



Landesgesetzblatt

Amtssigniert. Hinweise zur Prüfung der Amtssignatur finden Sie unter: <http://www.salzburg.gv.at/amtssignatur>.

Jahrgang 2022 **Kundgemacht am 16. November 2022** **www.ris.bka.gv.at**

95. Gesetz: **Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023; Erlassung**
 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009; Änderung
 Salzburger Landwirtschaftliches Siedlungsgesetz 1970; Aufhebung

95. Gesetz vom 9. November 2022 zur Regelung des Grundverkehrs im Land Salzburg (Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 – S.GVG 2023), zur Änderung des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 und zur Aufhebung des Salzburger Landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes 1970

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Gesetz vom 9. November 2022 zur Regelung des Grundverkehrs im Land Salzburg (Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 – S.GVG 2023)

Inhaltsverzeichnis

1. Hauptstück

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Grundstücken

1. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken („Grüner Grundverkehr“)

1. Unterabschnitt

Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden

§ 1

2. Unterabschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§ 2 Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, land- oder forstwirtschaftliche Nutzung

§ 3 Land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, Hofstelle

§ 4 Landwirt

§ 5 Einheitswerte von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und Betrieben

§ 6 Bewertung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und von Rechten

3. Unterabschnitt

Maßnahmen zur Sicherstellung der Ziele dieses Abschnitts

§ 7 Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

§ 8 Allgemeine Voraussetzungen für die Zustimmung

- § 9 Besondere Gründe für die Versagung der Zustimmung
- § 10 Bewirtschaftungsverpflichtung

2. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Baugrundstücken („Grauer Grundverkehr“)

1. Unterabschnitt

Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden

§ 11

2. Unterabschnitt

Allgemeine Bestimmungen

- § 12 Baugrundstücke
- § 13 Weitere Begriffsbestimmungen

3. Unterabschnitt

Maßnahmen zur Sicherstellung der Ziele dieses Abschnitts

- § 14 Anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte
- § 15 Inhalte einer Anzeige
- § 16 Erklärungspflicht betreffend Wohnungen
- § 17 Erklärungspflicht betreffend touristische Objekte und Nutzungseinheiten
- § 18 Nutzungsverpflichtung
- § 19 Behandlung von Anzeigen durch die/den Grundverkehrsbeauftragte(n)

3. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs für Ausländer („Ausländergrundverkehr“)

1. Unterabschnitt

Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden

§ 20

2. Unterabschnitt

Allgemeine Bestimmungen

- § 21 Ausländer
- § 22 Gleichstellung mit Inländern
- § 23 Weitere Begriffsbestimmungen: Hauptwohnsitz, Wohnsitz, Wohnung

3. Unterabschnitt

Maßnahmen zur Sicherstellung der Ziele dieses Abschnitts

1. Teil

- § 24 Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte
- § 25 Allgemeine Voraussetzungen für die Zustimmung
- § 26 Besondere Gründe für die Versagung der Zustimmung
- § 27 Nutzungserklärung, Nutzungsverpflichtung

2. Teil

- § 28 Anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte

4. Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen für den rechtsgeschäftlichen Verkehr mit Grundstücken

- § 29 Verhältnis der Abschnitte 1, 2 und 3 zueinander sowie zu sonstigen Genehmigungserfordernissen
- § 30 Sicherstellung von Nutzungen durch Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen sowie durch finanzielle Sicherheiten
- § 31 Form, Inhalte und Einbringung von Erklärungen, Bescheinigungen und planlichen Darstellungen
- § 32 Ausübung eines Eintrittsrechts

2. Hauptstück

Rechtserwerb an Grundstücken im Weg der Versteigerung, von Todes wegen, durch Ersitzung oder durch Bauen auf fremden Grund

1. Abschnitt

Zwangsversteigerung

- § 33 Verfahren bei Zuschlagserteilung
- § 34 Erneute Versteigerung
- § 35 Verfahren bei Überboten
- § 36 Befugnisse und Entscheidungen der zuständigen Grundverkehrsbehörde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

2. Abschnitt

Freiwillige Feilbietung

- § 37

3. Abschnitt

Erwerb von Todes wegen

- § 38 Zustimmungsbefürhtiger Rechtserwerb, Voraussetzungen für die Zustimmung, Behörden
- § 39 Sonderbestimmungen für nicht von § 38 Abs 3 erfasste Personen
- § 40 Pflicht zur Antragstellung an das Grundbuchsgericht
- § 41 Bestellung eines Kurators bei Erwerben von Todes wegen ohne inländisches Verlassenschaftsverfahren
- § 42 Vorgehen im Fall der Säumigkeit bei der Antragstellung

4. Abschnitt

Ersitzung und Eigentumserwerb durch Bauen auf fremdem Grund

- § 43

5. Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen für den Rechtserwerb an Grundstücken im Weg der Versteigerung, von Todes wegen, durch Ersitzung oder durch Bauen auf fremdem Grund

- § 44 Ausstellung von Bestätigungen und Bescheinigungen

3. Hauptstück

Behörden und Verfahren

- § 45 Grundverkehrsbeauftragte/Grundverkehrsbeauftragter
- § 46 Grundverkehrskommission
- § 47 Kommission für die Erteilung von Ausnahmen („Ausnahmekommission“)
- § 48 Verfahrensvorschriften
- § 49 Zustellung durch Übersendung

4. Hauptstück

Zivilrechtliche Vorschriften, Grundbuchsvorschriften

- § 50 Zulässigkeit der grundbücherlichen Durchführung
- § 51 Unzulässigkeit der grundbücherlichen Durchführung, rückwirkende Rechtsunwirksamkeit von Rechtsgeschäften
- § 52 Rückabwicklung

5. Hauptstück

Überwachung und Sanktionen

- § 53 Zuständigkeit
- § 54 Besondere Überwachungsorgane
- § 55 Befugnisse und Pflichten der Organe im Rahmen der Überwachung
- § 56 Pflichten der Rechtserwerber im Rahmen der Überwachung
- § 57 Mitwirkung der Erbringer von Versorgungsleistungen
- § 58 Auftrag zur Herstellung des einer Bewirtschaftungspflicht oder Nutzungserklärung entsprechenden Zustands – Gerichtliche Versteigerung eines Grundstücks oder Rechts
- § 59 Auftrag zur Auflassung der Nutzung

- § 60 Schein- und Umgehungsgeschäfte
- § 61 Klage auf Feststellung der Nichtigkeit
- § 62 Nachträgliches Prüfungsverfahren
- § 63 Strafbestimmungen, Widmung von Geldstrafen
- § 64 Besondere Fälle der Verantwortlichkeit – Verbandsverantwortlichkeit

6. Hauptstück

Schlussbestimmungen

- § 65 Verarbeitung personenbezogener Daten
- § 66 Verarbeitung in gemeinsamer Verantwortung
- § 67 Verordnungen der Landesregierung
- § 68 Besondere Ermächtigung der Landesregierung aus Anlass von Epidemien, außergewöhnlichen Ereignissen oder krisenhaften Entwicklungen
- § 69 Bericht der Landesregierung zur Lage des Grundverkehrs in Salzburg
- § 70 Verweisungen
- § 71 In- und Außerkrafttreten
- § 72 Übergangsbestimmungen

1. Hauptstück

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Grundstücken

1. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken („Grüner Grundverkehr“)

1. Unterabschnitt

Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden

§ 1

(1) Der rechtsgeschäftliche Erwerb von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken unterliegt den Bestimmungen dieses Abschnitts.

(2) Ziel der Bestimmungen dieses Abschnitts ist die Erhaltung, Stärkung oder Schaffung von leistungsfähigen, wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben kleiner und mittlerer Größe entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes.

(3) Die Vollziehung der Bestimmungen dieses Abschnitts obliegt der Grundverkehrskommission (§ 46), soweit in den einzelnen Bestimmungen dieses Abschnitts nicht besondere Zuständigkeiten begründet werden.

2. Unterabschnitt

Allgemeine Bestimmungen

Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, land- oder forstwirtschaftliche Nutzung

§ 2

(1) Als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinn dieses Gesetzes gelten

1. Grundstücke oder Teile davon,

- a) die überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden oder überwiegend einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen,
- b) die noch vor 20 Jahren überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurden oder überwiegend einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gedient haben und innerhalb dieses Zeitraums
 - einem anderen Zweck zugeführt wurden, wenn dennoch die Wiederaufnahme einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung nicht oder nur vorübergehend ausgeschlossen ist oder
 - die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung eingestellt wurde, ohne dass diese Grundstücke oder Teile davon einem anderen Zweck zugeführt wurden;

- c) die noch vor 20 Jahren überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurden oder überwiegend einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gedient haben und innerhalb der letzten zehn Jahre einem anderen Zweck zugeführt wurden, ohne dass dafür die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, sowie
2. Grundstücke oder Teile davon mit Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden, ortsfesten Betriebseinrichtungen sowie Manipulations- oder Lagerflächen oder Austragshäusern,
 - a) die überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden oder überwiegend einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen;
 - b) die noch vor 20 Jahren überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurden oder überwiegend einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gedient haben und hinsichtlich derer innerhalb dieses Zeitraums die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung eingestellt wurde, ohne dass sie einem anderen Zweck zugeführt wurden;
 - c) die noch vor 20 Jahren überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurden oder überwiegend einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gedient haben und innerhalb der letzten zehn Jahre einem anderen Zweck zugeführt wurden, ohne dass dafür die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind.
- (2) Keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke im Sinn dieses Gesetzes sind:
 1. Grundstücke oder Teile davon, die in Grundbuchseinlagen vorgetragen sind, die aus dem Eisenbahnbuch in das Grundbuch übertragen worden sind;
 2. Grundstücke oder Teile davon, die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland (§ 30 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009) ausgewiesen sind, es sei denn, auf ihnen befinden sich Wohn- oder Wirtschaftsgebäude, ortsfeste Betriebseinrichtungen oder Austragshäuser im Sinn des Abs 1 Z 2; oder
 3. Bauplätze (§§ 12 ff des Bebauungsgrundlagengesetzes – BGG), auf denen sich rechtmäßig andere Bauten als solche im Sinn des Abs 2 Z 2 befinden.
- (3) Die/der Grundverkehrsbeauftragte hat auf Antrag eine Bescheinigung darüber auszustellen, dass es sich bei keinem der den Gegenstand eines Rechtsgeschäfts bildenden Grundstücken oder Teilen davon um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinn des Abs 1 handelt.
- (4) Als land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen im Sinn dieses Gesetzes gelten jedenfalls die folgenden Tätigkeiten, wenn diese planmäßig ausgeübt werden:
 1. die Hervorbringung und Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse mit Hilfe der Naturkräfte einschließlich des Wald-, Wein- und Obstbaues, des Gartenbaus und der Baumschulen,
 2. das Halten von Nutztieren zur Zucht oder zur Mästung und die Gewinnung tierischer Erzeugnisse,
 3. die der Erhaltung der Kulturlandschaft dienende Landschaftspflege, sofern dafür Förderungen aus öffentlichen Mitteln bezogen werden, deren zu Grunde liegendes Förderungsziel die Erhaltung der Kulturlandschaft direkt oder indirekt miteinschließt, sowie
 4. Tätigkeiten im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Nebengewerbes gemäß § 2 Abs 4 GewO 1994.

Land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, Hofstelle

§ 3

- (1) Als land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb im Sinn dieses Gesetzes gilt jede selbständige Wirtschaftseinheit, die es dessen Bewirtschafter ermöglicht, nachhaltig und dauerhaft im Sinn des § 4 Abs 1 Z 1 lit a bis c tätig zu sein.
- (2) Als Hofstelle gilt ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude oder ein Verband von sich in einem räumlichen Naheverhältnis befindlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden; im Fall von juristischen Personen gilt als Hofstelle dasjenige Gebäude, von dem aus die Bewirtschaftung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks überwiegend durchgeführt wird.

Landwirt

§ 4

- (1) Als Landwirt im Sinn dieses Gesetzes ist anzusehen,
 1. wer
 - a) einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb selbst auf eigene Gefahr und Rechnung (allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder auch eigenen landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet,

- b) innerhalb der letzten 3 Jahre die Bewirtschaftung von einer in seinem Eigentum stehenden Hofstelle aus durchgeführt hat,
- c) Grundstücke im Eigentum mit einem land- und forstwirtschaftlichen Einheitswert ohne öffentliche Gelder und Viehzuschläge zwischen 1.500 Euro und 75.000 Euro in den letzten 3 Jahren zumindest zu 75 % selbst bewirtschaftet hat. Liegt der Einheitswert der Eigentumsflächen zwischen 600 und 1.500 Euro, müssen diese in den letzten 10 Jahren zumindest zu 75 % selbst bewirtschaftet worden sein und
- d) dessen Hofstelle über das öffentliche Straßennetz, Wirtschafts- oder Forstwege und/oder Bringungsanlagen (Güter-, Alm- oder Wirtschaftswege)
- im Fall des Erwerbs von Rechten an landwirtschaftlichen Grundstücken nicht weiter als 20 km oder
 - im Fall des Erwerbs von Rechten an forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Almflächen nicht weiter als 60 km
- von diesen Grundstücken entfernt liegt; oder
2. wer
- a) als eine im § 7 Abs 2 Z 1 angeführte Person einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb ungeteilt übertragen erhalten hat, während der ersten 3 Jahre nach der Übertragung, wenn der Rechtsvorgänger die Bedingungen der Z 1 lit a bis c erfüllt hat und
- b) dessen Hofstelle über das öffentliche Straßennetz, Wirtschafts- oder Forstwege und/oder Bringungsanlagen (Güter-, Alm- oder Wirtschaftswege)
- im Fall des Erwerbs von Rechten an landwirtschaftlichen Grundstücken nicht weiter als 20 km oder
 - im Fall des Erwerbs von Rechten an forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Almflächen nicht weiter als 60 km
- von diesen Grundstücken entfernt liegt;
3. wer
- a) nach Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder von Eigentum an einzelnen Grundstücken im Sinn der Z 1 lit a bis c tätig sein will, und
- b) die Bewirtschaftung durch eine Person erfolgt, die auf Grund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten besitzt;
4. die landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg, regGenmbH, wenn diese vom Eintrittsrecht gemäß § 32 zu dem Zweck Gebrauch macht, um die Grundstücke der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung durch Landwirte zu erhalten oder wieder zuzuführen und diese Zweckbestimmung im Angebot ausdrücklich erklärt wird.
- (2) Der Nachweis der erforderlichen Fähigkeiten (Abs 1 Z 3 lit b) wird erbracht durch
1. die erfolgreiche Ablegung der Facharbeiterprüfung gemäß der Salzburger Land- und Forstwirtschaftlichen Berufsausbildungsordnung 1991 oder dem betreffenden Gesetz eines anderen Bundeslandes, ausgenommen die Facharbeiterprüfung in folgenden Zweigen der Land- und Forstwirtschaft:
 - a) Molkerei und Käsereiwirtschaft;
 - b) Bienenwirtschaft; und
 - c) landwirtschaftliche Lagerhaltung;
 2. eine mindestens fünfjährige praktische Tätigkeit nach Erfüllung der allgemeinen Schulpflicht, die eine hinreichend tatsächliche Befähigung zur Selbstbewirtschaftung als gegeben erscheinen lässt;
 3. den erfolgreichen Abschluss der Ausbildung an einer zwei- oder dreijährigen land- und forstwirtschaftlichen Fachschule und eine einjährige einschlägige Tätigkeit;
 4. den erfolgreichen Abschluss der Ausbildung an einer höheren land- und forstwirtschaftlichen Lehranstalt;
 5. den erfolgreichen Abschluss des Studiums „Agrarwissenschaft“ oder des Studiums „Forstwissenschaft“ an der Universität für Bodenkultur; oder
 6. gleichwertige Ausbildungen und Tätigkeiten in einem Staat, der Mitgliedstaat der Europäischen Union oder sonst Vertragspartei des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ist, oder in sonstigen Staaten, soweit staatsvertragliche Verpflichtungen bestehen.

Einheitswerte von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und Betrieben

§ 5

(1) Der Einheitswert eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks ergibt sich aus den gemäß dem Bewertungsgesetz 1955 getroffenen Feststellungen. Der Einheitswert eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs ist die Summe der einzelnen Einheitswerte der land- und forstwirtschaftlichen Eigentumsflächen dieses Betriebs.

(2) Der Rechtserwerber hat anlässlich des Antrags auf Erteilung der Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft die jeweils aktuellen Feststellungen der Einheitswerte vorzulegen.

Bewertung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und von Rechten

§ 6

(1) Landwirtschaftliche Grundstücke (§ 2 Abs 1 Z 1) sind nach dem Bodenrichtpreis zu bewerten. Der Bodenrichtpreis (BRP) eines landwirtschaftlichen Grundstücks in Euro je m² ist das rechnerische Ergebnis einer Multiplikation des Ertragswerts eines Grundstücks nach Bonitätsklasse (EW_{BK}) mit dem Lagefaktor (Lf). Die Bonitätsklasse eines landwirtschaftlichen Grundstücks ist nach dem Kriterium der Bodenfruchtbarkeit zu bestimmen und in den Kategorien „sehr geringe Bodenfruchtbarkeit“ (Bonitätsklasse 1), „geringe Bodenfruchtbarkeit“ (Bonitätsklasse 2), „mittlere Bodenfruchtbarkeit“ (Bonitätsklasse 3), „gute Bodenfruchtbarkeit“ (Bonitätsklasse 4) und „sehr gute Bodenfruchtbarkeit“ (Bonitätsklasse 5) festzulegen. Für die konkrete Zuordnung eines landwirtschaftlichen Grundstücks zu einer der Bonitätsklassen sind die Bodenschutzpläne gemäß § 5 Abs 2 des Bodenschutzgesetzes maßgeblich. Sind für einzelne Teile eines Grundstücks jeweils verschiedene Bonitätsklassen festgelegt, ist der Bodenrichtpreis für jeden einzelnen Teil gesondert nach Maßgabe der für diesen getroffenen Festlegungen zu ermitteln.

(2) Die Landesregierung hat im Abstand von drei Jahren mit Verordnung festzulegen

1. den nach Bonitätsklassen (Abs 1) abgestuften Bodenrichtpreis (BRP) in Euro je m² für jedes in der Gemeinde liegende landwirtschaftliche Grundstück nach Maßgabe der folgenden Formel:

$$BRP_{(€/m^2)} = EW_{BK (€/m^2)} \times Lf$$

2. für jede Gemeinde den Lagefaktor (Lf); dieser leitet sich aus dem durchschnittlichen Baulandpreis der letzten drei Jahre vor dem Inkrafttreten der jeweiligen Verordnung in Euro je m² in der betreffenden Gemeinde ab. Grundlage für die Festlegung des Lagefaktors sind die vom Salzburger Institut für Raumordnung ermittelten Baulandpreise; werden diese nicht in einer für die Festlegung des Lagefaktors brauchbaren Weise erhoben, sind der Festlegung des Lagefaktors andere geeignete Datengrundlagen zu Grunde zu legen, wobei in der Verordnung auch die erhebende Stelle und die Fundstelle der Daten anzugeben sind. Der Lagefaktor ist bei einem durchschnittlichen Baulandpreis bis zu 100 €/m² mit dem Wert 1 festzusetzen. Bei durchschnittlichen Baulandpreisen von mehr als 100 €/m² in einer Gemeinde wird der Lagefaktor aus der Summe der Zahl 1 und dem durch 1.000 dividierten durchschnittlichen Baulandpreis in Euro je m² gebildet. Das sich daraus ergebende rechnerische Ergebnis ist auf eine Dezimalstelle abzurunden;

3. den Ertragswert EW_{BK} in Euro je m² von landwirtschaftlichen Grundstücken nach Bonitätsklassen (Abs 1) nach Maßgabe der folgenden Formel:

$$EW_{BK(€/m^2)} = \text{Ertrag}_{BK (€/m^2)} \times KF + \text{Ertrag}_{BK (€/m^2)} \times \text{Zuschlag}_{BW}$$

4. den Ertrag eines landwirtschaftlichen Grundstücks in Euro je m² nach Bonitätsklasse (Ertrag_{BK}), den Deckungsbeitrag, den Kapitalisierungsfaktor (KF) sowie den Zuschlag für den verbleibenden Bodenwert (Zuschlag_{BW}).

(3) Der Wert eines forstwirtschaftlichen Grundstücks errechnet sich aus dem kapitalisierten Ertragswert addiert mit dem Waldbodenwert.

(4) Der Wert von land- oder forstwirtschaftlichen Gebäuden (§ 2 Abs 1 Z 2) ist im Sachwertverfahren zu ermitteln. Dazu ist der Wert der Sache durch eine Addition des Bodenrichtpreises der Gebäudefläche, des Bauwerts und des Werts sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa die Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

(5) Abweichungen des Wertes eines Grundstücks vom Bodenrichtpreis oder von dem gemäß Abs 3 ermittelten Wert durch besondere wertbeeinflussende Merkmale (insbesondere Erschließungszustand, besondere Lage, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücks-

gestalt, Nutzungsart) können in einem grundverkehrsbehördlichen Verfahren von einer Partei geltend gemacht werden und sind durch ein Gutachten eines dazu befugten Sachverständigen zu belegen.

(6) Ist ein Bodenrichtpreis für landwirtschaftliche Grundstücke nicht verordnet oder ist der Wert eines nicht auf die Übertragung von Eigentum gerichteten Rechtes zu bestimmen, ist dieser im Einzelfall von der Grundverkehrsbehörde, gegebenenfalls unter Beiziehung eines Sachverständigen, zu ermitteln.

3. Unterabschnitt

Maßnahmen zur Sicherstellung der Ziele dieses Abschnitts

Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

§ 7

(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, bedürfen zu ihrer vollen Wirksamkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde, wenn sie zum Gegenstand haben:

1. die Übertragung des Eigentums;
2. die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes gemäß § 509 ABGB oder des Rechtes des Gebrauches gemäß § 504 ABGB;
3. die Einräumung des Baurechtes gemäß § 1 des Baurechtsgesetzes;
4. die Bestandgabe und, mit Ausnahme von Geh-, Fahr-, Bringungs-, Seil- und Leitungsrechten, die Einräumung sonstiger Nutzungs- und Benutzungsrechte
 - a) an einer Fläche von mehr als 0,5 ha oder
 - b) an Gebäuden (§ 2 Abs 1 Z 2) oder Teilen davon, wenn dadurch das Gebäude einer überwiegenden land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird;
5. Rechtserwerbe an juristischen Personen und eingetragenen Personengesellschaften, wenn
 - a) in deren Eigentum land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaften stehen oder ein Anspruch auf Übertragung von Eigentum an solchen Liegenschaften besteht und
 - b) die juristische Person überwiegend auf dem Gebiet der Land- oder Forstwirtschaft tätig ist oder tätig werden soll und
 - c) mit dem Erwerb ein überwiegender Einfluss auf die juristische Person oder eingetragene Personengesellschaft verbunden ist.

(2) Die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde ist für folgende Rechtsgeschäfte nicht erforderlich:

1. Rechtsgeschäfte im Familienkreis:
 - a) Rechtsgeschäfte, die zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern abgeschlossen werden;
 - b) Rechtsgeschäfte, mit denen ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb ungeteilt an eine der folgenden Personen übertragen wird: Kinder, Eltern und deren Nachkommen, Großeltern und deren Nachkommen, Stief-, Wahl- und Pflegekinder und deren Nachkommen; dies gilt auch für den Erwerb von Ehegatten oder eingetragenen Partnern oder durch Ehegatten oder eingetragene Partner dieser Personen allein oder gemeinsam mit diesen Personen; sowie
 - c) Rechtserwerbe im Sinn des Abs 1 Z 5, wenn mit dem Erwerb ein überwiegender Einfluss auf die juristische Person oder eingetragene Personengesellschaft durch eine in der lit b angeführte Person verbunden ist;
 - d) die Einräumung von Nutzungsrechten zu Gunsten der übertragenden Person, ihres Ehegatten oder eingetragenen Partners im Zusammenhang mit einem Rechtsgeschäft gemäß lit b oder lit c;
2. Rechtsgeschäfte mit der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg, reg-GenmbH, oder der Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009, „Land-Invest“) oder deren Rechtsnachfolger als Rechtswerber, wenn sie zum Zweck abgeschlossen werden, um die Grundstücke der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung durch Landwirte zu erhalten oder wieder zuzuführen. Im Rechtsgeschäft muss diese Zweckbestimmung ausdrücklich bestätigt und Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung getroffen sein. Für darunter fallende Rechtsgeschäfte der Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009) oder ihres Rechtsnachfolgers bedarf diese der Zustimmung der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg oder ihres Rechtsnachfolgers;
3. Rechtsgeschäfte, die Gegenstand eines agrarbehördlichen Bescheides sind, der eine Maßnahme der Bodenreform verfügt oder bestätigt;

4. Pachtverträge, die mit einem Landwirt zum Zweck der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen seines bestehenden land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs abgeschlossen werden;
5. Rechtsgeschäfte, die Grundstücke betreffen, auf die die Bestimmungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes über die Abschreibung geringwertiger Trennstücke (§ 13 des Liegenschaftsteilungsgesetzes) oder über die Verbücherung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen (§§ 15 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes) anwendbar sind oder die sonst für Zwecke des öffentlichen Verkehrs, des Wasserbaus oder der Hoheitsverwaltung bestimmt sind und diese Zweckbestimmung von der zuständigen Behörde bescheinigt wird;
6. Rechtsgeschäfte, die Grundstücke betreffen, die von einer Vereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 oder einer Vorgängerbestimmung erfasst werden und darin für eine Ausweisung als Bauland vorgesehen sind, wenn der Zweck des Rechtsgeschäfts der Verwirklichung der räumlichen Entwicklungsziele und -maßnahmen der Gemeinde (§ 25 Abs 2 ROG 2009) dient. Darüber hat der Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde auf Antrag des Rechtserwerbers eine Bescheinigung auszustellen;
7. Mietverträge über Gebäude oder Teile davon, die mit einer Dauer von höchstens drei Monaten im Kalenderjahr zum Zweck eines Erholungsaufenthaltes oder für Sportzwecke im Rahmen des Fremdenverkehrs abgeschlossen werden. Aufeinander folgende Mietverträge des Rechtserwerbers oder von dessen nahen Angehörigen (Z 1) gelten als einziger Mietvertrag, wobei die Dauer der einzelnen Mietverträge zusammenzurechnen ist;
8. Rechtsgeschäfte mit dem Land Salzburg oder mit jener Gemeinde, in deren Gebiet die Grundstücke liegen, als Rechtserwerber, wenn diese der Erhaltung und Pflege von ökologisch oder landschaftsästhetisch wertvollen Gebieten im Sinn des § 2 Abs 5 des Salzburger Naturschutzgesetzes 1999 dienen. Diese Zweckbestimmung muss unter Berufung auf ein diesbezügliches Gutachten von einem Naturschutzbeauftragten des Landes bescheinigt sein;
9. Rechtsgeschäfte, die unbebaute Grundstücke oder Teile davon mit einer Fläche bis zu 1.000 m² betreffen, die an Grundstücke angrenzen, die schon im Eigentum oder im zum Rechtsgeschäft gleichen Rechtsbesitz des Erwerbers stehen und nicht bereits unter Anwendung dieser Bestimmung erweitert worden sind. Darüber hat die Grundverkehrskommission auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen;
10. Rechtsgeschäfte
 - a) mit einer Gemeinde oder der Baulandsicherungsgesellschaft mbH (§ 77 ROG 2009, „Land- Invest“) oder ihres Rechtsnachfolgers, die Grundstücke betreffen, die gemäß dem Entwicklungsplan der Gemeinde für eine Baulandausweisung in Betracht kommen (§ 25 Abs 3 Z 1 ROG 2009), wenn der Zweck des Rechtsgeschäfts der Verwirklichung der räumlichen Entwicklungsziele und -maßnahmen der Gemeinde (§ 25 Abs 2 ROG 2009) dient, oder
 - b) mit der Baulandsicherungsgesellschaft mbH oder ihres Rechtsnachfolgers, die Grundstücke betreffen, die für die Verwirklichung oder leichteren Durchführung von Vorhaben einer Gemeinde im besonderen öffentlichen Interesse in Frage kommen,wenn
 - im Rechtsgeschäft diese Zweckbestimmung ausdrücklich bestätigt ist,
 - im Rechtsgeschäft Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung getroffen ist, und
 - die Zustimmung der Landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg oder ihres Rechtsnachfolgers zum Abschluss des Rechtsgeschäftes vorliegt;
11. Rechtsgeschäfte mit dem Salzburger Nationalparkfonds als Rechtserwerber, wenn diese der Erfüllung der Aufgaben des Fonds gemäß § 29 Abs 1 Z 1 oder 4 des Salzburger Nationalparkgesetzes 2014 dienen, diese Zweckbestimmung unter Berufung auf ein diesbezügliches Gutachten von einem Naturschutzbeauftragten des Landes bescheinigt und im Rechtsgeschäft Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung getroffen ist.

Allgemeine Voraussetzungen für die Zustimmung

§ 8

Die nach § 7 erforderliche Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn kein Versagungsgrund gemäß § 9 vorliegt und das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse der Erhaltung, Stärkung und Schaffung einer leistungsfähigen, wirtschaftlich gesunden bäuerlichen Land- oder Forstwirtschaft kleiner und mittlerer Größe entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes nicht widerspricht. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn

1. die in der Nutzung des Veräußerers, Verpächters udgl verbleibenden Teile auch nach Abtrennung einzelner Teile für einen leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb ausreichen;
2. der ganze land- oder forstwirtschaftliche Betrieb übertragen wird, als land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb erhalten bleibt, der Erwerber Landwirt ist und seine Hofstelle in solcher Nähe hat, dass eine die regelmäßige ordnungsgemäße Bewirtschaftung durch ihn selbst (allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder auch eigenen landwirtschaftlichen Dienstnehmern) erfolgen kann; oder
3. ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, dessen Erhaltung als selbstständiger Betrieb aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht nicht mehr vorteilhaft erscheint, aufgeteilt wird und die Teile zur Stärkung oder Schaffung von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben verwendet werden.

Besondere Gründe für die Versagung der Zustimmung

§ 9

Einem Rechtsgeschäft ist die Zustimmung zu versagen, wenn

1. es den Zielen dieses Gesetzes widerspricht. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn zu befürchten ist, dass
 - a) land- oder forstwirtschaftliche Betriebe oder wirtschaftlich belangreiche Teile davon zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz erworben werden, mit Ausnahme wirtschaftlich berechtigter Arrondierungen;
 - b) Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Eigenjagdgebieten erworben werden, ohne dass ein überwiegendes land- oder forstwirtschaftliches Interesse vorliegt;
 - c) der Erwerb den Zweck verfolgt, den Gegenstand des Rechtsgeschäftes als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiterzuveräußern;
 - d) der Erwerb eine bloße Kapitalanlage darstellt; oder
 - e) sonst Grundstücke ohne zureichenden Grund dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werden;
2. die in der Nutzung des Veräußerers, Verpächters udgl verbleibenden Teile nach der Abtrennung für einen leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb nicht mehr ausreichen, dessen Erhaltung als selbstständiger Betrieb jedoch im Interesse der Land- und Forstwirtschaft gelegen ist und vorteilhaft erscheint;
3. unter Berücksichtigung von wichtigen öffentlichen Interessen dennoch das Interesse an der Stärkung, Erhaltung oder Schaffung eines oder mehrerer land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe das Interesse an der Nutzung auf Grund des vorliegenden Rechtsgeschäftes und allenfalls dafür notwendiger unmittelbar folgender Rechtsgeschäfte überwiegt;
4. die im Zuge einer Zusammenlegung oder Flurbereinigung erzielte günstige Flurverfassung ohne stichhaltigen Grund wieder zerstört wird;
5. eine land- und forstwirtschaftlich nachteilige Agrarstruktur entsteht (zB Enklavenbildungen im rein land- und forstwirtschaftlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraum, Grundstückszersplitterung, Beeinträchtigung der inneren oder äußeren Verkehrslage, Unwirtschaftlichkeit der Betriebsführung für eine der am Rechtsgeschäft beteiligten Parteien oder durch die Schaffung von ideellem Miteigentum mit Ausnahme von ideellem Miteigentum zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern);
6. die Gegenleistung den gemäß § 6 ermittelten Wert erheblich überschreitet; dieser Versagungsgrund ist nicht anzuwenden, wenn eine nach Z 3 durchzuführende Interessensabwägung ein Überwiegen anderer Interessen als derjenigen an der Stärkung, Erhaltung oder Schaffung eines oder mehrerer land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe ergeben hat;
7. bei Rechtsgeschäften, die mit Einforstungsrechten belastete Grundstücke oder Teile davon betreffen, wenn eine Beeinträchtigung der Ausübung der Einforstungsrechte zu befürchten ist. Eine solche Beeinträchtigung ist jedenfalls nicht anzunehmen, soweit eine Genehmigung oder Erklärung betreffend die Ausübung der Einforstungsrechte gemäß § 3 Abs 3 Z 1 bzw 2 des Salzburger Einforstungsrechtgesetzes vorliegt;
8. der Rechtserwerber kein land- oder forstwirtschaftliches Bewirtschaftungskonzept vorlegt, welches die Sicherstellung einer dauerhaften ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechend den Zielen dieses Gesetzes nachweislich und dauerhaft gewährleistet;
9. der Rechtserwerber kein Landwirt ist oder sich auf Grund der Art des Rechtsgeschäfts nicht auf die Landwirteigenschaft berufen kann und wenigstens ein Landwirt bereit und im Stande ist, das Recht

- a) mindestens zu dem nach § 6 ermittelten Wert oder
 - b) zu einer allenfalls darunterliegenden Gegenleistung
- und ansonsten zu den gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Rechtsgeschäft und nach Maßgabe des § 32 zu erwerben (Eintrittsrecht).

Dieser Versagungsgrund ist nicht anzuwenden, wenn eine nach Z 3 durchzuführende Interessensabwägung ein Überwiegen anderer Interessen als derjenigen an der Stärkung, Erhaltung oder Schaffung eines oder mehrerer land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe ergeben hat.

Bewirtschaftungsverpflichtung

§ 10

(1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind wenigstens durch fünfzehn Jahre ab rechtskräftiger Zustimmung zum Rechtsgeschäft nach Maßgabe allfälliger Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen (§ 30 Abs 1) land- oder forstwirtschaftlich zu nutzen (§ 2 Abs 4) und dürfen keiner anderen Nutzung zugeführt werden.

(2) Gemäß § 7 Abs 2 Z 6, 10 und 11 ohne Zustimmung der Grundverkehrsbehörde erworbene Grundstücke oder unter Anwendung des § 9 Z 3 erworbene Grundstücke dürfen bis zur Realisierung der Zweckbestimmung oder des im wichtigen öffentlichen Interesse gelegenen Vorhabens keiner Nutzung zugeführt werden, die dessen Qualifikation als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück im Sinn des § 2 Abs 1 Z 1 ausschließt.

(3) Die Grundverkehrsbehörde kann auf Antrag Ausnahmen oder Abweichungen von der Bewirtschaftungsverpflichtung gemäß Abs 1 und 2 zulassen,

1. bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Gründe oder
2. wenn die beantragte Ausnahme oder Abweichung keine Beeinträchtigung der Ziele dieses Unterabschnitts befürchten lässt.

2. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Baugrundstücken („Grauer Grundverkehr“)

1. Unterabschnitt

Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden

§ 11

(1) Der rechtsgeschäftliche Erwerb von Rechten an Baugrundstücken in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden (§ 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009) oder in Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten (§ 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009) unterliegt den Bestimmungen dieses Abschnittes.

(2) Ziel der Bestimmungen dieses Abschnittes ist die Sicherstellung eines geordneten, der Raumordnung hinsichtlich der Nutzung von Grund und Boden entsprechenden rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Baugrundstücken, insbesondere die Eindämmung von Zweitwohnnutzungen im Interesse der dauerhaft ansässigen Bevölkerung und einer leistungsfähigen Wirtschaft. Dabei ist auf die Sicherung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden besonderer Wert zu legen. In diesem Sinn kommt beim Verkehr mit Baugrundstücken der Begründung von Hauptwohnsitzen und der Deckung des Bedarfes für im öffentlichen Interesse gelegene Ziele der Vorrang vor anderen Nutzungen, insbesondere vor einer Nutzung als Zweitwohnung oder als bloße Kapitalanlage, zu. Das Grundeigentum soll möglichst breit und der Größe des Landes entsprechend gestreut sein.

(3) Die Vollziehung der Bestimmungen dieses Abschnittes obliegt der/dem Grundverkehrsbeauftragten (§ 45), soweit in den einzelnen Bestimmungen dieses Abschnittes nicht besondere Zuständigkeiten begründet werden.

2. Unterabschnitt

Allgemeine Bestimmungen

Baugrundstücke

§ 12

(1) Baugrundstücke im Sinn dieses Abschnittes sind Grundstücke oder Grundstücksteile, die

1. im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland gemäß § 30 Abs 1 Z 1 bis 8 oder Z 10 bis 12 ROG 2009 ausgewiesen sind oder
2. nicht als Bauland ausgewiesen sind, aber
 - a) auf Grund einer raumordnungsrechtlichen Einzelbewilligung gemäß § 46 ROG 2009 oder einer Vorgängerbestimmung bebaubar sind;
 - b) auf Grund baurechtlicher Bestimmungen zum Bauplatz erklärt sind;
 - c) von einer Vereinbarung gemäß § 18 ROG 2009 oder einer Vorgängerbestimmung erfasst werden und darin für eine Ausweisung als Bauland vorgesehen sind; oder
 - d) von einem Rechtsgeschäft gemäß § 7 Abs 2 Z 10 erfasst werden, ausgenommen Grundstücke oder Grundstücksteile, die gemäß dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde für eine Baulandausweisung der Kategorie „Zweitwohnungsgebiet“ (§ 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009) in Betracht kommen; oder
3. nicht unter Z 1 oder 2 fallen, aber mit Bauten mit Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind, bebaut sind, ausgenommen Grundstücke oder Grundstücksteile, die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Zweitwohnungsgebiet (§ 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009) ausgewiesen sind.

(2) Die Bürgermeisterin/der Bürgermeister hat auf Antrag im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde eine Bescheinigung darüber auszustellen, dass ein Grundstück oder Grundstücksteil kein Baugrundstück im Sinn des Abs 1 ist. Sind mehrere Grundstücke oder Grundstücksteile Gegenstand eines solchen Antrags, hat die Bürgermeisterin/ der Bürgermeister die Bescheinigung darüber auszustellen, dass keines der Grundstücke bzw kein Grundstücksteil ein Baugrundstück im Sinn des Abs 1 ist. Wird die Ausstellung einer Bescheinigung für eines oder mehrere Grundstücksteile beantragt, ist dem Antrag eine planliche Darstellung davon in einem geeigneten Maßstab anzuschließen. Die Bescheinigung hat sich ausdrücklich auf die vorgelegte planliche Darstellung zu beziehen.

Weitere Begriffsbestimmungen

§ 13

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeuten die Begriffe:

1. Hauptwohnsitz: Der Hauptwohnsitz einer Person 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 Gesamtbeurteilung 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 Naheverhältnis hat (Art 6 Abs 3 B-VG).
2. Ständiger Wohnsitz: Ein ständiger Wohnsitz im Sinne dieses Gesetzes ist die Verwendung einer Wohnung für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke, wie etwa die Bewirtschaftung von Almen oder Forstkulturen, für Zwecke der Ausbildung oder der Berufsausübung, soweit dafür ein dringendes Wohnbedürfnis besteht, für Zwecke der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen sowie der Vorsorge eines dahingehenden zukünftigen Bedarfs, ohne Hauptwohnsitz zu sein.
3. Zweitwohnung: Eine Zweitwohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung oder ein Wohnraum, die bzw. der weder den Hauptwohnsitz noch einen sonst ständigen Wohnsitz einer Person darstellt.
4. Wohnung: Die Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die
 - a) baulich in sich abgeschlossen sind,
 - b) die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und
 - c) zu Wohnzwecken bestimmt (§ 9 Abs 4 BauPolG) sind oder zu Wohnzwecken dienen oder zu dienen geeignet sind.
 Nicht als Wohnungen gelten Zimmer oder Nutzungseinheiten in Heimen (zB Jugend-, Studenten- oder Seniorenwohnheime) und Beherbergungsbetrieben.
5. Touristische Objekte und Nutzungseinheiten: Apartments in Apartmenthäusern oder in Apartmenthotels sowie Nutzungseinheiten in Beherbergungsbetrieben.
6. Apartment: Eine Nutzungseinheit innerhalb eines Baus, die für den vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt ist und
 - a) zumindest über ein Wohnschlafzimmer oder getrennte Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche oder Kochnische und einen Sanitärbereich verfügt oder

b) an der Wohnungseigentum (Baurechtswohnungseigentum) nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 begründet wurde.

Keine Apartments sind Nutzungseinheiten einer Privatzimmervermietung oder einer touristischen Beherbergung in landwirtschaftlichen Wohnbauten.

7. Apartmenthaus: Ein Bau mit mindestens einem Apartment zur Beherbergung von Gästen, der kein Apartmenthotel (Z 8) oder Teil eines solchen ist.
8. Apartmenthotel: Ein Bau oder eine Gruppe von in einem räumlichen Naheverhältnis stehenden, eine funktionale oder wirtschaftliche Einheit bildenden Bauten mit Apartments zur Beherbergung von Gästen, in dem bzw der sich zur Erbringung hoteltypischer Dienstleitungen geeignete Räumlichkeit befinden.
9. Beherbergungsbetrieb: Ein Bau oder eine Gruppe von in einem räumlichen Naheverhältnis stehenden, eine funktionale oder wirtschaftliche Einheit bildenden Bauten für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen.

3. Unterabschnitt

Maßnahmen zur Sicherstellung der Ziele dieses Abschnitts

Anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte

§ 14

(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte sind der/dem Grundverkehrsbeauftragten (§ 45) anzuzeigen, wenn sie die Einräumung, Begründung oder Übertragung eines der folgenden Rechte an Baugrundstücken zum Gegenstand haben:

1. des Eigentumsrechts;
2. eines Fruchtnießungsrechts gemäß § 509 ABGB oder des Rechts des Gebrauchs gemäß § 504 ABGB;
3. eines Baurechts gemäß § 1 des Baurechtsgesetzes;
4. des Rechts, ein Bauwerk auf fremden Grund zu errichten (Superädifikat);
5. eines Bestandsrechts, das auf Grund einer Befristung oder eines Kündigungsverzichts des Bestandgebers mehr als 10 Jahre dauert;
6. eines Nutzungsrechts für Wohnzwecke, wenn damit der Erwerb der Mitgliedschaft an einem Verein oder von Gesellschafterrechten an Rechtsträgern nach § 2 Firmenbuchgesetz verbunden ist.

(2) Von der Anzeigepflicht sind ausgenommen:

1. Rechtsgeschäfte im Familienkreis:
 - a) Schenkungen und Übergabeverträge, die den Erwerb eines der in Abs 1 Z 1 bis 6 genannten Rechte durch Personen, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, zum Gegenstand haben, wenn
 - die Person, von der der Rechtserwerber erwirbt, dieses Recht vor mindestens 10 Jahren – wenn auch nur zum Teil – erworben hat oder
 - im Fall eines Rechtserwerbs an einer Wohnung diese durch die Person, von der der Rechtserwerber erwirbt, seit mindestens 10 Jahren als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz genutzt wird und keine entgeltliche Überlassung der Wohnung zu anderen Zwecken als zu solchen als Hauptwohnsitz oder ständigen Wohnsitz erfolgt.
 - Dies gilt auch für den gemeinsamen Rechtserwerb durch diese Personen und ihre Ehegatten oder eingetragenen Partner.
 - b) Rechtsgeschäfte in Zusammenhang mit einem Rechtsgeschäft gemäß lit a, die die Einräumung eines Rechtes gemäß Abs 1 Z 2 zugunsten des bisherigen Rechtsinhabers, seines Ehegatten oder eingetragenen Partners zum Gegenstand haben;
2. Rechtsgeschäfte, die ausschließlich den Erwerb von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge, die selbständige Wohnungseigentumsobjekte (§ 2 Abs 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002) darstellen, zum Gegenstand haben;
3. Rechtsgeschäfte, die den Erwerb von Eigentum an Grundstücken oder Teilen davon mit einer Fläche von bis zu 100 m² betreffen, die an Grundstücke angrenzen, die bereits im Eigentum des Erwerbers stehen, wenn diese nicht schon unter Anwendung dieser Bestimmung oder des § 13c Abs 2 Z 4 GVG 2001 erweitert worden sind. Darüber hat die/der Grundverkehrsbeauftragte auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen;

4. Rechtsgeschäfte, die Grundstücke betreffen, auf die die Bestimmungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes über die Abschreibung geringwertiger Trennstücke (§ 13 des Liegenschaftsteilungsgesetzes) oder über die Verbücherung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen (§§ 15 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes) anwendbar sind oder die sonst für Zwecke des öffentlichen Verkehrs, des Wasserbaus oder der Hoheitsverwaltung bestimmt sind und diese Zweckbestimmung von der zuständigen Behörde bescheinigt wird;
5. Rechtsgeschäfte zwischen Miteigentümern oder zur Auflösung einer Gemeinschaft gemäß § 830 ABGB.

(3) Die Dauer einzelner, auf bestimmte Zeit abgeschlossener Bestandverträge desselben Bestandnehmers oder von dessen nahen Angehörigen (Abs 2 Z 1 lit a) über dasselbe Bestandsobjekt, Teile desselben Bestandsobjekts oder andere Teile derselben Anlage von Nutzungsobjekten ist zusammenzurechnen. Zeiten, in denen das Bestandsobjekt bzw die in derselben Anlage von Nutzungsobjekten gelegenen Bestandsobjekte dem Bestandnehmer oder dessen nahen Angehörigen als Hauptwohnsitz oder ständiger Wohnsitz dient bzw dienen, sind in die Zusammenrechnung nicht einzubeziehen.

(4) Im Vertrag über das Rechtsgeschäft hat der Rechtserwerber zu erklären („Selbsterklärung“)

1. dass das vertragsgegenständliche Baugrundstück nicht in einer Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde (§ 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009) oder in keinem Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet (§ 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009) liegt, oder
2. wenn das vertragsgegenständliche Baugrundstück in einer Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde (§ 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009) oder in einem Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet (§ 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009) liegt, das Vorliegen einer Ausnahme von der Anzeigepflicht gemäß Abs 2.

Inhalte einer Anzeige

§ 15

Einer Anzeige gemäß § 14 Abs 1 sind jedenfalls anzuschließen:

1. eine schriftliche Ausfertigung
 - a) des Vertrags über den Rechtserwerb,
 - b) des Rechtsaktes, mit dem der Gegenstand des Rechtserwerbs der Privatstiftung oder einer vergleichbaren Einrichtung gewidmet wird (Stiftungserklärung, Zustiftung),
 - c) einer Willenserklärung, mit der ein Gestaltungsrecht zur Begründung eines Rechts gemäß § 14 Abs 1 Z 1 bis 5 ausgeübt wird, und eine schriftliche Ausfertigung des Rechtsaktes, mit dem das ausgeübte Gestaltungsrecht eingeräumt und allenfalls weiter übertragen worden ist, oder
 - d) einer Willenserklärung, mit der ein Recht gemäß § 14 Abs 1 Z 6 begründet wird;
2. im Fall der Unterfertigung eines der in Z 1 angeführten Dokumente durch einen Vertreter den Nachweis der Vertretungsbefugnis;
3. im Fall eines Rechtsgeschäfts gemäß § 14 Abs 1 Z 5 eine schriftliche Aufstellung über die Bestandsverträge, deren Dauer gemäß § 14 Abs 3 zusammenzurechnen ist, samt Namen, Vornamen, Geburtsdatum und Staatsangehörigkeit des jeweiligen Bestandnehmers sowie dessen Angehörigenverhältnis gemäß § 14 Abs 2 Z 1 zu dem nunmehrigen Rechtserwerber und Bezeichnung des jeweiligen Bestandsobjekts;
4. eine Erklärung
 - a) gemäß § 16 im Fall eines rechtsgeschäftlichen Erwerbs von Rechten
 - an Baugrundstücken, auf denen Wohnraum geschaffen werden soll oder
 - an Wohnungen in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden (§ 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009) und Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten (§ 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009); oder
 - b) gemäß § 17 im Fall eines rechtsgeschäftlichen Erwerbs von Rechten
 - an Baugrundstücken, auf denen touristische Objekte und Nutzungseinheiten errichtet werden sollen, oder
 - an touristischen Objekten und Nutzungseinheiten.
5. Beruft sich der Rechtserwerber auf eine Ausnahme von der Erklärungspflicht gemäß § 16 Abs 2, sind der Anzeige an Stelle der Erklärung gemäß Z 4
 - a) in den Fällen des § 16 Abs 2 Z 1 und 2 eine Bescheinigung des Bürgermeisters über das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Erklärungspflicht oder
 - b) im Fall des § 16 Abs 2 Z 3 die Nachweise der eine solche Ausnahme begründenden Umstände anzuschließen.

Erklärungspflicht betreffend Wohnungen

§ 16

(1) Der Rechtserwerber hat anlässlich der Anzeige des Rechtsgeschäfts, mit dem Rechte an Baugrundstücken, auf denen Wohnraum geschaffen werden soll oder Rechte an Wohnungen erworben werden, gegenüber der/dem Grundverkehrsbeauftragten eine Erklärung abzugeben, dass

1. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes vom ihm selbst oder einer anderen Person als Hauptwohnsitz oder sonst ständiger Wohnsitz genutzt wird und diese Nutzung innerhalb einer bestimmten Frist (Abs 3) auch tatsächlich aufgenommen wird, oder
2. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes der Erweiterung eines bestehenden Hauptwohnsitzes oder sonst ständigen Wohnsitzes durch Errichtung oder Erweiterung von diesen ergänzenden Räumen von untergeordneter Bedeutung, Garagen, Stellplätzen, Gartenflächen, Zufahrten oder auf ähnliche Weise dient.

Eine Erklärung gemäß Z 1 oder 2 lässt die Möglichkeit einer touristischen Nutzung einer Wohnung im Rahmen des § 31b ROG 2009 unberührt.

(2) Von der Erklärungspflicht gemäß Abs 1 sind ausgenommen:

1. der Rechtserwerb an Wohnungen, die als Zweitwohnung baurechtlich bewilligt worden sind;
2. der Rechtserwerb an Wohnungen, die bereits vor dem 1. März 1993 für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder andere Freizeitwecke verwendet worden sind, wenn und soweit dies bau- und raumordnungsrechtlich zulässig war;
3. der Rechtserwerb durch eine Gebietskörperschaft, wenn der Zweck des Rechtsgeschäfts der Verwirklichung oder leichten Durchführung von Vorhaben der Gebietskörperschaft im besonderen öffentlichen Interesse dient und im Rechtsgeschäft
 - diese Zweckbestimmung ausdrücklich bestätigt wird, sowie
 - Vorsorge für den Fall der Nichteinhaltung dieser Zweckbestimmung getroffen ist.

In den Fällen der Z 1 und 2 hat der Bürgermeister auf Antrag das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Erklärungspflicht zu bescheinigen.

(3) Die Frist für die Aufnahme der Nutzung darf

1. wenn das Rechtsgeschäft ein bebautes Grundstück betrifft, ein Jahr,
2. bei der Notwendigkeit einer umfassenden, jedwede Nutzung als Hauptwohnsitz oder sonst ständigen Wohnsitz ausschließenden Sanierung fünf Jahre und
3. bei unbebauten Grundstücken sieben Jahre

nicht überschreiten.

Ist die Frist nach der für die Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Zeit zu kurz bemessen, kann diese auf Antrag des Rechtserwerbers durch die/den Grundverkehrsbeauftragte(n) bis längstens zehn Jahre festgelegt werden. Die konkreten Umstände dafür sind vom Rechtserwerber nachzuweisen. Wenn die Nutzung von einem Rechtserwerber nicht selbst aufgenommen, sondern von diesem bei aufrechter Bestand seines Rechtes weitergegeben wird, gilt die ursprüngliche Frist auch für die weiteren Rechtserwerber. Soll der Gegenstand des Rechtsgeschäftes einem in der Erklärung genannten Kind oder Enkelkind des Rechtserwerbers als zukünftiger Hauptwohnsitz dienen, kann die Frist bis zur Aufnahme dieser Nutzung längstens 10 Jahre betragen.

Erklärungspflicht betreffend touristische Objekte und Nutzungseinheiten

§ 17

(1) Der Rechtserwerber hat anlässlich der Anzeige des Rechtsgeschäfts, mit dem Rechte an Baugrundstücken, auf denen touristische Objekte und Nutzungseinheiten errichtet werden sollen oder Rechte an touristischen Objekten und Nutzungseinheiten erworben werden, gegenüber der/dem Grundverkehrsbeauftragten eine Erklärung abzugeben, dass

1. der Gegenstand des Rechtsgeschäfts einer touristischen Nutzung erhalten bleibt,
2. der Gegenstand des Rechtsgeschäfts innerhalb einer bestimmten Frist (Abs 2) einer touristischen Nutzung zugeführt und diese Nutzung innerhalb dieser Frist auch tatsächlich aufgenommen wird, oder
3. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes vom ihm selbst oder einer anderen Person als Hauptwohnsitz oder sonst ständiger Wohnsitz genutzt und diese Nutzung innerhalb einer bestimmten Frist (Abs 2) auch tatsächlich aufgenommen wird.

(2) Die Frist für die Aufnahme der Nutzung darf

1. wenn das Rechtsgeschäft ein bebautes Grundstück betrifft, ein Jahr,
2. bei der Notwendigkeit einer umfassenden, jedwede Nutzung als Hauptwohnsitz oder sonst ständigen Wohnsitz oder jedwede touristische Nutzung ausschließenden Sanierung des Gegenstands des Rechtsgeschäfts fünf Jahre und
3. bei unbebauten Grundstücken sieben Jahre

nicht überschreiten.

Ist die Frist nach der für die Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Zeit zu kurz bemessen, kann diese auf Antrag des Rechtserwerbers durch die/den Grundverkehrsbeauftragte(n) bis längstens zehn Jahre festgelegt werden. Die konkreten Umstände dafür sind vom Rechtserwerber nachzuweisen. Wenn im Fall des Abs 1 Z 3 die Nutzung von einem Rechtserwerber nicht selbst aufgenommen, sondern von diesem bei aufrechtem Bestand seines Rechtes weitergegeben wird, gilt die ursprüngliche Frist auch für die weiteren Rechtserwerber. Soll der Gegenstand des Rechtsgeschäftes einem in der Erklärung genannten Kind oder Enkelkind des Rechtserwerbers als zukünftiger Hauptwohnsitz dienen, kann die Frist bis zur Aufnahme dieser Nutzung längstens 10 Jahre betragen.

Nutzungsverpflichtung

§ 18

(1) Der Rechtserwerber hat die Nutzung des Baugrundstücks innerhalb eines Monats nach Ablauf der in der Nutzungserklärung angegebenen oder von der/dem Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 16 Abs 3 oder § 17 Abs 2 festgelegten Frist aufzunehmen und dies durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen.

(2) Eine anderslautende Erklärung steht der Nutzung einer Wohnung als Hauptwohnsitz oder sonst ständigem Wohnsitz nicht entgegen.

(3) Die Ausnahmekommission (§ 47) kann auf Antrag Ausnahmen oder Abweichungen von der Nutzungsverpflichtung gemäß Abs 1 und/oder den dort festgelegten Fristen zulassen,

1. bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Gründe oder
2. wenn die beantragte Ausnahme oder Abweichung keine Beeinträchtigung der Ziele dieses Abschnitts befürchten lässt.

Behandlung von Anzeigen durch die/den Grundverkehrsbeauftragte(n)

§ 19

Die/der Grundverkehrsbeauftragte hat im Fall einer Anzeige des Rechtsgeschäfts (§ 14) innerhalb von zwei Wochen ab dem Zeitpunkt des Einlangens der Anzeige gegenüber den Parteien des Rechtsgeschäfts und der Person, welche die Anzeige vorgenommen hat, zu erklären, dass

1. die weitere Durchführung des Rechtsgeschäfts keinen Bedenken begegnet, weil
 - a) kein anzeigepflichtiges Rechtsgeschäft gemäß § 14 vorliegt;
 - b) keine Erklärungsspflicht gemäß § 16 Abs 2 besteht;
 - c) eine sachlich richtige und vollständige Anzeige gemäß § 15, einschließlich einer allenfalls erforderlichen Erklärung gemäß § 16, abgegeben wurde; oder
 - d) eine sachlich richtige und vollständige Anzeige gemäß § 15, einschließlich einer allenfalls erforderlichen Erklärung gemäß § 17, abgegeben wurde und die beabsichtigte Nutzung des Baugrundstücks raumordnungsrechtlich zulässig ist;

oder

2. die weitere Durchführung des Rechtsgeschäfts untersagt wird, weil
 - a) eine sachlich richtige oder vollständige Anzeige gemäß § 15, einschließlich einer allenfalls erforderlichen Erklärung gemäß § 16, nicht vorliegt; oder
 - b) eine sachlich richtige oder vollständige Anzeige gemäß § 15, einschließlich einer allenfalls erforderlichen Erklärung gemäß § 17, nicht vorliegt oder die beabsichtigte Nutzung des Baugrundstücks raumordnungsrechtlich unzulässig ist.

Die Erklärung gemäß Z 1 kann auch durch einen entsprechenden Vermerk auf der Vertragsurkunde erfolgen. Im Fall der Z 2 hat die/der Grundverkehrsbeauftragte auf Antrag einen Bescheid zu erlassen.

3. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs für Ausländer („Ausländergrundverkehr“)

1. Unterabschnitt

Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden

§ 20

(1) Der rechtsgeschäftliche Erwerb von Rechten an Grundstücken durch Ausländer unterliegt den Bestimmungen dieses Abschnitts.

(2) Ziel der Bestimmungen dieses Abschnitts ist die Beschränkung des Rechtserwerbs an Grund und Boden durch Ausländer aus staatspolitischen, volks- oder regionalwirtschaftlichen, sozialpolitischen und kulturellen Interessen.

(3) Die Vollziehung der Bestimmungen dieses Abschnitts obliegt, soweit darin nicht besondere Zuständigkeiten begründet werden,

1. der Grundverkehrskommission (§ 46) im Fall des Erwerbs von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch einen nicht-gleichgestellten Ausländer oder durch einen für diesen Erwerb auf Grund begünstigender staatsvertraglicher Verpflichtungen gemäß § 22 Abs 2 gleichgestellten Ausländer;
2. der/dem Grundverkehrsbeauftragten (§ 45) in allen anderen Fällen eines Rechtserwerbs durch einen nicht-gleichgestellten Ausländer oder durch einen für diesen Erwerb auf Grund begünstigender staatsvertraglicher Verpflichtungen gemäß § 22 Abs 2 gleichgestellten Ausländer.

2. Unterabschnitt

Allgemeine Bestimmungen

Ausländer

§ 21

(1) Als Ausländer im Sinn dieses Gesetzes gelten:

1. natürliche Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen,
2. juristische Personen und Personengesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben,
3. juristische Personen und Personengesellschaften, deren Gesellschaftskapital oder -vermögen sich ausschließlich oder überwiegend im Eigentum von Ausländern befindet, sowie Personengesellschaften auch dann, wenn ihre Gesellschafter ausschließlich oder überwiegend Ausländer sind,
4. Vereine, deren ordentliche und stimmberechtigte Mitglieder ausschließlich oder überwiegend Ausländer sind und
5. Stiftungen, Fonds und ähnliche juristische Personen, deren Vermögen oder Erträge nach dem satzungsmäßigen Zweck ausschließlich oder überwiegend Ausländern zukommen oder deren Verwaltung ausschließlich oder überwiegend Ausländern obliegt.

(2) Der Rechtserwerber hat, wenn er nicht eine Erklärung gemäß § 22 Abs 3 abgibt, gegebenenfalls zu erklären, dass er nicht Ausländer im Sinn des Abs 1 ist. Die Erklärung hat die dafür maßgeblichen Umstände zu enthalten. Bei Aktiengesellschaften, deren Aktien auf Namen lauten, ist eine Liste der bei der letzten Hauptversammlung anwesenden oder vertretenen Aktionäre (§ 117 AktG) anzuschließen.

(3) Die/der Grundverkehrsbeauftragte hat im Zweifelsfall auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen, dass der Antragsteller kein Ausländer im Sinn des Abs 1 ist. Die Bescheinigung verliert längstens nach Ablauf von zwölf Monaten nach ihrer Ausstellung ihre Gültigkeit.

Gleichstellung mit Inländern

§ 22

(1) Die Beschränkungen des Grundverkehrs für Ausländer gelten nicht, wenn und soweit der Rechtserwerb im Rahmen des Rechts der Europäischen Union (EU), insbesondere des Vertrags über die Europäische Union und des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union, oder des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) und den danach geltenden Voraussetzungen durch natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften und

1. in Ausübung der Freizügigkeit der Arbeitnehmer,
2. in Ausübung der Niederlassungsfreiheit,

3. in Ausübung des freien Dienstleistungsverkehrs,
4. in Ausübung des Aufenthaltsrechtes, oder
5. in Ausübung des freien Kapitalverkehrs

erfolgt.

(2) Die Beschränkungen des Grundverkehrs für Ausländer gelten auch nicht für Rechtserwerbe durch Ausländer, soweit andere begünstigende staatsvertragliche Verpflichtungen einschließlich Verpflichtungen aus Verträgen der Europäischen Union mit anderen Staaten bestehen. Die Grundverkehrsbehörde hat darüber, dass ein vorgelegtes Rechtsgeschäft zufolge solcher anderer Verpflichtungen nicht den Beschränkungen unterliegt, auf Antrag eine Bescheinigung auszustellen.

(3) Zum Zweck der Gleichbehandlung mit Inländern hat der Rechtserwerber, der Ausländer im Sinn des § 21 Abs 1 ist, zu erklären, dass er den Erwerb in Ausübung und unter Erfüllung der Voraussetzungen einer der im Abs 1 genannten Freiheiten bzw Rechte vornimmt.

Weitere Begriffsbestimmungen: Hauptwohnsitz, Wohnsitz, Wohnung

§ 23

Die in einzelnen Bestimmungen dieses Abschnitts verwendeten Begriffe „Hauptwohnsitz“, „Wohnsitz“ und „Wohnung“ sind im Sinn der im § 13 Z 1, 2 und 4 enthaltenen Begriffsbestimmungen zu verstehen.

3. Unterabschnitt

Maßnahmen zur Sicherstellung der Ziele dieses Abschnitts

1. Teil

Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

§ 24

(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, bei welchen der Rechtserwerber ein nicht-gleichgestellter Ausländer (§ 22) ist, bedürfen – unbeschadet eines allfälligen Zustimmungserfordernisses nach den Bestimmungen über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken – zu ihrer vollen Wirksamkeit einer Zustimmung der gemäß § 20 Abs 3 zuständigen Grundverkehrsbehörde, wenn sie zum Gegenstand haben:

1. die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, Gebäude oder an Teilen davon;
2. die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes gemäß § 509 ABGB oder des Rechtes des Gebrauches gemäß § 504 ABGB an einem Grundstück, Gebäude oder an Teilen davon;
3. die Einräumung oder Übertragung des Baurechtes an einem Grundstück;
4. die Bestandgabe eines Grundstückes, Gebäudes oder von Teilen davon;
5. die Einräumung sonstiger Nutzungs- oder Benutzungsrechte an einem Grundstück, Gebäude oder an Teilen davon, die, wenn auch außerhalb des Vertrags, mit der Begründung eines Pfandrechtes am Grundstück oder eines Rechtes des Erwerbers zum späteren Eigentumserwerb oder mit dem Erwerb oder der Erhöhung von Beteiligungsrechten an Gesellschaften verbunden sind oder sonst in ihrer Auswirkung einem der vorgenannten Rechte gleichkommen;
6. die Begründung des Pfandrechtes und der Erwerb oder die Erhöhung von Beteiligungsrechten an Gesellschaften, wenn damit die Bestandgabe eines Grundstückes, Gebäudes oder Teiles davon oder die allenfalls nur tatsächliche Einräumung sonstiger Nutzungs- oder Benutzungsrechte an einem Grundstück, Gebäude oder Teil davon verbunden ist.

(2) Die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde ist für folgende Rechtsgeschäfte nicht erforderlich:

1. Rechtsgeschäfte mit folgenden Personen als Rechtserwerber: den Ehegatten oder eingetragenen Partnern, Kindern und deren Nachkommen, Eltern und deren Nachkommen, Großeltern und deren Nachkommen, Stief-, Wahl- und Pflegekinder und deren Nachkommen; dies gilt auch für den Rechtserwerb von Ehegatten oder eingetragenen Partnern oder durch Ehegatten oder eingetragene Partner dieser Personen;
2. Rechtsgeschäfte mit Ehegatten oder eingetragenen Partnern als gemeinsame Rechtserwerber, wenn einer von ihnen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder in Ausübung und unter Erfüllung der Voraussetzungen einer bzw eines der in § 22 Abs 1 genannten Freiheiten bzw Rechte erwirbt;
3. Rechtsgeschäfte innerhalb von zwei Jahren nach rechtskräftiger Scheidung, Nichtigerklärung oder Auflösung der Ehe oder nach rechtskräftiger Nichtigerklärung oder Auflösung der eingetra-

- genen Partnerschaft zwischen den seinerzeitigen Ehegatten bzw eingetragenen Partnern zur Aufteilung des ehelichen bzw partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens oder der ehelichen bzw partnerschaftlichen Ersparnisse;
4. Rechtsgeschäfte zwischen Miteigentümern oder gemeinsam Bauberechtigten im Sinn des Baurechtsgesetzes bei aufrechtem Bestand oder zur Auflösung einer Gemeinschaft nach § 830 ABGB; dies gilt nicht für Erwerbe durch Wohnungseigentümer oder Baurechtswohnungseigentümer, außer
 - a) zwischen den Partnern einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 2 Abs 10 Wohnungseigentumsgesetz 2002,
 - b) für den Erwerb von zusätzlichen Miteigentumsanteilen oder von zusätzlichen Anteilen an einer Baurechtseinlage zur Anpassung des dem Erwerber bereits gehörenden Mindestanteils gemäß § 2 Abs 9 Wohnungseigentumsgesetz 2002 ohne räumliche Erweiterung des Wohnungseigentumsobjektes, an dem das mit dem Mindestanteil untrennbar verbundene Wohnungseigentum besteht, oder
 - c) für den Erwerb von zusätzlichen Miteigentumsanteilen oder von zusätzlichen Anteilen an einer Baurechtseinlage zur Anpassung des dem Erwerber bereits gehörenden Mindestanteils gemäß § 2 Abs 9 Wohnungseigentumsgesetz 2002 zur räumlichen Erweiterung des Wohnungseigentumsobjektes, an dem das mit dem Mindestanteil untrennbar verbundene Wohnungseigentum besteht, solange der Mindestanteil durch einen oder mehrere solche Erwerbe in Folge insgesamt um nicht mehr als 10 % des ursprünglich erworbenen Mindestanteils oder im Fall des Erwerbs durch die Partner einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 2 Abs 10 Wohnungseigentumsgesetz 2002 um nicht mehr als 10 % des jeweils ursprünglich erworbenen halben Mindestanteils erhöht wird;
 5. Mietverträge über eine Wohnung und ergänzende Räume von untergeordneter Bedeutung, Garagen, Stellplätze, Gartenflächen und Zufahrten, wenn die Wohnung
 - a) zur Begründung
 - des zum Zweck einer inländischen Ausbildung notwendigen Hauptwohnsitzes oder Wohnsitzes des Mieters oder von dessen nahen Angehörigen (Z 1),
 - des zum Zweck der inländischen Berufsausübung notwendigen Hauptwohnsitzes oder Wohnsitzes des Mieters oder von dessen nahen Angehörigen (Z 1) oder
 - b) zur Begründung eines zum Zweck einer inländischen Ausbildung oder Berufsausübung oder des daran anschließenden Ruhestandes gewählten Hauptwohnsitzes des Mieters oder von dessen nahen Angehörigen (Z 1),
 - c) zur Begründung des Hauptwohnsitzes durch den sonst aufenthaltsberechtigten Mieter für die Dauer seiner Aufenthaltsberechtigung dient.
 6. Mietverträge über eine Wohnung, Betriebs-, Lager- oder sonstige Räumlichkeiten und ergänzende Räume von untergeordneter Bedeutung, Garagen, Stellplätze, Gartenflächen und Zufahrten, bis zu einer Dauer von sechs Monaten; aufeinander folgende Mietverträge des Mieters oder von dessen nahen Angehörigen (Z 1) gelten als ein einziger Mietvertrag, wobei die Dauer der einzelnen Verträge zusammen zu rechnen ist;
 7. Mietverträge im Rahmen des Betriebs eines dafür besonders eingerichteten Heimes für ledige, betagte oder behinderte Menschen;
 8. Mietverträge zum Zweck der Abhaltung einer öffentlichen Veranstaltung (Zirkus, Wanderschau-stellung udgl) mit einer Dauer bis zu zwei Monaten im Kalenderjahr;
 9. Mietverträge zum Zweck des Campings, eines Erholungsaufenthaltes oder der Sportausbildung im Rahmen des Fremdenverkehrs mit einer Dauer bis sechs Monate im Kalenderjahr; dabei ist Z 6 zweiter Satz anzuwenden;
 10. Rechtsgeschäfte, die Grundstücke betreffen, auf die die Bestimmungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes über die Abschreibung geringwertiger Trennstücke (§ 13 des Liegenschaftsteilungsgesetzes) oder über die Verbücherung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- oder Wasserbauanlagen (§§ 15 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes) anwendbar sind;
 11. bloß anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte gemäß § 28.

Allgemeine Voraussetzungen für die Zustimmung

§ 25

Die nach § 24 erforderliche Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn

1. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes dazu dienen soll, einen Betrieb auf Dauer anzusiedeln, zu erweitern oder zu übernehmen;
2. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes dem Ausländer zur Begründung eines Zweitwohnsitzes dienen soll, wenn dieser in einem Zweitwohnungsgebiet (§ 30 Abs 1 Z 9 ROG 2009) liegt;
3. besondere öffentliche Interessen staatspolitischer, volks- oder regionalwirtschaftlicher, sozialpolitischer oder kultureller Art an dem Rechtserwerb des Ausländers bestehen;
4. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes zur Begründung des Hauptwohnsitzes dienen soll und es sich bei dem Ausländer um einen ehemals österreichischen Staatsbürger handelt, der die Staatsbürgerschaft nicht infolge Entziehung (§§ 33 oder 34 des Staatsbürgerschaftsgesetzes 1985) verloren hat; dies gilt auch für den Erwerb einer solchen Person gemeinsam mit ihrem Ehegatten oder eingetragenen Partner; oder
5. der Gegenstand des Rechtsgeschäftes der Erweiterung eines bestehenden Wohnsitzes oder eines bestehenden Betriebes dienen soll, und zwar unmittelbar oder mittelbar durch Errichtung oder Erweiterung von Betriebs-, Lager- oder sonstigen Räumlichkeiten und ergänzenden Räumen von untergeordneter Bedeutung, Garagen, Stellplätzen, Gartenflächen, Zu- oder Abfahrten oder auf ähnliche Weise.

Besondere Gründe für die Versagung der Zustimmung

§ 26

Die Zustimmung ist jedenfalls zu versagen, wenn

1. die beabsichtigte Nutzung des Gegenstandes des Rechtsgeschäftes nach raumordnungsrechtlichen Vorschriften nicht zulässig ist;
2. der Rechtserwerb dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widerspricht;
3. für den Erwerb, die Errichtung, die Verbesserung oder die Instandsetzung des Gegenstandes des Rechtsgeschäftes Wohnbauförderungsmittel des Bundes oder des Landes verwendet worden sind, es sei denn, dass der Ausländer nach den jeweils anzuwendenden Förderungsvorschriften selbst förderungswürdig ist oder die Förderung beendet ist und seit der Zusicherung der Förderung 20 Jahre, bei Förderung der Verbesserung oder Instandsetzung jedoch zehn Jahre vergangen sind;
4. der Rechtserwerb staatspolitischen, volks- oder regionalwirtschaftlichen, sozialpolitischen oder kulturellen Interessen widerspricht;
5. ein österreichischer Staatsbürger oder eine inländische juristische Person oder Personengesellschaft bereit und imstande ist, das Recht zu den gleichen Bedingungen wie im vorliegenden Rechtsgeschäft nach Maßgabe des § 32 zu erwerben (Eintrittsrecht), es sei denn
 - a) der Gegenstand des Rechtsgeschäftes soll dem Ausländer zur Begründung seines für die gesicherte inländische Berufsausübung notwendigen Hauptwohnsitzes dienen, oder
 - b) am Rechtserwerb des Ausländers bestehen besondere öffentliche Interessen gemäß § 25 Z 3 und der vom inländischen Interessenten beabsichtigten Nutzung kommt vom Standpunkt der öffentlichen Interessen nicht zumindest die gleiche Bedeutung zu;
6. den Gegenstand des Rechtsgeschäftes ein Grundstück, allenfalls zusammen mit anderen Grundstücken, bildet, für das in den letzten fünf Jahren eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde wegen der Ausübung des Rechtes gemäß Z 5 durch einen Inländer versagt wurde, es sei denn
 - a) das Rechtsgeschäft mit dem Eintretenden wurde nach dessen Abschluss aus Verschulden des Eintretenden wieder aufgelöst, oder
 - b) am Rechtserwerb des Ausländers besteht ein besonderes öffentliches Interesse gemäß § 25 Z 3.

Nutzungserklärung, Nutzungsverpflichtung

§ 27

(1) Der Rechtserwerber hat über die beabsichtigte Nutzung im Sinn des § 25 gegenüber der zuständigen Grundverkehrsbehörde (§ 20 Abs 3) eine Erklärung vorzulegen.

(2) Die Erklärung hat in den Fällen des § 25 Z 1 und 4 eine Frist ab Zustimmung zum Rechtsgeschäft zu enthalten, innerhalb der die beabsichtigte Nutzung aufgenommen werden wird. Sie ist nach der für die Verwirklichung des Vorhabens allgemein erforderlichen Zeit bis längstens fünf Jahre zu bemessen. Eine vom Rechtserwerber zu lang bemessene Frist kann von der gemäß § 20 Abs 3 zuständigen Grundverkehrsbehörde unter Berücksichtigung der Umstände des Rechtserwerbers kürzer bestimmt werden.

(3) Der Rechtserwerber hat die erklärte Nutzung innerhalb der von ihm angegebenen oder von der zuständigen Grundverkehrsbehörde bestimmten Frist nach Maßgabe allfälliger Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen aufzunehmen und dies der zuständigen Grundverkehrsbehörde auf deren Verlangen bis längstens einen Monat nach deren Ende durch Vorlage geeigneter Urkunden nachzuweisen. Ein solcher Nachweis kann verlangt werden, wenn auf Grund der Umstände des Einzelfalles Zweifel über die Aufnahme der erklärten Nutzung bestehen.

(4) Bezieht sich die Nutzungserklärung auf ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück, kann die Grundverkehrskommission, in allen anderen Fällen jedoch die Ausnahmekommission auf Antrag Ausnahmen oder Abweichungen von der Nutzungsverpflichtung und/oder den von ihm angegebenen oder von der zuständigen Grundverkehrsbehörde bestimmten Fristen zulassen

1. bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Gründe oder
2. wenn die beantragte Ausnahme oder Abweichung keine Beeinträchtigung der Ziele dieses Unterabschnitts befürchten lässt.

2. Teil

Anzeigepflichtige Rechtsgeschäfte

§ 28

(1) Unter Lebenden abgeschlossene, nicht schon unter § 24 Abs 2 Z 5 und 6 fallende Rechtsgeschäfte, bei welchen der Rechtserwerber erklärt, dass der Gegenstand des Rechtsgeschäftes zur Begründung seines zum Zweck der inländischen Berufsausübung notwendigen oder für den daran anschließenden Ruhestand beabsichtigten Hauptwohnsitzes dienen wird, sind der gemäß § 20 Abs 3 zuständigen Grundverkehrsbehörde anzuzeigen. Dies gilt auch für die Rechtsgeschäfte der nahen Angehörigen (§ 24 Abs 2 Z 1) eines solchen Ausländers, die dieses Wohnsitzerfordernis erfüllen.

(2) In der Anzeige ist für die Aufnahme der Nutzung eine Frist ab Abgabe der Erklärung anzugeben. Sie darf, wenn das Rechtsgeschäft ein bebautes Grundstück betrifft, ein Jahr nicht überschreiten; bei Notwendigkeit einer umfassenden Sanierung eines Gebäudes oder bei unbebauten Grundstücken kann die Frist nach der für die Verwirklichung des Vorhabens allgemein erforderlichen Zeit bis längstens fünf Jahre bemessen werden. Eine vom Rechtserwerber zu lang bemessene Frist kann von der zuständigen Grundverkehrsbehörde unter Mitberücksichtigung der Umstände des Rechtserwerbers kürzer bestimmt werden.

(3) Die gemäß § 20 Abs 3 zuständige Grundverkehrsbehörde hat über die erfolgte vollständige Anzeige unverzüglich eine Bestätigung auszustellen. Sie hat aber die Ausstellung der Bestätigung zu versagen, wenn

1. wegen der Umstände des Einzelfalles, die sich aus dem Rechtsgeschäft, den Angaben in der Anzeige und offenkundigen Tatsachen ergeben, zu befürchten ist, dass der Rechtserwerber den Gegenstand des Rechtsgeschäftes nicht seiner Erklärung gemäß nutzen wird;
2. die beabsichtigte Nutzung raumordnungsrechtlich unzulässig ist; oder
3. der Rechtserwerb dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden widerspricht.

(4) § 27 Abs 4 ist sinngemäß anzuwenden.

4. Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen für den rechtsgeschäftlichen Verkehr mit Grundstücken

Verhältnis der Abschnitte 1, 2 und 3 zueinander sowie zu sonstigen Genehmigungserfordernissen

§ 29

(1) Bei Zutreffen der jeweiligen Voraussetzungen der Abschnitte 1, 2 und/oder 3 sind deren Bestimmungen nebeneinander anzuwenden.

(2) Eine nach den Bestimmungen des 1. oder 3. Abschnitts dieses Hauptstücks erforderliche Zustimmung darf nicht erteilt werden,

1. wenn das Rechtsgeschäft auch einer Zustimmung nach den Bestimmungen des jeweils anderen Abschnitts bedarf und diese Zustimmung zu versagen ist,
2. wenn die Ausstellung einer nach den Bestimmungen des 1. 2. oder 3. Abschnitts erforderlichen Bestätigung oder Bescheinigung versagt wird,
3. solange nicht eine Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4 abgegeben wurde,
4. solange nicht eine Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1 vorliegt, oder

5. wenn die weitere Durchführung des Rechtsgeschäfts gemäß § 19 Z 2 untersagt wird.

(3) Nach anderen landesrechtlichen Vorschriften erteilte behördliche Bewilligungen, Genehmigungen udgl für Bauführungen oder die Änderung oder Aufnahme der Nutzung oder des Betriebs von Anlagen dürfen von einem Rechtserwerber erst dann ausgeübt werden, wenn vorliegt:

1. die erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung oder
2. in den Fällen, in denen eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung zum Rechtserwerb nicht erforderlich ist,
 - a) eine Bestätigung, Bescheinigung oder sonstige Urkunde durch die dafür zuständige Behörde, aus der sich das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes von der Anwendung der Bestimmungen des 1. Hauptstückes ergibt,
 - b) eine Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4,
 - c) eine Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1 oder
 - d) eine Bestätigung gemäß § 28 Abs 3.

In diesen Bewilligungen, Genehmigungen udgl ist auf das Verbot der Ausübung ohne Vorliegen der Zustimmung, Bescheinigung oder Bestätigung hinzuweisen.

Sicherstellung von Nutzungen durch Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen sowie durch finanzielle Sicherheiten

§ 30

(1) Eine nach den Bestimmungen dieses Hauptstückes erforderliche Zustimmung oder eine Ausnahme von einer Nutzungsverpflichtung kann unter Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen erteilt werden, um sicherzustellen, dass der Rechtserwerber den Gegenstand des Rechtsgeschäftes

1. entsprechend einer gesetzlich festgelegten Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung bewirtschaftet oder nutzt oder einer solchen Bewirtschaftung oder Nutzung wieder zuführt, oder
2. entsprechend der von ihm erklärten Nutzung bewirtschaftet oder nutzt oder einer erklärten Bewirtschaftung oder Nutzung wieder zuführt,
3. einer für die Erteilung der Zustimmung maßgeblichen Bewirtschaftung oder Nutzung erhält oder wieder zuführt, oder
4. einer für die Erteilung einer Ausnahme von der Nutzungsverpflichtung maßgeblichen Zweckbestimmung zuführt oder diese aufrecht erhält.

(2) Hat das Rechtsgeschäft ein im Grundbuch einzutragendes Recht zum Gegenstand, kann die zuständige Grundverkehrsbehörde dem Inhaber des Rechts auftragen, das Bestehen einer Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder einer besonderen Zweckbestimmung und die Inhalte der zu ihrer Sicherstellung allenfalls vorgeschriebenen Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen im Grundbuch anzumerken. Die zuständige Grundverkehrsbehörde hat dabei auch die Dauer der Anmerkung festzulegen. Die Anmerkung hat zur Folge, dass die Verpflichtungen daraus auch jeden Rechtsnachfolger des Erwerbers treffen. Das Grundbuchsgericht hat die zuständige Grundverkehrsbehörde von der Durchführung der Anmerkung und deren Löschung zu verständigen.

(3) Zur Sicherstellung einer Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder einer besonderen Zweckbestimmung kann die zuständige Grundverkehrsbehörde dem Rechtserwerber den Erlag einer finanziellen Sicherstellung, etwa durch die Hinterlegung nicht gesperrter Spareinlagebücher oder durch eine Garantieerklärung eines Kreditinstitutes oder eines Unternehmens der Vertragsversicherung mit Sitz in einem EU-Mitgliedstaat, einem EWR-Vertragsstaat oder der Schweiz vorschreiben. In den Fällen, in denen sich die Dauer einer Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung nicht bereits aus besonderen gesetzlichen Bestimmungen ergibt, hat die zuständige Grundverkehrsbehörde auch den Haftungszeitraum festzulegen.

(4) Wird die Nutzung während der Dauer einer gesetzlich festgelegten Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder einer besonderen Zweckbestimmung während der Haftungsdauer ohne Zustimmung der zuständigen Grundverkehrsbehörde geändert, so verfällt die Sicherheitsleistung zugunsten des Landes Salzburg und ist für Zwecke einer aktiven Bodenpolitik zu verwenden. In allen anderen Fällen wird die Sicherstellung nach Ablauf der Dauer der gesetzlich festgelegten Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder nach Ablauf des von der zuständigen Grundverkehrsbehörde festgelegten Haftungszeitraums frei und ist dem damaligen Rechtserwerber zurückzuerstatten.

(5) Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen (Abs 1), die Dauer einer Anmerkung (Abs 2), die Höhe der Sicherstellung sowie der Haftungszeitraum (Abs 3) haben sich am Zweck des Rechtsgeschäfts und der damit verfolgten Ziele zu orientieren, müssen verhältnismäßig sein und dürfen kein solches Aus-

maß erreichen, dass sie bei durchschnittlicher Betrachtung den Erwerbsvorgang unwirtschaftlich erscheinen lassen.

Form, Inhalte und Einbringung von Erklärungen, Bescheinigungen und planlichen Darstellungen

§ 31

(1) Hat die Landesregierung durch Verordnung nähere Bestimmungen erlassen über

1. die äußere Form, die Inhalte und die grafische Gestaltung von Erklärungen, Unterlagen, Dokumenten oder planlichen Darstellungen, die Art der Einbringung (elektronisch oder konventionell) und im Fall einer elektronischen Einbringung die dafür erforderlichen technischen Festlegungen (Dateiarten, Dateiformate, zulässige Datenmenge, Verschlüsselungen, Verbote von ausführbaren Dateien, Makros oder aktiven Inhalten) sowie;
2. diejenigen Unterlagen, die der zuständigen Grundverkehrsbehörde zum Nachweis von rechtserheblichen Tatsachen vorzulegen sind,

ist diesen zu entsprechen.

(2) Abs 1 lässt das Recht der zuständigen Grundverkehrsbehörde unberührt, im Einzelfall davon abweichende Festlegungen zu treffen oder weitergehende Angaben zu verlangen.

Ausübung eines Eintrittsrechts

§ 32

(1) Die zuständige Grundverkehrsbehörde hat in den Fällen, in denen die Ausübung eines Eintrittsrechts in Betracht kommt, vor der Erteilung der Zustimmung das Rechtsgeschäft unter kurzer Angabe des Veräußerers, des Gegenstandes und der Gegenleistung

1. den nach Lage des Gegenstandes zuständigen Gemeinden zur Kundmachung durch vierwöchigen Anschlag an deren Amtstafeln bekannt zu geben,
2. in zwei täglich oder wöchentlich erscheinenden Salzburger Zeitungen sowie im Internet auf der Homepage der zuständigen Grundverkehrsbehörde kundzumachen sowie
3. im Fall des Rechtserwerbs an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg mitzuteilen.

Ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung (Z 1) oder Kundmachung (Z 2) kann bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde während der Amtsstunden in die Unterlagen über das Rechtsgeschäft Einsicht genommen werden. Auf diese Möglichkeit ist in der Bekanntmachung bzw Kundmachung hinzuweisen.

(2) Die zuständige Grundverkehrsbehörde ist berechtigt, auch von sich aus geeignete Interessenten zur Ausübung des Eintrittsrechts ausfindig zu machen.

(3) Ein Eintrittsrecht ist wie folgt auszuüben:

1. Die Bereitschaft zum Erwerb des Rechts ist in annahmefähiger Form zu bekunden und hat gegenüber dem Veräußerer, Vermieter, Verpächter udgl bis zum Ablauf einer einmonatigen Frist nach Erlassung der wegen ihres Vorliegens die Zustimmung versagenden Entscheidung der Grundverkehrsbehörde die Wirkung eines verbindlichen Angebotes.
2. Sind im vorliegenden Rechtsgeschäft enthaltene Nebenbedingungen nur vom Rechtserwerber persönlich oder in wirtschaftlicher Weise zu erbringen, ist die Bereitschaft, zu gleichen Bedingungen das Recht zu erwerben, auch dann als gegeben anzusehen, wenn diese Nebenbedingungen im Angebot bezeichnet sind, dafür die Leistung eines angemessenen Geldausgleiches angeboten wird und dessen Annahme für den Veräußerer, Verpächter udgl zumutbar ist.
3. Das Angebot ist der zuständigen Grundverkehrsbehörde zur Kenntnis zu bringen.

2. Hauptstück

Rechtserwerb an Grundstücken im Weg der Versteigerung, von Todes wegen, durch Ersetzung oder durch Bauen auf fremden Grund

1. Abschnitt

Zwangsversteigerung

Verfahren bei Zuschlagserteilung

§ 33

(1) Das Exekutionsgericht hat den Zuschlag unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass dieser erst wirksam wird:

1. wenn der Rechtserwerb keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf

a) mit der Ausstellung einer Bestätigung, Bescheinigung oder sonstigen Urkunde durch die dafür zuständige Behörde, aus der sich das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes von der Anwendung der Bestimmungen des 1. Hauptstückes ergibt, wenn das Vorliegen eines solchen Ausnahmetatbestandes nicht bereits offenkundig ist oder nicht sogleich vom Meistbietenden durch die Vorlage der entsprechenden Bestätigung, Bescheinigung oder Urkunde nachgewiesen wird. Als solche Bestätigungen, Bescheinigungen oder Urkunden kommen in Betracht:

– in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken:

- eine Bescheinigung gemäß § 2 Abs 3 oder § 7 Abs 2 Z 5, 6, 8, 9 oder 11;
- eine vor nicht mehr als 12 Monaten abgegebene Erklärung des Rechtserwerbers über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 7 Abs 2 Z 1;
- eine ausdrückliche Bestätigung gemäß § 7 Abs 2 Z 2 oder 10;
- ein Bescheid im Sinn des § 7 Abs 2 Z 3; oder
- eine Bestätigung eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen oder des Vermessungsamtes über die Geringwertigkeit von Trennstücken (§ 7 Abs 2 Z 5);

– in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit Baugrundstücken:

- eine Selbsterklärung im Sinn des § 14 Abs 4, oder
- eine Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1;

– in Bezug auf die Beschränkungen des Grundverkehrs mit Ausländern:

- eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 21 Abs 3;
- eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 22 Abs 2;
- eine Bestätigung eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen oder des Vermessungsamtes über die Geringfügigkeit von Trennstücken (§ 24 Abs 2 Z 10);
- eine vor nicht mehr als zwölf Monaten abgegebene Erklärung des Rechtserwerbers gemäß den §§ 21 Abs 2 oder 22 Abs 3 oder über das Vorliegen einer der Voraussetzungen gemäß § 24 Abs 2 Z 1 bis 4;

b) mit der Ausstellung einer Bestätigung gemäß § 28 Abs 3, oder

2. mit der Erteilung der erforderlichen Zustimmung zum Rechtserwerb durch die zuständige Grundverkehrsbehörde oder eine an ihre Stelle tretende verwaltungsgerichtliche Entscheidung.

(2) Der Meistbietende ist vom Exekutionsgericht aufzufordern:

1. innerhalb einer Frist von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung vorzulegen:

- a) eine Bestätigung, Bescheinigung oder sonstige Urkunde gemäß Abs 1 Z 1 lit a,
- b) eine Bestätigung gemäß § 28 Abs 3, oder

2. innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Zustimmung zum Rechtserwerb bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde zu beantragen.

(3) Der Beschluss über die Erteilung des Zuschlags ist für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren, wenn dem Exekutionsgericht

1. innerhalb einer Frist von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß Abs 2 Z 1 lit a oder b erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden;

2. der Bescheid über die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung vorgelegt wird; oder

3. nicht innerhalb von vier Monaten ab Einlangen des Antrags auf Erteilung der Zustimmung bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde ein Bescheid vorgelegt wird, mit dem der Antrag zurück- oder abgewiesen worden ist.

(4) Die zuständige Grundverkehrsbehörde hat dem Exekutionsgericht das Einlangen eines Antrags auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung unverzüglich mitzuteilen. Die Grundverkehrsbehörde hat einen nach Ablauf der vom Exekutionsgericht gemäß Abs 2 Z 2 festgesetzten Frist bei ihr gestellten Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zurückzuweisen. Nach Ablauf von vier Monaten ab Einlangen des Antrags ist eine Zurück- oder Abweisung des Antrags auf Erteilung der Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde nicht mehr zulässig.

(5) Das Exekutionsgericht hat auf Antrag eine erneute Versteigerung anzuberaumen, wenn

1. dem Exekutionsgericht nicht innerhalb von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß Abs 2 Z 1 lit a oder b erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden;
2. nicht innerhalb der gemäß Abs 2 Z 2 festgesetzten Frist ein Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gestellt wird; oder
3. dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten ab Einlangen des Antrags auf Erteilung der Zustimmung bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde ein Bescheid zukommt, mit dem der Antrag abgewiesen worden ist, und dieser Bescheid rechtskräftig wird.

Erneute Versteigerung

§ 34

(1) Zwischen der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins und der Versteigerung müssen mindestens sechs Monate liegen.

(2) Bei der erneuten Versteigerung richtet sich das geringste Angebot stets nach § 151 Abs 1 EO, soweit nicht Abs 6 anzuwenden ist.

(3) Beim erneuten Versteigerungstermin dürfen als Bieter nur Personen zugelassen werden,

1. deren Rechtserwerb offenkundig keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf;
2. die dem Exekutionsgericht vorlegen:
 - a) eine Bestätigung, Bescheinigung oder sonstige Urkunde der dafür zuständigen Behörde, aus der sich das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes von der Anwendung der Bestimmungen des 1. Hauptstückes ergibt, wenn das Vorliegen eines solchen Ausnahmetatbestands nicht bereits offenkundig ist (§ 33 Abs 1 Z 1 lit a); oder
 - b) eine Selbsterklärung im Sinn des § 14 Abs 4, oder
 - c) eine Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1;
 - d) eine Bestätigung gemäß § 28 Abs 3; oder
 - e) einen rechtskräftigen Bescheid der zuständigen Grundverkehrsbehörde oder eine an ihre Stelle tretende verwaltungsgerichtliche Entscheidung über die Zustimmung zu ihrem Rechtserwerb.

(4) Ein Antrag auf grundverkehrsbehördliche Zustimmung zum beabsichtigten Erwerb im Weg der Versteigerung ist innerhalb von vier Wochen nach der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins einzubringen. Die zuständige Grundverkehrsbehörde hat über diese Anträge ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber innerhalb von acht Wochen nach ihrem Einlangen zu entscheiden. Über Beschwerden gegen solche Bescheide hat das Landesverwaltungsgericht ebenfalls innerhalb von acht Wochen zu entscheiden.

(5) Wenn beim erneuten Versteigerungstermin keine Bieter auftreten oder keine gültigen Angebote abgegeben werden, hat das Exekutionsgericht den Beschluss über die Erteilung des Zuschlages an den Meistbietenden des ersten Versteigerungstermins für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren und die Grundverkehrsbehörde davon zu verständigen.

(6) Wird eine erneute Versteigerung erforderlich, weil der Meistbietende der ersten Versteigerung

1. dem Exekutionsgericht nicht innerhalb von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß § 33 Abs 2 Z 1 lit a oder b erforderlichen Unterlagen vorgelegt hat, oder
 2. nicht innerhalb der gemäß § 33 Abs 2 Z 2 festgesetzten Frist einen Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gestellt hat,
- sind die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Wiederversteigerung anzuwenden.

Verfahren bei Überboten

§ 35

(1) Vor der Verständigung des Erstehers von einem Überbot hat das Exekutionsgericht den Überbieter aufzufordern,

1. wenn der Rechtserwerb keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf, innerhalb einer Frist von vier Monaten ab der Zustellung der Aufforderung vorzulegen:
 - a) eine Bestätigung, Bescheinigung oder sonstige Urkunde durch die dafür zuständige Behörde, aus der sich das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes von der Anwendung der Bestimmungen des 1. Hauptstückes ergibt, wenn das Vorliegen eines solchen Ausnahmetatbestands nicht bereits offenkundig ist oder nicht sogleich vom Meistbietenden durch die Vorlage der entsprechenden Bestätigung, Bescheinigung oder Urkunde nachgewiesen wird (§ 33 Abs 1 Z 1 lit a), oder
 - b) eine Selbsterklärung im Sinn des § 14 Abs 4, oder
 - c) eine Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1;
 - d) eine Bestätigung gemäß § 28 Abs 3, oder
2. innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Zustimmung zum Rechtserwerb bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde zu beantragen.

- (2) Das Exekutionsgericht hat das Überbot dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen, wenn diesem
1. innerhalb einer Frist von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß Abs 1 Z 1 erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden;
 2. der Bescheid über die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung vorgelegt wird; oder
 3. nicht innerhalb von vier Monaten ab Einlangen des Antrags auf Erteilung der Zustimmung bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde ein Bescheid vorgelegt wird, mit dem der Antrag zurück- oder abgewiesen worden ist.

(3) Die zuständige Grundverkehrsbehörde hat dem Exekutionsgericht das Einlangen eines Antrags auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung unverzüglich mitzuteilen. Die Grundverkehrsbehörde hat einen nach Ablauf der vom Exekutionsgericht gemäß Abs 1 Z 2 festgesetzten Frist bei ihr gestellten Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zurückzuweisen. Nach Ablauf von vier Monaten ab Einlangen des Antrags ist eine Zurück- oder Abweisung des Antrags auf Erteilung der Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde nicht mehr zulässig.

- (4) Das Exekutionsgericht hat das Überbot zurückzuweisen, wenn
1. dem Exekutionsgericht nicht innerhalb von vier Monaten ab Zustellung der Aufforderung die gemäß Abs 1 Z 1 erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden;
 2. nicht innerhalb der gemäß Abs 1 Z 2 festgesetzten Frist ein Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gestellt wird; oder
 3. dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten ab Einlangen des Antrags auf Erteilung der Zustimmung bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde ein Bescheid zukommt, mit dem der Antrag abgewiesen worden ist, und dieser Bescheid rechtskräftig wird.

Befugnisse und Entscheidungen der zuständigen Grundverkehrsbehörde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

§ 36

(1) Die zuständige Grundverkehrsbehörde ist berechtigt, zum Zweck des Mitbietens bei der Versteigerung geeignete Interessenten ausfindig zu machen.

(2) Für die Entscheidung der zuständigen Grundverkehrsbehörde über einen Antrag auf Zustimmung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gelten die Vorschriften für den rechtsgeschäftlichen Erwerb mit Ausnahme der §§ 9 Z 9, des § 26 Z 5 und 6 und des § 32.

2. Abschnitt

Freiwillige Feilbietung

§ 37

Die §§ 33 bis 36 sind auf die freiwillige Feilbietung eines Grundstücks und die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft (§§ 352 ff EO) entsprechend anzuwenden.

3. Abschnitt

Erwerb von Todes wegen

Zustimmungsbedürftiger Rechtserwerb, Voraussetzungen für die Zustimmung, Behörden

§ 38

(1) Rechtserwerbe von Todes wegen durch andere als die im Abs 3 angeführten Personen bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung, wenn sie folgende Rechte an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück zum Gegenstand haben oder der Rechtserwerber ein nicht gleichgestellter Ausländer ist:

1. die Übertragung des Eigentums;
2. die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes gemäß § 509 ABGB oder des Gebrauchsrechtes gemäß § 504 ABGB;
3. die Einräumung oder Übertragung des Baurechtes.

Hinsichtlich der Gleichstellung mit Inländern ist § 22 sinngemäß anzuwenden.

(2) Auf den Erwerb von Rechten gemäß Abs 1 Z 1 bis 3 von Todes wegen in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden (§ 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009) und Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten (§ 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009) durch andere als die im Abs 3 angeführten Personen sind die Bestimmungen §§ 12 bis 19 sinngemäß anzuwenden.

(3) Keiner Zustimmung bedarf der Rechtserwerb von Todes wegen durch folgende Personen:

1. Ehegatten oder eingetragene Partner;
2. Kinder und deren Nachkommen;
3. Eltern und deren Nachkommen;
4. Großeltern und deren Nachkommen;
5. Urgroßeltern;
6. Stief-, Wahl- und Pflegekinder und deren Nachkommen;
7. Ehegatten oder eingetragene Partner von Personen gemäß Z 2 bis Z 6;
8. Miteigentümer am Grundstück; oder
9. bei Erbhöfen Anerben nach dem Anerbengesetz.

(4) Die gemäß Abs 1 erforderliche Zustimmung ist zu erteilen, wenn

1. die letztwillige Zuwendung nicht zu dem Zweck erfolgt ist, um die Zustimmungsvoraussetzungen für den Erwerb durch Rechtsgeschäft unter Lebenden zu umgehen, und
2. im Fall des Erwerbs von Rechten an einem Baugrundstück
 - a) eine Selbsterklärung im Sinn des § 14 Abs 4, oder
 - b) eine Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1 vorgelegt wird.

(5) Schenkungen auf den Todesfall, die an andere als die im Abs 3 Z 1 bis 5 angeführten Personen erfolgen, sind als unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte zu behandeln. Die Frist bis zur Aufnahme einer Nutzung beginnt, wenn nicht ein früherer Zeitpunkt vereinbart ist, mit dem Tod des Geschenkgebers. Bis dahin ist eine andere als die in der Erklärung angegebene Nutzung durch den Beschenkten unzulässig.

(6) Die Vollziehung der Bestimmungen dieses Abschnitts obliegt, soweit darin nicht besondere Zuständigkeiten begründet werden,

1. der Grundverkehrskommission (§ 46) im Fall des Erwerbs von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch Inländer, gleichgestellte Ausländer oder nicht-gleichgestellte Ausländer (§ 21);
2. der/dem Grundverkehrsbeauftragten (§ 45) in allen anderen Fällen.

Sonderbestimmungen für nicht von § 38 Abs 3 erfasste Personen

§ 39

Für Personen, die Rechte gemäß § 38 Abs 1 von Todes wegen als Erben oder Vermächtnisnehmer erwerben und nicht dem Kreis der in § 38 Abs 3 angeführten Personen angehören, gelten die §§ 40 bis 42. Die Bestimmungen für den Erwerb des Eigentums gelten für den Erwerb des Fruchtnießungsrechtes, des Gebrauchsrechtes oder des Baurechtes sinngemäß.

Pflicht zur Antragstellung an das Grundbuchsgericht

§ 40

(1) Wer, soweit er nicht zum Kreis der in § 38 Abs 3 genannten Personen gehört, nach der auf den Erbfall anzuwendenden Rechtsordnung ein Recht gemäß § 38 Abs 1 außerbücherlich, zB durch Einantwortungsbeschluss gemäß § 178 Außerstreitgesetz, oder einen Anspruch auf die Übertragung oder Einräumung eines solchen Rechtes nachweislich, zB auf Grund eines Beschlusses gemäß § 182 Abs 3 Außerstreitgesetz, erwirbt, hat binnen eines Jahres ab Rechtswirksamkeit des außerbücherlichen Erwerbs oder des Nachweises über den Erwerb des Anspruches auf die Übertragung oder Einräumung,

1. die Verbücherung unter Vorlage des Bescheides über die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung gemäß § 38 Abs 4 oder, wenn eine solche nicht erforderlich ist, unter Vorlage einer Selbsterklärung im Sinn des § 14 Abs 4 oder einer Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1 bei dem zuständigen Grundbuchsgericht zu beantragen, oder
2. das Recht, sofern dies seiner Natur nach möglich ist, einem anderen nach Möglichkeit so rechtzeitig durch Rechtsgeschäft unter Lebenden zu überlassen, dass der andere seinerseits noch innerhalb der Jahresfrist die Verbücherung beantragen kann.

(2) Der rechtsgeschäftliche Erwerber gemäß Abs 1 Z 2 hat die Verbücherung des erworbenen Rechts unter Vorlage der für den rechtsgeschäftlichen Erwerb erforderlichen Unterlagen (§ 50 Abs 1 oder 2) innerhalb der Jahresfrist gemäß Abs 1 zu beantragen.

(3) Ist ein Jahr nach Rechtswirksamkeit des außerbücherlichen Erwerbs oder des Nachweises über den Erwerb des Anspruches auf die Übertragung gemäß Abs 1 vor der zuständigen (Grundverkehrs-) Behörde oder einem Verwaltungsgericht

1. ein Verfahren gemäß Abs 1 Z 1 über einen Antrag zur Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung oder
2. ein Verfahren über die Erklärung gemäß § 19 Z 1 oder
3. ein Verfahren über einen Antrag zur Erlangung der für die Verbücherung des rechtsgeschäftlichen Erwerbs gemäß Abs 2 erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Zustimmung, Bescheinigung oder Bestätigung

noch anhängig, so endet die Frist für den Antrag auf Verbücherung gemäß Abs 1 Z 1 oder Abs 2 nicht vor Ablauf eines Monats ab dem rechtskräftigen Abschluss dieses Verfahrens.

Bestellung eines Kurators bei Erwerben von Todes wegen ohne inländisches Verlassenschaftsverfahren

§ 41

Erlangt ein Bezirksgericht davon Kenntnis, dass an einer in seinem Sprengel gelegenen Liegenschaft von einer nicht zum Kreis der in § 38 Abs 3 angeführten Person von Todes wegen ein Recht gemäß § 38 Abs 1 außerbücherlich oder ein Anspruch auf die Übertragung oder Einräumung eines solchen Rechtes erworben wurde, ohne dass ein Verlassenschaftsverfahren vor einem inländischen Gericht stattgefunden hat, hat es einen Rechtsanwalt oder Notar als Kurator zu bestellen, welcher in sinngemäßer Anwendung von § 182 Außerstreitgesetz die geeigneten Anträge beim Grundbuchsgericht einzubringen hat. Die Kosten des Kurators sind vom Gericht zu bestimmen und – unbeschadet eines allfälligen Ersatzanspruchs – vom Vertretenen zu tragen.

Vorgehen im Fall der Säumigkeit bei der Antragstellung

§ 42

(1) Wurde binnen eines Jahres ab Rechtswirksamkeit des außerbücherlichen Erwerbs bzw des Nachweises über den Erwerb des Anspruches auf die Übertragung keine Verbücherung gemäß § 40 Abs 1 oder 2 beantragt, so hat der Gerichtskommissär oder der gemäß § 41 bestellte Kurator die Anträge für die nach diesem Gesetz erforderliche Zustimmung, Bescheinigung oder Bestätigung zu stellen und/oder die dafür erforderlichen Erklärungen einschließlich der Nutzungserklärung gemäß § 15 Z 4 abzugeben; sofern dies nicht möglich ist, hat er die/den Grundverkehrsbeauftragte(n) von der Säumigkeit zu verständigen.

(2) Ist bei Einlangen der Verständigung gemäß Abs 1 letzter Halbsatz ein Verfahren gemäß § 40 Abs 3 nicht anhängig, ist das Grundstück auf Antrag der/des Grundverkehrsbeauftragten namens des Landes Salzburg unter sinngemäßer Anwendung des § 352 EO zu versteigern.

(3) Wenn der Gerichtskommissär oder der gemäß § 41 bestellte Kurator ein Verfahren gemäß Abs 1 anhängig macht oder wenn ein solches Verfahren bereits anhängig ist, ist dessen rechtskräftiger Abschluss abzuwarten.

(4) Endet das Verfahren gemäß Abs 3 mit der rechtskräftigen Erteilung der Zustimmung gemäß § 38 Abs 4 oder, wenn eine solche nicht erforderlich ist, mit einer Selbsterklärung im Sinn des § 14 Abs 4 oder einer Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1, so hat der Gerichtskommissär oder der Kurator die Verbücherung des außerbücherlichen Erwerbs oder des Rechtes, auf dessen Übertragung von Todes wegen ein Anspruch erworben wurde, zu bewirken.

(5) Endet das Verfahren gemäß Abs 3 mit der rechtskräftigen Versagung der Zustimmung gemäß § 38 Abs 4 oder, wenn eine solche nicht erforderlich ist, mit der rechtskräftigen Verweigerung einer Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1, so hat der Gerichtskommissär oder der Kurator die/den Grundverkehrsbeauftragte(n) zu verständigen. Auf Antrag der/des Grundverkehrsbeauftragten ist das Grundstück namens des Landes Salzburg in sinngemäßer Anwendung des § 352 EO zu versteigern.

(6) Ein gemäß Abs 2 oder 5 durchzuführendes Versteigerungsverfahren ist auf Antrag dessen, der zu Antragstellung gemäß § 40 Abs 1 oder 2 verpflichtet ist, nach Bezahlung der aufgelaufenen Exekutionskosten einzustellen (§ 39 EO), wenn die Verbücherung gemäß § 40 Abs 1 oder 2 mittlerweile beantragt wurde.

4. Abschnitt

Ersitzung und Eigentumserwerb durch Bauen auf fremdem Grund

§ 43

(1) Der Rechtserwerb durch Ersitzung und der Eigentumserwerb durch Bauen auf fremdem Grund (§ 418 ABGB) ist der zuständigen Grundverkehrsbehörde anzuzeigen (§ 48 Abs 1).

(2) Einer Anzeige sind anzuschließen:

1. die zur Beurteilung, ob ein originärer Eigentumserwerb tatsächlich stattgefunden hat, erforderlichen Angaben;
2. die zum Nachweis der Richtigkeit der Angaben gemäß Z 1 erforderlichen Unterlagen oder Bescheinigungsmittel;
3. eine Nutzungserklärung gemäß § 16 oder § 17 oder § 28 Abs 1.

(3) Die zuständige Grundverkehrsbehörde hat eine Bescheinigung darüber auszustellen, dass ein originärer Eigentumserwerb nicht in der erweislichen Absicht der Umgehung der Bestimmungen des 1. Hauptstücks dieses Gesetzes vorgetäuscht wurde. Andernfalls hat die zuständige Grundverkehrsbehörde die Ausstellung einer Bescheinigung mit Bescheid zu versagen.

5. Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen für den Rechtserwerb an Grundstücken im Weg der Versteigerung, von Todes wegen, durch Ersitzung oder durch Bauen auf fremden Grund

Ausstellung von Bestätigungen und Bescheinigungen

§ 44

(1) Auf die Ausstellung einer Bestätigung gemäß § 28 Abs 3 ist diese Bestimmung sinngemäß mit der Maßgabe anzuwenden, dass an die Stelle der dort vorgesehenen Anzeige des Rechtsgeschäfts tritt:

1. die Anzeige einer Aufforderung des Exekutionsgerichts gemäß § 33 Abs 2 Z 1 oder § 35 Abs 1 Z 1;
2. eine Erklärung, als Bieter an einer erneuten Versteigerung gemäß § 34 teilnehmen zu wollen;
3. die Anzeige eines Rechtserwerbs im Rahmen einer freiwilligen Feilbietung gemäß § 37; oder
4. die Anzeige eines Rechtserwerbs durch Ersitzung oder eines Eigentumserwerbs durch Bauen auf fremdem Grund gemäß § 43.

(2) Auf die Abgabe einer Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1 sind die §§ 14 bis 17 sinngemäß mit der Maßgabe anzuwenden, dass an die Stelle der dort vorgesehenen Anzeige des Rechtsgeschäfts tritt:

1. die Anzeige einer Aufforderung des Exekutionsgerichts gemäß § 33 Abs 2 Z 1 oder § 35 Abs 1 Z 1;
2. eine Erklärung, als Bieter an einer erneuten Versteigerung gemäß § 34 teilnehmen zu wollen;
3. die Anzeige eines Rechtserwerbs im Rahmen einer freiwilligen Feilbietung gemäß § 37;
4. die Anzeige eines Rechtserwerbs von Todes wegen gemäß § 38; oder

5. die Anzeige eines Rechtserwerbs durch Ersitzung oder eines Eigentumserwerbs durch Bauen auf fremdem Grund gemäß § 43.

3. Hauptstück

Behörden und Verfahren

Grundverkehrsbeauftragte/Grundverkehrsbeauftragter

§ 45

- (1) (Verfassungsbestimmung) Die Landesregierung hat als weisungsfreie Organe zu bestellen:
 1. eine rechtskundige Bedienstete oder einen rechtskundigen Bediensteten des Landes zur bzw zum Grundverkehrsbeauftragten und
 2. eine ebenso qualifizierte Person als deren (dessen) Stellvertretung sowie nach Maßgabe des Geschäftsanfalls allfällige weitere qualifizierte Personen.
- (2) Die Funktionsperiode der gemäß Abs 1 bestellten Personen beträgt zwölf Jahre. Die gemäß Abs 1 bestellten Personen bleiben auch nach Ablauf ihrer Funktionsperiode bis zur Bestellung einer (eines) neuen Grundverkehrsbeauftragten bzw deren (dessen) Stellvertreter im Amt. Im Fall der vorzeitigen Erledigung der Funktion hat die Landesregierung nach Maßgabe des Abs 1 unverzüglich geeignete Personen nachzubestellen; die Funktionsperiode der nachbestellten Personen beträgt zwölf Jahre.
- (3) Die gemäß Abs 1 bestellten Personen sind bei der Besorgung der ihnen gemäß diesem Gesetz zukommenden Aufgaben an keine Weisungen gebunden. Die Landesregierung hat das Recht, sich über alle Gegenstände ihrer Geschäftsführung zu unterrichten.
- (4) Die Geschäfte und Kanzleiarbeiten der/des Grundverkehrsbeauftragten sind im Amt der Salzburger Landesregierung zu führen.
- (5) Eine gemäß Abs 1 bestellte Person ist von der Landesregierung ihres Amtes zu entheben
 1. bei Verzicht auf die Ausübung der Funktion;
 2. bei Verlust der gesundheitlichen Eignung zur Ausübung der Funktion; sowie
 3. bei grober Verletzung oder Vernachlässigung der mit der Funktion verbundenen Pflichten.

Grundverkehrskommission

§ 46

- (1) (Verfassungsbestimmung) Die Grundverkehrskommission besteht als weisungsfreies Organ aus vier Mitgliedern, und zwar:
 1. als Vorsitzende oder Vorsitzenden: Die/der Grundverkehrsbeauftragte (§ 45) oder deren/dessen gemäß § 45 Abs 1 Z 2 bestellte(n) Vertreter(in) oder einer sonstigen, ebenso qualifizierten Person und
 2. drei beisitzenden Mitgliedern, und zwar:
 - a) eine Vertreterin oder ein Vertreter der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg mit spezifischen land- oder forstwirtschaftlichen Kenntnissen und
 - b) eine oder ein land- und forstwirtschaftlicher Amtssachverständige(r) sowie
 - c) eine Vertreterin oder ein Vertreter der Bezirksbauernkammer jenes Bezirkes, in welchem die Mehrheit der Fläche(n) liegt, die den Gegenstand des Rechtsgeschäfts bilden.
- (2) Die oder der Grundverkehrsbeauftragte hat zu bestellen:
 1. eine(n) oder mehrere qualifizierte Personen (§ 46 Abs 1 Z 1) und
 2. nach Einholung eines Vorschlages der Kammer für Land- und Forstwirtschaft für Salzburg die beisitzenden Mitglieder (§ 46 Abs 1 Z 2) sowie für den Fall einer Verhinderung jeweils eine Vertretung (Ersatzmitglieder).

Die oder der Grundverkehrsbeauftragte hat die Kammer für Land- und Forstwirtschaft zur Erstattung von Vorschlägen aufzufordern; wird ein solcher nicht innerhalb von zwei Monaten erstattet, kann die Bestellung ohne Vorliegen eines solchen erfolgen.
- (3) Die Funktionsperiode der gemäß Abs 2 bestellten Personen beträgt zwölf Jahre. Die gemäß Abs 2 bestellten Personen bleiben auch nach Ablauf ihrer Funktionsperiode bis zur Neubestellung von Personen gemäß Abs 2 im Amt. Im Fall einer vorzeitigen Erledigung einer Funktion hat die oder der Grundverkehrsbeauftragte nach Maßgabe der Abs 1 und 2 geeignete Personen nachzubestellen; die Funktionsperiode der nachbestellten Person beträgt den Rest der Funktionsperiode der Vorgängerin oder des Vorgängers.

(4) Die beisitzenden Mitglieder und Ersatzmitglieder haben bei Antritt ihres Amtes in die Hand der oder des Vorsitzenden das Gelöbnis strengster Unparteilichkeit und gewissenhafter Erfüllung der mit dem Amt verbundenen Pflichten abzulegen. Darüber ist eine Niederschrift aufzunehmen.

(5) Die Mitglieder der Grundverkehrskommission sind in Ausübung ihrer Funktion an keine Weisungen gebunden.

(6) Die Grundverkehrskommission wird von der oder dem Vorsitzenden nach Bedarf, wenigstens aber vierteljährlich einberufen; die Einberufung hat mindestens eine Woche vor dem Verhandlungstag tunlichst unter Angabe der Verhandlungsgegenstände zu erfolgen. Die Kommission ist beschlussfähig, wenn die oder der Vorsitzende (Stellvertreter) und mindestens zwei beisitzende Mitglieder anwesend sind. Die Grundverkehrskommission entscheidet mit Stimmenmehrheit. Stimmenthaltung ist nicht zulässig. Die oder der Vorsitzende (Stellvertreter) stimmt mit; bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme der oder des Vorsitzenden.

(7) An der Beratungen der Grundverkehrskommission kann einer Vertreterin oder ein Vertreter der jeweiligen Gemeinde, in welcher die Mehrheit der Flächen liegt, die den Gegenstand des Rechtsgeschäfts bilden, beratend teilnehmen.

(8) Die Geschäfte und Kanzleiarbeiten der Grundverkehrskommission sind im Amt der Salzburger Landesregierung zu führen.

(9) Die Landesregierung ist berechtigt, sich über alle Gegenstände der Geschäftsführung der Grundverkehrskommission zu unterrichten.

(10) Die Entschädigung für die Teilnahme an den Sitzungen der Kommission richtet sich nach dem Kollegialorgane-Sitzungsentuschädigungsgesetz.

(11) Eine gemäß Abs 2 bestellte Person ist von der oder dem Grundverkehrsbeauftragten ihres Amtes zu entheben

1. bei Verzicht auf die Ausübung der Funktion;
2. bei Verlust der gesundheitlichen Eignung zur Ausübung der Funktion;
3. bei grober Verletzung oder Vernachlässigung der mit der Funktion verbundenen Pflichten; oder
4. bei Ausscheiden aus der betreffenden Funktion in der Interessenvertretung oder Beendigung des Dienstverhältnisses zur entsendenden Organisation.

Kommission für die Erteilung von Ausnahmen („Ausnahmenkommission“)

§ 47

(1) (Verfassungsbestimmung) Die Ausnahmenkommission besteht als weisungsfreies Organ aus vier Mitgliedern, und zwar:

1. als Vorsitzender oder Vorsitzendem: Der/dem Grundverkehrsbeauftragten(m) (§ 45) oder deren/dessen gemäß § 45 Abs 1 Z 2 bestellten(m) Vertreter(in) oder einer sonstigen, ebenso qualifizierten Person und
2. drei beisitzenden Mitgliedern, und zwar:
 - a) einer Vertreterin oder einem Vertreter der Wirtschaftskammer Salzburg,
 - b) einer Vertreterin oder einem Vertreter der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg sowie
 - c) einer oder einem raumordnungsfachlichen Sachverständigen.

(2) Die oder der Grundverkehrsbeauftragte hat zu bestellen:

1. eine oder mehrere qualifizierte Person(en) (§ 47 Abs 1 Z 1) und
2. nach Einholung eines Vorschlages der Wirtschaftskammer Salzburg und der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg die von diesen jeweils zu entsendenden beisitzenden Mitglieder (§ 47 Abs 1 Z 2) sowie für den Fall einer Verhinderung jeweils eine Vertretung (Ersatzmitglieder).

Die oder der Grundverkehrsbeauftragte hat die jeweilige Interessensvertretung zur Erstattung von Vorschlägen aufzufordern; wird ein solcher nicht innerhalb von zwei Monaten erstattet, kann die Bestellung ohne Vorliegen eines solchen erfolgen.

(3) Im Übrigen ist § 46 Abs 3 bis 11 auf die Ausnahmenkommission sinngemäß anzuwenden.

Verfahrensvorschriften

§ 48

(1) Der Rechtserwerber hat den Antrag auf Zustimmung zum Rechtserwerb oder die Anzeige eines Rechtsgeschäfts innerhalb von längstens drei Monaten nach Abschluss des Rechtsgeschäftes, rechtskräftiger Einantwortung, Ausstellung der Amtsbestätigung gemäß § 178 des Außerstreitgesetzes oder ab Kenntnis der Vollendung der Tatbestandsvoraussetzungen, die nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Rechts zu einem originären Eigentumserwerb durch Ersitzung oder durch Bauen auf fremdem Grund führen (§ 43), bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde einzubringen. Diese Frist verlängert sich auf sechs Monate, wenn um die Ausstellung einer im § 50 Abs 1 Z 2 genannten Bescheinigung angesucht und diese bisher nicht ausgestellt worden ist. Sie kann, wenn vor ihrem Ablauf unter Vorlage des Vertrages angesucht worden ist, aus berücksichtigungswürdigen Gründen bis zu insgesamt einem Jahr verlängert werden.

(2) Dem Antrag auf Zustimmung zum Rechtserwerb bzw der Anzeige sind anzuschließen:

1. die Erklärung über die künftige Nutzung des Gegenstandes,
2. eine planliche Darstellung über die Lage des Grundstückes,
3. eine summarische Bewertung des Gegenstands oder der Gegenstände des Rechtsgeschäfts nach den Kategorien „land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke“ und „land- oder forstwirtschaftliche Wohn- oder Wirtschaftsgebäude, ortsfeste Betriebseinrichtungen, Manipulations- oder Lagerflächen und Austragshäuser“ sowie
4. eine Erklärung darüber, ob das Grundstück von einem Zusammenlegungs- oder Flurbereinigerungsverfahren erfasst war oder nicht.

Auf Verlangen der zuständigen Grundverkehrsbehörde sind weitere zur Entscheidung erforderliche Unterlagen (zB Grundbuchsauszug) nachzureichen. Schriftliche Unterlagen, die nicht in deutscher Sprache verfasst sind, sind mit einer beglaubigten deutschen Übersetzung vorzulegen.

(3) Parteien im Verfahren sind die im Vertrag genannten Parteien bzw der Rechtserwerber bei Rechtserwerb im Weg der Versteigerung, von Todes wegen, Ersitzung oder durch Bauen auf fremdem Grund.

(4) Die auf Vorschlag der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg bestellten beisitzenden Mitglieder der Grundverkehrskommission (§ 46 Abs 2 Z 2) können, wenn sie im Hinblick auf die gemäß § 8 zu wahren Interessen Bedenken gegen die Richtigkeit eines auf Zustimmung lautenden Beschlusses haben, vom Vorsitzenden verlangen, dass er die Angelegenheit der Landesregierung unter Angabe der Bedenken vorlegt und die Parteien davon verständigt. Ein solches Verlangen ist nur zulässig, wenn das betreffende beisitzende Mitglied gegen die Zustimmung gestimmt hat und das Verlangen noch in der gleichen Sitzung unter Angabe der Bedenken gegen die Richtigkeit des Beschlusses stellt; sind zumindest zwei auf Vorschlag der Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Salzburg bestellte beisitzende Mitglieder anwesend, muss das Verlangen von allen anwesenden beisitzenden Mitgliedern gemeinsam gestellt werden. Ebenso hat die/die Vorsitzende oder ihre/sein(e) Vertreter(in) die Vorlage von Amts wegen anzuordnen, wenn sie/er selbst Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit eines solchen Beschlusses hegt. Die Vorlage bewirkt, dass der gefasste Beschluss außer Kraft tritt und die Grundverkehrskommission nach Vorliegen der Stellungnahme der Landesregierung mit der Angelegenheit nochmals zu befassen ist.

(5) In Verfahren betreffend die Zustimmung zu Rechtserwerben durch Ausländer hat die zuständige Grundverkehrsbehörde vor ihrer Entscheidung der Landespolizeidirektion für das Bundesland Salzburg vom Rechtserwerb in Kenntnis zu setzen und Gelegenheit zur Äußerung dazu zu geben.

(6) Die Bescheide der Grundverkehrskommission und der Ausnahmekommission werden von der/dem Vorsitzenden bzw deren/dessen Stellvertreter(in) unter Berufung auf den Beschluss der Kommission ausgefertigt. Sofern es sich nur um das Verfahren betreffende Anordnungen (§ 63 Abs 2 AVG) handelt, werden diese von der/dem Vorsitzenden der Kommission selbstständig getroffen.

(7) Die Verweigerung einer Bescheinigung oder die Versagung einer Bestätigung nach diesem Gesetz hat mit Bescheid zu erfolgen.

(8) Ist der Vertrag über ein zustimmungsbedürftiges oder anzeigepflichtiges Rechtsgeschäft von einer anderen Person als dem Rechtserwerber verfasst worden, hat diese den Vertrag innerhalb der Frist gemäß Abs 1 der zuständigen Grundverkehrsbehörde zu übermitteln, wenn sie nicht selbst die Antragstellung oder Anzeige gemäß Abs 1 vornimmt.

(9) Über Beschwerden gegen Bescheide gemäß den §§ 58 und 59 hat das Landesverwaltungsgericht innerhalb von drei Monaten zu entscheiden.

Zustellung durch Übersendung

§ 49

An Rechtserwerber und Beteiligte eines Verfahrens, die über keine inländische Abgabestelle verfügen und die keinen inländischen Zustellbevollmächtigten haben, kann

1. die Zustellung ohne Zustellnachweis durch die Übersendung der Dokumente an eine der Behörde bekannte Zustelladresse erfolgen. Ein übersandtes Dokument gilt zwei Wochen nach Übergabe an den Zustelldienst als zugestellt; oder
2. die Zustellung durch Kundmachung an der Amtstafel der Behörde erfolgen, wenn der Behörde eine Zustelladresse nicht bekannt ist. Die Zustellung gilt als bewirkt, wenn seit der Kundmachung an der Amtstafel der Behörde zwei Wochen verstrichen sind.

4. Hauptstück

Zivilrechtliche Vorschriften, Grundbuchsvorschriften

Zulässigkeit der grundbücherlichen Durchführung

§ 50

(1) Rechte an Grundstücken dürfen im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch beigegeben sind:

1. ein rechtskräftiger Bescheid der zuständigen Grundverkehrsbehörde oder eine verwaltungsgerichtliche Entscheidung über die erfolgte Zustimmung; oder
2. ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Urkunde, aus dem bzw der sich ergibt, dass der Rechtserwerb keiner Zustimmung bedarf; als solche kommen insbesondere in Betracht:
 - a) in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken:
 - eine Bescheinigung gemäß § 2 Abs 3, oder § 7 Abs 2 Z 5, 6, 8, 9 oder 11;
 - eine ausdrückliche Bestätigung gemäß § 7 Abs 2 Z 2 oder 10;
 - ein Bescheid im Sinn des § 7 Abs 2 Z 3; oder
 - eine Bestätigung eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen oder des Vermessungsamtes über die Geringwertigkeit von Trennstücken (§ 7 Abs 2 Z 5);
 - b) in Bezug auf die Beschränkungen des Grundverkehrs mit Ausländern:
 - eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 21 Abs 3;
 - eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 22 Abs 2;
 - eine Bestätigung eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen oder des Vermessungsamtes über die Geringfügigkeit von Trennstücken (§ 24 Abs 2 Z 10); oder
 - eine Bestätigung der Grundverkehrsbehörde gemäß § 28 Abs 3; oder
3. eine vor nicht mehr als zwölf Monaten abgegebene Erklärung
 - a) in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken:
 - eine Erklärung der Vertragsparteien über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 7 Abs 2 Z 1 oder 2;
 - b) in Bezug auf die Beschränkungen des Grundverkehrs mit Ausländern:
 - die Erklärung des Rechtserwerbers gemäß § 21 Abs 2;
 - die Erklärung des Rechtserwerbers gemäß § 22 Abs 3; oder
 - die Erklärung der Vertragsparteien über das Vorliegen einer der Voraussetzungen gemäß § 24 Abs 2 Z 1 bis 4.

(2) Bedarf der Rechtserwerb keiner Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde, dürfen Rechte an Grundstücken unbeschadet des Abs 1 Z 2 und 3 nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch beigegeben ist:

1. eine Bescheinigung gemäß § 12 Abs 2,
2. eine Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4,
3. eine Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1, oder
4. im Fall der Anwendbarkeit des § 43 eine Bescheinigung gemäß § 43 Abs 3.

(3) Weiters dürfen Rechte an Grundstücken im Grundbuch eingetragen werden, wenn der Verbücherung zugrunde liegt:

1. ein rechtskräftiger Zuschlag, ein rechtskräftiger Beschluss über die Annahme eines Überbots oder ein rechtskräftiger Beschluss über die Genehmigung einer Übernahme;
2. ein Einantwortungsbeschluss, ein Beschluss nach § 182 Abs 3 des Außerstreitgesetzes oder ein sonstiger Nachweis über die Rechtsnachfolge von Todes wegen, in dem festgehalten ist, dass der Erbe bzw der Vermächtnisnehmer zum Kreis der im § 38 Abs 3 Z 1 bis 7 angeführten Personen gehört; oder
3. ein rechtskräftiger Bescheid der Agrarbehörde.

(4) Die Beschränkungen der Abs 1, 2 und 3 gelten nicht für die Eintragung von Pfandrechten.

(5) Die Abs 1 bis 4 sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Urkundenhinterlegungsgesetzes auf durch Urkundenhinterlegung erfolgende Rechtserwerbe (zB an Superädifikaten gemäß § 435 ABGB) sinngemäß anzuwenden.

(6) Das Grundbuchgericht hat die zuständige Grundverkehrsbehörde von Eintragungen im Grundbuch auf Grund einer Selbsterklärung gemäß oder im Sinn des § 14 Abs 4 oder auf Grund einer Erklärung gemäß den §§ 21 Abs 2 und 22 Abs 3 zu verständigen.

Unzulässigkeit der grundbücherlichen Durchführung, rückwirkende Rechtsunwirksamkeit von Rechtsgeschäften

§ 51

(1) Solange die erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung nicht erteilt ist, eine erforderliche Bestätigung gemäß § 28 Abs 3 ausgestellt ist, eine erforderliche Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4 oder eine erforderliche Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1 nicht vorliegt, darf das zugrunde liegende Rechtsgeschäft nicht durchgeführt werden; insbesondere ist die grundbücherliche Eintragung des erworbenen Rechts nicht zulässig. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden.

(2) Das Rechtsgeschäft wird rückwirkend unwirksam, wenn

1. die erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung oder die Ausstellung einer erforderlichen Bestätigung gemäß § 28 Abs 3 versagt oder die Abgabe der erforderlichen Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1 verweigert wird, oder
2. die Grundverkehrsbehörde davon Kenntnis erlangt hat, dass ein Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung nicht gestellt, eine Anzeige gemäß § 28 Abs 3 nicht erstattet, eine Selbsterklärung gemäß § 14 Abs 4 oder eine Nutzungserklärung gemäß § 16 oder 17 nicht abgegeben wurde, und dem Rechtserwerber mit Bescheid eine angemessene Frist zur Nachholung des Antrages, der Anzeige oder der Nutzungserklärung gesetzt hat, mit ungenutztem Verstreichen dieser Frist.

(3) Abs 2 gilt auch für Bestandsverhältnisse, die einer Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedürfen oder anzuzeigen sind, weil sie über eine bestimmte Zeitdauer aufrecht erhalten werden.

Rückabwicklung

§ 52

(1) Wird ein Rechtsgeschäft, das die Übertragung des Eigentums zum Gegenstand hat,

1. wegen der Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung,
2. wegen der Versagung der erforderlichen Bestätigung gemäß § 28 Abs 3,
3. wegen der Verweigerung der Abgabe einer Erklärung der/des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 19 Z 1, oder
4. auf Grund des fruchtlosen Ablaufs einer Nachfrist gemäß § 51 Abs 2 Z 2

rückwirkend rechtsunwirksam (§ 51 Abs 1 Z 1), kann der Veräußerer die Rückabwicklung dem Erwerber gegenüber verweigern, wenn er weder wusste noch wissen musste, dass das Rechtsgeschäft einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung, einer Erklärung gemäß § 19 Z 1 oder einer Bestätigung gemäß § 28 Abs 3 bedurfte oder dass die Voraussetzungen für die grundverkehrsbehördliche Zustimmung, für die Abgabe einer Erklärung gemäß § 19 Z 1 oder einer Bestätigung gemäß § 28 Abs 3 nicht vorlagen.

(2) Bei Rückabwicklung des Rechtsgeschäftes kann der Veräußerer die Löschung solcher inzwischen eingetragener Rechte verlangen, die nicht im guten Glauben an die Wirksamkeit der gemäß § 62 Abs 4 zu löschenden Eintragung, besonders nach einer Anmerkung gemäß § 62 Abs 2, erworben worden sind.

(3) Wird die Einverleibung eines Erwerbers gemäß § 62 Abs 4 gelöscht und erklärt der Veräußerer, die Rückabwicklung zu verweigern, ist das Grundstück auf Antrag des Veräußerers oder des Erwerbers vom Gericht in sinngemäßer Anwendung der §§ 352 ff EO zu versteigern. War die Weigerung des Veräußerers nach Abs 1 berechtigt, erfolgt die Versteigerung auf Rechnung des Erwerbers.

5. Hauptstück

Überwachung und Sanktionen

Zuständigkeit

§ 53

(1) Die Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes sowie der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen, Bescheide, Bescheinigungen und Anordnungen obliegt der/dem Grundverkehrsbeauftragten.

(2) Die/der Grundverkehrsbeauftragte kann, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit, Kostenersparnis oder einer effizienten Rechtsdurchsetzung gelegen ist, im Einzelfall die nach dem Ort des Einschreitens örtlich zuständige Bezirksverwaltungsbehörde mit der Durchführung von Überwachungen gemäß Abs 1 betrauen und ermächtigen, allfällig erforderliche Maßnahmen gemäß § 55 an ihrer/seiner Stelle anzuordnen oder durchführen zu lassen.

(3) Die/der Grundverkehrsbeauftragte und im Fall des Abs 2 die Bezirksverwaltungsbehörden können zur Durchführung der Überwachung gemäß Abs 1 auch besondere Überwachungsorgane (§ 54) heranziehen.

Besondere Überwachungsorgane

§ 54

(1) Die Landesregierung kann natürliche Personen sowie juristische Personen des öffentlichen oder privaten Rechts zur Unterstützung der/des Grundverkehrsbeauftragten sowie zur Unterstützung einzelner oder aller Bezirksverwaltungsbehörden bei der Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes mit Bescheid zu Überwachungsorganen bestellen bzw als solche anerkennen.

(2) Zu Überwachungsorganen können natürliche Personen nur bestellt werden, wenn diese

1. eigenberechtigt sind,
2. am Ergebnis der von ihnen getroffenen Maßnahmen kein persönliches Interesse haben,
3. die erforderliche Vertrauenswürdigkeit, Objektivität und Unparteilichkeit besitzen.

(3) Als Überwachungsorgane können juristische Personen nur anerkannt werden, wenn diese über eine geeignete personelle, administrative und technische Ausstattung verfügen und durch innerorganisatorische Maßnahmen die Einhaltung der im Abs 2 Z 2 bis 3 enthaltenen Voraussetzungen gewährleistet ist.

(4) Die Überwachungsorgane sind an die Weisungen der/des Grundverkehrsbeauftragten und der Bezirksverwaltungsbehörden, für welche diese tätig werden, gebunden.

(5) Die Bestellung bzw Anerkennung zum bzw als Überwachungsorgan ist aufzuheben, wenn

1. eine der Voraussetzungen dafür nachträglich weggefallen ist;
2. Weisungen nicht befolgt oder die Schranken der eingeräumten Befugnisse überschritten worden sind; oder
3. sonstige Umstände vorliegen, die eine ordnungsgemäße Besorgung der übertragenen Aufgaben in Zweifel ziehen können.

(6) Die Landesregierung hat im Internet auf der Homepage der/des Grundverkehrsbeauftragten ein aktuelles Verzeichnis der bestellten bzw anerkannten Überwachungsorgane zu veröffentlichen.

Befugnisse und Pflichten der Organe im Rahmen der Überwachung

§ 55

(1) Die/der Grundverkehrsbeauftragte, die besonderen Überwachungsorgane sowie die Organe der Bezirksverwaltungsbehörden sind jederzeit und unangekündigt berechtigt, zum Zweck der Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes, der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen, Bescheide und Bescheinigungen und der ordnungsgemäßen Durchführung behördlich angeordneter Maßnahmen

1. zu angemessener Tageszeit oder während der Betriebszeiten Grundstücke, Baulichkeiten und Transportmittel zu betreten;

2. alle erforderlichen Auskünfte zu verlangen;
3. in alle erforderlichen Unterlagen wie Bescheide und Bescheinigungen, Geschäftsaufzeichnungen, Liefer- und Transportscheine, Rechnungen, Werbematerialien und Aufzeichnungen Einsicht zu nehmen und davon auch außerhalb ihres Aufbewahrungsortes Auswertungen herzustellen und Auszüge, Abschriften oder Kopien anzufertigen;
4. Datenbanken, Speichermedien und Programme zu öffnen und davon Auswertungen, Auszüge oder Kopien herzustellen oder herstellen zu lassen;
5. Datenträger (Platinen, Festplatten etc) zu entfernen und davon auch außerhalb ihres Aufbewahrungsortes Auswertungen, Auszüge oder Kopien herzustellen oder herstellen zu lassen.

Die Befugnisse gemäß Z 1 bis 5 dürfen nur im jeweils unbedingt notwendigen Umfang und nur auf die gelindeste Art und Weise ausgeübt werden.

(2) Die Ausübung der Befugnisse gemäß Abs 1 kann auch mit Zwang durchgesetzt werden, wenn ihre Duldung verweigert wird.

(3) Die Organe gemäß Abs 1 haben

1. jede Amtshandlung zu dokumentieren und im Fall der Feststellung von Mängeln, die zu weiteren behördlichen Maßnahmen Anlass geben könnten, sowie auf Verlangen der überprüften Person eine Niederschrift anzufertigen und je eine Ausfertigung davon der überprüften Person oder einer von ihr beauftragten Person auszuhändigen;
2. Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse, die ihnen anvertraut oder zugänglich werden, sowie den Inhalt von Daten, die nicht gemäß § 65 verarbeitet werden dürfen, auch nach dem Erlöschen ihrer Funktion geheim zu halten.

Pflichten der Rechtserwerber im Rahmen der Überwachung

§ 56

Ein Rechtserwerber oder eine von diesem beauftragte Person ist für die Dauer einer gesetzlichen oder bescheidmäßig festgelegten Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder solange eine Bindung an eine vom Rechtserwerber abgegebene Nutzungserklärung besteht, verpflichtet, der/dem Grundverkehrsbeauftragten, besonderen Überwachungsorganen sowie den Organen der Bezirksverwaltungsbehörden

1. zu angemessener Tageszeit oder während der Betriebszeiten das jederzeitige Betreten von Grundstücken, Baulichkeiten und Transportmitteln zum Zweck der Überwachung sowie zur Durchführung von Erhebungen und Feststellungen zu ermöglichen;
2. alle erforderlichen Auskünfte wahrheitsgemäß zu erteilen;
3. alle erforderlichen Unterlagen wie Bescheide und Bescheinigungen, Geschäftsaufzeichnungen, Liefer- und Transportscheine, Rechnungen, Werbematerialien und Aufzeichnungen vorzulegen und die Herstellung von Auswertungen oder die Anfertigung von Auszügen, Abschriften oder Kopien auch außerhalb ihres Aufbewahrungsortes zu dulden;
4. alle erforderlichen Gegenstände, insbesondere Zählvorrichtungen für den Verbrauch von Wasser und Energie, zugänglich zu machen;
5. einen unverschlüsselten Zugang zu Datenbanken und Speichermedien zu gewähren und davon die Herstellung von Auswertungen, Auszügen oder Kopien auch außerhalb ihres Aufbewahrungsortes zu dulden;
7. Datenträger (Platinen, Festplatten etc) auszuhändigen und davon die Herstellung von Auswertungen, Auszügen oder Kopien auch außerhalb ihres Aufbewahrungsortes zu dulden;
8. jede sonstige Unterstützung zu gewähren, im Besonderen dafür zu sorgen, dass eine anwesende Person sämtlichen Verpflichtungen im Rahmen einer Überprüfung nachkommt.

Mitwirkung der Erbringer von Versorgungsleistungen

§ 57

Ist auf Grund bestimmter Tatsachen anzunehmen, dass die Nutzung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes oder eines Baugrundstückes einer gesetzlich oder bescheidmäßig festgelegten Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder einer Nutzungserklärung widerspricht, haben die Versorgungs- oder Entsorgungsunternehmen, die Erbringer von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten auf Anfrage der/des Grundverkehrsbeauftragten oder der Bezirksverwaltungsbehörde die zur Beurteilung der Nutzung erforderlichen Auskünfte zu erteilen und/oder die erforderlichen Daten zu übermitteln.

Auftrag zur Herstellung des einer Bewirtschaftungspflicht oder Nutzungserklärung entsprechenden Zustands – Gerichtliche Versteigerung eines Grundstücks oder Rechts**§ 58**

(1) Ist es als erwiesen anzunehmen, dass die Nutzung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks, eines Baugrundstücks oder eines Rechts einer gesetzlich oder bescheidmäßig festgelegten Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder einer Nutzungserklärung widerspricht, hat die/der Grundverkehrsbeauftragte unbeschadet der sonst dieser/diesem eingeräumten Befugnisse den Inhaber des der Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder der Nutzungserklärung zu Grunde liegenden Rechts aufzufordern, innerhalb einer von der/dem Grundverkehrsbeauftragten festzusetzenden angemessenen Frist den der Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder Nutzungserklärung entsprechenden Zustand herzustellen.

(2) Wird einem Auftrag gemäß Abs 1 innerhalb der festgesetzten Frist nicht entsprochen, hat die/der Grundverkehrsbehörde dies mit Bescheid festzustellen und zugleich auszusprechen, dass sie/er berechtigt ist, namens des Landes Salzburg die gerichtliche Versteigerung des Grundstücks oder Rechts zu betreiben.

(3) Nach dem Eintritt der Rechtskraft einer Feststellung gemäß Abs 2 ist das Grundstück oder das Recht auf Antrag des/der Grundverkehrsbeauftragten namens des Landes Salzburg in sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen über die Zwangsversteigerung von Liegenschaften gemäß den §§ 133 ff EO oder über die Exekution von anderen Vermögensrechten gemäß den §§ 326 ff EO mit folgenden Abweichungen zu versteigern:

1. Ein auf dem Gegenstand der Versteigerung lastendes Veräußerungsverbot steht der Bewilligung der Versteigerung nicht entgegen.
2. Vom Bieten im eigenen und im fremden Namen sowie durch Vertreter sind ausgeschlossen
 - a) nahe Angehörige des Verpflichteten (§ 14 Abs 2 Z 1),
 - b) juristische Personen, auf welche der Verpflichtete einen beherrschenden Einfluss ausübt sowie
 - c) juristische Personen, die auf eine verpflichtete juristische Person einen beherrschenden Einfluss ausüben.
3. Die §§ 33 bis 36 sind anzuwenden.

Ein beherrschender Einfluss ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn im Fall der lit b die verpflichtete natürliche oder juristische Person oder im Fall der lit c die beherrschende juristische Person die Mehrheit des gezeichneten Kapitals besitzt, über die Mehrheit der mit den Anteilen verbundenen Stimmrechte verfügt oder mehr als die Hälfte der Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans bestellen kann.

(4) Die Versteigerung erfolgt

1. bei Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken bis zu dem gemäß § 6 ermittelten Wert abzüglich zehn Prozent auf Rechnung des Rechtsinhabers,
2. bei Rechten an Baugrundstücken bis zum Verkehrswert abzüglich zehn Prozent auf Rechnung des Verpflichteten.

Ein jeweils darüber hinausgehender Erlös verfällt zugunsten des Landes Salzburg und ist für Zwecke einer aktiven Bodenpolitik zu verwenden.

(5) Die/der Grundverkehrsbeauftragte kann einmalig vom Antrag auf Versteigerung auf Antrag des Verpflichteten vorläufig oder endgültig absehen, wenn der Verlust des Grundstücks oder des Rechts für diesen auf Grund von Umständen, die ohne sein Verschulden eingetreten sind, eine unbillige Härte bedeuten würde. Nach Ablauf einer allenfalls festgelegten Frist hat die/der Grundverkehrsbeauftragte erneut zu prüfen, ob der Aufforderung gemäß Abs 1 entsprochen wurde.

Auftrag zur Auflassung der Nutzung**§ 59**

Die/der Grundverkehrsbeauftragte kann dem Eigentümer eines Grundstücks oder Superädifikats, dem Fruchtnießungsberechtigten, dem Inhaber eines Baurechts sowie den Parteien eines Rechtsgeschäfts auftragen, die Benutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder eines Teiles davon aufzulassen, solange die erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung nicht erteilt ist, die erforderliche Bestätigung der Anzeige (§ 28 Abs 3) nicht vorliegt oder eine Nutzung sonst den Bestimmungen dieses Gesetzes widerspricht.

Schein- und Umgehungsgeschäfte

§ 60

(1) Schein- und Umgehungsgeschäfte sind nach ihrem wahren Inhalt und/oder dem beabsichtigten Rechtsgeschäft zu beurteilen und unterliegen dementsprechend den Bestimmungen dieses Gesetzes.

(2) Die zuständige Grundverkehrsbehörde kann von Amts wegen die Feststellung treffen, ob ein in ihre Zuständigkeit fallendes Rechtsgeschäft der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf oder anzeigepflichtig ist. Darüber hinaus kann die/der Grundverkehrsbeauftragte bei der Grundverkehrskommission die Feststellung darüber beantragen, ob ein in deren Zuständigkeit fallendes Rechtsgeschäft der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf oder anzeigepflichtig ist.

Klage auf Feststellung der Nichtigkeit

§ 61

(1) Die Landesregierung kann bei dem nach § 81 der Jurisdiktionsnorm zuständigen Gericht Klage auf Feststellung erheben, dass ein Rechtsgeschäft nichtig ist, vor allem, weil es ein Schein- oder Umgehungsgeschäft ist. Die Klage ist nach Ablauf von zehn Jahren nach Eintragung des Rechtsgeschäftes im Grundbuch nicht mehr zulässig. Die Erhebung der Klage ist auf Antrag im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat zur Folge, dass die gerichtliche Entscheidung über die Nichtigkeit auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit erlangt, die erst nach dem Zeitpunkt, zu dem der Antrag auf Anmerkung beim Grundbuchgericht eingelangt ist, bürgerliche Rechte erlangt haben.

(2) Wird der Klage stattgegeben, hat das Grundbuchgericht nach Eintritt der Rechtskraft des stattgebenden Urteils eine bereits vorgenommene Eintragung des Rechtserwerbs zu löschen und den früheren Grundbuchstand wiederherzustellen. § 51 ist anzuwenden.

Nachträgliches Prüfungsverfahren

§ 62

(1) Ist anzunehmen, dass für einen grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlt oder eine zugrunde liegende Bescheinigung unrichtig war, hat die/der Grundverkehrsbeauftragte ein diesbezügliches Prüfungsverfahren durch Bescheid einzuleiten. Gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerden haben keine aufschiebende Wirkung.

(2) Auf Antrag der/des Grundverkehrsbeauftragten ist der Bescheid gemäß Abs 1 im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat zur Folge, dass eine nachträgliche Entscheidung über die Zustimmung zu einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit erlangt, die erst nach dem Zeitpunkt, zu dem der Antrag auf Anmerkung beim Grundbuchgericht eingelangt ist, bürgerliche Rechte erlangt haben.

(3) Stellt die/der Grundverkehrsbeauftragte fest, dass für einen grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlt, hat der Erwerber innerhalb von vier Wochen nach Rechtskraft des Bescheides die Zustimmung bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde zu beantragen.

(4) Wird einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die Zustimmung rechtskräftig versagt, hat das Grundbuchgericht die Eintragung auf Antrag der zuständigen Grundverkehrsbehörde zu löschen. Die Eintragung ist auch zu löschen, wenn ein Bescheid gemäß Abs 3 vorliegt und nicht innerhalb von vier Wochen ab Rechtskraft des Bescheides die grundverkehrsbehördliche Zustimmung beantragt worden ist.

(5) Wird dem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die Zustimmung rechtskräftig erteilt oder wird ein gemäß Abs 1 eingeleitetes Prüfungsverfahren eingestellt, hat die Grundverkehrsbehörde dies dem Grundbuchgericht unverzüglich mitzuteilen. Das Gericht hat sodann die Anmerkung nach Abs 2 von Amts wegen zu löschen.

Strafbestimmungen, Widmung von Geldstrafen

§ 63

(1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer

1. ein Recht, dessen Erwerb einer grundverkehrsbehördlichen Zustimmung, einer grundverkehrsbehördlichen Bestätigung oder Erklärung der zuständigen Grundverkehrsbehörde bedarf oder dessen Erwerb anzuzeigen ist, nutzt oder nutzen lässt, obwohl dafür eine grundverkehrsbehördliche Zustimmung oder eine an ihre Stelle tretende verwaltungsgerichtliche Entscheidung, eine Bestätigung oder Erklärung der zuständigen Grundverkehrsbehörde nicht vorliegt oder einer Anzeigepflicht nicht oder nicht vollständig nachgekommen wurde;

2. bei der Nutzung eines Rechts Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen, unter denen die Zustimmung zu einem Rechtserwerb erteilt wurde, missachtet oder deren Missachtung duldet;
 3. einer gesetzlich festgelegten Bewirtschaftungs- oder Nutzungsverpflichtung oder einer abgegebenen Nutzungserklärung zuwider handelt oder deren Zuwiderhandeln zulässt oder duldet, es sei denn, die aus der Nutzungsverpflichtung oder Nutzungserklärung erfließenden Verpflichtungen wurden übererfüllt, ohne dass auch sonst ein Zuwiderhandeln dagegen vorliegt;
 4. gegenüber den nach diesem Gesetz zuständigen Behörden oder Stellen, einem Verwaltungsgericht oder einem ordentlichen Gericht unwahre oder unvollständige Erklärungen abgibt oder unwahre oder unvollständige Angaben macht;
 5. es unterlässt, fristgerecht einen Antrag auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zum Rechtserwerb zu stellen oder das Rechtsgeschäft der zuständigen Grundverkehrsbehörde anzuzeigen;
 6. als Adressat eines behördlichen Auftrags gemäß § 30 Abs 2 oder 3 diesem zuwiderhandelt;
 7. es unterlässt, im Rahmen des § 56 an der Überwachung mitzuwirken;
 8. einem Auftrag gemäß § 59 zuwiderhandelt;
 9. den sonstigen Bestimmungen dieses Gesetzes oder den in Verordnungen oder Bescheiden auf Grund dieses Gesetzes enthaltenen Geboten oder Verboten zuwiderhandelt.
- (2) Verwaltungsübertretungen gemäß Abs 1 sind von der/dem Grundverkehrsbeauftragten unbeschadet sonstiger Folgen zu bestrafen:
1. mit einer Geldstrafe von mindestens 10.000 € und höchstens 50.000 € und für den Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe von einer Woche bis zu fünf Wochen:
in den Fällen des Abs 1 Z 1 bis 6 und 8, wenn diese Übertretungen vorsätzlich begangen werden;
 2. mit einer Geldstrafe bis zu 10.000 € und für den Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu einer Woche:
 - a) in den Fällen des Abs 1 Z 1 bis 6 und 8, wenn diese fahrlässig begangen werden, sowie
 - b) in den Fällen des Abs 1 Z 7 und 9.
- (3) Auch der Versuch ist strafbar.
- (4) § 33a VStG findet in den Fällen des Abs 2 Z 1 keine Anwendung.
- (5) Als Ort der Übertretung gilt in den Fällen des Abs 1 Z 1, 2 und 3 der Ort, an dem sich das betreffende Grundstück befindet.
- (6) Geldstrafen fließen dem Land Salzburg zu und sind für Zwecke einer aktiven Bodenpolitik zu verwenden.

Besondere Fälle der Verantwortlichkeit – Verbandsverantwortlichkeit

§ 64

- (1) Im Sinn der nachfolgenden Bestimmungen gilt als:
1. Verband: eine juristische Person oder eingetragene Personengesellschaft;
 2. Entscheidungsträger:
 - a) wer als Geschäftsführer, Vorstandsmitglied oder Prokurist oder auf Grund organschaftlicher oder rechtsgeschäftlicher Vertretungsmacht in vergleichbarer Weise dazu befugt ist, den Verband nach außen zu vertreten,
 - b) Mitglied des Aufsichtsrates oder des Verwaltungsrates oder wer sonst Kontrollbefugnisse in leitender Stellung ausübt, oder
 - c) sonst maßgeblichen Einfluss auf die Geschäftsführung des Verbandes ausübt;
 3. Mitarbeiter: eine Person, die
 - a) auf Grund eines Arbeits-, Lehr- oder anderen Ausbildungsverhältnisses,
 - b) auf Grund eines dem Heimarbeitsgesetz 1960 unterliegenden oder eines arbeitnehmerähnlichen Verhältnisses,
 - c) als überlassene Arbeitskraft (§ 3 Abs 4 des Arbeitskräfteüberlassungsgesetzes – AÜG) oder
 - d) auf Grund eines Dienst- oder sonst eines besonderen öffentlich-rechtlichen Rechtsverhältnisses
Arbeitsleistungen für den Verband erbringt.
 4. Übertretungen: Verwaltungsübertretungen gemäß § 63 Abs 1,
 - a) die zu Gunsten des Verbandes begangen wurden oder

b) durch die Pflichten verletzt worden sind, die den Verband treffen.

(2) Ein Verband ist verantwortlich:

1. für Übertretungen eines Entscheidungsträgers, wenn der Entscheidungsträger als solcher die Tat rechtswidrig und schuldhaft begangen hat, sowie
2. für rechtswidrig und schuldhaft begangene Übertretungen von Mitarbeitern, wenn deren Begehung dadurch ermöglicht oder wesentlich erleichtert wurde, dass Entscheidungsträger die nach den Umständen gebotene und zumutbare Sorgfalt außer Acht gelassen haben, insbesondere indem sie wesentliche technische, organisatorische oder personelle Maßnahmen zur Verhinderung solcher Taten unterlassen haben.

Die Verantwortlichkeit eines Verbandes für eine Übertretung und die Strafbarkeit von Entscheidungsträgern oder Mitarbeitern wegen derselben Übertretung schließen einander nicht aus.

(3) Ist ein Verband für eine Übertretung verantwortlich, so ist über ihn eine Geldstrafe in der im § 63 Abs 2 festgelegten Höhe zu verhängen; eine Ersatzfreiheitsstrafe ist nicht zu verhängen.

(4) Werden die Rechte und Verbindlichkeiten eines Verbandes im Weg der Gesamtrechtsnachfolge auf einen anderen Verband übertragen, so treffen die im Abs 3 vorgesehenen Rechtsfolgen den Rechtsnachfolger. Über den Rechtsvorgänger verhängte Rechtsfolgen wirken auch für den Rechtsnachfolger. Der Gesamtrechtsnachfolge ist Einzelrechtsnachfolge gleichzuhalten, wenn im Wesentlichen dieselben Eigentumsverhältnisse am Verband bestehen und der Betrieb oder die Tätigkeit im Wesentlichen fortgeführt wird. Besteht mehr als ein Rechtsnachfolger, so kann eine über den Rechtsvorgänger verhängte Geldstrafe gegen jeden Rechtsnachfolger vollstreckt werden. Wurde dem Rechtsvorgänger wirksam zugestellt, so gelten diese Zustellungen auch gegenüber dem Rechtsnachfolger als bewirkt.

(5) Auf das Verfahren zur Geltendmachung der Verbandsverantwortlichkeit sind die Bestimmungen des Verwaltungsstrafgesetzes 1991 anzuwenden, soweit diese nicht ausschließlich auf natürliche Personen anwendbar sind und sich aus den folgenden Bestimmungen nichts Anderes ergibt:

1. Zustellungen an den belangten Verband sind an ein Mitglied des zu dessen Vertretung nach außen berufenen Organs vorzunehmen. Stehen sämtliche Mitglieder des zur Vertretung nach außen befugten Organs selbst im Verdacht, die Übertretung begangen zu haben, so hat die Behörde von Amts wegen einen Zustellungsbevollmächtigten (§ 9 Zustellgesetz) zu bestellen. Die Bestellung des Zustellungsbevollmächtigten endet mit dem Einschreiten eines Vertreters des Verbandes der Behörde gegenüber.
2. Parteien im Verfahren sind der belangte Verband sowie die der Übertretung verdächtige natürliche Person.
3. § 33a VStG ist in den Fällen des § 63 Abs 2 Z 1 nicht anzuwenden.
4. Als Ort der Übertretung gilt in den Fällen des § 63 Abs 1 Z 1, 2 und 3 der Ort, an dem sich das betreffende Grundstück befindet.
5. Geldstrafen fließen dem Land Salzburg zu und sind für Zwecke einer aktiven Bodenpolitik zu verwenden.

6. Hauptstück

Schlussbestimmungen

Verarbeitung personenbezogener Daten

§ 65

(1) Die nach diesem Gesetz zuständigen Behörden sind ermächtigt, die zur Vollziehung der Aufgaben nach dem jeweiligen Abschnitt erforderlichen personenbezogenen Daten automationsunterstützt zu verarbeiten.

(2) In den Angelegenheiten des Abs 1 dürfen von den zuständigen Behörden insbesondere folgende Daten verarbeitet werden:

1. Identifikationsdaten, Adressdaten, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit von
 - a) natürlichen Personen und
 - b) Vertretern bei juristischen Personen und Personengesellschaften;
2. personenbezogene Daten des Rechtserwerbs;
3. personenbezogene Daten des lokalen und des zentralen Melderegisters, Daten aus dem Zentralen Staatsbürgerschaftsregister, des Firmenbuchs und des Grundbuchs einschließlich deren Urkun-

densammlungen, und des Vereinsregisters sowie aus entsprechenden öffentlichen Registern anderer Staaten;

4. personenbezogene Daten bezüglich Willenserklärungen und Rechtsakte betreffend die Ausübung von Gestaltungsrechten oder bezüglich Rechtsakte, mit denen der Gegenstand des Rechtserwerbs einer Privatstiftung, einer öffentlichen Stiftung, einem Verein oder vergleichbaren Einrichtung gewidmet wird;
5. grundstücks- und gebäudebezogene Daten einschließlich planliche Darstellungen und einschließlich der Verwendung von Mitteln der Wohnbauförderung für den Gegenstand des Rechtserwerbs;
6. nutzungsbezogene Daten insbesondere Energieverbrauchs- und Energieerzeugungsdaten, Daten von Versorgungs- oder Entsorgungsunternehmen, Erbringern von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten.

(3) Für Zwecke der Vollziehung dieses Gesetzes verarbeitete personenbezogene Daten gelten im Sinn des Art 23 Abs 1 lit e Datenschutz-Grundverordnung als im allgemeinen öffentlichen Interesse verarbeitet. Hinsichtlich der Verarbeitung dieser Daten besteht keine Informationspflicht gemäß Art 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung, kein Recht auf Einschränkung der Verarbeitung gemäß Art 18 Datenschutz-Grundverordnung sowie kein Widerspruchsrecht gemäß Art 21 Datenschutz-Grundverordnung. Darüber sind die Betroffenen in geeigneter Weise zu informieren.

(4) Soweit die Verarbeitung personenbezogener Daten zu statistischen Zwecken erfolgt, kommen der betroffenen Person die Rechte gemäß den Art 15, 16, 18 und 21 Datenschutz-Grundverordnung nicht zu.

(5) Die personenbezogenen Daten sind nach Beendigung des jeweiligen Geschäftsfalles unbefristet aufzubewahren, soweit dies zur Rechtsverfolgung erforderlich ist. Ist eine unbefristete Aufbewahrung nicht erforderlich, eine getrennte Löschung einzelner personenbezogener Daten aber aus verwaltungsökonomischen Gründen nicht möglich oder mit den Dokumentationszwecken unvereinbar, so ist an geeigneter Stelle ein ergänzender Vermerk aufzunehmen.

Verarbeitung in gemeinsamer Verantwortung

§ 66

Die Landesregierung, die/der Grundverkehrsbeauftragte, der Bürgermeister und die Bezirksverwaltungsbehörde sind im Rahmen der Vollziehung dieses Gesetzes unter Beachtung der Verarbeitungszwecke gemäß § 65 Abs 1 ermächtigt, personenbezogene Daten gemäß Art 4 Z 1 der Datenschutz-Grundverordnung als gemeinsam Verantwortliche gemäß Art 4 Z 7 iVm Art 26 Abs 1 Datenschutz-Grundverordnung zu verarbeiten. Sie haben gemeinsam organisatorische Vorkehrungen und geeignete Datensicherungsmaßnahmen im Sinn der Art 24 und 32 Datenschutz-Grundverordnung zu treffen. Die Verantwortung für den Datenschutz durch Technikgestaltung und durch datenschutzfreundliche Voreinstellungen gemäß Art 25 Datenschutz-Grundverordnung in Form von geeigneten technischen Maßnahmen trifft die Landesregierung.

Verordnungen der Landesregierung

§ 67

Die Landesregierung kann, soweit es

- zur Erreichung der Ziele dieses Gesetzes oder
- zur Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes, der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen, Bescheide, Bescheinigungen und Anordnungen erforderlich oder
- im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit und Einfachheit der nach diesem Gesetz durchzuführenden Verfahren, vor allem im Hinblick auf die Möglichkeiten des elektronischen Verkehrs und der elektronischen Datenverarbeitung gelegen ist, oder
- im Interesse der Nachvollziehbarkeit von einzelnen Verfahrensschritten

nähere Bestimmungen durch Verordnung erlassen. Diese können betreffen:

1. die äußere Form, die Inhalte und die grafische Gestaltung von Erklärungen, Unterlagen, Dokumenten oder planlichen Darstellungen, die Art der Einbringung (elektronisch oder konventionell) und im Fall einer elektronischen Einbringung die dafür und die für eine vollelektronische Abwicklung der Verfahren erforderlichen technischen Festlegungen (Dateiarten, Dateiformate, zulässige Datenmenge, Verschlüsselungen, Verbote von ausführbaren Dateien, Makros oder aktiven Inhalten);
2. die Festlegung von Unterlagen, die der zuständigen Grundverkehrsbehörde zum Nachweis von rechtserheblichen Tatsachen vorzulegen sind;

3. Form und Inhalte von Bekanntmachungen oder Kundmachungen zur Ausübung eines Eintrittsrechts (§ 32), die Einsichtnahme in die Unterlagen etwa im Weg eines elektronischen Rechtsverkehrs sowie Kriterien zur Festlegung der Tageszeitungen gemäß § 32 Z 2, wie etwa deren regionale oder landesweite Reichweite oder Auflagenhöhe;
4. die Festlegung eines Überwachungsplans; im Überwachungsplan können festgelegt werden:
 - a) regionale, sachliche und/oder zeitliche Merkmale von Nutzungen, die verstärkt zu überwachen sind,
 - b) zeitliche Intervalle der Überwachung,
 - c) der Umfang der Überwachung (Stichprobenkontrollen, lückenlose Überwachung oder eine bestimmte Quote von überwachungspflichtigen Nutzungen),
 - d) die Tiefe einer Überwachung, und
 - e) Kriterien für die Erforderlichkeit und die Tiefe von Nachkontrollen bei festgestellten Missständen;
5. die äußere Form und die Inhalte der Dokumentation von einzelnen Verfahrensschritten sowie von Entscheidungsgrundlagen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht.

Besondere Ermächtigung der Landesregierung aus Anlass von Epidemien, außergewöhnlichen Ereignissen oder krisenhaften Entwicklungen

§ 68

(1) Die Landesregierung kann für zeitlich begrenzte Zeiträume, in denen Epidemien, außergewöhnliche Ereignisse oder krisenhafte Entwicklungen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von Behörden und/oder Gerichten oder auf die Kommunikation zwischen Dritten und Gerichten und/oder Behörden sowie zwischen Behörden und/oder Gerichten untereinander nach sich ziehen, mit Verordnung abweichende Regelungen von den Bestimmungen dieses Gesetzes erlassen. Diese können betreffen:

1. das Aussetzen von Fristenläufen;
2. die Verlängerung von Fristen;
3. Kundmachungsvorschriften; oder
4. die Eröffnung der Möglichkeit von Beschlussfassungen im Umlaufweg oder in einer Video- oder Telefonkonferenz.

(2) Verordnungen gemäß Abs 1 können, sofern eine Kundmachung im Landesgesetzblatt nicht rasch genug möglich ist, durch Veröffentlichung auf der Internetseite der/des Grundverkehrsbeauftragten kundgemacht werden und treten gemäß § 6 Abs 2 Landes-Verlautbarungsgesetz mit dem Zeitpunkt der Kundmachung in Kraft.

Bericht der Landesregierung zur Lage des Grundverkehrs in Salzburg

§ 69

Die Landesregierung hat dem Landtag bis zum 31. Mai eines jeden Jahres einen Bericht über die Lage des Grundverkehrs im Land Salzburg für das vorangegangene Jahr zu erstatten. Im Besonderen hat der Bericht Aussagen zu folgenden Bereichen zu enthalten:

1. zur allgemeinen Entwicklung des Grundverkehrs im Land Salzburg,
2. zu den Fallzahlen und zur Personalausstattung der jeweils zuständigen Grundverkehrsbehörden, sowie
3. zu Verbesserungsmöglichkeiten beim Vollzug dieses Gesetzes.

Bei Bedarf ist im Bericht auch auf einzelne, etwa im Hinblick auf das Transaktionsvolumen oder das vom Rechtserwerber geplante Vorhaben hervorsteckende Fälle in anonymisierter Form einzugehen.

Verweisungen

§ 70

Die in diesem Gesetz enthaltenen Verweisungen auf Bundesgesetze und Verordnungen gelten, soweit nicht ausdrücklich anderes bestimmt wird, als Verweisungen auf die letztzitierte Fassung:

1. Aktiengesetz (AktG), BGBl Nr 98/1965; Gesetz BGBl I Nr 86/2021;
2. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB), JGS Nr 946/1811; Gesetz BGBl I Nr 175/2021;
3. Anerbengesetz, BGBl Nr 106/1958; Gesetz BGBl I Nr 38/2019;
4. Arbeitskräfteüberlassungsgesetz (AÜG), BGBl Nr 196/1988; Gesetz BGBl I Nr 111/2022;
5. Außerstreitgesetz (AußStrG), BGBl I Nr 111/2003; Gesetz BGBl I Nr 38/2019;
6. Baurechtsgesetz (BauRG), RGBI Nr 86/1912; Gesetz BGBl I Nr 30/2012;

7. Exekutionsordnung (EO), RGBI Nr 79/1896; Gesetz BGBl I Nr 61/2022;
8. Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994), BGBl Nr 194/1994; Gesetz BGBl I Nr 65/2020;
9. Heimarbeitsgesetz 1960, BGBl Nr 105/1961; Gesetz BGBl I Nr 61/2018;
10. Jurisdiktionsnorm (JN), RGBI Nr 111/1895; Gesetz BGBl I Nr 61/2022;
11. Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl Nr 3/1930; Gesetz BGBl I Nr 190/2013;
12. Meldegesetz 1991 (MeldeG), BGBl Nr 9/1992; Gesetz BGBl I Nr 54/2021;
13. Notariatsordnung, RGBI Nr 75/1871; Gesetz BGBl I Nr 86/2021;
14. Privatstiftungsgesetz (PSG), BGBl Nr 694/1993; Gesetz BGBl I Nr 104/2019;
15. Urkundenhinterlegungsgesetz (UHG), BGBl Nr 326/1974; Gesetz BGBl I Nr 86/2021;
16. Vereinsgesetz 2002 (VerG), BGBl I Nr 66; Gesetz BGBl I Nr 211/2021;
17. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl I Nr 70; Gesetz BGBl I Nr 222/2021.

In- und Außerkrafttreten

§ 71

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. März 2023 in Kraft. (Verfassungsbestimmung) Die §§ 45 Abs 1, 46 Abs 1 und 47 Abs 1 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 95/2022 treten mit 1. März 2023 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt das Grundverkehrsgesetz 2001, LGBl Nr 9/2002, in der Fassung der Gesetze LGBl Nr 36/2002, 99/2007, 31/2009, 53 und 66/2011, 66 und 70/2012, 106/2013, 91/2014, 70/2015, 82 und 102/2018 und 33/2019 sowie der Kundmachung LGBl Nr 120/2011 außer Kraft.

Übergangsbestimmungen

§ 72

(1) Die Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 16. Juli 2003, mit der Musterformulare für bestimmte, nach dem Grundverkehrsgesetz 2001 vorgesehene Erklärungen festgelegt werden, LGBl Nr 77/2003, gilt als Verordnung im Sinn des § 67 dieses Gesetzes.

(2) Die Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 33/2019 sind weiterhin anzuwenden

1. auf Rechtsgeschäfte, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes abgeschlossen worden sind, wenn der Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäftes durch eine öffentliche Beurkundung nachgewiesen ist;
2. auf die Versteigerung von Grundstücken, wenn das Versteigerungsedikt vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erlassen worden ist;
3. für den Rechtserwerb von Todes wegen, wenn
 - a) nach der auf den Erbfall anzuwendenden Rechtsordnung der Zeitpunkt des außerbücherlichen Erwerbs eines zum Nachlass gehörenden Grundstücks (zB durch Einantwortungsbeschluss gemäß § 178 Außerstreitgesetz) oder der Zeitpunkt des Nachweises des Anspruchs auf Übertragung eines zum Nachlass gehörenden Grundstücks (zB auf Grund eines Beschlusses gemäß § 182 Abs 3 Außerstreitgesetz), oder
 - b) die Einantwortung vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt ist;
4. auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren.

Die Zuständigkeit zur Durch- oder Fortführung der Verfahren gemäß Z 1 bis 4 geht mit Wirksamkeit ab dem 1. März 2023 auf die nach diesem Gesetz zuständigen Behörden über. Vor diesem Zeitpunkt von Behörden erlassene Bescheide, die zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung zuständig waren, sind vom Landesverwaltungsgericht jedoch nicht wegen Unzuständigkeit zu beheben.

(3) Die von den gemäß dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 zuständigen Behörden bis zum Ablauf des 28. Februar 2023 ausgestellten Bestätigungen oder Bescheinigungen bleiben unberührt.

(4) Die Landesregierung hat bis zum Ablauf des 28. Februar 2023 im Internet eine Homepage für die Grundverkehrskommission und die/den Grundverkehrsbeauftragten einzurichten.

(5) Der Bericht gemäß § 69 ist dem Landtag erstmalig bis zum 31. Mai 2024 für das Jahr 2023 vorzulegen.

Artikel II

Gesetz vom 9. November 2022 zur Änderung des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009

Das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, LGBl Nr 30, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 62/2021 und die Kundmachung LGBl Nr 64/2022, wird geändert wie folgt:

1. § 31 Abs 2 werden folgende Änderungen vorgenommen:

1.1. In der Z 1 wird das Wort „Dritte“ durch die Wortfolge „vom bisherigen Rechtsinhaber, dessen Ehegatten oder eingetragenen Partner oder vom Rechtserwerber, dessen miterwerbendem Ehegatten oder eingetragenen Partner verschiedene Personen“ ersetzt.

1.2. Z 4 wird durch folgende Bestimmungen ersetzt:

„4. die bereits vor dem 1. März 1993 für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder andere Freizeit Zwecke verwendet worden sind, wenn und soweit dies bau- und raumordnungsrechtlich zulässig war;

4a. die bereits vor Inkrafttreten einer Verordnung gemäß Abs 1 Z 1 oder Kennzeichnung gemäß Abs 1 Z 2 als Zweitwohnung verwendet worden sind, wenn und soweit dies bau- und raumordnungsrechtlich zulässig war und keine eigentumsrechtliche Übertragung oder entgeltliche sonstige Überlassung der Wohnung an Dritte zu Zweitwohnzwecken erfolgt.“

2. Nach § 87 wird angefügt:

„§ 88

§ 31 Abs 2 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 95/2022 tritt mit 1. März 2023 in Kraft.“

Artikel III

Gesetz vom 9. November 2022 zur Aufhebung des Salzburger Landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes 1970

§ 1

Das Salzburger Landwirtschaftliche Siedlungsgesetz 1970, LGBl Nr 68, in der Fassung der Gesetze LGBl Nr 29/1972, LGBl Nr 46/1974 und LGBl Nr 53/2011, tritt mit Wirksamkeit ab dem 1. März 2023 außer Kraft.

§ 2

(1) Am 1. März 2023 noch anhängige Verfahren sind formlos einzustellen und die Parteien davon zu verständigen.

(2) Die Agrarbehörde Salzburg hat die Löschung von grundbücherlichen Eintragungen und Anmerkungen gemäß den §§ 4 und 6 des Gesetzes (§ 1) von Amts wegen oder auf Antrag des durch die Eintragung oder Anmerkung Belasteten zu veranlassen.

Pallauf

Haslauer