

G e s e t z

vom....., mit dem das Grundverkehrsgesetz abgeändert wird.

Der Landtag von Niederösterreich hat beschlossen:

Das Grundverkehrsgesetz 1964, LGBl. Nr.42, wird wie folgt abgeändert:

A r t i k e l I

1. § 1 hat zu lauten:

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

(2) Liegenschaften im Sinne dieses Gesetzes sind einzelne oder mehrere land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke und land- oder forstwirtschaftliche Betriebe.

(3) Ob eine Liegenschaft gemäss Abs.2 vorliegt, ist nach ihrer Beschaffenheit oder Eignung für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke zu beurteilen. Die Entscheidung steht dem Vorsitzenden der Grundverkehrs-Bezirkskommission nach Anhörung der Gemeinde, in deren Gemeindegebiet, und der Bezirks-Landwirtschaftskammer, in deren Wirkungsbereich die Liegenschaft liegt, zu.

(4) Besteht die Liegenschaft aus mehreren Grundstücken und liegen diese im Gemeindegebiet mehrerer Gemeinden oder im Wirkungsbereich mehrerer Bezirks-Landwirtschafts-

kammern, dann sind alle betroffenen Gemeinden und alle betroffenen Bezirks-Landwirtschaftskammern zu hören."

2. § 2 hat zu lauten:

"Die Vorschriften dieses Gesetzes finden keine Anwendung auf

- a) Grundstücke, die gemäss den Bestimmungen der §§ 12, 13, 15 und 24 Abs.2 bis 5 des NÖ. Raumordnungsgesetzes, LGBl. Nr.275/1968, als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmet sind;
- b) Grundstücke, die in das Eisenbahn- oder Bergbuch eingetragen sind und
- c) Grundstücke im Gebiet solcher Katastralgemeinden mit vorwiegend städtischem Charakter, die durch Verordnung der Landesregierung bezeichnet werden."

3. a) Im § 3 Abs.1 lit.b sind die Worte " das Grundstück " durch die Worte " die Liegenschaft " zu ersetzen.

b) § 3 Abs.1 lit.c hat zu lauten:

- "c) es zwischen Ehegatten oder Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie, zwischen Geschwistern oder mit Ehegatten von Geschwistern abgeschlossen wird und entweder
1. die Begründung einer ehelichen Gütergemeinschaft oder des Miteigentums zwischen Ehegatten oder
 2. die Übergabe eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes an einen Unternehmer oder an diesen und seinen Ehegatten zum Gegenstand hat. "

4. a) § 4 Abs.2 lit. b hat zu lauten:

- "b) einem von der Landes-Landwirtschaftskammer zu bestellenden Mitglied;"

- b) § 4 Abs.2 lit.c hat zu lauten:
- "c) zwei von der Vollversammlung der Bezirks-Landwirtschaftskammer zu bestellenden Mitgliedern, die dem landwirtschaftlichen Berufsstand angehören, wobei ein Mitglied kleinbäuerlichen Kreisen angehören soll;"
- c) § 4 Abs.2 lit.d hat zu lauten:
- "d) einem vom Gemeinderat der zuständigen Gemeinde zu bestellenden Mitglied, das mit den örtlichen Verhältnissen vertraut und Eigentümer oder Pächter eines bäuerlichen Betriebes ist."
- d) Im § 4 Abs.3 sind die Worte " ein Grundstück " durch die Worte " eine Liegenschaft " zu ersetzen.
- e) § 4 Abs.4 hat zu lauten:
- "(4) Ist die Grundverkehrs-Bezirkskommission zur Entscheidung gemäss § 9 Abs.1 lit.b oder c berufen, so gehört der Kommission ein weiteres, vom Gemeinderat der zuständigen Gemeinde zu bestellendes Mitglied an."
- f) § 4 Abs.5 hat zu lauten:
- "(5) Liegt die Liegenschaft in zwei oder mehreren Gemeinden, so hat der Kommission das von jener Gemeinde nach Abs.^{in d}2 lit.d und Abs.4 bestellte Mitglied anzugehören, in der die Liegenschaft zum Grossteil liegt."
- g) Im § 4 Abs.5, der die Bezeichnung § 4 Abs.6 erhält, haben anstelle des letzten Satzes die Sätze zu treten:
- "Ihre Bestellung gilt für fünf Kalenderjahre. Sie kann von der bestellenden Körperschaft widerrufen werden, wenn die Mitglieder (Ersatzmitglieder) den ihnen zukommenden Obliegenheiten nicht nachzukommen vermögen (Krankheit, dauernde Verhinderung u.dgl.) ."
- h) Im § 4 Abs.6, der die Bezeichnung § 4 Abs.7 erhält, ist das Wort "gebührt" durch das Wort "gebühren " zu ersetzen und danach sind die Worte "dem Vorsitzenden und" einzufügen.

5. a) Im § 5 haben in den Absätzen 1 und 3 die Klammerausdrücke "(Stellvertreter)" zu entfallen.

b) Im § 5 Abs.2 ist das Wort "Ortsgemeinden" durch das Wort "Gemeinden" zu ersetzen.

c) Dem § 5 Abs.4 sind folgende neue Absätze 5 und 6 anzufügen:

"(5) Befindet sich die Liegenschaft im Wirkungsbereich mehrerer Gemeinden oder mehrerer Bezirks-Landwirtschaftskammern, so sind die Anträge jeder nach der Lage der Grundstücke zuständigen Bezirks-Landwirtschaftskammer und jedem Mitglied nach § 4 Abs.2 lit.d bekanntzugeben. Die Zustimmung nach Abs.4 darf nur erteilt und die Feststellung gemäss § 3 Abs.2 nur getroffen werden, wenn jede Bezirks-Landwirtschaftskammer einen diesbezüglichen Antrag stellt und kein nach § 4 Abs.2 lit.d bestelltes Mitglied Einspruch erhebt."

d) "(6) Schriftliche Erledigungen sind vom Vorsitzenden der Grundverkehrskommission zu fertigen."

6. § 6 hat zu lauten:

"(1) Zur Entscheidung über Anträge auf Grund dieses Gesetzes ist die Grundverkehrs-Bezirkskommission berufen, in deren Wirkungsbereich die Liegenschaft liegt.

(2) Liegt die Liegenschaft im Wirkungsbereich mehrerer Grundverkehrs-Bezirkskommissionen, so ist die Grundverkehrs-Bezirkskommission, in deren Wirkungsbereich die grössere Fläche der Liegenschaft liegt, zur Entscheidung berufen. Handelt es sich um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb, der im Wirkungsbereich mehrerer Grundverkehrs-Bezirkskommissionen liegt, so ist die Grundverkehrs-Bezirkskommission, in deren Wirkungsbereich sich der wirtschaftliche Mittelpunkt des Betriebes befindet, zur Entscheidung berufen. Als wirtschaftlicher Mittelpunkt ist jener Teil des Betriebes anzusehen, von dem aus der gesamte Betrieb verwaltet wird.

(3) Zur Entscheidung über Berufungen ist die Grundverkehrs-Landeskommission zuständig."

7. a) Im § 7 Abs.2 sind die Worte " ein Grundstück " durch die Worte "eine Liegenschaft " zu ersetzen.
- b) Im § 7 Abs.4 ist das Wort "Ortsgemeinde" durch das Wort "Gemeinde" zu ersetzen.
- c) § 7 Abs.6 hat zu lauten:
"(6) die Bestimmungen des § 4 Abs.6 - mit Ausnahme des letzten Satzes - und Abs.7 und § 5 Abs.1 und 2 finden auf die Mitglieder und das Verfahren der Grundverkehrs-Landeskommission sinngemäss Anwendung."
- d) Im § 7 Abs.7 hat der Klammerausdruck "(Stellvertreter)" zu entfallen.
- e) Im letzten Satz des § 7 Abs.8 ist nach dem Wort "ist " das Wort "nicht" einzufügen.
8. a) § 8 Abs.2 lit.a hat wie folgt zu lauten:
"a) der Erwerber, Fruchtniesser oder Pächter eines oder mehrerer land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke kein Landwirt ist und in der Gemeinde, in der das Grundstück oder die Grundstücke liegen, oder in den umliegenden Gemeinden ein oder mehrere Landwirte bereit sind, den ortsüblichen Verkehrswert oder Pachtzins zu bezahlen;"
- b) § 8 Abs.2 lit.c hat wie folgt zu lauten:
"c) das Interesse an der Aufteilung, vorwiegend zum Zwecke der Stärkung oder Schaffung bäuerlicher Betriebe, das Interesse an der einheitlichen Bewirtschaftung der Liegenschaft überwiegt, sofern die Interessenten bereit sind, den ortsüblichen Verkehrswert oder Pachtzins zu bezahlen."
- c) Im § 8 Abs.2 lit. e sind die Worte " das Grundstück durch die Worte "die Liegenschaft " und das Wort "es" durch das Wort "sie" zu ersetzen.

- d) Im § 8 Abs.2 lit.f sind die Worte " das Grundstück " durch die Worte "die Liegenschaft" zu ersetzen.
- e) Im § 8 Abs.2 lit.g sind die Worte "verbleibenden Grundstück " durch die Worte "verbleibende Liegenschaft" und das Wort "würden" durch das Wort "würde" zu ersetzen.
- f) Im § 8 Abs.2 lit.h sind die Worte "vom Grundstück " durch die Worte "von der Liegenschaft " zu ersetzen.
- g) § 8 Abs.2 lit.k hat zu entfallen.
- h) Im § 8 Abs.3 erster Satz sind die Worte "das Grundstück" durch die Worte "die Liegenschaft", im zweiten Satz die Worte "des Grundstückes" durch die Worte "der Liegenschaft " zu ersetzen.
- i) § 8 Abs.4 hat zu lauten:
"(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 oder nach dem Erwerb der Liegenschaft bestreiten will, sofern er auf Grund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten besitzt, und Grund zur Annahme besteht, dass er diese selbständige Arbeit nach dem Erwerb der Liegenschaft ausüben wird."
- j) § 8 Abs.5 hat zu lauten:
"(5) Ein bäuerlicher Betrieb im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn der Eigentümer oder Pächter vorwiegend in diesem Betrieb arbeitet, aus dessen Ertrag seinen und seiner Familie Lebensunterhalt vorwiegend bestreitet und wenn das Fünffache des zur angemessenen Erhaltung einer bäuerlichen Familie von fünf erwachsenen Personen notwendigen Durchschnittsertrages nicht überschritten wird,"

k) § 8 Abs.7 hat zu lauten:

"(7) Als Interessenten gemäss Abs.1 und 2 und als geeignete Bieter gemäss § 14 sind auch die NÖ. Siedlungsgesellschaft Ges m.b.H. und die Land- und forstwirtschaftliche Bodenkredit- und Grunderwerbsgenossenschaft für Niederösterreich, reg. Gen.m.b.H., anzusehen, sofern durch Vorverträge oder verbindliche Angebote dieser Interessenten nachgewiesen wird, dass die Liegenschaft an Landwirte weitergegeben wird.

9. a) § 9 Abs.1 lit.a hat zu lauten:

"a) eine Liegenschaft an die im § 3 Abs.1 lit.c bezeichneten Personen veräussert, zum Fruchtgenuss überlassen oder verpachtet wird und die Erwerber, Fruchtniesser oder Pächter Landwirte sind;"

b) § 9 Abs.1 lit.b hat zu lauten:

"b) ein Grundstück nach sonstigen landesgesetzlichen Vorschriften für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke gewidmet ist;"

c) § 9 Abs.1 lit.c hat zu lauten:

"c) ein Grundstück zum Zwecke des Wohnbaues oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben bestimmt ist, es sei denn, dass das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung des Grundstückes das Interesse an der neuen Verwendung offenbar überwiegt, mehr Grundflächen als notwendig in Anspruch genommen werden oder die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundfläche erheblich erschwert oder unmöglich gemacht wird;"

d) § 9 Abs.1 lit.d hat zu lauten:

"d) ein Grundstück zum Zwecke der Errichtung oder Vergrösserung einer gewerblichen, industriellen oder bergbaulichen Anlage bestimmt ist, es sei denn, dass mehr Grundflächen als notwendig in Anspruch genommen werden;"

e) Im § 9 Abs.1 lit. e ist der Ausdruck "§2 lit.b" durch den Ausdruck "§ 2 lit.c" zu ersetzen.

f) Im § 9 Abs.2 sind die Worte "eines Grundstückes" durch die Worte "einer Liegenschaft" zu ersetzen.

10. a) § 10 Abs.1 hat zu lauten:

"(1) Die in einem Rechtsgeschäft oder in einem Antrag gemäss § 11 Abs.2 als Erwerber, Fruchtniesser oder Pächter auftretenden Parteien und die Bewerber um eine Bietgenehmigung gemäss § 14 haben für die Durchführung der Amtshandlungen eine Verwaltungsabgabe zu entrichten. Das Ausmass dieser Abgabe und die Art ihrer Entrichtung wird durch Verordnung der Landesregierung festgesetzt. Im Falle der Eigentumsübertragung, der Pachtung oder Einräumung des Fruchtniessungsrechtes ist das Ausmass nach der Gegenleistung, in Ermangelung einer solchen nach dem Wert des Vertragsgegenstandes abzustufen. Umfasst der Gegenstand des Rechtsgeschäftes auch Liegenschaften, die den Vorschriften dieses Gesetzes nicht unterliegen, so hat die Gegenleistung bei der Bemessung der Verwaltungsabgabe insoweit ausser Betracht zu bleiben, als sie dem Wert dieser Liegenschaften entspricht."

b) Im § 10 Abs.2 ist der Ausdruck "§ 1 Abs.2 " durch "§ 1 Abs.3 " zu ersetzen.

11. a) Dem § 11 Abs.1 ist folgender Satz anzufügen:

"Das Verfahren ist in den Fällen des § 16 Abs.1 auch auf Antrag der Landes-Landwirtschaftskammer durchzuführen."

b) § 11 Abs.2 hat zu lauten:

"(2) Um die Zustimmung der Grundverkehrskommission, um die Entscheidung gemäss § 3 Abs.2 und um eine Entscheidung des Vorsitzenden gemäss § 1 Abs.3 kann auch vor Errichtung einer Urkunde über das Rechtsgeschäft in einer Eingabe angesucht werden, in der alle für die Beurteilung des Rechtsgeschäftes wesentlichen Umstände angeführt werden."

12. In den §§ 12 und 13 ist jeweils das Wort "Landes-Landwirtschaftskammer" durch das Wort "Bezirks-Landwirtschaftskammer " zu ersetzen.

13. § 14 hat zu lauten:

"(1) Das Exekutionsgericht hat den Versteigerungstermin für Liegenschaften, die den Vorschriften dieses Gesetzes unterliegen, so zu bestimmen, dass zwischen diesem und der öffentlichen Bekanntmachung der Versteigerung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung (Versteigerungsedikt) ein Zeitraum von mindestens sechs Monaten liegt. Gleichzeitig mit der Bekanntmachung der Versteigerung hat das Exekutionsgericht der Grundverkehrs-Bezirkskommission die Versteigerungsbedingungen zu übermitteln.

(2) Personen, die bei der Versteigerung mitzubieten oder ein Überbot oder einen Übernahmsantrag zu stellen beabsichtigen, haben bei der Grundverkehrs-Bezirkskommission einen Antrag auf Erteilung einer Bietgenehmigung zu stellen. Dieser Antrag hat Name, Wohnort, ausgeübte Berufe und nachgewiesene Angaben des Bewerbers über den Besitz von Liegenschaften, über eine land- oder forstwirtschaftliche Berufsausbildung oder über eine tatsächlich ausgeübte Tätigkeit in der Land- oder Forstwirtschaft sowie die Bezeichnung jener Grundstücke zu enthalten, die er zu erwerben wünscht. Als Nachweise kommen insbesondere Grundbuchsauszüge, Grundbesitzbogen, zustimmende Bescheide der Grundverkehrsbehörden, Hoch- oder Fachschulzeugnisse, Dienstzeugnisse oder Bescheinigungen der Bezirks-Landwirtschaftskammer in Betracht.

(3) Über einen Antrag auf Erteilung der Bietgenehmigung hat die Grundverkehrs-Bezirkskommission binnen zwei Wochen nach dessen Einlangen zu entscheiden. Die Bietgenehmigung ist zu erteilen, wenn die Übertragung des Eigentums an der versteigerten Liegenschaft nicht den Vorschriften dieses Gesetzes widerspricht. Diese Feststellung ist in den Spruch des Genehmigungsbescheides ausdrücklich aufzunehmen.

(4) Eine Berufung gegen einen abweisenden Bescheid der Grundverkehrs-Bezirkskommission ist spätestens binnen einer Woche nach ihrem Einlangen der Grundverkehrs-Landeskommission zur Entscheidung vorzulegen. Die Grundverkehrs-Landeskommission hat binnen zwei Wochen nach Vorlage einer Berufung (§ 17 lit.a) über diese zu entscheiden.

(5) Fällt die Grundverkehrs-Bezirkskommission oder die Grundverkehrs-Landeskommission bis zum Ablauf der diesen Behörden eingeräumten Frist keine Entscheidung, gilt die Bietgenehmigung als erteilt. Darüber hat die Grundverkehrs-Bezirkskommission dem Bewerber von amtswegen eine Bestätigung zuzustellen.

(6) Das Exekutionsgericht darf als Bieter und Übernahmwerber nur Personen zulassen und ein Überbot nur von Personen annehmen, die eine Bietgenehmigung (Abs.3) oder eine Bestätigung (Abs.5) vorlegen. Wird bei der Versteigerungstagsatzung weder eine Bietgenehmigung (Abs.3) noch eine Bestätigung (Abs.5) vorgelegt, kann jedermann zum Bieten zugelassen werden; gleiches gilt für die Annahme eines Überbotes und die Genehmigung eines Übernahmsantrages.

14. § 15 hat zu lauten:

" Wird um die Übertragung des Eigentumsrechtes oder die Einverleibung des Fruchtnießungsrechtes oder Bestandrechtes an einer Liegenschaft angesucht, auf welche die Vorschriften dieses Gesetzes anzuwenden sind, so ist dem Grundbuchgesuch eine mit der Rechtskraftklausel versehene Ausfertigung des zustimmenden Bescheides der Grundverkehrskommission oder eine solche des gemäss § 1 Abs.3 oder § 3 Abs.2 erlassenen Bescheides beizulegen. Dieser Vorschrift wird auch durch Vorlage der Vertragsurkunde, die mit einer Zustimmungserklärung der zuständigen Behörde versehen ist, entsprochen."

15. § 16 hat zu lauten:

"(1) Wird eine Eintragung im Grundbuch durchgeführt, ohne dass die nach den Bestimmungen dieses Gesetzes erforderliche Zustimmung vorliegt, so hat das Grundbuchsgericht diese Eintragung auf Grund des rechtskräftigen Bescheides der Grundverkehrskommission über die Versagung der Zustimmung von amtswegen zu löschen und den früheren Grundbuchsstand wieder herzustellen.

(2) Eine Löschung nach Abs.1 ist nicht zulässig, wenn seit der Eintragung drei Jahre verstrichen sind."

16. § 17 hat zu lauten:

"Ein Berufungsrecht kommt zu:

- a) den im Rechtsgeschäft oder im Antrag gemäss § 11 Abs.2 bezeichneten Vertragsteilen sowie den "Bewerbern um eine Bietgenehmigung, wenn ihrem Antrag nicht stattgegeben wurde;
- b) der Landes-Landwirtschaftskammer gegen zustimmende Bescheide der Grundverkehrs-Bezirkskommission, ausgenommen die Entscheidung gemäss § 5 Abs.4, zur Wahrung der im § 8 Abs.1 angeführten allgemeinen Interessen der Landwirtschaft;
- c) der Bezirks-Landwirtschaftskammer gegen zustimmende Bescheide nach § 1 Abs.3, wenn ein solcher Bescheid entgegen ihrem Gutachten erlassen wurde;
- d) der Kammer der gewerblichen Wirtschaft im Falle einer Entscheidung gemäss § 9 Abs.1 lit.d, wenn dem Rechtsgeschäft nach § 1 Abs.1 nicht zugestimmt oder eine Bietgenehmigung nach § 14 nicht erteilt wurde;
- e) der Gemeinde, in der die Liegenschaft liegt, im Falle einer Entscheidung gemäss § 1 Abs.3, wenn die Entscheidung entgegen ihrem Gutachten ergangen ist und im Falle einer Entscheidung gemäss § 9 Abs.1 lit.b oder c, wenn dem Rechtsgeschäft nicht zugestimmt wurde."

17. Nach § 17 ist der folgende § 17 a anzufügen:

"§17 a:

Die Gemeinde hat dies im § 1 Abs.3 und 4, § 4 Abs.2 lit.d und Abs.4 und 6 sowie die im § 17 lit.e geregelten Aufgaben im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen."

18. § 18 hat zu lauten:

"Wer zum Zwecke der Umgehung oder Vereitelung des Gesetzes unwahre oder unvollständige Angaben macht, die Entscheidung der Grundverkehrskommission binnen zwei

Monaten nach Vertragsabschluss nicht einholt, die Nutzung von Liegenschaften, die in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fallen, ausübt, obwohl die Grundverkehrskommission die Zustimmung zur Eigentumsübertragung, Nutzniessung oder Verpachtung nicht erteilt hat oder sonst die Bestimmungen dieses Gesetzes verletzt oder zu umgehen sucht, begeht eine Verwaltungsübertretung und wird, wenn die Tat nicht nach einer anderen Bestimmung mit einer strengeren Strafe bedroht ist, mit einer Geldstrafe bis zu S 30.000,-- oder Arrest bis zu sechs Wochen bestraft. Die Strafen können auch nebeneinander verhängt werden."

A r t i k e l II

- (1) Auf die nach den bisherigen Bestimmungen bestellten Mitglieder der Grundverkehrskommission sind die Bestimmungen des § 4 Abs.6 in der Fassung des Art. I Z.4 lit.g anzuwenden.
- (2) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bei der Grundverkehrs-Bezirkskommission oder bei der Grundverkehrs-Landeskommission anhängigen Verfahren sind nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu Ende zu führen.
- (3) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes vor dem Verwaltungsgerichtshof anhängigen Verfahren sind nach den bisher in Geltung gestandenen Rechtsvorschriften zu Ende zu führen.