

Der Landtag von Niederösterreich hat am beschlossen:

NÖ Grundverkehrsgesetz 1989 (NÖ GVG)

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines

§ 1 Begriffsbestimmungen

II. Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften

§ 2 Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften

§ 3 Voraussetzungen für die Zustimmung

III. Ausländergrundverkehr

§ 4 Rechtserwerb durch Ausländer

§ 5 Voraussetzungen für die Zustimmung

IV. Grundverkehrsbehörden

§ 6 Grundverkehrs-Bezirkskommissionen

§ 7 Grundverkehrs-Landeskommission

§ 8 Amt der Landesregierung

§ 9 Ausländergrundverkehrskommission

§ 10 Amtsverschwiegenheit

V. Verfahren

- § 11 Verfahren bei der Grundverkehrs-Bezirkskommission
- § 12 Zuständigkeit der Grundverkehrs-Bezirkskommission
- § 13 Ansuchen bei der Grundverkehrs-Bezirkskommission
- § 14 Verfahren bei der Grundverkehrs-Landeskommission
- § 15 Verfahren beim Amt der Landesregierung.
- § 16 Verfahren bei der Ausländergrundverkehrskommission

VI. Grundbuchsvorschriften

- § 17 Zwangsversteigerung
- § 18 Grundbuchseingaben
- § 19 Löschung von Grundbuchseintragungen

VII. Gemeinsame Bestimmungen

- § 20 Entscheidung vor Errichtung einer Urkunde
- § 21 Verwaltungsabgaben
- § 22 Berufungsrecht
- § 23 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde
- § 24 Strafbestimmungen
- § 25 Übergangsbestimmungen
- § 26 Schlußbestimmungen

I. Allgemeines

§ 1

Begriffsbestimmungen

1. Land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaften sind

- a) land- oder forstwirtschaftliche Betriebe;
- b) einzelne oder mehrere Grundstücke, Betriebs- und Wohngebäude, die ganz oder überwiegend zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören oder land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden. Hierbei ist die Beschaffenheit oder die Art ihrer tatsächlichen Verwendung maßgebend.

Keine land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften hingegen sind solche, die

- o aufgrund der Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes, LGBl. 8000, als Bauland (ausgenommen die Nutzungsart Bauland-Agrar-Gebiet) oder Verkehrsflächen gewidmet sind;
- o in das Eisenbahnbuch eingetragen sind.

2. Landwirt (Voll-, Zu- oder Nebenerwerbslandwirt) ist, wer

- a) einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit persönlich (d.h. allein oder zusammen mit

Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet und daraus seinen und den Lebensunterhalt seiner Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreitet;

- b) nach Erwerb einer land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit persönlich (allein oder zusammen mit Familienangehörigen und/oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaften und daraus seinen und den Lebensunterhalt seiner Familie zumindest zu einem erheblichen Teil bestreiten will, wenn er

aa) diese Absicht durch ausreichende Gründe belegen und

bb) aufgrund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die dazu erforderlichen Fähigkeiten glaubhaft machen kann.

3. Interessenten sind

- a) Landwirte, die bereit sind, anstelle des Erwerbers oder des Nutzungsberechtigten ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über die land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft abzuschließen, wenn sie glaubhaft machen, daß die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher und für den Verkäufer (Verpächter, Fruchtgenußgeber u.dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen gewährleistet ist;
- b) der NÖ landwirtschaftliche Siedlungsfonds und die Land- und Forstwirtschaftliche Bodenkredit- und Grunderwerbsgenossenschaft für Niederösterreich reg.Gen.m.b.H., wenn durch Vorverträge oder verbindliche Angebote nachgewiesen wird, daß die Liegenschaft an Landwirte weitergegeben wird und die sonstigen in lit.a angeführten Bedingungen erfüllt werden.

4. Ausländer sind

- a) natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen;
- b) 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) Personengesellschaften des Handelsrechtes, die ihren satzungsgemäßen Sitz im Ausland haben oder deren Gesellschaftsvermögen sich überwiegend in ausländischem Besitz befindet, oder
- d) Vereine, die zwar ihren Sitz im Inland haben, deren Mitglieder aber in der Mehrheit die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen.

II. Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften

§ 2

Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen
Liegenschaften

- (1) Rechtsgeschäfte unter Lebenden über land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaften bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde, wenn sie zum Gegenstand haben:
- o die Übertragung des Eigentums,
 - o die Einräumung des Fruchtgenußrechtes,
 - o die Verpachtung von Flächen über 2 ha oder
 - o die Bestandgabe und-mit Ausnahme von Geh-, Fahrt-, Bringungs-, Seil- und Leitungsrechten - die Einräumung sonstiger Nutzungs- und Benutzungsrechte von bzw. an Gebäuden zur Gänze.

Zur Verpachtung einer kleineren Fläche ist die Zustimmung erforderlich, wenn durch diese Verpachtung das Gesamtausmaß von 2 ha verpachteter Fläche überschritten wird.

(2) Rechtsgeschäfte gemäß Abs.1 bedürfen nicht der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde, wenn

a) die Voraussetzungen der §§ 13 oder 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl.Nr.3/1930, in der Fassung des Bundesgesetzes, BGBl.Nr.91/1976, zutreffen;

b) die land- oder forstwirtschaftliche 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, elektrischer Anlagen oder Leitungen oder für die Errichtung von Anlagen zur Versorgung mit Erd- oder Leuchtgas oder zur Weiterleitung dieser Produkte

benötigt wird und diese Zweckbestimmung von der zuständigen Behörde bestätigt wird;

c) sie zwischen Ehegatten oder Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie, zwischen Geschwistern oder mit Ehegatten von Geschwistern abgeschlossen werden und entweder

1. die Begründung einer ehelichen Gütergemeinschaft oder des Miteigentums zwischen Ehegatten oder

2. die Übergabe eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes an einen Übernehmer oder an diesen und seinen Ehegatten zum Gegenstand haben.

§ 3

Voraussetzungen für die Zustimmung

- (1) Die Grundverkehrsbehörde hat einem Rechtsgeschäft die Zustimmung zu erteilen, wenn es dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines leistungsfähigen Bauernstandes nicht widerstreitet. Soweit ein solches Interesse nicht besteht, hat die Grundverkehrsbehörde dem Rechtsgeschäft auch dann die Zustimmung zu erteilen, wenn das Rechtsgeschäft dem Interesse an der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerstreitet.
- (2) Ein solcher Widerstreit ist jedenfalls gegeben, wenn
- a) der Erwerber, Pächter oder Fruchtgenußberechtigte einer Liegenschaft kein Landwirt ist und ein oder mehrere Interessenten vorhanden sind;
 - b) das Interesse an der Aufteilung der Liegenschaft auf Interessenten vorwiegend zum Zweck der Stärkung oder Schaffung land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe das Interesse an der einheitlichen Bewirtschaftung überwiegt;
 - c) das Interesse an der Stärkung oder Schaffung eines oder mehrerer bäuerlicher Betriebe das Interesse an der Verwendung aufgrund des vorliegenden Vertrages überwiegt und Interessenten vorhanden sind;
 - d) Gründe zur Annahme vorliegen, daß die land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft zu dem Zweck erworben wird, um sie als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiterzuveräußern;
 - e) Gründe zur Annahme vorliegen, daß die land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft ohne wichtigen Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird;
 - f) die im Eigentum des Veräußerers, Verpächters oder Fruchtgenußgebers verbleibende land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft zu einem leistungsfähigen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb nicht mehr ausreichen würde, sofern seine Erhaltung als selbständiger Betrieb im Interesse der Land- oder Forstwirtschaft gelegen ist;

- g) 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 land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft zwingend geschlossen werden kann, daß er zur Selbstbewirtschaftung offenbar nicht in der Lage ist oder der Erwerb nur zum Zweck der Verpachtung erfolgt oder eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht zu erwarten ist;
 - h) die Gegenleistung den ortsüblichen Verkehrswert, bei Pachtverträgen den ortsüblichen Pachtzins ohne ausreichende Begründung erheblich übersteigt;
 - i) die durch eine Zusammenlegung oder Flurbereinigung hergestellte Flureinteilung ohne zwingende Gründe gestört wird;
 - j) der Erwerb der land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft offensichtlich nur zur gewinnbringenden Verwertung der darauf befindlichen Holzbestände entgegen den allgemeinen forstwirtschaftlichen Interessen beabsichtigt ist.
- (3) Ein solcher Widerstreit liegt nicht vor, wenn eine land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft
- a) zum Zweck 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;
 - b) zum Zweck der Errichtung oder Vergrößerung einer gewerblichen, industriellen oder bergbaulichen Anlage bestimmt ist, es sei denn, daß mehr Grundflächen als notwendig in Anspruch genommen werden. Die Zweckbestimmung ist durch eine Bescheinigung der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Niederösterreich glaubhaft zu machen und von der Grundverkehrsbehörde zu überprüfen;

- c) nicht Bestandteil eines der Hauptsache nach land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, sondern Nebenbestandteil eines anderen Zwecken dienenden Unternehmens ist, sofern durch das Rechtsgeschäft über das ganze Unternehmen oder den ganzen Besitz einheitlich verfügt wird;
- d) bis zu einem Flächenausmaß von 40 a zur Selbstbewirtschaftung benötigt wird. Sind darauf Weinkulturen gepflanzt, darf das Flächenausmaß 20 a nicht übersteigen.

III. Ausländergrundverkehr

§ 4

Rechtserwerb durch Ausländer

- (1) Jeder Rechtserwerb durch Ausländer unter Lebenden an land- oder forstwirtschaftlichen oder anderen Liegenschaften und Gebäuden bedarf unabhängig vom Flächenausmaß zu seiner Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde.
- (2) Ein Rechtserwerb bedarf nicht der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde, wenn
 - a) das Rechtsgeschäft mit Ehegatten als gemeinsame Erwerber abgeschlossen wird und einer von ihnen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt;
 - b) das Rechtsgeschäft innerhalb von zwei Jahren nach rechtskräftiger Scheidung, Nichtigklärung oder Auflösung der Ehe zwischen den seinerzeitigen Ehegatten zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens oder der ehelichen Ersparnisse abgeschlossen wird;
 - c) die Voraussetzungen der §§ 13 oder 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl.Nr.3/1930, in der Fassung des Bundesgesetzes, BGBl. Nr.91/1976, zutreffen;

- d) der oder die Erwerber aufgrund von Staatsverträgen Inländern gleichgestellt sind.

§ 5

Voraussetzungen für die Zustimmung

Die Zustimmung zu einem Rechtserwerb durch Ausländer darf nur dann erteilt werden, wenn

- a) staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden und
- b) entweder am Rechtserwerb ein volkswirtschaftliches bzw. wirtschaftliches, soziales oder kulturelles Interesse des Landes oder einer niederösterreichischen Gemeinde besteht oder der oder die Erwerber seit mindestens zehn Jahren in Österreich einen ordentlichen Wohnsitz haben.

IV. Grundverkehrsbehörden

§ 6

Grundverkehrs-Bezirkskommission

- (1) Die Bezirkshauptmannschaften haben für den Wirkungsbereich jeder Bezirksbauernkammer eine Grundverkehrs-Bezirkskommission zu bilden. Die Grundverkehrs-Bezirkskommissionen sind am Sitz der Bezirkshauptmannschaften einzurichten und nach der Bezirksbauernkammer zu benennen, für deren Wirkungsbereich sie gebildet werden. Die Sitzungen der Grundverkehrs-Bezirkskommissionen 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 NÖ Landes-Landwirtschaftskammer zu bestellenden Mitglied;
 - c) zwei von der Bezirksbauernkammer zu bestellenden Mitgliedern, die dem landwirtschaftlichen Berufsstand angehören, wobei ein Mitglied kleinbäuerlichen Kreisen angehören soll;
 - d) einem vom Gemeinderat der Gemeinde, in der die land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft liegt, zu bestellenden Mitglied. Dieses Mitglied muß mit den örtlichen Verhältnissen vertraut und Eigentümer oder Pächter eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes sein. Im Falle der Unterteilung des Gemeindegebietes gemäß § 40 Abs.1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGB1.1000, kann der Gemeinderat für jeden Ortsteil oder für mehrere Ortsteile ein Mitglied bestellen.
- (3) Hat die Grundverkehrs-Bezirkskommission die Zulässigkeit eines Rechtsgeschäftes über eine land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft zu beurteilen, die für Zwecke gewerblicher, industrieller oder bergbaulicher Anlagen verwendet werden soll, muß der Kommission ein weiteres Mitglied angehören. Dieses Mitglied ist von der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Niederösterreich zu bestellen.
- (4) Ist die Grundverkehrs-Bezirkskommission zur Entscheidung gemäß § 3 Abs.3 lit.a berufen, so gehört der Kommission ein weiteres Mitglied an, das vom Gemeinderat der zuständigen Gemeinde zu bestellen ist. Im Falle einer Unterteilung des Gemeindegebietes gemäß § 40 Abs.1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGB1.1000, kann der Gemeinderat für jeden Ortsteil oder für mehrere Ortsteile ein Mitglied bestellen.
- (5) Liegt die land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft in zwei oder mehreren Gemeinden, so hat der Grundverkehrs-Bezirkskommission 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 die Dauer der fünfjährigen Funktionsperiode der Grundverkehrs-Bezirkskommission. Sie kann von der bestellenden Körperschaft widerrufen werden, wenn die Mitglieder (Ersatzmitglieder) den ihnen zukommenden Obliegenheiten nicht nachzukommen vermögen, so insbesondere bei Krankheit oder dauernder Verhinderung.
- (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, die durch Verordnung der Landesregierung festzusetzen ist. Die Höhe der Aufwandsentschädigung beträgt höchstens das Zweifache der Tagesgebühr, die einem Beamten der Dienstklasse VII für eine auswärtige Dienstverrichtung gebührt.

§ 7

Grundverkehrs-Landeskommission

- (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 nach Anhörung des Präsidenten des Oberlandesgerichtes zu bestellenden Richter als Mitglied;
 - d) drei von der NÖ Landes-Landwirtschaftskammer zu bestellenden Mitgliedern.

- (2) Ist die Grundverkehrs-Landeskommission zur Entscheidung über die Zulässigkeit eines Rechtsgeschäftes berufen, aufgrund dessen eine land- oder forstwirtschaftliche 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 für Niederösterreich zu bestellen ist.
- (3) Ist die Grundverkehrs-Landeskommission zur Entscheidung gemäß § 3 Abs.3 lit.a berufen, so hat der Kommission ein weiteres Mitglied anzugehören, das von der Landesregierung zu bestellen ist. Das Mitglied hat dem Gemeinderat einer niederösterreichischen Gemeinde anzugehören. Die Bestellung hat unter Berücksichtigung des Stärkeverhältnisses der im Landtag vertretenen Parteien nach Anhörung der Landtagsklubs zu erfolgen.
- (4) Die Mitglieder der Grundverkehrs-Landeskommission sind, auch soweit sie dem Richterstand nicht angehören, in Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden.
- (5) Die Bestimmungen des § 6 Abs.6 - mit Ausnahme des letzten Satzes - und Abs.7 sind sinngemäß anzuwenden.

§ 8

Amt der Landesregierung

In Angelegenheiten des Ausländergrundverkehrs hat in erster Instanz das Amt der Landesregierung zu entscheiden.

§ 9

Ausländergrundverkehrskommission

- (1) Die Ausländergrundverkehrskommission wird beim Amt der Landesregierung gebildet. Sie besteht aus

- a) einem von der Landesregierung zu bestellenden rechtskundigen Beamten des Amtes der Landesregierung als Vorsitzenden;
 - b) je einem von der NÖ Landes-Landwirtschaftskammer, der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Niederösterreich, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich und der NÖ Landarbeiterkammer zu bestellenden Mitglied;
 - c) zwei von der Landesregierung nach Anhörung der Interessensvertretungen der Gemeinden gemäß § 96 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGB1. 1000, zu bestellenden Mitgliedern;
 - d) einem von der Landesregierung zu bestellenden rechtskundigen Beamten des Amtes der Landesregierung als Berichterstatter und
 - e) einem von der Landesregierung nach Anhörung des Präsidenten des Oberlandesgerichtes zu bestellenden Richter als Mitglied.
- (2) Die Mitglieder der Ausländergrundverkehrskommission sind, auch soweit sie dem Richterstand nicht angehören, in Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden.
- (3) Die Bestimmungen des § 6 Abs.6 - mit Ausnahme des letzten Satzes - und Abs.7 sind sinngemäß anzuwenden.

§ 10

Amtsverschwiegenheit

- (1) Die Mitglieder der Grundverkehrsbehörden sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, zur Verschwiegenheit über alle ihnen ausschließlich aus ihrer amtlichen Tätigkeit bekanntgewordenen Tatsachen verpflichtet, deren Geheimhaltung im Interesse der Aufrechterhaltung der öffentlichen Ruhe, Ordnung und Sicherheit, der umfassenden Landesverteidigung, der auswärtigen Beziehungen, im wirtschaftlichen Interesse einer Körperschaft des öffentlichen Rechts, zur Vorbereitung einer Entscheidung oder im überwiegenden Interesse der Parteien geboten ist.

- (2) Zur Aussage als Zeuge vor einem Gericht oder einer Verwaltungsbehörde kann in den Angelegenheiten des Grundverkehrs durch die Landesregierung die Entbindung von der Amtsverschwiegenheit erfolgen.

V. Verfahren

§ 11

Verfahren bei der Grundverkehrs-Bezirkskommission

- (1) Die Grundverkehrs-Bezirkskommission wird vom Vorsitzenden einberufen. Die Mitglieder sind unter Angabe der Verhandlungsgegenstände mindestens eine Woche vor der Sitzung schriftlich gegen Zustellnachweis 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 ist beschlußfähig, wenn der Vorsitzende und drei Mitglieder anwesend sind. Die Beschlüsse erfolgen mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit gilt der Antrag als abgelehnt. Die Beratung und Abstimmung hat unter Ausschluß der Parteien zu erfolgen.
- (4) 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 und unterliegt nicht der Einsicht durch die Parteien.
- (5) Der Vorsitzende hat der Bezirksbauernkammer und dem im § 6 Abs.2 lit.d genannten Mitglied vor Einberufung der Sitzung die eingelang-

ten Anträge unter Anführung aller für eine Entscheidung wesentlichen Umstände bekanntzugeben. Der Vorsitzende kann ohne Einberufung der Kommission

o die Zustimmung erteilen und

o gemäß § 2 Abs.2 lit.c feststellen, daß ein Rechtsgeschäft nicht der Zustimmung der Grundverkehrs-Bezirkskommission bedarf,

wenn binnen zwei Wochen ab Bekanntgabe des Rechtsgeschäftes die Bezirksbauernkammer einen diesbezüglichen Antrag stellt und das im § 6 Abs.2 lit.d genannte Mitglied keinen Einspruch erhebt.

- (6) 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 § 6 Abs.2 lit.d bekanntzugeben. Die Zustimmung nach Abs.5 darf nur erteilt und die Feststellung gemäß § 2 Abs.2 lit.c nur getroffen werden, wenn jede Bezirksbauernkammer einen diesbezüglichen Antrag stellt und kein nach § 6 Abs.2 lit.d bestelltes Mitglied Einspruch erhebt.
- (7) Die Entscheidung, ob eine land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft vorliegt, steht dem Vorsitzenden der Grundverkehrs-Bezirkskommission nach Anhörung jener Gemeinde zu, in deren Gemeindegebiet und jener Bezirksbauernkammer, in deren Wirkungsbereich die Liegenschaft liegt. 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.
- (8) Schriftliche Erledigungen sind vom Vorsitzenden zu fertigen.
- (9) Zur Entscheidung über Berufungen gegen Bescheide der Grundverkehrs-Bezirkskommissionen ist die Grundverkehrs-Landeskommission zuständig.

§ 12

Zuständigkeit der Grundverkehrs-Bezirkskommission:

- (1) Zur Entscheidung gemäß § 3 ist jene Grundverkehrs-Bezirkskommission berufen, in deren Wirkungsbereich die land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft liegt.
- (2) Liegt die land- oder forstwirtschaftliche 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 entscheidet jene Grundverkehrs-Bezirkskommission, in deren Wirkungsbereich sich der wirtschaftliche Mittelpunkt des Betriebes befindet. Als wirtschaftlicher Mittelpunkt ist jener Teil des Betriebes anzusehen, von dem aus der gesamte Betrieb verwaltet wird.

§ 13

Ansuchen bei der Grundverkehrs-Bezirkskommission

Um die Zustimmung der Grundverkehrs-Bezirkskommission muß der Erwerber, Pächter oder Fruchtgenußberechtigte binnen zwei Monaten nach Vertragsabschluß unter Vorlage der Urkunde über das Rechtsgeschäft ansuchen. In dem Ansuchen ist auch das Ausmaß und die Kulturgattung der Grundstücke anzugeben, die die Vertragsparteien bereits besitzen. Das Verfahren ist in den Fällen des § 19 Abs.1 auch auf Antrag der NÖ Landes-Landwirtschaftskammer durchzuführen.

§ 14

Verfahren bei der Grundverkehrs-Landeskommission

- (1) Im Verfahren sind die Vorschriften des § 11 Abs.1, 2 und 8 sinngemäß anzuwenden.

- (2) Die Grundverkehrs-Landeskommission entscheidet mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit gilt der Antrag als abgelehnt. Zur Beschlußfähigkeit ist die Anwesenheit des Vorsitzenden, des Mitgliedes aus dem Richterstand und zweier weiterer Mitglieder erforderlich.
- (3) 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.
- (4) Eine Berufung gegen die Entscheidung der Grundverkehrs-Landeskommission ist nicht zulässig. Die Entscheidung unterliegt nicht der Aufhebung oder Abänderung im Verwaltungswege.

§ 15

Verfahren beim Amt der Landesregierung

- (1) Im Verfahren sind die Vorschriften des § 11 Abs.2 sinngemäß anzuwenden.
- (2) Vor der Entscheidung sind neben der Gemeinde, in der die Liegenschaft liegt, folgende Interessenvertretungen zu hören:
 - o die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer, wenn der Rechtserwerb eine land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaft betrifft,
 - o die Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Niederösterreich, wenn mit dem Rechtserwerb gewerbliche Interessen berührt werden,
 - o die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich und die NÖ Landarbeiterkammer, wenn durch den Rechtserwerb Arbeitnehmerinteressen berührt werden.
- (3) Der Erwerber hat beim Amt der Landesregierung um Zustimmung zum Rechtserwerb anzusuchen, und zwar

a) im Fall einer Entscheidung über den Erwerb einer land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft gemäß § 1 Z.1 binnen einem Monat nach Zustellung des rechtskräftigen, zustimmenden Bescheides der Grundverkehrsbehörde (§ 3) oder des Vorsitzenden der Grundverkehrs-Bezirkskommission (§ 11 Abs.5);

b) in allen anderen Fällen binnen zwei Monaten nach Vertragsabschluß.

Im Ansuchen sind bestehende Rechte an Liegenschaften und die Kultur-gattung der in Betracht kommenden Grundstücke anzugeben, die der Rechtserwerber bereits besitzt.

(4) Das Amt der Landesregierung hat bei Zutreffen der Voraussetzungen des § 4 Abs.2 über Antrag festzustellen, daß der Rechtserwerb nicht der Zustimmung bedarf

(5) Dem Ansuchen sind die Urkunden über das Rechtsgeschäft und im Fall einer Entscheidung gemäß Abs.3 lit.a auch eine Ausfertigung des Bescheides anzuschließen.

(6) Zur Entscheidung über Berufungen gegen Bescheide des Amtes der Landesregierung ist die Ausländergrundverkehrskommission zuständig.

§ 16

Verfahren bei der Ausländergrundverkehrskommission

(1) Im Verfahren sind die Vorschriften des § 11 Abs.1, 2 und 8 und des § 14 Abs.3 und 4 sinngemäß anzuwenden.

(2) Die Ausländergrundverkehrskommission entscheidet mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit gilt der Antrag als abgelehnt. Zur Beschlußfähigkeit ist die Anwesenheit des Vorsitzenden, des Mitgliedes aus dem Richterstand sowie vier weiterer Mitglieder erforderlich.

VI. Grundbuchsvorschriften

§ 17

Zwangsversteigerung

- (1) Die Bewilligung der Zwangsversteigerung von land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften ist der Grundverkehrs-Bezirkskommission vom Exekutionsgericht gleichzeitig mit der Zustellung des Beschlusses an die Parteien mitzuteilen.
- (2) 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 Grundverkehrs-Bezirkskommission hat bei ihrer Entscheidung insbesondere § 3 sinngemäß anzuwenden. Die Grundverkehrs-Bezirkskommission hat ohne unnötigen Aufschub zu entscheiden und dem Exekutionsgericht eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bescheides zu übersenden.
- (3) Bei der Erteilung des Zuschlages an Ausländer hat das Exekutionsgericht - bei land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaften nach Durchführung des Verfahrens gemäß Abs.2 - vor der Ausfertigung und Verlautbarung des Beschlusses über die Erteilung des Zuschlages die Entscheidung des Amtes der Landesregierung einzuholen, ob die Übertragung des Eigentums an den Meistbietenden diesem Gesetz widerspricht. Bei der Entscheidung sind insbesondere die Bestimmungen des § 4 Abs.2 und des § 5 sinngemäß anzuwenden. Das Amt der Landesregierung hat ohne unnötigen Aufschub zu entscheiden und dem Exekutionsgericht eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bescheides zu übersenden.
- (4) Das Exekutionsgericht hat den Zuschlag aufzuheben, wenn die Grundverkehrs-Bezirkskommission, die Grundverkehrs-Landeskommission, das

Amt der Landesregierung oder die Ausländergrundverkehrskommission entscheidet, daß die Übertragung des Eigentums an den Meistbietenden diesem Gesetz widerspricht.

- (5) Der Beschluß über die Erteilung des Zuschlages ist auszufertigen und zu verlautbaren, wenn die Grundverkehrs-Bezirkskommission, die Grundverkehrs-Landeskommission, das Amt der Landesregierung oder die Ausländergrundverkehrskommission entscheidet, daß die Übertragung des Eigentums an den Meistbietenden diesem Gesetz nicht widerspricht oder daß die versteigerte Liegenschaft diesem Gesetz nicht unterliegt oder dem Exekutionsgericht innerhalb von zehn Monaten nach dem Einlangen des gerichtlichen Ersuchens ein rechtskräftiger Bescheid nicht zukommt.

§ 18

Grundbuchseingaben

- (1) Wird um die Einverleibung von Rechten im Sinne des § 2 Abs.1 angesehen, auf welche die Vorschriften dieses Gesetzes anzuwenden sind, so ist dem Grundbuchsgericht eine mit der Rechtskraftklausel versehene Ausfertigung des zustimmenden Bescheides der Grundverkehrs-Bezirkskommission oder eine solche des gemäß § 11 Abs.5 und 7 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 im Sinne des § 4 für einen Ausländer angesucht, so ist dem Grundbuchsgericht eine mit der Rechtskraftklausel versehene Ausfertigung des zustimmenden Bescheides des Amtes der Landesregierung oder der Ausländergrundverkehrskommission beizulegen. Abs.1 letzter Satz ist anzuwenden.

§ 19

Löschung von Grundbucheintragungen

- (1) Das Grundbuchsgericht hat eine Eintragung im Grundbuch von Amts wegen zu löschen und den früheren Grundbuchsstand wieder herzustellen, wenn eine Eintragung durchgeführt wurde, ohne daß die nach den Bestimmungen dieses Gesetzes erforderliche Zustimmung vorliegt.
- (2) Die Eintragung ist aufgrund eines rechtskräftigen Bescheides der Grundverkehrs-Bezirkskommission, der Grundverkehrs-Landeskommission, des Amtes der Landesregierung oder der Ausländergrundverkehrskommission über die Versagung der Zustimmung zu löschen. Eine Löschung ist nicht zulässig, wenn seit der Eintragung drei Jahre verstrichen sind.

VII. Gemeinsame Bestimmungen

§ 20

Entscheidung vor Errichtung einer Urkunde

Die Vertragsteile können auch vor Errichtung einer Urkunde über ein Rechtsgeschäft Ansuchen um grundverkehrsbehördliche Zustimmung oder um Entscheidung oder Feststellung des Vorsitzenden einbringen. In diesen Fällen müssen alle für die Beurteilung wesentlichen Umstände angeführt werden und es muß die Zustimmung aller Vertragsteile vorliegen.

§ 21

Verwaltungsabgaben

- (1) Parteien, die in einem Rechtsgeschäft oder in einem Antrag gemäß § 20 als Erwerber, Pächter oder Fruchtgenußberechtigte auftreten, 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 Fall des Eigentumserwerbes, der Pachtung oder Einräumung des Fruchtgenußrechtes ist das Ausmaß nach der Gegenleistung bzw. bei Fehlen einer Gegenleistung 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 Bodenreformaßnahme getätigt wird,
- b) ein anerkannter Siedlungsträger (§ 5 Abs.3 des NÖ landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes 1972, LGBl.6645) eine Liegenschaft erwirbt, die unmittelbar zur Gänze oder überwiegend der Erreichung eines Siedlungszweckes dient,
- c) Entscheidungen gemäß § 4 Abs.2 oder § 11 Abs.7 oder § 15 Abs.4 gefällt oder Feststellungen gemäß § 2 Abs.2 lit.c getroffen werden.

§ 22

Berufungsrecht

Ein Berufungsrecht kommt zu:

- a) den im Rechtsgeschäft oder im Antrag gemäß § 20 bezeichneten Vertragsteilen, wenn ihrem Antrag nicht stattgegeben wurde; dem Meistbieter und der verpflichteten Partei, wenn ein Bescheid gemäß § 17 Abs.4 erlassen wurde;
- b) der NÖ Landes-Landwirtschaftskammer gegen zustimmende Bescheide der Grundverkehrs-Bezirkskommission, ausgenommen die Entscheidung gemäß § 11 Abs.5, zur Wahrung der im § 3 Abs.1 angeführten allgemeinen Interessen der Landwirtschaft;

- c) der Bezirksbauernkammer gegen zustimmende Bescheide nach § 11 Abs.7, wenn ein solcher Bescheid entgegen ihrer Stellungnahme erlassen wurde;
- d) der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Niederösterreich
 - o im Fall einer Entscheidung gemäß § 3 Abs.3 lit.b, wenn der Eigentumsübertragung nicht zugestimmt wurde oder
 - o wenn ein Bescheid der Grundverkehrs-Bezirkskommission gemäß § 17 Abs.4 in Anwendung des § 3 Abs.3 lit.b oder
 - o ein Bescheid des Amtes der Landesregierung gemäß § 15 oder § 17 Abs.4 entgegen ihrer Stellungnahme erlassen wurde;
- e) der Gemeinde, in der die Liegenschaft liegt, im Falle einer Entscheidung
 - o gemäß § 11 Abs.7, § 15 und § 17 Abs.4 in Verbindung mit § 15, wenn die Entscheidung entgegen ihrer Stellungnahme erlassen wurde und
 - o gemäß § 3 Abs.3 lit.a, wenn dem Rechtsgeschäft nicht zugestimmt wurde;
- f) der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich und der NÖ Landarbeiterkammer im Fall einer Entscheidung gemäß § 15 und § 17 Abs.4, wenn der Bescheid entgegen ihrer Stellungnahme erlassen wurde.

§ 23

Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

Die Gemeinde hat die ihr in diesem Gesetz übertragenen Aufgaben im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.

§ 24

Strafbestimmungen

- (1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer
 - a) Anträge nicht fristgerecht stellt (§ 13, § 15 Abs.3);
 - b) im Antrag oder Verfahren vorsätzlich unwahre oder unvollständige Angaben macht;
 - c) eine Liegenschaft nutzt, obwohl die erforderliche Zustimmung nicht erteilt wurde (§ 2 Abs.1, § 4 Abs.1).

- (2) Wenn die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet, ist sie von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis S 300.000,-- zu bestrafen.

§ 25

Übergangsbestimmungen

- (1) Für die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Berufungsverfahren in Angelegenheiten des Ausländergrundverkehrs gelten die Bestimmungen des NÖ Grundverkehrsgesetzes 1973, LGB1. 6800-3.

- (2) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestellten Vorsitzenden, Stellvertreter, Mitglieder und Ersatzmitglieder der Grundverkehrskommissionen, ausgenommen die Mitglieder und Ersatzmitglieder gemäß § 9 Abs.1 lit.c, bleiben bis zum Ablauf ihrer Funktionsperiode im Amt.

- (3) Die erstmalige Bestellung der Mitglieder und Ersatzmitglieder gemäß § 9 Abs.1 lit.c und eines Richters und seines Vertreters gemäß § 9 Abs.1 lit.e haben auf die Dauer der laufenden Funktionsperiode der übrigen Mitglieder zu erfolgen.

§ 26

Schlußbestimmungen

- (1) Dieses Gesetz tritt am 1. Jänner 1989 in Kraft.
- (2) Verordnungen dürfen bereits nach der Kundmachung des Gesetzes erlassen werden. Diese Verordnungen dürfen aber frühestens mit dem im Abs.1 bezeichneten Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden.
- (3) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das NÖ Grundverkehrsgesetz 1973, LGB1.6800-3, außer Kraft.