

# Beilage 1478/2002 zum kurzschriftlichen Bericht des Oö. Landtags, XXV. Gesetzgebungsperiode

## **Bericht**

**des Ausschusses für volkswirtschaftliche Angelegenheiten  
betreffend das Landesgesetz, mit dem das Oö. Grundverkehrsgesetz  
1994 geändert wird  
(Oö. Grundverkehrsgesetz-Novelle 2002)**

[Landtagsdirektion: L-297/3-XXV,  
miterl. [Beilage 1146/2001](#)]

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Anlass und Inhalt des Gesetzentwurfs:**

Das Oö. Grundverkehrsgesetz 1994, LGBl. Nr. 88, in der Fassung der Kundmachungen LGBl. Nr. 93/1995 und 93/1996 ist in seiner Stammfassung am 1. Dezember 1994 in Kraft getreten. Die abgelaufene Übergangsfrist gemäß Art. 70 der Beitrittsakte zur Europäischen Union, die zwischenzeitliche Rechtsentwicklung und die Erfahrungen aus der Vollzugspraxis erfordern nun eine Novellierung dieses Landesgesetzes.

Gemäß Art. 70 der Beitrittsakte durfte Österreich bestehende Rechtsvorschriften betreffend Zweitwohnungen während eines Zeitraums von fünf Jahren ab dem EU-Beitritt beibehalten. Nach Ablauf dieser Fünfjahresfrist ist nunmehr § 8 Abs. 6, der eine zumindest indirekte Diskriminierung von Staatsangehörigen anderer EU-Mitgliedsstaaten enthält, anzupassen.

Auch sollen Verwaltungsvereinfachungen betreffend die Verfahrensabläufe und den "bürokratischen" Aufwand für Rechtserwerber erreicht werden. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang allerdings, dass ein Mindestmaß an Vollzugsaufwand durch die Grundverkehrsbehörden im Hinblick darauf, dass die Grundbuchgerichte im Sinn eines reinen Urkundenverfahrens grundverkehrsbehördliche Bestimmungen nicht selbst materiell prüfen dürfen, unvermeidbar bleibt. Durch ein Abgehen in weiten Bereichen von Genehmigungen und Negativ- sowie Positivbestätigungen hin zu direkt dem Grundbuchgericht vorzulegenden Erklärungen soll jedoch dem Bestreben um möglichste Verwaltungsvereinfachung Rechnung getragen werden.

Der vorliegende Gesetzentwurf enthält keine Verfassungsbestimmung. Eine Mitwirkung von Bundesorganen im Sinn des Art. 97 Abs. 2 B-VG ist 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 daher der Landeskompetenz gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG (vgl. auch die Klarstellung im Art. VII der Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle 1974, BGBl. Nr. 444).

Regelungen, die den Grundstücksverkehr für Ausländer und den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, sind grundsätzlich

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

Durch das Bundesverfassungsgesetz, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 geändert wird, 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:

Da durch die Neuorganisation der Bezirksgrundverkehrskommissionen die gänzliche Entlastung der Gemeinden von der Geschäftsstellentätigkeit beabsichtigt ist, ist mit keinem Aufwand in diesem Zusammenhang mehr zu rechnen.

Der Aufwand für die Ausübung der nunmehr gesetzlich verankerten Mitwirkungsrechte in Genehmigungsverfahren liegt im Ermessen jeder einzelnen Gemeinde.

Für das Land Oberösterreich:

Eine exakte Darstellung der auf Grund der Novellierung im Landesbereich zu erwartenden finanziellen Auswirkungen, die sich im Wesentlichen aus den Kosten für die Geschäftsstellen, aus den Gebühren für die Mitglieder der Grundverkehrsbehörden sowie aus Änderungen bei den von Rechtserwerbern zu entrichtenden Verwaltungsabgaben ergeben, kann derzeit mangels vergleichbarer Erfahrungswerte mit einem Erklärungsmodell nicht erfolgen. So lässt sich vor allem nur schwer vorhersagen, in wie vielen Fällen Rechtserwerber Feststellungsbescheide beantragen werden.

Allein auf Grund der Reduzierung der Zahl der Bezirksgrundverkehrskommissionen und der Reduzierung von 1.010 (örtlichen) Kommissionsmitgliedern (von derzeit 1.100 auf 90 Kommissionsmitglieder landesweit) kann jedoch von einem Einsparungspotential allein bei Sitzungsgeldern und Reisekosten von über 150.000 Euro jährlich ausgegangen werden. Zusätzlich ist auch eine Kostenersparnis durch die Konzentration der Geschäftsstellen bei den Bezirkshauptmannschaften und dem damit verbundenen Entfall der Kosten für die bisherigen Geschäftsstellen bei den Gemeinden (derzeit 40 Geschäftsstellen bei den Gemeinden) zu erwarten.

Für den Bund:

Auch mit der Einfügung des Erklärungsmodells kommt den Grundbuchgerichten so wie bisher keine materielle Prüfungszuständigkeit in Grundverkehrssachen zu.

Die nunmehr neu vorgesehene Mitwirkung der Grundbuchgerichte (Übermittlung von Beschlussausfertigungen) wird bei diesen in der Praxis keinen bzw. keinen darstellbaren personellen Mehraufwand bedeuten, da die Anzahl der zu verbüchernden Rechtserwerbe durch die neuen Bestimmungen nicht beeinflusst wird. Lediglich sind Mehrausfertigungen von Beschlüssen zu übermitteln, die ohnehin im Sinn des § 92 GBG vom Antragsteller dem Grundbuchgericht vorgelegt werden; auch Portospesen können niedrig gehalten werden, da Sammelzustellungen möglich und

Zustellnachweise entbehrlich sind. Durch die Übermittlung von Grundbuchsbeschlüssen über die Verbücherung von originären Rechtserwerben ergibt sich für die Grundbuchgerichte de facto keine Mehrbelastung, da nach Information der Grundbuchgerichte derartige Eintragungen äußerst selten vorkommen.

Für Rechtserwerber:

Für Rechtserwerber wird sich durch die Möglichkeit der Abgabe von Erklärungen und den Entfall von Genehmigungsverfahren in weiten Bereichen eine wesentliche Kostenersparnis auf Grund des Wegfalls von Eingabegebühren und Verwaltungsabgaben ergeben.

So lässt sich grob schätzen, dass etwa 5.000 Genehmigungsverfahren jährlich weniger durchzuführen sein werden. Dazu werden bisher durchschnittlich 20.000 Verfahren jährlich zur Ausstellung von Bestätigungen gänzlich entfallen können.

#### **IV. EU-Konformität:**

Dieser Gesetzentwurf steht mit keinen zwingenden gemeinschaftsrechtlichen Vorschriften im Widerspruch.

Im Hinblick auf das Auslaufen der Fünfjahresfrist des Art. 70 der Beitrittsakte zur Europäischen Union werden die Bestimmungen des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 an die EU-rechtlichen Erfordernisse angepasst. So wird die im § 8 Abs. 6 leg.cit. enthaltene "mittelbare Diskriminierung" von EU-Bürgern beseitigt; auch erfolgt im § 25 Abs. 2 eine Gleichstellung der aus dem EG-Vertrag berechtigten Personen mit Inländern.

Darüber hinaus hat zwischenzeitlich der Europäische Gerichtshof in der Rechtssache Klaus Konle, Rs. C-302/97, sowie in den verbundenen Rechtssachen Reisch u.a., Rs C-515/99, C-519/99 bis C-524/99 und C-526/99 bis C-540/99, betreffend den "grauen" Grundverkehr ausgesprochen, dass Regelungen bzw. Beschränkungen des Liegenschaftsverkehrs zwar grundsätzlich zulässig sind, ein (der Verbücherung vorgeschaltetes) Genehmigungsverfahren jedoch der Kapitalverkehrsfreiheit widersprechen kann. So sieht der Europäische Gerichtshof auch die Verhängung von Geldbußen, die Erlassung eines Bescheids, mit dem dem Erwerber die sofortige Unterlassung der unzulässigen Verwendung des Grundstücks unter Androhung der Zwangsversteigerung aufgegeben wird, oder die Feststellung der Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts mit anschließender Wiederherstellung des vor dem Grunderwerb bestehenden Grundbuchstands als Mittel zur Erreichung der Ziele, eine bestimmungsgemäße Nutzung von Grund und Boden zu gewährleisten, an.

Unter Berücksichtigung dieser Entscheidung ist betreffend die vorliegenden Änderungen des Oö. Grundverkehrsgesetzes festzuhalten, dass

- im Bereich des Baugrundstücksverkehrs grundsätzlich auf ein Erklärungsmodell umgestellt wird und
- das Genehmigungsmodell im Baugrundstücksverkehr nur insoweit beibehalten wurde, als es im Interesse des Rechtserwerbers einem Erklärungsmodell "nachgeschaltet" ist.

Denn primär gilt es, zu erklären (und diese Erklärung reicht zur Einverleibung in das Grundbuch aus), dass der Rechtserwerb an Baugrundstücken in den Vorbehaltsgebieten (das sind derzeit 19 von 445 Gemeinden bzw. von drei Städten mit eigenem Statut) nicht zu Freizeitwohnsitzzwecken erfolgt.

Um jedoch im Interesse der Rechtsunterworfenen Rechtserwerbe zu Freizeitwohnsitzzwecken in (verordneten) Vorbehaltsgebieten nach § 6 neu nicht gänzlich auszuschließen, soll in Ausnahmefällen ein Genehmigungsverfahren beibehalten werden. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens ist die für ein Erklärungsmodell nicht taugliche Frage zu prüfen, ob die für die Vorbehaltsgebietserklärung maßgeblichen Voraussetzungen zwar auf die Gemeinde als Ganzes, im regionalen Umfeld, in dem sich der Rechtsgegenstand befindet, jedoch ausnahmsweise nicht zutreffen. Würde man auch in diesem Fall eine Erklärung zulassen, wäre die (im Nachhinein) zu prüfende Frage der Richtigkeit der Erklärung - die vom Rechtserwerber kaum abgeschätzt werden kann - mit erheblichen Risiken für den Rechtserwerber und mögliche Nachfolger bzw. sonstige dinglich Berechtigte verbunden; somit ist eine Prüfung vor Einverleibung ins Grundbuch gerechtfertigt. Würde man diese Genehmigungsmöglichkeit im Hinblick auf die zitierten Entscheidungen des EuGH entfallen lassen, würde das zu einer restriktiveren Regelung des "grauen" Grundverkehrs führen, was wohl nicht im Interesse der Rechtserwerber (Inländer sowie EU-Bürger gleichermaßen) gelegen ist.

#### **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 und 2:**

Hier handelt es sich um legistische Anpassungen und Klarstellungen.

##### **Zu Art. I Z. 3:**

Statt - wie bisher - den Umfang der von diesem Landesgesetz erfassten Rechtserwerbe für den "grünen", "grauen" sowie den Ausländer-Gründerwerb jeweils gesondert festzulegen, wird durch die vorliegende Novelle bereits im § 1 eine umfassende Definition der "erfassten Rechtserwerbe" aufgenommen. Dies bewirkt nicht nur eine spürbare Straffung des Gesetzestextes, sondern vermeidet darüber hinaus auch Missverständnisse bei der Auslegung des § 16 betreffend grundverkehrsrechtliche Erfordernisse im grundbücherlichen Eintragungsverfahren.

Durch dieses Landesgesetz unberührt bleibt dagegen die spartenweise unterschiedliche Abgrenzung der genehmigungsfreien Zulässigkeit von Rechtserwerben. Diese wird in Hinkunft in den §§ 4, 7 und 8 - jeweils unter Bezugnahme auf die Definition im § 1 Abs. 2 - vorgenommen.

Der Katalog der "erfassten Rechtserwerbe" im neuen § 1 Abs. 2 entspricht - im Einklang mit der bisherigen Praxis zu § 16 - im Wesentlichen jenem des geltenden § 13 Abs. 1. Nicht mehr aufgenommen wird lediglich der originäre Rechtserwerb durch Ersitzung.

Die Aufzählung der Ersitzung im Katalog der "erfassten Rechtserwerbe" war dadurch motiviert, um von vornherein Umgehungshandlungen hintanzuhalten. Es wurde damit ein nach seiner Mitregelung drängendes zivilrechtliches Folgeproblem des rechtsgeschäftlichen Verkehrs - (nur) dieser steht nach Lehre und Rechtsprechung gemäß Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG in der Regelungskompetenz der Länder - erfasst, wozu die Länder gemäß Art. 15 Abs. 9 B-VG die Kompetenz besitzen.

Im Sinn einer Deregulierung soll künftig der originäre Rechtserwerb - die Ersitzung wie auch die Bauführung auf fremdem Grund (§ 418 Satz 3 ABGB) - nicht mehr von vornherein von diesem Landesgesetz erfasst sein. Um jedoch der Gefahr zu begegnen, dass die einvernehmliche Behauptung

der Voraussetzungen für einen originären Rechtserwerb dazu führt, die Eigentumseinverleibung unter "Umgehung" der grundverkehrsbehördlichen Bestimmungen zu bewirken, wird vorgesehen, dass künftig die Grundbuchgerichte die Beschlüsse über einen originären Rechtserwerb betreffend das Eigentum, das Fruchtgenussrecht, das Recht des Gebrauchs (einschließlich der Dienstbarkeit der Wohnung) sowie des Baurechts an die Grundverkehrsbehörden zu übermitteln haben.

Besteht bei der Grundverkehrsbehörde Grund zur Annahme, dass die Voraussetzungen des originären Rechtserwerbs nur - einvernehmlich - "behauptet" wurden, hat diese ein Verfahren nach § 17 einzuleiten oder bei der Landesregierung die Erhebung einer Feststellungsklage nach § 24 anzuregen.

#### **Zu Art. I Z. 4:**

Hierbei handelt es sich um eine Anpassung an eine erfolgte Novellierung des Liegenschaftsteilungsgesetzes.

#### **Zu Art. I Z. 5 und 6:**

Der Begriff "nahe Angehörige" wird im Gesetzestext mehrfach angesprochen, sodass eine Aufnahme unter die Begriffsbestimmungen des § 2 sinnvoll scheint. Im Vergleich zur bisherigen Rechtslage im § 9 Abs. 1 Z. 2 wird vor allem unter dem Gesichtspunkt der Verwaltungsvereinfachung der Kreis der nahen Angehörigen insofern erweitert, als auch Verwandte im dritten Grad der Seitenlinie (Neffe, Nichte) erfasst werden.

Die Definition des Begriffs "Lebensgefährte" orientiert sich am § 14 Abs. 3 MRG und ist im Sinn der durch die Oö. Landes-Verfassungsgesetz-Novelle 2001, LGBl. Nr. 6, neu formulierten Staatszielbestimmungen auszulegen.

Die Definition der "ortsansässigen Personen" ist im Hinblick auf den Entfall der Gebiete gemäß § 7 Abs. 1 Z. 4 entbehrlich.

#### **Zu Art. I Z. 7:**

Der Entfall des § 3 ist die Folge der Aufnahme einer umfassenden Definition der "erfassten Rechtserwerbe" im § 1 Abs. 2 (siehe die Erläuterungen zu Art. 1 Z. 3 des Entwurfes).

#### **Zu Art. I Z. 8:**

Gemäß § 4 Abs. 1 gelten im "grünen Grundverkehr" künftig nur mehr Eigentumsübertragungen als genehmigungspflichtige Rechtserwerbe und selbst von dieser eingeschränkten Genehmigungspflicht sollen Eigentumsübertragungen an Ehegatten bzw. Lebensgefährten und Miteigentümer und vor allem auch bäuerliche Übergabsverträge - wenn eine "Gesamtbetriebsübergabe" erfolgt - ausgenommen werden. Anstelle des Hinweises auf den geltenden § 9 werden die Ausnahmen von der Genehmigungspflicht nunmehr in § 4 Abs. 1 integriert.

Zum Ausnahmetatbestand der neuen lit. b ist Folgendes anzumerken:

Die Übertragung von ideellen Eigentumsanteilen an einen Miteigentümer soll genehmigungsfrei zulässig sein, es sei denn, dass in weiterer Folge beabsichtigt ist, in Form einer Realteilung den gemeinschaftlichen land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz zu teilen, was den Interessen einer geordneten Land- und Forstwirtschaft zuwiderlaufen könnte.

Zum Ausnahmetatbestand der neuen lit. d ist Folgendes anzumerken:

Ein Rechtserwerb wird im Regelfall dann alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke eines Betriebs umfassen, wenn er jene land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke umfasst, die bisher eine betriebliche

Eigentumseinheit bildeten; da Pachteinnahmen in der Regel einen wesentlichen Faktor der Betriebsführung darstellen, gehören verpachtete Flächen ebenfalls zu dieser betrieblichen Einheit, müssen also mitveräußert werden, um in den Genuss der gegenständlichen Ausnahmebestimmung zu kommen.

Umgekehrt bewirkt der Umstand, dass zur betrieblichen Einheit neben eigenen Grundstücken des Betreibers auch von einem anderen Eigentümer gepachtete Grundflächen gehören, die der Natur der Sache nach nicht mitübertragen werden können, keineswegs die Unanwendbarkeit der gegenständlichen Ausnahmebestimmung. In einem solchen Fall reicht es aus, dass alle im Eigentum des derzeitigen Betreibers stehenden Flächen ungeteilt übertragen werden. Landwirtschaftlich bewirtschaftete Grundstücke, die als Bauland gewidmet sind und daher als Baugrundstücke keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke darstellen (§ 2 Abs. 1), bleiben bei der Beurteilung ebenfalls von vornherein außer Betracht.

Die eine betriebliche Einheit bildenden Grundflächen werden nicht immer in einer Einlagezahl des Grundbuchs zusammengefasst sein. Auch wird nicht immer zwingend ein Bewirtschafter alle von ihm bewirtschafteten Grundstücke im Rahmen eines einzigen Betriebs bewirtschaften. In Einzelfällen werden auch z.B. abgelegene einzelne Waldgrundstücke als nicht zu einer Betriebseinheit gehörend betrachtet werden können. Im Zweifelsfall wird jedenfalls ein Feststellungsbescheid zur Klärung bzw. Absicherung des Rechtserwerbers vor einer eventuellen Rückabwicklung sinnvoll bzw. erforderlich sein.

#### **Zu Art. I Z. 9:**

Der ausdrückliche Versagungstatbestand des § 4 Abs. 6 Z. 7 wird durch die Genehmigungsfreistellung von (Gesamt-)Betriebsübergaben an nahe Angehörige entbehrlich. Im Genehmigungsverfahren bleibt die betriebliche Existenzfähigkeit jedoch zu prüfen (siehe insbesondere § 4 Abs. 2).

#### **Zu Art. I Z. 10:**

§ 4 Abs. 7 betreffend Festlegung von "Freigeieten" ist im Hinblick auf die Einführung eines Erklärungsmodells und die Auflistung der genehmigungsfreien Tatbestände bereits im Abs. 1 leg.cit. legistisch anzupassen.

#### **Zu Art. I Z. 11:**

Wegen der Umstellung des "grauen" Grundverkehrs auf ein (vorwiegendes) Erklärungsmodell und der nunmehr einheitlichen Definition der "erfassten Rechtserwerbe" im § 1 Abs. 2 wird der Abschnitt "Rechtserwerb an Baugrundstücken" auf zwei Paragraphen verkürzt und zur Gänze neu formuliert.

Die Festlegung der Gebiete, in denen der "graue" Grundverkehr zum Tragen kommt, erfolgt nunmehr im § 6. Die Umstellung auf ein (vorwiegendes) Erklärungsmodell bedingt in diesem Zusammenhang ein Abgehen vom Begriff des "Genehmigungsgebietes"; an seine Stelle tritt der Terminus "Vorbehaltsgebiet". Inhaltlich ist anzumerken, dass Gebiete gemäß dem geltenden § 7 Abs. 1 Z. 4 in der Praxis keinerlei Bedeutung erlangt haben und zudem im Hinblick auf die sonstigen Instrumente des Grundverkehrs und der Raumordnung entbehrlich scheinen; auf ihre Übernahme in den neuen § 6 wird daher verzichtet.

§ 7 stellt eine Kernbestimmung des neuen Erklärungsmodells für den "grauen" Grundverkehr dar. Auch in Vorbehaltsgebieten wird die größte Zahl der erfassten Rechtserwerbe nur mehr erklärungsbedürftig sein. Reguliert sollen lediglich Rechtserwerbe werden, die zu Freizeitwohnsitzzwecken in dafür nicht ausdrücklich gewidmeten Bereichen

dienen. Im Interesse der Rechtsunterworfenen wird jedoch auch in diesem Bereich von einem vollständigen Verbot abgesehen. Abgesehen von der Möglichkeit einer Erklärung z.B. für die Fälle, dass am erworbenen Gegenstand bereits seit mindestens zehn Jahren Eigentum eines nahen Angehörigen (§ 2 Abs. 7 neu) bestanden hat oder dass der Gegenstand des Rechtserwerbs während der letzten fünf Jahre ausschließlich zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt wurde und deshalb der Rechtserwerb nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 genehmigungsfrei zulässig ist, soll auch in Fällen, die sich nicht für ein Erklärungsmodell eignen, die Möglichkeit zum Erwerb von Immobilien im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens erhalten bleiben; dies allerdings nur nach behördlicher Beurteilung der im konkreten Einzelfall gegebenen Siedlungs- und Infrastruktursituation - Voraussetzungen, die sich der Selbstbeurteilung und somit einem Erklärungsmodell entziehen.

#### **Zu Art. I Z. 12 bis 14:**

Auf Grund der Umstellung auf ein Erklärungsmodell und um erforderliche Verwaltungsabläufe möglichst zu vereinfachen, entfallen die bisher vorgesehenen Anzeigebestätigungen (§ 9 alt) und Negativbestätigungen (§ 11 alt). Sie werden durch die Abgabe von Erklärungen direkt gegenüber dem Grundbuchsgericht ersetzt. In Fällen, in denen ein Rechtserwerber die Genehmigungsfreiheit behördlich bestätigt haben möchte, kann in Hinkunft gemäß § 11 ein entsprechender Feststellungsbescheid erlangt werden. Hierzu bleibt anzumerken, dass die herrschende Lehre und Vollziehung auch die Anzeigebestätigung gemäß § 9 alt und die Negativbestätigung gemäß § 11 alt bereits als Bescheide qualifiziert haben.

Der durch die Verkürzung des II. Abschnitts über den "Rechtserwerb an Baugrundstücken" und den Entfall des § 9 freiwerdende Raum wird dazu genutzt, die Bestimmungen über den Ausländergrundverkehr - systematisch korrekter als bisher - von einem eigenen Hauptstück in einen (III.) Abschnitt des 2. Hauptstücks umzuwandeln und bereits vor den "Gemeinsamen Bestimmungen" einzureihen. Diese werden künftig zu einem eigenen (III.) Hauptstück. Auf diese Weise ist es möglich, den derzeit im § 13 Abs. 5 enthaltenen Verweis auf die §§ 10 bis 12 einzusparen, denn diese gelten in Hinkunft auch für den Ausländergrundverkehr unmittelbar.

Im Hinblick auf die einheitliche Definition der "erfassten Rechtserwerbe" im § 1 Abs. 2 werden die Bestimmungen über den Ausländergrundverkehr zwar systemkonform angepasst und vereinfacht, bleiben in ihrem inhaltlichen Kern jedoch unverändert.

Die geringfügige Modifikation der Genehmigungskriterien gegenüber dem geltenden § 13 Abs. 3 soll der Klarstellung dienen, dass bei der Beurteilung von Rechtserwerben durch Drittausländer die Rechtslage primär wie für einen entsprechenden Erwerb durch einen Inländer zu prüfen ist und erst dann zusätzlich die Prüfung der speziellen "Drittausländerkriterien" der Z. 2 und 3 erfolgt.

#### **Zu Art. I Z. 15 und 16:**

Wie bereits erwähnt, werden die für alle Formen des Grundverkehrs maßgeblichen "Gemeinsamen Bestimmungen" nunmehr in einem eigenen (III.) Hauptstück ausgewiesen, das sich von vornherein nicht nur auf den "grünen" und "grauen", sondern auch auf den Ausländergrunderwerb bezieht.

§ 10 entspricht im Wesentlichen der geltenden Rechtslage. Erweitert wird als wesentliches Instrument der nachträglichen Kontrolle lediglich die Verpflichtung von Rechtserwerbern und Rechtsvorgängern, den Behörden entsprechende Auskünfte zu erteilen und Unterlagen zu übermitteln.

§ 11 beschränkt sich infolge der geplanten Beseitigung des Instruments der

"Negativbestätigung" in Hinkunft auf die Vorschriften betreffend die Zulässigkeit eines Feststellungsbescheides über die grundverkehrsrechtliche Beurteilung eines Grundstückes.

#### **Zu Art. I Z. 17 bis 20:**

Im § 12 werden neben erforderlichen legislatischen Anpassungen (Z. 17 und 19) zusätzliche Sanktionen für den Fall vorgesehen, dass im Rahmen des neuen Erklärungsmodells unzulässige Nutzungen vorgenommen bzw. abgegebene Erklärungen nicht eingehalten werden (Z. 20). Diese Sanktionen entsprechen jenem Modell, das Abs. 5 bereits derzeit für den Fall vorsieht, dass in einem Genehmigungsbescheid erteilte Auflagen nicht eingehalten werden.

Der Eigentümer der Liegenschaft hat nach rechtskräftiger Feststellung einer unzulässigen Nutzung den erworbenen Rechtsgegenstand binnen Jahresfrist weiter zu veräußern. Diese Sanktionen drohen auch dann, wenn der Rechtserwerber eine unzulässige Nutzung durch andere Personen zulässt oder nach ursprünglich erklärungskonformer Nutzung (z.B. nicht als Freizeitwohnsitz) eine Nutzungsänderung erfolgt. Im Übrigen sind im Fall einer erforderlichen Genehmigung eines Rechtserwerbes die Instrumente des § 17, im Fall nichtiger Rechtsgeschäfte jene des § 24, zu berücksichtigen.

Die in Z. 17 und 19 enthaltenen Änderungen dienen der Vereinheitlichung der bestehenden Sanktionsregelungen mit dem neuen § 12 Abs. 6. Durch die Aufnahme der "berücksichtigungswürdigen Gründe" als Voraussetzung für das Absehen von der Verpflichtung zur Veräußerung bzw. das Freierklären von Sicherheitsleistungen soll lediglich legislatisch klargestellt werden, dass nicht jeglicher Grund, der im Zeitpunkt der Genehmigung bzw. der Abgabe einer Erklärung dem Rechtserwerber nicht bekannt war, vom Gesetzgeber auch anerkannt wird. Als Beispiel für das Vorliegen eines berücksichtigungswürdigen Grundes wäre zu sehen, wenn der ursprüngliche Grunderwerb zur Begründung eines Hauptwohnsitzes dient, jedoch nach ein bis zwei Jahren der Rechtserwerber beruflich seinen Hauptwohnsitz auf Grund von Umständen, die ihm im Zeitpunkt des Rechtserwerbs nicht bekannt waren, verlegen muss; diese beruflichen Gründe sind z.B. berücksichtigungswürdige Gründe im Sinn der gesetzlichen Bestimmungen.

#### **Zu Art. I Z. 21:**

Die Bestimmungen über den Ausländergrundverkehr, die bis dato in den §§ 13 und 14 in einem eigenen Hauptstück enthalten sind, werden - wie bereits dargelegt - als neuer III. Abschnitt des 2. Hauptstücks in die §§ 8 und 9 neu übernommen.

#### **Zu Art. I Z. 22:**

Hier ist eine legislative Anpassung im Hinblick auf den Entfall des "alten" § 9 sowie die Verschiebung der Bestimmungen über den "grauen" und den Ausländergrunderwerb erforderlich.

#### **Zu Art. I Z. 23:**

§ 16, der jene Fälle auflistet, die eine Verbücherung eines diesem Landesgesetz unterliegenden Rechtserwerbs im Sinn des neuen § 1 Abs. 2 zulassen, stellt eine weitere Kernbestimmung des neuen Erklärungsmodells dar. Durch den neuen Abs. 1 Z. 3 soll es den Rechtserwerbern ermöglicht werden, ohne vorherige Einschaltung der Grundverkehrsbehörde direkt beim Grundbuchgericht mittels Erklärung die Verbücherung zu beantragen. Z.B. wird in Hinkunft für den Fall, dass es sich beim betroffenen Grundstück um ein Baugrundstück handelt, das nicht in einem Vorbehaltsgebiet liegt oder das nicht zu Freizeitwohnsitzzwecken verwendet werden soll, oder - außerhalb des Anwendungsbereiches von § 4 und § 7 - für den Fall, dass



der Rechtserwerber österreichischer Staatsbürger ist und daher nicht unter die restriktiven Bestimmungen des Ausländergrundverkehrs fällt, mit der pauschalen Erklärung das Auslangen zu finden sein, dass der Rechtserwerb nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz genehmigungsfrei zulässig ist. Auf diese Weise wird eine wesentliche Verwaltungsvereinfachung erzielt.

Dies bedeutet allerdings auch, dass die Erklärenden eine besondere Verantwortung trifft. Um diese besonders bewusst zu machen, ist vorgesehen, dass die Erklärung eine ausdrückliche Bezugnahme auf die möglichen zivil- und strafrechtlichen Rechtsfolgen einer "Falscherklärung" zu umfassen hat. Die Erklärung kann auch integriert in der Vertragsurkunde erfolgen (Abs. 3).

In bestimmten Fällen kann für die Verbücherung eines Rechtserwerbs sowohl eine Erklärung als auch ein Genehmigungsbescheid erforderlich sein (z.B. in bestimmten Fällen, in denen Rechte sowohl an landwirtschaftlichen als auch an Baugrundstücken erworben werden). In Zweifelsfällen oder aus Gründen der "Absicherung" kann ein Rechtserwerber jederzeit einen entsprechenden Feststellungsbescheid beantragen.

Zu Zwecken der nachträglichen Kontrolle - der bei dem vorgesehenen Erklärungsmodell wesentliche Bedeutung zukommt - sollen die Grundbuchgerichte von jedem relevanten Rechtserwerb, der verbüchert wird, der Grundverkehrsbehörde eine Ausfertigung des Grundbuchsbeschlusses übermitteln. Die Grundverkehrsbehörden haben erforderlichenfalls die Bezirksverwaltungsbehörde (Strafbehörde) und die Landesregierung (Klage gemäß § 24) einzuschalten.

Der Rechtserwerber hat daher dem Grundbuchgesuch die erforderlichen Mehrausfertigungen anzuschließen; dies gilt auch dann, wenn er die Erklärung gemäß § 16 Abs. 1 Z. 3 in einem Exekutionsverfahren dem Exekutionsgericht vorgelegt hat. Wenn der Rechtserwerb bereits von der Grundverkehrsbehörde behandelt wurde, erübrigt sich die der Nachkontrolle dienende Übermittlung von Unterlagen. Zur Übermittlung von Beschlüssen betreffend originärer Rechtserwerbe siehe auch zu Art. I Z. 3.

#### **Zu Art. I Z. 24:**

Diese legislative Anpassung wird durch die Verschiebung der Bestimmungen über den "grauen" sowie den Ausländergrundverkehr erforderlich.

#### **Zu Art. I Z. 25:**

Diese Änderungen beinhalten die notwendigen Angleichungen der exekutionsrechtlichen Bestimmungen im Hinblick auf die Einführung eines Erklärungsmodells. Wenn Erklärungen nicht zweifelsfrei abgegeben werden können, werden im Hinblick auf vorgesehene Fristen eher Genehmigungsbescheide (anstelle von Feststellungsbescheiden) zu beantragen oder Alternativanträge zu stellen sein.

#### **Zu Art. I Z. 26:**

Die vorgesehenen Ergänzungen tragen der jüngsten Novelle zur Exekutionsordnung Rechnung und dienen der legislativen Klarstellung.

#### **Zu Art. I Z. 27:**

Die Vergrößerung der Zuständigkeitsprengel der Bezirksgrundverkehrskommissionen (analog zu den Bezirksverwaltungsbehörden) führt zu einer Reduzierung der Behörden auf rund ein Drittel der bisherigen Zahl und gewährleistet, dass auch bei der beabsichtigten Reduzierung der Genehmigungsverfahren in für die Bürger ausreichend kurzen und gleichzeitig auch verwaltungsökonomisch sinnvollen

Intervallen Sitzungen der Bezirksgrundverkehrskommissionen durchgeführt werden können.

Zudem können durch die Konzentration der Geschäftsstellentätigkeiten - wie bereits im Allgemeinen Teil dargestellt - auch Kosteneinsparungseffekte erzielt werden.

**Zu Art. I Z. 28:**

Auch diese Änderung dient der legislativen Klarstellung; die Landesgrundverkehrskommission ist weisungsfreie Verwaltungsbehörde mit richterlichem Einschlag (Art. 133 Z. 4 B-VG). Gleichzeitig wird angeordnet, dass nicht nur österreichischen Staatsbürgern, sondern auch gemeinschaftsrechtlich gleichgestellten Personen eine Beschwerdemöglichkeit an den Verwaltungsgerichtshof offen steht.

**Zu Art. I Z. 29:**

Auf Grund der Änderung des § 25 Abs. 1 war auch Abs. 5, der bisher die Gemeinden als Träger der Geschäftsstellen gegen Ersatz der Kosten vorgesehen hat, legislativ anzupassen. Ausdrücklich klargestellt wird, dass das Land Oberösterreich den Geschäftstellenaufwand zu tragen hat.

**Zu Art. I Z. 30:**

Den Bezirksgrundverkehrskommissionen sollen zukünftig nur mehr "ständige" Mitglieder, das heißt keine "örtlichen" Mitglieder mit zwingendem Bezug zur jeweiligen Gemeinde, in der ein verfahrensgegenständliches Grundstück liegt, angehören. Dadurch entfällt die bisher notwendige "Rotation" während der Sitzungen der Bezirksgrundverkehrskommissionen (d.h.: der permanente Wechsel der Kommissionsmitglieder mit Gemeindebezug je nach behandeltem Fall entfällt).

Der bisher vorgesehene Vertreter der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde des verfahrensgegenständlichen Grundstückes wird durch einen von der Landesregierung zu bestellenden landwirtschaftlichen Sachverständigen ersetzt. Der jeweiligen Gemeinde selbst werden anstelle des Kommissionsmitglieds gemäß § 26 Abs. 1 Z. 5 alt im § 31 verankerte Verfahrensrechte eingeräumt (siehe Z. 40). Vor allem durch den Verzicht auf Kommissionsmitglieder mit zwingendem Gemeindebezug kann die Anzahl der Kommissionsmitglieder landesweit von derzeit 1100 auf 90 reduziert werden.

**Zu Art. I Z. 31 bis 34 und 39:**

Hier handelt es sich um legislative Anpassungen, die im Zusammenhang mit der neuen Behördenstruktur erforderlich werden bzw. auf Grund zwischenzeitlicher Änderungen, wie etwa bei der Bezeichnung der Wirtschaftskammer Oberösterreich, erforderlich wurden.

Der neue Abs. 5a des § 26 soll sicherstellen, dass Kommissionen auch im Fall der Säumnis von Stellen mit Vorschlags- bzw. Entsendungsrechten konstituierungs- und beschlussfähig bleiben.

**Zu Art. I Z. 35:**

Fachkenntnis (der Kommissionsmitglieder) scheint als Qualifikation ausreichend, zumal das generelle Erfordernis von qualifizierten Fachkenntnissen, wie bisher, zu Auslegungsschwierigkeiten führen kann; nämlich, dass alle Kommissionsmitglieder die Eigenschaft eines Sachverständigen mitbringen müssten.

**Zu Art. I Z. 36:**

Auch die Gelöbnisregelung war entsprechend den Neuerungen bei der Behördenorganisation anzupassen. Zukünftig sind nur mehr unter der Diensthöheit des Landes stehende rechtskundige Verwaltungsbedienstete des Aktivstandes als Vorsitzende der Bezirksgrundverkehrskommissionen vorgesehen, die bereits einen Diensteid abgelegt haben.

**Zu Art. I Z. 37:**

Die vorgesehene legistische Anpassung wird im Hinblick auf den Entfall der Anzeigebestätigung gemäß § 9 alt und der Negativbestätigung gemäß § 11 alt erforderlich.

**Zu Art. I Z. 38:**

Die vorgesehene Ergänzung stellt eine legistische Klarstellung im Sinn der Judikatur der Landesgrundverkehrskommission dar, die auf Grund eines Analogieschlusses bereits bisher die örtliche Zuständigkeitsregelung des § 30 auch für den Fall annahm, dass der Vorsitzende der Kommission als Einzelorgan tätig wird.

**Zu Art. I Z. 40:**

Anstelle der Möglichkeit, durch ein vom Gemeinderat bestelltes Mitglied in der Bezirksgrundverkehrskommission vertreten zu sein, soll den Gemeinden insbesondere im Hinblick auf den Zusammenhang zwischen Raumordnung und Grundverkehrsrecht (vgl. dazu die Erläuternden Bemerkungen zur B-VG Novelle, BGBl Nr. 276/1992, Regierungsvorlage: 372 BlgNR, 18. GP, 6 f) die Stellung einer Legal- oder Formalpartei (vgl. dazu die Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofs vom 15. November 1999, 99/10/025 sowie vom 9. März 1998, 97/10/0145) mit den im Gesetz vorgesehen Möglichkeiten (beschränkte Parteistellung) eingeräumt werden; ähnlich der Parteistellung der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich gemäß § 31 Abs. 3 (vgl. dazu VfSlg 8309). So soll die Gemeinde, in der ein erfasstes Grundstück liegt, die Möglichkeit zu einer Stellungnahme in einem Genehmigungsverfahren erhalten. Des Weiteren kann die Gemeinde bei der Bezirksgrundverkehrskommission die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragen (siehe Z. 42 = § 31 Abs. 5), womit die Gemeinde nicht nur eine schriftliche Äußerung abgeben kann, sondern auch im Rahmen einer parteiöffentlichen mündlichen Verhandlung zu hören ist. Wenn eine Entscheidung entgegen der Stellungnahme der Gemeinde von der Bezirksgrundverkehrskommission getroffen wurde, hat die Gemeinde ein Berufungsrecht gegen diese Entscheidung. Im Berufungsverfahren wird entsprechend dem Grundsatz der materiellen Wahrheit auf Verlangen der Gemeinde ein Gemeindevertreter auch mündlich anzuhören sein.

Andere subjektive Rechte sollen der Gemeinde nicht zukommen.

**Zu Art. I Z. 41 und 42:**

Die vorgesehene Ergänzung berücksichtigt jüngste Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte und des Verfassungsgerichtshofs (B 227/99 vom 13. Dezember 2001) zu Art. 6 EMRK. Die Bestimmung orientiert sich dabei am § 67d AVG und dient im Hinblick auf das zitierte Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs der Klarstellung.

**Zu Art. I Z. 43:**

Abs. 2 wird im Hinblick auf den Entfall der Bestätigungen gemäß § 9 alt und § 11 alt entbehrlich.

**Zu Art. I Z. 44:**

Mit dem neu eingefügten Abs. 2 im § 34 soll die Zuständigkeit für die von der Gemeinde wahrzunehmenden Aufgaben im Zusammenhang mit der

Behandlung eines Rechtsgeschäftes durch die Bezirksgrundverkehrskommission geregelt werden. Abweichend von den an sich für die Gemeinden geltenden Organisationsvorschriften (Oö. Gemeindeordnung 1990, Statute für die Städte Linz, Wels und Steyr) wird für die im § 31 Abs. 2a und Abs. 5 festgelegten Aufgaben der Gemeinden die Zuständigkeit des Gemeindevorstands bzw. Stadtsenats festgelegt; im Übrigen bleiben die die Gemeinden betreffenden Organisationsvorschriften unberührt - insbesondere sind auch keine gesonderten Bestimmungen darüber enthalten, wie die Mitglieder des Gemeindevorstands bzw. Stadtsenats zu informieren sind.

#### **Zu Art. I Z. 45 bis 48:**

Im Hinblick auf die Umstellung auf ein Erklärungsmodell und die Umreihung der Vorschriften über den Ausländergrundverkehr, die den derzeit im § 13 Abs. 5 enthaltenen Verweis entbehrlich macht, sind die Strafbestimmungen entsprechend anzupassen.

#### **Zu Art. I Z. 49 und 50:**

§ 36 alt enthält Übergangsbestimmungen, die auf Grund ihrer Befristung nicht mehr zum Tragen kommen können.

**Der Ausschuss für volkswirtschaftliche Angelegenheiten beantragt, der Oberösterreichische Landtag möge das Landesgesetz, mit dem das Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 geändert wird (Oö. Grundverkehrsgesetz-Novelle 2002), beschließen.**

Linz, am 13. Juni 2002

Dr. Stockinger

Rodek

Obmann

Berichterstatte

## **Landesgesetz, mit dem das Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 geändert wird (Oö. Grundverkehrsgesetz-Novelle 2002)**

Der Oö. Landtag hat beschlossen:

### **Artikel I**

Das Oö. Grundverkehrsgesetz 1994, LGBl. Nr. 88, zuletzt geändert durch das Landesgesetz LGBl. Nr. 90/2001, wird wie folgt geändert:

1. Die Eintragungen im Inhaltsverzeichnis zum 1. bis 3. Hauptstück (§§ 1 bis 14) und zu den §§ 16, 22, 36 sowie 37 lauten:

#### **"1. HAUPTSTÜCK**

##### **Allgemeine Bestimmungen**

§ 1 Zielsetzung, Geltungsbereich

§ 2 Begriffsbestimmungen

#### **2. HAUPTSTÜCK**

##### **I. ABSCHNITT**

##### **Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken**

§ 3 entfallen

§ 4 Genehmigungsbedürftigkeit

§ 5 Maßnahmen bei Unabwendbarkeit der Übertragung

## II. ABSCHNITT

### **Rechtserwerb an Baugrundstücken**

§ 6 Vorbehaltsgebiete

§ 7 Freizeitwohnsitze im Vorbehaltsgebiet

## III. ABSCHNITT

### **Rechtserwerb durch Ausländer**

§ 8 Genehmigungsbedürftigkeit

§ 9 Sonderbestimmungen für EU- und EWR-Angehörige

## **3. HAUPTSTÜCK**

### **Gemeinsame Bestimmungen**

§ 10 Pflichten der Vertragschließenden

§ 11 Feststellungsbescheid

§ 12 Auflagen; Sicherheitsleistung

§ 13 entfallen

§ 14 entfallen

§ 16 Grundbuch

§ 22 Verfahren bei Überboten

§ 36 Schlussbestimmungen

§ 37 entfallen"

2. Im § 1 Abs. 1 Z. 7 wird nach dem Wort "Ausländer" folgende Wortfolge eingefügt:

", sofern sie nicht auf Grund gemeinschaftsrechtlicher Bestimmungen österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt sind,".

3. § 1 Abs. 2 lautet:

"(2) Dem Geltungsbereich dieses Landesgesetzes unterliegen folgende zivilrechtliche Rechtserwerbe unter Lebenden an Grundstücken oder Grundstücksteilen (z.B. Wohnung):

1. die Übertragung des Eigentums;

2. die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes oder des Rechtes des Gebrauches einschließlich der Dienstbarkeit der Wohnung;

3. die Einräumung und die Übertragung des Baurechtes;

4. die Bestandnahme (Miete, Pacht) oder jede sonstige Überlassung (Prekarium, Abbauvertrag) zur Nutzung, ausgenommen die Überlassung im Rahmen der Privatzimmervermietung;

5. die Einräumung von Pfandrechten - ausgenommen für Banken oder Versicherungen - zu Gunsten von Nutzungsberechtigten, ausgenommen das Pfandrecht ist unmittelbar Bestandteil eines genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäfts;

6. der Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung, eingetragenen Erwerbsgesellschaften, Personengesellschaften des Handelsrechts, anderen rechtsfähigen Personengemeinschaften oder von Genossenschaftsanteilen, wenn Grundstücke im Eigentum dieser Gesellschaften, Personengemeinschaften oder Genossenschaften stehen oder sie einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an solchen Grundstücken haben."

4. Im § 1 Abs. 3 Z. 2 wird das Zitat "BGBl. Nr. 343/1989" durch das Zitat "BGBl. I Nr. 140/1997" ersetzt.

5. § 2 Abs. 7 lautet:

"(7) Nahe Angehörige sind

1. Ehegatten oder Lebensgefährten,
2. Verwandte oder Verschwägerter in gerader Linie und bis zum dritten Grad der Seitenlinie sowie deren Ehegatten oder Lebensgefährten,
3. Wahl-, Stief- oder Pflegekinder sowie deren Ehegatten oder Lebensgefährten."

6. Nach § 2 Abs. 7 wird folgender Abs. 8 angefügt:

"(8) Lebensgefährten sind Personen, die durch mindestens drei Jahre hindurch in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben."

7. § 3 entfällt.

8. § 4 Abs. 1 lautet:

"(1) Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 Z. 1 an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon bedürfen der Genehmigung der Behörde. Eine Genehmigung ist nicht erforderlich bei der Übertragung des Eigentums

- a) an einem Grundstück in einem Freigebiet oder
- b) an einen Miteigentümer, sofern die Übertragung nicht zu einer Teilung des gemeinschaftlichen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes führt, oder
- c) zur Begründung einer ehelichen Gütergemeinschaft sowie von Miteigentum zwischen Ehegatten oder Lebensgefährten oder
- d) an allen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs, wenn durch die Übertragung Alleineigentum eines nahen Angehörigen (§ 2 Abs. 7) oder Miteigentum von nahen Angehörigen, die Ehepartner oder Lebensgefährten sind, begründet wird."

9. Im Einleitungssatz des § 4 Abs. 6 wird das Zitat "§ 3" durch das Zitat "Abs. 1" ersetzt; § 4 Abs. 6 Z. 1 und Z. 7 entfallen; die Z. 2 bis 6 werden zu Z. 1 bis 5; in Z. 5 neu wird der Strichpunkt durch einen Punkt ersetzt.

10. § 4 Abs. 7 lautet:

"(7) Die Landesregierung hat durch Verordnung überwiegend bebaute Gebiete nicht landwirtschaftlichen Charakters als Freigeiete zu bezeichnen. Ein Freigebiet hat eine oder mehrere Katastralgemeinden zu umfassen. § 6 Abs. 3 gilt sinngemäß."

11. §§ 6 und 7 lauten:

"§ 6

## **Vorbehaltsgebiete**

(1) Sofern es zur Verwirklichung der im § 1 Abs. 1 Z. 1 und Z. 3 bis 6 genannten Ziele notwendig ist, hat die Landesregierung durch Verordnung Gebiete, in denen

1. die Anzahl der Freizeitwohnsitze im Verhältnis zur Anzahl der Hauptwohnsitze erheblich über den entsprechenden Zahlen in den angrenzenden oder vergleichbaren Gebieten liegt, oder
2. die Anzahl der Freizeitwohnsitze einer sozio-kulturellen, strukturpolitischen, wirtschaftspolitischen oder gesellschaftspolitischen Entwicklung dieses Gebietes (Ortsentwicklung) entgegensteht, oder
3. eine überdurchschnittliche Erhöhung der Preise für Baugrundstücke durch die Nachfrage an Freizeitwohnsitzen eingetreten ist bzw. eine solche unmittelbar droht,

zu Vorbehaltsgebieten zu erklären. Ein Vorbehaltsgebiet hat zumindest ein Gemeindegebiet zu umfassen.

(2) Eine überdurchschnittliche Erhöhung der Bodenpreise im Sinn des Abs. 1 Z. 3 ist durch einen Vergleich der Entwicklung der Baugrundstückspreise im vorgesehenen Genehmigungsgebiet mit der Preisentwicklung im Landesdurchschnitt während eines repräsentativen Zeitraumes festzustellen.

(3) Vor Erlassung einer Verordnung im Sinn des Abs. 1 sind die betroffenen Gemeinden sowie der Raumordnungsbeirat (§ 4 Oö. Raumordnungsgesetz 1994) zu hören. Die Landesregierung hat eine Verordnung nach Abs. 1 unverzüglich den in Betracht kommenden Grundbuchsgerichten mitzuteilen.

## **§ 7**

### **Freizeitwohnsitze im Vorbehaltsgebiet**

(1) Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 Z. 1 bis 4 zu Freizeitwohnsitzzwecken an Baugrundstücken innerhalb eines Vorbehaltsgebietes (§ 6) sind unzulässig, soweit im Folgenden nicht anderes bestimmt ist.

(2) Ausgenommen von der Unzulässigkeit gemäß Abs. 1 sind Rechtserwerbe

1. an Grundstücken mit der Widmung Zweitwohnungsgebiet (§ 23 Abs. 2 Oö. ROG 1994),
2. durch nahe Angehörige (§ 2 Abs. 7), wobei bei einer Übertragung des Eigentums der Rechtsvorgänger zumindest die letzten zehn Jahre Eigentümer des Grundstücks oder Grundstücksteiles gewesen sein muss, oder
3. deren Gegenstand während der letzten fünf Jahre ausschließlich zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt wurde.

(3) Darüber hinaus sind Rechtserwerbe im Sinn des Abs. 1 zu genehmigen, wenn im unmittelbaren örtlichen Bereich des Erwerbsgegenstandes die Voraussetzungen gemäß § 6 Abs. 1 Z. 2 und 3 nicht zutreffen."

12. Nach § 7 wird folgender III. Abschnitt, dem die §§ 8 und 9 zugeordnet werden, eingefügt:

"III. ABSCHNITT

### **Rechtserwerb durch Ausländer"**

13. § 8 lautet:

"§ 8

### **Genehmigungsbedürftigkeit**

(1) Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 durch Ausländer (§ 2 Abs. 4) bedürfen der Genehmigung der Behörde.

(2) Für Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 Z. 4 an Baugrundstücken und sonstigen Grundstücken gilt Abs. 1 nur, wenn der Rechtserwerb zu Wohnzwecken erfolgt und

1. die Bestandnahme oder Überlassung auf unbestimmte Zeit erfolgt oder insgesamt mehr als zehn Jahre beträgt oder

2. das Bestandsrecht ins Grundbuch eingetragen werden soll oder

3. der Rechtserwerb zur Begründung eines Freizeitwohnsitzes in einem Vorbehaltsgebiet dient.

(3) Für Rechtserwerbe gemäß § 1 Abs. 2 Z. 4 an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken gilt Abs. 1 nur, wenn

1. im Rahmen einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung das Ausmaß des überlassenen Grundstückes allein oder in Verbindung mit bereits überlassenen Grundstücken einen Hektar überschreitet, oder

2. die Nutzung dauerhaft und maßgeblich anderen Zwecken als der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dient. Sofern der Rechtserwerb im Sinn des § 30 Abs. 6 bis 8 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 zu Wohnzwecken erfolgt, gilt Abs. 2 Z. 1 und 2.

(4) Rechtserwerbe nach Abs. 1 bis 3 sind zu genehmigen, wenn

1. der Rechtserwerb für einen Inländer genehmigungsfrei zulässig wäre oder die Voraussetzungen für eine erforderliche Genehmigung gemäß §§ 4, 5 oder 7 erfüllt sind,

2. kulturelle oder sozialpolitische Interessen sowie die öffentliche Ordnung oder Sicherheit und

3. staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden.

(5) Die vorstehenden Absätze sind nicht anzuwenden, soweit der Anwendung völkerrechtliche Verpflichtungen entgegenstehen."

14. § 14 alt wird § 9 neu; die Zitierung "§ 13" im § 14 alt wird durch die Zitierung "§ 8" im § 9 neu ersetzt.

15. Nach dem neuen III. Abschnitt (mit den §§ 8 und 9 neu) wird folgendes 3. Hauptstück, dem die §§ 10 bis 12 zugeordnet werden, eingefügt:

### **"3. HAUPTSTÜCK**

#### **Gemeinsame Bestimmungen"**

16. §§ 10 und 11 lauten:

"§ 10

#### **Pflichten der Vertragsschließenden**

(1) Die Genehmigung eines genehmigungsbedürftigen Rechtserwerbs ist vom Rechtserwerber schriftlich innerhalb von vier Wochen nach Entstehen des Rechtstitels oder nach Rechtskraft eines die Genehmigungsbefähigung feststellenden Bescheids nach § 11 bei der Behörde zu beantragen, sofern der Antrag nicht innerhalb dieser Frist durch eine andere Vertragspartei gestellt wird.

(2) Der Antrag hat insbesondere

1. die Namen und Anschriften der Parteien,



2. eine Erklärung des Erwerbers über seine Staatsangehörigkeit, erforderlichenfalls Nachweise zur Beurteilung der Frage, ob eine Gleichstellung gemäß § 9 Abs. 1 oder 2 gegeben ist, bei juristischen Personen zudem, ob die Voraussetzungen des § 2 Abs. 4 Z. 2 bis 5 vorliegen,
3. eine Ausfertigung des dem Rechtserwerb zugrunde liegenden Vertrags oder den abschriftlichen Nachweis eines sonstigen Rechtstitels,
4. den Grundbuchsauszug über das Grundstück sowie
5. eine Erklärung des Rechtserwerbers über die beabsichtigte Nutzung bzw. den Verwendungszweck des Grundstücks oder Grundstücksteils (z.B. Wohnung)

zu enthalten.

(3) Rechtserwerber und Rechtsvorgänger sind verpflichtet, den Grundverkehrsbehörden über deren Verlangen die entsprechenden Auskünfte, insbesondere über den Zweck des Rechtserwerbs und die tatsächliche Verwendung eines erworbenen Grundstücks oder Grundstücksteils, zu erteilen und entsprechende Unterlagen oder Nachweise beizubringen.

§ 11

### **Feststellungsbescheid**

Auf Antrag einer Partei (§ 31 Abs. 2) hat der Vorsitzende der Bezirksgrundverkehrskommission mit Bescheid festzustellen, ob ein Rechtserwerb nach diesem Landesgesetz genehmigungsfrei zulässig ist. § 10 Abs. 2 ist anzuwenden."

17. § 12 Abs. 4 letzter Satz lautet:

"Kann jedoch das Grundstück oder der Grundstücksteil aus berücksichtigungswürdigen Gründen, die im Zeitpunkt der Genehmigung dem Rechtserwerber noch nicht bekannt waren, nicht dem Verwendungszweck zugeführt werden, hat die Behörde die Sicherheitsleistung für frei zu erklären."

18. Im § 12 Abs. 5 zweiter Satz wird die Wortfolge "in sinngemäßer Anwendung des § 352 der Exekutionsordnung" durch die Wortfolge "in sinngemäßer Anwendung der §§ 352 ff der Exekutionsordnung" ersetzt.

19. § 12 Abs. 5 letzter Satz lautet:

"Können jedoch Auflagen aus berücksichtigungswürdigen Gründen, die im Zeitpunkt der Genehmigung des Rechtsgeschäfts dem Rechtserwerber noch nicht bekannt waren, nicht erfüllt werden, kann die Behörde von der Verpflichtung zur Veräußerung absehen."

20. Dem § 12 wird folgender Abs. 6 angefügt:

"(6) Abs. 5 gilt sinngemäß, wenn die Behörde mit Bescheid rechtskräftig feststellt, dass ein Grundstück oder Grundstücksteil, bei dessen Erwerb eine Erklärung gemäß § 16 Abs. 1 Z. 3 abgegeben wurde, ohne berücksichtigungswürdige Gründe, die dem Rechtserwerber im Zeitpunkt der Erklärung noch nicht bekannt waren, in einer Weise genutzt wird, die eine Genehmigung des Rechtserwerbs erforderlich gemacht hätte. Gleiches gilt, wenn der Rechtserwerber rechtskräftig gemäß § 35 Abs. 1 Z. 1 bestraft wurde."

21. Das bisherige 3. Hauptstück einschließlich der §§ 13 und 14 entfällt.

22. § 15 Abs. 1 erster Halbsatz lautet:

"Solang die erforderliche Genehmigung (§§ 4, 5, 7 oder 8) von der Behörde nicht erteilt wurde,".

23. § 16 lautet:

"§ 16

### **Grundbuch**

(1) Rechtserwerbe, die diesem Landesgesetz unterliegen (§ 1 Abs. 2), dürfen im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch für sämtliche Grundstücksflächen - allein oder in Verbindung miteinander - Folgendes angeschlossen ist:

1. ein rechtskräftiger Genehmigungsbescheid oder
2. ein rechtskräftiger Feststellungsbescheid (§ 11) darüber, dass der Rechtserwerb nach diesem Landesgesetz genehmigungsfrei zulässig ist, oder
3. eine schriftliche Erklärung des Rechtserwerbers, dass der Rechtserwerb nach diesem Landesgesetz genehmigungsfrei zulässig ist.

(2) Abs. 1 gilt nicht, wenn der Verbücherung ein rechtskräftiger Zuschlag oder ein rechtskräftiger Beschluss über die Annahme eines Überbots zugrunde liegt.

(3) Erklärungen gemäß Abs. 1 Z. 3 können auch in die Vertragsurkunde über einen Rechtserwerb aufgenommen werden. Sie müssen jedenfalls folgenden Zusatz enthalten: "Dem Unterzeichneten sind im vollen Umfang die Strafbestimmungen des § 35 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts, Rückabwicklung) bekannt."

(4) Dem Grundbuchsgesuch sind im Fall einer Erklärung gemäß Abs. 1 Z. 3 eine zusätzliche Ausfertigung des dem Rechtserwerb zugrunde liegenden Vertrages oder Nachweises eines sonstigen Rechtstitels und - sofern die Erklärung nicht in die Vertragsurkunde aufgenommen wurde - auch eine zusätzliche Ausfertigung der Erklärungsurkunde anzuschließen. Die Grundbuchsgerichte haben diese Unterlagen zusammen mit einer Ausfertigung des Grundbuchsbeschlusses an die örtlich zuständige Grundverkehrsbehörde weiterzuleiten.

(5) Wenn der Verbücherung ein rechtskräftiger Zuschlag oder ein rechtskräftiger Beschluss über die Annahme eines Überbots zugrunde liegt, haben die Grundbuchsgerichte eine Ausfertigung des Grundbuchsbeschlusses an die örtlich zuständige Grundverkehrsbehörde weiterzuleiten. Die Grundbuchsgerichte haben der örtlich zuständigen Grundverkehrsbehörde ferner eine Ausfertigung des Grundbuchsbeschlusses über die Verbücherung eines originären Rechtserwerbs von Rechten im Sinn von § 1 Abs. 2 Z. 1 bis 3 zu übermitteln."

24. Im § 17 Abs. 1 erster Satz wird die Wortfolge "nach den §§ 4, 5, 8 oder 13" durch die Wortfolge "nach den §§ 4, 5, 7 oder 8" ersetzt.

25. §§ 20 bis 22 lauten:

"§ 20

### **Verfahren bei Zuschlagserteilung**

(1) Das Exekutionsgericht hat den Zuschlag unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass dieser erst bei Vorliegen einer erforderlichen Eintragungsvoraussetzung gemäß § 16 Abs. 1 rechtswirksam wird. Der Meistbietende ist aufzufordern, binnen einer angemessenen festzusetzenden Frist bei der Behörde die Genehmigung oder die Feststellung, dass der

Rechtserwerb genehmigungsfrei zulässig ist, zu beantragen oder dem Exekutionsgericht eine Erklärung gemäß § 16 Abs. 1 Z. 3 vorzulegen.

(2) Stellt die Behörde rechtskräftig fest, dass der Zuschlag an den Meistbietenden genehmigungsfrei zulässig ist, erteilt sie rechtskräftig die Genehmigung oder legt der Meistbietende eine Erklärung gemäß § 16 Abs. 1 Z. 3 vor, ist der Beschluss über die Erteilung des Zuschlags vom Exekutionsgericht für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren. Gleiches gilt, wenn dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach dem Einlangen eines Antrags gemäß Abs. 1 zweiter Satz bei der zuständigen Behörde ein Bescheid dieser Behörde nicht zukommt.

(3) Wird innerhalb der Frist gemäß Abs. 1 kein Antrag an die Behörde gestellt, wird dem Exekutionsgericht innerhalb der Frist gemäß Abs. 1 keine Erklärung gemäß § 16 Abs. 1 Z. 3 vorgelegt oder kommt dem Exekutionsgericht binnen der im 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 neuerliche 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.

§ 21

### **Erneute Versteigerung**

(1) Für die erneute Versteigerung dürfen als Bieter nur Gebietskörperschaften oder solche Personen zugelassen werden, die dem Exekutionsgericht einen rechtskräftigen Genehmigungsbescheid, einen rechtskräftigen Feststellungsbescheid darüber, dass der Rechtserwerb genehmigungsfrei zulässig ist, eine Erklärung gemäß § 16 Abs. 1 Z. 3 oder eine entsprechende Mitteilung gemäß Abs. 2 letzter Satz vorlegen.

(2) Die Behörde hat allen Personen, die dies binnen vier Wochen nach Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins bei ihr beantragen, bei Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen die Genehmigung eines möglichen Rechtserwerbs zu erteilen oder die Feststellung zu treffen, dass dieser genehmigungsfrei zulässig ist. Die Behörde hat über einen Antrag unverzüglich, spätestens binnen acht Wochen nach Einlangen zu entscheiden. Über eine Berufung hat die Landesgrundverkehrskommission binnen acht Wochen nach Einlangen bei ihr zu entscheiden. Eine Berufungsvorentscheidung ist nicht zulässig. Wird von der Behörde oder von der Landesgrundverkehrskommission jeweils innerhalb der achtwöchigen Frist keine Entscheidung gefällt, so gilt die Genehmigung als erteilt bzw. der Rechtserwerb als genehmigungsfrei zulässig. Hierüber hat der Vorsitzende der Behörde auf Antrag eine zur Vorlage an das Exekutionsgericht geeignete Mitteilung auszustellen.

(3) Zwischen Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins und der Versteigerung muss ein Zeitraum von mindestens sechs Monaten liegen.

(4) Bei der erneuten Versteigerung richtet sich das geringste Gebot stets nach § 151 Abs. 1 der Exekutionsordnung, soweit nicht Abs. 6 anzuwenden ist.

(5) Wenn im erneuten Versteigerungstermin keine Bieter (Abs. 1) auftreten oder keine gültigen Angebote abgegeben werden, hat das Exekutionsgericht den Beschluss über die Erteilung des Zuschlags an den Meistbietenden des

ersten Versteigerungstermins für wirksam zu erklären, auszufertigen, zu verlautbaren und die Behörde hiervon zu verständigen.

(6) Wird die erneute Versteigerung erforderlich, weil der Meistbietende der ersten Versteigerung den Antrag gemäß § 20 Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt hat oder eine Erklärung gemäß § 16 Abs. 1 Z. 3 nicht fristgerecht vorgelegt hat, so sind die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Wiederversteigerung anzuwenden.

§ 22

### **Verfahren bei Überboten**

(1) Vor der Verständigung des Erstehers von einem Überbot hat das Exekutionsgericht den Überbieter aufzufordern, binnen einer angemessenen festzusetzenden Frist die Genehmigung oder die Feststellung, dass der Rechtserwerb genehmigungsfrei zulässig ist, bei der Behörde zu beantragen oder dem Exekutionsbericht eine Erklärung gemäß § 16 Abs. 1 Z. 3 vorzulegen.

(2) Erteilt die Behörde für die Rechtsübertragung an den Überbieter rechtskräftig die Genehmigung oder stellt sie rechtskräftig fest, dass diese genehmigungsfrei zulässig ist oder legt der Überbieter eine Erklärung gemäß § 16 Abs. 1 Z. 3 vor, so ist das dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen. Gleiches gilt, wenn dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach dem Einlangen eines Antrags gemäß Abs. 1 bei der zuständigen Behörde ein Bescheid dieser Behörde nicht zukommt.

(3) Wird innerhalb der Frist gemäß Abs. 1 kein Antrag an die Behörde gestellt und wird dem Exekutionsgericht auch keine Erklärung gemäß § 16 Abs. 1 Z. 3 vorgelegt oder kommt dem Exekutionsgericht binnen der im Abs. 2 genannten Frist ein Bescheid der Behörde zu, mit dem die Genehmigung versagt wird, und wird dieser Bescheid rechtskräftig, hat das Exekutionsgericht das Überbot zurückzuweisen. § 20 Abs. 4 gilt sinngemäß."

26. Im § 23 wird der Klammerausdruck " (§ 352 Exekutionsordnung)" durch den Klammerausdruck "(§§ 352 ff Exekutionsordnung)" ersetzt.

27. § 25 Abs. 1 lautet:

"(1) Behörde im Sinn dieses Landesgesetzes ist, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, die Bezirksgrundverkehrskommission. Für den örtlichen Zuständigkeitsbereich einer Bezirksverwaltungsbehörde oder mehrerer Bezirksverwaltungsbehörden wird je eine Bezirksgrundverkehrskommission eingerichtet."

28. § 25 Abs. 2 lautet:

"(2) Die Landesgrundverkehrskommission entscheidet in oberster und letzter Instanz über Berufungen gegen Bescheide der Bezirksgrundverkehrskommission und des Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission. Entscheidungen der Landesgrundverkehrskommission unterliegen nicht der Aufhebung oder Abänderung im Verwaltungsweg. Bei Baugrundstücken ist gegen Entscheidungen der Landesgrundverkehrskommission die Anrufung des Verwaltungsgerichtshofs zulässig, sofern es sich beim Rechtserwerber um einen Inländer oder eine gemäß § 9 gleichgestellte Person handelt."

29. § 25 Abs. 5 lautet:

"(5) Das Land hat den Aufwand für die Geschäftsstellen zu tragen."

30. § 26 Abs. 1 lautet:

"(1) Der Bezirksgrundverkehrskommission gehören als Mitglieder an:

1. der Vorsitzende, der ein unter der Diensthöheit des Landes stehender rechtskundiger Verwaltungsbediensteter des Aktivstandes sein muss;
2. ein landwirtschaftlicher Sachverständiger;
3. ein Vertreter der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich;
4. ein Vertreter der Wirtschaftskammer Oberösterreich;
5. ein Vertreter der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Oberösterreich."

31. § 26 Abs. 2 Z. 4 bis 6 lauten:

- "4. zwei Vertreter der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich;
5. ein Vertreter der Wirtschaftskammer Oberösterreich;
6. ein Vertreter der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Oberösterreich."

31a. Nach § 26 Abs. 3 wird folgender Abs. 3a eingefügt:

"(3a) Hat die Landesgrundverkehrskommission auf Grund einer Berufung einer Gemeinde gemäß § 31 Abs. 2a letzter Satz über Rechtsvorgänge zu entscheiden, die nicht von der Regelung des Abs. 3 erfasst werden, so ist sie durch einen gemeinsamen Vertreter des Oö. Gemeindebundes und des Österreichischen Städtebundes, Landesgruppe Oberösterreich, zu verstärken."

32. § 26 Abs. 5 lautet:

"(5) Die Bestellung der Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommissionen und der landwirtschaftlichen Sachverständigen (Abs. 1 Z. 2) sowie der Mitglieder der Landesgrundverkehrskommission erfolgt durch die Landesregierung; in den Fällen des Abs. 2 Z. 4 bis 6 und Abs. 3 auf Vorschlag der in Betracht kommenden Interessenvertretung; im Fall des Abs. 3a auf gemeinsamen Vorschlag des Oö. Gemeindebundes und des Österreichischen Städtebundes, Landesgruppe Oberösterreich. Die Mitglieder der Bezirksgrundverkehrskommissionen gemäß Abs. 1 Z. 3 bis 5 werden von der in Betracht kommenden Interessenvertretung entsandt."

33. Nach § 26 Abs. 5 wird folgender Abs. 5a eingefügt:

"(5a) Werden Bestellungsanschläge innerhalb einer von der Oö. Landesregierung zu bestimmenden Frist von mindestens einem Monat nicht oder in nicht ausreichender Zahl erstattet, bestellt die Oö. Landesregierung die erforderliche Anzahl von Mitgliedern ohne Bedachtnahme auf einen Vorschlag. Gleiches gilt, wenn Mitglieder gemäß Abs. 1 Z. 3 bis 5 nicht fristgerecht entsandt werden."

34. § 26 Abs. 6 lautet:

"(6) Für jeden Vorsitzenden ist ein Stellvertreter, für jedes weitere Mitglied mindestens ein Ersatzmitglied zu bestellen oder zu entsenden. Die Stellvertreter und die Ersatzmitglieder üben ihr Amt nur bei Verhinderung derjenigen aus, für die sie als Ersatz bestellt oder entsandt sind. Die für den Vorsitzenden und die Mitglieder geltenden Bestimmungen gelten sinngemäß für den Stellvertreter und die Ersatzmitglieder."

35. § 27 letzter Satz lautet:

"Als Mitglieder gemäß § 26 Abs. 1 Z. 3 bis 5, Abs. 2 Z. 4 bis 6 sowie Abs. 3

und Abs. 3a dürfen nur Personen bestellt bzw. entsendet werden, die über Fachkenntnisse auf dem Gebiet des Grundverkehrs verfügen."

36. § 28 Abs. 2 lautet:

"(2) Vor Antritt ihres Amtes haben der Vorsitzende der Landesgrundverkehrskommission dem Landeshauptmann und die sonstigen Mitglieder und Ersatzmitglieder dem jeweiligen Vorsitzenden mit Handschlag zu geloben, dass sie ihr Amt gewissenhaft und unparteiisch ausüben werden. Die Mitglieder (Ersatzmitglieder) dürfen ein Geschäfts- oder Betriebsgeheimnis, das ihnen bei Ausübung ihres Amtes anvertraut wurde oder sonst zugänglich geworden ist, während der Dauer ihrer Bestellung und nach Erlöschen ihrer Funktion nicht offenbaren oder verwerten."

37. Im § 29 Abs. 1 erster Satz entfällt die Wortfolge "mit Ausnahme der (Negativ-)Bestätigung gemäß § 9 Abs. 2 erster Satz bzw. § 11 Abs. 2 erster Satz sowie für jede sonstige in einem Gesetz vorgesehene Mitwirkung".

38. Im § 30 wird jeweils der Begriff "Bezirksgrundverkehrskommission" durch die Wortfolge "Bezirksgrundverkehrskommission oder deren Vorsitzender" in der jeweils grammatikalisch richtigen Form ersetzt.

39. § 31 Abs. 2 lautet:

"(2) Parteien der Verfahren nach diesem Landesgesetz sind der Rechtserwerber und der Rechtsvorgänger."

40. Nach § 31 Abs. 2 wird folgender Abs. 2a eingefügt:

"(2a) Der Gemeinde, in der ein erfasstes Grundstück oder ein erfasster Grundstücksteil liegt, ist im Verfahren zur Genehmigung von Rechtserwerben Gelegenheit zu geben, binnen 14 Tagen Stellung zu nehmen, sofern der Antrag nicht zurückzuweisen ist. Bescheide sind der Gemeinde zuzustellen. Soweit eine Entscheidung der Bezirksgrundverkehrskommission entgegen der Stellungnahme der Gemeinde getroffen wurde, kann die Gemeinde das Rechtsmittel der Berufung erheben."

41. Im § 31 Abs. 4 zweiter Satz wird nach dem Wort "sind" die Wortfolge "- unbeschadet Abs. 6 -" eingefügt.

42. Nach § 31 Abs. 4 werden folgende Abs. 5 und 6 angefügt:

"(5) Die Bezirksgrundverkehrskommission hat eine mündliche Verhandlung durchzuführen, wenn eine Partei nach Abs. 2 oder eine Gemeinde nach Abs. 2a dies beantragen.

(6) § 67d AVG gilt für die Landesgrundverkehrskommission sinngemäß mit der Maßgabe, dass im Fall des § 67d Abs. 2 Z. 1 AVG eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt werden kann."

43. § 32 Abs. 2 entfällt; vor § 32 Abs. 1 entfällt die Absatzbezeichnung.

44. § 34 lautet:

"(1) Die in diesem Landesgesetz geregelten Aufgaben der Gemeinde sind im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde wahrzunehmen.

(2) Zuständig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Erhebung einer Berufung im Sinn des § 31 Abs. 2a sowie zur Beantragung einer mündlichen Verhandlung im Sinn des § 31 Abs. 5 ist der Gemeindevorstand oder der Stadtssenat."

45. § 35 Abs. 1 Z. 1 lautet:

"1. Grundstücke oder Teile davon nach einem Rechtserwerb, für den eine

Erklärung gemäß § 16 Abs. 1 Z. 3 abgegeben wurde, ohne berücksichtigungswürdige Gründe, die dem Rechtserwerber im Zeitpunkt der Erklärung noch nicht bekannt waren, in einer Weise nutzt oder nutzen lässt, die eine Genehmigung des Rechtserwerbes erforderlich gemacht hätte, soweit nicht eine Übertretung nach Z. 3 vorliegt;"

46. Im § 35 Abs. 1 Z. 2 entfällt die Wortfolge "oder § 13 Abs. 5".

47. Im § 35 Abs. 1 Z. 5 wird die Zitierung "§§ 12 und 13 Abs. 5" durch das Zitat "§ 12" ersetzt.

48. Im § 35 Abs. 1 wird der Punkt am Ende der Z. 5 durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z. 6 angefügt:

"6. Verpflichtungen gemäß § 10 Abs. 3 oder § 16 Abs. 4 erster Satz nicht nachkommt und nicht eine Übertretung nach Z. 4 vorliegt."

49. § 36 entfällt.

50. § 37 erhält die Bezeichnung "§ 36".

## **Artikel II**

(1) Dieses Landesgesetz tritt am 1. Jänner 2003 in Kraft.

(2) Die gemäß der

- Oö. Grundverkehrs-Genehmigungsgebieteverordnung, LGBl. Nr. 35/1995, i.d.F. LGBl. Nr. 29/1999,

- 2. Oö. Grundverkehrs-Genehmigungsgebieteverordnung, LGBl. Nr. 66/1996, i.d.F. LGBl. Nr. 29/1999 und LGBl. Nr. 62/2001 sowie

- 3. Oö. Grundverkehrs-Genehmigungsgebieteverordnung, LGBl. Nr. 29/1999,

als Genehmigungsgebiete ausgewiesenen Gemeindegebiete gelten bis zum Ablauf eines Jahres nach In-Kraft-Treten dieses Landesgesetzes als Vorbehaltsgebiete gemäß § 6 in der Fassung des Artikel I Z. 11, soweit nicht durch Verordnung die Erklärung als Vorbehaltsgebiet zu einem früheren Zeitpunkt aufgehoben wird. Bescheidaufgaben betreffend Rechtserwerbe an Grundstücken in diesen Genehmigungsgebieten werden durch die Weitergeltung als Vorbehaltsgebiete sowie durch die neuerliche Erklärung von Gemeindegebieten zu Vorbehaltsgebieten unmittelbar nach Ablauf eines Jahres nach In-Kraft-Treten dieses Landesgesetzes nicht berührt.

(3) Die gemäß Oö. Grundverkehrs-Freigebeite-Verordnung, LGBl. Nr. 121/1994, als Freigebeite ausgewiesenen Katastralgemeinden gelten ab dem In-Kraft-Treten dieses Landesgesetzes als Freigebeite gemäß § 4 Abs. 7 in der Fassung des Art. I Z. 10.

(4) Mit dem Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Landesgesetzes endet die Amtsdauer der bisherigen Bezirksgrundverkehrskommissionen sowie deren Vorsitzenden. Die Bestellung der Mitglieder der Bezirksgrundverkehrskommissionen, die Entsendung von Mitgliedern zu den Bezirksgrundverkehrskommissionen sowie die Bestellung der Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommissionen kann bereits von dem der Kundmachung dieses Landesgesetzes folgenden Tag an erfolgen. Diese Bestellung wird erst mit In-Kraft-Treten dieses Landesgesetzes wirksam.

(5) Zuständigkeit und behördliche Aufgaben (wie insbesondere die Fortführung anhängiger Verfahren) gehen mit In-Kraft-Treten dieses Landesgesetzes auf jene Bezirksgrundverkehrskommissionen oder deren Vorsitzenden über, die nach diesem Landesgesetz oder einer dazu ergangenen Verordnung zuständig sind.

(6) Verordnungen nach diesem Landesgesetz dürfen bereits von dem der Kundmachung dieses Landesgesetzes folgenden Tag an erlassen, jedoch frühestens mit dem In-Kraft-Treten dieses Landesgesetzes in Kraft gesetzt werden.