

Gesetz vom .....  
über die Regelung des Grundverkehrs  
(NÖ Grundverkehrsgesetz 1973)

Der Landtag von Niederösterreich hat beschlossen:

§ 1

(1) Rechtsgeschäfte unter Lebenden, welche 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) Land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaften sind land- oder forstwirtschaftliche Betriebe und einzelne oder mehrere Grundstücke, die ganz oder überwiegend dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmet sind, wobei diese Widmung nach der Beschaffenheit dieser Grundstücke oder der Art ihrer tatsächlichen Verwendung zu beurteilen ist.

(3) Die Entscheidung, ob eine land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft vorliegt, steht dem Vorsitzenden der Grundverkehrs-Bezirkskommission nach Anhörung der Gemeinde, in deren Gemeindegebiet, und der Bezirksbauernkammer, in deren Wirkungsbereich die Liegenschaft liegt, zu. Besteht die land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft aus mehreren Grundstücken und liegen diese im Gemeindegebiet mehrerer Gemeinden oder im Wirkungsbereich mehrerer Bezirksbauernkammern, dann sind alle betroffenen Gemeinden und Bezirksbauernkammern zu hören.

(4) Jeder Rechtserwerb unter Lebenden an Liegenschaften bedarf unbeschadet der Vorschriften der Abs.1 bis 3 zu seiner Gültigkeit der Zustimmung der Ausländergrundverkehrskommission, wenn er

- a) durch natürliche Personen, welche die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen,
- b) durch juristische Personen, die ihren satzungsgemäßen Sitz im Ausland haben oder deren Gesellschaftskapital bzw. Anteile am Vermögen (wie Aktien, Stammeinlagen und ähnliche Rechte) sich überwiegend in ausländischem Besitz befinden,
- c) durch Personengesellschaften des Handelsrechtes, die ihren satzungsgemäßen Sitz im Ausland haben oder deren Gesellschaftsvermögen sich überwiegend in ausländischem Besitz befindet, oder
- d) durch Vereine, die zwar ihren Sitz im Inland haben, deren Mitglieder aber in der Mehrheit die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen,

erfolgt. Abs.1 ist in diesen Fällen mit der Maßgabe anzuwenden, daß auch die Verpachtung von Liegenschaften bis zu 2 ha der Zustimmung bedarf.

(5) Eine in anderen landesrechtlichen Vorschriften vorgesehene behördliche Genehmigung, die das Verfügungsrecht über eine Liegenschaft als Voraussetzung hat, darf einem Angehörigen des im Abs.4 angeführten Personenkreises erst dann erteilt werden, wenn dem dem Rechtserwerb zu Grunde liegenden Rechtsgeschäft nach diesem Gesetz zugestimmt worden ist.

## § 2

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes finden, sofern als Rechtserwerber nicht die im § 1 Abs.4 genannten Personen auftreten, 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.

(2) Die Vorschriften dieses Gesetzes finden im Falle des § 1 Abs. 4 keine Anwendung, wenn staatsvertragliche Verpflichtungen entgegenstehen.

§ 3

- (1) Ein Rechtsgeschäft gemäß § 1 Abs. 1 bedarf nicht der Zustimmung der Grundverkehrskommission, wenn
- a) auf dasselbe die Voraussetzungen des § 13 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 166/1961, zutreffen;
  - b) die Landesregierung unter Bedachtnahme auf den Zweck dieses Gesetzes bestätigt, daß die Liegenschaft
    1. für Zwecke der Hoheitsverwaltung oder
    2. für öffentliche Verkehrsanlagen (Eisenbahnen, Straßen, Kanäle, Hafenanlagen, Seilbahnen und dgl.) oder
    3. für die Errichtung von Kraftwerksbauten, elektrischen Anlagen oder Leitungen oder für die Errichtung von Anlagen zur Versorgung mit Erd- oder Leuchtgas oder die Weiterleitung dieser Produkte benötigt wird;
  - 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 Ehegattenzum Gegenstand hat.

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

(3) Abs.1 lit.c ist bei einem Rechtserwerb gemäß § 1 Abs.4 sinngemäß anzuwenden. Ob ein Rechtserwerb gemäß Abs.1 lit.c nicht der Zustimmung bedarf, entscheidet im Zweifelsfalle die Ausländergrundverkehrskommission.

§ 4

(1) Die Bezirkshauptmannschaften haben für den Wirkungsbereich jeder Bezirksbauernkammer eine Grundverkehrs-Bezirkskommission zu bilden. Die Grundverkehrs-Bezirkskommissionen sind am Sitze der Bezirkshauptmannschaften einzurichten und nach der Bezirksbauernkammer zu benennen, für deren Wirkungsbereich sie gebildet werden. Die Sitzungen der Grundverkehrs-Bezirkskommission haben am Sitz der Bezirkshauptmannschaft oder der Bezirksbauernkammer stattzufinden. Die Grundverkehrs-Bezirkskommissionen sind auch für das Gebiet der im Wirkungsbereich der Bezirksbauernkammer gelegenen Städte mit eigenem Statut zuständig.

(2) Die Grundverkehrs-Bezirkskommissionen bestehen aus:

- a) dem Bezirkshauptmann oder einem von ihm zu entsendenden rechtskundigen Bediensteten als Vorsitzenden;
- b) einem von der Landes-Landwirtschaftskammer zu bestellenden Mitglied;
- c) zwei von der Vollversammlung der Bezirksbauernkammer zu bestellenden Mitgliedern, die dem landwirtschaftlichen Berufsstand angehören, wobei ein Mitglied kleinbäuerlichen Kreisen angehören soll;
- d) einem vom Gemeinderat der zuständigen Gemeinde zu bestellenden Mitglied, das mit den örtlichen Verhältnissen vertraut und Eigentümer oder Pächter eines bäuerlichen Betriebes ist. Im Falle einer Unterteilung des Gemeindegebietes gemäß § 40 Abs.1 NÖ Gemeindeordnung, LGBl.Nr.369/1965, kann der Gemeinderat für jeden Ortsteil oder für mehrere Ortsteile ein Mitglied bestellen.

(3) Ist die Grundverkehrs-Bezirkskommission zur Entscheidung über die Zulässigkeit eines Rechtsgeschäftes berufen, auf Grund dessen eine Liegenschaft 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.

(4) Ist die Grundverkehrs-Bezirkskommission zur Entscheidung gemäß § 9 Abs.2 lit.a oder b berufen, so gehört der Kommission ein weiteres, vom Gemeinderat der zuständigen Gemeinde zu bestellendes Mitglied an. Im Falle einer Unterteilung des Gemeindegebietes gemäß § 40 Abs.1 NÖ Gemeindeordnung, LGBl.Nr.369/1965, kann der Gemeinderat für jeden Ortsteil oder für mehrere Ortsteile ein Mitglied bestellen.

(5) Liegt die Liegenschaft in zwei oder mehreren Gemeinden, so hat der Kommission das von jener Gemeinde nach Abs.2 lit.d und Abs.4 bestellte Mitglied anzugehören, in der die Liegenschaft zum Großteil liegt.

(6) 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 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.).

(7) Das Amt eines Mitgliedes (Ersatzmitgliedes) der Grundverkehrs-Bezirkskommission ist ein Ehrenamt, jedoch gebühren dem Vorsitzenden und den Mitgliedern (Ersatzmitgliedern) der Ersatz der notwendigen Reisekosten sowie eine Aufwandsentschädigung, deren Höhe durch Verordnung der Landesregierung festgesetzt wird und mindestens S 50,-- und höchstens S 200,-- je Verhandlungstag zu betragen hat.

§ 5

(1) Die Grundverkehrs-Bezirkskommission wird vom Vorsitzenden einberufen. Die Mitglieder sind unter Angabe der Verhandlungsgegenstände in der Regel mindestens eine Woche vor der Sitzung schriftlich gegen Zustellungsnachweis einzuladen.

(2) Die Grundverkehrs-Bezirkskommission hat alle für die Entscheidung erforderlichen Ermittlungen vorzunehmen. Sie kann die Mitwirkung der Behörden des Bundes, der Länder, der Gemeinden und der übrigen Selbstverwaltungskörper in Anspruch nehmen.

(3) Die Grundverkehrs-Bezirkskommission entscheidet mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit gilt der Antrag als abgelehnt. Zur Beschlußfähigkeit ist die Anwesenheit des Vorsitzenden und zweier Mitglieder erforderlich. Über die Verhandlung und 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.

(4) Der Vorsitzende hat der Bezirksbauernkammer 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 Bezirksbauernkammer einen diesbezüglichen Antrag stellt und das im § 4 Abs.2 lit.d genannte Mitglied keinen Einspruch erhebt.

(5) Befindet sich die Liegenschaft im Gebiet mehrerer Gemeinden oder im Wirkungsbereich mehrerer Bezirksbauernkammern, so sind die Anträge jeder nach der Lage der Grundstücke zuständigen Bezirksbauernkammer 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 Bezirksbauernkammer einen diesbezüglichen Antrag stellt und kein nach § 4 Abs.2 lit.d bestelltes Mitglied Einspruch erhebt.

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

#### § 6

(1) Zur Entscheidung gemäß § 1 Abs.1 und 3 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.

§ 6a

- (1) Zur Entscheidung gemäß § 1 Abs.4 ist die Ausländergrundverkehrskommission berufen.
- (2) Die Ausländergrundverkehrskommission ist beim Amt der Landesregierung einzurichten; ihr Wirkungsbereich ist das Landesgebiet.
- (3) Die Ausländergrundverkehrskommission besteht aus
  - a) einem von der Landesregierung zu bestellenden rechtskundigen Beamten der Landesregierung als Vorsitzenden,
  - b) je einem von der Landes-Landwirtschaftskammer, der Kammer der gewerblichen Wirtschaft, der Kammer für Arbeiter und Angestellte und der Landarbeiterkammer zu bestellenden Mitglied,
  - c) je einem von den Interessensvertretungen der Gemeinden gemäß § 96 NÖ Gemeindeordnung zu bestellenden Mitglied und
  - d) einem von der Landesregierung zu bestellenden rechtskundigen Beamten der Landesregierung als Berichterstatter mit beratender Stimme.
- (4) Für den Vorsitzenden ist, für den Fall seiner Verhinderung, von der Landesregierung in gleicher Weise ein Stellvertreter zu bestellen.
- (5) Die Bestimmungen des § 4 Abs.6 und 7, § 5 Abs.1, 2, Abs.3, mit der Maßgabe, daß zur Beschlußfähigkeit die Anwesenheit des Vorsitzenden und dreier Mitglieder erforderlich ist und Abs.6 finden auf das Verfahren der Ausländergrundverkehrskommission sinngemäß Anwendung.
- (6) Zur Entscheidung über Berufungen ist die Landesregierung zuständig.



§ 7

(1) Die Grundverkehrs-Landeskommission wird beim Amte 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 nach Anhörung des Präsidenten 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 eine Liegenschaft 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 § 9 Abs.2 lit.a oder b 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 Gemeinde anzugehören. Die Bestellung hat unter Berücksichtigung des Stärkeverhältnisses der im Landtag vertretenen Parteien auf Grund eines Vorschlages der Landtagsklubs 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.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.

(7) Die Grundverkehrs-Landeskommission entscheidet mit Stimmenmehrheit. Bei Stimm-ungleichheit gilt der Antrag als abgelehnt. Zur Beschlußfähigkeit ist die Anwesenheit des Vorsitzenden, des Mitgliedes aus dem Richterstand 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 nicht zulässig.

## § 8

(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

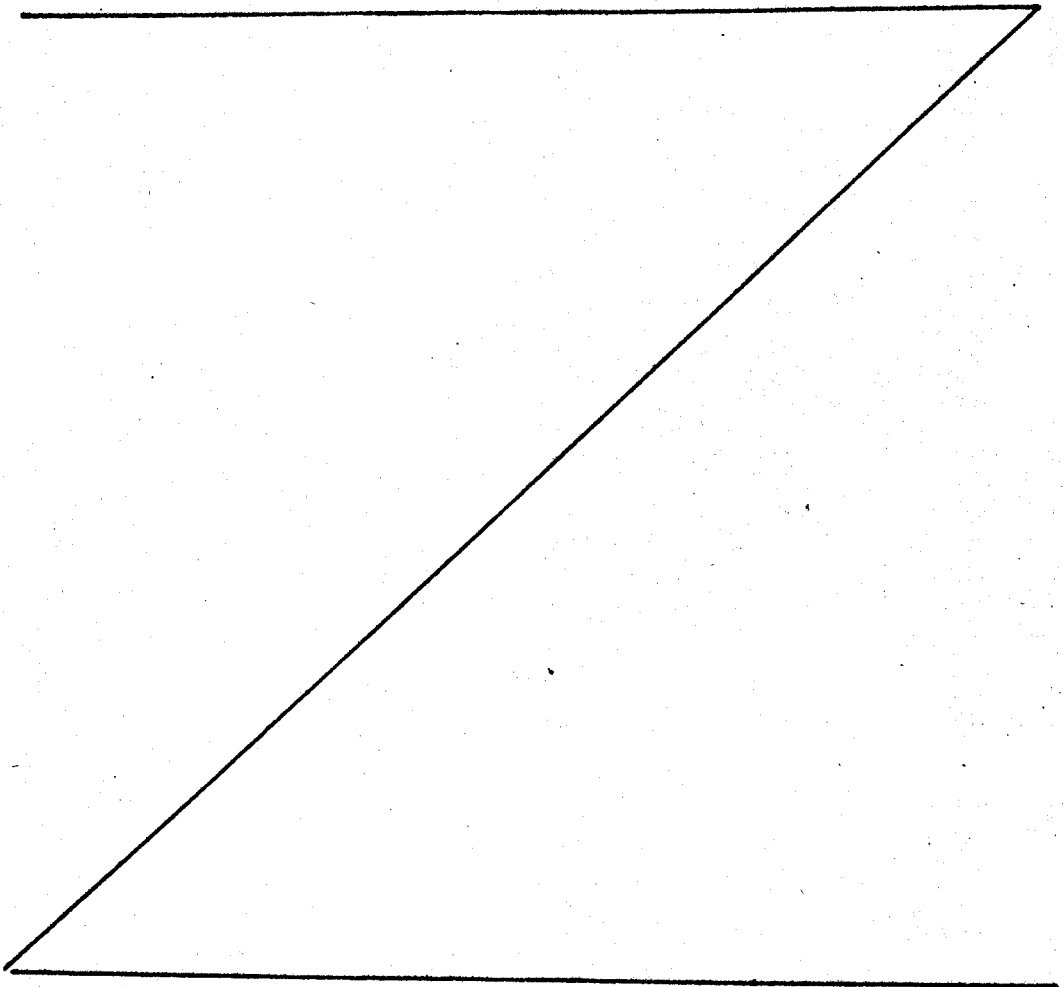
- a) der Erwerber, Fruchtnießer oder Pächter eines oder mehrerer land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke kein Landwirt ist und in der Gemeinde, in der das Grundstück oder die Grundstücke liegen, oder in den umliegenden Gemeinden ein oder mehrere Landwirte bereit sind, den ortsüblichen Verkehrswert oder Pachtzins zu bezahlen;
- b) 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 der Liegenschaft 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 die Liegenschaft zu dem Zweck erworben wird, um sie als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiterzuveräußern;
- f) Gründe zur Annahme vorliegen, daß die Liegenschaft ohne wichtigen Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird;
- g) die im Eigentum des Veräußerers oder Verpächters verbleibende Liegenschaft zu einem leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb nicht mehr ausreichen würde, 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 von der Liegenschaft 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 Flurbereinigung hergestellte Flureinteilung ohne zwingende Gründe wieder gestört wird.

(3) Wenn der Rechtserwerber dem im § 1 Abs.4 angeführten Personenkreis angehört, ist die Zustimmung unbeschadet der Bestimmungen der Abs.1 und 2 zu erteilen, sofern der Rechtserwerb öffentlichen Interessen des Landes und der Gemeinden am staatspolitischen, volkswirtschaftlichen, sozialpolitischen oder kulturellen Geschehen nicht widerspricht. Ein öffentliches Interesse ist anzunehmen, wenn

- a) die Liegenschaft für die Errichtung einer Betriebsstätte eines wirtschaftlichen Unternehmens, für gemeinnützige Zwecke oder der Gesundheitsvorsorge für die Allgemeinheit dienen soll,
- b) die Liegenschaft für Wohn- und Siedlungszwecke zur Befriedigung eines dauernden Wohnraumbedarfes dienen soll,

- c) durch den Rechtserwerb eine Förderung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Interessen des Landes oder einer niederösterreichischen Gemeinde zu erwarten ist und dies durch eine begründete Bescheinigung der betreffenden Gebietskörperschaft glaubhaft gemacht wird oder
- d) der Erwerber seit mindestens 10 Jahren ununterbrochen seinen ordentlichen Wohnsitz im Gebiet der Republik Österreich hat.



(4) Gehört die Liegenschaft ganz oder vorwiegend der Kulturgattung Wald an, ist die Zustimmung unbeschadet der Bestimmungen der Abs. 2 und 3 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 der Liegenschaft offensichtlich nur zur gewinnbringenden Verwertung der darauf befindlichen Holzbestände entgegen den allgemeinen forstwirtschaftlichen Interessen beabsichtigt ist.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

(8) Als Interessenten gemäß Abs.1 und 2 sind auch der NÖ landwirtschaftliche Siedlungsfonds 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

(1) Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn 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.

(2) Die Zustimmung ist unbeschadet der Bestimmungen des § 8 Abs.3 zu erteilen, wenn

- a) ein Grundstück nach sonstigen landesgesetzlichen Vorschriften für andere/<sup>als</sup>land- oder forstwirtschaftliche Zwecke gewidmet ist;
- b) 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;
- c) 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;

- d) das Grundstück nicht Bestandteil eines der Hauptsache nach land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, sondern Nebenbestandteil eines anderen Zwecken dienenden Unternehmens ist, oder wenn es Bestandteil eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes ist, der unter die Ausnahmebestimmung des § 2 lit.c fällt, sofern durch das Rechtsgeschäft über das ganze Unternehmen oder den ganzen Besitz einheitlich verfügt wird;
- e) ein Grundstück unter einem Flächenausmaß von 40 a zur Selbstbewirtschaftung benötigt wird. Sind auf dem Grundstück Weinkulturen gepflanzt, darf das Flächenausmaß 20 a nicht übersteigen.

(3) Die Bestimmung einer Liegenschaft zur Errichtung oder Vergrößerung einer gewerblichen, industriellen oder bergbaulichen Anlage ist durch eine Bescheinigung der Kammer der gewerblichen Wirtschaft glaubhaft zu machen und von der Grundverkehrsbehörde zu überprüfen.

#### § 10

(1) Die in einem Rechtsgeschäft oder in einem Antrag gemäß § 11 Abs.3 als Erwerber, Fruchtnießer oder Pächter auftretenden Parteien und die Meistbieter 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.

- (2) Eine Verwaltungsabgabe ist nicht zu entrichten, wenn
- a) durch Bescheid der zuständigen Agrarbehörde nachgewiesen wird, daß der Erwerb einer Liegenschaft unmittelbar zur Durchführung einer Bodenreformmaßnahme getätigt wird,
  - b) ein anerkannter Siedlungsträger (§ 5 Abs.3 NÖ landwirtschaftliches Siedlungsgesetz 1972, LGBl.6645-0) eine Liegenschaft erwirbt, die unmittelbar zur Gänze oder überwiegend der Erreichung eines Siedlungszweckes dient,
  - c) eine Feststellung gemäß § 1 Abs.3 oder § 3 Abs.2 oder 3 getroffen wird.

§ 11

(1) Um die Zustimmung der Grundverkehrskommission ist vom Erwerber, Fruchtnießer oder Pächter binnen zwei Monaten nach Vertragsabschluß unter Vorlage der Urkunde über das Rechtsgeschäft anzusuchen. In dem Ansuchen ist auch das Ausmaß und die Kulturart der Grundstücke anzugeben, die die Vertragsparteien bereits besitzen. Das Verfahren ist in den Fällen des § 15 Abs.1 auch auf Antrag der Landes-Landwirtschaftskammer durchzuführen.

(2) Um die Zustimmung der Ausländergrundverkehrskommission ist vom Rechtserwerber, wenn es sich um eine Liegenschaft gemäß § 1 Abs.2 handelt und bei welcher Rechtsgeschäfte der Zustimmung der Grundverkehrskommission bedürfen, binnen einem Monat nach Zustellung des rechtskräftigen, zustimmenden Bescheides der Grundverkehrskommission, sonst binnen zwei Monaten nach Vertragsabschluß, anzusuchen. Dem Ansuchen sind die Urkunden über das Rechtsgeschäft und im Fall einer Liegenschaft gemäß § 1 Abs.2 eine Ausfertigung des rechtskräftigen, zustimmenden Bescheides anzuschließen. Im Ansuchen sind bestehende Rechte an Liegenschaften und die Kulturgattung der in Betracht kommenden Grundstücke anzugeben, die der Rechtserwerber bereits besitzt.

(3) Um die Zustimmung der Grundverkehrskommission, um die Entscheidung gemäß § 3 Abs.2, um die Zustimmung der Ausländergrundverkehrskommission, um die Entscheidung gemäß § 3 Abs.3 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

Die Bewilligung der Zwangsversteigerung von land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften ist der Grundverkehrs-Bezirkskommission vom Gericht gleichzeitig mit der Zustellung des Beschlusses an die Parteien mitzuteilen.

§ 13

(1) Hat die Erteilung des Zuschlages eine land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft zum Gegenstand, dann hat das Exekutionsgericht vor der Ausfertigung und der Verlautbarung des Beschlusses über die Erteilung des Zuschlages die Entscheidung der Grundverkehrs-Bezirkskommission einzuholen, ob die Übertragung des Eigentums an den Meistbietenden diesem Gesetz widerspricht. Die Grundverkehrskommission hat bei ihrer Entscheidung insbesondere die §§ 8, ausgenommen dessen Abs.3, 9 und 10 sinngemäß anzuwenden. Die Grundverkehrs-Bezirkskommission hat dem Gericht eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bescheides zu übersenden.

(2) Hat die Erteilung des Zuschlages eine Liegenschaft, deren Meistbieter eine im § 1 Abs.4 genannte Person ist, zum Gegenstand, dann hat das Exekutionsgericht, unbeschadet der Bestimmungen des Abs.1, vor der Ausfertigung und der Verlautbarung des Beschlusses über die Erteilung des Zuschlages, die Entscheidung der Ausländergrundverkehrskommission einzuholen, ob die Übertragung des Eigentums an den Meistbietenden diesem Gesetz widerspricht. Bei der Entscheidung sind insbesondere die Bestimmungen der §§ 3 Abs.1 lit.c in Verbindung mit 3 Abs.3 und 8 Abs.3 sinngemäß anzuwenden. Die Ausländergrundverkehrskommission hat dem Gericht eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bescheides zu übersenden.

(3) Entscheidet die Grundverkehrskommission, die Ausländergrundverkehrskommission oder die Landesregierung, daß die Übertragung des Eigentums an den Meistbietenden diesem

Gesetz widerspricht, so hat das Exekutionsgericht den Zuschlag aufzuheben.

(4) Entscheidet die Grundverkehrskommission, die Ausländergrundverkehrskommission oder die Landesregierung, daß die Übertragung des Eigentums an den Meistbietenden diesem Gesetz nicht widerspricht oder daß die versteigerte Liegenschaft diesem Gesetz nicht unterliegt, oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb von sechs Monaten nach dem Einlangen des gerichtlichen Ersuchens ein rechtskräftiger Bescheid nicht zu, so ist der Beschluß über die Erteilung des Zuschlages auszufertigen und zu verlautbaren.

(5) Wird ein Überbot vom Exekutionsgericht angenommen (§ 199 EO) oder ein Übernahmsantrag genehmigt (§ 200 Z.1 EO), so sind die Abs.1 bis 4 sinngemäß anzuwenden.

#### § 14

(1) Wird um die Übertragung des Eigentumsrechtes oder die Einverleibung des Fruchtnießungsrechtes oder Bestandrechtes an einer Liegenschaft gemäß § 1 Abs.2 angesucht, auf welche die Vorschriften dieses Gesetzes anzuwenden sind, so ist dem Grundbuchsgesuch 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.

(2) Wird um die Einverleibung von Rechten an einer Liegenschaft durch eine Person gemäß § 1 Abs.4 an-  
gesucht, so ist dem Grundbuchsgesuch, unbeschadet  
der Bestimmungen des Abs.1, eine mit der Rechts-  
kraftklausel versehene Ausfertigung des zustimmen-  
den Bescheides der Ausländergrundverkehrskommission  
oder der Landesregierung oder eine solche des  
gemäß § 3 Abs.3 erlassenen Bescheides beizulegen.  
Abs.1 letzter Satz ist anzuwenden.

§ 15

(1) Wird eine Eintragung im Grundbuch durchgeführt, ohne  
daß die nach den Bestimmungen dieses Gesetzes erforder-  
liche Zustimmung vorliegt, so hat das Grundbuchsgericht  
diese Eintragung auf Grund des rechtskräftigen Bescheides  
der Grundverkehrskommission, der Ausländergrundverkehrs-  
kommission oder der Landesregierung über die Versagung  
der Zustimmung von Amts wegen 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.

Ein Berufungsrecht kommt zu:

- a) den im Rechtsgeschäft oder im Antrag an die Grundverkehrskommission gemäß § 11 Abs. 3 bezeichneten Vertrags-  
teilen, wenn ihrem Antrag nicht stattgegeben wurde;  
dem Meistbieter und der verpflichteten Partei, wenn  
ein Bescheid der Grundverkehrskommission gemäß § 13  
Abs. 3 erlassen wurde;
- b) der Landes-Landwirtschaftskammer gegen zustimmende Be-  
scheide der Grundverkehrs-Bezirkskommission, ausge-  
nommen die Entscheidung gemäß § 5 Abs. 4, zur Wahrung  
der im § 8 Abs. 1 angeführten allgemeinen Interessen  
der Landwirtschaft;
- c) der Bezirksbauernkammer 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. 2 lit. c, wenn der Eigentums-  
übertragung nicht zugestimmt oder wenn ein Bescheid  
der Grundverkehrskommission gemäß § 13 Abs. 3 erlassen  
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. 2 lit. a oder b, wenn dem  
Rechtsgeschäft nicht zugestimmt wurde;
- f) den in einem Rechtsgeschäft, dem ein Rechtserwerb gemäß  
§ 1 Abs. 4 zugrundeliegt oder im Antrag an die Ausländer-  
grundverkehrskommission gemäß § 11 Abs. 3 bezeichneten

Vertragsteilen, wenn ihrem Antrag nicht stattgegeben wurde; dem Meistbieter und der verpflichteten Partei, wenn ein Bescheid der Ausländergrundverkehrskommission oder der Landesregierung gemäß § 13 Abs.3 erlassen wurde;

- g) der Gemeinde, in der die Liegenschaft liegt, im Falle einer Entscheidung gemäß §§ 3 Abs.3 oder 8 Abs.3.

#### § 17

Die Gemeinde hat die im § 1 Abs.3, § 4 Abs.2 lit.d und Abs.4 und 6 sowie die im § 16 lit.e und g geregelten Aufgaben im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.

#### § 18

Wer zum Zwecke der Umgehung oder Vereitelung des Gesetzes unwahre oder unvollständige Angaben macht, die Entscheidung der Grundverkehrskommission oder der Ausländergrundverkehrskommission binnen der im § 11 bezeichneten Fristen nicht einholt, die Nutzung von Liegenschaften, die in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fallen, ausübt, obwohl die hierfür erforderliche Zustimmung zum Rechtsgeschäft nicht erteilt wurde 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 300.000,-- oder Arrest bis zu sechs Wochen bestraft. Die Strafen können auch nebeneinander verhängt werden.

§ 19

- (1) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das Grundverkehrsgesetz 1969, LGBl.Nr.140/1969, in der Fassung des Gesetzes LGBl.6800-2, außer Kraft.
- (2) Die bisherigen Grundverkehrskommissionen gelten als Grundverkehrskommissionen im Sinne dieses Gesetzes und bleiben bis zur Neubildung im Amt.
- (3) Die Grundverkehrskommissionen und die Ausländergrundverkehrskommissionen sind binnen vier Wochen ab Inkrafttreten dieses Gesetzes neu zu bilden.