (8) Gegen Entscheidungen der Grundverkehrslandeskommission ist **kein ordentliches Rechtsmittel** zulässig.

§ 9

Grundverkehrsbehördliche Ortsvertretung

- (1) Der **Gemeinderat** hat nach jeder Gemeinderatswahl mindestens eine Person als **Ortsvertreter** oder **Ortsvertreterin** zu **bestellen**. Diese muss mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut und Landwirt oder Landwirtin sein.
- (2) Der Ortsvertreter oder die Ortsvertreterin hat die Grundverkehrsbehörden und Bezirksbauernkammern bei der Ermittlung von Interessenten oder Interessentinnen und des ortsüblichen Verkehrswertes zu unterstützen.
- (3) Die Gemeinde hat diese Aufgabe im **eigenen Wirkungsbereich** zu besorgen.

§ 10 Antrag

- (1) Der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin muss innerhalb von **drei Monaten** ab Vertragsabschluss bei der Bezirksverwaltungsbehörde **schriftlich** um Genehmigung ansuchen. Der Antrag darf innerhalb dieser Frist auch von einer anderen Vertragspartei gestellt werden.
- (2) Die Vertragsparteien sind bereits **vor Errichtung einer Urkunde** berechtigt, ein Ansuchen im Sinne des Absatzes 1 zu stellen. In diesem Fall muss der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung alle für die Beurteilung wesentlichen Umstände des Rechtsgeschäftes, sowie die Zustimmung aller Vertragsparteien enthalten.
- (3) Der Behörde sind alle zur Beurteilung erforderlichen **Unterlagen** und **Informationen** zur Verfügung zu stellen, insbesondere
 1. die Urkunde über das Rechtsgeschäft;
 2. Angaben über die im Flächenwidmungsplan für das Grundstück festgelegte Widmung;
 3. Angaben über den Gegenstand des Rechtsgeschäftes und die Gegenleistung;
 4. Angaben über die künftige Nutzung des Geschäftsgegenstandes und
 5. Angaben über die persönlichen Verhältnisse des Rechtserwerbers oder der Rechtserwerberin.
- (4) Für den Antrag ist ein durch Verordnung der Landesregierung festgelegtes **Formular** zu verwenden. Die Landesregierung darf durch Verordnung die Bereitstellung weiterer Unterlagen und Informationen vorsehen, wenn dies zur Wahrung der öffentlichen Interessen gemäß § 1 Z. 1 und 2 erforderlich ist.

§ 11

Verfahren vor der Bezirksverwaltungsbehörde

- (1) Die **Bezirksverwaltungsbehörde** hat im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 den **Bezirksbauernkammern**, in deren Bereich die vertragsgegenständlichen Grundstücke liegen, die in § 10 Abs. 3 Z. 1 bis 5 genannten Informationen zu übermitteln.
- (2) Die **Bezirksverwaltungsbehörde** hat im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß § 6 Abs. 2 den **Gemeinden** und den **Bezirksbauernkammern**, in deren Bereich die vertragsgegenständlichen Grundstücke liegen, eine **Kundmachung** zu übermitteln, in der die Art des Rechtsgeschäftes und folgende Angaben enthalten sind:
1. *Name und Adresse des Veräußerers oder der Veräußerin gem. § 4 Abs. 1 Z. 1 - 4;*
 2. Grundstücksnummer;
 3. Katastralgemeinde;
 4. Flächenausmaß;
 5. kalendermäßige Angabe des Endes der Anmeldefrist.

Den Bezirksbauernkammern sind darüber hinaus die in § 10 Abs. 3 Z. 2 bis 5 genannten Informationen und auf ihr Verlangen die Urkunde über das Rechtsgeschäft (§ 10 Abs. 3 Z.1) zu übermitteln.

- (3) Die **Anmeldefrist** beträgt drei Wochen und beginnt mit dem Tag der Übermittlung der Kundmachung an die Bezirksbauernkammer.
- (4) Die **Gemeinden** haben ihrem **Ortsvertreter** oder ihrer **Ortsvertreterin unverzüglich** eine Kopie der Kundmachung zu übermitteln.
- (5) Die **Kundmachung** ist von der Gemeinde und der Bezirksbauernkammer **unverzüglich** mit dem Hinweis ortsüblich zu **verlautbaren**, jedenfalls aber während der Anmeldefrist an der Amtstafel anzuschlagen, dass innerhalb der Anmeldefrist jede Person bei der Bezirksbauernkammer ihr Interesse am Erwerb schriftlich oder niederschriftlich anmelden kann.

Weiters ist darauf hinzuweisen, dass bei der Bezirksverwaltungsbehörde Einsicht in die Urkunde über das Rechtsgeschäft genommen werden kann.

- (6) Gleichzeitig mit der Anmeldung ist die Interessenteneigenschaft glaubhaft zu machen und sind insbesondere Angaben darüber zu machen, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer oder die Verkäuferin (Verpächter oder Verpächterin und dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist. Der **Interessent** oder die **Interessentin** hat nach ordnungsgemäßer Anmeldung im weiteren Verfahren die Stellung einer **Partei** gemäß § 8 AVG.
- (7) Die **Bezirksbauernkammer** hat
 1. im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 der Bezirksverwaltungsbehörde innerhalb von zwei Wochen ab Einlangen der Verständigung nach § 11 Abs.1 eine **begründete Stellungnahme** zu übermitteln, wenn nach ihrer fachlichen Beurteilung das Rechtsgeschäft den Bestimmungen des § 6 widerspricht;
 2. im Fall einer Antragstellung auf Genehmigung nach § 6 Abs. 2 der Bezirksverwaltungsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf der Anmeldefrist
 - a) alle bei ihr rechtzeitig eingelangten **Interessentenanmeldungen** vorzulegen und
 - b) eine **begründete Stellungnahme** zu übermitteln, wenn nach ihrer fachlichen Beurteilung das Rechtsgeschäft den Bestimmungen des § 6 widerspricht.
- (8) Langt bei der Bezirksverwaltungsbehörde **keine Verständigung** gemäß Abs. 7 ein, hat sie das Rechtsgeschäft zu genehmigen. Gegen diesen Bescheid ist kein ordentliches Rechtsmittel zulässig, wenn keine Bedingungen oder Auflagen gemäß § 36 vorgeschrieben werden.
- (9) Langt bei der Bezirksverwaltungsbehörde **eine Verständigung** gemäß Abs. 7 ein, hat sie weitere Ermittlungen durchzuführen. Der Bezirksbauernkammer ist eine Ausfertigung des Bescheides zuzustellen.

- (10) *Die in den Abs. 5 und 7 geregelten Aufgaben der Bezirksbauernkammer sind im übertragenen Wirkungsbereich zu besorgen. Sie unterliegt dabei den Weisungen der Landesregierung.*

§ 12

Verfahren vor der Grundverkehrslandeskommision

- (1) Die Grundverkehrslandeskommision ist von dem oder der Vorsitzenden einzuberufen. Die **Anberaumung** der **Verhandlung** und die Verständigung der Parteien haben unmittelbar durch den Vorsitzenden oder die Vorsitzende derart zu erfolgen, dass zwischen der Zustellung der Verständigung und der Verhandlung ein Zeitraum von zwei Wochen liegt. In dringenden Fällen darf diese Frist bis auf acht Tage abgekürzt werden.
- (2) Die Grundverkehrslandeskommision ist **beschlussfähig**, wenn der oder die Vorsitzende, das Mitglied aus dem Richterstand und zwei weitere Mitglieder anwesend sind.
- (3) Die Grundverkehrslandeskommision entscheidet **nach öffentlicher mündlicher Verhandlung** unter Zuziehung der Parteien.
- (4) Von der Zuziehung der Parteien darf jedoch abgesehen werden, wenn:
1. Parteienanträgen stattgegeben wird, welchen nicht andere Parteienanträge entgegenstehen, sofern dadurch die Rechte dritter Personen nicht berührt werden;
 2. das Parteienbegehren wegen offenkundiger Unzulässigkeit, Unzuständigkeit oder wegen Versäumung der gesetzlichen Frist zurückzuweisen ist;
 3. der Bescheid behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde unterer Instanz zurückverwiesen wird.

§ 13
Gang der öffentlichen mündlichen
Verhandlung

- (1) Der Verhandlung ist der von der Bezirksverwaltungsbehörde festgestellte und von der Grundverkehrslandeskommission nötigenfalls ergänzte Sachverhalt zugrunde zu legen.
- (2) Zunächst hat der **Berichterstatter** oder die **Berichterstatterin** einen **Vortrag** zu erstatten. Danach ist der Gegenstand durch Entgegennahme der Parteienerklärungen, Einvernahme der Zeugen und eingehende Erörterung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse klarzustellen. Vor dem Eingehen in die Hauptsache ist über die Zuständigkeit der Grundverkehrslandeskommission und andere Fragen verfahrensrechtlicher Art zu verhandeln und zu entscheiden.
- (3) **Niederschriften** über die Vernehmung der Parteien oder von Zeugen *oder Zeuginnen* sowie die Gutachten der Sachverständigen dürfen **nur verlesen** werden, **wenn**
 1. alle anwesenden Parteien zustimmen;
 2. die Vernommenen in der Zwischenzeit gestorben sind oder ihr Aufenthalt unbekannt ist;
 3. ihr persönliches Erscheinen wegen ihres Alters, wegen Krankheit oder Gebrechlichkeit oder wegen entfernten Aufenthaltes oder aus anderen erheblichen Gründen nicht verlangt werden kann;
 4. die in der mündlichen Verhandlung Vernommenen in wesentlichen Punkten von ihren früheren Aussagen abweichen oder
 5. Zeugen *oder Zeuginnen*, ohne dazu berechtigt zu sein, oder die Parteien die Aussage verweigern.
- (4) Der oder die Vorsitzende hat die **Verhandlung** zu **schließen**, wenn er oder sie den Gegenstand für genügend geklärt hält.

- (5) Wenn eine **Verhandlung** nicht geschlossen werden kann, ist sie zu **vertagen**. Wenn es die Grundverkehrslandeskommission für erforderlich hält, darf sie ergänzende Ermittlungen durch ein abgeordnetes Mitglied der Grundverkehrslandeskommission oder durch die Bezirksverwaltungsbehörden anordnen.
- (6) Die **Beratung** und **Abstimmung** erfolgt **unter Ausschluss** der **Parteien**. Nach Besprechung des Verhandlungsergebnisses hat zunächst der Berichtserstatter oder die Berichtserstatterin einen Antrag zu stellen. Gegen- und Abänderungsanträge sind zu begründen. Die Anträge sind in der von dem oder der Vorsitzenden zu bestimmenden Reihenfolge zur Abstimmung zu bringen.
- (7) Kein Mitglied der Grundverkehrslandeskommission darf die **Abstimmung** über einen zur Beschlussfassung gestellten Antrag verweigern. Der Berichtserstatter oder die Berichtserstatterin gibt die Stimme zuerst, der oder die Vorsitzende zuletzt ab. Nach dem Berichtserstatter oder der Berichtserstatterin stimmt das Mitglied aus dem Richterstand und sodann die übrigen Mitglieder ab. Als Entscheidung oder Beschluss gilt jene Meinung, für welche die Mehrheit oder, bei Stimmengleichheit, der oder die Vorsitzende gestimmt hat.
- (8) Über die Verhandlung ist eine **Verhandlungsschrift** aufzunehmen. Diese muss die Namen der anwesenden Mitglieder, des Schriftführers oder der Schriftführerin, der Sachverständigen, der Parteien und ihrer Vertretung enthalten und die wesentlichsten Vorkommnisse der Verhandlung beurkunden.
- (9) Über die **Beratung** ist ein **abgesondertes Protokoll** zu führen, das außer der Benennung der Anwesenden alle gestellten Anträge mit der wesentlichen Begründung in kurzer Fassung und das Ergebnis der

Abstimmung zu enthalten hat. Den Parteien steht die Einsicht in das Beratungsprotokoll nicht zu (§ 17 Abs. 3 AVG).

- (10) Verhandlungsschrift, Beratungsprotokoll und schriftliche Erledigungen der Grundverkehrslandeskommision sind von dem oder der Vorsitzenden zu unterfertigen.

§ 14

Verfahren, ob ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt

- (1) Die Entscheidung, **ob ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vorliegt**, steht nach Anhörung der Bezirksbauernkammer und der zuständigen Gemeinde der Bezirksverwaltungsbehörde zu.
- (2) *Gegen Bescheide gemäß Abs. 1 steht der Bezirksbauernkammer ein Berufungsrecht zu.*

4. Abschnitt

Rechtserwerb durch ausländische Personen

§ 15

Gleichstellung

Die **Bestimmungen** dieses Gesetzes über den Rechtserwerb durch ausländische Personen **gelten nicht für**

1. **Staatsangehörige**, die aufgrund des Völker- oder Gemeinschaftsrechtes österreichischen Staatsangehörigen gleichgestellt sind und
2. **juristische Personen und eingetragene Personengesellschaften, Vereine, Stiftungen oder Fonds** in Ausübung der Niederlassungsfreiheit, in Ausübung des freien Dienstverkehrs oder in Ausübung der Kapitalverkehrsfreiheit, soweit sie sich auf

eine im EG-Vertrag oder im Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) genannten Freiheiten berufen, und sie diesen Umstand gegenüber dem Grundbuchgericht eidesstattlich erklären, sofern eine solche gleichwertige Erklärung nicht schon in der Vertragsurkunde enthalten ist. Für die eidesstattliche Erklärung ist ein durch Verordnung der Landesregierung festgelegtes Formular zu verwenden.

§ 16

Verordnungsermächtigung der Landesregierung

Die Landesregierung darf unter Berücksichtigung des Völker- und Gemeinschaftsrechtes mit **Verordnung** jene **Staaten** anführen, deren Angehörige österreichischen Staatsangehörigen jedenfalls **gleichgestellt** sind und deren Rechtserwerbe nicht unter die Bestimmungen des 4. Abschnittes fallen.

§ 17

Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

- (1) Unter Lebenden geschlossene Rechtsgeschäfte bedürfen der **grundverkehrsbehördlichen Genehmigung**, wenn sie folgende Rechtserwerbe durch ausländische Personen zum Gegenstand haben:
1. **Eigentumsrecht**;
 2. **Fruchtgenussrecht, Gebrauchsrecht**, Dienstbarkeit der Wohnung oder jede sonstige Überlassung, die dem Benützer oder der Benützerin eine ähnliche rechtliche oder tatsächliche Stellung einräumt, wie einem Eigentümer oder einer Eigentümerin oder einem Dienstbarkeitsberechtigten oder einer Dienstbarkeitsberechtigten;
 3. **Baurecht** oder Recht, auf fremdem Grund ein Bauwerk zu errichten, oder das Eigentum an diesem zu übertragen.

- (2) Andere Rechtsgeschäfte bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn durch sie derselbe wirtschaftliche Zweck erreicht wird, wie durch ein in Abs. 1 angeführtes Rechtsgeschäft (**Umgebungsgeschäfte**).

§ 18 Ausnahmen

Eine **Genehmigung** des Rechtsgeschäftes nach § 17 ist **nicht erforderlich**, wenn

1. das Rechtsgeschäft mit **Ehegatten** oder *eingetragenen Partnern* als gemeinsame Erwerber abgeschlossen wird und einer von ihnen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder gemäß § 15 gleichgestellt ist;
2. das Rechtsgeschäft zwischen **Ehegatten** oder *eingetragenen Partnern* nach mindestens 10-jähriger Ehe oder *eingetragener Partnerschaft*, Verwandten in gerader Linie oder Geschwistern abgeschlossen wird; beruht die Verwandtschaft auf Adoption, muss sie seit mehr als zehn Jahren bestehen;
3. das Rechtsgeschäft innerhalb von zwei Jahren nach rechtskräftiger **Scheidung**, Nichtigerklärung oder Auflösung der Ehe zwischen den seinerzeitigen Ehegatten zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens oder der ehelichen Ersparnisse oder *nach rechtskräftiger Auflösung oder Nichtigerklärung der eingetragenen Partnerschaft zwischen den seinerzeitigen eingetragenen Partnern zur Aufteilung des partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens und der partnerschaftlichen Ersparnisse* abgeschlossen wird;
4. Eigentum nach den §§ 13 oder 15 des **Liegenschaftsteilungsgesetzes**, BGBl.Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 112/2003, übertragen wird.

§ 19 Genehmigungsvoraussetzungen

Die Behörde darf einem Rechtserwerb durch ausländische Personen die **Genehmigung** nur **erteilen**, wenn

1. **staatspolitische** oder sonstige **öffentliche Interessen** nicht beeinträchtigt werden,
2. der Erwerber oder die Erwerberin (§ 3 Z. 6 lit.a)
 - a) nicht durch ein inländisches Gericht wegen einer oder mehrerer mit Vorsatz begangener **strafbarer Handlungen** rechtskräftig zu einer 6 Monate übersteigenden Freiheitsstrafe verurteilt worden ist,
 - b) nicht durch ein inländisches Gericht wegen eines **Finanzvergehens** rechtskräftig zu einer Freiheitsstrafe verurteilt worden ist und
3. a) am Rechtserwerb ein volkswirtschaftliches bzw. wirtschaftliches, soziales oder kulturelles **Interesse des Landes** oder einer niederösterreichischen **Gemeinde** besteht oder
 - b) der Erwerber oder die Erwerberin seit mindestens **zehn Jahren** in Österreich einen **Hauptwohnsitz** hat.

5. Abschnitt Behörden und Verfahren beim Rechtserwerb durch ausländische Personen

§ 20 Zuständigkeiten

- (1) Behörde 1. Instanz ist das **Amt der Landesregierung**.
- (2) Behörde 2. Instanz ist die **Grundverkehrskommission für ausländische Personen** beim Amt der Landesregierung.

§ 21
Grundverkehrskommission für ausländische
Personen

- (1) Die Grundverkehrskommission für ausländische Personen **besteht aus**
1. einem oder einer von der Landesregierung nach Anhörung des Präsidenten oder der Präsidentin des Oberlandesgerichtes zu bestellenden Richter oder Richterin als Vorsitzenden oder Vorsitzende;
 2. einem oder einer von der Landesregierung zu bestellenden rechtskundigen Bediensteten des Amtes der Landesregierung als Berichterstatter oder Berichterstatterin;

3. je einer von der NÖ Landes-Landwirtschaftskammer, der Wirtschaftskammer für Niederösterreich, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich und der NÖ Landarbeiterkammer zu bestellenden Person;
 4. zwei von der Landesregierung nach Anhörung der Interessensvertretungen der Gemeinden gemäß § 119 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000, zu bestellenden Personen.
- (2) Im übrigen gilt § 8 Abs. 4 bis 8 sinngemäß.

§ 22 Antrag

- (1) Der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin muss innerhalb von **drei Monaten** ab Vertragschluss beim Amt der Landesregierung **schriftlich** um Genehmigung ansuchen. Für Ansuchen vor Errichtung einer Urkunde gilt § 10 Abs. 2 sinngemäß.
- (2) Der Behörde ist die Urkunde über das Rechtsgeschäft zur Verfügung zu stellen.
- (3) Für den Antrag ist ein durch Verordnung der Landesregierung festgelegtes **Formular** zu verwenden. Die Landesregierung darf durch Verordnung die Bereitstellung weiterer Unterlagen und Informationen vorsehen, wenn dies zur Wahrung der öffentlichen Interessen gemäß § 1 Z. 3 erforderlich ist.

§ 23 Verfahren vor dem Amt der Landesregierung

- (1) Vor der Entscheidung sind neben der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, folgende **Interessenvertretungen zu hören**:
 1. die **NÖ Landes-Landwirtschaftskammer**, wenn der Rechtserwerb ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betrifft;

2. die **Wirtschaftskammer für Niederösterreich**, wenn durch den Rechtserwerb gewerbliche Interessen berührt werden;
 3. die **Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich** und die **NÖ Landarbeiterkammer**, wenn durch den Rechtserwerb Interessen der Arbeitnehmer oder Arbeitnehmerinnen berührt werden.
- (2) Die in Abs. 1 genannten Stellen haben nach Abgabe einer Stellungnahme im weiteren Verfahren die Stellung einer **Partei** gemäß § 8 AVG.

§ 24

Verfahren vor der Grundverkehrskommission für ausländische Personen

- (1) Im Verfahren sind die Vorschriften der §§ 12 Abs. 1, 3 und 4 und 13 Abs. 1 bis 7 erster und zweiter Satz sowie Abs. 8 bis 10 sinngemäß anzuwenden.
- (2) Die Grundverkehrskommission für ausländische Personen ist bei Anwesenheit des oder der Vorsitzenden sowie vier weiterer Mitglieder **beschlussfähig**. Sie entscheidet mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit gilt der Antrag als abgelehnt.

6. Abschnitt Gemeinsame Bestimmungen

§ 25

Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung

Solange die nach diesem Gesetz erforderliche **Genehmigung nicht** erteilt wurde, darf das zugrundeliegende **Rechtsgeschäft nicht durchgeführt** werden. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden.

Mit der **Versagung** der Genehmigung wird das **Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam**. 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 wird.

§ 26

Zulässigkeit der grundbücherlichen Eintragung

- (1) Ein nach diesem Gesetz genehmigungspflichtiger Rechtserwerb darf im **Grundbuch nur** eingetragen werden, **wenn** dem Grundbuchsgesuch der **rechtskräftige Genehmigungsbescheid** angeschlossen ist. Der Umstand, dass es sich um kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück handelt, ist durch einen Bescheid der Grundverkehrsbehörde *oder öffentliche Urkunde* nachzuweisen. *Ein solcher Nachweis ist nicht zu erbringen, wenn das Gericht mit Sicherheit annehmen kann, dass es sich um kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück handelt.*
- (2) Ist der Erwerber oder die Erwerberin eine juristische Person, eine eingetragene Personengesellschaft, ein Verein, eine Stiftung oder ein Fonds, und handelt es sich dabei nicht um eine ausländische Person im Sinne des § 3 Z. 6, so haben deren statutengemäß zur Vertretung nach außen berufene Organe dem Grundbuchsgericht **eine eidesstattliche Erklärung** darüber abzugeben, sofern eine solche gleichwertige Erklärung nicht schon in der Vertragsurkunde enthalten ist.
- (3) Für die eidesstattliche Erklärung ist ein durch Verordnung der Landesregierung festgelegtes Formular zu verwenden.

§ 27 Unwirksamkeit der Eintragung

- (1) Besteht ein begründeter **Verdacht**, dass eine **Eintragung** eines genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäftes **ohne** eine nach diesem Gesetz erforderliche **Genehmigung** im Grundbuch durchgeführt wurde, hat die **Behörde** von Amts wegen mit **Bescheid** ein **Verfahren** einzuleiten, in dem geprüft wird, ob die nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung für das Rechtsgeschäft vorliegt. Gleichzeitig hat sie den Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin aufzufordern, **binnen vier Wochen** den **Antrag** auf Genehmigung des Rechtserwerbes einzubringen.
- (2) Bescheide nach Abs. 1 sind auf Antrag der Behörde im **Grundbuch anzumerken**.
- (3) Die Anmerkung nach Abs. 2 hat zur **Folge**, dass eine Entscheidung über die Genehmigung auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit äußert, die nach dem Zeitpunkt der Anmerkung bürgerliche Rechte erlangt haben.
- (4) Das Grundbuchsgericht hat die **Eintragung** auf Antrag der Behörde zu **löschen**, wenn
 1. einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die Genehmigung rechtskräftig versagt wird oder
 2. der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin den Antrag gemäß Abs. 1 nicht fristgerecht eingebracht hat.
- (5) Wird einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die Genehmigung rechtskräftig erteilt oder endet ein Verfahren nach Abs. 1 und 2 dahingehend, dass eine Genehmigungspflicht nicht gegeben ist, hat die Behörde dies dem Grundbuchsgericht unverzüglich mitzuteilen; das Gericht hat die **Anmerkung** nach Abs. 2 von Amts wegen zu **löschen**.

§ 28 Rückabwicklung

- (1) Wird eine Eintragung ins Grundbuch nach § 27 Abs. 4 gelöscht und der ihr zugrunde liegende Rechtsvorgang rückabgewickelt, darf der Veräußerer oder die Veräußerin die **Löschung** solcher inzwischen eingetragener **Rechte** verlangen, die nicht im guten Glauben an die Wirksamkeit jener Eintragung, insbesondere nach einer Anmerkung nach § 27 Abs. 2, erworben worden sind.

- (2) Wird ein Rechtsvorgang, der auf Eigentumsübertragung gerichtet ist, durch Versagung der Genehmigung oder durch Unterlassung der fristgerechten Antragstellung gemäß § 25 rechtsunwirksam, darf der Veräußerer oder die Veräußerin die **Rückabwicklung** dem Erwerber oder der Erwerberin gegenüber **verweigern**, wenn er oder sie weder wusste noch wissen musste, dass der Rechtsvorgang einer Genehmigung bedurfte oder dass die Voraussetzungen für die Genehmigung nicht vorgelegen sind.

- (3) Wird die Einverleibung eines Rechtsvorganges nach § 27 Abs. 4 gelöscht und erklärt der Veräußerer oder die Veräußerin, die Rückabwicklung zu verweigern, ist das Grundstück auf Antrag der Behörde oder einer der Vertragsparteien vom Gericht in sinngemäßer Anwendung des § 352 der Exekutionsordnung, RGBI.Nr. 79/1896 in der Fassung BGBl. I Nr. 68/2005, zu **versteigern**. War die Weigerung des Veräußerers oder der Veräußerin nach Abs. 2 berechtigt, erfolgt die Versteigerung auf Rechnung des Erwerbers oder der Erwerberin.

7. Abschnitt Zwangsversteigerungen

§ 29

Verständigung der Bezirksbauernkammer und der Behörde

Das Exekutionsgericht hat die Beschlüsse, mit denen die **Zwangsversteigerung** von Grundstücken gemäß § 3 Z. 1 bzw. von Teilen davon bewilligt oder mit denen die Exekution aufgeschoben oder eingestellt wird, der Bezirksbauernkammer zuzustellen. Die Bezirksbauernkammer ist zur **Befundaufnahme** und Beschreibung der Liegenschaft gemäß § 141 Abs. 3 der Exekutionsordnung zu laden. Die Bezirksbauernkammer ist auch vom Ergebnis der Schätzung zu verständigen. Die Erteilung des Zuschlages ist der Bezirksverwaltungsbehörde zuzustellen.

§ 30

Verfahren bei Zuschlagserteilung

- (1) Das Exekutionsgericht hat den **Zuschlag** unter dem **Vorbehalt** zu erteilen, dass er erst bei Vorliegen der nach diesem Gesetz erforderlichen Genehmigung rechtswirksam wird. Der oder die Meistbietende ist aufzufordern, binnen **vier Wochen** die Entscheidung der Behörde über die Genehmigungspflicht oder die erforderliche **Genehmigung** bei der Behörde zu **beantragen**.
- (2) Entschidet die Behörde, dass der Zuschlag an den Meistbietenden oder die Meistbietende keiner Genehmigung bedarf, erteilt sie die Genehmigung oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach dem Einlangen des Antrages (Abs. 1) bei der zuständigen Behörde ein erstinstanzlicher Bescheid nicht zu, ist der **Beschluss** über die

Erteilung des Zuschlages vom Exekutionsgericht für wirksam zu erklären, **auszufertigen** und zu verlautbaren.

- (3) Wird ein Antrag nach Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt oder kommt dem Exekutionsgericht binnen der in Abs. 2 genannten Frist ein Bescheid der Behörde zu, mit dem die Genehmigung versagt wird, und wird die **Versagung** rechtskräftig, hat das Exekutionsgericht auf Antrag eine **erneute Versteigerung** anzuordnen.
- (4) Die Behörde hat dem Exekutionsgericht den Zeitpunkt des Einlangens eines Genehmigungsantrages gemäß Abs. 1 unverzüglich mitzuteilen und den diesen Antrag erledigenden Bescheid zuzustellen. Weiters hat die Behörde das Exekutionsgericht in der Folge vom Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides oder von der Einleitung eines Berufungsverfahrens und in weiterer Folge von dessen Ausgang jeweils unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
- (5) Wird eine erneute Versteigerung (§ 31) erforderlich, weil der oder die Meistbietende der ersten Versteigerung die Anträge nach Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt hat, sind die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Wiederversteigerung anzuwenden.

§ 31

Erneute Versteigerung

- (1) Für die erneute Versteigerung dürfen als **Bieter** oder **Bieterin** nur Personen **zugelassen** werden, die dem Exekutionsgericht einen rechtskräftigen Bescheid gemäß Abs. 2 oder eine Mitteilung nach Abs. 3 letzter Satz vorlegen.
- (2) Ein **Antrag** auf Zulassung ist innerhalb von **vier Wochen** nach der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins einzubringen. Beruft sich

jemand auf das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes gemäß §§ 5 oder 18, hat die Behörde eine **Zulassungsbestätigung** auszustellen. Die Behörde hat über Anträge ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber binnen zehn Wochen nach dem Einlangen eines vollständigen Antrages zu entscheiden.

- (3) Wird von der Behörde innerhalb dieser Frist keine Entscheidung gefällt, gilt die Zulassung als erteilt. Hierüber hat die Behörde der antragstellenden Person eine zur Vorlage an das Exekutionsgericht geeignete Mitteilung auszustellen, damit sie als Bieter oder Bieterin auftreten kann.
- (4) Zwischen der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins und der Versteigerung muss ein Zeitraum von mindestens **sechs Monaten** liegen.
- (5) Bei der erneuten Versteigerung richtet sich das **geringste Gebot** stets nach § 151 Abs. 1 der Exekutionsordnung, soweit nicht § 30 Abs. 5 anzuwenden ist.
- (6) Treten innerhalb der Frist von vier Wochen (Abs. 2) bei der Behörde keine Person um eine Zulassung auf, hat die Behörde das Exekutionsgericht unverzüglich zu verständigen; dies gilt in gleicher Weise für Anträge auf Ausstellung einer Grundverkehrsbestätigung.
- (7) Im Fall des Abs. 6 oder wenn im erneuten Versteigungsverfahren kein Bieter oder keine Bieterin (Abs. 1) auftritt oder keine gültigen Angebote abgegeben werden, hat das Exekutionsgericht den Beschluss über die **Erteilung des Zuschlages an den Meistbietenden** oder die Meistbietende des ersten Versteigerungstermins für wirksam zu erklären, auszufertigen, zu verlautbaren und die Behörde hieron zu verständigen.

§ 32 Verfahren bei Überboten

- (1) Vor der Verständigung des Erstehers oder der Ersterherin von einem **Überbot** hat das Exekutionsgericht den Überbieter oder die Überbieterin aufzufordern, innerhalb von **vier Wochen** die Entscheidung der Behörde über die Genehmigungspflicht oder die erforderliche Genehmigung bei der Behörde zu **beantragen**.
- (2) Entscheidet die Behörde, dass die Rechtsübertragung an den Überbieter oder die Überbieterin keiner Genehmigung bedarf, erteilt sie die Genehmigung oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb von **vier Monaten** nach dem Einlangen des Antrages (Abs. 1) bei der zuständigen Behörde ein erstinstanzlicher Bescheid der Behörde nicht zu, hat das Exekutionsgericht das **Überbot** dem weiteren **Verfahren zugrunde zu legen**.
- (3) Wird ein Antrag gemäß Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt oder kommt dem Exekutionsgericht binnen der in Abs. 2 genannten Frist ein Bescheid der Behörde zu, mit dem die Genehmigung versagt wird, und wird die Versagung rechtskräftig, hat das Exekutionsgericht das **Überbot zurückzuweisen**.

§ 33 Entscheidung der Grundverkehrsbehörden

Für die Entscheidung der Grundverkehrsbehörden im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gelten die Bestimmungen für den rechtsgeschäftlichen Erwerb. In Verfahren gemäß § 31 Abs. 2 finden jedoch die Bestimmungen des § 6 Abs. 2 Z. 1 und 4 keine Anwendung.

8. Abschnitt Freiwillige Feilbietung

§ 34 Freiwillige Feilbietung

Die Bestimmungen der §§ 25, 26, 27, 28, 29 und 33 sind auf die **freiwillige Feilbietung einer Liegenschaft** (§§ 191ff des Außerstreitgesetzes, BGBl. I Nr. 111/2003 in der Fassung BGBl. I Nr. 8/2006) und die **Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft** (§ 352 der Exekutionsordnung) sinngemäß anzuwenden.

9. Abschnitt Feststellungsklage

§ 35 Feststellungsklage

- (1) Die Landesregierung darf bei dem nach § 81 der Jurisdiktionsnorm, RGebl.Nr. 111/1895 in der Fassung BGBl. I Nr. 120/2005, zuständigen Gericht **Klage auf Feststellung** erheben, dass ein Rechtsgeschäft nichtig ist, vor allem weil es ein Schein- oder Umgehungsgeschäft ist.
- (2) Die Erhebung der Klage ist auf Antrag der Landesregierung im **Grundbuch anzumerken**. Die Anmerkung hat zur **Folge**, dass die gerichtliche Entscheidung auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit äußert, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem der Antrag der Landesregierung auf Anmerkung beim Grundbuchsgericht eingelangt ist, bürgerliche Rechte erlangt haben.

- (3) Wird der Klage stattgegeben, hat das Grundbuchsgericht eine bereits vorgenommene Eintragung des Rechtserwerbs zu **löschen und den früheren Grundbuchsstand wiederherzustellen**; § 28 ist sinngemäß anzuwenden.

10. Abschnitt Bedingungen, Auflagen und Verwaltungsabgaben

§ 36 Bedingungen und Auflagen

- (1) Die Behörde darf die Genehmigung unter **Vorschreibung** von **Bedingungen** und **Auflagen** erteilen, wenn dies zur Sicherung der nach § 1 geschützten Interessen erforderlich ist. Insbesondere darf sie vorschreiben, dass der Erwerber oder die Erwerberin innerhalb einer angemessenen festzusetzenden Frist das erworbene Grundstück dem der Genehmigung zu Grunde liegenden Verwendungszweck zuführen muss. Zur Sicherstellung der Erfüllung einer Auflage darf eine **Kaution** vorgeschrieben werden.
- (2) Die Behörde darf eine Auflage mit Bescheid aufheben oder die Frist zu ihrer Erfüllung verlängern, wenn die Durchsetzung der Auflage oder die Frist für den Verpflichteten oder die Verpflichtete aufgrund von Umständen, die ohne sein oder ihr Verschulden eingetreten sind, eine unbillige Härte bedeuten würde.
- (3) Zur Feststellung, ob die Bedingung oder die Auflage erfüllt oder ob die Erklärung eingehalten wurde, hat der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin auf Verlangen **Auskunft** zu geben.
- (4) Eine **Kaution** ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Erwerbers oder der Erwerberin in einer der wirtschaftlichen Bedeutung

des Rechtserwerbes angemessenen Höhe bis zu 20 % des vereinbarten Entgeltes oder, wenn kein Entgelt vereinbart ist, bis zu 75.000 Euro zu bemessen.

- (5) 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.
- (6) Die **Kaution verfällt** zugunsten des Landes, wenn der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin die Auflage vorsätzlich oder grob fahrlässig nicht erfüllt. Die Behörde hat den Eintritt des Verfalles mit Bescheid festzustellen. Die Kaution ist frei, wenn die Auflage erfüllt ist oder aufgehoben wird.
- (7) Die aus einem Genehmigungsbescheid, einer grundverkehrsbehördlichen Bestätigung oder Zulassungsbewilligung erwachsenen Pflichten des Erwerbers oder der Erwerberin gehen auf die Rechtsnachfolger oder Rechtsnachfolgerinnen über.

§ 37

Verwaltungsabgaben

- (1) Der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin hat für die Durchführung der Amtshandlungen eine **Verwaltungsabgabe** zu entrichten. Im Fall des Eigentumserwerbes, der Einräumung des Fruchtgenussrechtes, der Bestandnahme und der Einräumung oder Übertragung eines Baurechtes ist das Ausmaß nach der Gegenleistung bzw. bei Fehlen einer Gegenleistung nach dem Wert des Vertragsgegenstandes abzustufen. Umfasst der Gegenstand des Rechtsgeschäftes auch Grundstücke, die den Vorschriften dieses Gesetzes nicht unterliegen, hat die Gegenleistung bei der Bemessung der Verwaltungsabgabe insoweit außer Betracht zu bleiben, als sie dem Wert dieser Grundstücke entspricht.

- (2) Eine **Verwaltungsabgabe** ist **nicht** zu **entrichten**,
1. wenn die Agrarbehörde einen Feststellungsbescheid gemäß § 4 Abs. 2 des NÖ landwirtschaftlichen Förderungsfonds- und Siedlungsgesetzes, LGBl. 6645, oder gemäß § 42 des Flurverfassungsgesetzes 1975 (FLG), LGBl. 6650, erlassen hat;
 2. wenn ein nach dem NÖ landwirtschaftlichen Förderungsfonds- und Siedlungsgesetzes, LGBl. 6645, anerkannter **Siedlungsträger** ein Grundstück erwirbt, das unmittelbar zur Gänze oder überwiegend der Erreichung eines Siedlungszweckes dient;
 3. für **Bescheide** gemäß § 14 Abs. 1.

11. Abschnitt Straf-, Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 38 Strafbestimmungen, Nutzungsverbot

- (1) Eine **Verwaltungsübertretung** begeht, wer
1. Anträge gemäß §§ 10, 22, 30 und 32 nicht fristgerecht stellt;
 2. im Antrag, im Verfahren oder in der eidesstattlichen Erklärung nach § 26 Abs. 3 vorsätzlich unwahre oder unvollständige Angaben macht;
 3. auf andere Weise unerlaubt dieses Gesetz umgeht;
 4. ein Grundstück nutzt, obwohl die erforderliche Genehmigung nicht erteilt wurde;
 5. die in Bescheiden über die Erteilung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung oder Bieterbewilligung vorgeschriebenen Auflagen nicht erfüllt (§ 36).

- (2) Die **Verfolgungs-** und **Strafbarkeitsverjährung** beginnt im Falle des Abs. 1 Z. 1 mit der Einbringung des Antrages, sonst mit der Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes.
- (3) Der **Versuch** ist strafbar.
- (4) Sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet, begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer **Geldstrafe** bis € 21.800,-, im Falle der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 3 Wochen zu bestrafen.
- (5) Werden durch die vorzeitige Nutzung Grundverkehrsinteressen verletzt, hat die Grundverkehrsbehörde gegenüber dem Erwerber oder der Erwerberin, ungeachtet des Vorliegens einer Verwaltungsübertretung nach Abs. 1, mit Bescheid ein **Nutzungsverbot** auszusprechen.

§ 39

Übergangsbestimmungen

- (1) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes **anhängigen Verfahren** sind nach der **bisherigen Rechtslage** fortzuführen.
- (2) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestellten Vorsitzenden, Mitglieder und Ersatzmitglieder der Grundverkehrslandeskommission und der Ausländergrundverkehrskommission bleiben bis zum Ablauf ihrer Funktionsperiode im Amt.

§ 40 Schlussbestimmungen

- (1) Dieses Gesetz tritt am 1. Jänner 2007 in Kraft.
- (2) Verordnungen dürfen bereits nach der Kundmachung des Gesetzes erlassen werden. Diese Verordnungen dürfen aber frühestens mit dem im Abs. 1 bezeichneten Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden.
- (3) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das NÖ Grundverkehrsgesetz 1989, LGBl. 6800–3, außer Kraft.

