

G e s e t z

vom ..24..Juni.1954:....

über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken
(Grundverkehrs-Landesgesetz).

Der Landtag von Niederösterreich hat beschlossen :

Zustimmung der Grundverkehrskommission zur Veräußerung
land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke.

§ 1. (1) Die Übertragung des Eigentums und die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes an einem ganz oder teilweise dem land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe gewidmeten Grundstücke durch Rechtsgeschäft unter Lebenden ist nur mit Zustimmung der zuständigen Grundverkehrskommissionen (§ 10) zulässig. Das gleiche gilt für die Verpachtung solcher Grundstücke, auf denen sich Wohn- und Wirtschaftsgebäude befinden. Der Verpachtung stehen Gesellschaftsverträge gleich, die die Nutzung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zum Gegenstande haben.

(2) Ob ein Grundstück ganz oder teilweise dem land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe gewidmet ist, wird nicht nach seiner Bezeichnung im Grundkataster, sondern nach seiner Beschaffenheit und der Art seiner tatsächlichen Verwendung beurteilt.

(3) Wird die Zustimmung versagt, so ist das Rechtsgeschäft ungiltig.

Ausnahmen.

§ 2. Die Vorschriften dieses Landesgesetzes finden keine Anwendung:

a) auf Grundstücke, die in das Eisenbahn- oder Bergbuch eingetragen sind;

b) auf Grundstücke im Gebiete solcher Katastralgemeinden mit vorwiegend städtischem Charakter, die durch Verordnung bezeichnet werden.

§ 3. Die Übertragung des Eigentums, die Einräumung eines Nutznießungsrechtes oder die Verpachtung bedarf nicht der Zustimmung der Grundverkehrskommission,

a) wenn durch eine Bestätigung der zuständigen Behörde nachgewiesen wird, daß das Grundstück bestimmt ist für Zwecke

1. der Hoheitsverwaltung

2. des öffentlichen Verkehrs (Eisenbahnen, Seilbahnen, Seillifte, Strassen, Hafenanlagen, Kanäle und sonstige Wasserbauten u.a.);

b) wenn das Rechtsgeschäft im Zuge eines Agrarverfahrens abgeschlossen wurde.

c) wenn das Rechtsgeschäft zwischen Ehegatten oder Verwandten und Verschwägerten in gerader Linie, zwischen Geschwistern oder mit Ehegatten von Geschwistern abgeschlossen wird, und entweder

1.) die Begründung einer ehelichen Gütergemeinschaft oder

2.) einen Übergabsvertrag oder

3.) Grundstücke eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, der das Ausmaß eines Bauerngutes überschreitet, zum Gegenstand hat.

Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung.

§ 4. (1) Die Übertragung des Eigentums, die Einräumung eines Fruchtnießungsrechtes oder die Verpachtung ist von der Grundverkehrskommission nur zuzulassen, wenn sie dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes und, soweit ein solches nicht in Frage kommt, an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht. Bei Grundstücken, die das Ausmaß eines Bauerngutes (§ 5 Abs. 2) überschreiten, auch dann, wenn sie dem allgemeinen Interesse an dem Bestande eines rationell bewirtschafteten, für die Versorgung der Bevölkerung mit Bodenerzeugnissen wichtigen Großbetriebes nicht widerstreitet.

(2) Betrifft das Rechtsgeschäft ausschließlich Grundstücke, die dem forstwirtschaftlichen Betriebe gewidmet sind, oder besteht Grund zur Annahme, daß die Erwerbung anderer selbständiger Waldgrundstücke oder von Grundstücken, die einen der Haupt-

sache nach landwirtschaftlichen Betrieb bilden oder zu einem solchen gehören, vornehmlich zur gewinnbringenden Verwertung der darauf befindlichen Holzbestände beabsichtigt ist, so ist die Zustimmung überdies nur zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse oder dem Interesse der Forstwirtschaft im besonderen nicht widerstreitet.

§ 5. (1) Die Übertragung des Eigentums ist unter der im § 4 bezeichneten Voraussetzung insbesondere zuzulassen:

a) wenn ein Bauerngut als lebensfähige Wirtschaftseinheit erhalten bleibt und kein ausreichender Grund zur Annahme vorliegt, daß der Erwerber das Gut nicht selbst oder nicht in einer dessen Beschaffenheit entsprechenden Weise bewirtschaften wird;

b) wenn ein Gut, dessen Erhaltung als selbständiger landwirtschaftlicher Betrieb agrarpolitisch nicht gerechtfertigt erscheint, aufgeteilt wird und die Teile zur Bildung oder Vergrößerung von Bauerngütern oder Häusleranwesen verwendet werden sollen;

c) wenn nach Abtrennung einzelner Teile eines Bauerngutes der dem Eigentümer verbleibende Rest noch zu einem lebensfähigen Bauerngute hinreicht.

(2) Als Bauerngut im Sinne dieses Landesgesetzes ist die Gesamtheit der einem einheitlichen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe dienenden Grundstücke anzusehen, deren Durchschnittsertrag zur angemessenen Erhaltung einer bäuerlichen Familie ausreicht.

§ 6. (1) Die Übertragung des Eigentums, die Einräumung eines Fruchtnießungsrechtes oder die Verpachtung von Grundstücken ist ferner zuzulassen:

a) Wenn bescheinigt wird, daß das Grundstück für andere als die im § 3 lit. a) bezeichneten Zwecke des Bundes, eines Landes oder einer Ortsgemeinde zur Errichtung oder Vergrößerung einer öffentlichen und gemeinnützigen Anstalt oder einer inländischen gewerblichen, industriellen oder Bergbauanlage, für Zwecke einer Agrargemeinschaft oder zur Errichtung von Wohnhäusern samt den dazu gehörigen Gärten, Spielplätzen u. dgl. bestimmt ist,

es sei denn, daß das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Verwendung des Grundstückes offenbar das Interesse an der neuen Verwendung überwiegt;

b) wenn die veräußerten Grundstücke nicht Bestandteile eines der Hauptsache nach land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, insbesondere wenn sie nur Nebenbestandteile eines zunächst anderen Zwecken dienenden Unternehmens oder Besitzes sind, dessen Veräußerung gemäß § 2, lit. b) der Zustimmung der Grundverkehrskommission nicht bedarf.

(2) Soll die Übertragung des Eigentums, die Einräumung eines Fruchtnießungsrechtes oder die Verpachtung zum Zwecke der Errichtung oder Vergrößerung einer inländischen gewerblichen, industriellen oder Bergbauanlage erfolgen, so ist hierüber eine Bescheinigung der Kammer der gewerblichen Wirtschaft beizubringen.

Verweigerung der Zustimmung.

§ 7. Ein Rechtsgeschäft im Sinne dieses Landesgesetzes darf insbesondere dann nicht zugelassen werden, wenn zu befürchten ist, daß

a) der Erwerber das Grundstück zu dem Zwecke erwirbt, um es als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiterzuveräußern;

b) Bauerngüter oder Häusleranwesen oder wirtschaftlich belangreiche Teile solcher zur Bildung oder Vergrößerung von Großbesitz erworben werden;

c) der landwirtschaftlichen Nutzung ganz oder teilweise gewidmete Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Eigenjagdgebieten erworben und zu befürchten ist, daß sie der ihrer Bodenbeschaffenheit entsprechenden landwirtschaftlichen Bestimmung entzogen werden;

d) sonst Grundstücke ohne zureichenden Grund dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb entzogen werden sollen;

- e) nur eine Kapitalsanlage beabsichtigt ist;
- f) die Gegenleistung den angemessenen Wert erheblich übersteigt oder
- g) die im Zuge einer Zusammenlegung oder Flurbereinigung erzielte günstige Bodenbesitzgestaltung ohne stichhältigen Grund wieder zerstört wird.

§ 8. Die Einräumung eines Fruchtnießungsrechtes und die Verpachtung sind insbesondere nicht zuzulassen, wenn sie zur Umgehung der Bestimmungen dieses Gesetzes dienen sollen.

Maßnahmen zur Ermittlung eines geeigneten Erwerbers bei Unabwendbarkeit der Veräußerung.

§ 9. Der Übertragung kann ungeachtet der Vorschriften der §§ 4 bis 7 zugestimmt werden, wenn sie wegen der persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse des letzten Besitzers zur Vermeidung des Verfalles des Gutes unabwendbar ist. Die Grundverkehrskommission hat jedoch vor Ausfertigung ihres Beschlusses den Grundverkehrsreferenten des Bergbauernhilfsfonds (Artikel I, § 3, des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 233/1937) zu benachrichtigen, um ihm die Namhaftmachung von Käufern zu ermöglichen. Deren Kaufangebote müssen aber mindestens den Schätzwert des Grundstückes erreichen. Für die Namhaftmachung von Käufern durch den Grundverkehrsreferenten ist von der Grundverkehrskommission eine angemessene Frist zu setzen. Verstreicht diese, ohne daß seitens des Grundverkehrsreferenten ein Käufer namhaft gemacht wurde, so ist die beabsichtigte Übertragung zu bewilligen.

Zuständigkeit.

§ 10. (1) Zur Entscheidung über die Zulässigkeit der Eigentumsübertragung, der Einräumung eines Fruchtnießungsrechtes oder einer Verpachtung ist eine Grundverkehrskommission berufen, und zwar im allgemeinen die Grundverkehrs- Bezirkskommission (§ 11), in folgenden Fällen jedoch

die Grundverkehrs- Landeskommission (§ 14):

a) für Grundstücke, die das Ausmaß eines Bauerngutes (§ 5 Abs. 2) überschreiten;

b) für Grundstücke, die dem forstwirtschaftlichen Betriebe gewidmet sind;

c) für andere selbständige Waldgrundstücke sowie für Grundstücke, die einen Bestandteil eines der Hauptsache nach landwirtschaftlichen Betriebes bilden, wenn Grund zur Annahme besteht, daß die Erwerbung vornehmlich zur gewinnbringenden Verwertung der darauf befindlichen Holzbestände beabsichtigt ist.

(2) Liegen die Grundstücke in mehreren Gerichtsbezirken, so ist die Grundverkehrs- Bezirkskommission, in deren Sprengel sich der wirtschaftliche Mittelpunkt des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes befindet, wenn es sich jedoch um mehrere wirtschaftlich selbständige Betriebe handelt, die nach der Lage jedes einzelnen dieser Betriebe zuständige Grundverkehrs- Bezirkskommission zur Entscheidung berufen. Als wirtschaftlicher Mittelpunkt eines Betriebes ist jener Gutsteil anzusehen, von dem aus der gesamte Besitz verwaltet wird.

Zusammensetzung der Grundverkehrs- Bezirkskommission.

§ 11. (1) Die Bezirksverwaltungsbehörde hat in ihrem Verwaltungsbereich für jeden Gerichtsbezirk eine Grundverkehrskommission zu bilden. Die Grundverkehrskommission besteht aus:

a) dem Vorsteher des Bezirksgerichtes oder einem von diesem bestimmten Richter des Bezirksgerichtes als Vorsitzenden;

b) einem von der Bezirksverwaltungsbehörde ernannten landwirtschaftlichen Fachmanne;

c) einem von der Gemeindevertretung der Ortsgemeinde, in der das Grundstück zum größten Teile liegt, entsendeten Mitgliede, welches mit den örtlichen Verhältnissen vertraut und womöglich landwirtschaftlicher Fachmann (Landwirt) sein soll;

d) zwei im Gerichtsbezirke wohnhaften Mitgliedern, die von der Landeslandwirtschaftskammer bestellt werden, wobei ein

Mitglied kleinbäuerlichen Kreisen angehören soll.

(2) Für jedes Mitglied ist die erforderliche Anzahl von Ersatzmitgliedern zu bestellen. Das Amt eines Mitgliedes (Ersatzmitgliedes) der Grundverkehrs- Bezirkskommission ist ein Ehrenamt. Die Bestellung zum Mitgliede gilt für drei Kalenderjahre und kann jederzeit widerrufen werden.

(3) Den in a), b), c) und d) genannten Mitgliedern gebührt der Ersatz der notwendigen Reisekosten und eine Aufwandsentschädigung. Zur Tragung dieser Gebühren ist der Erwerber verpflichtet. Die näheren Bestimmungen werden durch Verordnung erlassen.

Verfahren vor der Grundverkehrs- Bezirkskommission.

§ 12. (1) Die Kommission wird vom Vorsitzenden (Stellvertreter) einberufen. Die Mitglieder sind unter Angabe der Verhandlungsgegenstände in der Regel mindestens eine Woche vor der Sitzung gegen Zustellungsnachweis schriftlich einzuladen.

(2) Die Grundverkehrskommission entscheidet mit Stimmenmehrheit. Bei gleichgeteilten Stimmen gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag. Zur Beschlußfähigkeit ist die Anwesenheit des Vorsitzenden (Stellvertreters) und zweier Mitglieder erforderlich.

(3) Der Vorsitzende kann mit Zustimmung eines der von der Landwirtschaftskammer bestellten Mitglieder ohne Einberufung der Kommission entscheiden, wenn ein Beschluß der Kommission offenbar nicht erforderlich (§§ 2 und 3) oder die Übertragung des Eigentums, die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes und Verpachtung offenbar zuzulassen ist (§§ 4 bis 6). Die Entscheidung ist dem von der Gemeindevertretung entsendeten Mitgliede ungesäumt zuzustellen. Erhebt dieses binnen einer Woche Einspruch, so ist die Kommission einzuberufen und deren Entscheidung einzuholen.

(4) Wird in den Fällen des § 10, Absatz 1, Punkt a) bis c) um die Erteilung der Zustimmung (§ 1) bei der Grundverkehrs-

