

Beilage 824/2006 zum kurzschriftlichen Bericht des Oö. Landtags, XXVI. Gesetzgebungsperiode

Bericht

**des Ausschusses für volkswirtschaftliche Angelegenheiten
betreffend das Landesgesetz, mit dem das Oö. Grundverkehrsgesetz
1994 geändert wird
(Oö. Grundverkehrsgesetz-Novelle 2006)**

[Landtagsdirektion: L-254/9-XXVI,
miterl. **Beilage 758/2005**]

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass und Inhalt des Gesetzentwurfs

Das Oö. Grundverkehrsgesetz 1994, LGBl. Nr. 88, wurde zuletzt durch das Landesgesetz LGBl. Nr. 85/2002 novelliert.

Wegen der zwischenzeitigen Rechtsentwicklung, insbesondere auf Grund der jüngsten Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (Rechtssache Ospelt) und des Verfassungsgerichtshofs, der Bezug nehmend auf die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs Teile des § 4 des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 als Inländer diskriminierend und somit verfassungswidrig aufgehoben hat (VfGH G163/04-10 und G 164/04-10), ist eine neuerliche Novellierung des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 erforderlich. Die im sogenannten "grünen" Grundverkehr vorgesehene Selbstbewirtschaftungspflicht kann nicht mehr in jedem Fall aufrecht erhalten werden.

Weiters soll bzw. sollen

- eine geringfügige Anpassung an die geänderte Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art. 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken umgesetzt,
- das für die Gemeinden vorgesehene Stellungnahmeverfahren praxisgerechter gestaltet und
- die Genehmigungspflicht von Mietverträgen für "Drittausländer" auf dingliche Rechtsgeschäfte reduziert werden.

Der vorliegende Gesetzentwurf enthält keine Verfassungsbestimmung. Eine Mitwirkung von Bundesorganen im Sinn des Art. 97 Abs. 2 B-VG ist nicht vorgesehen.

II. Kompetenzgrundlagen

Die Regelungen betreffend den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ("grüner" Grundverkehr), die nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofs (VfSlg. 2658/1954) von vornherein nicht dem Kompetenztatbestand "Zivilrechtswesen" (Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG) zuzurechnen sind, unterliegen der Landeskompentenz gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG (vgl. auch die Klarstellung im Art. VII der Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle 1974, BGBl. Nr. 444).

Durch die Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle, BGBl. Nr. 27/1969, wurden auch Regelungen, die den Grundstücksverkehr für Ausländer verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, vom Kompetenztatbestand des Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG ("Zivilrechtswesen")

ausgenommen und in die Kompetenz der Länder gestellt.

Durch die Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle, BGBl. Nr. 276/1992, wurde den Ländern in weiterer Folge auch die Zuständigkeit zur Erlassung von Bestimmungen, die den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, übertragen.

III. Finanzielle Auswirkungen

Für die Gemeinden:

Die vorgesehene Vereinfachung des Verfahrens bedeutet eine nicht unerhebliche Entlastung für die Gemeinden, weil für die Abgabe einer Stellungnahme und die Beantragung einer mündlichen Verhandlung grundsätzlich kein Beschluss des Gemeindevorstands oder des Stadtsenats mehr erforderlich ist.

Für das Land Oberösterreich:

Im Bereich der Geschäftsstellen der Bezirksgrundverkehrskommissionen kann es zu administrativen Mehrbelastungen kommen. Bei Genehmigungsverfahren im "grünen" Grundverkehr sind nämlich zusätzliche Verfahrensschritte und Erhebungen durchzuführen, wenn die Genehmigungswerber keine Selbstbewirtschaftung hinsichtlich größerer zu erwerbender land- oder forstwirtschaftlicher Grundflächen beabsichtigen. Die Anzahl der zu erwartenden Verfahren und die damit verbundenen Kosten lassen sich aber nur schwer vorhersagen. Gleichzeitig werden die Geschäftsstellen jedoch durch den Entfall von Genehmigungsverfahren für Wohnungsmietverträge von (Dritt-)Ausländern auch wesentlich entlastet. Landesweit werden dadurch rund 800 Genehmigungsverfahren entfallen können.

Für den Bund und die Rechtserwerber sind auf Grund dieser Novelle keine zusätzlichen Kostenbelastungen zu erwarten.

IV. EU-Konformität

Dieser Gesetzentwurf steht mit keinen zwingenden gemeinschaftsrechtlichen Vorschriften im Widerspruch.

Wie bereits eingangs erwähnt, dient die gegenständliche Novelle des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 insbesondere der Anpassung an die jüngste Rechtsentwicklung im Bereich des Gemeinschaftsrechts; auf Grund des Urteils des Europäischen Gerichtshofs vom 23.9.2003 in der Rechtssache Ospelt (Rs C-452/01) ist zwar ein der Verbücherung vorgeschaltetes Genehmigungsverfahren im Bereich des "grünen" Grundverkehrs grundsätzlich mit der Kapitalverkehrsfreiheit vereinbar, allerdings darf diese (grundverkehrsbehördliche) Genehmigung nicht in jedem Fall versagt werden, wenn der Erwerber die betreffenden Grundstücke nicht selbst im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs bewirtschaftet und im Betrieb seinen Wohnsitz hat.

V. Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft

Dieses Landesgesetz hat keine unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer.

B. Besonderer Teil

Zu Art. I Z. 1:

Die Anpassung des Inhaltsverzeichnisses wird auf Grund der Neuformulierung des § 5 notwendig.

Zu Art. I Z. 2:

Durch die Richtigstellung des Verweises werden zwischenzeitlich erfolgte Novellierungen des zitierten Bundesgesetzes berücksichtigt.

Zu Art. I Z. 3 und 16:

Bei zitierten Landesgesetzen soll entsprechend den legislativen Richtlinien auf eine Fundstellenangabe verzichtet werden, sodass bei einer künftigen Novelle des betreffenden Landesgesetzes keine Anpassung mehr erforderlich ist.

Zu Art. I Z. 4:

Durch die Neuformulierung dieses Ausnahmetatbestands soll klargestellt werden, dass nur Eigentumsübertragungen zwischen den jeweiligen Ehegatten oder Lebensgefährten erfasst sind.

Zu Art. I Z. 5 bis 8:

Durch diese Ergänzungen soll die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (Rechtssache Ospelt) nachvollzogen werden und auf die Aufhebung von Teilen des § 4 durch den Verfassungsgerichtshof wegen sogenannter "Inländerdiskriminierung" reagiert werden.

In seinem Urteil vom 23.9.2003, C-452/01, sprach der Europäische Gerichtshof zusammengefasst aus, dass die Bestimmungen über die Kapitalverkehrsfreiheit "es nicht verwehren, dass der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke von der Erteilung einer vorherigen Genehmigung ... 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 Betriebs bewirtschaftet und im Betrieb seinen Wohnsitz hat".

Der genannten Entscheidung ist zwar nicht mit hinreichender Klarheit zu entnehmen, in welchen konkreten Fällen das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung und der Wohnsitznahme nicht dem Gemeinschaftsrecht entspricht (vgl. *Holzer*, Landwirtschaftlicher Grundverkehr und Europarecht, Agrarische Rundschau 1/2004, 32 ff). Entscheidend ist aber die Feststellung, dass das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung nicht "in jedem Fall" zur Zielerreichung erforderlich ist, was bedeutet, dass sie nicht generell unzulässig ist.

Der Europäische Gerichtshof hält in seinem Urteil weiters fest, dass die Ziele eines geregelten Grundverkehrs in gemeinschaftsrechtlich zulässiger Weise ebenso mit der Einräumung von "Vorkaufsmechanismen zugunsten der Pächter" erreichbar sind. Daher soll unter Berücksichtigung der bereits in Grundverkehrsgesetzen anderer Länder bestehenden Interessentenregelungen (vgl. dazu *Schneider*, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht 1996, 182 ff), die als eine Art Vorkaufsmechanismus zu qualifizieren sind, ein entsprechendes Instrument auch für das

oberösterreichische Grundverkehrsrecht geschaffen werden.

Durch den im § 4 Abs. 2 eingefügten Satzteil wird nunmehr die Möglichkeit geschaffen, dass der Rechtserwerber landwirtschaftlicher Flächen anstelle der ordnungsgemäßen Selbstbewirtschaftung eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebs durch Dritte glaubhaft machen kann (z.B. durch ausreichend abgesicherte Pacht- oder Bewirtschaftungsverträge von entsprechender Dauer); diese andere Person muss jedenfalls die Voraussetzungen des § 4 Abs. 3 Z. 1 und 2 erfüllen. Dadurch wird eine Alternative zur - von der Genehmigungsmöglichkeit nach § 4 Abs. 5 abgesehen - verpflichtenden Selbstbewirtschaftung zur Verfügung gestellt, die in Zukunft somit nicht mehr in jedem Fall eine Genehmigungsvoraussetzung für einen Rechtserwerb an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken darstellt.

Macht allerdings der Rechtserwerber die ordnungsgemäße Bewirtschaftung durch eine andere Person glaubhaft (und ist die Genehmigung des Rechtserwerbs nicht bereits wegen eines sonstigen Untersagungsgrundes zu versagen bzw. ist der Rechtserwerb nicht nach § 4 Abs. 5 genehmigungsfähig), hat die Behörde den genehmigungspflichtigen Rechtserwerb von Flächen im Ausmaß von mehr als 5000 m² kundzumachen und den Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds für Oberösterreich zu benachrichtigen; dieser kann dann ebenso wie andere geeignete Interessenten ein verbindliches Kaufanbot für alle verfahrensgegenständlichen genehmigungspflichtigen Flächen zu einem ortsüblichen Preis stellen. Als andere geeignete Interessenten kommen wiederum nur Personen in Betracht, hinsichtlich derer kein Genehmigungshindernis vorliegt und die insbesondere die ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung glaubhaft machen und die Flächen zur Aufstockung ihres Betriebs benötigen. Ein Aufstockungsbedürfnis wird insbesondere dann nicht gegeben sein, wenn die Flächen zur Aufstockung eines Betriebs vorgesehen sind, der bereits die Dimension land- oder forstwirtschaftlichen Großbesitzes aufweist oder wenn der Interessent für die Bewirtschaftung im Rahmen seines Betriebs geeignete Eigenflächen nicht selbst bewirtschaftet, sondern diese z.B. verpachtet hat. Dieses Modell bietet auch aktuellen Pächtern der vom Rechtserwerb betroffenen Grundstücke die Möglichkeit als geeignete Interessenten aufzutreten.

Die Berücksichtigung des Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds für Oberösterreich gründet sich darauf, dass dieser gemäß § 16 des Gesetzes vom 20. März 1970 über das landwirtschaftliche Siedlungswesen (Oö. LSG 1970) auch durch den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke die in § 1 leg.cit. festgelegten Ziele zu erfüllen hat. Diese sind die Schaffung und Erhaltung bäuerlicher Betriebe, deren Erträge allein oder in Verbindung mit einem Nebenerwerb einer bäuerlichen Familie einen angemessenen Lebensunterhalt nachhaltig sichern. Es handelt sich somit um einen sogenannten zweckgebundenen Rechtserwerb.

In der Bekanntmachung der Geschäftsstelle der Bezirksgrundverkehrsbehörde sind der Name des Eigentümers sowie die Grundstücksdaten (Fläche, Grundstücksnummer(n), Katastralgemeinde(n)) - nicht jedoch der Rechtserwerber und die Höhe der Gegenleistung bzw. Art oder Einzelheiten des Rechtsgeschäfts - anzuführen.

Die für die Bekanntmachung normierte Einmonatsfrist beginnt mit dem ersten Tag des Anschlags an der Amtstafel. Es handelt sich um eine materielle Frist. Das bedeutet etwa, dass - abweichend von der Berechnung verfahrensrechtlicher Fristen gemäß § 33 Abs. 3 AVG - der Postenlauf in die Frist eingerechnet wird und eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gemäß § 71 AVG nicht in Frage kommt. Aus verfahrenstechnischen Gründen ist es geboten, diese Frist als Fallfrist zu gestalten.

In seiner Erklärung hat der Interessent gegenüber der Behörde ein

konkretes und verbindliches Angebot zu machen und jenen Betrag zu benennen, den er zu zahlen bereit ist (eine unsubstantiierte Erklärung reicht nicht aus); die Behörde hat in weiterer Folge zu beurteilen, ob es sich dabei mindestens um einen für das betreffende Grundstück ortsüblichen Preis handelt. Darunter wird ein Preis zu verstehen sein, der sich bei wirtschaftlicher Betrachtung am land- oder forstwirtschaftlichen Ertrag orientiert. Als Anhaltspunkt können Preiserfahrungen bezüglich Flächen gleicher Art und Lage dienen. Der ortsübliche Preis bedeutet in diesem Zusammenhang aber nicht, dass das Angebot den Kaufpreis des gegenständlichen Rechtsgeschäfts umfassen muss; Abweichungen nach oben oder unten sind möglich (vgl. dazu *Schneider*, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht 1996, 188 f, und die dort angeführte Judikatur). Selbst ein über dem ortsüblichen Preis liegendes Angebot soll möglich sein, sofern es sich nicht um einen erheblich überhöhten Preis im Sinn des absoluten Versagungsstatbestands des § 4 Abs. 6 handelt. Entscheidend ist aber jedenfalls, dass für den Veräußerer kein Kontrahierungszwang entsteht; es bleibt ihm überlassen, ob er das Rechtsgeschäft mit dem anderen geeigneten Interessenten - der an sein Angebot im Rahmen der zivilrechtlichen Vorgaben, mindestens aber bis ein Monat nach Rechtskraft der Entscheidung der Behörde über den ursprünglichen Rechtserwerb, gebunden ist - abschließt.

Ein Interessent muss auch nachweisen, zum Erwerb in der Lage zu sein. Ein derartiger Nachweis wird jedenfalls durch die Beibringung einer Bankgarantie erbracht. Es gilt aber auch hier der Grundsatz der Unbeschränktheit der Beweismittel.

Die übrigen Genehmigungsvoraussetzungen des "grünen" Grundverkehrs - insbesondere die absoluten Versagungsgründe des § 4 Abs. 6 - bleiben unberührt. Wenn die Voraussetzungen des § 4 Abs. 5 vorliegen, kann ein Rechtserwerb auch bei Vorliegen entsprechender Kaufanbote von anderen geeigneten Interessenten genehmigt werden. In derartigen Fällen wird aber stets zu berücksichtigen sein, dass das Kaufanbot eines geeigneten Interessenten auch ein entsprechendes öffentliches Interesse im Sinn des § 4 Abs. 2 dokumentieren wird.

Verfahren zur Zwangsversteigerung sind ausdrücklich ausgenommen; in Exekutionsverfahren besteht aber ohnedies die Möglichkeit des Mitbietens durch geeignete Erwerber. Bei freiwilliger Feilbietung kommt die Interessentenregelung jedoch zur Anwendung.

Der Entfall der Regelung des "alten" § 5 (Maßnahmen bei Unabwendbarkeit der Übertragung) lässt sich damit begründen, dass der Kreis der potentiellen Erwerber durch den Wegfall des absoluten Versagungsgrundes der mangelnden Selbstbewirtschaftung nunmehr ohnedies sehr viel größer ist und mit der neuen Interessentenregelung ein in wesentlichen Punkten vergleichbares Instrument geschaffen wird. Auch aus verfahrensökonomischer Sicht empfiehlt sich daher die Vermeidung von Doppelgleisigkeiten.

Zu Art. I Z. 9 und 10:

Durch diese Änderungen entfällt die Genehmigungspflicht für rein obligatorische Wohnungsmietverträge von (Dritt-)Ausländern. Diese sind bei einer Dauer von mehr als zehn Jahren genehmigungspflichtig.

Zu Art. I Z. 11 und 12:

Diese Zitat Anpassungen werden auf Grund der Neufassung des § 5 erforderlich.

Zu Art. I Z. 13:

Grund für diese vorgeschlagene Änderung ist das Urteil des EuGH vom 1. Dezember 2005 in der Rechtssache C-213/04 (Burtscher). In dieser Entscheidung beschäftigte sich der EuGH auf Grund einer Vorlagefrage mit § 29 des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes (VGVG). Nach dieser Bestimmung wird das dem Grundeigentumsübergang zugrunde liegende Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam, wenn innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf einer dreimonatigen Frist keine Erklärung gemäß § 7 VGVG abgegeben wird. Diese Bestimmung regelte ein Erklärungsverfahren, demzufolge unter bestimmten Umständen ein genehmigungsfreier Erwerb stattfinden könne, und besagte, dass der Erwerber in diesem Verfahren zu erklären habe, dass das Grundstück bebaut sei, dass er österreichischer Staatsbürger oder gleichgestellter EU- bzw. EWR-Bürger sei, sowie ob der Erwerb zu Ferienzwecken oder nicht zu Ferienzwecken erfolge. Im Ergebnis erachtete der EuGH die Sanktionsmaßnahme der automatischen rückwirkenden Rechtsunwirksamkeit des Grundverkehrsgeschäfts für nicht verhältnismäßig und hielt fest, dass Art. 56 Abs. 1 EG dieser Regelung des VGVG entgegen stünde.

Begründet wurde diese Ansicht mit dem Automatismus der geschilderten Konsequenz; die vorhandene Regelung würde es unmöglich machen, auf die Gründe für die Verspätung Rücksicht zu nehmen. Da eine solche Sanktion überdies eine Parteienvereinbarung beseitige, ohne dass ein Verstoß gegen geltende materielle Bestimmungen vorliege, sei außerdem den Erfordernissen der Rechtssicherheit nicht entsprochen. Als alternative Regelungen im Fall einer verspäteten Erklärung nennt der EuGH die Verhängung von Geldbußen, ein System, das es dem Antragsteller ermöglicht, die Gründe für die Verspätung zu erläutern sowie eine Möglichkeit für die Behörde, unter bestimmten Voraussetzungen auch eine verspätete Erklärung anzunehmen. Die vom EuGH vorgebrachten Gründe für eine Europarechtswidrigkeit der Sanktion für eine verspätete Erklärung können auch auf die in § 15 Abs. 2 Oö. GVG 1994 identisch geregelte Sanktion für einen verspäteten Antrag auf Genehmigung umgelegt werden.

Mit der vorgeschlagenen Regelung soll nicht mehr an der vom EuGH kritisierten starren Zweijahresfrist festgehalten werden, sondern eine Nichtigkeit des Rechtstitels erst dann herbeigeführt werden, wenn vom Rechtserwerber - den an sich die Pflicht auf Stellung eines Genehmigungsantrags nach § 10 Abs. 1 Oö. GVG 1994 innerhalb von vier Wochen nach Entstehung des Rechtstitels trifft - der Genehmigungsantrag nicht nachgeholt wird. Erlangt die Behörde von einem (an sich genehmigungsbedürftigen) Rechtstitel Kenntnis, hat sie den Rechtserwerber aufzufordern, binnen einer Frist von vier Wochen die Genehmigung zu beantragen. Die vom EuGH als "zu einschneidend" und somit als gemeinschaftsrechtswidrig qualifizierte Maßnahme, die "an eine verspätete Abgabe der Erklärung automatische Konsequenzen knüpft, die es der genannten Behörde verbieten, zu prüfen, ob das Erwerbsvorhaben inhaltlich mit dem geltenden Planungsrecht im Einklang steht", ist demnach nicht mehr vorgesehen.

Unverändert beibehalten wird jedoch, dass die verspätete Abgabe einer Erklärung gemäß § 35 Abs. 1 Z. 2 Oö. GVG 1994 unter Strafsanktion steht, was vom EuGH in seiner Entscheidung auch als gemeinschaftsrechtskonform qualifiziert wurde. Soweit bereits eine Eintragung im Grundbuch durchgeführt wurde, ist nach § 17 Oö. GVG vorzugehen.

Zu Art. I Z. 14:

Hier handelt es sich um eine notwendige legistische Anpassung, durch die eine Änderung der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art. 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken umgesetzt wird.

Zu Art. I Z. 15 und 19:

Diese Änderungen betreffen lediglich die Richtigstellung von Redaktionsfehlern.

Zu Art. I Z. 16 bis 18:

Entsprechend einer Anregung des Oö. Gemeindebundes soll in Hinkunft die Abgabe einer Stellungnahme und die Beantragung einer mündlichen Verhandlung seitens der Gemeinde in den Zuständigkeitsbereich des Bürgermeisters fallen. Die bestehende Regelung hat sich in der Praxis nicht bewährt, da Sitzungen des Gemeindevorstands grundsätzlich in zu großen Zeitabständen stattfinden. Die Erhebung einer Berufung durch die Gemeinde bleibt aber wie bisher dem Gemeindevorstand bzw. dem Stadtssenat vorbehalten; dies ergibt sich aus den maßgeblichen Bestimmungen der Oö. Gemeindeordnung bzw. den Statuten der Statutarstädte in Oberösterreich. Auch wird das Berufungsrecht der Gemeinde nicht mehr an eine vorherige Stellungnahme seitens der Gemeinde gebunden.

In diesem Zusammenhang ergibt sich weiters, dass die im § 31 Abs. 2a vorgesehene Frist für die Stellungnahme der Gemeinde als bloße Ordnungsfrist zu bewerten ist.

Zu Art. II:

Art. II enthält die In-Kraft-Tretens-Bestimmung.

Der Ausschuss für volkswirtschaftliche Angelegenheiten beantragt, der Oberösterreichische Landtag möge das Landesgesetz, mit dem das Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 geändert wird (Oö. Grundverkehrsgesetz-Novelle 2006) beschließen.

Linz, am 9. Februar 2006

Hingsamer

Obmann

Schillhuber

Berichterstatter

**Landesgesetz,
mit dem das Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 geändert wird
(Oö. Grundverkehrsgesetz-Novelle 2006)**

Der Oö. Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Das Oö. Grundverkehrsgesetz 1994, LGBl. Nr. 88, zuletzt geändert durch

das Landesgesetz LGBl. Nr. 85/2002, in der Fassung der Kundmachung LGBl. Nr. 94/2005 wird wie folgt geändert:

1. Im Inhaltsverzeichnis lautet der Eintrag zu § 5:

"§ 5 Erwerb durch Nicht-Selbstbewirtschafter"

2. Im § 1 Abs. 3 Z. 2 wird das Zitat "Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997" durch das Zitat "Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2003" ersetzt.

3. Im § 2 Abs. 6 Z. 4 entfällt das Zitat ", LGBl. Nr. 49/1967".

4. § 4 Abs. 1 lit. c lautet:

"c) an den Ehegatten (die Ehegattin) oder Lebensgefährten (Lebensgefährtin), wenn damit eine eheliche Gütergemeinschaft oder Miteigentum zwischen den Ehegatten oder Lebensgefährten begründet wird, oder"

5. § 4 Abs. 2 wird folgende Wortfolge angefügt:

"und

1. der Rechtserwerber (die Rechtserwerberin) glaubhaft macht, dass er (sie) das zu erwerbende Grundstück selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird oder

2. der Rechtserwerber (die Rechtserwerberin) glaubhaft macht, dass eine andere Person das zu erwerbende Grundstück ordnungsgemäß bewirtschaften wird und der Rechtserwerb nicht gemäß § 5 zu untersagen ist."

6. Nach § 4 Abs. 2 werden folgende Abs. 3 und 4 eingefügt:

"(3) Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung im Sinn des Abs. 2 ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn der (die) Bewirtschaftende

1. seinen (ihren) Hauptwohnsitz in solcher Nähe zum Grundstück oder Betrieb hat, dass eine regelmäßige persönliche Anwesenheit im Betrieb bzw. eine entsprechende Bewirtschaftung des Grundstücks oder Betriebs durch ihn (sie) selbst oder unter seiner (ihrer) Anleitung erwartet werden kann und

2. über eine land- oder forstwirtschaftliche Schul- bzw. Berufsausbildung in Österreich oder eine gleichwertige Ausbildung im Ausland verfügt oder eine mindestens zweijährige praktische Tätigkeit in der Land- oder Forstwirtschaft aufweist.

(4) Eine zweijährige praktische Tätigkeit im Sinn des Abs. 3 Z. 2 ist jedenfalls dann gegeben, wenn der (die) Bewirtschaftende innerhalb eines zusammenhängenden Zeitraums von zwei Jahren

1. einer selbständigen land- oder forstwirtschaftlichen Tätigkeit nachging oder

2. als land- oder forstwirtschaftliche(r) Arbeitnehmer (Arbeitnehmerin) jährlich mindestens acht Monate tatsächlich gearbeitet hat."

7. Im § 4 Abs. 5 entfällt die Wortfolge "unbeschadet des § 5".

8. § 5 lautet:

"§ 5

Erwerb durch Nicht-Selbstbewirtschafter

(1) Rechtserwerbe nach § 4 Abs. 1 an Flächen mit einem Gesamtausmaß von mehr als 5000 m² durch einen Rechtserwerber (eine Rechtserwerberin), der (die) nicht glaubhaft macht, dass er (sie) diese selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird, sind vom (von der) Vorsitzenden der Behörde unverzüglich dem Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds für Oberösterreich mitzuteilen sowie durch Anschlag an der Amtstafel bei der Geschäftsstelle bekannt zu machen. In der Mitteilung bzw. Bekanntmachung sind der Name des Eigentümers (der Eigentümerin) sowie die Grundstücksdaten (Fläche, Grundstücksnummer(n), Katastralgemeinde(n)) anzuführen; auf die Möglichkeit ein verbindliches Kaufanbot gemäß Abs. 3 zu legen, ist hinzuweisen. Die Bekanntmachungsfrist beträgt einen Monat.

(2) Der (Die) Vorsitzende kann von einer Bekanntmachung gemäß Abs. 1 absehen, wenn anzunehmen ist, dass

- der Rechtserwerb bereits aus Gründen des § 4 Abs. 6 zu versagen oder
- der Rechtserwerb nach § 4 Abs. 5 zu genehmigen

ist. Gelangt die Behörde in der Folge im Genehmigungsverfahren zu einem anderen Ergebnis, ist die Bekanntmachung unverzüglich nachzuholen.

(3) Soweit ein Rechtserwerb (Abs. 1) nicht im Sinn des Abs. 2 erster Satz zu entscheiden ist, ist dieser zu untersagen, wenn

1. eine Person, die die ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung der Flächen glaubhaft macht, diese Flächen für die Aufstockung ihres land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs benötigt und auch den Nachweis erbringt, zum Rechtserwerb in der Lage zu sein, oder
2. der Landwirtschaftliche Siedlungsfonds für Oberösterreich in Erfüllung seiner Aufgaben nach § 16 Abs. 1 lit. a Oö. LSG 1970

innerhalb der Bekanntmachungsfrist der Behörde ein Kaufanbot für alle in der Bekanntmachung angeführten Flächen zu einem mindestens ortsüblichen Preis vorlegt. Verspätete Angebote sind nicht zu berücksichtigen.

(4) Ein Kaufanbot gemäß Abs. 3 muss mindestens bis ein Monat nach Rechtskraft der Entscheidung der Behörde über den ursprünglichen Rechtserwerb verbindlich sein.

(5) Abs. 1 bis 4 gelten nicht für Rechtserwerbe auf Grund einer Zwangsversteigerung."

9. Im § 8 Abs. 2 entfällt die Z. 1; die Z. 2 und 3 erhalten die Bezeichnung Z. 1 und 2.

10. § 8 Abs. 3 Z. 2 letzter Satz lautet:

"Ein Rechtserwerb zu Wohnzwecken an Grundstücken im Sinn des § 30 Abs. 6 bis 8a Oö. ROG ist nur dann genehmigungspflichtig, wenn das Bestandsrecht ins Grundbuch eingetragen werden soll."

11. Im § 8 Abs. 4, § 15 Abs. 1 und § 17 Abs. 1 entfällt jeweils das Zitat ", 5".

12. Im § 12 Abs. 1 entfällt das Zitat ", § 5".

13. § 15 Abs. 2 zweiter Satz lautet:

"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."

14. Im § 19 tritt an die Stelle der Wortfolge ", die Schätzung anberaumt, die Exekution aufgeschoben oder eingestellt wird, sowie das Versteigerungsedikt der Behörde zuzustellen" die Wortfolge "oder mit denen die Exekution aufgeschoben oder eingestellt wird, der Behörde zuzustellen; die Behörde ist zur Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft gemäß § 141 Abs. 3 EO zu laden".

15. Im § 22 Abs. 1 wird das Wort "Exekutionsbericht" durch das Wort "Exekutionsgericht" ersetzt.

16. § 31 Abs. 2a letzter Satz lautet:

"Die Gemeinde kann das Rechtsmittel der Berufung erheben."

17. Im § 32 entfällt das Zitat ", LGBl. Nr. 6, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 90/1992,".

18. § 34 Abs. 2 lautet:

"(2) Zuständig zur Abgabe einer Stellungnahme im Sinn des § 31 Abs. 2a und zur Beantragung einer mündlichen Verhandlung im Sinn des § 31 Abs. 5 ist der Bürgermeister (die Bürgermeisterin). Dieser (Diese) hat den Gemeindevorstand oder Stadtsenat spätestens bei seiner nächsten Sitzung über die Gelegenheit zur Stellungnahme und eine allfällige Stellungnahme zu informieren. Die Information hat jedenfalls die Namen der Vertragsparteien und die Bezeichnung des Gegenstands des Rechtserwerbs zu enthalten."

19. § 35 Abs. 2 lautet:

"(2) Verwaltungsübertretungen gemäß Abs. 1 sind von der Bezirksverwaltungsbehörde

1. in den Fällen des Abs. 1 Z. 1 bis 5 mit einer Geldstrafe bis zu 36.000 Euro,

2. in den Fällen des Abs. 1 Z. 6 mit einer Geldstrafe bis zu 3.600 Euro zu bestrafen."

Artikel II

Dieses Landesgesetz tritt mit Ablauf des Tages seiner Kundmachung im Landesgesetzblatt für Oberösterreich in Kraft.