

B e r i c h t

des Ausschusses für volkswirtschaftliche Angelegenheiten
betreffend das Landesgesetz
über den Verkehr mit Grundstücken
(O.ö. Grundverkehrsgesetz 1994 - O.ö. GVG 1994)

/Landtagsdirektion: L-269/9-XXIV/

A. Allgemeiner Teil:

I. Inhalt dieses Landesgesetzes:

1. Das Bodenrecht in Oberösterreich hat sich bisher auf land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke bezogen bzw. den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer Regelungen unterworfen. Die gerade in letzter Zeit zu beobachtende verstärkte Nachfrage nach dem unvermehrbaaren Gut "Boden" führt - vor allem in jenen Gebieten, wo das "Angebot" an Grundstücken auf Grund der topographischen Verhältnisse knapp ist - zu einem Preisniveau, das zum Teil ortsansässige Wohnungssucher vom örtlichen Wohnungsmarkt verdrängt. Damit verbunden ist auch das Problem sozialer Selektion und in Tourismusgebieten der Trend, daß Dauerwohnnutzung durch Freizeitwohnnutzung ersetzt wird. Weiters führen die traditionellen Leitbilder und Bodenmarktverhältnisse zu einer Flächenvergeudung und zu einem überhöhten Landverbrauch. Das "Ausweichen" der Siedlungstätigkeit in den ländlichen Raum bedingt großteils eine Zersiedelung und führt zu kostenintensiven Umweltbelastungen. Es ist daher erforderlich, das "Bodenrecht" für Inländer auch auf den Baugrundstücksverkehr auszudehnen.
2. Dieses Landesgesetz beinhaltet jene Regelungen, die den Grundstücksverkehr mit Ausländern sowie den Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen, bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen. Mit diesem Landesgesetz wird daher erstmals auch der Verkehr mit "Baugrundstücken" für Inländer einer landesgesetzlichen Regelung zugeführt; das bislang für land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke anzuwendende O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975,

LGBL.Nr. 53/1975, sowie das O.ö. Ausländergrunderwerbsgesetz, LGBL.Nr. 30/1966, werden aufgehoben.

3. Durch die sich für Österreich aus dem Beitritt zur Europäischen Union sowie dem Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum - im folgenden kurz EWR-Abkommen - ergebenden Verpflichtungen zur Anpassung der nationalen Rechtsordnung an das Recht der Europäischen Gemeinschaften werden auch die Regelungen über den Rechtserwerb an Grundstücken (land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sowie Baugrundstücke) in Österreich durch Angehörige anderer EU- und EWR-Vertragsstaaten berührt. Die derzeit in Oberösterreich geltende Rechtslage, wonach der Rechtserwerb an Grundstücken durch nicht-österreichische Staatsbürger grundsätzlich einer Bewilligungspflicht unterliegt (O.ö. Ausländergrunderwerbsgesetz), kann in Anbetracht der bereits mit dem EWR-Abkommen übernommenen "Freiheiten", insbesondere wegen der Freizügigkeit der Arbeitnehmer, der Kapitalverkehrs-, Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit nach Ablauf der im EWR-Abkommen enthaltenen Übergangsfrist (31.12.1995) nicht länger beibehalten werden. Dies gilt gleichfalls für die notwendige Liberalisierung gegenüber EU-Mitgliedsstaaten ab dem Beitrittszeitpunkt. Ausnahmen davon bestehen für die Regelung des Rechtserwerbs an Zweitwohnsitzen (Art. 6 Abs. 4 der Kapitalverkehrsrichtlinie, 88/361/EWG, und Art. 70 der Beitrittsakte). Die sich aus diesen "Freiheiten" und dem Diskriminierungsverbot grundsätzlich ergebende Gleichbehandlungspflicht von österreichischen Staatsbürgern und Angehöriger anderer EU- und EWR-Vertragsstaaten auch beim Rechtserwerb an Grundstücken oder Teilen davon kann eine zusätzliche unerwünschte Nachfrage nach Grundstücken mit sich bringen.

4. Wesentliches Ziel des vorliegenden Landesgesetzes ist es, nur jene verwaltungsbehördlichen Beschränkungen des Verkehrs mit Grundstücken zu schaffen, die im Interesse einer zeitgemäßen Bodenpolitik unbedingt erforderlich sind. Insbesondere soll unter Bedachtnahme auf die Grundsätze eines umfassenden Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes das öffentliche Interesse an einer geordneten Siedlungsentwicklung, an der Schaffung und Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes, an der sparsamen Verwendung von Grund und Boden, am Schutz vor Grundstückserwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken, an einer geordneten Entwicklung des so-

genannten Freizeitwohnsitzes und an einer Sicherung der Bodenreserve für eine leistungs- und wettbewerbsfähige Wirtschaft und den dauernden Wohnbedarf, insbesondere für ortsansässige Personen durch dieses Landesgesetz gewährleistet werden.

Zur Verwirklichung dieser Ziele liegt diesem Landesgesetz folgendes Regelungskonzept zugrunde:

- Genehmigungs- bzw. Anzeigebedürftigkeit von Rechtserwerben an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken sowie an Baugrundstücken in den durch Verordnung der Landesregierung festzulegenden Genehmigungsgebieten;
- Genehmigungsbedürftigkeit von Rechtserwerben an allen Grundstücken durch Ausländer; Sonderbestimmungen für "EU-Bürger" ab dem Beitrittszeitpunkt sowie andere "EWR-Bürger" nach Ablauf der Übergangsfrist am 31.12.1995;
- Auferlegung von Auflagen sowie Vorschreibung von Sicherheitsleistungen bei Ausländerrechtserwerben im Genehmigungsbescheid, damit die vom Rechtserwerber beabsichtigte und angeführte Zweckwidmung auch tatsächlich erfüllt wird;
- Verankerung der mit dem Bund und den anderen Bundesländern vereinbarten zivilrechtlichen Bestimmungen, die zur Durchsetzung der Bestimmungen unbedingt erforderlich sind;
- Betrauung der Bezirksgrundverkehrskommission als Behörde erster Instanz;
- Verankerung der notwendigen Verfahrens-, Straf- und Schlußbestimmungen.

II. Kompetenz:

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

Grundstücksverkehr für Ausländer und den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, 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 nunmehr auch die Zuständigkeit zur Erlassung von Bestimmungen, die den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, übertragen.

Die Kompetenzübertragung an die Länder bedeutet aber nicht, daß nunmehr die Länder völlige Handlungsfreiheit in den einschlägigen Angelegenheiten des Liegenschaftsverkehrs haben, da sie zum einen an die bundesverfassungsrechtlichen Regelungen (Art. 7 B-VG, Art. 5 StGG, Art. 6 StGG, Art. 1 1.ZPzMRK, etc.) und zum anderen - im Hinblick auf eine Teilnahme am Europäischen Wirtschaftsraum bzw. der Europäischen Gemeinschaft - an EWR- bzw. EG-Vorschriften gebunden sind. Ausdrücklich wird im Bericht des Verfassungsausschusses zur letztzitierten Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle (470 der Beilagen zu den sten.Prot.d.Nr. XVIII. GP) angemerkt, daß "von der vorliegenden Kompetenzübertragung daher insbesondere die Festlegung folgender Regelungsinhalte nicht gedeckt ist: Regelungen betreffend eine gesetzliche oder behördliche Preisbestimmung (abgesehen von der Möglichkeit, eine Genehmigungsversagung vorzusehen, wenn die Grundgegenleistung den Verkehrswert des Grundstückes erheblich übersteigt), Regelungen betreffend Eintritts- oder Vorkaufsrechte zugunsten einer Gebietskörperschaft und Enteignungsregelungen".

2. Obgleich Art. 15 Abs. 9 B-VG die Länder ermächtigt, im Bereich ihrer Gesetzgebungskompetenz auch die zur Regelung des Gegenstandes erforderlichen Bestimmungen auf dem Gebiet des Straf- und Zivilrechtes zu treffen, wird dieses Recht durch Art. II des Bundesverfassungsgesetzes, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 geändert wird, BGBl.Nr. 276/1992, eingeschränkt:

- a) Zum einen dürfen Landesgesetze betreffend verwaltungsbehördliche Beschränkungen für den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken erst nach Inkrafttreten einer Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern (Art. 15a B-VG) über die Festlegung von bundesweit einheitlichen zivilrechtlichen Bestimmungen für die landesgesetzlich zu regelnden Angelegenheiten des Grundstücksverkehrs in Kraft gesetzt werden (Art. II Abs. 1 B-VG-Novelle). Die für das Inkrafttreten der Grundverkehrsgesetze der Länder notwendige Art. 15a B-VG-Vereinbarung wurde bereits abgeschlossen, von den Landtagen und vom Bundesparlament genehmigt und im Landesgesetzblatt für Oberösterreich, LGBl.Nr. 43/1993, und im Bundesgesetzblatt, BGBl.Nr. 260/1993, kundgemacht. Die Vereinbarung ist am 17. April 1993 in Kraft getreten.
- b) Zum anderen sind die geltenden Landesgesetze, die den Grundstücksverkehr für Ausländer oder den Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, an die bereits genannte Art. 15a B-VG-Vereinbarung innerhalb von zwei Jahren anzupassen. Durch diese bundesverfassungsgesetzliche Anordnung wäre daher auch das O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975 sowie das O.ö. Ausländergrunderwerbsgesetz zu ändern gewesen.

Die im 4. Hauptstück dieses Landesgesetzes enthaltenen zivilrechtlichen Bestimmungen entsprechen den in der Art. 15a B-VG-Vereinbarung enthaltenen Regelungen; auch die Erläuterungen decken sich größtenteils mit den Ausführungen in der Art. 15a B-VG-Vereinbarung.

3. Die Kompetenz des Landesgesetzgebers zur Einrichtung von eigenen mit der Vollziehung dieses Landesgesetzes betrauten Behörden (Bezirksgrundverkehrskommission sowie Landesgrundverkehrskommission) ergibt sich aus Art. 15 Abs. 1 B-VG. Auf Grund dieser Kompetenzgrundlage kommt dem Landesgesetzgeber seit der Bundesverfassungsgesetznovelle 1974, BGBl.Nr. 444, die Befugnis zu, Landesbehörden einzurichten und ihre Organisation sowie die Art der Bestellung ihrer Organe selbständig festzulegen; dies gilt auch für die Einrichtung von Kollegialbehörden mit richterlichem Einschlag gemäß Art. 133 Z. 4 B-VG.

Die Einrichtung einer weisungsfreien Kollegialbehörde gemäß Art. 133 Z. 4 B-VG als letztinstanzliches Entscheidungsorgan ist auf Grund des Art. 6 MRK erforderlich, da Verfahren betreffend die behördliche Beschränkung von Rechtserwerben an Grundstücken zivilrechtliche Ansprüche und Verpflichtungen ("civil rights") im Sinn des Art. 6 MRK zum Gegenstand haben. Den Parteien (Rechtsvorgänger und Rechtserwerber) steht daher ein verfassungsrechtlicher Anspruch auf ein Verfahren vor einem auf Gesetz beruhenden und unabhängigen "Tribunal" zu. Die Unabhängigkeit gegenüber anderen Verwaltungsorganen schließt ein Weisungsrecht aus. Nach der ständigen Judikatur des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte kommt es bei der Beurteilung der Unabhängigkeit von Behördenmitgliedern zwar auch auf den "äußeren Anschein" an, jedoch läßt sich aus der Mitwirkung von Interessenvertretern (z.B. VfSlg.Nr. 9887/1983) oder aus der Mitwirkung von Beamten (z.B. VfSlg.Nr. 10.639/1985, 11.142/1986, 11.131/1986) eine Abhängigkeit von den Streitparteien nicht ableiten. Die bereits bisher nach dem O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975 eingerichtete Landesgrundverkehrskommission entspricht jedenfalls den entsprechenden Anforderungen an ein "Tribunal" nach Art. 6 MRK nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (z.B. VfSlg.Nr. 8828/1980). Da sich die Einrichtung der Landesgrundverkehrskommission - wie auch die Einrichtung der Bezirksgrundverkehrskommission - nach den bisher gemachten Erfahrungen als zweckmäßig erwiesen hat, wurde grundsätzlich beim "Behördenaufbau" und bei der Zuständigkeitsverteilung an die Regelungen des O.ö. Grundverkehrsgesetzes 1975 angeknüpft.

III. Kosten:

1. Die in diesem Landesgesetz vorgesehenen Maßnahmen bedürfen natürlich einer entsprechenden Administration. Aus Gründen der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit sollen die bisher dem O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975 sowie dem O.ö. Ausländergrunderwerbsgesetz zugrundeliegende Übertragung der Vollziehung auf Sonderbehörden beibehalten und die sich bereits aus diesen Landesgesetzen ergebenden Organisationsstrukturen auch für dieses Landesgesetz nutzbar gemacht werden.

2. Auswirkungen auf das Land Oberösterreich:

Kostenverursachend sind überwiegend die Personalausgaben für die Entschädigung der Vorsitzenden, die Sitzungsgelder der sonstigen Mitglieder sowie die Reise(Fahrt)auslagen. Diese hängen - wenn nicht von der Möglichkeit einer Pauschalierung Gebrauch gemacht wird - von der Anzahl der erforderlichen Sitzungen bzw. von der konkreten Anzahl der zu genehmigenden Rechtserwerbe ab.

Die nachstehende Übersicht zeigt das Ausmaß der Genehmigungs- und "Bestätigungspraxis" der letzten drei Jahre durch die Bezirksgrundverkehrskommissionen (BGVK), die Landesgrundverkehrskommission (LGVK) und der Bürgermeister (Bgm.) in Vollziehung des O.ö. Grundverkehrsgesetzes 1975 und des O.ö. Ausländergrunderwerbsgesetzes:

Jahr	BGVK (Bescheidmäßig erledigte) Inländerrechtsgeschäfte Grüner GV	LGVK (Bescheidmäßig erledigte) Ausländerrechtsgeschäfte (Grüner und Grauer GV) davon durch/von EWR-Bürgern: %-Anteil	Bgm. Bestätigung gemäß § 1 Abs. 4 O.ö. GVG 1975
1989	10.098	446 (357; 80 %)	5.711
1990	10.694	621 (436; 70 %)	6.487
1991	11.049	603 (384; 64 %)	7.620

Die bisher von den Gemeinden im übertragenen Wirkungsbereich vollzogene Tätigkeit der Ausstellung von Bestätigungen gemäß § 1 Abs. 4 O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975 wird künftig entfallen, da in Hinkunft die "Negativbestätigung" (§ 11 Abs. 2) vom Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission auszustellen ist, soweit diese für die Eintragung des Rechtserwerbes ins Grundbuch erforderlich ist.

Da aber durch die Vollziehung dieses Landesgesetzes sowohl der Personalausgaben als auch der Sachaufwand (Kosten für Postsendungen, Papier- und Drucksorten) für die Gemeinden vermehrt wird (gemäß § 25 Abs. 5 haben die Gemeinden gegen Kostenersatz die Geschäftsstellen einzurichten), wird sowohl der Rückersatz für den Sachaufwand als auch die Pauschalvergütung

an die Gemeinden adäquat zu dotieren sein. Bisher beträgt der Ersatz des Landes an die Gemeinden, die eine Geschäftsstelle der Bezirksgrundverkehrskommission einzurichten haben, insgesamt ca. S 400.000,-- pro Jahr.

Außerhalb von Genehmigungsgebieten (§ 7) wird die zusätzliche Kostenbelastung der Bezirksgrundverkehrskommissionen geringer sein, da ihnen neben den bisherigen Aufgaben ("Grüner Grundverkehr") lediglich die Aufgabe zukommt, Rechtserwerbe durch Ausländer zu überprüfen bzw. zu genehmigen. Bedenkt man, daß 1991 64 % aller Rechtsgeschäfte, die von Ausländern getätigt wurden, durch Staatsangehörige eines EU- bzw. EWR-Vertragsstaates getätigt wurden, und insgesamt 603 bescheidmäßig erledigte Geschäftsfälle nach dem Ausländergrunderwerbsgesetz behandelt wurden, so sind die ab dem österreichischen Beitritt zur EU sowie insbesondere nach Ablauf der Übergangsfrist im EWR-Abkommen mit der Vollziehung verbundenen Kosten als geringfügig zu bezeichnen. Die sich für die Geschäftsstelle der Bezirksgrundverkehrskommission sowie den Vorsitzenden ergebende Mehrbelastung durch das Ausstellen der Bestätigungen wird jedoch in nicht unbeträchtlichem Maße ansteigen.

In Genehmigungsgebieten wird es jedoch zu einer verstärkten Ausgabenbelastung sowohl für die Geschäftsstelle der Bezirksgrundverkehrskommission als auch für die Kollegialbehörde selbst kommen. Dies deshalb, da nicht nur land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke bzw. Grunderwerbe durch "EU- bzw. EWR-Bürger" und Ausländer behandelt werden müssen, sondern auch sämtliche im § 6 angeführte Rechtserwerbe durch österreichische Staatsbürger einer behördlichen "Überprüfung" - sei es durch Ausstellung der Bestätigung oder durch Einleitung eines Genehmigungsverfahrens - bedürfen. Es wird also für jene erstinstanzlichen Behörden, in deren räumlichen Wirkungsbereich ein Genehmigungsgebiet nach § 7 gelegen ist, zu einer zur Zeit nicht abschätzbaren Erhöhung der Anzahl von Geschäftsfällen kommen. Die Anzahl läßt sich derzeit deshalb nicht abschätzen, da Rechtserwerbe von Inländern an Baugrundstücken, soweit sie nicht ins Grundbuch eingetragen wurden, zahlenmäßig nicht festgestellt werden können. Auch ergeben sich keine Vergleichszahlen aus anderen Bundesländern, da sich die bisherigen Regelungsbereiche lediglich auf den land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehr und auf den Ausländergrundverkehr bezogen haben; der in diesem Landesgesetz ebenfalls

geregelte Grunderwerb an Baugrundstücken war bisher grundsätzlich keinen verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterworfen.

Den sich insbesondere bei den Bezirksgrundverkehrskommissionen, in deren räumlichen Wirkungsbereich sich Genehmigungsgebiete befinden, ergebenden finanziellen Belastungen stehen jedoch auch Einnahmen durch die bei kommissioneller Behandlung eines Rechtserwerbes anfallenden Grundverkehrs-Verwaltungsabgaben gegenüber. Auch hier bereitet die Schätzung der voraussichtlichen Einnahmen Schwierigkeiten, da - geht man von einer der geltenden Rechtslage vergleichbaren Regelung aus - die Höhe der Abgabe von der Art des Rechtserwerbes, dem jeweiligen Mindest- und Höchstausmaß der Verwaltungsabgabe und der Höhe der rechtsgeschäftlichen Gegenleistung abhängt.

Aus dem Voranschlag 1994 ergeben sich folgende Werte:

Ausgaben hinsichtlich der Grundverkehrskommission ...	S 8,845.000,--
zuzüglich Kosten für Schulungen	S 1,065.000,--

	S 9,910.000,--
abzüglich Rückersatz für die drei Landes-Geschäftsstellen in Linz	- S 600.000,--

	S 9,310.000,--
	=====

Die Einnahmen demgegenüber betragen S 9,910.000,--.

3. Auswirkungen auf die Gemeinden:

Die Auswirkungen auf die Gemeinden durch die Vollziehung dieses Landesgesetzes werden sich vor allem für jene 40 Gemeinden, die als Träger der Geschäftsstellen (§ 25 Abs. 5) in Frage kommen, in Form der Erhöhung des Arbeitsaufwandes und somit des Personalaufwandes zeigen; die Auswirkungen sind jedoch auch davon abhängig, ob sich der örtliche Wirkungsbereich einer Bezirksgrundverkehrskommission auf ein Genehmigungsgebiet gemäß § 7 oder auf ein sogenanntes "Freigebiet" gemäß § 4 Abs. 7 bezieht oder nicht. Insbesondere der Aufwand für die Ausstellung von Bestätigungen gemäß § 9 bzw. Negativbestätigungen nach § 11 Abs. 2 sowie die administrative Abwicklung der genehmigungsbedürftigen Rechtserwerbe läßt sich jedoch derzeit auf Grund mangelnder Vergleichszahlen nicht abschät-

zen; da das Land den Aufwand für die Geschäftsstellen den Gemeinden ersetzen muß, wird das Gemeindebudget durch die Einrichtung der Geschäftsstelle nicht belastet.

Daneben werden die übrigen Aufgaben der Gemeinden (Erhebungen und Auskünfte betreffend ordentlichen Wohnsitz bzw. Hauptwohnsitz, Anhörung im Verordnungsverfahren gemäß § 7, Bestellung und Mitwirkung eines Mitgliedes der Bezirksgrundverkehrskommission gemäß § 26 Abs. 1 Z. 5, Anhörung gemäß § 31 Abs. 2, allgemeine Mitwirkungspflicht gemäß § 33) keine wesentlichen zusätzlichen finanziellen Belastungen bewirken.

4. Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, daß die Vollziehung dieses Landesgesetzes zwar einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand nach sich ziehen wird, der insbesondere davon abhängt, wie viele "Genehmigungsgebiete" eingerichtet bzw. wie viele Negativbestätigungen auszustellen sein werden. Bei Beibehaltung der Höhe der derzeit verordneten Verwaltungsabgaben wird jedoch ein Großteil der Finanzierungskosten durch diese Einnahmen gedeckt werden.

IV. EU- und EWR-Konformität:

Die Mitgliedschaft in der Europäischen Union (Beitrittsvertrag vom 24. Juni 1994) sowie die Teilnahme am Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) machen eine EU- und EWR-konforme Anpassung der österreichischen Grundverkehrsgesetzgebung erforderlich.

Das Gemeinschaftsrecht enthält keine mit den österreichischen Grundverkehrsgesetzen vergleichbare Grundverkehrsbeschränkung. Gemäß Art. 222 des Vertrags zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft (EG-Vertrag) bzw. Art. 125 EWR-Abkommen bleibt die Eigentumsordnung der einzelnen Vertragsparteien unberührt.

Der Handlungsspielraum der Mitgliedsstaaten hinsichtlich der Ausgestaltung ihrer Eigentumsordnung und damit auch der Grunderwerbsbestimmungen wird jedoch durch die Bestimmungen über die Freizügigkeit der Arbeitnehmer, der Niederlassungs-, Dienstleistungs- und Kapitalverkehrsfreiheit sowie durch

das generelle Aufenthaltsrecht eingeengt. Darüber hinaus ist auch der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und das allgemeine Diskriminierungsverbot (Art. 6 EG-Vertrag und Art. 4 EWR-Vertrag) zu beachten. Der dem gesamten Gemeinschaftsrecht immanente Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verlangt, daß eine Maßnahme im Hinblick auf das angestrebte Ziel geeignet und im Hinblick auf den verfolgten Zweck tragbar sein muß sowie nicht über das Notwendige hinausgehen darf. Im Sinn des Diskriminierungsverbots ist jede - auch nur mittelbare, unbeabsichtigte und bloß materielle - Diskriminierung aus Gründen der Staatsangehörigkeit untersagt. Eine mittelbare, "versteckte" Diskriminierung, ist dann gegeben, wenn Rechtsvorschriften an Tatbestände anknüpfen, die regelmäßig nur oder doch wesentlich leichter von Inländern erfüllt werden können.

Nachdem nur wenige EG-Mitgliedsstaaten Grunderwerbsbeschränkungen, die andere Gemeinschaftsbürger diskriminieren, kennen, ist die Frage der Zulässigkeit von Grunderwerbsbeschränkungen noch nicht zur Gänze geklärt. Der Europäische Gerichtshof hat allerdings bereits in einem Vertragsverletzungsverfahren gegen Griechenland (EuGH: Rs 305/87; Kommission/Griechenland) Gemeinschaftsbürger diskriminierende Bestimmungen betreffend den Grunderwerb als Verstoß gegen die Freizügigkeit der Arbeitnehmer, die Niederlassungsfreiheit sowie die Dienstleistungsfreiheit qualifiziert. Auf die Frage, ob Ausländergrunderwerbsbeschränkungen auch einen Verstoß gegen das allgemeine Diskriminierungsverbot des früheren Art. 7 EWG-Vertrag (nunmehr Art. 6 EG-Vertrag) bzw. Art. 4 EWR-Abkommen darstellen, ist der Gerichtshof in dieser Rechtsfrage nicht eingegangen.

Auch ist die Frage, inwieweit Ausländergrunderwerbsbeschränkungen in die Kapitalverkehrsfreiheit eingreifen, noch nicht gerichtlich entschieden. Dies deshalb, weil die Kapitalverkehrsrichtlinie 88/361/EWG erst nach der erwähnten Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes in nationales Recht umzusetzen war. Vor dem 1. Jänner 1994 regelten die Art. 67 bis 73 des EWG-Vertrags die Freiheit des Kapitalverkehrs unter der Bedingung, daß sie für das Funktionieren des gemeinsamen Marktes notwendig ist (Art. 67 EWG-Vertrag). Daraus folgerte der Europäische Gerichtshof, daß Art. 67 EWG-Vertrag nicht unmittelbar anwendbar war. Erst die erwähnte Kapitalverkehrsrichtlinie enthielt ein unmittelbar anwendbares Gebot zum Abbau von Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Gebietsansässigen in den

Mitgliedsstaaten. Durch den Vertrag von Maastricht wurden mit Wirkung vom 1. Jänner 1994 die Art. 67 bis 73 des EWG-Vertrags durch die Art. 73b bis 73g ersetzt. Mit dieser Neuregelung wird die nun auch auf primärrechtlicher Ebene geregelte Kapitalverkehrsfreiheit den anderen Grundfreiheiten gleichgestellt. Ungeklärt ist das Verhältnis der Bestimmungen in den Art. 73b ff des EG-Vertrags zur Kapitalverkehrsrichtlinie. Da die Kapitalverkehrsrichtlinie auf der Grundlage des Art. 67 EWG-Vertrag erlassen wurde, und dieser wie bereits erwähnt, außer Kraft gesetzt wurde, ist davon auszugehen, daß die an die Stelle der Art. 67 bis 73 EWG-Vertrag tretenden Art. 73b bis 73g EG-Vertrag dieser Richtlinie vorgehen. Ein anderes Ergebnis würde nämlich dazu führen, daß die Richtlinie "ewiges Recht" darstellen würde, weil nach den geltenden Vertragsbestimmungen dem Rat keine Möglichkeit mehr eingeräumt ist, den innergemeinschaftlichen Kapitalverkehr näher zu bestimmen; der Rat könnte daher die Richtlinie nicht mehr abändern.

Im Verhältnis EG-Vertrag - EWR-Abkommen ist davon auszugehen, daß die Bestimmungen des EG-Vertrags in den EU-Mitgliedsstaaten jenen des EWR-Abkommens vorgehen.

1. Arbeitnehmerfreizügigkeit:

Die Freizügigkeit der Arbeitnehmer (Art. 48 bis 51 EG-Vertrag, Art. 28 bis 30 EWR-Abkommen) bedeutet die Freiheit aller EU- und EWR-Staatsangehörigen, sich in einen anderen EU- und EWR-Mitgliedsstaat zu begeben und sich dort unter den gleichen Bedingungen wie dessen Bürger um einen Arbeitsplatz zu bewerben, eine unselbständige Beschäftigung auszuüben und nach Abschluß der Tätigkeit im Aufnahmestaat zu verbleiben. Hinsichtlich des Erwerbs von Wohnungen, einschließlich der Erlangung des Eigentums an der von ihnen benötigten Wohnung, sind sie inländischen Arbeitnehmern gleichgestellt; gleiches dürfte auch für einen Rechtserwerb am Grundstück zur Errichtung eines Wohnhauses gelten. Gemäß Art. 9 der Verordnung Nr. 1612/68 des Rates vom 15.10.1968, zuletzt geändert durch Verordnung Nr. 2434/92 vom 27.7.1992, über die Freizügigkeit der Arbeitnehmer innerhalb der Gemeinschaft (Anhang V Z. 2 des EWR-Abkommens) gilt nämlich, daß Arbeitnehmer, die die Staatsangehörigkeit eines Mitgliedsstaats besitzen und im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedsstaats beschäftigt sind, hinsichtlich einer Wohnung, ein-

schließlich der Erlangung des Eigentums an der von ihnen benötigten Wohnung, alle Rechte und Vergünstigungen wie inländische Arbeitnehmer genießen. Der Kreis der durch dieses Recht Begünstigten ist auch auf Ehegatten und Kinder ausgedehnt, auch wenn diese nicht die Staatsangehörigkeit eines Mitgliedsstaates besitzen.

2. Niederlassungsfreiheit:

Die Niederlassungsfreiheit (Art. 52 bis 58 EG-Vertrag, Art. 31 bis 35 EWR-Abkommen) ermöglicht EU- und EWR-Staatsangehörigen unter Beachtung des Grundsatzes der Inländergleichbehandlung die Aufnahme und Ausübung selbständiger Erwerbstätigkeit sowie die Gründung und Leitung von Unternehmen, insbesondere von Gesellschaften in jedem Vertragsstaat. In den Genuß der Niederlassungsfreiheit kommen auch Gesellschaften, wobei Art. 58 EG-Vertrag und Art. 34 Abs. 2 EWR-Abkommen Gesellschaften sowohl als Gesellschaften des bürgerlichen und des Handelsrechtes definieren wie auch als Genossenschaften oder sonstige juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechtes mit Ausnahme derjenigen, die keinen Erwerbszweck verfolgen. Obwohl das Kriterium des Erwerbszweckes weit ausgelegt wird, sind Gesellschaften, die ihre Wirtschaftstätigkeit nicht entgeltlich durchführen, wie etwa Gesellschaften zu rein sportlichen, kulturellen oder karitativen Zwecken, aber auch Familienstiftungen ohne Erwerbszweck, nicht in die Begünstigungen miteingeschlossen (siehe Schmidjell, Einschränkungen der Freiheit des Grundverkehrs in der Europäischen Gemeinschaft, Seite 10). Zweck der Niederlassungsfreiheit ist, daß jeder EU- und EWR-Staatsbürger in jedem anderen Mitgliedsstaat jede erlaubte gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit ausüben darf. Der Verwirklichung der Niederlassungsfreiheit dienen auch die Aufhebung der einzelnen Beschränkungen in der Landwirtschaft (Richtlinie des Rates vom 2. April 1963, 63/261/EWG), die Aufhebung der Reise- und Aufenthaltsbeschränkungen (Richtlinie des Rates vom 21. Mai 1973, 73/148/EWG) sowie das Recht, nach Beendigung der selbständigen Tätigkeit im Land zu verbleiben (Richtlinie des Rates vom 17. Dezember 1974 Nr. 75/34/EWG).

Nach der erwähnten Richtlinie 73/148/EWG ist der Kreis der Berechtigten auf alle übrigen Familienangehörigen des zur Niederlassung Berechtigten

oder des Ehegatten, denen er Unterhalt gewährt oder mit denen er im Herkunftsland in häuslicher Gemeinschaft lebt, ausgedehnt.

Mit der Niederlassungsfreiheit ist ein umfassendes Recht auf Grunderwerb verbunden. Die Angehörigen anderer Mitgliedsstaaten haben einen Anspruch darauf, Immobilien im Rahmen der Ausübung ihres Niederlassungsrechtes zu Wohn- oder Geschäftszwecken zu erwerben, wenn dies zur Ausübung der Niederlassungsfreiheit erforderlich ist.

Dies ergibt sich zum einen aus dem Allgemeinen Programm zur Aufhebung der Beschränkungen der Niederlassungsfreiheit (ABl. der Europäischen Gemeinschaften 1962, Nr. 2, Seite 36ff bzw. Anhang VIII, Z. 2 EWR-Abkommen), zum anderen aus der in Art. 54 Abs. 3 lit. e EG-Vertrag verankerten Inländergleichbehandlungspflicht im Hinblick auf den Erwerb und die Nutzung von Grundbesitz.

Bezüglich des Erwerbs von Grundstücken für private Zwecke gelten diese Bestimmungen dann, wenn eine Wohnsitznahme des Selbständigen für die Ausübung der Erwerbstätigkeit von Bedeutung ist. Bei Hauptniederlassungen wird deshalb das Recht zum Grunderwerb für private Wohnzwecke grundsätzlich zu bejahen sein, bei sogenannten "sekundären Niederlassungen", wie Zweigstellen, Tochtergesellschaften und ähnliches, hängt es vom zeitlichen Aufwand im einzelnen ab, ob dem Betriebsinhaber oder dem Geschäftsführer das Recht zur Wohnungsnahme zugestanden werden muß oder nicht. Das Recht zur Wohnungsnahme im Zusammenhang mit der Niederlassungsfreiheit der Selbständigen kann nicht von einer bestimmten Mindestaufenthaltsdauer oder Mindestbeschäftigungsdauer abhängig gemacht werden. Beschränkungen aus sachlich gerechtfertigten Gründen, wie etwa der Vorbeugung von Mißbrauch, können eingeführt bzw. aufrecht erhalten werden.

Maßnahmen des Raumordnungsgesetzes, wie Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, werden von den Bestimmungen der Niederlassungsfreiheit nicht berührt, da es sich dabei um nicht diskriminierende, im öffentlichen Interesse begründete Maßnahmen handelt.

Die Niederlassungsfreiheit verlangt - wie oben bereits festgestellt - die Gleichstellung des Niederlassungswilligen aus einem anderen Mitgliedsstaat mit den eigenen Staatsangehörigen. Die Rechtsprechung deutet darauf hin, daß eine zusätzliche gemeinschaftsrechtliche Kontrolle für nicht diskriminierende Regelungen nach dem Verhältnismäßigkeitsprinzip gegeben ist (Hummer-Schweitzer, Raumordnung und Bodenrecht in Europa, S. 311, verneinen die Anwendung des Verhältnismäßigkeitsprinzips jedoch wegen der sich aus Art. 222 EWG-Vertrag ergebenden Schranke). Dies bedeutet, daß Beschränkungen, auch wenn sie Inländern gleichermaßen auferlegt sind, die Niederlassungsfreiheit nicht über das zur Erreichung des angestrebten Ziels erforderliche Ausmaß hinaus behindern dürfen (RS 96/85, Kommission/Frankreich, Slg 1986, Seite 1475 ff., 1485 f.). Ungeachtet der Frage, ob Grundverkehrsregelungen auf Grund der Niederlassungsfreiheit dem "Verhältnismäßigkeitsprinzip" entsprechen müssen, müssen die Regelungen, da sie auch für Inländer gelten, schon auf Grund der österreichischen Grundrechte sachlich gerechtfertigt sein.

3. Dienstleistungsfreiheit:

Die Dienstleistungsfreiheit (Art. 59 bis 66 EGV, Art. 36 bis 39 EWR-Abkommen) umfaßt die zeitlich begrenzte, in grenzüberschreitender Weise gegen Entgelt erbrachte Leistung vor allem im gewerblichen, kaufmännischen, handwerklichen und freiberuflichen Bereich nach dem Grundsatz der Inländergleichbehandlung. Während die freie Niederlassung auf eine volle Integration in die Wirtschaft des Aufnahmelandes gerichtet ist, umfaßt die Dienstleistungsfreiheit nur eine gelegentliche Tätigkeit. Obgleich weder das primäre noch das sekundäre Gemeinschaftsrecht im Bereich der Dienstleistungsfreiheit eine einschlägige Regelung bezüglich des Grundverkehrs enthält, hat der "EU- und EWR-Ausländer" jedoch nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (Rs 305/87; Kommission/Griechenland) ein Grunderwerbsrecht, "wenn dies der effektiven Ausübung der Dienstleistungsfreiheit dient".

Von besonderer Bedeutung für den Grundverkehr ist die Erbringung von Dienstleistungen im Immobiliensektor. Die für diesen Sektor eigens in der Richtlinie Nr. 67/43 (ABl. 1967, Seite 140ff) geregelte Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit umfaßt Personen und Gesellschaften,

die ihr Einkommen gewerbsmäßig aus Kauf, Verkauf, Vermietung, Verpachtung, Verwaltung von bebauten oder unbebauten Grundstücken oder aus der Vermittlungstätigkeit erzielen. Angehörige der Immobilienbranche, welche Dienstleistungen in einem anderen Mitgliedsstaat erbringen, haben ein uneingeschränktes Recht auf Grunderwerb zum Zweck des Verkaufs (also nicht auf Dauer angelegt), ausgenommen zu Zwecken der Eigennutzung. Ebenfalls unberührt bleiben allerdings raumordnungsrechtliche Vorschriften.

Auch im Bereich der Dienstleistungsfreiheit ist davon auszugehen, daß Maßstab der gemeinschaftsrechtlichen Kontrolle von Beschränkungen das Prinzip der Verhältnismäßigkeit ist.

4. Allgemeine Freizügigkeit:

Mit Art. 8a EG-Vertrag und den drei Richtlinien betreffend das Aufenthaltsrecht von Studenten (Richtlinie Nr. 366/90 vom 28. Juni 1990), Pensionisten (Richtlinie Nr. 365/90 vom 28. Juni 1990) und sonstigen Personen (Richtlinie Nr. 364/90 vom 28. Juni 1990), die auch Eingang in das EWR-Abkommen gefunden haben, ist der bisher von der Freizügigkeit der Arbeitnehmer und der Niederlassungsfreiheit begrenzte Personenkreis ausgeweitet worden. Die Richtlinie Nr. 366/90 vom 28. Juni 1990 wurde durch die Richtlinie Nr. 93/96 vom 29. Oktober 1993 ersetzt. Das Aufenthaltsrecht ist davon abhängig, daß die Aufenthaltsberechtigten

- a) über eine Krankenversicherung verfügen, welche im Aufenthaltsstaat alle Risiken abdeckt, und
- b) über ausreichende Existenzmittel verfügen, sodaß sie während ihres Aufenthaltes nicht die Sozialhilfe des Aufnahmestaates in Anspruch nehmen müssen. Bei Pensionisten muß der Lebensunterhalt durch eine Invaliditäts-, Vorruhestands- oder Altersrente oder eine Rente wegen Arbeitsunfalls oder Berufskrankheit gesichert sein.

Inhaltlich sind die drei Aufenthaltsrichtlinien sehr pauschal und ohne Konkretisierung dieses Rechts auf Aufenthalt abgefaßt. Die Richtlinie des Rates vom 28. Juni 1990 über das Aufenthaltsrecht der Studenten (90/366/EWG), nunmehr die Richtlinie des Rates vom 29. Oktober 1993 (93/96/EWG) erwähnt den Gesichtspunkt des Grunderwerbs überhaupt nicht.

In der Richtlinie des Rates vom 28. Juni 1990 über das Aufenthaltsrecht (90/364/EWG) und der Richtlinie des Rates vom 28. Juni 1990 über das Aufenthaltsrecht der aus dem Erwerbsleben ausgeschiedenen Arbeitnehmer und selbständig Erwerbstätigen (90/365/EWG) wird dies insofern erwähnt, als die beiden Richtlinien die geltenden Rechtsvorschriften für den Erwerb von Freizeitwohnsitzen nicht berühren. Daraus wird abgeleitet, daß dieser Personenkreis aber Anspruch auf Erwerb eines Hauptwohnsitzes hat (Schweitzer-Hummer, Raumordnung und Bodenrecht in Europa, Seite 235).

5. Freier Kapitalverkehr:

Die Kapitalverkehrsfreiheit (Art. 73b bis 73g EG-Vertrag, Art. 40 bis 45 EWR-Abkommen), die lange Zeit nur eine untergeordnete Rolle spielte, hat mit der Verabschiedung der Kapitalverkehrsrichtlinie 88/361/EWG (Anhang XII Z. 1 EWR-Abkommen) und der Neuformulierung der Art. 73b bis 73g EG-Vertrag durch den Vertrag über die Europäische Union den Charakter einer eigenständigen (vierten) Freiheit erlangt. Art. 67 EWG-Vertrag sah die Freiheit des Kapitalverkehrs unter der Bedingung vor, daß sie für das Funktionieren des gemeinsamen Marktes notwendig ist. Aus der Bedingtheit dieses Gebotes folgte nach Ansicht des Europäischen Gerichtshofes, daß Art. 67 nicht unmittelbar anwendbar war. Der Durchbruch zum freien Kapitalverkehr gelang erst mit Erlaß der Kapitalverkehrsrichtlinie (88/361/EWG); diese enthielt im Art. I ein unmittelbar anwendbares Gebot zum Abbau sämtlicher Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Gebietsansässigen in den Mitgliedsstaaten. Weiters enthält diese Richtlinie eine, wenn auch nicht abschließende, Definition des Begriffes "Kapital", der im Primärrecht nicht definiert ist. Nach dieser Richtlinie (Anhang 1: "Nomenklatur für den Kapitalverkehr gemäß Art. I dieser Richtlinie") ist unter unter dem Begriff des Kapitalverkehrs unter anderem auch die Immobilieninvestition von Gebietsfremden im Inland und die Immobilieninvestition von Gebietsansässigen im Ausland zu verstehen. Unter Immobilieninvestition versteht die Richtlinie den Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie den Bau von Gebäuden zu Erwerbszwecken oder persönlichen Zwecken durch Privatpersonen. Diese Kategorie umfaßt auch die Nießbrauchsrechte, Grunddienstbarkeiten und Erbbaurechte. Dieser Definition zufolge ist

der Verkehr mit Grundstücken aller Art und unabhängig vom Zweck von der Kapitalverkehrsfreiheit erfaßt.

Gemäß Art. 73a des "neuen" EG-Vertrags wurde das Gefüge des Art. 67ff und der Richtlinie 88/361 zur Erstellung des freien Kapitalverkehrs zum 1.1.1994 durch Art. 73b bis 73g EG-Vertrag ersetzt. Art. 73b Abs. 1 EG-Vertrag verbietet nunmehr "im Rahmen dieses Kapitels alle Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Mitgliedsstaaten sowie zwischen den Mitgliedstaaten und dritten Ländern".

Obgleich Art. 73b des EG-Vertrags zwar doch in einer gewissen Weise bedingt ist ("im Rahmen der Bestimmungen dieses Kapitels"), sind die in den darauffolgenden Bestimmungen enthaltenen Ausnahmen so eng umschrieben - zumindest für den innergemeinschaftlichen Kapitalverkehr -, daß man nicht mehr von einer unvollkommenen und unvollständigen Regelung sprechen kann. Art. 73c EG-Vertrag berührt jedoch nicht die Anwendung derjenigen Beschränkungen auf Drittländer, die am 31. Dezember 1993 auf Grund einzelstaatlicher oder gemeinschaftlicher Rechtsvorschriften für den Kapitalverkehr mit Drittländern im Zusammenhang mit Direktinvestitionen einschließlich Anlagen in Immobilien, mit der Niederlassung etc. bestanden. Auch hindert die Liberalisierung des Kapitalverkehrs die Mitgliedsstaaten nicht, jene unerlässlichen Maßnahmen zu treffen, die u.a. aus Gründen der öffentlichen Ordnung oder Sicherheit gerechtfertigt sind (Art. 73d EG-Vertrag). Nach der ständigen Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes müssen jedoch Maßnahmen, die aus Gründen der öffentlichen Ordnung zwingend erforderlich sind, auch verhältnismäßig sein.

6. Übergangsbestimmungen:

EWR-Abkommen:

Gemäß dem Anhang XII zum EWR-Abkommen kann Österreich bestehende innerstaatliche Rechtsvorschriften zur Regelung von Eigentum von Ausländern und/oder Eigentum von Gebietsfremden im Bereich der Immobilien (Immobilieninvestitionen) bis 1.1.1996 aufrecht erhalten. Diese unter dem Titel "freier Kapitalverkehr" normierte Übergangsregelung wird dahingehend

ausgelegt, daß sämtliche geltenden Grundverkehrsbestimmungen bis 1.1.1996 aufrecht erhalten werden können, das heißt, daß die für Ausländer geltenden grundverkehrsrechtlichen Regelungen auch für EWR-Staatsbürger weiterhin in Geltung bleiben können.

Nach Ablauf der "Übergangsfrist" (ab 1. Jänner 1996) sind nach dem EWR-Abkommen diskriminierte Beschränkungen des Grundverkehrs jedoch nur mehr für "Zweitwohnsitze" möglich. Die für den EWR geltende Kapitalverkehrsrichtlinie (88/361/EWG) erwähnt nämlich im Art. 6 Abs. 4 als ausdrückliche Ausnahme vom Prinzip der völligen Liberalisierung des Kapitalverkehrs, daß "bestehende einzelstaatliche Rechtsvorschriften zur Regelung des Erwerbs von Freizeitwohnsitzen aufrecht erhalten werden dürfen, bis der Rat weitere Vorschriften erläßt". Da seit dem Vertrag von Maastricht keine entsprechende Zuständigkeit des Rates mehr besteht, ist Art. 6 Abs. 4 in Zukunft nicht mehr abänderbar. Die EWR-Übergangsfrist bedeutet für Österreich, daß ab 1. Jänner 1996 bestehende Vorschriften (auch diskriminierende) über Zweitwohnsitze für EWR-Bürger, die nicht EU-Bürger sind, aufrecht erhalten werden können.

EU-Beitrittsvertrag:

Grundsätzlich stellt die fünfte gemeinsame Erklärung zu Zweitwohnungen in der Schlußakte fest, daß das Gemeinschaftsrecht die Mitgliedsstaaten nicht daran hindert, alle jene Maßnahmen betreffend Zweitwohnungen zu ergreifen, die aus Gründen der Raumordnung, der Bodennutzung und dem Umweltschutzes erforderlich sind. Diese Maßnahmen dürfen weder direkt noch indirekt diskriminierend sein und müssen in einem angemessenen Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen. Maßnahmen, die diese Anforderungen erfüllen, können auf nationaler, regionaler oder örtlicher Ebene, d.h. in Österreich auf Bundes-, Landes- und Gemeindeebene erfolgen.

Gemäß Art. 70 der Beitrittsakte können jedoch abweichend von den Verpflichtungen im Rahmen der die Europäische Union begründenden Verträge die bestehenden, diskriminierenden Rechtsvorschriften betreffend Zweitwohnungen während eines Zeitraums von fünf Jahren ab Beitritt beibehalten werden.

B. Besonderer Teil:

Zu § 1:

Abs. 1 umschreibt jene im öffentlichen Interesse gelegenen Ziele, die durch das gegenständliche Landesgesetz verwirklicht werden sollen. Die aufgelisteten Zielvorstellungen folgen im wesentlichen den Vorstellungen des akkordierten Schlußberichtes der Expertenkonferenz "Liegenschaftsverkehr", der von den Ländern im Rahmen der Tätigkeit der beim Bundeskanzleramt eingerichteten Arbeitsgruppe "EG/Föderalismus" erstellt wurde. Der "Zielkatalog" dient insbesondere dazu, die künftig notwendigen strukturpolitischen Maßnahmen zu verwirklichen, die für eine menschenfreundliche Gestaltung des Lebensraumes unerlässlich sind. Aber auch aus Gründen des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes sind alle Maßnahmen zu treffen, die insbesondere in topographisch sensiblen Gebieten (engen Tallagen usw.) eine geordnete Siedlungsentwicklung sicherstellen. Keinesfalls soll dieses Landesgesetz dazu dienen, die Bevölkerung zu verpflichten, sich nur in bestimmten Gebieten niederzulassen. Die Freiheit des Liegenschaftsverkehrs und das Recht, Eigentum oder sonstige Rechte an Grundstücken nach eigenem Gutdünken zu erwerben, sollen daher nur in dem Ausmaß eingeschränkt werden, als dies das Allgemeinwohl erfordert.

Das vorliegende Landesgesetz ist nicht die einzige Rechtsgrundlage für die Verwirklichung der angestrebten Ziele; insbesondere dem O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 kommt dabei besondere Bedeutung zu. Die grundsätzlichen strukturellen Planungen des Landesgebietes sind sicherlich im Rahmen der Raumordnung zu treffen (Raumordnungspläne, Flächenwidmungspläne). Das vorliegende Landesgesetz stellt aber zweifellos einen wichtigen Beitrag für die künftige strukturelle Entwicklung des Landesgebietes dar.

Abs. 1 Z. 1 bestimmt als wesentliches Ziel die Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung. In diesem Zusammenhang ist auch auf das in Abs. 1 Z. 5 enthaltene "Ziel", nämlich die sparsame sowie widmungsgemäße Verwendung von Grund und Boden sicherzustellen, hinzuweisen. Dieses Ziel, dem insbesondere durch Auflagen und Sicherheitsleistungen bei der Genehmigung eines Rechtserwerbes entsprochen werden soll, soll die raumordnungsrechtlichen Festlegungen verwirklichen helfen.

Die Schaffung und Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes (Abs. 1 Z. 2) entsprechend den strukturellen Gegebenheiten des Landes war bereits das Ziel für die Erlassung des O.ö. Grundverkehrsgesetzes 1975. Gerade im Zuge des Beitrittes Österreichs zu den Europäischen Gemeinschaften wird es im Landwirtschaftsbereich darauf ankommen, daß die für einen leistungsfähigen Bauernstand künftig notwendigen Voraussetzungen gewährleistet sind. Dazu zählt auch die Erhaltung von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundflächen, die Hintanhaltung von Zersiedelungen sowie die Schaffung und Erhaltung wirtschaftlich leistungsfähiger Bauernbetriebe.

Die Sicherung der Bodenreserven für eine leistungs- und wettbewerbsfähige Wirtschaft (Abs. 1 Z. 3) stellt ebenfalls ein wesentliches Ziel dar, um vor allem eine dynamische Wirtschaftsentwicklung auch im ländlichen Raum zu unterstützen und im Einklang mit land- oder forstwirtschaftlichen Interessen insbesondere eine geordnete und zukunftsorientierte Wirtschaftstätigkeit zu gewährleisten.

Ein weiteres Ziel ist es, die Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedarfes insbesondere für die ortsansässige Personen zu sichern (Abs. 1 Z. 4); gerade die Personen, die sich entschließen, sich in einem bestimmten Gebiet dauernd niederzulassen, aber auch jene, deren Familien in diesem Gebiet bereits ansässig sind, sollen "Vorrang" vor jenen Personen haben, die in einem bestimmten Gebiet "lediglich" einen Freizeitwohnsitz für Ferien- und Urlaubszwecke errichten wollen. Es ist jedenfalls im öffentlichen Interesse gelegen, den ortsansässigen Personen und deren Nachkommen beschaffbaren Lebensraum für den Verbleib in diesem Gebiet zur Verfügung zu stellen; gleiches gilt auch für jene Personen, die in ein Gebiet ziehen, um sich dauernd niederzulassen, also einen Hauptwohnsitz begründen.

Durch dieses Landesgesetz soll auch der Grundstückserwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken, insbesondere zur Hortung, unterbunden werden (Abs. 1 Z. 6). Damit soll dieses Landesgesetz auch verhindern helfen, daß Bauland inmitten von Ortschaften nur deswegen nicht verbaut werden kann, weil der Erwerber eines Grundstückes lediglich die Erzielung eines maximalen Gewinnes beabsichtigt. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, daß alleine durch diese Zielbestimmung die Tätigkeiten der Immobilienhändler nicht beeinträchtigt werden sollen; der Geschäftszweck der Immobilien-

händler ist nämlich nicht auf die Hortung von Grundstücken, sondern primär auf die Vermittlung bzw. den Verkauf von Grundstücken gerichtet.

Die Zielbestimmung des Abs. 1 Z. 6 gilt gleichermaßen auch für den Erwerb land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke, z.B. wenn im Einzelfall konkrete Anhaltspunkte darauf hinweisen, daß der Erwerb der Grundstücke bzw. eines Betriebes vorwiegend zum Zweck des gewinnbringenden Weiterverkaufs der Gesamtliegenschaft erfolgen soll (z.B. VfSlg. 6780/1972).

Das öffentliche Interesse an der Beschränkung von Rechtserwerben an Grundstücken durch Ausländer (Abs. 1 Z. 7) liegt bereits dem O.ö. Ausländergrunderwerbsgesetz zugrunde. Obgleich ab dem Beitrittszeitpunkt bzw. mit dem Inkrafttreten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (bzw. nach Ablauf der Übergangszeit) eine Gleichstellung von Staatsangehörigen anderer EU- und EWR-Vertragsstaaten mit österreichischen Staatsbürgern eintreten wird, ist es nach wie vor erforderlich, Rechtserwerbe an Grundstücken durch Ausländer besonderen verwaltungsbehördlichen Beschränkungen zu unterwerfen.

Abs. 2 normiert den Geltungsbereich dieses Landesgesetzes; demnach sind zivilrechtliche Rechtserwerbe an Grundstücken oder Teilen davon von diesem Landesgesetz erfaßt. Die in Z. 1 bis 3 vorgenommene Unterscheidung in drei "Grundstückskategorien", nämlich land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, Baugrundstücke sowie sonstige Grundstücke, soll den in diesem Landesgesetz für diese drei "Grundstückskategorien" unterschiedlichen Regelungsumfang deutlich zum Ausdruck bringen: So unterliegen Rechtserwerbe an "sonstigen Grundstücken" nur dann der Genehmigungs- bzw. Anzeigebedürftigkeit, wenn der Rechtserwerber Ausländer im Sinn des § 2 Abs. 4 ist; für Inländer bzw. den Inländern gleichgestellte EU- und EWR-Bürger sind grundsätzlich nur Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken sowie an Baugrundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterworfen. Weiters sind auch die Voraussetzungen für eine Genehmigung von genehmigungsbedürftigen Rechtserwerben von der "Grundstückskategorie" abhängig.

Durch die Einschränkung des Anwendungsbereiches dieses Landesgesetzes auf "zivilrechtliche Rechtserwerbe" soll klargestellt werden, daß Rechtserwerbe an Grundstücken z.B. unmittelbar durch verwaltungsbehördliche Entschei-

dungen (Bescheide) nicht von diesem Landesgesetz erfaßt sind und somit ein Rechtserwerb auf Grund eines derartigen "Rechtstitels" nicht der Genehmigungs- bzw. Anzeigebedürftigkeit unterliegt. Vom Anwendungsbereich dieses Landesgesetzes sind daher nur jene Rechtserwerbe erfaßt, die auf einem "zivilrechtlichen Titel" beruhen.

Abs. 3 nimmt jene Rechtserwerbe vom Geltungsbereich des Landesgesetzes aus, die im Eisenbahnbuch eingetragen sind (Z. 1). Auch wenn Rechtserwerbe an solchen Grundstücken von der Genehmigungspflicht des § 1 Abs. 1 des O.ö. Ausländergrunderwerbsgesetzes erfaßt waren, ergibt sich aus der Praxis kein Grund für eine diesbezügliche Beibehaltung.

Im Unterschied zu § 2 lit. a des O.ö. Grundverkehrsgesetzes 1975 sind nunmehr die im Bergbuch eingetragenen Grundstücke nicht mehr vom Geltungsbereich ausgenommen.

Weiters vom Geltungsbereich dieses Landesgesetzes ausgenommen sind der Erwerb von geringwertigen Trennstücken und Grundstücken zur Herstellung, Umlegung oder Erweiterung und Erhaltung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen (Z. 2) sowie Rechtserwerbe, die als Maßnahmen der Bodenreform (Z. 3) oder einer agrarpolitischen Förderungsmaßnahme (Z. 4) im öffentlichen Interesse gelegen sind; wobei insbesondere nach Z. 3 die Agrarbehörde die Berücksichtigung der Ziele dieses Landesgesetzes zu bestätigen hat.

Zu § 2:

Die Definition des Begriffes "land- oder forstwirtschaftliches Grundstück" entspricht nicht dem im O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975 verwendeten Begriff: Nach Abs. 1 sind nämlich jene Grundstücke, die in einem von der Landesregierung genehmigten Flächenwidmungsplan als Bauland im Sinn des § 21 O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 ausgewiesen sind, auch dann vom Begriff "land- oder forstwirtschaftliches Grundstück" ausgenommen, wenn sie trotz dieser Widmung weiterhin land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden. Diese Ausnahme ergibt sich ausdrücklich aus Abs. 1. Hingegen kommt es bei der Beurteilung des Grundstückes nicht auf die Bezeichnung des Grundstückes im Grundkataster an; ist im Grundkataster eine andere Bezeichnung als eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen, so ist das Grundstück

auch dann ein land- oder forstwirtschaftliches, wenn es nach seiner Beschaffenheit und nach der Art seiner tatsächlichen Verwendung als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück beurteilt werden kann und kein Baugrundstück ist. Auch Gebäude - einschließlich Wohngebäude (Auszugshaus) - ändern am land- oder forstwirtschaftlichen "Charakter" eines Grundstückes nichts, wenn diese Gebäude auch nur teilweise für Zwecke der Land- oder Forstwirtschaft verwendet werden.

Die Definition des Begriffes "Baugrundstück" umfaßt jene im Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG enthaltenen Grundstücke. Von Abs. 2 Z. 1 sind alle bebauten und unbebauten, rechtswirksam als Bauland gewidmeten Grundstücke erfaßt, unabhängig von der tatsächlichen Nutzung des Grundstückes. Diese klare Abgrenzung ist im Hinblick auf die unterschiedlich anzuwendenden "Genehmigungsvoraussetzungen" bei genehmigungsbedürftigen Rechtserwerben (vgl. II. und III. Abschnitt) notwendig. Die "Einstufung" von Grundstücken, die zwar (noch) land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden, jedoch in einem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind, als Baugrundstücke bietet deshalb eine sachliche Anknüpfung, weil die Gemeinde bzw. die Landesregierung bei der Flächenwidmung grundsätzlich auch abzuwägen hat, in welchem Ausmaß land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke als Bauland gewidmet werden. Bei dieser Abwägung der Interessen sind jedenfalls auch die Interessen der Land- oder Forstwirtschaft zu berücksichtigen.

Abs. 2 Z. 2 erfaßt alle mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke, die weder land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden noch als Bauland ausdrücklich gewidmet sind und keine Verkehrsflächen sind. Erfaßt sind jedenfalls auch bebaute Grundstücke im Grünland (§ 30 O.ö. Raumordnungsgesetz 1994) mit Sonderwidmung bzw. -ausweisung im Flächenwidmungsplan. Die "Einschränkung" auf mit "Wohngebäuden bebaute Grundstücke" soll klarstellen, daß z.B. der Rechtserwerb an Grundstücken, die im Grünland mit Sonderausweisung Park, Friedhof, etc. gelegen sind und der Widmung entsprechend bebaut sind, z.B. Umkleidekabinen bei einem Sportplatz, bauliche Anlagen im Park usw., nicht als Baugrundstücke zu beurteilen sind. Nicht erfaßt sind weiters alle unbebauten Grundstücke, die zum Beispiel im Ödland (Gebirge) gelegen sind oder als Verkehrsflächen gewidmet sind.

Abs. 3 soll klarstellen, daß es sich bei "sonstigen Grundstücken" um all jene Grundstücke handelt, die weder land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke (Abs. 1) noch Baugrundstücke (Abs. 2) sind (z.B. Sonderausweisungen im Grünland wie Sportplatz, Park, Friedhof, Ödland; ferner Verkehrsflächen wie Straßen, usw.).

Im Gegensatz zum geltenden § 2 O.ö. Ausländergrunderwerbsgesetz sieht die im Abs. 4 enthaltene Definition eine Erweiterung bzw. eine Präzisierung des "Ausländerbegriffs" im Sinn dieses Landesgesetzes vor. Neu aufgenommen in die Definition wurden ausdrücklich auch Vereine, deren ordentliche und stimmberechtigte Mitglieder nicht überwiegend österreichische Staatsbürger sind; dadurch soll der Praxis, daß Ausländer "österreichische Vereine" nach dem Vereinsgesetz gründen und somit bisher nicht von den Bestimmungen des O.ö. Ausländergrunderwerbsgesetzes erfaßt wurden, entgegengewirkt werden.

Staatsangehörige, juristische Personen oder sonstige rechtsfähige Personengemeinschaften anderer EU- bzw. EWR-Vertragsstaaten, die zwar ebenfalls "Ausländer" im Sinn des § 2 Abs. 4 sind, sind jedenfalls, wie dies im § 14 zum Ausdruck kommt, Österreichern insoweit gleichgestellt, als dies nach den Bestimmungen des Unionsvertrages bzw. des EWR-Abkommens vorgesehen sind.

Abs. 5 entspricht dem Begriff des Hauptwohnsitzes im Art. 6 Abs. 3 B-VG.

Ein anderer Wohnsitz, der nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes dient, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken dient, ist Freizeitwohnsitz im Sinn dieses Landesgesetzes (Abs. 6). Die "Zimmernahme" in Gastgewerbebetrieben oder in Privatzimmern (Ferien am Bauernhof) oder das Campieren begründet jedoch keinen Freizeitwohnsitz, soweit es sich nicht um eine auf Dauer angelegte Wohnsitznahme handelt, wobei hier wie im O.ö. Tourismusabgabegesetz eine Frist von zwei Monaten angenommen wird, ab der das Abstellen von Mobilheimen, Wohnwagen etc. auf Campingplätzen einen Freizeitwohnsitz begründet.

In Abs. 7 wird der Begriff "ortsansässige Personen" sowohl im Zusammenhang mit dem Hauptwohnsitz als auch mit dem wirtschaftlichen Mittelpunkt von

Personen definiert. Auf Grund insbesondere sozialer, wirtschaftlicher oder topographischer Verflechtungen bzw. Zusammenhänge ist "ortsansässige" auch Gemeindegrenzen übergreifend festzulegen, jedoch in der Regel auf Bürger der Nachbargemeinde begrenzt. Bei Vorliegen besonderer naturräumlicher Verhältnisse können in Einzelfällen überdies Personen erfaßt sein, die nicht in einem unmittelbar angrenzenden Gemeindegebiet ihren Hauptwohnsitz haben oder ihrer Hauptbeschäftigung nachgehen.

Zu § 3:

Im Gegensatz zu § 1 O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975 sollen die von diesem Landesgesetz erfaßten Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken umfassender bzw. präziser aufgelistet werden. § 3 umfaßt den Eigentumserwerb unter Lebenden, bestimmte Dienstbarkeiten, Bestandverträge sowie sonstige Überlassungsvereinbarungen. Wichtig ist jedoch, daß es sich bei den erfaßten Rechtserwerben um "zivilrechtliche" Rechtserwerbe (vgl. § 1 Abs. 2) unter Lebenden handeln muß. Rechtserwerbe von Todes wegen (auf Grund eines Erbvertrages, Testaments oder auf Grund der gesetzlichen Erbfolge) sind von diesem Landesgesetz nicht erfaßt. Die Erbteilungsübereinkommen sowie die Veräußerung von Erbrechten (Erbschafts-kauf) an andere Personen sind jedoch von diesem Landesgesetz umfaßt, da es sich hierbei um Rechtserwerbe unter Lebenden handelt.

Z. 2 erfaßt die dinglichen Rechte der Fruchtnießung, des Gebrauches und der Dienstbarkeit der Wohnung; letztere wurde im Hinblick darauf explizit angeführt, weil gemäß § 521 ABGB das Wohnungsservitut entweder nach dem Recht des Gebrauches oder als Fruchtnießung (an bewohnbaren Gebäudeteilen) zu behandeln ist, je nach dem, ob Wohnräume nur zum persönlichen Bedarf oder ohne diese Einschränkung benützt werden dürfen.

Z. 4 umfaßt den originären Erwerb des Eigentumsrechtes, des Fruchtgenußrechtes und des Gebrauchsrechtes im Wege der Ersitzung, erstreckt sich jedoch nicht auf das Baurecht, weil dessen "Ersitzung" zu einer Eigentumser-sitzung des Grundstücks führen würde.

Hinzuweisen ist auf Z. 5, wonach im Gegensatz zur Rechtslage nach dem O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975 die Bestandnahme oder jede sonstige Überlassung des Grundstückes zur Nutzung nicht nur dann einer Genehmigung bedarf, wenn das Ausmaß der Bestandfläche ein Hektar überschreitet; es werden auch die Fälle eines "sukzessiven Ausverkaufs" an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken erfaßt, wenn etwa nacheinander mehrere Rechtserwerbe unter einem Hektar durchgeführt werden. Eine Genehmigung ist auch dann erforderlich, wenn der Rechtserwerb zu einer dauerhaften und maßgeblichen anderen als der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dient, ausgenommen die Nutzung im Rahmen der Privatzimmervermietung. Diese Abweichung vom § 1 Abs. 1 O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975 ist deshalb erforderlich, weil z.B. auch in land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden vermehrt Freizeitwohnsitze begründet werden. Die Überlassung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes ist beispielsweise zur Abhaltung eines Zeltlagers, für die Durchführung von Veranstaltungen (Zeltfest) usw. aus dem Gesichtspunkt dieses Landesgesetzes weder genehmigungs- noch anzeigebedürftig, da es sich hierbei um kurzfristige Überlassungen handelt. Unter "sonstige Überlassung" ist etwa auch die Überlassung eines Auszugshauses gemeint.

Die Nutzung wird jedenfalls dann dauerhaft zu anderen als land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken erfolgen, wenn sie über den Zeitraum eines Wirtschaftsjahres hinausgeht. Von einer maßgeblichen Nutzung zu anderen Zwecken als der Land- oder Forstwirtschaft wird dann auszugehen sein, wenn eine wesentliche Beeinträchtigung erfolgt; dies wird vorwiegend von der Größe der Fläche, der Lage und Bewirtschaftungsform des Grundstückes abhängen. Durch das Aufstellen von Bänken entlang von Wanderwegen wird die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung eines Grundstückes jedenfalls nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Zu § 4:

§ 4 enthält grundsätzlich die derzeit im § 1 Abs. 1, § 4, § 5 und § 6 des O.ö. Grundverkehrsgesetzes 1975 enthaltenen Regelungen. Demnach ist auch nach diesem Landesgesetz der Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon genehmigungspflichtig; ausgenommen

sind davon lediglich jene Rechtserwerbe, die gemäß § 9 anzeigepflichtig sind.

Im Gegensatz zum O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975 ist nunmehr auch eine ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung als Genehmigungsvoraussetzung ausdrücklich normiert (Abs. 2 und Abs. 3). Nach Abs. 3 ist eine ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung jedenfalls dann anzunehmen, wenn der Rechtserwerber seinen ordentlichen Wohnsitz in unmittelbarer Nähe zum Grundstück oder Betrieb hat sowie über eine land- oder forstwirtschaftliche Schul- oder Berufsausbildung verfügt bzw. eine zweijährige praktische Tätigkeit auf diesem Gebiet aufweist. Die in Abs. 3 Z. 1 normierte Voraussetzung, den Hauptwohnsitz in der Nähe zum erwerbenden Grundstück oder Betrieb zu haben, bedeutet, daß der Rechtserwerb grundsätzlich nur dann genehmigt werden darf, wenn das Grundstück bzw. der Betrieb in einer vertretbaren Entfernung zum Wohnsitz liegt. Dies ist im Einzelfall zu entscheiden. Der Kauf z.B. durch im "EU-Ausland" ansässig verbleibende Landwirte wird daher nur für Grundstücke in unmittelbarer Grenznähe zulässig sein. Von "solcher Nähe" kann sicherlich nicht gesprochen werden, wenn der Rechtserwerber zur Anreise zum Grundstück etwa ein Flugzeug benützt und dadurch in relativ kurzer Zeit das Grundstück erreicht.

Dem Grundsatz der Selbstbewirtschaftung wird auch in jenen Fällen Rechnung getragen, in denen z.B. die Bewirtschaftung durch einen Maschinen- bzw. Betriebshilfering unter Anleitung des Rechtserwerbers erfolgt oder durch vertragliche Vereinbarungen eine Selbstbewirtschaftung sichergestellt ist.

Abs. 3 verlangt eine land- oder forstwirtschaftliche Schul- bzw. Berufsausbildung; es ist zwar nicht ausdrücklich die Absolvierung einer bestimmten Ausbildung verlangt (Absolvierung einer bestimmten Schule usw.); wenn jedoch der Erwerber keine entsprechende Ausbildung zur Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes nachweisen kann (vgl. in diesem Zusammenhang auch VfSlg.Nr. 10.890/1986) oder keine Praxis hat, kann der Rechtserwerber nach wie vor der Behörde durch das Vorliegen sonstiger Umstände glaubhaft machen, daß eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung im Sinn des Abs. 2 gegeben sein wird.

Abs. 4 stellt klar, wann jedenfalls eine "praktische Tätigkeit" gegeben ist. Die Umschreibung entspricht Art. 1 und 2 der Richtlinie des Rates vom 2. April 1963 (63/261/EWG).

Abs. 5 bringt zum Ausdruck, daß land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke grundsätzlich als solche weiterverwendet werden sollen; sollen jedoch solche Grundstücke für andere Interessen erworben werden, ist dies nur möglich, wenn die beabsichtigte Nutzung die im Abs. 2 zitierten öffentlichen Interessen überwiegt.

Abs. 6 listet demonstrativ jene Umstände auf, die zu einer Versagung des Rechtserwerbes führen.

Abs. 7 soll es der Landesregierung wie bisher ermöglichen, bestimmte Gebiete festzulegen, in denen Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken weder genehmigungs- noch anzeigebedürftig sind. Dies soll insbesondere in solchen Gebieten der Fall sein, in denen land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke nur vereinzelt vorliegen und Baugrundstücke überwiegen, wie z.B. im städtischen Bereich. Diese Verordnungsermächtigung war auch im O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975 (vgl. die Grundverkehrsgesetz-Freigebieteverordnung, LGBL.Nr. 11/1958) enthalten. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, daß im Gegensatz zum O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975 Grundstücke, die als Bauland gewidmet sind, aber nach wie vor land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden, ohnedies als Baugrundstücke gelten; dadurch wird außerhalb eines Genehmigungsgebietes ein Deregulierungseffekt eintreten bzw. vermeidbare Administration abgebaut. Durch den letzten Satz des Abs. 7 soll verhindert werden, daß in Genehmigungsgebieten der Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken keiner grundverkehrsbehördlichen Kontrolle unterliegt.

Zu § 5:

§ 5 enthält im wesentlichen das in den §§ 8 bis 13 O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975 enthaltene Regelungsregime, wonach der Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken auch durch Personen möglich ist, die die persönlichen Voraussetzungen nach § 4 Abs. 2 bis 4 nicht erfüllen bzw. der Rechtserwerb nicht in einem dem § 4 Abs. 5 entsprechenden öffentlichen Interesse gelegen ist. Ein solcher Rechtserwerb soll jedoch nur dann möglich sein, wenn er unbedingt zur Vermeidung des Verfalls des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes notwendig ist und kein geeigneter Rechtserwerber

erklärt, das Rechtsgeschäft zu den gleichen Bedingungen durchführen zu wollen. Der Rechtserwerb des "ungeeigneten" Rechtserwerbers ist daher nur möglich, wenn kein "besser geeigneter" Rechtserwerber das land- oder forstwirtschaftliche Grundstück übernehmen will.

Von Abs. 1 sind sowohl die Fälle des Teilerwerbs von Grundstücken aus der Gesamtliegenschaft als auch die gesamte Verpachtung oder der Gesamtverkauf eines Betriebes erfaßt. Eine Verpflichtung des Rechtsvorgängers zur Weiterbewirtschaftung des (Rest-)Betriebes ist jedoch nicht zwingend enthalten, da dies vor allem seine persönlichen Umstände (z.B. Krankheitsfall) nicht zulassen können.

Im Gegensatz zu den Bestimmungen im O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975 wurde das Verfahren betreffend den "Eintritt" eines geeigneten Bewerbers in den Rechtserwerb wesentlich vereinfacht; künftig soll die Bezirksbauernkammer vor Erlassung eines Bescheides nach Abs. 1 zur Namhaftmachung eines "geeigneten" Rechtserwerbers benachrichtigt werden (Abs. 1). Gibt der von der Bezirksbauernkammer namhaft gemachte "geeignete" Rechtserwerber eine verbindliche Erklärung in dem Sinn ab, daß er in den beabsichtigten Rechtserwerb eintreten will, so hat die Behörde die Genehmigung des Rechtserwerbes mit dem "ursprünglichen" Rechtserwerber zu versagen. Neben der Verpflichtung zur Benachrichtigung der Bezirksbauernkammer ist es der Behörde gleichzeitig möglich, durch öffentliche Kundmachung (z.B. an der Amtstafel) in der Gemeinde, in der das Grundstück liegt und jedenfalls in den angrenzenden Gemeinden weitere Interessenten zur Anbotslegung aufzufordern, um im Bedarfsfall bereits in diesem "ersten Verfahrensschritt" eine größere Anzahl von "geeigneten" Bewerbern eruieren zu können.

Wird innerhalb der vierwöchigen Frist kein geeigneter Interessent namhaft gemacht bzw. bekannt, hat die Behörde im Ediktalverfahren weitere Interessenten durch geeignete Kundmachung (z.B. bezirks- oder landesweit) zur Anbotlegung aufzufordern. Die Behörde hat schließlich von den namhaft gemachten bzw. bekanntgewordenen Interessenten das Anbot des im Sinn des § 4 Abs. 2 bis 4 "am besten geeigneten" Erwerbers zu genehmigen.

Zu § 6:

Analog zu § 3 listet § 6 die Rechtserwerbe unter Lebenden auf, die im Zusammenhang mit Baugrundstücken in Genehmigungsgebieten gemäß § 7 genehmigungs- bzw. anzeigebedürftig sind. Ausdrücklich ist darauf hinzuweisen, daß durch die Formulierung "... oder Teilen davon ..." auch der Rechtserwerb in Form des Miteigentums (Eigentums)Wohnungen vom Regelungsregime dieses Landesgesetzes erfaßt wird, da Wohnungen einen Teil des Grundstückes darstellen. Im wesentlichen deckt sich § 6 mit den im § 3 aufgelisteten Rechtserwerben. Hinsichtlich der Bestandnahme (Miete, Pacht) wird jedoch abweichend vom § 3 normiert, daß nur solche Rechtserwerbe von der Genehmigungs- bzw. Anzeigebedürftigkeit betroffen sind, die die Überlassung eines Grundstückes, eines Hauses, einer Wohnung, etc. zum Gegenstand haben und zur Begründung eines Freizeitwohnsitzes dienen.

Zu § 7:

Gerade beim Verkehr mit Baugrundstücken oder Teilen davon sind in Österreich unterschiedliche Anforderungen hinsichtlich des Umfangs und der Dichte von gesetzlichen Regelungen gegeben; dementsprechend unterschiedlich kann auch der jeweilige Regelungsansatz sein (Genehmigungs-, Anzeige- oder Erklärungsmodell; landesweite Geltung oder bloß auf bestimmte Landesteile beschränkter Anwendungsbereich).

Die strukturellen und natürlichen Gegebenheiten Oberösterreichs erfordern keine generelle Genehmigungs- bzw. Anzeigebedürftigkeit für sämtliche erfaßte Rechtserwerbe an Baugrundstücken. Dementsprechend sieht § 7 vor, daß die Landesregierung jene Landesteile Oberösterreichs durch Verordnung zu "Genehmigungsgebieten" zu erklären hat, in denen die in Abs. 1 aufgelisteten Voraussetzungen vorliegen. Anknüpfend an die im § 1 Abs. 1 dargelegten Zielvorstellungen enthält Abs. 1 jene (negativen) "Voraussetzungen" für ein Gebiet, bei deren Vorliegen ein Widerspruch zu den Zielsetzungen möglich ist; in diesen Gebieten sollen die Regelungen über den Grundverkehr an Baugrundstücken dazu beitragen, eine sowohl für die Menschen als auch für die Landschaft (Natur) gesunde Entwicklung zu sichern.

Eine der möglichen Voraussetzungen für die Erklärung zum Genehmigungsgebiet ist das überproportionale Vorhandensein von Freizeitwohnsitzen gegenüber Hauptwohnsitzen in einem Gebiet. Wie unterschiedlich das Verhältnis zwischen Freizeitwohnsitzen am Landes-Gesamtwohnungsbestand und einzelnen Gemeinden ist, verdeutlichen folgende Zahlen:

Daten bezogen auf Oberösterreich:

- * Gebäudebestand in OÖ. 1991 (Volkszählung 1991): 307.850
- * Wohnungsbestand in OÖ. 1991 513.150
(inkl. Freizeitwohnungen)
- * Wohnungen als ordentlicher Wohnsitz
am 15.5.1991: 493.962
- * Wohnungen, die nicht ordentlicher Wohnsitz sind: 19.188
(Freizeitwohnsitz bzw. ohne Wohnsitzangabe)
- * Anteil der Freizeitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand: 3,74 %

Daten einzelner Gemeinden:

- * 24.652 Wohnungen in Seeufergemeinden, davon 4.216 Freizeitwohnungen
(17,1 %)
- * 16.778 Wohnungen im Gerichtsbezirk Bad Ischl, davon 2.089 Freizeitwohnungen
(12,45 %)
- * 5.996 Wohnungen im Gerichtsbezirk Mondsee, davon 1.204 Freizeitwohnungen
(20,08 %)
- * 4.272 Wohnungen im Gerichtsbezirk Windischgarsten, davon 883 Freizeitwohnungen
(20,67 %)

Aus diesen Zahlen wird deutlich sichtbar, daß die generelle oberösterreichweite Vorsehung einer Genehmigungsbedürftigkeit nicht erforderlich ist.

Bei der Feststellung der Verhältniszahlen ist nicht auf den Landesdurchschnitt abzustellen, denn dies würde den regionalen Verhältnissen nicht gerecht werden, sondern es sind die Vergleichszahlen der benachbarten Gebiete heranzuziehen. "Gebiete" im Sinn dieser Bestimmung ist jede räumliche, wirtschaftliche, topographische, politische Einheit, die von ihrer Größe, ihren Strukturen, ihrer Wirtschaft usw. mit dem zu vergleichenden Gebiet nach sachlichen Gesichtspunkten vergleichbar ist. Es können daher z.B. einzelne oder mehrere Gerichtsbezirke, politische Bezirke, etc. miteinander

verglichen werden. Ergibt sich dabei, daß in einem in solcher Weise ermittelten "Gebiet" die Freizeitwohnsitze deutlich über dem Verhältnis in einem oder mehreren vergleichbaren anderen Gebieten liegt, ist eine Verordnung nach Abs. 1 zu erlassen. Unabhängig vom Verhältnis der Anzahl der Freizeitwohnsitze kann ein Genehmigungsgebiet dann verordnet werden, wenn die Zahl der Freizeitwohnsitze einer geordneten Ortsentwicklung überhaupt entgegenstehen. Weiters ist die überdurchschnittliche Bodenpreiserhöhung durch die Nachfrage an Freizeitwohnsitzen Voraussetzung für die Erlassung einer Verordnung; bei dieser Beurteilung sind jedoch nur Baugrundstückspreise relevant (vgl. Abs. 2).

Neben den durch Verordnung erklärten "Freizeitwohnsitzgebieten" besteht nach Z. 4 die Möglichkeit, auch jene Gemeinden, in denen ein "Baugrundstücksnotstand" besteht, zu Genehmigungsgebieten zu erklären. Von "Baugrundstücksnotstandsgemeinden" kann aber erst dann gesprochen werden, wenn sowohl die natürlichen Gegebenheiten als auch die rechtlichen Bestimmungen - beide Kriterien müssen kumulativ vorliegen - eine eingeschränkte Besiedlung erlauben. Unter natürlichen Gegebenheiten sind beispielsweise Ödland, beengte Tallagen oder Sumpfgebiete, unter rechtlichen Bestimmungen sind beispielsweise naturschutzrechtliche oder raumordnungsrechtliche Vorschriften zu verstehen. Neben dem Erfordernis, daß die beiden genannten Kriterien kumulativ vorliegen, muß zudem noch eine Verknappung von Baugrundstücken eingetreten sein bzw. eine solche unmittelbar drohen. Wie diese Voraussetzungen zeigen, kann von einer Festlegung eines Gemeindegebietes als "Baugrundstücksnotstandsgemeinde" nach Z. 4 nur sehr eingeschränkt Gebrauch gemacht werden. Würde man ausschließlich auf den Anteil des Dauersiedlungsraums gemessen an der gesamten Katastralfläche einer Gemeinde abstellen, so könnten derzeit oberösterreichweit etwa acht Gemeinden zu Genehmigungsgebieten gemäß Z. 4 erklärt werden.

Abs. 2 legt in der Folge fest, wie das Kriterium der "überdurchschnittlichen Erhöhung der Bodenpreise" zu eruieren ist. Zu den Voraussetzungen in Abs. 2 ist festzuhalten, daß beim Vergleich der Baugrundstückspreisentwicklung vom Landesdurchschnitt auszugehen ist, um unterschiedliche Preisentwicklungen in den Gemeinden auszugleichen und einen allgemeinen Bezugsrahmen herzustellen. Würde man z.B. nur die Entwicklung der Baugrundstückspreise in den angrenzenden Gebieten als

Vergleichsbasis heranziehen, würde sich unter Umständen sofort eine überdurchschnittliche Erhöhung ergeben (wenn z.B. ein Großteil der angrenzenden Gemeinden überwiegend ländliche Strukturen oder einen hohen Bewaldungsanteil aufweist), während in anderen Fällen (angrenzenden Gemeinden mit guter Infrastruktur, starkem Tourismus, großer Anzahl bestehender Freizeitwohnsitze) die Baugrundstückspreise des "potentiellen Genehmigungsgebietes" unter dem Niveau der angrenzenden Gemeinden liegen. Beim Vergleich der Baugrundstückspreisentwicklung ist nicht auf das Preisniveau an sich, sondern auf die Entwicklung (Steigerungsrate) der Preise abzustellen. Als repräsentativer Vergleichszeitraum könnten z.B. drei Jahre herangezogen werden. Als Quellen für die Baugrundstückspreise und deren Entwicklung sind die in Verträgen vereinbarten Grundstücks- bzw. Quadratmeterpreise, der Immobilienpreisspiegel der Kammer der gewerblichen Wirtschaft sowie die statistischen Bodenpreiserhebungen heranzuziehen.

Abs. 3 enthält Gesichtspunkte, auf die insbesondere bei der Erklärung eines Gemeindegebiets zu einer "Baugrundstücksnotstandsgemeinde" Rücksicht zu nehmen ist. So bedeutet die Berücksichtigung des örtlichen Entwicklungskonzepts als "rechtliche Bestimmung" im Sinn des Abs. 1 Z. 4, daß auch den Gemeinden ein gewisser Gestaltungsspielraum insofern zukommt, als sie festlegen können, wie weit rechtliche Bestimmungen eine eingeschränkte Besiedlung erlauben. Es liegt jedoch nicht ausschließlich in den Händen der Gemeinden, durch restriktive Baulandwidmung Genehmigungsgebiete nach Abs. 1 Z. 4 zu erzwingen, da im Abs. 1 Z. 4 auch auf die topographischen, geologischen oder sonstigen natürlichen Gegebenheiten Bedacht zu nehmen ist.

Nach Abs. 4 soll bei der Beurteilung der Baulandverknappung die Nachfrage durch nicht Ortsansässige herangezogen werden. Dabei kann und soll auch nicht unterschieden werden, ob die Nachfrage bzw. der Erwerb von Baugrundstücken von nicht ortsansässigen Oberösterreichern, Österreichern oder Ausländern ausgeht, da die Verknappung des verfügbaren Baulandes durch die verstärkte Nachfrage von außen unabhängig von der Herkunft der nachfragenden bzw. erwerbenden Personen die gleiche Wirkung zeigt.

Da gerade die Raumordnung sehr wesentlich - wie dies schon in den Ausführungen zu § 1 zum Ausdruck kommt - zur Verwirklichung der öffentlichen Ziele beiträgt, ist die Anhörung des Raumordnungsbeirates sowie der betref-

fenen Gemeinden vor Erlassung einer Genehmigungsverordnung erforderlich (Abs. 5). Ungeachtet des Anhörungsrechts der Gemeinden bei einer Verordnungserlassung nach Abs. 1 steht es den Gemeinden zu, die Erlassung einer Verordnung nach § 7 Abs. 1 anzuregen, da die mögliche Erfüllung der Voraussetzungen für ein Genehmigungsgebiet der "kleineren Verwaltungseinheit" am ehesten bekannt sein wird. Ein Antragsrecht kommt der Gemeinde aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht zu (VfSlg. 12.183).

Zu § 8:

Abs. 1 normiert den für den Erwerb von Baugrundstücken außerhalb der genannten Widmungskategorien geltenden Grundsatz, daß ein Rechtserwerb in einem Genehmigungsgebiet genehmigungsbedürftig ist. Lediglich dann, wenn die im § 9 taxativ aufgezählten Voraussetzungen vorliegen, genügt eine Anzeige. Die Genehmigung eines Rechtserwerbes ist nach Abs. 2 dann zu erteilen, wenn im Rahmen der von der Behörde vorzunehmenden Interessensabwägung die primären Zielsetzungen dieses Landesgesetzes im Zusammenhang mit dem "grauen Grundverkehr" durch den Rechtserwerb nicht beeinträchtigt werden. Abs. 2 zweiter Satz zählt weitere Gesichtspunkte auf, die bei der Interessensabwägung und somit bei der Frage einer Genehmigung bzw. Nichtgenehmigung zu berücksichtigen sind.

Nach Abs. 3 sind ohne weitere Interessenabwägung Rechtserwerbe unter den aufgezählten Gründen jedenfalls zu untersagen. Von besonderer Bedeutung ist der Untersagungstatbestand in Z. 4, der zur Anwendung kommt, wenn in einem Genehmigungsgebiet gemäß § 7 Abs. 1 Z. 4 ("Baugrundstücksnotstandsgemeinde") die Befriedigung der tatsächlichen dauernden Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Personen (vgl. § 2 Abs. 7) nicht mehr gewährleistet ist. Durch die Wortfolge "tatsächlichen dauernden Wohnbedürfnisse" wird klargestellt, daß in einem Genehmigungsgebiet nach § 7 Abs. 1 Z. 4 ("Baugrundstücksnotstandsgemeinde") nicht automatisch dieser Untersagungstatbestand zur Anwendung kommt. Vielmehr muß auch eine konkrete Nachfrage von ortsansässigen Personen ausgehen. Liegt also kein tatsächliches dauerndes Wohnbedürfnis von ortsansässigen Personen vor, so hat die Behörde im Rahmen der Interessenabwägung nach Abs. 2 zu entscheiden. Liegt aber ein tatsächlich dauerndes Wohnbedürfnis der ortsansässigen Personen

vor, so bedeutet das nicht, daß jeder Rechtserwerb durch nicht ortsansässige Personen zu untersagen ist. Diesfalls bietet § 8 Abs. 5 der nicht ortsansässigen Person die Möglichkeit, bei Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen, ein Grundstück oder einen Teil davon zu erwerben.

Abs. 4 normiert jene Voraussetzungen, unter denen ohne eine Interessenabwägung nach Abs. 2 ein Rechtserwerb jedenfalls zu genehmigen ist. So räumt Z. 1 dem Rechtserwerber einen Rechtsanspruch auf Genehmigung ein, wenn der Rechtserwerb zur Ausübung einer selbständigen Erwerbstätigkeit oder von kulturellen oder der Gemeinschaft dienenden Aufgaben erforderlich ist. Für den Rechtserwerb zur Ausübung einer selbständigen Erwerbstätigkeit ist das insofern von Bedeutung, als nach Abs. 1 nur Rechtserwerbe in den Widmungskategorien Betriebsbaugebiete, Industriegebiete, Ländeflächen, Zweitwohnungsgebiete und Gebiete für Geschäftsbauten gemäß § 21 O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 ausgenommen sind. In den übrigen Baulandwidmungen (z.B. gemischte Baugebiete) sind Rechtserwerbe zur Ausübung einer selbständigen Erwerbstätigkeit oder von kulturellen oder der Gemeinschaft dienenden Aufgaben von der Behörde jedenfalls zu genehmigen. Nach Z. 2 besteht ein Rechtsanspruch des Rechtserwerbers in den Genehmigungsgebieten gemäß § 7 Abs. 1 Z. 1 bis 3, soweit dies zur Begründung eines Hauptwohnsitzes dient. Nach Z. 3 hat in den "Baugrundstücksnotstandsgemeinden" die ortsansässige Person zudem einen Rechtsanspruch auf Genehmigung, soweit dies zur Begründung eines Hauptwohnsitzes dient. Mit der Formulierung "Begründung eines Hauptwohnsitzes" soll vermieden werden, daß die ortsansässigen Personen Grundstücke horten. Nach Abs. 5 besteht aber auch in den "Baugrundstücksnotstandsgemeinden" die Möglichkeit zur Begründung eines Hauptwohnsitzes durch nicht ortsansässige Personen, wenn der Veräußerer einen Aushang des wesentlichen Inhalts des Rechtsgeschäfts bei der Gemeinde veranlaßt und nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen ein Angebot einer ortsansässigen Person, zu den gleichen Bedingungen abschließen zu wollen, bei der Grundverkehrsbehörde einlangt. Auch im Fall des Aushangs des wesentlichen Inhalts des Rechtsgeschäfts ist nicht jedes Angebot der ortsansässigen Person zu berücksichtigen, sondern nur jenes, welches zur Begründung eines Hauptwohnsitzes dient.

Wurde das Grundstück bzw. die Wohnung innerhalb der letzten fünf Jahre vom Rechtsvorgänger als Freizeitwohnsitz genutzt, ist der Rechtserwerb gemäß

Abs. 6 dann zu genehmigen, wenn der Erwerber seinen Wohnsitz in Österreich hat oder früher fünf Jahre in Österreich hatte. Dies gilt sowohl für österreichische Staatsbürger als auch für die österreichischen Staatsbürgern gleichzustellenden Staatsangehörigen eines anderen EU- oder EWR-Vertragsstaates (vgl. § 14). Ob das Grundstück bzw. die Wohnung als Freizeitwohnsitz gedient hat, hat die Behörde zu beurteilen. In Tourismusgemeinden, die für Freizeitwohnungen eine Tourismusabgabe nach dem O.ö. Tourismusabgabe-Gesetz 1991 einheben, wird der Nachweis der Nutzung als Freizeitwohnsitz sehr einfach sein, weil der Rechtsvorgänger lediglich die "Einzahlungsbelege" der Abgabe vorlegen kann. Wurde z.B. das Objekt innerhalb der letzten fünf Jahre nicht als Freizeitwohnsitz genutzt oder hat der Rechtserwerber keinen ordentlichen Wohnsitz in Österreich (bzw. früher fünf Jahre lang gehabt), so hat die Behörde den Rechtserwerb - wie auch in den anderen nicht von Abs. 3 erfaßten Fällen - nach Abs. 2 zu beurteilen.

Zusammenfassung:

Das im O.ö. Grundverkehrsgesetz vorgesehene Regelungssystem berücksichtigt sämtliche in Betracht kommenden Interessen und stellt sich folglich als sehr ausgewogen dar.

Rechtserwerbe im Rahmen des "grauen Grundverkehrs" sind nur dann genehmigungs- bzw. anzeigepflichtig, wenn sie innerhalb eines Genehmigungsgebietes erfolgen. Gebiete sind jedoch von der Landesregierung nur dann durch Verordnung zu Genehmigungsgebieten zu erklären, wenn es zur Verwirklichung der Ziele dieses Landesgesetzes erforderlich ist. Das bedeutet, daß die Landesregierung bei ihrer Entscheidung, ein Gebiet durch Verordnung zu einem Genehmigungsgebiet zu erklären, an objektive Voraussetzungen gebunden ist. So ist es Ziel dieses Landesgesetzes, unter Bedachtnahme auf die Grundsätze eines umfassenden Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes das öffentliche Interesse beispielsweise an einer geordneten Siedlungsentwicklung, an der Sicherung der nicht vermehrbaren Bodenreserven zur Begründung eines Hauptwohnsitzes, insbesondere für den Wohnbedarf der ortsansässigen Personen, an einer sparsamen sowie widmungsgemäßen Verwendung von Grund und Boden etc. zu wahren. Zudem müssen noch die Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 bis 4 vorliegen.

So sollen z.B. nur in jenen Gebieten, in denen aus topographischen, geologischen oder sonstigen natürlichen Gegebenheiten und auf Grund recht-

licher Vorschriften lediglich eine eingeschränkte Besiedlung möglich ist, und in denen zudem eine Verknappung an Baugrundstücken eingetreten ist bzw. solche unmittelbar droht, ein eigener Genehmigungsmechanismus in Gang gesetzt werden, wozu die besondere Berücksichtigungswürdigkeit der Interessen der ortsansässigen Personen zwingt. Nach dem vorgesehenen Regelungssystem wird dem Grundstückseigentümer jedoch nicht jegliche Disponierbarkeit über sein Grundstück genommen. Nur für jenen Fall, daß ein Gebiet zu einem "Baugrundstücksnotstandsgebiet" erklärt wird, was - wie bereits dargelegt - ohnehin nur sehr eingeschränkt möglich ist, und die tatsächlichen dauernden Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Personen nicht mehr gewährleistet sind, werden die ortsansässigen Personen insofern "bevorzugt", als sie das Grundstück (oder Teile davon) zu den gleichen Bedingungen erwerben können wie ein nicht ortsansässiger Kaufinteressent. Dies aber auch nur dann, wenn die ortsansässige Person mit dem Rechtserwerb die Begründung eines Hauptwohnsitzes bezwecken, nicht jedoch, wenn der Grundstückserwerb beispielsweise zu spekulativen Zwecken erfolgen soll. Die Freiheit des Grundeigentümers wird in diesen Fällen also nur insoweit eingeschränkt, als er allenfalls vier Wochen zuwarten muß und möglicherweise nicht an jene Person veräußern kann, an die er ursprünglich veräußern wollte. Ein vermögensrechtlicher Nachteil erwächst dem Grundstückseigentümer durch die Bestimmungen des O.ö. Grundverkehrsgesetzes jedoch nicht. Dabei ist auch zu bedenken, daß dadurch der Rechtserwerb durch Personen, die dem Veräußerer "nahestehen" (Ehegatten, Verwandte oder Verschwägerte in gerader Linie und bis zum zweiten Grad der Seitenlinie sowie Wahl- oder Pflegekinder) nicht verhindert wird, da diesfalls keine Genehmigung sondern nur eine "Anzeigebedürftigkeit" gegeben ist. Auch wird in den "Baugrundstücksnotstandsgemeinden" die Veräußerungsmöglichkeit von Freizeitwohnsitzen nicht unterbunden, wenn der Vertragsgegenstand innerhalb der vergangenen fünf Jahre als Freizeitwohnsitz genutzt wurde bzw. in einem nach § 23 Abs. 2 O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 als Zweitwohnungsgebiet ausgewiesenen Gebiet gelegen ist.

Die somit vorliegende "Einschränkung der Dispositionsfreiheit" des Grundeigentümers ist bei einer Abwägung mit den öffentlichen Interessen, daß ortsansässige Personen auch in diesem Gebiet Grund erwerben können, wo sie ihre persönlichen Nahebeziehungen haben oder ihrer Hauptbeschäftigung nachgehen, sachlich zu rechtfertigen.

Zu § 9:

§ 9 enthält jene Rechtserwerbe, die lediglich anzuzeigen sind und daher keiner Genehmigung gemäß § 4, § 5 und § 8 bedürfen. Dem Konzept dieses Landesgesetzes zufolge gibt es nur genehmigungs- und anzeigebedürftige Rechtserwerbe. Das Grundbuchgericht darf daher - soweit das Landesgesetz überhaupt anzuwenden ist (vgl. z.B. § 1 Abs. 2 und Abs. 3) - bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken - ausgenommen im Fall des § 4 Abs. 7 erster Satz - und bei Baugrundstücken in Genehmigungsgebieten eine Grundbucheintragung nur dann vornehmen, wenn eine Bestätigung (§ 9 Abs. 2 erster Satz), eine Negativbestätigung (§ 11 Abs. 2 erster Satz) oder ein Genehmigungsbescheid beigebracht wird. Handelt es sich um ein Baugrundstück außerhalb eines Genehmigungsgebietes bzw. um ein in einem Gebiet nach § 4 Abs. 7 gelegenes land- oder forstwirtschaftliches Grundstück, genügt ein entsprechender Nachweis bzw. eine Erklärung, daß der Rechtserwerber nicht Ausländer im Sinn dieses Landesgesetzes ist bzw. ob eine Gleichstellung im Sinn des § 14 Abs. 1 oder 2 vorliegt.

Die nach Abs. 2 auszufolgende Bestätigung ist kein Bescheid im Sinn des AVG; ein "Rechtsmittel" gegen die Bestätigung ist daher unzulässig und zurückzuweisen. Liegen die Voraussetzungen für die Bestätigung nicht vor, hat dies der Vorsitzende der Bezirksgrundverkehrskommission durch Bescheid festzustellen. Gegen den Bescheid ist eine Berufung an die Landesgrundverkehrskommission zulässig. Tritt der Bescheid in Rechtskraft, so ist die Bezirksgrundverkehrskommission an diesen Bescheid bei ihrer Entscheidung gebunden.

Zu § 10:

§ 10 enthält die Bestimmungen über den Inhalt des Genehmigungsantrages bzw. der Anzeige.

Zu § 11:

Nach § 11 obliegt es dem Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission, darüber zu entscheiden, ob ein Rechtserwerb der Genehmigungs- bzw. Anzeigebedürftigkeit unterliegt. Generell ist nämlich zu bemerken, daß - soweit es sich nicht um Ausländer handelt - Rechtserwerbe an Grundstücken nur dann der Genehmigungs- bzw. der Anzeigebedürftigkeit unterliegen, wenn es sich um ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück, welches nicht in einem gemäß § 4 Abs. 7 von der Landesregierung festgelegten Gebiet liegt, oder um ein Baugrundstück handelt, das innerhalb eines Genehmigungsgebietes gelegen ist. Andere Grundstücke unterliegen nicht der Genehmigungs- bzw. der Anzeigebedürftigkeit. In diesem Zusammenhang ist auch auf § 9 Abs. 2 hinzuweisen. Der Unterschied zwischen § 11 Abs. 1 und § 9 Abs. 2 liegt darin, daß im Fall des § 9 Abs. 2 der Rechtserwerber den Rechtserwerb anzeigt und damit die Ausstellung einer Bestätigung begehrt; ist jedoch weder ein Genehmigungsantrag eingebracht noch ein Rechtsgeschäft angezeigt worden, weil Zweifel an der Genehmigungs- bzw. Anzeigebedürftigkeit bestehen, findet § 11 Abs. 1 Anwendung. Gegen den Bescheid des Vorsitzenden ist eine Berufung an die Landesgrundverkehrskommission zulässig.

Ein Antrag auf Ausstellung einer Negativbestätigung nach Abs. 2 wird nur dann nötig sein, wenn die Negativbestätigung zur Durchführung einer Grundbuchseintragung erforderlich ist.

Im Gegensatz zu § 1 Abs. 4 O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975 ist nicht mehr der Bürgermeister zur Ausstellung einer Bestätigung berufen, wenn das Grundstück zweifelsfrei nicht der Genehmigungs- oder der Anzeigebedürftigkeit unterliegt, sondern hat dies der Vorsitzende der Bezirksgrundverkehrskommission zu besorgen (Negativbestätigung). Da es sich bei der "Negativbestätigung" um keinen Bescheid handelt, ist ein Rechtsmittel nicht zulässig.

Zu § 12:

§ 12 Abs. 1 ermöglicht der Behörde die Vorschreibung von Auflagen. Insbesondere im Verkehr mit Grundstücken kann die Feststellung, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung vorliegen bzw. das Grundstück auch der beabsichtigten Nutzung zugeführt wird, weitgehend nur auf Grund einer "Zukunftsprognose" gefällt werden; dabei kommt es insbesondere auf die vom Rechtserwerber im Genehmigungsantrag (§ 10) abgegebene Erklärung über die zukünftige Verwendung des Grundstückes an. Eine absolut richtige und den künftigen Tatsachen entsprechende Beurteilung a priori wird nicht immer möglich sein. Es soll daher für die Behörde die Möglichkeit bestehen, durch die Vorschreibung von Auflagen die Wahrung der nach § 1 Abs. 1 dieses Landesgesetzes geschützten Interessen sicherzustellen. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Möglichkeit, bei Rechtserwerben durch Ausländer eine Sicherheitsleistung vorschreiben zu können, damit der vom Rechtserwerber angegebene oder mit seinem Einverständnis von der Behörde festgelegte und für die Erteilung der Genehmigung maßgebende Verwendungszweck umgesetzt wird. Die Höhe der Sicherheitsleistung kann bis zu 15 % des vereinbarten Entgeltes betragen; in Ermangelung eines Entgeltes kann sie bis zu einer Höhe von 1 Million Schilling festgesetzt werden. Eine Verpflichtung der Behörde zur Vorschreibung einer Sicherheitsleistung besteht jedoch nicht unbedingt. In der Verwaltungspraxis wird sich - wie dies bereits bisher der Fall war - durchaus eine Vorstellung entwickeln, in welchen Fällen mit einer "Nichteinhaltung" der Genehmigungsvoraussetzungen bzw. der Auflagen zu rechnen ist; hat etwa eine Person in einer Gemeinde einen Hauptwohnsitz, besitzt sie dort ein Haus und eine gesicherte berufliche Stellung und erwirbt diese Person in einem Genehmigungsgebiet das Wohnungseigentum an einer Garconniere, werden unter Umständen Gründe dafür sprechen, daß die Verlegung des Hauptwohnsitzes eher unwahrscheinlich ist und der Eigentumserwerb wahrscheinlich anderen Zwecken dienen wird.

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, daß der Sicherheitsleistung eine große Bedeutung insbesondere bei der künftigen Verwendung des Grundstückes zukommt; die Behörde soll deshalb einen Zeitraum bis zu maximal zehn Jahren festlegen können, in welchem der "begünstigte" Verwendungszweck aufrechterhalten werden muß, damit es nicht zum Verfall der Sicherheitsleistung kommt.

Der Verfall der Sicherheitsleistung tritt dann ein, wenn Auflagen nicht erfüllt werden bzw. die Verwendung des Gegenstandes des Rechtserwerbers innerhalb des festgelegten "Haftungszeitraumes" aufgegeben wird. Der Verfall der Sicherheitsleistung ist von der Behörde mit Bescheid festzustellen. Die Sicherheitsleistung kann dann für frei erklärt werden, wenn besonders berücksichtigungswürdige Gründe vorliegen. Nach Abs. 4 ist dies dann der Fall, wenn der Verwendungszweck aus Gründen, die im Zeitpunkt der Genehmigung des Rechtsgeschäftes dem Rechtserwerber noch nicht bekannt waren, nicht realisiert werden kann. Dies wäre z.B. dann der Fall, wenn der ursprüngliche Grunderwerb zur Begründung eines ordentlichen Wohnsitzes dient, jedoch nach ein oder zwei Jahren der Rechtserwerber beruflich seinen ordentlichen Wohnsitz auf Grund von Umständen, die im Zeitpunkt des Rechtserwerbes noch nicht bekannt waren, verlegen muß. In einem solchen Fall soll die Sicherheitsleistung nicht verfallen.

Ungeachtet der Vorschreibung von Auflagen ist auch auf § 24 hinzuweisen; nach dieser Bestimmung hat der Rechtserwerber mit der Feststellung der Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes zu rechnen, wenn er die Behörde über die "wahren" Absichten des Rechtserwerbes täuscht.

Mit der strengen Sanktion des Abs. 5 soll der Behörde bei Nichterfüllung von Auflagen durch den Rechtserwerber als "ultima ratio" eine entsprechende administrative Handhabe eingeräumt werden. Die Veräußerungsverpflichtung des ersten Satzes tritt ex lege ein, ohne daß die Behörde dies mit Bescheid aufzutragen hat. Dagegen ist jedoch die Befreiung von dieser Pflicht durch die Behörde bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe im Bescheid auszusprechen.

Zu § 13:

§ 13 sieht nach wie vor die bereits im O.ö. Ausländergrunderwerbsgesetz enthaltene Genehmigungsbedürftigkeit für Rechtserwerbe an Grundstücken durch Ausländer vor. Ausdrücklich ist darauf hinzuweisen, daß die Genehmigungsbedürftigkeit für die in Abs. 1 angeführten Rechtserwerbe für sämtliche Grundstücke gilt (Abs. 1). Rechtserwerbe an "sonstigen Grundstücken"

sind dann genehmigungsbedürftig, wenn es sich um Rechtserwerbe handelt, die im § 6 aufgelistet sind.

Zusätzlich zu den in § 3 und § 6 aufgezählten Rechtserwerben unterliegt der Genehmigungsbedürftigkeit auch der Erwerb von bestimmten Anteilen an einer juristischen Person, einer Personengesellschaft des Handelrechts, einer eingetragene Erwerbsgesellschaft oder einer anderen rechtsfähigen Personengemeinschaft, wenn der Erwerb durch einen Ausländer erfolgt. Damit soll verhindert werden, daß zum Rechtserwerb eine juristische Person, eine Personengesellschaft des Handelrechts, eine eingetragene Erwerbsgesellschaft oder eine andere rechtsfähige Personengemeinschaft, die nicht unter den Ausländerbegriff dieses Gesetzes fällt, gegründet wird, die nach dem Rechtserwerb durch Übertragung von Anteilen an einen Ausländer selbst unter den Ausländerbegriff fällt und somit das durch dieses Landesgesetz vorgegebene Ziel der Beschränkung von Rechtserwerben an Grundstücken durch Ausländer unterlaufen wird.

Der Erwerb von Pfandrechten durch Ausländer wird unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls der Genehmigungsbedürftigkeit unterworfen, damit verhindert wird, daß ein Ausländer über den Umweg der Einräumung eines Pfandrechtes an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, Baugrundstücken oder sonstigen Grundstücken das Grundstück erwirbt. Ausgenommen von der Genehmigungsbedürftigkeit sind jedoch Pfandrechte, die unmittelbar zur Sicherstellung eines ohnehin genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäftes dienen, da in diesem Fall eine Prüfung des "Grundgeschäftes" schon anlässlich dessen Antrag auf Genehmigung durch die Behörde erfolgt. Da bei Banken und Versicherungsinstituten eine derartige Umgehungshandlung nicht anzunehmen ist und hier ausschließlich der Zweck der Besicherung von Darlehen im Vordergrund steht, ist der in Z. 2 genannte Erwerb von Pfandrechten von Bank- und Versicherungsinstituten von der Genehmigungsbedürftigkeit ausgenommen.

Weiters soll auch die Bestandnahme oder die sonstige Überlassung von Baugrundstücken zu Wohnzwecken unter bestimmten Voraussetzungen der Genehmigungsbedürftigkeit unterliegen; damit soll einer unerwünschten Ghettobildung vorgebeugt werden.

Abs. 3 bestimmt, unter welchen Voraussetzungen ein Rechtserwerb an Grundstücken durch Ausländer möglich ist. Dabei ist davon auszugehen, daß grundsätzlich Ausländer dieselben Genehmigungsvoraussetzungen wie österreichische Staatsbürger erfüllen müssen; zusätzlich sind jedoch die im Abs. 3 Z. 2 und 3 erforderlichen Voraussetzungen zu erfüllen. Demnach ist der Rechtserwerb an in Oberösterreich gelegenen Grundstücken oder Teilen davon durch Ausländer nur dann zulässig, wenn die für österreichische Staatsbürger geltenden Voraussetzungen gemäß § 4 Abs. 2 bis 5, § 5, § 8 Abs. 2 oder Abs. 4 bis 6 erfüllt sind, sozialpolitische Interessen, die öffentliche Ordnung oder Sicherheit sowie staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden.

Zu § 14:

§ 14 Abs. 1 und 2 normieren, für welche natürlichen und juristischen Personen sowie rechtsfähigen Personengemeinschaften § 13 dieses Landesgesetzes nicht zur Anwendung kommt. Ist auf Grund dieser Bestimmungen die Person gleich einem Inländer zu behandeln, so erfolgt das weitere Verfahren nach den Bestimmungen über den Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken (II. Abschnitt) bzw. über den Verkehr mit Baugrundstücken (III. Abschnitt). Trifft im Einzelfall das Gebot der Inländergleichbehandlung nicht zu, so ist der Rechtserwerb nach den Bestimmungen über den Grunderwerb durch Ausländer (§ 13) zu beurteilen. Gemäß § 36 Abs. 1 tritt § 14 Abs. 1 mit dem Beitritt Österreichs zur Europäischen Union und § 14 Abs. 2 am 1. Jänner 1996 in Kraft. Demnach unterliegt der in diesen Absätzen angesprochene Personenkreis bis zu den genannten Zeitpunkten dem "Ausländergrundverkehr".

Die Sonderbestimmung im § 14 Abs. 1 für Staatsangehörige der EU-Mitgliedsstaaten und jene juristischen Personen sowie rechtsfähigen Personengemeinschaften, welche nach den Bestimmungen des Vertrags zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft den natürlichen Personen gleichgestellt sind, ergibt sich aus folgenden Gründen: Im Rahmen der Freizügigkeit der Arbeitnehmer (Art. 48 Abs. 2 EG-Vertrag), der Niederlassungsfreiheit (Art. 52 EG-Vertrag) sowie der Dienstleistungsfreiheit (Art. 59 EG-Vertrag) sind Staatsangehörige der EU-Mitgliedsstaaten begünstigt. Gemäß Art. 58 und 66

EG-Vertrag werden "Gesellschaften" den natürlichen Personen gleichgestellt. Nur im Rahmen der Kapitalverkehrsfreiheit (Art. 73b) ist der Kreis der Begünstigten weitergefaßt, da gemäß dieser Bestimmung "alle Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Mitgliedsstaaten sowie zwischen den Mitgliedsstaaten und dritten Ländern verboten" sind. Dies führt zur Frage, ob im O.ö. Grundverkehrsgesetz eine "Andersbehandlung" von "Ausländern", ausgenommen jene Personen, die EU-Bürger oder denen gleichgestellte "Gesellschaften" sind, möglich ist. Dies deshalb, weil im Rahmen der Kapitalverkehrsfreiheit gemäß Art. 73b EG-Vertrag Beschränkungen auch zwischen Mitgliedstaaten und dritten Ländern verboten sind. Folgende Überlegungen rechtfertigen die Einschränkung auf Unionsbürger auch im Rahmen der Kapitalverkehrsfreiheit.

Gemäß Art. 73c des EG-Vertrags sind Ausnahmen für den Kapitalverkehr mit Drittländern möglich. So berührt gemäß Art. 73c Abs. 1 EG-Vertrag die im Art. 73b EG-Vertrag normierte Freiheit nicht die Anwendung derjenigen Beschränkungen auf dritte Länder, die am 31. Dezember 1993 auf Grund einzelstaatlicher oder gemeinschaftlicher Rechtsvorschriften für den Kapitalverkehr im Zusammenhang mit Direktinvestitionen einschließlich Anlagen in Immobilien etc. bestanden. Da man den Begriff "einzelstaatlich" auch im Sinn von "teilstaatlich" verstehen kann und das O.ö. Ausländergrunderwerbsgesetz vom 18. Juli 1966 Beschränkungen für "Ausländer", also auch für solche Personen, die nicht Staatsangehörige der nunmehrigen EU-Staaten sind, enthält, können "Beschränkungen" im O.ö. Grundverkehrsgesetz für "Nicht-EU-Bürger" oder denen gleichgestellte Gesellschaften vorgenommen werden. Wie weit der Begriff "dritte Länder" zu verstehen ist, folgt also aus der innerstaatlichen Rechtslage, Stand 31. Dezember 1993 - für neue Mitglieder wohl eher Stand Beitrittsvertrag, welche an die Staatsangehörigkeit anknüpfte.

Die Anknüpfung an die Staatsangehörigkeit entspricht auch der Systematik des EG-Vertrags, da beabsichtigt ist, die einzelnen Freiheiten den Angehörigen der von diesem Vertrag begünstigten Staaten einzuräumen, nicht jedoch ausschließlich dem jeweiligen Land bzw. Staat selbst (als juristische Person). Auch harmonisiert diese Interpretation mit dem Grundgedanken der Integrationsbestrebungen, innerhalb der Mitgliedsstaaten "größtmögliche" Freiheit zu erreichen. Nicht beabsichtigt ist, die einzelnen Freiheiten ganz generell Staatsangehörigen dritter Länder (auch außerhalb Europas) einzuräumen, was bedeuten würde, daß diese zwar in den Genuß der einzelnen Rechte kämen, jedoch auf Grund der "Nichtmitgliedschaft" zur Europäischen

Union zu keinerlei Verpflichtungen gehalten wären. In diesem Sinn heißt es im Titel I Art. B des Vertrags über die Europäische Union, daß die "Stärkung des Schutzes der Rechte und Interessen der Angehörigen ihrer Mitgliedsstaaten durch Einführung einer Unionsbürgerschaft" Ziel dieser Union ist. Es würde wohl der Stärkung des Schutzes der Rechte und Interessen der Angehörigen - der Unionsbürger - widersprechen, kämen auch "Nichtunionsbürger" in den vollen Genuß einzelner Rechte.

Eine weitere Untermauerung dieser Interpretation der Art. 73b und 73c EG-Vertrag folgt aus der fünften gemeinsamen Erklärung zu Zweitwohnungen, wo es heißt: "Keine Bestimmung des gemeinschaftlichen Besitzstands hindert die einzelnen Mitgliedsstaaten, auf nationaler, regionaler oder örtlicher Ebene Maßnahmen betreffend Zweitwohnungen zu treffen, sofern sie aus Gründen der Raumordnung, der Bodennutzung und des Umweltschutzes erforderlich sind und ohne direkte oder indirekte Diskriminierung von Staatsangehörigen einzelner Mitgliedsstaaten in Übereinstimmungen mit dem gemeinschaftlichen Besitzstand angewendet werden". Daraus läßt sich ersehen, daß ganz allgemein im Zusammenhang mit dem Grundverkehr an die Staatsangehörigkeit angeknüpft wird.

Diese Regelung im § 14 Abs. 1 O.ö. Grundverkehrsgesetz hat jedoch nicht zur Folge, daß "Nicht-EU-Staatsangehörigen" die Möglichkeit zum Erwerb von Grundstücken oder Teilen davon gänzlich versagt ist. Gemäß § 13 des O.ö. Grundverkehrsgesetzes steht der Rechtserwerb auch Staatsangehörigen "dritter Länder" offen. Bei einer Genehmigungserteilung nach § 13 O.ö. Grundverkehrsgesetz soll jedoch überprüft werden, ob nicht z.B. die öffentliche Ordnung oder Sicherheit gefährdet wird. Liegen die einzelnen Versagungstatbestände nicht vor, so "ist" eine Genehmigung für Rechtserwerbe durch Ausländer nach § 13 Abs. 3 des O.ö. Grundverkehrsgesetzes "zu erteilen". Das vorgesehene Regelungssystem erlaubt daher nur eine Überprüfung, jedoch keine willkürliche Verhinderung des Grunderwerbs durch "EU-Ausländer" und entspricht somit den Anforderungen der Verhältnismäßigkeit.

Nach Abs. 2 sind die Bestimmungen des EWR-Vertrags nur auf jene Staaten anzuwenden, die nicht gleichzeitig EU-Mitgliedsstaaten sind, da in diesen die EG-Bestimmungen direkt zur Anwendung kommen. Der von Abs. 2 erfaßte Per-

sonenkreis ist beim Rechtserwerb an Freizeitwohnsitzen nur unter den im Abs. 2 genannten Voraussetzungen Inländern gleichgestellt.

Im folgenden werden die gemeinschaftsrechtlichen Bestimmungen der Europäischen Union sowie jene im EWR-Abkommen enthaltenen Bestimmungen dargestellt.

Arbeitnehmerfreizügigkeit:

Gemäß Art. 48 bis 51 EG-Vertrag und Art. 28 EWR-Abkommen wird zwischen den EU-Mitgliedsstaaten sowie zwischen diesen und den EFTA-Staaten die Freizügigkeit der Arbeitnehmer hergestellt. Sie umfaßt die Abschaffung jeder auf der Staatsangehörigkeit beruhenden unterschiedlichen Behandlung der Arbeitnehmer der EG-Mitgliedsstaaten und der EFTA-Staaten im Bezug auf Beschäftigung, Entlohnung und sonstige Arbeitsbedingungen. Sie gibt - vorbehaltlich der aus Gründen der öffentlichen Ordnung, Sicherheit und Gesundheit gerechtfertigten Beschränkungen - den Arbeitnehmern das Recht

- a) sich um tatsächlich angebotene Stellen zu bewerben;
- b) sich zu diesem Zweck im Hoheitsgebiet der EU-Mitgliedsstaaten und der EFTA-Staaten frei zu bewegen;
- c) sich im Hoheitsgebiet eines EU-Mitgliedsstaates oder eines EFTA-Staates aufzuhalten, um dort nach den für die Arbeitnehmer dieses Staates geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften eine Beschäftigung auszuüben;
- d) nach Beendigung einer Beschäftigung im Hoheitsgebiet eines EU-Mitgliedsstaates oder eines EFTA-Staates zu verbleiben.

Soweit es sich "nur" um EWR-Mitgliedsstaaten handelt, sind die besonderen Bestimmungen über die Freizügigkeit der Arbeitnehmer im Anhang V zum EWR-Abkommen enthalten.

Gemäß der Verordnung Nr. 1612/68 des Rates vom 15.10.1968, zuletzt geändert durch Verordnung Nr. 2434/92 vom 27.7.1992, über die Freizügigkeit der Arbeitnehmer innerhalb der Gemeinschaft ist jeder Staatsangehörige eines Mitgliedsstaates ungeachtet seines Wohnorts berechtigt, eine Tätigkeit im Lohn- oder Gehaltsverhältnis im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedsstaates nach dem für die Arbeitnehmer dieses Staates geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften aufzunehmen und auszuüben. Nach Art. 9 der zitierten Verordnung genießen Arbeitnehmer, die die Staatsangehörigkeit eines

Mitgliedsstaates besitzen und im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedsstaates beschäftigt sind, hinsichtlich einer Wohnung, einschließlich der Erlangung des Eigentums an der von ihnen benötigten Wohnung, alle Rechte und Vergünstigungen wie inländische Arbeitnehmer. Hinsichtlich der Familienangehörigen bestimmt Art. 10 der erwähnten Verordnung, daß bei dem Arbeitnehmer, der die Staatsangehörigkeit eines Mitgliedsstaates besitzt und im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedsstaates beschäftigt ist, folgende Personen ungeachtet ihrer Staatsangehörigkeit Wohnung nehmen dürfen:

- a) sein Ehegatte sowie die Verwandten in absteigender Linie, die noch nicht 21 Jahre alt sind oder denen Unterhalt gewährt wird;
- b) seine Verwandten und die Verwandten seines Ehegatten in aufsteigender Linie, denen er Unterhalt gewährt.

Gemäß Art. 2 der Verordnung der Kommission (EWG) Nr. 1251/70 vom 29.6.1970 über das Recht der Arbeitnehmer, nach Beendigung einer Beschäftigung im Hoheitsgebiet eines Mitgliedsstaates zu verbleiben, haben folgende Arbeitnehmer das Recht, im Hoheitsgebiet eines Mitgliedsstaates zu verbleiben:

- a) der Arbeitnehmer, der zum Zeitpunkt, an dem er seine Beschäftigung aufgibt, das nach der Gesetzgebung dieses Staates vorgeschriebene Alter für die Geltendmachung einer Altersrente erreicht hat, dort mindestens in den letzten 12 Monaten eine Beschäftigung ausgeübt und sich dort seit mindestens drei Jahren ständig aufgehalten hat;
- b) der Arbeitnehmer, der infolge dauernder Arbeitsunfähigkeit eine Beschäftigung im Lohn- oder Gehaltsverhältnis aufgibt, wenn er sich seit mindestens zwei Jahren im Hoheitsgebiet dieses Mitgliedsstaates ständig aufgehalten hat. Die Voraussetzung einer bestimmten Dauer des ständigen Aufenthaltes entfällt, wenn die dauernde Arbeitsunfähigkeit durch Arbeitsunfall oder Berufskrankheit eintritt, auf Grund derer ein Anspruch auf Rente entsteht, die ganz oder teilweise zu Lasten eines Trägers dieses Mitgliedsstaates geht;
- c) der Arbeitnehmer, der nach drei Jahren Beschäftigung und ständigem Aufenthalt im Hoheitsgebiet eines Mitgliedsstaates eine Beschäftigung im Lohn- oder Gehaltsverhältnis im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedsstaates ausübt, seinen Wohnsitz jedoch im ersten Mitgliedsstaat beibehält und in der Regel jeden Tag oder mindestens einmal in der Woche dorthin zurückkehrt.

Durch Aufenthaltsunterbrechungen, die sechs aufeinanderfolgende Monate nicht überschreiten, wird die Gültigkeit der Aufenthaltserlaubnis nicht berührt (Art. 6 Abs. 2 der zitierten Verordnung). Art. 7 bestimmt, daß das in der Verordnung Nr. 1612/68, zuletzt geändert durch Verordnung Nr. 2434/92, festgelegte Recht auf Gleichbehandlung auch für die Begünstigten dieser Verordnung gilt.

Niederlassungsfreiheit:

Gemäß Art. 52 bis 58 EG-Vertrag sowie Art. 31 EWR-Abkommen unterliegt die freie Niederlassung von Staatsangehörigen eines EG-Mitgliedsstaates oder eines EFTA-Staates im Hoheitsgebiet eines dieser Staaten keinen Beschränkungen. Dies gilt gleichermaßen für die Gründung von Agenturen, Zweigniederlassungen oder Tochtergesellschaften durch Angehörige eines EG-Mitgliedsstaates oder eines EFTA-Staates, die im Hoheitsgebiet eines dieser Staaten ansässig sind. Die Niederlassungsfreiheit umfaßt die Aufnahme und Ausübung selbständiger Erwerbstätigkeiten sowie die Gründung und Leitung von Unternehmen, insbesondere von Gesellschaften im Sinn der Art. 58 EG-Vertrag und Art. 34 Abs. 2 EWR-Abkommen, nach den Bestimmungen des Aufnahmestaates für seine eigenen Angehörigen. Als Gesellschaften gelten die Gesellschaften des bürgerlichen Rechts und des Handelsrechts einschließlich der Genossenschaften und die sonstigen juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts mit Ausnahme derjenigen, die keinen Erwerbszweck verfolgen (Art. 58 EG-Vertrag und Art. 34 Abs. 2 EWR-Abkommen).

Soweit es sich "nur" um EWR-Mitgliedsstaaten handelt, sind die besonderen Bestimmungen über das Niederlassungsrecht in den Anhängen VIII bis XI des EWR-Abkommens enthalten.

Hinsichtlich der Niederlassungsfreiheit bestimmen Art. 58 EG-Vertrag sowie Art. 34 EWR-Abkommen, daß die nach den Rechtsvorschriften eines EU-Mitgliedsstaates oder eines EFTA-Staates gegründeten Gesellschaften, die ihren satzungsmäßigen Sitz, ihre Hauptverwaltung oder ihre Hauptniederlassung im Hoheitsgebiet der Vertragsparteien haben, den natürlichen Personen gleichstehen, die Angehörige der EU-Mitgliedsstaaten oder der EFTA-Staaten sind.

Diese Bestimmung läßt an die Stelle der Staatsangehörigkeit zwei Voraussetzungen treten, die beide erfüllt sein müssen, bevor die Gleichstellung gelten kann. Die beiden Voraussetzungen entsprechen zwei traditionellen Anknüpfungspunkten im internationalen Recht, nämlich einerseits dem Kriterium, daß eine Gesellschaft oder ein Verein einer bestimmten Rechtsordnung inkorporiert, nach ihren Regeln gegründet, z.B. nach ihren Vorschriften im Register eingetragen ist, und andererseits dem Kriterium des Ortes des tatsächlichen Sitzes. Ein dritter möglicher Anknüpfungspunkt, nämlich die Staatsangehörigkeit der Gründer, Gesellschafter und Kapitaleigner ("Kontrolltheorie") wurde dagegen nicht berücksichtigt.

Die Gründung nach den Rechtsvorschriften eines Mitgliedsstaates bedeutet, daß eine Gesellschaft oder ein Verein auf der Basis eines bestimmten Rechtes entsteht und bei der Gründung die Voraussetzungen dieses Rechtes beachtet sind (z.B. Registereintragungen). Der Begriff der Gründung ist im weitesten Sinn zu verstehen; er umfaßt z.B. die Errichtung einer öffentlichen Anstalt und die staatliche Zuerkennung der Rechtspersönlichkeit. Dabei ist von der Situation in demjenigen Zeitpunkt auszugehen, in dem von der Niederlassungsfreiheit Gebrauch gemacht werden soll. Ist eine ursprünglich in einem Mitgliedsstaat gegründete Gesellschaft nachträglich insbesondere unter Satzungsänderung in ein Drittland verlegt worden, so hat sie das Niederlassungsrecht verloren.

Die nach dem Recht eines Mitgliedsstaates gegründete Gesellschaft muß zudem auch noch örtlich mit einem - nicht unbedingt dem gleichen - Mitgliedsstaat verbunden sein, um vom Niederlassungsrecht begünstigt zu werden. Hauptverwaltung ist der Ort, an dem die Willensbildung und die eigentliche unternehmerische Leitung der Gesellschaft erfolgt, also meist der Sitz der Organe, bei einem Konzern übrigens nicht der Sitz der Konzernleitung, sondern derjenigen Organe des abhängigen Unternehmens, welches das Niederlassungsrecht in Anspruch nehmen will; Hauptniederlassung ist der tatsächliche Geschäftsschwerpunkt, bei einer Fabrik die zentrale Produktionsstätte oder sonst ein Ort, wo sich die wesentlichen personellen oder Sachmittel konzentrieren (vgl. Troberg, Kommentar zum EWG-Vertrag, 3. neu bearbeitete Auflage, Seite 661 ff).

Die Ablehnung der Kontrolltheorie führt zum Ergebnis, daß Gesellschaften, selbst wenn ihr Kapital ausschließlich Angehörigen von Drittstaaten gehört, an der Freizügigkeit innerhalb des EWR teilnehmen, sobald sie einmal die oben erwähnten Kriterien erfüllen. Sie können ihrerseits Tochtergesellschaften, Zweigstellen und Agenturen in anderen Mitgliedsstaaten zum Schutz der Niederlassungsfreiheit errichten. Dies sagt aber nichts über den Erstzugang solcher Gesellschaften in die Gemeinschaft aus. Jeder Mitgliedsstaat kann - was gegenüber Angehörigen anderer Mitgliedsstaaten nicht möglich wäre - die Neugründung oder die Übernahme von bestehenden Gesellschaften durch Angehörige von Drittländern beschränken. Die Bestimmungen des § 14 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 Z. 2, 3 und 4 hat zur Folge, daß in Österreich niedergelassene Vereine, juristische Personen, Personengesellschaften des Handelsrechts, eingetragene Erwerbsgesellschaften oder andere rechtsfähige Personengemeinschaften nicht von Personen aus Drittländern beherrscht werden dürfen, widrigenfalls sie als Ausländer im Sinn des Grundverkehrsgesetzes gelten. Dasselbe gilt für Stiftungen und Fonds, die ihren Sitz im Inland haben und deren Vermögen oder Erträgnisse nach dem Stiftungs- und Fondszweck ausschließlich oder überwiegend nicht EU- bzw. EWR-Staatsangehörigen zukommen oder die überwiegend nicht EU- bzw. EWR-Staatsangehörige verwalten.

Begünstigte im Rahmen der Niederlassungsfreiheit sind die Staatsangehörigen der EU sowie des EWR, unabhängig, wo sie ansässig sind. Erweitert wird der Kreis der Berechtigten hinsichtlich der Gründung von Agenturen, Zweigniederlassungen oder Tochtergesellschaften auf Staatsangehörige der Mitgliedsstaaten, wenn sie im Hoheitsgebiet eines Mitgliedsstaates ansässig sind. Für die Gesellschaften gilt - wie bereits erwähnt -, daß sie nach den Rechtsvorschriften eines der Mitgliedsstaaten gegründet worden sind und ihren satzungsmäßigen Sitz, ihre Hauptverwaltung oder ihre Hauptniederlassung innerhalb des EWR haben. Ausgeschlossen sind die Gesellschaften, die keinen Erwerbszweck verfolgen; also auch juristische Personen, die sich nicht am Wirtschaftsprozeß beteiligen (z.B. karitative Einrichtungen).

Die Richtlinie des Rates vom 21. Mai 1973 (73/148/EWG) zur Aufhebung der Reise- und Aufenthaltsbeschränkungen für Staatsangehörige der Mitgliedsstaaten innerhalb der Gemeinschaft auf dem Gebiet der Niederlassung und des Dienstleistungsverkehrs bestimmt, daß die Mitgliedsstaaten den Zuzug aller

übrigen Familienangehörigen (einschließlich des Ehegatten) der zur Niederlassung oder zum Empfang der Dienstleistung Berechtigten, denen sie Unterhalt gewähren oder mit denen sie im Herkunftsland in häuslicher Gemeinschaft leben, begünstigen.

Freiheit des Dienstleistungsverkehrs:

Gemäß Art. 59 bis 66 EG-Vertrag und Art. 36 EWR-Abkommen unterliegt der freie Dienstleistungsverkehr im Gebiet der Vertragsparteien für Angehörige der EU-Mitgliedsstaaten und der EFTA-Staaten, die in einem anderen EU-Staat bzw. in einem anderen EFTA-Staat als demjenigen des Leistungsempfängers ansässig sind, keinen Beschränkungen. Dienstleistungen im Sinn des EG-Vertrags sowie des EWR-Abkommens sind Leistungen, die in der Regel gegen Entgelt erbracht werden, soweit sie nicht den Vorschriften über den freien Waren- und Kapitalverkehr oder über die Freizügigkeit der Arbeitnehmer unterliegen. Als Dienstleistungen gelten insbesondere

- a) gewerbliche Tätigkeiten,
- b) kaufmännische Tätigkeiten,
- c) handwerkliche Tätigkeiten,
- d) freiberufliche Tätigkeiten.

Der Leistende kann zwecks Erbringung seiner Leistungen seine Tätigkeit vorübergehend in dem Staat ausüben, in dem die Leistung erbracht wird, und zwar unter den Voraussetzungen, welche dieser Staat für seine eigenen Angehörigen vorschreibt (Art. 60 EG-Vertrag und Art. 37 EWR-Abkommen).

Die Dienstleistungsfreiheit erfaßt nicht nur die Fälle, in denen sich der Leistende zum Zweck der Erbringung seiner Leistung in einen anderen Mitgliedsstaat begibt (z.B. Montagearbeiten, Ausübung einer anwaltlichen Tätigkeit - positive Dienstleistungsfreiheit), sondern nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes findet sie auch Anwendung, wenn sich der Leistungsempfänger in grenzüberschreitender Weise zum Leistungserbringer hin begibt (z.B. Arztbesuch, Kuraufenthalt, Fremdenverkehr - negative Dienstleistungsfreiheit) oder wenn lediglich die Leistung die Grenze überschreitet (z.B. Versicherungs- oder Bankendienste, Rundfunk und Fernsehen).

Selbständige Erwerbstätigkeit:

Zur tatsächlichen Verwirklichung der Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit bedarf es neben der Aufhebung von Beschränkungen auch der Rechtsangleichung im Bereich des Berufszulassungs- und Berufsausübungsrechtes. Nach dem Inhalt kann man zwischen "Anerkennungsrichtlinien" (Anerkennung von Diplomen, Prüfungszeugnissen und sonstigen Befähigungsnachweisen) und "Koordinierungsrichtlinien" (Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften über Antritt und Ausübung selbständiger Erwerbstätigkeiten) unterscheiden.

Für eine Vielzahl von Wirtschaftssektoren wurden Richtlinien zur Verwirklichung der Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit erlassen. Geregelt sind z.B. Produktions- und Verarbeitungstätigkeiten im Bereich von Landwirtschaft, Industrie und Handwerk, Tätigkeiten im Bereich von Handel, Verkehr und Fremdenverkehr (z.B. Reisevermittler, Reisebegleiter) sowie zahlreiche Dienstleistungstätigkeiten (z.B. Immobiliengeschäfte, Filmwesen).

Im Bereich der freien Berufe bestehen nur für Rechtsanwälte, gewisse medizinische Berufe sowie Architekten spezifische Richtlinien. Im Bereich des Banken- und Versicherungswesens ist die Liberalisierung der mit dem Kapitalverkehr verbundenen Dienstleistungen der Banken und Versicherungen im Einklang mit der schrittweisen Liberalisierung des Kapitalverkehrs durchzuführen. Zur Liberalisierung der Versicherungsmärkte wurden bisher eine Reihe von Richtlinien u.a. betreffend Rückversicherung, Schadenversicherung, Lebensversicherung usw. erlassen. Eine wichtige Rolle im Hinblick auf die Verwirklichung der Dienstleistungsfreiheit im Europäischen Versicherungsmarkt spielt neben diesen Richtlinien aber auch die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes, der nationale Bestimmungen, die Versicherungsunternehmen aus anderen Mitgliedsstaaten zwingen, sich niederzulassen und sich einem Zulassungsverfahren zu unterziehen, um Dienstleistungen erbringen zu können, als Verstoß gegen die Dienstleistungsfreiheit qualifiziert hat.

Soweit es sich um Staaten handelt, die ausschließlich dem EWR-Abkommen beigetreten sind, sind die entsprechenden Richtlinien in den Anlagen VIII bis XII des EWR-Abkommens enthalten.

Im Bereich des Gesellschaftsrechts sind neben den Bestrebungen zur Angleichung der Rechtsvorschriften vor allem Arbeiten zur Schaffung eines vom nationalen Recht unabhängigen europäischen Gesellschaftsrechts im Gange. Auch diesbezüglich sind bereits Regelungen erlassen worden.

Besonders hinzuweisen ist auch noch auf die Richtlinie Nr. 75/34 EWG des Rates vom 17.12.1974 über das Recht der Staatsangehörigen eines Mitgliedsstaates, nach Beendigung der Ausübung einer selbständigen Tätigkeit im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedsstaates zu verbleiben. Diese Richtlinie regelt - vergleichbar jener für Arbeitnehmer - das Verbleiberecht der Selbständigen nach Beendigung der Erwerbstätigkeit.

Allgemeine Freizügigkeit:

Gemäß Art. 8a des EG-Vertrags hat jeder Unionsbürger das Recht, sich im Hoheitsgebiet des Mitgliedsstaates, vorbehaltlich der in diesem Vertrag und in den Durchführungsvorschriften vorgesehenen Beschränkungen und Bedingungen frei zu bewegen und aufzuhalten.

Nach der Richtlinie des Rates vom 28. Juni 1990 über das Aufenthaltsrecht (90/364/EWG) ist Angehörigen von Mitgliedsstaaten, denen das Aufenthaltsrecht nicht auf Grund anderer Bestimmungen des Gemeinschaftsrechts zuerkannt ist, sowie deren Familienangehörigen unter der Bedingung das Aufenthaltsrecht zu gewähren, daß sie für sich und ihre Familienangehörigen über eine Krankenversicherung sowie über ausreichende Existenzmittel verfügen, durch die sichergestellt ist, daß sie während ihres Aufenthaltes nicht die Sozialhilfe des Aufnahmestaates in Anspruch nehmen müssen. Die Richtlinie berührt nicht die geltenden Rechtsvorschriften für den Erwerb von Freizeitwohnungen.

Eine weitere Ergänzung der allgemeinen Freizügigkeit stellt die Richtlinie des Rates vom 28. Juni 1990 über das Aufenthaltsrecht der aus dem Erwerbsleben ausgeschiedenen Arbeitnehmer und selbständigen Erwerbstätigen (90/365/EWG) dar. Nach dieser Richtlinie ist Angehörigen der Mitgliedsstaaten, die in der Gemeinschaft eine Tätigkeit als Arbeitnehmer oder als Selbständige ausgeübt haben, sowie deren Familienangehörigen unter der Bedingung das Aufenthaltsrecht zu gewähren, daß sie eine Invaliditäts-, Vorruhestands- oder Altersrente oder eine Rente wegen Arbeitsunfalls oder Be-

rufskrankheit in einer solchen Höhe beziehen, daß sie während ihres Aufenthaltes nicht die Sozialhilfe des Aufnahmemitgliedsstaates in Anspruch nehmen müssen, und einen Krankenversicherungsschutz genießen, der im Aufnahmemitgliedsstaat alle Risiken abdeckt. Gleich der vorher erwähnten Richtlinie bestimmt Art. 2 Abs. 3, daß die vorliegende Richtlinie nicht die geltenden Rechtsvorschriften für den Erwerb von Freizeitwohnsitzen berührt.

Eine weitere besondere gemeinschaftsrechtliche Regelung in diesem Zusammenhang ist die Richtlinie des Rates vom 29. Oktober 1993 über das Aufenthaltsrecht der Studenten (93/96/EWG). Um den Zugang zur beruflichen Bildung zu erleichtern, gewähren die Mitgliedsstaaten das Aufenthaltsrecht Studenten, die Angehörige eines Mitgliedsstaates sind und denen dieses Recht nicht auf Grund einer anderen Bestimmung des Gemeinschaftsrechts zusteht, sowie ihren Ehegatten und unterhaltsberechtigten Kindern, sofern die Betroffenen durch eine Erklärung oder durch andere, zumindest gleichwertige Mittel, die sie selbst wählen, der einzelstaatlichen Behörde glaubhaft machen, daß sie über Existenzmittel verfügen, sodaß sie während ihres Aufenthaltes nicht die Sozialhilfe des Aufnahmestaates in Anspruch nehmen müssen. Dies gilt unter der Bedingung, daß sie bei einer anerkannten Lehranstalt zum Erwerb einer beruflichen Bildung als Hauptzweck eingeschrieben sind und daß sie einen Krankenversicherungsschutz genießen, der sämtliche Risiken im Aufnahmemitgliedsstaat abdeckt.

Da die Dauer des Aufenthaltsrechts auf die Ausbildungszeit beschränkt (Art. 2 Abs. 1) ist, ist dieser Personenkreis nicht den Inländern gleichgestellt. Der Anspruch zur Begründung eines Ganzjahreswohnsitzes (ordentlicher Wohnsitz) und damit zusammenhängend das Recht zum Erwerb der dafür benötigten Grundstücke ist deshalb auf den von den ersten beiden erwähnten Richtlinien erfaßten Personenkreis beschränkt.

Kapitalverkehrsfreiheit:

Gemäß Art. 73b des EG-Vertrags sind alle Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Mitgliedsstaaten sowie zwischen den Mitgliedsstaaten und Drittländern verboten. Ausnahmen für den Kapitalverkehr mit Drittländern legt Art. 73c fest, wonach die Anwendung derjenigen Beschränkungen auf Drittländer, die am 31. Dezember 1993 auf Grund einzelstaatlicher oder

gemeinschaftlicher Rechtsvorschriften für den Kapitalverkehr mit Drittländern im Zusammenhang mit Direktinvestitionen einschließlich Anlagen in Immobilien etc. bestehen, nicht berührt werden. Die in Art. 73b statuierte Freiheit berührt gemäß Art. 73d EG-Vertrag nicht das Recht der Mitgliedsstaaten, Maßnahmen zu ergreifen, die aus Gründen der öffentlichen Ordnung oder Sicherheit gerechtfertigt sind. Weiters wird nicht die Anwendbarkeit von Beschränkungen des Niederlassungsrechts, soweit sie mit dem Vertrag vereinbar sind, berührt. Die Maßnahmen aus Gründen der öffentlichen Ordnung oder Sicherheit dürften jedoch gemäß Art. 73d Abs. 3 EG-Vertrag weder ein Mittel zur willkürlichen Diskriminierung noch eine verschleierte Beschränkung des freien Kapitalverkehrs darstellen.

Art. 40 EWR-Abkommen bestimmt, daß der Kapitalverkehr in bezug auf Berechtigte, die in den EG-Mitgliedsstaaten oder den EFTA-Staaten ansässig sind, keinen Beschränkungen und keiner Diskriminierung auf Grund der Staatsangehörigkeit oder des Wohnortes der Parteien oder des Anlageortes unterliegt. Die Durchführungsbestimmungen dazu sind im Anhang XII EWR-Abkommen enthalten.

Art. 1 der Richtlinie Nr. 88/361/EWG des Rates vom 24.6.1988 zur Durchführung von Art. 67 des Vertrags (Liberalisierung des Kapitalverkehrs), welche in jenen Staaten weiter gilt, die nicht EU- sondern "nur" EWR-Mitgliedsstaaten sind, enthält nähere Konkretisierungen, welche Angelegenheiten Gegenstand des freien Kapitalverkehrs sind. Nach der Judikatur des Europäischen Gerichtshofes sind unter Kapitalverkehr alle Finanzgeschäfte zu verstehen, bei denen es in erster Linie um die Anlage oder die Investition des betreffenden Betrages und nicht um die Vergütung einer Dienstleistung geht.

Direktinvestitionen sind Investitionen jeder Art durch natürliche Personen, Handels-, Industrie- oder Finanzunternehmen zur Schaffung oder Aufrechterhaltung dauernder oder direkter Beziehungen zwischen denjenigen, die die Mittel bereitstellen, und den Unternehmern oder Unternehmen, für die die Mittel zum Zweck einer wirtschaftlichen Tätigkeit bestimmt sind. Der Begriff der Direktinvestition ist also im weitesten Sinn gemeint.

Der Begriff Immobilieninvestition umfaßt nämlich den Kauf bebauter oder unbebauter Grundstücke sowie den Bau von Gebäuden zu Erwerbszwecken oder persönlichen Zwecken durch Privatpersonen. Diese Kategorie umfaßt auch die Nießbrauchsrechte, Grunddienstbarkeiten und Erbbaurechte.

Abs. 3 stellt ausdrücklich klar, daß dem "EU- und EWR-Bürger" der Nachweis darüber obliegt, ob die Voraussetzungen nach Abs. 1 oder 2 vorliegen.

Zu § 15:

Abs. 1 regelt die zivilrechtlichen Auswirkungen der Grundverkehrsbestimmungen auf den einem Rechtserwerb zugrundeliegenden Rechtstitel. Nach Abs. 1 dürfen genehmigungs- bzw. anzeigebedürftige Rechtserwerbe nicht vor Erteilung der Bestätigung oder Genehmigung ausgeübt werden.

Die wechselseitige Bindung der Parteien an den dem Rechtserwerb zugrundeliegenden Rechtstitel ist als privatrechtliche Regelung grundsätzlich dispositiv. Die Bindung kann beispielsweise inhaltlich und zeitlich beschränkt werden, etwa derart, daß die Parteien nicht verpflichtet sein sollen, gegen eine erstinstanzliche Versagung der Genehmigung ein Rechtsmittel zu erheben, oder daß mit der erstinstanzlichen Verweigerung der Vertrag aufgelöst sein soll. Ein Rechtstitel ist jedenfalls dann unwirksam, wenn die Genehmigung versagt wird.

Abs. 2 soll - möglichst - verhindern, daß genehmigungsbedürftige Rechtsvorgänge der Behörde nicht zur Kenntnis gelangen und die Grundverkehrsbestimmungen auf diese Weise unterlaufen werden. Die zweijährige Frist des Abs. 2 läuft von demjenigen Zeitpunkt an, bis zu dem der Genehmigungsantrag zu stellen war. Ist ein Rechtserwerb jedoch "nur" anzeigepflichtig, soll die Rechtsfolge des Unwirksamwerdens des Rechtstitels nicht eintreten.

Zu § 16:

Diese Bestimmung enthält die grundlegenden Vorschriften für die Grundbucheintragung. Wie auch nach dem geltenden O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975 bzw. dem O.ö. Ausländergrunderwerbsgesetz wird darauf Bedacht genommen, daß das Grundbuchverfahren ein reines Urkundenverfahren ist.

Dem Grundbuchsgesuch sind daher die notwendigen Nachweise beizulegen; gemäß Abs. 1 ist dem Grundbuchsgericht der rechtskräftige Genehmigungsbescheid oder die erforderliche Bestätigung gemäß § 9 Abs. 2 erster Satz bzw. die Negativbestätigung gemäß § 11 Abs. 2 erster Satz vorzulegen; bezieht sich das Grundbuchsgesuch auf Grundstücke, die

- außerhalb des Genehmigungsgebietes (§ 7) und
- innerhalb eines "Freigebietes" nach § 4 Abs. 7

gelegen sind, ist dem Gericht lediglich ein Nachweis bzw. eine Erklärung vorzulegen, daß der Rechtserwerber nicht Ausländer ist bzw. er einem Inländer gleichgestellt ist. Die Abgabe einer weiteren Erklärung vor dem Grundbuchsgericht ist nicht erforderlich, da ausschließlich die Bezirksgrundverkehrskommission bzw. der Vorsitzende dieser Behörde die nach diesem Gesetz erforderlichen Bestätigungen bzw. Genehmigungen erteilt; hinsichtlich der in § 1 Abs. 2 und 3 vom Geltungsbereich dieses Landesgesetzes ausgenommenen Rechtserwerbe ist die Eintragung ohne weitere Nachweise durchzuführen.

Die im Abs. 2 genannten Beschlüsse können erst ergehen, nachdem bereits über die Genehmigungsbedürftigkeit bzw. die Anzeigepflicht entschieden und allenfalls die Genehmigung erteilt oder die Bestätigung ausgestellt worden ist. Auf der Basis dieser Beschlüsse kann daher ohne weiteres einverleibt werden.

Zu § 17:

Diese Bestimmung dient der nachträglichen Erfassung von Umgehungsgeschäften und umfaßt vor allem auch den Fall, daß eine unrichtige Erklärung zu einer Einverleibung im Grundbuch geführt hat. Liegen die Voraussetzungen mangels der Vorlage einer erforderlichen Genehmigung für eine Eintragung ins Grundbuch nicht vor, hat die Bezirksgrundverkehrskommission den Rechtserwerber

aufzufordern, längstens innerhalb von vier Wochen einen entsprechenden Genehmigungsantrag bei der zuständigen Behörde zu stellen. Wird dieser Aufforderung nicht entsprochen, soll zunächst die Behördenentscheidung, welche die grundverkehrsrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit des bereits verbücherten Rechtserwerbes feststellt, im Grundbuch angemerkt werden, und zwar auch dann, wenn sie noch nicht rechtskräftig ist (Abs. 1). Stellt sich heraus, daß der Rechtsvorgang nicht genehmigt werden kann bzw. daß er untersagt werden muß, so ist die Einverleibung im Grundbuch zu löschen (Abs. 3); stellt sich das Gegenteil heraus, so kommt es zur Löschung der Anmerkung (Abs. 4). Wird trotz rechtskräftig festgestellter Genehmigungsbedürftigkeit des Rechtserwerbs kein entsprechender Antrag fristgerecht gestellt, ist ebenfalls die von der Behörde beantragte Löschung durchzuführen.

Zu § 18:

Abs. 1 soll nur klarstellen, daß die Regeln des Grundbuchgesetzes über den Schutz Dritter in ihrem Vertrauen auf die Richtigkeit einer Grundbuchseintragung - nämlich der des (Schein-)Erwerbs - anzuwenden sind. Schon nach allgemeinen Regeln wird im übrigen der Veräußerer die Löschung dann nicht verlangen können, wenn er der Eintragung des Dritten zugestimmt hat (etwa der Verpfändung der Liegenschaft zur Sicherung einer im Zusammenhang mit der Transaktion entstandenen Forderung).

Nach § 15 Abs. 2 kommt es bei der Versagung der Genehmigung oder nach dem ungenützten Verstreichen der Frist zu einer Vertragsauflösung, die ex tunc wirkt. Die wechselseitig empfangenen Leistungen sind nach Bereicherungsrecht (§ 877 ABGB) zurückzustellen. Der "schuldlose" Vertragsteil hat gegen seinen Vertragspartner nach § 878 ABGB allenfalls einen Schadenersatzanspruch, der auf das negative Vertragsinteresse gerichtet ist.

Abs. 2 soll nun den gutgläubigen Veräußerer noch besser stellen, indem ihm die Möglichkeit eingeräumt wird, die Rückabwicklung zu verweigern, was vor allem dann bedeutsam ist, wenn er den Verkaufserlös bereits verbraucht hat. In einem solchen Fall wird der Veräußerer meist den Kaufpreis nur dann rückerstatten können, wenn er das Grundstück gleich wieder verkauft. Zu

diesen rechtsgeschäftlichen Manipulationen soll aber ein gutgläubiger Veräußerer nicht gezwungen werden können, wenn inzwischen die Grundstückspreise gesunken sind - die "Normalisierung" der durch eine übermäßige Nachfrage überhöhten Grundstückspreise ist ja eines der Ziele des vorliegenden Vorhabens -; es könnte unter Umständen der Verkaufserlös zur Deckung von Bereicherungsansprüchen aus der Rückabwicklung nicht ausreichen; dieses Risiko kann für den Veräußerer auch dann bestehen, wenn bei der Bemessung der Bereicherungsansprüche die Wertsteigerung durch Investitionen des (Schein-)Erwerbers mit einem Betrag veranschlagt worden ist, der bei der Veräußerung nicht erzielt werden kann.

Gedacht ist bei der Regelung vor allem an Umgehungsgeschäfte, deren wahre Natur dem Veräußerer verborgen geblieben sind, etwa an Geschäfte, bei denen ein Strohmännchen vorgeschoben wird. Ein Unterbleiben der Rückabwicklung und ihr Ersatz durch einen Verkauf auf Rechnung des (Schein-)Erwerbers ist aber nur möglich, wenn das unwirksam gewordene Rechtsgeschäft zum Eigentumsübergang führen sollte, nicht aber, wenn es nur die Einräumung einer Servitut oder eines langfristigen Bestandrechtes zum Gegenstand hatte.

Bei der Versteigerung nach Abs. 3 sind antragsberechtigt und damit auch Parteien sowohl der Veräußerer als auch der (Schein-)Erwerber; die Voraussetzung der Löschung nach § 17 ist ohnedies aktenkundig, die weitere Voraussetzung der Verweigerung der Rückabwicklung ist bei einem Exekutionsantrag des Veräußerers evident, der (Schein-)Erwerber müßte diese Voraussetzung im Sinn des § 7 EO dartun; eines Urteils oder sonstigen Exekutionstitels bedarf es nicht. Ob die Verweigerung der Rückabwicklung berechtigt ist oder nicht, ist erst bei der Entscheidung über die Ausfolgung des Versteigerungsergebnisses zu prüfen; im Streitfall wird hierüber zwischen Veräußerer und (Schein-)Erwerber ein (Zwischen-)Rechtsstreit zu führen sein. Danach wird sich auch die Kostentragung nach § 352a EO richten; bei berechtigter Verweigerung der Rückabwicklung hat der (Schein-)Erwerber die Barauslagen zu tragen, andernfalls der Veräußerer. Da der wirtschaftliche Erfolg der Versteigerung unmittelbar dem (Schein-)Erwerber zugerechnet werden kann, muß er ebenfalls Einfluß auf das Versteigerungsverfahren haben (etwa auf die Festsetzung des Rufpreises oder die Fortführung des Verfahrens), was eben nur bei einem Verfahren nach § 352 EO sichergestellt ist und nicht bei einer freiwilligen

Feilbietung nach §§ 272ff Außerstreitgesetz, die der Veräußerer als Eigentümer - der er nun auch wieder nach dem Grundbuchstand ist - ohnedies betreiben könnte. Rechte, die zwischenzeitig gegen den Erwerber als Vormann eingetragen worden sind, bleiben - anders als bei der Rückabwicklung, siehe Abs. 1 - jedenfalls (ohne Rücksicht auf den guten Glauben des Zwischenerwerbers) aufrecht, da ihr Erwerb ja auch objektiv einwandfrei ist (der zusätzlichen Voraussetzung des guten Glaubens, der schuldlosen Unkenntnis aus dem Erwerb des gegenständlichen Umstandes bedarf es also nicht).

Ist inzwischen das Eigentum auf einen Dritten übergegangen, so kommt es demnach nicht mehr zur Versteigerung gegen den (Zwischen-)Erwerber. Dies ist grundverkehrsrechtlich unbedenklich, der Erwerb des Dritten ist zu seiner Zeit selbständig grundverkehrsrechtlich zu beurteilen und müßte daher - wenn er nicht selbst wieder ein Umgehungsgeschäft sein sollte - mit diesem Landesgesetz in Einklang stehen, also entweder einer Beschränkung nicht unterliegen oder die grundverkehrsrechtlichen Voraussetzungen erfüllen.

Zu § 19:

Die im Abs. 1 vorgesehenen Verständigungen sollen es der Behörde und bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken auch dem Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds für Oberösterreich unter anderem ermöglichen, ihrerseits Interessenten auf die Versteigerung aufmerksam zu machen, deren Erwerb grundverkehrsrechtlich zulässig wäre.

Zu § 20:

Die Bestimmungen über das Versteigerungsverfahren lehnen sich weitgehend an die derzeitigen Regelungen des O.ö. Grundverkehrsgesetzes 1975 sowie des O.ö. Ausländergrunderwerbsgesetzes an.

Wichtig ist, daß der Zuschlag bei einem Versteigerungsverfahren nur unter dem Vorbehalt erteilt wird, daß der Zuschlag erst dann rechtswirksam wird,

wenn die erforderliche Genehmigung der Bezirksgrundverkehrskommission nach den Bestimmungen des II. bis V. Abschnittes erteilt wird. Das Exekutionsgericht hat den Meistbietenden aufzufordern, die notwendigen Verfahrensschritte zur Erlangung der Genehmigung einzuleiten. Die Behörde hat nach Einlangen des Antrages innerhalb von vier Monaten hierüber zu entscheiden. Unterläßt sie dies, ist vom Exekutionsgericht unabhängig von der "Entscheidung" der Bezirksgrundverkehrskommission der Zuschlag für wirksam zu erklären. Erst nachdem das Exekutionsgericht den Zuschlag für wirksam erklärt hat, treten diejenigen Rechtsfolgen ein, welche die Exekutionsordnung an die Erteilung des Zuschlages knüpft (siehe z.B. § 156 EO). Der in Abs. 3 vorgesehene Antrag auf erneute Versteigerung kann von den im § 154 Abs. 1 zweiter Satz EO genannten Personen gestellt werden, aber auch vom Erwerber, der ja Interesse an der Beendigung des Schwebezustandes des Zuschlages für sein Anbot hat.

Zu § 21:

Abs. 2 sieht im Hinblick auf ein mögliches Verfahren über eine "Bietgenehmigung" (Abs. 1), die auch schon die Genehmigung zur Zuschlagerteilung bei der erneuten Versteigerung enthält, für die Behörden "Entscheidungsfristen" vor; die Entscheidungsfrist für die Landesgrundverkehrsbehörde und die Bezirksgrundverkehrskommission beträgt je acht Wochen. Mit den Zustellfristen, Rechtsmittelfristen, usw. wird wahrscheinlich die neuerliche Versteigerung nicht vor Ablauf der sechs Monate erfolgen können (Abs. 4).

Abs. 5 stellt sicher, daß bei der erneuten Versteigerung kein höheres geringstes Gebot als der in der Exekutionsordnung jeweils vorgesehene Bruchteil des Schätzwertes maßgebend ist, damit nicht durch ein allenfalls in den Versteigerungsbedingungen festgesetztes höheres geringstes Gebot Interessenten vom Bieten abgehalten werden, deren Erwerb dem Grundverkehrsrecht entspräche, und damit das Wirksamwerden des Zuschlages an den Erwerber der ersten Versteigerung zu sichern, obwohl sein Erwerb grundverkehrsrechtlich verpönt ist. Im übrigen gelten auch für die erneute Versteigerung die der ersten Versteigerung zugrundegelegten Versteigerungsbedingungen.

Hat der Meistbietende der ersten Versteigerung durch Unterlassung der Antragstellung die neuerliche Versteigerung erforderlich gemacht, so soll er gemäß Abs. 8 wie ein mit dem Erlag des Meistbotes säumiger Erwerber behandelt werden, und vor allem für einen eventuellen Ausfall am Meistbot haften (§ 155 EO).

Zu § 22:

Auch die Regelung der Vorgangsweise bei Überboten und Übernahmsanträgen folgt im wesentlichen den Regelungen des O.ö. Grundverkehrsgesetzes 1975 und des O.ö. Ausländergrundverkehrsgesetzes.

Zu § 23:

Diese Bestimmung normiert die Anwendung der Regelungen über die Versteigerung auch bei freiwilligen Feilbietungen.

Zu § 24:

Dieser Paragraph ist keine materielle Bestimmung, aus der sich bereits die Nichtigkeitsfolge ergibt. Die Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes muß sich vielmehr aus allgemeinen zivilrechtlichen Regelungen über Schein- und Umgehungsgeschäfte oder aus § 15 Abs. 2 ableiten lassen. Umgehungsgeschäfte sind zunächst zivilrechtlich nicht als solche nichtig, sondern auf sie sind nach der Rechtsprechung (z.B. OGH, Evidenzblatt 1988/10) die umgangenen Rechtsvorschriften anzuwenden, falls deren Zweck durch die volle Wirksamkeit des Geschäfts vereitelt würde. Sollten also durch das konkrete Rechtsgeschäft die Grundverkehrsbestimmungen umgangen worden sein, so würde sich das Geschäft zunächst in der Phase der Genehmigungs- oder Anzeigebefähigung befinden. In diesem Stadium ist es aber gemäß § 15 Abs. 1 nur "schwebend unwirksam", die Klage müßte abgewiesen werden. Die Nichtigkeit eines Umgehungsgeschäftes könnte sich aber aus § 15 Abs. 2 ergeben, wenn das in Wahrheit genehmigungspflichtige Geschäft nicht fristgerecht der Behörde präsentiert worden ist.

Die Feststellungsklage soll nach Abs. 1 von der Landesregierung beim zuständigen Gericht eingebracht werden können. In diesem Zusammenhang soll nicht verabsäumt werden zu erwähnen, daß von einer drohenden Klage auf Feststellung der Nichtigkeit in Bezug auf (beabsichtigte) Umgehungshandlungen eine abschreckende Wirkung zu erwarten ist, vor allem in Verbindung mit der "Nichtigkeitsautomatik" des § 15 Abs. 2. Wie bei jedem zivilrechtlichen Anspruch ist aber zivilrechtlich die Geltendmachung dem Berechtigten - in diesem Fall der Landesregierung - freigestellt.

Durch die Anführung des § 81 Juristiktionsnorm im Text des Abs. 1 soll klargestellt werden, daß für die Feststellungsklage stets das Gericht der gelegenen Sache (ausschließlich) zuständig ist.

Zu §§ 25 bis 34:

Diese Bestimmungen enthalten die Regelungen über die zuständigen Behörden, deren Zusammensetzung, die Bestellungs Voraussetzungen für die Mitglieder, die Amtsdauer und Amtsenthebung der Mitglieder sowie die Entschädigungs- und Verfahrensbestimmungen.

Wie bereits im Allgemeinen Teil der Erläuterungen ausgeführt, soll dieses Landesgesetz so wie das O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975 und das O.ö. Ausländergrunderwerbsgesetz von der Bezirksgrundverkehrskommission und der Landesgrundverkehrskommission - ausgenommen in Strafsachen - vollzogen werden. Im Gegensatz zum O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975 und dem O.ö. Ausländergrunderwerbsgesetz soll die Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes für den sogenannten "grauen" Baugrundstücksverkehr betreffend den Rechtserwerb von Inländern möglich sein (§ 25 Abs. 2); Art. III der B-VG-Novelle, BGBl.Nr. 276/1992, sieht dies ausdrücklich vor.

Auch die Geschäftsstellen der Bezirksgrundverkehrskommission sowie der Landesgrundverkehrskommission sollen vom O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975 übernommen werden.

Im Gegensatz zu den Zuständigkeitsvorschriften nach dem O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975 und dem O.ö. Ausländergrunderwerbsgesetz soll für alle nach

diesem Landesgesetz geregelten Verfahren in I. Instanz die Bezirksgrundverkehrskommission und in II. Instanz die Landesgrundverkehrskommission zuständig sein. Dies bedeutet, daß auch die Verfahren betreffend den Ausländergrunderwerb von der Bezirksgrundverkehrskommission und nicht mehr - wie bisher - von der Landesgrundverkehrskommission in I. Instanz zu entscheiden sind.

Als Vorsitzender der Landesgrundverkehrskommission (§ 26 Abs. 2 Z. 1) gehört ihr ein Richter an, damit die Landesgrundverkehrskommission zu einem "Tribunal" im Sinn des Art. 6 Abs. 1 MRK wird. Nach der Rechtsprechung des EGMR kommt es für die Gerichtsqualität eines rechtsprechenden Organs darauf an, daß dieses bestimmte Kriterien, wie insbesondere Unabhängigkeit sowohl gegenüber der Exekutive als auch gegenüber den jeweiligen Verfahrensbeteiligten und längere Amtsdauer (im Urteil des EGMR vom 16.7.1971 im Fall "Ringeisen" wurden 5 Jahre als eine längere Amtsdauer angesehen), aufweist. Die Forderung nach einer "Tribunalqualität" der Landesgrundverkehrskommission ist deshalb nötig, da die Landesgrundverkehrskommission im "grünen Grundverkehr" und im "grauen Grundverkehr" über Rechtserwerbe durch Ausländer abschließend entscheidet und in diesen Bereichen die Anrufung des VwGH nicht vorgesehen ist. Dies ist jedoch nur möglich, wenn in letzter Instanz ein "Tribunal" nach Art. 6 Abs. 1 MRK, hier eine "Kollegialbehörde mit richterlichem Einschlag" gemäß Art. 133 Z. 4 B-VG entscheidet. Die mit sechs Jahren festgelegte Amtsdauer (§ 28 Abs. 1) ist gleich mit der im Art. 129b B-VG für den Unabhängigen Verwaltungssenat verankerten Dauer.

Da die Landesgrundverkehrskommission sowohl den Grundverkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken als auch mit Baugrundstücken zu besorgen hat, ist je nach dem "zu behandelnden" Grundstück eine andere Zusammensetzung der Grundverkehrskommission vorgesehen (§ 26 Abs. 3; bei Waldgrundstücken soll auch ein forsttechnischer Sachverständiger als Mitglied beigezogen werden (§ 26 Abs. 4).

Darüber hinaus können gemäß Abs. 7 im Bedarfsfall von der Behörde weitere Sachverständige in beratender Funktion - ohne daß diesen die Stellung eines Mitglieds zukommt - zugezogen werden, insbesondere aus den Bereichen Natur- und Landschaftsschutz, Umwelt und Raumordnung.

Im Gegensatz zu den bisherigen Regelungen soll die Entschädigung, die den Mitgliedern der Grundverkehrskommissionen auf Grund des § 29 zukommen, in Zukunft auch pauschaliert werden können; die entsprechende Verordnung der Landesregierung kann eine einmalige oder eine laufende Pauschale vorsehen.

Die Frage der örtlichen Zuständigkeit der Bezirksgrundverkehrskommissionen (§ 30) wurde in der Weise geregelt, daß sie sich primär nach der Lage des Grundstückes richtet. Falls dadurch die örtliche Zuständigkeit mehrerer Bezirksgrundverkehrskommissionen gegeben sein sollte (etwa weil sich der Rechtserwerb auf mehrere Grundstücke bezieht, für die nach Abs. 1 verschiedene Bezirksgrundverkehrskommissionen zuständig wären), ist diejenige Behörde zuständig, in deren Zuständigkeitsbereich der flächenmäßig größere Teil der Grundstücke liegt, die erworben werden.

Die im § 33 vorgesehenen Mitwirkungspflichten beinhalten im wesentlichen die sich bereits aus Art. 22 B-VG ergebende Amtshilfe; gerade die Sozialversicherungsträger können durch ihren gesetzlichen Auftrag bei der Feststellung der Voraussetzungen nach § 14 beitragen.

§ 34 sieht die verfassungsrechtlich notwendige Bezeichnung des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde vor.

Zu §§ 35, 36 und 37:

Diese Bestimmungen enthalten die notwendigen Verwaltungsstrafbestimmungen sowie die notwendigen Übergangs- und Schlußbestimmungen.

Der Ausschuß für volkswirtschaftliche Angelegenheiten beantragt, der Hohe Landtag möge

1. gemäß § 27 Abs. 5 LGO. beschließen, daß dieser Antrag in der Landtags-sitzung am 7. Juli 1994 behandelt wird und
2. das Landesgesetz über den Verkehr mit Grundstücken (O.ö. Grundverkehrs-gesetz 1993 - O.ö. GVG 1993) beschließen.

Linz, am 7. Juli 1994

Brait
Obmann

Moser
Berichterstatter

L a n d e s g e s e t z

VOM

über den Verkehr mit Grundstücken

(O.ö. Grundverkehrsgesetz 1994 -

O.ö. GVG 1994)

Der o.ö. Landtag hat beschlossen:

INHALTSVERZEICHNIS

1. HAUPTSTÜCK: <u>Allgemeine Bestimmungen</u>	II. ABSCHNITT: <u>Rechtserwerb an Baugrundstücken</u>
§ 1: Zielsetzung, Geltungsbereich	§ 6: Erfasste Rechtserwerbe
§ 2: Begriffsbestimmungen	§ 7: Genehmigungsgebiete
	§ 8: Genehmigungsbedürftigkeit
2. HAUPTSTÜCK:	III. ABSCHNITT: <u>Gemeinsame Bestimmungen</u>
I. ABSCHNITT: <u>Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken</u>	§ 9: Anzeigebedürftigkeit
§ 3: Erfasste Rechtserwerbe	§ 10: Genehmigungsantrag, Anzeige
§ 4: Genehmigungsbedürftigkeit	§ 11: Feststellungsbescheide, Negativbestätigung
§ 5: Maßnahmen bei Unabwendbarkeit der Übertragung	§ 12: Auflagen; Sicherheitsleistung

3. HAUPTSTÜCK: Rechtserwerb durch
Ausländer

§ 13: Genehmigungsbedürftiger
Rechtserwerb

§ 14: Sonderbestimmungen für
EU- und EWR-Angehörige

4. HAUPTSTÜCK:

I. ABSCHNITT: Zivilrechtliche Be-
stimmungen

§ 15: Zivilrechtliche Wirkung
der Verkehrsbeschränkung

§ 16: Zulässigkeit der Eintra-
gung

§ 17: Unwirksamkeit der Eintra-
gung

§ 18: Rückabwicklung

II. ABSCHNITT: Versteigerung

§ 19: Verständigung der Behörde

§ 20: Verfahren bei Zuschlags-
erteilung

§ 21: Erneute Versteigerung

§ 22: Verfahren bei Überboten
und Übernahmsanträgen

§ 23: Freiwillige Feilbietung

III. ABSCHNITT: Umgehungshandlung

§ 24: Feststellungsklage

5. HAUPTSTÜCK:

I. ABSCHNITT: Vollziehung, Admi-
nistrationsbestimmungen

§ 25: Behörden

§ 26: Zusammensetzung der
Grundverkehrskommissionen

§ 27: Bestellungs vorausset-
zungen

§ 28: Amtsdauer; Amtsenthebung

§ 29: Entschädigung,
Reise(Fahrt)auslagen

§ 30: Örtliche Zuständigkeit

§ 31: Verfahrensbestimmungen

§ 32: Verwaltungsabgaben

§ 33: Mitwirkung bei der Voll-
ziehung

§ 34: Eigener Wirkungsbereich
der Gemeinde

II. ABSCHNITT: Straf-, Übergangs-
und Schlußbestim-
mungen

§ 35: Strafbestimmungen

§ 36: Übergangsbestimmungen

§ 37: Schlußbestimmungen

I. HAUPTSTÜCK
Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zielsetzung, Geltungsbereich

(1) Dieses Landesgesetz hat zum Ziel, beim Verkehr mit Grundstücken oder Teilen davon unter Bedachtnahme auf die Grundsätze eines umfassenden Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes das öffentliche Interesse

1. an einer geordneten Siedlungsentwicklung,
2. an einer wirtschaftlich gesunden und leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft in einem funktionsfähigen ländlichen Raum,
3. an der Sicherung der nicht vermehrbaren Bodenreserven für eine gesunde, leistungs- und wettbewerbsfähige Wirtschaft in einem funktionsfähigen Raum,
4. an der Sicherung der nicht vermehrbaren Bodenreserven zur Begründung eines Hauptwohnsitzes, insbesondere für den Wohnbedarf der ortsansässigen Personen
5. an einer sparsamen sowie widmungsgemäßen Verwendung von Grund und Boden,
6. am Schutz vor Grundstückserwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken sowie
7. an der Beschränkung von Rechtserwerben an Grundstücken durch Ausländer zu wahren.

(2) Der Geltungsbereich dieses Landesgesetzes erstreckt sich auf den zivilrechtlichen Rechtserwerb an

1. land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken,
2. Baugrundstücken sowie
3. sonstigen Grundstücken.

(3) Den Bestimmungen dieses Landesgesetzes unterliegen nicht Rechtserwerbe an Grundstücken, wenn

1. das Grundstück in das Eisenbahnbuch eingetragen ist,
2. der Rechtserwerb den Voraussetzungen des § 13 oder der §§ 15 bis 22 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl.Nr. 3/1930 zuletzt geändert durch BGBl.Nr. 343/1989 entspricht,

3. das Rechtsgeschäft im Zug von Maßnahmen der Bodenreform vor einer Agrarbehörde abgeschlossen oder durch eine Agrarbehörde genehmigt wird und die Agrarbehörde bestätigt, daß das Rechtsgeschäft nicht den Zielsetzungen des Abs. 1 widerspricht oder
4. das Rechtsgeschäft im Zug einer agrarpolitischen Förderungsmaßnahme einer Gebietskörperschaft abgeschlossen wird und dies die Landesregierung bestätigt.

(4) Andere landesgesetzliche Regelungen werden durch dieses Landesgesetz nicht berührt. Soweit durch Bestimmungen dieses Landesgesetzes der Zuständigkeitsbereich des Bundes berührt wird, kommt diesen Bestimmungen keine über die Zuständigkeit des Landes hinausgehende rechtliche Wirkung zu.

§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind bebaute und unbebaute Grundstücke, die nach ihrer Beschaffenheit zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung geeignet sind und nicht zweifelsfrei zur Gänze für andere Zwecke als der Land- oder Forstwirtschaft verwendet werden, ausgenommen Grundstücke nach Abs. 2 Z. 1.

(2) Baugrundstücke sind

1. alle bebauten und unbebauten Grundstücke, die in einem von der Landesregierung genehmigten Flächenwidmungsplan als Bauland im Sinn des § 21 O.ö. Raumordnungsgesetz 1994 gewidmet sind sowie
2. alle tatsächlich mit Gebäuden, die Wohnzwecken dienen, bebauten Grundstücke außerhalb des Baulandes (Z. 1), soweit es sich nicht um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke oder Verkehrsflächen (§ 29 O.ö. Raumordnungsgesetz 1994) handelt.

(3) Sonstige Grundstücke sind Grundstücke, die weder land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke (Abs. 1) noch Baugrundstücke (Abs. 2) sind.

(4) Ausländer sind

1. natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen;
2. juristische Personen, Personengesellschaften des Handelsrechts, eingetragene Erwerbsgesellschaften oder andere rechtsfähige Personengemeinschaften, die ihren satzungsmäßigen Sitz nicht in Österreich haben;
3. juristische Personen, Personengesellschaften des Handelsrechts, eingetragene Erwerbsgesellschaften oder andere rechtsfähige Personengemeinschaften mit Sitz in Österreich, an denen jedoch ausschließlich oder überwiegend Ausländer gemäß Z. 1 oder Z. 2 beteiligt sind oder deren geschäftsführende Organe mindestens zur Hälfte Ausländer sind;
4. Vereine, die ihren Sitz in Österreich haben, wenn nicht mindestens die Hälfte der ordentlichen und stimmberechtigten Mitglieder und der Organe österreichische Staatsbürger sind;
5. Stiftungen und Fonds, die ihren Sitz in Österreich haben, deren Vermögen oder Erträge nach dem Stiftungs- bzw. Fondszweck jedoch mindestens zur Hälfte Ausländern zukommen oder wenn nicht mindestens die Hälfte der geschäftsführenden Organe der Stiftung oder des Fonds die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen.

(5) Ein Hauptwohnsitz einer Person im Sinn dieses Landesgesetzes ist dort begründet, wo sie sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, hier den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen zu schaffen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen einer Person auf mehrere Wohnsitze zu, so hat sie jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem sie das überwiegende Nahverhältnis hat.

(6) Ein Freizeitwohnsitz einer Person im Sinn dieses Landesgesetzes ist bzw. wird in einem Gebäude bzw. in einem Teil eines Gebäudes (Wohnung) begründet, in dem sie sich in der Absicht niedergelassen hat bzw. niederläßt, ihn nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken zu verwenden. Ein Freizeitwohnsitz kann

1. in Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen,

2. in Kur- und Erholungsheimen, die
 - a) von öffentlichen Einrichtungen,
 - b) von Betrieben oder
 - c) von Einrichtungen der freien Jugendwohlfahrt erhalten werden,
3. in Wohnräumen, die im Rahmen der Privatzimmervermietung verwendet werden, und
4. in Wohnwägen oder Mobilheimen, die auf bewilligten Campingplätzen (§ 1 O.ö. Campingplatzgesetz, LGBl.Nr. 49/1967) oder sonst kürzer als zwei Monate abgestellt werden nicht begründet werden.

(7) Ortsansässige Personen sind

1. solche Personen, die in der Gemeinde, in einer angrenzenden Gemeinde oder in einer Gemeinde, welche in einem räumlichen Nahverhältnis zur beabsichtigten Hauptwohnsitzgemeinde liegt, ihren Hauptwohnsitz haben oder fünf Jahre ihren Hauptwohnsitz hatten oder
2. solche Personen, die in der Gemeinde, in einer angrenzenden Gemeinde oder in einer Gemeinde, welche in einem räumlichen Nahverhältnis zur beabsichtigten Hauptwohnsitzgemeinde liegt, ihrer Hauptbeschäftigung nachgehen.

2. HAUPTSTÜCK

I. ABSCHNITT

Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

§ 3

Erfasste Rechtserwerbe

Folgende Rechtserwerbe unter Lebenden an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon (z.B. Wohnung etc.) unterliegen diesem Landesgesetz:

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. der Erwerb der unter Z. 1 und Z. 2 genannten Rechte im Wege der Ersitzung;
5. die Bestandnahme (Miete, Pacht) oder jede sonstige Überlassung (Prekarium, Abbauvertrag usw.) zur Nutzung, ausgenommen die Überlassung im Rahmen der Privatzimmervermietung, wenn
 - a) im Rahmen einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung das Ausmaß des überlassenen Grundstückes allein oder in Verbindung mit bereits überlassenen Grundstücken einen Hektar überschreitet, oder
 - b) die Nutzung dauerhaft und maßgeblich anderen Zwecken als der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dient.

§ 4

Genehmigungsbedürftigkeit

(1) Rechtserwerbe unter Lebenden (§ 3) an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon bedürfen der Genehmigung der Behörde, soweit nicht die Voraussetzungen des § 9 vorliegen.

(2) Rechtserwerbe nach Abs. 1 sind zu genehmigen, wenn den öffentlichen Interessen an der Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen und

1. an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder
 2. an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren oder kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes
- entsprochen wird und der Rechtserwerber glaubhaft macht, daß er das zu erwerbende Grundstück selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird.

(3) Eine ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung im Sinn des Abs. 2 ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn der Rechtserwerber

1. seinen Hauptwohnsitz in solcher Nähe zum Grundstück oder Betrieb hat, daß eine regelmäßige persönliche Anwesenheit im Betrieb bzw. eine entsprechende Bewirtschaftung des Grundstückes oder Betriebes durch ihn selbst oder unter seiner 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 Rechtserwerber innerhalb eines zusammenhängenden Zeitraumes von zwei Jahren

1. einer selbständigen land- oder forstwirtschaftlichen Tätigkeit nachging oder
2. als land- oder forstwirtschaftlicher Arbeitnehmer jährlich mindestens acht Monate tatsächlich gearbeitet hat.

(5) Rechtserwerbe nach Abs. 1, die die Voraussetzungen nach Abs. 2 nicht erfüllen, dürfen unbeschadet des § 5 nur genehmigt werden, wenn sie in einem das öffentliche Interesse gemäß Abs. 2 überwiegenden Interesse liegen und den sonstigen Zielen dieses Landesgesetzes nicht widersprechen. Dabei darf der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr Grund und Boden als notwendig entzogen und die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundstücke nicht erheblich erschwert oder unmöglich gemacht werden.

(6) Rechtserwerbe nach § 3 sind jedenfalls zu untersagen, wenn anzunehmen ist, daß

1. bäuerliche land- oder forstwirtschaftliche Betriebe oder wirtschaftlich belangreiche Teile davon zur Bildung oder Vergrößerung von Großbesitz erworben werden;
2. der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmete Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Eigenjagdgebieten erworben und sie der ihrer Beschaffenheit nach entsprechenden land- oder forstwirtschaftlichen Bestimmung entzogen werden;

3. Grundstücke ohne zureichenden Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden;
4. der Grundstückserwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken beabsichtigt ist;
5. die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteigt;
6. die im Zug von Maßnahmen der Bodenreform erzielte günstige Bodenbesitzgestaltung ohne stichhaltigen Grund wieder zerstört wird;
7. bei Verwandtengeschäften die Gegenleistung nach der wirtschaftlichen Lage die Existenz der Übergabsliegenschaft gefährdet, insbesondere wenn das Rechtsgeschäft gegen den Grundsatz des Wohlbestehens verstößt. Als Verwandtengeschäfte gelten Rechtsvorgänge zwischen Ehegatten, Lebensgefährten, Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie und bis zum zweiten Grad der Seitenlinie sowie durch Wahl- oder Pflegekinder, und zwar auch dann, wenn der Ehegatte einer solchen Person gemeinsam mit dieser erwirbt.

(7) Keiner Genehmigung bzw. Anzeige (§ 9) bedürfen Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken in überwiegend bebauten Gebieten nicht landwirtschaftlichen Charakters, die durch Verordnung der Landesregierung bezeichnet werden (Freigebiete). Ein Freigebiet hat eine oder mehrere Katastralgemeinden zu umfassen. § 7 Abs. 3 und Abs. 5 gelten sinngemäß. Auf Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken (§ 3), die in einem Freigebiet gelegen sind, welches zugleich von einem Genehmigungsgebiet umfaßt ist, sind die Bestimmungen des II. Abschnittes anzuwenden.

§ 5

Maßnahmen bei Unabwendbarkeit der Übertragung

(1) Rechtsgeschäfte sind ungeachtet des § 4 Abs. 2 bis Abs. 6 zu genehmigen, wenn sie wegen der persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse des Rechtsvorgängers zur Vermeidung des Verfalls des Betriebes unabwendbar sind. Erforderlichenfalls ist durch die Vorschreibung von Auflagen (§ 12) sicherzustellen, daß die nach § 1 Abs. 1 dieses Landesgesetzes geschützten Interessen bestmöglich gewahrt werden. Die Behörde hat vor Erlassung des

Bescheides die Bezirksbauernkammer, in deren Wirkungsbereich das Grundstück liegt, zu benachrichtigen; diese kann innerhalb einer Frist von vier Wochen geeignete Personen als Interessenten für das Rechtsgeschäft namhaft machen. Gleichzeitig mit der Benachrichtigung kann die Behörde in der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, sowie jedenfalls in den angrenzenden Gemeinden, die Aufforderung zur Vorlage eines Anbots kundmachen.

(2) Wird der Behörde innerhalb der im Abs.1 genannten Frist kein geeigneter Interessent namhaft gemacht bzw. bekannt, so hat die Behörde darüber hinaus auf ihre Kosten die Aufforderung zur Vorlage eines Anbots innerhalb von vier Wochen in geeigneter Form kundzumachen.

(3) In der Benachrichtigung nach Abs. 1 sind das Grundstück sowie die wesentlichen Inhalte des Vertrags anzuführen und ein Grundbuchsauszug anzuschließen. In der Kundmachung nach Abs. 1 oder Abs. 2 sind das Grundstück sowie dessen Lage, Größe und Nutzungsart zu bezeichnen. Die Vertragsparteien sind von der Benachrichtigung gemäß Abs. 1 sowie von der Kundmachung gemäß Abs. 1 oder Abs. 2 in Kenntnis zu setzen.

(4) Werden innerhalb der gesetzten Fristen mögliche Erwerber namhaft gemacht bzw. bekannt, die im Sinn des § 4 besser geeignet sind und vor der Behörde erklären, zu den gleichen Bedingungen das Rechtsgeschäft durchführen zu wollen, so hat die Behörde das Rechtsgeschäft durch den ursprünglichen Erwerber nicht zuzulassen.

II. ABSCHNITT

Rechtserwerb an Baugrundstücken

§ 6

Erfaßte Rechtserwerbe

Folgende Rechtserwerbe unter Lebenden an Baugrundstücken oder Teilen davon (z.B. Wohnung etc.) in Genehmigungsgebieten (§ 7) unterliegen diesem Landesgesetz:

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. der Erwerb der unter Z. 1 und Z. 2 genannten Rechte im Wege der Ersitzung;
5. die Bestandnahme (Miete, Pacht) oder jede sonstige Überlassung zu Wohnzwecken, wenn der Rechtserwerb zur Begründung eines Freizeitwohnsitzes dient.

§ 7

Genehmigungsgebiete

(1) Sofern es zur Verwirklichung der im § 1 Abs. 1 Z. 1 und Z. 3 bis 7 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;
 2. die Anzahl der Freizeitwohnsitze einer sozio-kulturellen, strukturpolitischen, wirtschaftspolitischen oder gesellschaftspolitischen Entwicklung dieses Gebietes (Ortsentwicklung) entgegensteht;
 3. eine überdurchschnittliche Erhöhung der Preise für Baugrundstücke durch die Nachfrage an Freizeitwohnsitzen eingetreten ist bzw. eine solche unmittelbar droht, oder
 4. die topographischen, geologischen oder sonstigen natürlichen Gegebenheiten sowie die rechtlichen Bestimmungen lediglich eine eingeschränkte Besiedlung erlauben, und eine Verknappung von Baugrundstücken eingetreten ist bzw. eine solche unmittelbar droht,
- zu Genehmigungsgebieten zu erklären. Ein Genehmigungsgebiet 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 innerhalb eines repräsentativen Zeitraumes festzustellen.

(3) Bei der Verordnungserlassung nach Abs. 1 Z. 4 ist insbesondere Bedacht zu nehmen auf

1. das örtliche Entwicklungskonzept (§ 18 O.ö. Raumordnungsgesetz 1994);
2. die vorhandene Infrastruktur, insbesondere auf den Grad der Erschließung mit Straßen, Trinkwasser und Abwasserbeseitigung;
3. den Erholungswert, die Lebensqualität sowie den Stand der touristischen Entwicklung;
4. die Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung.

(4) Eine Verknappung von Baugrundstücken im Sinn des Abs. 1 Z. 4 liegt dann vor, wenn infolge des Erwerbs von Grundstücken durch nicht ortsansässige Personen oder der von solchen Personen ausgehenden Nachfrage nach Grundstücken das Interesse der ortsansässigen Personen an der Befriedigung ihres dauernden Wohnbedarfes oder die wirtschaftliche Entwicklung künftig nicht mehr gewährleistet werden kann.

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

§ 8

Genehmigungsbedürftigkeit

(1) Rechtserwerbe unter Lebenden (§ 6) an Baugrundstücken, ausgenommen solchen in den Baulandwidmungen Betriebsbaugebiete, Industriegebiete, Ländeflächen, Zweitwohnungsgebiete und Gebiete für Geschäftsbauten gemäß § 21 O.ö. Raumordnungsgesetz 1994, oder Teilen davon (z.B. Wohnung) bedürfen in Genehmigungsgebieten der Genehmigung der Behörde, soweit nicht die Voraussetzungen des § 9 vorliegen.

(2) Rechtserwerbe nach Abs. 1 sind zu genehmigen, wenn die öffentlichen Interessen gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 und Z. 3 bis 7 dieses Landesgesetzes, die alle anderen Interessen überwiegen, nicht beeinträchtigt werden. Die Behörde hat bei ihrer Entscheidung insbesondere den vorhandenen Siedlungsraum, die vorhandene Siedlungsstruktur sowie die tatsächliche Infrastruktur zu berücksichtigen.

(3) Rechtserwerbe nach Abs. 1 sind jedenfalls zu untersagen, wenn anzunehmen ist, daß

1. der Rechtserwerb einer Verwendung dienen soll, die der raumordnungsrechtlichen Widmung widerspricht;
2. der Grundstückserwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken beabsichtigt ist;
3. die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteigt oder
4. in den Genehmigungsgebieten nach § 7 Abs. 1 Z. 4 die Befriedigung der tatsächlichen dauernden Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Personen nicht mehr gewährleistet ist.

(4) Rechtserwerbe nach Abs. 1 sind jedenfalls zu genehmigen, wenn der Rechtserwerber glaubhaft macht, daß

1. der Rechtserwerb zur Ausübung einer selbständigen Erwerbstätigkeit oder von kulturellen oder der Gemeinschaft dienenden Aufgaben erforderlich ist;
2. der Rechtserwerb in Genehmigungsgebieten gemäß § 7 Abs. 1 Z. 1 bis 3 zur Begründung eines Hauptwohnsitzes dient, oder
3. der Rechtserwerb in Genehmigungsgebieten gemäß § 7 Abs. 1 Z. 4 zur Begründung eines Hauptwohnsitzes für ortsansässige Personen dient.

(5) Sofern nicht die Versagungsgründe nach Abs. 3 Z. 1 bis 3 vorliegen, ist jedoch in Genehmigungsgebieten gemäß Abs. 1 Z. 4 ein Rechtserwerb nach

Abs. 1 zur Begründung eines Hauptwohnsitzes zu genehmigen, wenn der Veräußerer den Aushang des wesentlichen Inhalts des Rechtsgeschäfts bei der Gemeinde veranlaßt und nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen ein Anbot einer ortsansässigen Person, zu den gleichen Bedingungen abschließen zu wollen, bei der Behörde einlangt. Das Anbot der ortsansässigen Person ist nur zu berücksichtigen, wenn der Rechtserwerb zur Begründung eines Hauptwohnsitzes dient.

(6) Rechtserwerbe nach Abs. 1 sind in den Genehmigungsgebieten nach § 7 Abs. 1 zur Begründung eines Freizeitwohnsitzes zu genehmigen, wenn glaubhaft gemacht wird, daß innerhalb der letzten fünf Jahre der Gegenstand des Rechtserwerbs als Freizeitwohnsitz genutzt wurde und der Rechtserwerber seinen Hauptwohnsitz in Österreich hat oder früher seinen Hauptwohnsitz mindestens fünf Jahre in Österreich hatte.

III. ABSCHNITT Gemeinsame Bestimmungen

§ 9

Anzeigebedürftigkeit

(1) Rechtserwerbe unter Lebenden (§ 3 und § 6) bedürfen anstelle einer Genehmigung nach § 4 oder § 8 lediglich einer Anzeige, wenn

1. der Rechtserwerb durch einen Miteigentümer erfolgt;
2. der Rechtserwerb an Baugrundstücken zwischen Ehegatten, Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie und bis zum zweiten Grad der Seitenlinie sowie durch Wahl- oder Pflegekinder erfolgt, und zwar auch dann, wenn der Ehegatte einer solchen Person gemeinsam mit dieser erwirbt;
3. die Bestandnahme (Miete, Pacht) oder jede sonstige Überlassung an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken im Sinn des § 3 Z. 5 durch die in Z. 2 genannten Personen den gesamten land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zum Gegenstand hat;
4. der Rechtserwerb an Baugrundstücken im Zuge der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse nach Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe geschieht;

5. der Rechtserwerb die Überlassung einer Dienst-, Natural- oder Werkswohnung auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen zum Gegenstand hat;
6. der Rechtserwerb an Baugrundstücken für die Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Reihenhäusern oder Wohnheimen durch gemeinnützige Bauvereinigungen, Gemeinden oder private Bauträger im Sinn des § 7 Abs. 1 Z. 2 des O.ö. Wohnbauförderungsgesetzes 1993, LGB1.Nr. 6, erfolgt;
7. der Rechtserwerb durch eine Körperschaft öffentlichen Rechts zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben erfolgt, oder
8. das Rechtsgeschäft für die Errichtung einer im öffentlichen Interesse gelegenen Anlage abgeschlossen wird und nicht den Zielsetzungen des § 1 Abs. 1 widerspricht. Unter Anlagen im Sinn dieser Bestimmung sind insbesondere zu verstehen: Eisenbahnen, Seilbahnen, Straßen, Kanäle, Hafenanlagen und sonstige Wasserbauten und Anlagen zur Erzeugung oder Leitung von Energie oder Energieträgern sowie Schulen und Kindergärten.

(2) Der Vorsitzende der Behörde hat das Vorliegen der Voraussetzungen nach Abs. 1 zu bestätigen. Liegen die Voraussetzungen gemäß Abs. 1 nicht vor, so ist das Verfahren nach § 11 einzuleiten.

§ 10

Genehmigungsantrag, Anzeige

(1) Die Genehmigung bzw. Anzeige des Rechtserwerbes ist schriftlich vom Rechtserwerber innerhalb von vier Wochen nach Entstehen des Rechtstitels bzw. nach Rechtskraft eines Bescheides nach § 11 Abs. 1 bei der Behörde zu beantragen bzw. zu erstatten. Der Antrag bzw. die Anzeige hat

- die Namen, die Anschriften der Parteien,
- den Nachweis der Staatsangehörigkeit des Erwerbers,
- die erforderlichen Nachweise, die zur Beurteilung der Frage, ob eine Gleichstellung gemäß § 14 Abs. 1 oder 2 gegeben ist; bei juristischen Personen zudem, ob die Voraussetzungen des § 2 Abs. 4 Z. 2 bis 5 vorliegen,

- eine Ausfertigung des dem Rechtserwerb zugrundeliegenden Vertrags oder den abschriftlichen Nachweis eines sonstigen Rechtstitels,
 - den Grundbuchsauszug über das Grundstück,
 - sonstige Urkunden und Nachweise, die zur Beurteilung des Rechtserwerbes notwendig sind,
- zu enthalten. Ein Antrag auf Genehmigung hat ferner den Beruf des (der) Rechtserwerber(s) sowie eine Erklärung über die beabsichtigte Nutzung bzw. den Verwendungszweck des Grundstückes bzw. eines Teiles davon (Wohnung) zu enthalten.

(2) Der Antrag auf Genehmigung bzw. die Anzeige ist bei der Geschäftsstelle der zuständigen Behörde (§ 30) einzubringen.

(3) Die Parteien sind verpflichtet, den mit der Vollziehung dieses Landesgesetzes befaßten Behörden über deren Verlangen die erforderlichen Auskünfte, insbesondere über den Zweck des Rechtserwerbes, zu erteilen, soweit keine bundes- oder landesgesetzlichen Vorschriften dieser Verpflichtung entgegenstehen.

§ 11

Feststellungsbescheide, Negativbestätigung

(1) Bestehen Zweifel, ob ein Rechtserwerb

- der Genehmigungsbedürftigkeit nach § 4 oder § 8 oder
- der Anzeigebedürftigkeit gemäß § 9

unterliegt, so hat der Vorsitzende der Behörde die Genehmigungs- bzw. Anzeigebedürftigkeit auf Antrag mit Bescheid festzustellen.

(2) Wenn offenkundig ist, daß ein Rechtserwerb nicht genehmigungs- bzw. anzeigebedürftig ist, hat dies der Vorsitzende der Behörde auf Antrag zu bestätigen (Negativbestätigung); liegen die Voraussetzungen nicht vor, ist ein Verfahren nach Abs. 1 einzuleiten. Eine solche Bestätigung ist nicht auszustellen, wenn

- der Rechtserwerb ein Grundstück oder einen Teil davon zum Gegenstand hat, das innerhalb eines Freigebietes (§ 4 Abs. 7) und außerhalb eines Genehmigungsgebietes (§ 7) gelegen ist oder
- der Rechtserwerb nicht dem Geltungsbereich dieses Landesgesetzes unterliegt (§ 1 Abs. 2 und Abs. 3).

(3) Ein Antrag nach Abs. 1 oder Abs. 2 erster Satz ist bei der Geschäftsstelle der Behörde einzubringen. Der Antrag hat die Angaben und Unterlagen zu umfassen, die zur Beurteilung der Genehmigungs- bzw. Anzeigebedürftigkeit erforderlich sind.

§ 12

Auflagen; Sicherheitsleistung

(1) Die Behörde kann die Genehmigung nach § 4, § 5 und § 8 unter Vorschreibung von Auflagen erteilen, wenn dies zur Sicherung der nach § 1 Abs. 1 dieses Landesgesetzes geschützten Interessen notwendig ist; insbesondere kann die Behörde die Genehmigung unter der Auflage erteilen, daß der Erwerber das Grundstück dem von ihm angegebenen oder mit seinem Einverständnis von der Behörde festgelegten und für die Erteilung der Zustimmung maßgebenden Verwendungszweck zuführt und dieser Verwendung entsprechend nützt. Für die Erfüllung der Auflage ist von der Behörde eine angemessene Frist zu setzen. Zur Sicherstellung der Erfüllung einer solchen Auflage kann bei Rechtserwerben gemäß § 13 dieses Landesgesetzes eine Sicherheitsleistung vorgeschrieben werden.

(2) Die Sicherheitsleistung ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Erwerbers in einer der wirtschaftlichen Bedeutung des Rechtserwerbes für die beabsichtigte Verwendung des Grundstückes bzw. der Wohnung angemessenen Höhe bis zu 15 % des vereinbarten Entgelts oder, wenn kein Entgelt vereinbart ist, bis zu einer Million Schilling zu bemessen. Sie kann in barem Geld, in nicht vinkulierten Einlagebüchern von Geldinstituten mit Sitz oder Niederlassung in einem Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraumes oder in der Weise erbracht werden, daß sich ein solches Institut verpflichtet, die Sicherheitssumme bei Verfall zu bezahlen. Die

Sicherheit ist innerhalb von drei Monaten nach behördlicher Aufforderung zu leisten.

(3) Die Sicherheitsleistung wird frei, sobald die Auflage erfüllt ist. Dient die Sicherheitsleistung zur Sicherstellung des angegebenen oder mit dem Einverständnis der Rechtserwerber von der Behörde festgelegten und für die Erteilung der Zustimmung maßgebenden Verwendungszweckes, hat die Behörde im Bescheid den Haftungszeitraum der Sicherheitsleistung festzulegen, der maximal zehn Jahre ab Rechtskraft der Genehmigung betragen darf.

(4) Die Sicherheitsleistung verfällt zugunsten des Landes, wenn der Rechtserwerber die Auflage nicht erfüllt bzw. wenn er im Fall des Abs. 3 zweiter Satz die maßgebende Verwendung des Gegenstandes des Rechtserwerbes innerhalb des festgelegten Haftungszeitraumes wieder aufgibt. Der Verfall ist mit Bescheid festzustellen. Kann jedoch das Grundstück bzw. die Wohnung aus Gründen, die im Zeitpunkt der Genehmigung des Rechtsgeschäfts dem Rechtserwerber noch nicht bekannt waren, nicht dem Verwendungszweck zugeführt werden, hat die Behörde die Sicherheitsleistung für frei zu erklären.

(5) Stellt die Behörde mit Bescheid rechtskräftig fest, daß die im Genehmigungsbescheid angeführten Auflagen nicht erfüllt sind oder wurde der Rechtserwerber wegen Nichterfüllung der Auflagen rechtskräftig gemäß § 35 Abs. 1 Z. 5 bestraft, so hat der Rechtserwerber das Grundstück zu veräußern. Wird das Grundstück nicht innerhalb eines Jahres veräußert, ist das Grundstück auf Antrag der Behörde in sinngemäßer Anwendung des § 352 der Exekutionsordnung zu versteigern; § 23 (Freiwillige Feilbietung) ist anzuwenden. Können jedoch die Auflagen aus 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.

3. HAUPTSTÜCK

Rechtserwerb durch Ausländer

§ 13

Genehmigungsbedürftiger Rechtserwerb

(1) Neben den in § 3 und § 6 angeführten Rechtserwerben unterliegen auch folgende Rechtserwerbe unter Lebenden diesem Landesgesetz, wenn der Rechtserwerber Ausländer (§ 2 Abs. 4) ist:

1. Rechtserwerbe gemäß § 6 an sonstigen Grundstücken (§ 2 Abs. 3);
2. die Einräumung von Pfandrechten - ausgenommen für Banken oder Versicherungen - zugunsten von Nutzungsberechtigten, ausgenommen das Pfandrecht ist unmittelbar Bestandteil eines genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäftes,
3. 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. die Bestandnahme (Miete, Pacht) oder jede sonstige Überlassung von Baugrundstücken oder Teilen davon (Wohnungen) zu Wohnzwecken, wenn
 - das Bestandrecht ins Grundbuch eingetragen werden soll oder
 - die Bestandnahme oder Überlassung auf unbestimmte Zeit erfolgt oder insgesamt mehr als zehn Jahre beträgt.

(2) Rechtserwerbe unter Lebenden (Abs. 1) durch Ausländer (§ 2 Abs. 4) an

1. land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken (§ 2 Abs. 1),
 2. Baugrundstücken (§ 2 Abs. 2),
 3. sonstigen Grundstücken (§ 2 Abs. 3) oder
- Teilen davon bedürfen der Genehmigung der Behörde.

(3) Rechtserwerbe nach Abs. 2 sind zu genehmigen, wenn

1. die Voraussetzungen für eine Genehmigung gemäß § 4 Abs. 2 bis Abs. 5 bzw. § 5 oder § 8 Abs. 2 oder Abs. 4 bis 6 erfüllt sind,
2. kulturelle oder sozialpolitische Interessen sowie die öffentliche Ordnung oder Sicherheit und
3. staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden.

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

(5) § 10 bis § 12 gelten sinngemäß.

§ 14

Sonderbestimmungen für EU- und EWR-Angehörige

(1) Die Regelungen des § 13 dieses Landesgesetzes gelten nicht für Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und jene juristischen Personen sowie rechtsfähigen Personengemeinschaften, insoweit sie nach den Bestimmungen des Vertrags zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft den natürlichen Personen gleichgestellt sind.

(2) Die Regelungen des § 13 dieses Landesgesetzes gelten weiters nicht für jene nicht von Abs. 1 erfaßten natürlichen und juristischen Personen sowie rechtsfähigen Personengemeinschaften, die

1. im Rahmen der Freizügigkeit der Arbeitnehmer gemäß Art. 28 des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
2. im Rahmen der Niederlassungsfreiheit gemäß Art. 31 und 34 des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
3. im Rahmen des freien Dienstleistungsverkehrs gemäß Art. 36 des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
4. im Rahmen des Aufenthaltsrechtes gemäß Anhang VIII Z. 6 und Z. 7 des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
5. zum Zweck von Direktinvestitionen, Immobilieninvestitionen oder sonstigen Geschäften des Kapitalverkehrs gemäß Art. 40 des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum

zum Rechtserwerb an Grundstücken oder Teilen davon berechtigt sind. Beim Rechtserwerb an Grundstücken oder Teilen davon zur Schaffung eines Frei-

zeitwohnsitzes gilt § 13 nicht für natürliche Personen, die ihren Wohnsitz in Ausübung der Freizügigkeit der Arbeitnehmer oder der Niederlassungsfreiheit (Z. 1 und Z. 2) im Inland haben.

(3) Der Nachweis, daß die Voraussetzungen im Sinn des Abs. 1 oder Abs. 2 vorliegen, obliegt dem Rechtserwerber.

4. HAUPTSTÜCK

I. ABSCHNITT

Zivilrechtliche Bestimmungen

§ 15

Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung

(1) Solange die erforderliche Bestätigung nach § 9 Abs. 2 erster Satz oder die erforderliche Genehmigung (§§ 4, 5, 8 oder 13) von der Behörde nicht ausgestellt bzw. erteilt wurde, darf der dem Rechtserwerb zugrundeliegende Rechtstitel nicht ausgeübt werden. Die Parteien sind jedoch an den Rechtstitel gebunden.

(2) Mit der Versagung der Genehmigung durch die Behörde wird der dem Rechtserwerb zugrundeliegende Rechtstitel rückwirkend rechtsunwirksam. Gleiches gilt, wenn nicht binnen zwei Jahren nach Ablauf der hierfür bestimmten Frist (§ 10 Abs. 1) die erforderliche Genehmigung beantragt wird.

§ 16

Zulässigkeit der Eintragung

(1) Ein von diesem Landesgesetz erfaßter Rechtserwerb an einem Grundstück darf im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch

1. der rechtskräftige Genehmigungsbescheid oder

2. die Bestätigung nach § 9 Abs. 2 erster Satz oder
3. eine Negativbestätigung (§ 11 Abs. 2 erster Satz) oder
4. im Fall des § 11 Abs. 2 zweiter Satz eine Erklärung bzw. der Nachweis, daß der Rechtserwerber nicht Ausländer im Sinn des § 2 Abs. 4 ist oder die Voraussetzungen des § 14 Abs. 1 oder 2 zutreffen, angeschlossen ist.

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

§ 17

Unwirksamkeit der Eintragung

(1) Ist eine Eintragung im Grundbuch durchgeführt worden, ohne daß eine nach diesem Landesgesetz erforderliche Genehmigung vorliegt, besonders weil die Eintragung unter Umgehung der Bestimmungen über die Erforderlichkeit einer Genehmigung erwirkt worden ist, hat die Behörde mit Bescheid von Amts wegen festzustellen, daß die nach den §§ 4, 5, 8 oder 13 erforderliche Genehmigung für den Rechtserwerb nicht vorliegt, und den Rechtserwerber aufzufordern, binnen einer längstens mit vier Wochen festzusetzenden Frist den Antrag um Genehmigung für den Rechtserwerb einzubringen. Die Einleitung des Feststellungsverfahrens sowie der Feststellungsbescheid sind auf Antrag der Behörde im Grundbuch anzumerken.

(2) Die Anmerkung im Grundbuch nach Abs. 1 hat zur Folge, daß eine Entscheidung über die Genehmigung auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit äußert, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem der Antrag auf Anmerkung beim Grundbuchsgericht eingelangt ist, bücherliche Rechte erlangt haben.

(3) Wird einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die Genehmigung rechtskräftig versagt oder der Aufforderung zur Antragstellung gemäß Abs. 1 nicht entsprochen, so hat das Grundbuchsgericht die Eintragung auf Antrag der Behörde zu löschen.

(4) Wird dem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die Genehmigung rechtskräftig erteilt oder das Feststellungsverfahren nach Abs. 1 eingestellt, so hat die Behörde dies dem Grundbuchsgericht mitzuteilen. Das Gericht hat sodann die Anmerkung nach Abs. 1 von Amts wegen zu löschen.

§ 18

Rückabwicklung

(1) Wird eine Eintragung im Grundbuch nach § 17 Abs. 3 gelöscht und der ihr zugrundeliegende Rechtsvorgang rückabgewickelt, so kann der Rechtsvorgänger die Löschung solcher inzwischen eingetragener Rechte verlangen, die nicht im guten Glauben an die Wirksamkeit jener Eintragung, besonders nach einer Anmerkung gemäß § 17 Abs. 1, erworben worden sind.

(2) Wird ein Rechtsvorgang, der auf Eigentumsübertragung gerichtet ist, durch Versagung der Genehmigung oder durch Ablauf der Frist des § 15 Abs. 2 rechtsunwirksam, so kann der Rechtsvorgänger die Rückabwicklung dem Erwerber gegenüber verweigern, sofern er weder wußte noch wissen mußte, daß der Rechtsvorgang einer Genehmigung bedurfte oder daß die Voraussetzungen für die Genehmigung nicht vorlagen.

(3) Wird die Einverleibung eines Rechtserwerbes nach § 17 Abs. 3 gelöscht und erklärt der Rechtsvorgänger, die Rückabwicklung zu verweigern, so ist die Liegenschaft auf Antrag des Rechtsvorgängers oder des Rechtserwerbers vom Gericht in sinngemäßer Anwendung des § 352 EO zu versteigern. War die Weigerung des Veräußerers nach Abs. 2 berechtigt, so erfolgt die Versteigerung auf Rechnung des Rechtserwerbers.

II. ABSCHNITT
Versteigerung

§ 19

Verständigung der Behörde

Das Exekutionsgericht hat die Beschlüsse, mit denen die Zwangsversteigerung von Grundstücken bzw. von Teilen davon bewilligt, die Schätzung anberaunt, die Exekution aufgeschoben oder eingestellt wird, sowie das Versteigerungsedikt der Behörde zuzustellen; betreffen die Beschlüsse land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, ist hievon auch der Landwirtschaftliche Siedlungsfonds für Oberösterreich zu verständigen. Die Behörde ist vom Ergebnis der Schätzung und von der Erteilung des Zuschlages (§ 20 Abs. 1) zu verständigen.

§ 20

Verfahren bei Zuschlagserteilung

(1) Das Exekutionsgericht hat den Zuschlag unter dem Vorbehalt zu erteilen, daß er erst bei Vorliegen einer erforderlichen Genehmigung rechtswirksam wird. Der Meistbietende ist aufzufordern, binnen einer angemessen festzusetzenden Frist die Entscheidung der Behörde über die Genehmigungsbedürftigkeit (§ 11 Abs. 1) oder die erforderliche Genehmigung bei der Behörde zu beantragen.

(2) Entscheidet die Behörde, daß der Zuschlag an den Meistbietenden keiner Genehmigung bedarf, erteilt sie die Genehmigung oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach dem Einlangen des Antrages (Abs. 1) bei der zuständigen Behörde ein Bescheid nicht zu, so ist der Beschluß über die Erteilung des Zuschlages vom Exekutionsgericht für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren.

(3) Wird ein Antrag gemäß Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt oder kommt dem Exekutionsgericht binnen der in Abs. 2 genannten Frist ein Bescheid der Behörde zu, mit dem die Genehmigung versagt wird und wird die Versagung

rechtskräftig, hat das Exekutionsgericht auf Antrag eine neuerliche Versteigerung anzuordnen.

§ 21

Erneute Versteigerung

(1) Für die erneute Versteigerung dürfen als Bieter nur Gebietskörperschaften oder solche Personen zugelassen werden, die dem Exekutionsgericht

1. den rechtskräftigen Genehmigungsbescheid oder eine Mitteilung gemäß Abs. 2 letzter Satz oder
2. die Bestätigung nach § 9 Abs. 2 erster Satz oder
3. eine Negativbestätigung (§ 11 Abs. 2 erster Satz) oder
4. im Fall des § 11 Abs. 2 zweiter Satz eine Erklärung bzw. den Nachweis, daß der Rechtserwerber nicht Ausländer im Sinn des § 2 Abs. 4 ist oder die Voraussetzungen des § 14 Abs. 1 oder 2 zutreffen,

vorlegen.

(2) Die Behörde hat eine Genehmigung nach Abs. 1 Z. 1 allen Personen zu erteilen, die binnen vier Wochen nach Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins die Erteilung der Genehmigung beantragen, sofern die Voraussetzungen der §§ 4, 5, 8 oder 13 vorliegen. Die Behörde hat über einen Antrag unverzüglich, spätestens binnen acht Wochen, zu entscheiden. Über eine Berufung gegen die Versagung der Genehmigung hat die Landesgrundverkehrskommission binnen acht Wochen zu entscheiden. Wird von der Behörde oder von der Landesgrundverkehrskommission innerhalb der achtwöchigen Frist keine Entscheidung gefällt, so gilt die Genehmigung als erteilt. Hierüber hat die Behörde dem Genehmigungswerber, damit dieser als Bieter auftreten kann, eine zur Vorlage an das Exekutionsgericht geeignete Mitteilung auszustellen.

(3) Die Behörde hat bei Vorliegen der Voraussetzungen eine (Negativ-)Bestätigung gemäß § 9 Abs. 2 erster Satz bzw. § 11 Abs. 2 erster Satz allen Personen unverzüglich auszustellen, die den beabsichtigten Rechtserwerb binnen vier Wochen nach Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins anzeigen bzw. eine Negativbestätigung beantragen. Im Fall der Versagung der Bestätigung gilt Abs. 2 sinngemäß.

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

(5) Bei der erneuten Versteigerung richtet sich das geringste Gebot stets nach § 151 Abs. 1 erster Halbsatz der Exekutionsordnung, soweit nicht Abs. 8 anzuwenden ist.

(6) Treten innerhalb der Frist von vier Wochen (Abs. 2) bei der Behörde keine Bewerber um eine Genehmigung auf, hat die Behörde das Exekutionsgericht unverzüglich zu verständigen; gleiches gilt für die Ausstellung einer Bestätigung (Abs. 3). Das Gericht hat sodann den neuen Versteigerungstermin abzuberaumen.

(7) Im Fall des Abs. 6 oder 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 hievon zu verständigen.

(8) Wird die erneute Versteigerung erforderlich, weil der Meistbietende der ersten Versteigerung den Antrag gemäß § 20 Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt hat, so sind die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Wieder-
versteigerung anzuwenden.

§ 22

Verfahren bei Überboten und Übernahmsanträgen

(1) Vor der Verständigung des Erstehers von einem Überbot oder vor der Entscheidung über einen Übernahmsantrag hat das Exekutionsgericht den Überbieter bzw. Übernehmer aufzufordern, binnen einer angemessen festzusetzenden Frist die Entscheidung der Behörde über die Genehmigungsbedürftigkeit (§ 11 Abs. 1) oder die erforderliche Genehmigung bei der Behörde zu beantragen.

(2) Entscheidet die Behörde, daß die Rechtsübertragung an den Überbieter bzw. Übernehmer keiner Genehmigung bedarf, erteilt sie die Genehmigung oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach dem Einlangen

des Antrages (Abs. 1) bei der zuständigen Behörde ein Bescheid nicht zu, so hat das Exekutionsgericht das Überbot bzw. den Übernahmsantrag dem weiteren Verfahren zugrundezulegen.

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

§ 23

Freiwillige Feilbietung

Die Bestimmungen der §§ 19 bis 22 sind auf die freiwillige Feilbietung einer Liegenschaft (§§ 267ff Außerstreitgesetz) und die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft (§ 352 Exekutionsordnung) entsprechend anzuwenden.

III. ABSCHNITT

Umgehungshandlung

§ 24

Feststellungsklage

(1) Die Landesregierung kann bei dem nach § 81 der Juristiktionsnorm zuständigen Gericht Klage auf Feststellung erheben, daß ein Rechtserwerb nichtig ist, vor allem weil er auf einem Schein- oder Umgehungsgeschäft beruht.

(2) Die Erhebung der Klage ist auf Antrag der Landesregierung im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat zur Folge, daß die gerichtliche Entscheidung auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit äußert, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem der Antrag der Landesregierung auf Anmerkung beim Grundbuchgericht eingelangt ist, bürgerliche Rechte erlangt haben.

(3) Wird der Klage stattgegeben, so hat das Grundbuchsgericht eine bereits vorgenommene Eintragung des Rechtserwerbes zu löschen und den früheren Grundbuchsstand wiederherzustellen; § 18 ist anzuwenden.

5. HAUPTSTÜCK

I. ABSCHNITT

Vollziehung, Administrationsbestimmungen

§ 25

Behörden

(1) Behörde im Sinn dieses Landesgesetzes ist, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, die Bezirksgrundverkehrskommission. Für den Bereich eines oder mehrerer Gerichtsbezirke wird je eine Bezirksgrundverkehrskommission eingerichtet.

(2) Die Landesgrundverkehrskommission entscheidet in letzter Instanz über Berufungen gegen Bescheide der Bezirksgrundverkehrskommission und des Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission. Gegen Entscheidungen der Landesgrundverkehrskommission betreffend den Rechtserwerb durch Inländer an Baugrundstücken ist eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zulässig.

(3) Die Mitglieder der Landesgrundverkehrskommission sind in Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden.

(4) Der örtliche Wirkungsbereich, der Sitz und die Geschäftsstelle jeder Bezirksgrundverkehrskommission werden durch Verordnung der Landesregierung bestimmt. Geschäftsstelle der Landesgrundverkehrskommission ist das Amt der Landesregierung. Die Aufgaben der Geschäftsstellen regelt die Landesregierung.

(5) Die Gemeinden sind verpflichtet, gegen Ersatz der Kosten als Träger der Geschäftsstellen mitzuwirken.

§ 26

Zusammensetzung der Grundverkehrskommissionen

(1) Der Bezirksgrundverkehrskommission gehören als Mitglieder an:

1. der Vorsitzende, der ein Richter des Aktivstandes oder ein unter der Diensthoheit des Landes stehender rechtskundiger Verwaltungsbeamter des Aktivstandes sein muß;
2. zwei Vertreter der Landwirtschaftskammer für OÖ., von denen einer in jener Gemeinde, in der das Grundstück (Z. 5) liegt, seinen Hauptwohnsitz haben muß;
3. ein Vertreter der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für OÖ.;
4. ein Vertreter der Kammer für Arbeiter und Angestellte für OÖ.;
5. ein Mitglied, das vom Gemeinderat jener Gemeinde bestellt wird,
 - a) in der das Grundstück bzw. die Grundstücke liegen, die Gegenstand des Rechtserwerbs sind, oder
 - b) in der der flächenmäßig größte Teil der vom Rechtserwerb erfaßten Grundstücke, die Gegenstand des Rechtserwerbes sind, liegt.

Die Bestellung des Vorsitzenden und seines Stellvertreters erfolgt durch die Landesregierung; die Mitglieder gemäß Z. 2 bis 4 werden von der in Betracht kommenden Interessenvertretung entsandt.

(2) Der Landesgrundverkehrskommission gehören als Mitglieder an:

1. der Vorsitzende, der Richter des Aktivstandes sein muß;
2. ein rechtskundiger Verwaltungsbeamter des Aktivstandes des Amtes der o.ö. Landesregierung;
3. ein landwirtschaftlicher Sachverständiger;
4. zwei Vertreter der Landwirtschaftskammer für OÖ.;
5. ein Vertreter der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für OÖ.;
6. ein Vertreter der Kammer der Arbeiter und Angestellten für OÖ..

(3) Hat die Landesgrundverkehrskommission über Rechtsvorgänge zu entscheiden, die flächenmäßig überwiegend Baugrundstücke oder sonstige Grundstücke zum Gegenstand haben, so sind das Mitglied nach Abs. 2 Z. 3 sowie ein Mitglied nach Abs. 2 Z. 4 durch einen Vertreter des O.ö. Gemeindebundes und durch einen Vertreter des Österreichischen Städtebundes, Landesgruppe Oberösterreich, zu ersetzen.

(4) Hat eine Grundverkehrskommission über Rechtserwerbe zu entscheiden, die Waldgrundstücke zum Gegenstand haben, so ist sie durch einen von der Landesregierung bestimmten Sachverständigen für forsttechnische Angelegenheiten, dem alle Rechte und Pflichten eines Mitgliedes zukommen, zu verstärken.

(5) Die Bestellung der Mitglieder der Landesgrundverkehrskommission erfolgt durch die Landesregierung; in den Fällen der Abs. 2 Z. 4, 5 und 6 und Abs. 3 auf Vorschlag der in Betracht kommenden Interessenvertretung.

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

(7) Erforderlichenfalls sind weitere Sachverständige beizuziehen.

§ 27

Bestellungsvoraussetzungen

Zu Mitgliedern der Grundverkehrskommissionen dürfen nur Personen bestellt bzw. entsendet werden, die

1. Landesbürger gemäß Art. 3 Abs. 2 L-VG 1991 sind,
2. das 25. Lebensjahr vollendet haben und
3. nicht wegen einer strafgerichtlichen Verurteilung vom Geschworenen- und Schöffenamt ausgeschlossen sind und
4. ihrer Bestellung bzw. Entsendung zustimmen.

Vor der Bestellung eines Richters zum Mitglied einer Grundverkehrskommission ist der Präsident des Oberlandesgerichtes Linz zu hören. Als Mitglieder gemäß § 26 Abs. 1 Z. 2 bis 5, Abs. 2 Z. 3 bis 6 sowie Abs. 3 und Abs. 4 dürfen nur Personen bestellt bzw. entsendet werden, die über qualifizierte Fachkenntnisse auf dem Gebiet des Grundverkehrs verfügen.

§ 28

Amtsdauer; Amtsenthebung

(1) Die Mitglieder der Grundverkehrskommissionen werden für eine Amtsdauer von sechs Jahren bestellt. Das Amt von Mitgliedern, die innerhalb der allgemeinen sechsjährigen Dauer bestellt werden, endet mit deren Ablauf. Die Wiederbestellung ist zulässig. Die infolge Ablaufes der Amtsdauer ausscheidenden Mitglieder haben ihr Amt bis zur Wiederbesetzung auszuüben.

(2) Vor Antritt ihres Amtes haben die Vorsitzenden dem Landeshauptmann, die Stellvertreter, Mitglieder und Ersatzmitglieder dem Vorsitzenden mit Handschlag zu geloben, daß sie ihr Amt gewissenhaft und unparteiisch ausüben werden. Sie 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.

(3) Die Landesregierung hat ein Mitglied vor Ablauf der Amtsdauer des Amtes zu entheben,

- a) wenn Umstände eintreten oder bekannt werden, welche die Bestellbarkeit ausschließen würden;
- b) wenn ein die ordnungsgemäße Ausübung des Amtes hindernder Grund vorliegt;
- c) wenn ein Mitglied sich seinen Pflichten entzieht oder diesen gröblich zuwiderhandelt.

Wird ein unter der Diensthöheit einer Gebietskörperschaft stehender Beamter vom Dienst suspendiert, so ruht für die Dauer der Suspendierung auch sein Amt als Mitglied der Grundverkehrskommission. Ein Disziplinarerkenntnis, das auf Versetzung in den Ruhestand oder auf Entlassung des Mitgliedes lautet, gilt als Amtsenthebung.

§ 29

Entschädigung, Reise(Fahrt)auslagen

(1) Die Vorsitzenden der Grundverkehrskommissionen erhalten für jeden von der Behörde behandelten Rechtsvorgang 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 nach Maßgabe der Inanspruchnahme eine angemessene Entschädigung. Ferner haben die Vorsitzenden Anspruch auf Ersatz der notwendigen Reise(Fahrt)auslagen.

(2) Die sonstigen Mitglieder erhalten den Ersatz der notwendigen Reise(Fahrt)auslagen und ein angemessenes Sitzungsgeld. Durch das Sitzungsgeld werden die Aufenthaltskosten und sämtlicher durch Zeitversäumnis entstehender Verdienstentgang abgegolten.

(3) Die näheren Bestimmungen über die Höhe der Entschädigungen, Ersätze und Sitzungsgelder gemäß Abs. 1 und 2 sind von der Landesregierung durch Verordnung festzusetzen. In der Verordnung kann anstelle der Entschädigung eine (laufende) Pauschale festgelegt werden; bei der Festlegung der Pauschale ist auf die mit der Ausübung der Tätigkeit normalerweise verbundene Arbeitsbelastung abzustellen.

§ 30

Örtliche Zuständigkeit

(1) Die örtliche Zuständigkeit der Bezirksgrundverkehrskommission richtet sich nach der Lage des bzw. der von einem Rechtserwerb erfaßten Grundstücke(s).

(2) Ist nach Abs. 1 die örtliche Zuständigkeit mehrerer Bezirksgrundverkehrskommissionen gegeben, so ist diejenige Bezirksgrundverkehrskommission örtlich zuständig, in deren Bereich der flächenmäßig größere Teil des bzw. der Grundstücke(s) liegt.

§ 31

Verfahrensbestimmungen

(1) Soweit in diesem Landesgesetz nichts anderes bestimmt ist, sind die Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes anzuwenden.

(2) Parteien der Verfahren nach diesem Landesgesetz sind der Rechtserwerber und der Rechtsvorgänger. Im Fall des § 26 Abs. 1 Z. 5 lit. b ist die Gemeinde bzw. sind die Gemeinden, die keinen Vertreter in die Bezirksgrundverkehrscommission entsenden, zu hören.

(3) Bescheide der Bezirksgrundverkehrscommission betreffend den Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken sind auch der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich zuzustellen. Gegen diese Bescheide kann die Landwirtschaftskammer für Oberösterreich das Rechtsmittel der Berufung erheben. Die Zustellung der Bescheide an die Landwirtschaftskammer für Oberösterreich erfolgt im Wege der örtlich zuständigen Bezirksbauernkammer, wobei die Zustellung an die Landwirtschaftskammer für Oberösterreich mit der Zustellung an die Bezirksbauernkammer als vollzogen gilt.

(4) Die Grundverkehrscommissionen sind vom Vorsitzenden nach Bedarf schriftlich unter Angabe der Verhandlungsgegenstände zu Sitzungen einzuberufen. Die Sitzungen sind nicht öffentlich. Die Grundverkehrscommissionen sind nur bei Anwesenheit des Vorsitzenden (Stellvertreters) und von mindestens der Hälfte aller Mitglieder (Ersatzmitglieder) beschlußfähig. Für einen Beschluß ist einfache Stimmenmehrheit erforderlich. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag. Mitteilungen über den Inhalt einer Verhandlung, insbesondere über die Abstimmung, sind nicht zulässig.

§ 32

Verwaltungsabgaben

(1) Den Parteien können für die Amtshandlungen der Grundverkehrskommissionen Verwaltungsabgaben auferlegt werden. Das Ausmaß der Verwaltungsabgaben ist unter Bedachtnahme auf den Wert des Rechtsvorganges oder der den Zwangsversteigerungsverfahren unterzogenen Grundstücke und auf den erforderlichen Aufwand der Grundverkehrskommissionen durch Verordnung der Landesregierung festzusetzen. Im übrigen gelten die Bestimmungen des O.ö. Verwaltungsabgabengesetzes 1974, LGBl.Nr. 6 zuletzt geändert durch LGBl.Nr. 90/1992, sinngemäß.

(2) Die (Negativ-)Bestätigungen gemäß § 9 Abs. 2 erster Satz bzw. § 11 Abs. 2 erster Satz sind von den in landesrechtlichen Vorschriften vorgesehenen Verwaltungsabgaben befreit.

§ 33

Mitwirkung bei der Vollziehung

Die Organe des Bundes, des Landes, der Gemeinden und der sonstigen Körperschaften öffentlichen Rechts haben bei der Vollziehung dieses Landesgesetzes über Ersuchen der zuständigen Behörde und deren Organen im Rahmen ihres gesetzlichen Wirkungsbereiches mitzuwirken.

§ 34

Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

Die in diesem Landesgesetz geregelten Aufgaben der Gemeinde sind im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde wahrzunehmen.

II. ABSCHNITT

Straf-, Übergangs- und Schlußbestimmungen

§ 35

Strafbestimmungen

(1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer

1. es entgegen der Verpflichtung gemäß § 10 Abs. 1 unterläßt, den Rechtserwerb fristgerecht der Behörde anzuzeigen;
2. es entgegen der Verpflichtung gemäß § 10 Abs. 1 oder § 13 Abs. 5 unterläßt, fristgerecht um die erforderliche Genehmigung anzusuchen;
3. entgegen § 15 Abs. 1 das dem Rechtserwerber eingeräumte Recht ausübt;
4. zum Zwecke der Umgehung der Bestimmungen dieses Landesgesetzes unrichtige oder unvollständige Angaben macht, sofern nicht eine gerichtlich strafbare Handlung vorliegt;
5. den in Bescheiden enthaltenen sonstigen Geboten oder Verboten nach den §§ 12 und 13 Abs. 5 zuwiderhandelt bzw. Auflagen nicht erfüllt.

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

1. in den Fällen des Abs. 1 Z. 2, 3, 4 und 5 mit einer Geldstrafe bis zu S 500.000,--,
2. in den Fällen des Abs. 1, Z. 1 mit einer Geldstrafe bis zu S 50.000,-- zu bestrafen.

(3) Der Versuch ist strafbar.

(4) Über Berufungen gegen Strafbescheide der Bezirksverwaltungsbehörde entscheiden die unabhängigen Verwaltungssenate.

(5) Die Bezirksverwaltungsbehörde hat der Behörde das Ergebnis jedes Verwaltungsstrafverfahrens mitzuteilen.

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

§ 36

Übergangsbestimmungen

(1) Bis zum 31. Dezember 1994 gilt der ordentliche Wohnsitz als Hauptwohnsitz im Sinn dieses Landesgesetzes. Der ordentliche Wohnsitz einer Person ist bzw. wird an dem Ort begründet, an der sie sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat bzw. niederläßt, um ihn bis auf weiteres zum Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen zu machen.

(2) Im § 2 Abs. 7 Z. 1 und § 8 Abs. 6 gilt der ordentliche Wohnsitz im Sinn des Abs. 1 als Hauptwohnsitz, soweit der in diesen Bestimmungen genannte Zeitraum vor dem 1. Jänner 1995 liegt.

§ 37

Schlußbestimmungen

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit 1. Dezember 1994 in Kraft; § 14 Abs. 1 tritt mit dem Beitritt Österreichs zur Europäischen Union, § 14 Abs. 2 mit 1. Jänner 1996 in Kraft.

(2) Das O.ö. Grundverkehrsgesetz 1975, LGBl.Nr. 53, sowie das O.ö. Ausländergrunderwerbsgesetz, LGBl.Nr. 30/1966, treten gleichzeitig mit dem Inkrafttreten dieses Landesgesetzes außer Kraft.

(3) Dieses Landesgesetz ist nicht auf Rechtserwerbe anzuwenden, deren Rechtstitel vor dem Inkrafttreten dieses Landesgesetzes entstanden ist. Auf die vor Inkrafttreten dieses Landesgesetzes abgeschlossenen Rechtsgeschäfte sowie auf bereits anhängige Verfahren sind die Bestimmungen des O.ö. Grundverkehrsgesetzes 1975 oder des O.ö. Ausländergrunderwerbsgesetzes weiter anzuwenden. Die örtliche Zuständigkeit sowie die Zusammensetzung der Behörden richtet sich jedoch für solche Verfahren nach diesem Landesgesetz.

(4) Verordnungen auf Grund dieses Landesgesetzes sowie für die Vollziehung dieses Landesgesetzes dienende organisatorische Maßnahmen können auf seiner Grundlage bereits von dem seiner Kundmachung folgenden Tag an erlassen bzw.

getroffen werden. Sie dürfen frühestens mit 1. Dezember 1994 in Kraft gesetzt werden.