

mit dem das Grundverkehrsgesetz abgeändert wird.
Der Landtag von Niederösterreich hat beschlossen:
Das Grundverkehrsgesetz, LGBL.Nr.79/1956, in der Fassung der
Gesetze LGBL.Nr.333/1961 und LGBL.Nr.111/1962, wird abgeändert
wie folgt:

Artikel I

1. § 1 hat zu lauten:

"(1) Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die die Übertragung des Eigentums oder die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes an einem land-oder forstwirtschaftlichen Grundstück oder einem land-oder forstwirtschaftlichen Betrieb zum Gegenstand haben, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrskommission. Das gleiche gilt für die Verpachtung solcher Grundstücke von mehr als 2 ha. Zur Verpachtung einer kleineren Fläche ist die Zustimmung der Grundverkehrskommission dann erforderlich, wenn das Gesamtausmass der von einem Eigentümer verpachteten Fläche 2 ha übersteigt oder durch die Verpachtung dieses Ausmass überschritten wird. Der Verpachtung ist jede andere Überlassung der Nutzung gleichzuhalten.

(2) Ob ein land-oder forstwirtschaftliches Grundstück oder ein land-oder forstwirtschaftlicher Betrieb vorliegt, ist nach der Beschaffenheit oder Eignung des Grundstückes oder des Betriebes für land-und forstwirtschaftliche Zwecke zu beurteilen. Die Entscheidung steht nach Anhörung derjenigen Gemeinde, in der das Grundstück zum Grossteil liegt, der Landesregierung zu.

2. a) Im § 3 erhält der einzige Absatz die Bezeichnung "(1)".

b) Dem § 3 Abs.1 wird ein neuer Abs. 2 angefügt. Dieser hat zu lauten:

"(2) Ob ein Rechtsgeschäft gemäss Abs.1 lit.c nicht der Zustimmung der Grundverkehrskommission bedarf, entscheidet im Zweifelsfalle die Grundverkehrskommission."

3. a) § 4 Abs. 2 lit.d hat zu lauten:

"d) einem vom Gemeinderat der Ortsgemeinde, in der das Grundstück zum Grossteil liegt, zu bestellenden Mitglied, das mit den örtlichen Verhältnissen vertraut und Eigentümer oder Pächter eines bäuerlichen Betriebes ist."

b) § 4 Abs. 3 hat zu lauten:

"(3) Ist die Grundverkehrs-Bezirkskommission zur Entscheidung über die Zulässigkeit eines Rechtsgeschäftes berufen, auf Grund dessen ein Grundstück für Zwecke gewerblicher, industrieller oder bergbaulicher Anlagen verwendet werden soll, so gehört der Kommission ein weiteres Mitglied an, das von der Kammer der gewerblichen Wirtschaft zu bestellen ist."

c) § 4 Abs. 4 hat zu lauten:

"(4) Ist die Grundverkehrs-Bezirkskommission zur Entscheidung gemäss § 10 Abs. 1 lit. b oder c berufen, so gehört der Kommission ein weiteres Mitglied an, das vom Gemeinderat der Ortsgemeinde, in der das Grundstück zum Grossteil liegt, zu bestellen ist."

d) Die bisherigen Abs. 4 und 5 erhalten die Bezeichnung "(5)" und "(6)".

e) § 4 Abs. 5 hat zu lauten:

"(5) Für jedes Mitglied ist ein Ersatzmitglied zu bestellen. Die Mitglieder (Ersatzmitglieder) haben vor Beginn ihrer Tätigkeit dem Vorsitzenden mit Handschlag die gewissenhafte und unparteiische Ausübung ihres Amtes zu geloben. Ihre Bestellung gilt für drei Kalenderjahre."

f) § 4 Abs. 6 hat zu lauten:

"(6) Das Amt eines Mitgliedes (Ersatzmitgliedes) der Grundverkehrs-Bezirkskommission ist ein Ehrenamt, jedoch gebührt den Mitgliedern (Ersatzmitgliedern) der Ersatz der notwendigen Reisekosten sowie eine Aufwandentschädigung, deren Höhe durch Verordnung der Landesregierung festgesetzt wird und mindestens S. 20.-- und höchstens S. 150.-- je Verhandlungstag zu betragen hat."

4. a) § 5 Abs. 3 hat zu lauten:

"(3) Die Grundverkehrs-Bezirkskommission entscheidet mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit gilt der Antrag als abgelehnt. Zur Beschlussfähigkeit ist die Anwesenheit des Vorsitzenden (Stellvertreters) und zweier Mitglieder erforderlich. Über die Verhandlung und die Beratung sind getrennte Niederschriften abzufassen. Die Niederschrift über die Beratung hat die gestellten Anträge und das Ergebnis der Abstimmung zu enthalten. Die Beratung und Abstimmung erfolgt unter Ausschluss der Parteien."

Diesen steht die Einsicht in die Niederschrift über die Beratung nicht zu."

b) § 5 Abs. 4 hat zu lauten:

"(4) Der Vorsitzende hat der Bezirks-Landwirtschaftskammer und dem im § 4 Abs. 2 lit.d genannten Mitglied vor Einberufung der Sitzung die eingelangten Anträge unter Anführung aller für eine Entscheidung wesentlichen Umstände bekanntzugeben. Der Vorsitzende kann ohne Einberufung der Kommission die Zustimmung erteilen und gemäss § 3 Abs. 2 feststellen, dass ein Rechtsgeschäft nicht der Zustimmung der Grundverkehrskommission bedarf, wenn binnen zwei Wochen die Bezirks-Landwirtschaftskammer einen diesbezüglichen Antrag stellt und das im § 4 Abs. 2 lit.d genannte Mitglied keinen Einspruch erhebt."

5. § 6 hat zu lauten:

" § 6

(1) Zur Entscheidung gemäss § 1 Abs.1, § 3 Abs. 2 und § 15 Abs. 1 ist die Grundverkehrs-Bezirkskommission berufen.

(2) Liegen die Grundstücke im Wirkungsbereich mehrerer Bezirks-Landwirtschaftskammern, 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 ist jener Teil des Betriebes anzusehen, von dem aus der gesamte Betrieb verwaltet wird."

6. § 7 entfällt.

7. § 8 hat zu lauten:

" § 8

(1) Die Grundverkehrs-Landeskommission wird beim Amt der Landesregierung gebildet und besteht aus:

a) einem von der Landesregierung zu bestellenden rechtskundigen Beamten des Amtes der Landesregierung als Vorsitzenden;

- b) einem von der Landesregierung zu bestellenden rechtskundigen Beamten des Amtes der Landesregierung als Berichterstatter;
- c) einem von der Landesregierung im Einvernehmen mit dem Präsidium des Oberlandesgerichtes zu bestellenden Richter als Mitglied;
- d) drei von der Landes-Landwirtschaftskammer zu bestellenden Mitgliedern.

(2) Ist die Grundverkehrs-Landeskommission zur Entscheidung über die Zulässigkeit eines Rechtsgeschäftes berufen, auf Grund dessen ein Grundstück für Zwecke gewerblicher, industrieller oder bergbaulicher Anlagen verwendet werden soll, so hat der Kommission ein weiteres Mitglied anzugehören, das von der Kammer der gewerblichen Wirtschaft zu bestellen ist.

(3) Ist die Grundverkehrs-Landeskommission zur Entscheidung gemäss § 10 Abs. 1 lit. b oder c berufen, so hat der Kommission ein weiteres Mitglied anzugehören, das von der Landesregierung zu bestellen ist.

(4) Das Mitglied und Ersatzmitglied gemäss Abs. 3 hat dem Gemeinderat einer niederösterreichischen Ortsgemeinde anzugehören. Die Bestellung hat unter Berücksichtigung des Stärkeverhältnisses der im Landtag vertretenen Parteien auf Grund eines Vorschlages dieser Parteien im Wege der ihnen zugehörigen Mitglieder des Landtages zu erfolgen.

(5) Die Mitglieder der Grundverkehrs-Landeskommission sind, auch soweit sie dem Richterstand nicht angehören, in Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden.

(6) Die Bestimmungen des § 4 Abs. 5 und 6 und § 5 Abs. 1 und 2 finden auf die Mitglieder und das Verfahren der Grundverkehrs-Landeskommission sinngemäss Anwendung.

(7) Die Grundverkehrs-Landeskommission entscheidet mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit gilt der Antrag als abgelehnt. Zur Beschlussfähigkeit ist die Anwesenheit des Vorsitzenden (Stellvertreters), des Richters und zweier weiterer Mitglieder erforderlich. Über die Verhandlung und die Beratung sind getrennte Niederschriften abzufassen. Die Niederschrift über die

Beratung hat die gestellten Anträge und das Ergebnis der Abstimmung zu enthalten. Die Beratung und Abstimmung erfolgt unter Ausschluss der Parteien. Diesen steht die Einsicht in die Niederschrift über die Beratung nicht zu-

(8) Eine Berufung gegen die Entscheidung der Grundverkehrs-Landeskommission ist nicht zulässig. Die Entscheidung unterliegt nicht der Aufhebung oder Abänderung im Verwaltungswege. Die Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes ist zulässig."

8. § 9 hat zu lauten:

" § 9

(1) Die Grundverkehrskommission hat ihre Zustimmung nicht zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes und, soweit ein solches nicht in Frage kommt, dem Interesse an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren oder kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes oder an dem Bestand eines rationell bewirtschafteten, für die Versorgung der Bevölkerung mit Bodenerzeugnissen wichtigen Grossbesitzes widerstreitet.

(2) Ein Rechtsgeschäft widerstreitet jedenfalls dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes, wenn

- a) der Erwerber, Fruchtniesser oder Pächter eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes kein Landwirt ist und in der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, oder in den umliegenden Gemeinden ein oder mehrere Landwirte bereit sind, den ortsüblichen Verkehrswert oder Pachtzins zu bezahlen;
- b) der Erwerber, Fruchtniesser oder Pächter eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes kein Landwirt ist und ein oder mehrere Landwirte bereit sind, den ortsüblichen Verkehrswert oder Pachtzins zu bezahlen;
- c) das Interesse an der Aufteilung vorwiegend zum Zwecke der Stärkung oder Schaffung bäuerlicher Betriebe das Interesse an der einheitlichen Bewirtschaftung des oder der Grundstücke oder des Betriebes überwiegt, sofern die Interessenten bereit sind,

den ortsüblichen Verkehrswert oder Pachtzins zu bezahlen;

- d) das Interesse an der Stärkung oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe das Interesse an der Verwendung auf Grund des vorliegenden Vertrages überwiegt, sofern die Interessenten bereit sind, den ortsüblichen Verkehrswert oder Pachtzins zu bezahlen;
- e) Gründe zur Annahme vorliegen, dass das Grundstück zu dem Zweck erworben wird, um es als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiter zu veräußern;
- f) Gründe zur Annahme vorliegen, dass das Grundstück ohne wichtigen Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird;
- g) die im Eigentum des Veräußerers oder Verpächters verbleibenden Grundstücke zu einem leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb nicht mehr ausreichen würden, sofern seine Erhaltung als selbständiger Betrieb agrarpolitisch erwünscht ist;
- h) Gründe zur Annahme vorliegen, dass eine spekulative Kapitalsanlage beabsichtigt ist. Eine solche liegt insbesondere dann vor, wenn aus der Tatsache der beruflichen Tätigkeit des Erwerbers oder aus seiner Entfernung vom Grundstück zwingend geschlossen werden kann, dass er zur Selbstbewirtschaftung offenbar nicht in der Lage ist oder der Erwerb nur zum Zwecke der Verpachtung erfolgt oder eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht zu erwarten ist,
- i) die Gegenleistung den ortsüblichen Verkehrswert, bei Pachtverträgen den ortsüblichen Pachtschilling, ohne ausreichende Begründung erheblich übersteigt;
- j) die durch eine Zusammenlegung oder ^FFlurbereinigung hergestellte Flureinteilung ohne zwingende Gründe wieder gestört wird;
- k) der Erwerber nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechtes ist, die im Ausland ihren satzungsgemässen Sitz hat. Dies gilt nicht, soweit staatsvertragliche Bestimmungen entgegenstehen. Die Zustimmung kann jedoch erteilt werden, wenn kein österreichischer Staatsbürger oder keine juristische Person oder Personengesellschaft des Handelsrechtes mit dem satzungsgemässen Sitz im Inland bereit ist, den ortsüblichen Verkehrswert oder Pachtzins zu bezahlen, oder wenn der Erwerber mit dem Veräußerer

in gerader Linie verwandt ist.

(3) Gehört das Grundstück ganz oder vorwiegend der Kulturgattung Wald an, ist die Zustimmung unbeschadet der Bestimmungen des Abs.2 nicht zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse oder dem forstwirtschaftlichen Interesse im besonderen widerspricht. Die Zustimmung ist insbesondere dann nicht zu erteilen, wenn der Erwerb des Grundstückes offensichtlich nur zur gewinnbringenden Verwertung der darauf befindlichen Holzbestände entgegen den allgemeinen forstwirtschaftlichen Interessen beabsichtigt ist.

(4) Als Landwirt im Sinne dieses Gesetzes ist anzusehen, wer aus seiner Arbeit in der Land- oder Forstwirtschaft seinen und seiner Familie Lebensunterhalt vorwiegend bestreitet.

(5) Ein bäuerlicher Betrieb im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn der Eigentümer vorwiegend in diesem Betrieb arbeitet, aus dessen Ertrag seinen und seiner Familie Lebensunterhalt vorwiegend bestreitet und wenn das Dreifache des zur angemessenen Erhaltung einer bäuerlichen Familie von fünf erwachsenen Personen notwendigen Durchschnittsertrages nicht überschritten wird.

(6) Als Interessent nach Abs.2 lit.a, b, c und d ist anzusehen, wer glaubhaft zu machen vermag, dass die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist.

(7) Als Interessenten gemäss Abs.1 und 2 und als geeignete Bieter gemäss § 15 Abs.2 sind auch die nö.Siedlungsgesellschaft Ges.m.b.H. und die Land- und forstwirtschaftliche Bodenkredit- und Grund-erwerbsgenossenschaft für Niederösterreich, reg. G.m.b.H., anzusehen."

9. a) Im § 10 Abs.1 hat die lit.b zu lauten:

"b) ein Grundstück entsprechend den baurechtlichen oder sonstigen landesgesetzlichen Vorschriften für andere als land- und forstwirtschaftliche Zwecke gewidmet und seine Aufschliessung vorgesehen ist;"

