

Gesetz
über den Verkehr mit Grundstücken
(Grundverkehrsgesetz)¹⁾
LGBl.Nr. [42/2004](#), [19/2009](#), [25/2011](#), [39/2011](#)

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

- § 1 Anwendungsbereich, Ziel
- § 2 Begriffsbestimmungen
- § 3 Gleichbehandlung mit Inländern

2. Abschnitt: Verwaltungsrechtliche Beschränkung des Verkehrs mit Grundstücken**1. Unterabschnitt: Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken**

- § 4 Genehmigungspflicht
- § 5 Erwerb durch Nicht-Landwirte, Bekanntmachung
- § 6 Voraussetzungen für die Genehmigung

2. Unterabschnitt: Grunderwerb durch Ausländer

- § 7 Genehmigungspflicht
- § 8 Voraussetzungen

3. Unterabschnitt: Gemeinsame Bestimmungen

- § 9 Ausnahmen
- § 10 Sicherstellung des Erwerbszweckes, Auskunftspflicht

3. Abschnitt: Behörden und Verfahren

- § 11 Behörden
- § 12 Grundverkehrs-Ortskommission
- § 13 Grundverkehrs-Landeskommission
- § 14 Unabhängiger Verwaltungssenat
- § 15 Antrag
- § 16 Feststellung, Negativbescheinigung
- § 17 Äußerung des Gemeindevorstandes
- § 18 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

¹⁾ Neukundmachung

4. Abschnitt: Versteigerung, Erbschaft**1. Unterabschnitt: Versteigerung**

- § 19 Verfahren bei der Zuschlagserteilung
- § 20 Erneute Versteigerung
- § 21 Verfahren bei Überboten
- § 22 Freiwillige Feilbietung

2. Unterabschnitt: Erbschaft

- § 23 Feststellung
- § 24 Einantwortung, Verbücherung
- § 25 Verfahren
- § 26 Einstellung der Versteigerung

5. Abschnitt: Grundbuchseintragung

- § 27 Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung
- § 28 Zulässigkeit der Grundbuchseintragung
- § 29 Unwirksamkeit der Eintragung
- § 30 Rückabwicklung, Versteigerung
- § 31 Schein- und Umgehungsgeschäfte

6. Abschnitt: Strafen, Schlussbestimmungen

- § 32 Strafen
- § 33 Übergangsbestimmungen

1. Abschnitt
Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Anwendungsbereich, Ziel

- (1) Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegt der Verkehr mit
- a) land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken;
 - b) Grundstücken, sofern an diesen Ausländer Rechte erwerben.
- (2) Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegen nicht Grundstücke, die in das Eisenbahnbuch eingetragen sind.
- (3) Ziel des Gesetzes ist es,
- a) land- und forstwirtschaftliche Grundstücke bäuerlichen Familienbetrieben im Interesse einer Verbesserung ihrer strukturellen Verhältnisse entsprechend den

- natürlichen Gegebenheiten des Landes zu erhalten;
- b) eine möglichst breite, sozial erträgliche und der Größe des Landes entsprechende Streuung des Grundeigentums zu erhalten und
- c) den Grunderwerb durch Ausländer, die nicht durch das Recht der Europäischen Union oder aufgrund staatsrechtlicher Verpflichtungen Inländern gleichgestellt sind, Beschränkungen zu unterwerfen.

§ 2¹⁾

Begriffsbestimmungen

(1) Ob ein Grundstück ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück ist, ist nicht nach der aus dem Grundsteuer- oder Grenzkataster ersichtlichen Benützungsort, sondern nach seiner Beschaffenheit und der Art seiner tatsächlichen Verwendung zu beurteilen. Als landwirtschaftliche Grundstücke gelten jedenfalls Grundstücke, die als Landwirtschaftsgebiet gewidmet sind. Keine land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind Baugrundstücke.

(2) Baugrundstücke sind Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als Bauflächen, Verkehrsflächen, Vorbehaltsflächen oder Sondergebiete, die für eine Bebauung mit Wohn- oder Betriebsgebäuden bestimmt sind, gewidmet sind.

(3) Als Landwirt gilt,

- a) wer einen landwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet oder
- b) wer nach Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebes oder von landwirtschaftlichen Grundstücken im Sinne der lit. a tätig sein will und die dazu erforderlichen Fähigkeiten besitzt.

(4) Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist jede selbständige wirtschaftliche Einheit, mit der landwirtschaftliche Grundstücke bodenabhängig bewirtschaftet werden und die geeignet ist, zum Lebensunterhalt des Bewirtschafters bzw. seiner Familie beizutragen (Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb).

(5) Als Ausländer gelten

- a) natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen;
- b) juristische Personen und eingetragene Personengesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben;
- c) juristische Personen und eingetragene Personengesellschaften mit dem Sitz im Inland, an denen ausschließlich oder überwiegend Ausländer gemäß lit. a oder b

¹⁾ Fassung LGBl.Nr. 19/2009, 39/2011

- beteiligt sind oder deren geschäftsführenden Organen mindestens zur Hälfte Ausländer angehören;
- d) Stiftungen und Fonds, die ihren Sitz im Inland haben und deren Vermögen oder Erträge nach dem Stiftungs- und Fondszweck ausschließlich oder überwiegend Ausländern gemäß lit. a bis c zukommen oder deren Verwaltung ausschließlich oder überwiegend Ausländern obliegt.

(6) Als ständiger Wohnsitz im Sinne dieses Gesetzes gilt ein Wohnsitz, der der Deckung des ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen (Mittelpunkt der Lebensinteressen) verbundenen Wohnbedarfs dient.

(7) Als Erwerb zu Ferienzwecken gilt der Erwerb zum Zwecke der Errichtung oder Nutzung von Ferienwohnungen (§ 16 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes) oder zur Überlassung an Dritte zu diesen Zwecken.

§ 3¹⁾

Gleichbehandlung mit Inländern

(1) Soweit sich dies aus dem Recht der Europäischen Union ergibt, gelten die Regelungen über den Grunderwerb durch Ausländer nicht für

- a) Personen in Ausübung der Freizügigkeit der Arbeitnehmer;
- b) Personen und Gesellschaften in Ausübung der Niederlassungsfreiheit;
- c) Personen und Gesellschaften in Ausübung des freien Dienstleistungsverkehrs;
- d) Personen in Ausübung des Aufenthaltsrechtes;
- e) Personen und Gesellschaften in Ausübung des freien Kapitalverkehrs, sofern sie im Gebiet eines Mitgliedstaates der Europäischen Union oder sonst im Geltungsbereich des EWR-Abkommens ansässig sind.

(2) Soweit sich aus staatsvertraglichen Verpflichtungen ergibt, dass Personen gleich wie Inländer zu behandeln sind, gelten die Regelungen über den Grunderwerb durch Ausländer nicht.

(3) Der Nachweis, dass er Inländer ist oder die Ausnahme von den Regelungen über den Grundverkehr durch Ausländer vorliegt, obliegt dem Rechtserwerber.

¹⁾ Fassung LGBl.Nr. 39/2011

2. Abschnitt Verwaltungsrechtliche Beschränkung des Verkehrs mit Grundstücken

1. Unterabschnitt Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

§ 4¹⁾ Genehmigungspflicht

(1) Der Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken bedarf der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn er eines der nachstehenden Rechte zum Gegenstand hat:

- a) das Eigentum;
- b) das Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes sowie andere Rechte, welche die Errichtung baulicher Anlagen auf fremdem Grund gestatten;
- c) das Gebrauchsrecht oder das Fruchtnießungsrecht;
- d) das Pachtrecht an landwirtschaftlichen Betrieben;
- e) sonstige Rechte zur Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen zu Ferienzwecken;
- f) Rechte an einer juristischen Person oder eingetragenen Personengesellschaft, bei denen ein Rechtserwerb im Sinne des § 5 Abs. 5 lit. f erfolgt ist, sofern dies dazu führt, dass der bisherige Rechtsinhaber im Sinne des § 5 Abs. 5 lit. f seinen beherrschenden Einfluss verliert.

(2) Für Gebiete, in welchen große Nachfrage nach Pachtgrundstücken besteht, kann zur Sicherung der Bedürfnisse der bäuerlichen Betriebe durch Verordnung bestimmt werden, dass die Pachtung landwirtschaftlicher Grundstücke der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf.

§ 5¹⁾ Erwerb durch Nicht-Landwirte, Bekanntmachung

(1) Ein Rechtserwerb an einem landwirtschaftlichen Grundstück mit einem Flächenmaß von mehr als 0,1 ha ist, sofern der Erwerber nicht Landwirt ist, nach den Abs. 2 und 3 bekannt zu machen. Davor darf er nicht genehmigt werden.

(2) Der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission hat unverzüglich

- a) die Bekanntmachung durch die Gemeinde (Abs. 3) zu veranlassen;
- b) den Landwirt, der das Grundstück zuletzt bewirtschaftet hat, schriftlich vom Rechtserwerb zu verständigen.

¹⁾ Fassung LGBl.Nr. 39/2011

(3) Der Bürgermeister der Gemeinde, in der das betroffene Grundstück liegt, hat den Rechtserwerb durch Anschlag an der Amtstafel ohne unnötigen Aufschub bekannt zu machen. Die Bekanntmachungsfrist beträgt einen Monat. Auf die Möglichkeit einer Mitteilung nach Abs. 4 ist hinzuweisen.

(4) Ist ein Landwirt bereit, das Recht zum ortsüblichen Preis zu erwerben, kann er dies während der Bekanntmachungsfrist dem Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission schriftlich mitteilen. Mit der Mitteilung hat er nachzuweisen, dass er zum Rechtserwerb in der Lage ist und sein Betrieb einer Aufstockung bedarf. Der Landwirt ist an seine Mitteilung bis zum Ablauf von acht Wochen nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheides, der die Genehmigung des der Mitteilung zugrundeliegenden Rechtserwerbes versagt, gebunden.

(5) Die Abs. 1 bis 4 gelten nicht, wenn der Rechtserwerb

- a) gemäß § 6 Abs. 1 lit. c oder Abs. 3 zu genehmigen ist;
- b) aufgrund einer Zwangsversteigerung oder im Erbwege erfolgt;
- c) an einem Grundstück erfolgt, das in den letzten zehn Jahren im Rahmen desselben landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet wurde, das Grundstück für diesen Betrieb von wesentlicher Bedeutung ist und der Erwerber dem Landwirt, der diesen landwirtschaftlichen Betrieb zuletzt bewirtschaftet hat, weiterhin die Bewirtschaftung für die Dauer von mindestens 15 Jahren zusichert;
- d) an einem Grundstück mit einem Flächenmaß von weniger als 0,25 ha erfolgt, das in den letzten 15 Jahren nicht im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes, sondern ohne Erwerbsabsicht, insbesondere kleingärtnerisch, genutzt wurde und eine Bewirtschaftung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes ohne Rekultivierungsmaßnahmen nicht zweckmäßig wäre;
- e) an demselben Grundstück und mit demselben Erwerber bereits einmal gemäß § 6 Abs. 2 lit. g nicht genehmigt wurde und ein Rechtserwerb mit einem Landwirt, der eine Mitteilung im Sinne des § 6 Abs. 2 lit. g gemacht hat, aus Gründen, die von diesem Landwirt zu vertreten sind, nicht zustande gekommen ist;
- f) allein zu dem Zweck erfolgt, ein Grundstück in eine juristische Person oder eingetragene Personengesellschaft einzubringen, die vom bisherigen Rechtsinhaber beherrscht wird;
- g) zwischen Miteigentümern einer bestehenden Miteigentümergeinschaft erfolgt, sofern der Erwerber seinen bisherigen Miteigentumsanteil genehmigungsfrei erworben hat und der Miteigentümergeinschaft kein Landwirt angehört oder der Landwirt kein Interesse hat.

(6) Ein Grundstück ist von wesentlicher Bedeutung für einen Betrieb im Sinne des Abs. 5 lit. c, wenn das Grundstück eine Fläche von mindestens 3 ha umfasst und – Alpen und Vorsäße (Maisäße) nicht mit eingerechnet – mehr als ein Drittel jener

landwirtschaftlichen Flächen darstellt, die der Landwirt im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes zuletzt bewirtschaftet hat, und der Landwirt überdies erklärt, das Grundstück auch künftig im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes zu bewirtschaften.

(7) Ergeben sich Zweifel, ob die Bewirtschaftung des Grundstückes durch einen Landwirt gesichert ist, insbesondere wenn das Grundstück zuletzt nicht von einem Landwirt bewirtschaftet wurde, so ist in der Bekanntmachung (Abs. 3) zusätzlich auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass ein Landwirt seine Bereitschaft mitteilen kann, das Grundstück – ohne das Recht im Sinne des Abs. 1 zu erwerben – zum ortsüblichen Preis zu bewirtschaften; der Abs. 4 gilt im Hinblick auf die Bekanntmachungsfrist sinngemäß.

§ 6¹⁾

Voraussetzungen für die Genehmigung

- (1) Der Rechtserwerb darf nur genehmigt werden,
- im Falle landwirtschaftlicher Grundstücke – wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hat oder, soweit ein solches nicht in Frage kommt, er der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht;
 - im Falle forstwirtschaftlicher Grundstücke – wenn er dem Interesse der Forstwirtschaft im Besonderen und dem allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse nicht widerspricht;
 - wenn er zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben, zum Zwecke des Wohnbaus sowie für industrielle oder gewerbliche Anlagen erfolgt und nicht das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung des Grundstücks das Interesse an der neuen Verwendung überwiegt.
- (2) Die Voraussetzungen des Abs. 1 sind insbesondere dann nicht erfüllt, wenn
- das Grundstück ohne wichtigen Grund der landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen würde;
 - die Gegenleistung den ortsüblichen Preis des Grundstücks erheblich übersteigt;
 - anzunehmen ist, dass das Grundstück nur zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz oder von Jagdgebieten erworben wird;
 - anzunehmen ist, dass die Bewirtschaftung durch einen Landwirt nicht gesichert

¹⁾ Fassung LGBl.Nr. 39/2011

ist bzw. – falls kein Landwirt zur Bewirtschaftung zu ortsüblichen Bedingungen bereit ist – auch die ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung durch einen Nichtlandwirt nicht gesichert ist;

- die im Zuge eines Agrarverfahrens erzielte günstige Bodenbesitzgestaltung ohne zwingenden Grund wieder gestört würde;
- anzunehmen ist, dass zur Umgehung dieses Gesetzes Rechtsgeschäfte nur abgeschlossen oder Veränderungen am Grundstück nur vorgenommen wurden, um eine Genehmigung zu erwirken;
- eine Mitteilung nach § 5 Abs. 4 vorliegt, der Landwirt nachgewiesen hat, dass er zum Rechtserwerb zum ortsüblichen Preis in der Lage ist und sein Betrieb der Aufstockung bedarf, sowie der Rechtserwerb zur Aufstockung des Betriebes geeignet ist.

(3) Erfolgt ein Rechtserwerb nach § 4 Abs. 1 zu Ferienzwecken, darf er überdies nur genehmigt werden, wenn die Errichtung von Ferienwohnungen oder die Nutzung als Ferienwohnung durch den Erwerber nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist.

2. Unterabschnitt Grunderwerb durch Ausländer

§ 7¹⁾

Genehmigungspflicht

(1) Der Erwerb folgender Rechte durch Ausländer bedarf der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung:

- das Eigentum an Grundstücken oder an Bauwerken im Sinne des § 435 ABGB;
- das Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes oder andere Rechte, welche die Errichtung baulicher Anlagen auf fremdem Grund gestatten;
- das Gebrauchsrecht, Fruchtnießungsrecht, Wohnungsrecht und Bestandrecht an Grundstücken, ausgenommen das Bestandrecht an Räumlichkeiten, die ständig zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfs des Rechtserwerbers und seiner Familienangehörigen dienen;
- sonstige Rechte, die die Nutzung von Wohn und Geschäftsräumen zum Gegenstand haben, ausgenommen an Räumlichkeiten, die ständig zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfs des Rechtserwerbers und seiner Familienangehörigen dienen;
- Beteiligungen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung und eingetragenen

¹⁾ Fassung LGBl.Nr. 39/2011

Personengesellschaften, sofern dies dazu führt, dass an der Gesellschaft überwiegend Ausländer beteiligt sind; dies gilt nur für Gesellschaften mit Grundvermögen in Vorarlberg, dessen überwiegender Teil, gemessen am Einheitswert, vor weniger als fünf Jahren erworben wurde;

- f) das Pfandrecht an Grundstücken oder Bauwerken im Sinne des § 435 ABGB, sofern Gläubiger nicht ein Kreditinstitut oder ein Versicherungsunternehmen ist oder nicht nur die Vormerkung der Erwirkung des Pfandrechtes stattfindet.

(2) Die Notare sind verpflichtet, Notariatsakte betreffend die Übertragung von Geschäftsanteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung und eingetragenen Personengesellschaften an Ausländer oder die Erhöhung solcher Geschäftsanteile unverzüglich der Grundverkehrs-Landeskommission zur Kenntnis zu bringen. Die Gesellschafter einer eingetragenen Personengesellschaft dürfen den Eintritt oder die Erhöhung des Anteiles eines ausländischen Gesellschafters nur aufgrund einer Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde, dass die Genehmigung rechtswirksam erteilt oder die Genehmigung nicht erforderlich ist, zur Eintragung in das Firmenbuch anmelden. Diese Verpflichtungen gelten nicht, wenn mit Sicherheit feststeht, dass für den Rechtserwerb keine Genehmigung erforderlich ist. Auf Verlangen der Grundverkehrsbehörde hat die Gesellschaft die Beteiligungsverhältnisse offen zu legen.

§ 8

Voraussetzungen

(1) Der Rechtserwerb darf nur genehmigt werden, wenn

- beim Rechtserwerb an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück die Voraussetzungen des § 6 erfüllt sind,
- staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden und
- ein kulturelles, volkswirtschaftliches oder soziales Interesse am Rechtserwerb durch den Ausländer besteht.

(2) Der Abs. 1 ist nicht anzuwenden, soweit staatsvertragliche Verpflichtungen entgegenstehen.

3. Unterabschnitt Gemeinsame Bestimmungen

§ 9¹⁾

Ausnahmen

(1) Der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfen nicht Rechtserwerbe

¹⁾ Fassung LGBl.Nr. 19/2009, 25/2011, 39/2011

- zwischen Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie sowie Geschwistern und deren Ehegatten bzw. deren eingetragenen Partnern; weiters auch zwischen Onkel bzw. Tante einerseits und Neffe bzw. Nichte andererseits, wenn der Rechts-erwerber zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört;
- zwischen Ehegatten bzw. eingetragenen Partnern oder im Fall rechtskräftiger Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung einer Ehe bzw. Auflösung oder Nichtigerklärung einer eingetragenen Partnerschaft zwischen den früheren Ehegatten bzw. den früheren eingetragenen Partnern im Rahmen der Aufteilung des Gebrauchsvermögens und der Ersparnisse;
- aufgrund gesetzlicher oder gewillkürter Erbfolge oder Vermächtnis durch Personen, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören;
- im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung oder der Privatzimmervermietung;
- durch Bestandvertrag zur Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen zu Ferienzwecken, sofern die Nutzung als Ferienwohnung zulässig ist und die vereinbarte oder tatsächliche Nutzungsdauer drei Jahre nicht übersteigt;
- für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung und Leitung von Energie zum Zweck der öffentlichen Energieversorgung und von öffentlichen Entsorgungsanlagen;
- für die Errichtung von öffentlichen Straßen sowie von Haupt- und Nebenbahnen;
- für Maßnahmen zum Hochwasserschutz;
- für Maßnahmen der Bodenreform und zur Umlegung oder Grenzänderung von Grundstücken nach dem Raumplanungsgesetz;
- für bergbauliche Zwecke oder zur Durchführung bergbaubedingter Sicherheitsmaßnahmen;
- gemäß den §§ 13 und 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes;
- des Eigentums an unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken bis zu einem Ausmaß von höchstens 300 m², sofern die für die Teilung des Grundstückes nach dem Raumplanungsgesetz erforderliche Bewilligung erteilt worden ist.

(2) Rechtserwerbe aufgrund gewillkürter Erbfolge oder Vermächtnis durch Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, sind zu genehmigen, sofern die letztwillige Zuwendung nicht zum Zwecke der Umgehung der sonst geltenden Genehmigungsvoraussetzungen erfolgt ist.

§ 10

Sicherstellung des Erwerbszweckes, Auskunftspflicht

(1) Der Rechtserwerber hat das Grundstück entsprechend den gemäß Abs. 2 angeführten Auflagen zu verwenden. Grundstücke, die zu anderen als Ferienzwecken

erworben wurden, dürfen nur mit Genehmigung für Ferienzwecke benützt werden. Der § 6 Abs. 3 gilt sinngemäß. Der Antrag auf Genehmigung ist vor der Änderung der Verwendung einzubringen.

(2) Zur Sicherstellung des Erwerbszweckes oder der Bestimmungen dieses Gesetzes können die Angaben des Antragstellers (§ 15) in der Genehmigung als Auflagen vorgeschrieben werden.

(3) Im Falle des genehmigungsfreien Erwerbs gemäß § 9 Abs. 1 lit. a und b gehen die aus dem Genehmigungsbescheid erwachsenen Pflichten des Rechtsvorgängers auf die Rechtsnachfolger über.

(4) Stellt die Behörde rechtskräftig fest, dass die im Genehmigungsbescheid angeführten Auflagen nicht erfüllt sind oder wurde der Rechtserwerber wegen Nichterfüllung der Auflagen rechtskräftig gemäß § 32 Abs. 1 lit. a bestraft, so hat der Erwerber das Grundstück zu veräußern. Wird das Grundstück nicht innerhalb eines Jahres veräußert, ist das Grundstück auf Antrag der Behörde in sinngemäßer Anwendung des § 352 der Exekutionsordnung zu versteigern. Der § 22 ist anzuwenden.

(5) Können Auflagen aus besonders berücksichtigungswürdigen Umständen, die im Zeitpunkt der Genehmigung des Rechtserwerbs dem Rechtserwerber noch nicht bekannt waren, nicht erfüllt werden, kann die Behörde von der Verpflichtung zur Veräußerung gemäß Abs. 4 absehen. Ein solcher Umstand liegt bei landwirtschaftlichen Grundstücken insbesondere dann vor, wenn kein Landwirt zur Bewirtschaftung zu ortsüblichen Bedingungen bereit ist.

(6) Zur Feststellung, ob die Auflagen erfüllt wurden, hat der Rechtserwerber auf Verlangen Auskunft zu geben.

3. Abschnitt Behörden und Verfahren

§ 11 Behörden

(1) Behörden im Sinne dieses Gesetzes sind, soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt ist, die in den Abs. 2 bis 5 angeführten Behörden.

(2) Von den Fällen des Abs. 3 und 5 abgesehen, ist in erster Instanz die Grundverkehrs-Landeskommission und in zweiter Instanz der Unabhängige Verwaltungssenat zuständig.

(3) Die Grundverkehrs-Ortskommission ist in erster Instanz, der Unabhängige Verwaltungssenat in zweiter Instanz zuständig bei Rechtserwerben an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, wenn der Erwerber in der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, oder in einer angrenzenden Gemeinde als Landwirt gemäß § 2

Abs. 3 lit. a einen landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet. Dies gilt nicht, wenn der Rechtserwerber Eigentümer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke – Alpen und Vorsäbe (Maisäße) nicht mit eingerechnet – im Ausmaß von mehr als 20 ha ist oder durch den Rechtserwerb wird. Dies gilt weiters nicht, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist und im Verfahren gemäß den §§ 29 und 30.

(4) Auf Antrag der Gemeindevertretung kann die Zuständigkeit der Grundverkehrs-Ortskommission (Abs. 3) mit Verordnung der Landesregierung auf die Grundverkehrs-Landeskommission übertragen werden, wenn es im Interesse der Zweckmäßigkeit, Einfachheit und Raschheit gelegen ist. Eine solche Verordnung ist aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist.

(5) Die Feststellung gemäß § 16 ist in erster Instanz dem Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission vorbehalten. Über Berufungen entscheidet der Unabhängige Verwaltungssenat.

(6) Die Erlassung von Verordnungen aufgrund dieses Gesetzes obliegt der Landesregierung.

§ 12

Grundverkehrs-Ortskommission

(1) Für jede Gemeinde besteht eine Grundverkehrs-Ortskommission. Dies gilt nicht im Falle der Übertragung der Zuständigkeit nach § 11 Abs. 4.

(2) Die Grundverkehrs-Ortskommission besteht aus dem Bürgermeister als Vorsitzendem und drei Beisitzern. Diese sind vom Bürgermeister auf Vorschlag der Gemeindevertretung auf die jeweilige Funktionsdauer der Gemeindevertretung zu bestellen und auf ihre Amtspflichten anzugeloben. Sie bleiben bis zum Gelöbnis der Beisitzer der neuen Funktionsperiode im Amt. Scheidet ein Beisitzer vorzeitig aus, so ist für den Rest der Amtsdauer ein neuer Beisitzer zu bestellen. Die Beisitzer müssen in die Gemeindevertretung wählbar sein. Zwei Mitglieder der Grundverkehrs-Ortskommission müssen dem bäuerlichen Berufsstand angehören. Für jeden Beisitzer ist ein Vertreter zu bestellen, für den die gleichen Bestimmungen gelten wie für den Beisitzer, den er zu vertreten hat.

(3) Die Mitglieder der Grundverkehrs-Ortskommission sind zu unparteiischer und gewissenhafter Amtsführung und zur Wahrung der Amtsverschwiegenheit verpflichtet. Sie haben Anspruch auf Ersatz der notwendigen Fahrtauslagen und auf eine Entschädigung für Zeitversäumnis. Die Höhe der Entschädigung ist durch Verordnung festzusetzen.

(4) Die Kanzleigeschäfte der Grundverkehrs-Ortskommission sind von der Gemeinde zu führen. Der Aufwand für die Grundverkehrs-Ortskommission ist von der Gemeinde zu tragen.

(5) Die Grundverkehrs-Ortskommission ist beschlussfähig bei Anwesenheit des Vorsitzenden und der drei Beisitzer. Sie beschließt in nicht-öffentlicher Sitzung. Für einen Beschluss ist die Stimmenmehrheit erforderlich. Kein Mitglied darf sich der Stimme enthalten. Die Bescheide der Grundverkehrs-Ortskommission sind schriftlich zu erlassen. Sie haben die Namen der Mitglieder zu enthalten, welche an der Abstimmung teilgenommen haben und sind vom Vorsitzenden zu fertigen.

(6) Die Grundverkehrs-Ortskommission hat zu jedem Antrag auf Genehmigung eines Grundverkehrs gemäß § 4, über welchen sie nicht selbst zu entscheiden hat, eine Äußerung abzugeben.

§ 13

Grundverkehrs-Landeskommission

(1) Die Grundverkehrs-Landeskommission besteht in Angelegenheiten des Verkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken aus einem Vorsitzenden und sechs Beisitzern, die von der Landesregierung auf eine Amtsdauer von fünf Jahren zu bestellen sind. Der Vorsitzende muss ein rechtskundiger Landesbediensteter sein, der dem Personalstand der Agrarbezirksbehörde angehört. Je ein Beisitzer ist nach Anhören der Kammer der gewerblichen Wirtschaft, der Kammer für Arbeiter und Angestellte, des Vorarlberger Gemeindeverbandes und drei Beisitzer sind nach Anhören der Landwirtschaftskammer zu bestellen. Scheidet ein Mitglied vorzeitig aus, so ist für den Rest der Amtsdauer ein neues Mitglied zu bestellen. Die Mitglieder müssen in den Landtag wählbar sein. Für jeden Beisitzer ist ein Vertreter zu bestellen, für den die gleichen Bestimmungen gelten wie für den Beisitzer, den er zu vertreten hat. Als Vertreter des Vorsitzenden ist ein rechtskundiger Landesbediensteter zu bestellen.

(2) Die Grundverkehrs-Landeskommission besteht in Angelegenheiten des Grunderwerbs durch Ausländer, sofern es sich nicht um land- und forstwirtschaftliche Grundstücke handelt, aus einem Vorsitzenden und vier Beisitzern. Der Vorsitzende und die Beisitzer sind von der Landesregierung auf eine Amtsdauer von fünf Jahren zu bestellen. Für die Mitglieder gelten der vierte bis sechste Satz des Abs. 1 sinngemäß.

(3) Die Mitglieder der Grundverkehrs-Landeskommission sind zu unparteiischer und gewissenhafter Amtsführung und zur Einhaltung der Amtsverschwiegenheit verpflichtet. Die Beisitzer sind vom Landeshauptmann auf ihre Amtspflichten anzugeloben. Soweit sie nicht Landesbedienstete sind, gebührt ihnen der Ersatz der notwendigen Fahrtauslagen und eine Entschädigung für Zeitversäumnis, deren Höhe durch Verordnung festzusetzen ist.

(4) Die Grundverkehrs-Landeskommission ist beschlussfähig, wenn neben dem

Vorsitzenden mindestens drei Beisitzer, in Angelegenheiten land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke mindestens fünf Beisitzer anwesend sind. Von der Grundverkehrs-Landeskommission durchgeführte mündliche Verhandlungen sind öffentlich. Die Beratungen und Abstimmungen sind nicht öffentlich.

(5) Die Beratung hat mit dem Vortrag des Vorsitzenden zu beginnen. Nach einer allfälligen Erörterung des Vortrages hat der Vorsitzende die erforderlichen Anträge zu stellen. Die Mitglieder können Gegen- und Abänderungsanträge stellen. Alle Anträge sind zu begründen. Die Anträge sind in der vom Vorsitzenden zu bestimmenden Reihenfolge zur Abstimmung zu bringen. Der Vorsitzende stimmt nicht mit. Kein Beisitzer darf sich der Stimme enthalten. Die Beisitzer haben ihre Stimme in alphabetischer Reihenfolge abzugeben. Ein Antrag gilt als angenommen, wenn die Mehrheit der abgegebenen Stimmen auf ihn fällt. Bei Stimmengleichheit ist auch der Vorsitzende verpflichtet, seine Stimme abzugeben. In diesem Fall gibt seine Stimme den Ausschlag.

(6) Über die Beratung und Abstimmung ist ein Beratungsprotokoll zu führen. Es hat die Namen der Anwesenden, alle Anträge, die gestellt wurden, und die Abstimmungsergebnisse zu enthalten. Wenn dem Standpunkt der Partei nicht vollinhaltlich Rechnung getragen oder über Einwendungen oder Anträge von Beteiligten abgesprochen wird, hat das Beratungsprotokoll außerdem die wesentlichen Punkte der Begründung der von der Grundverkehrs-Landeskommission angenommenen Anträge zu enthalten. Das Beratungsprotokoll ist vom Vorsitzenden zu fertigen. Das für die Fortführung und den Abschluss des Falles maßgebliche Ergebnis der Beratung und Abstimmung ist vom Vorsitzenden in einem Aktenvermerk festzuhalten.

(7) Die Bescheide der Grundverkehrs-Landeskommission sind schriftlich zu erlassen. Sie haben den Namen des Vorsitzenden und die Namen der Mitglieder, welche an der Abstimmung teilgenommen haben, anzuführen und sind vom Vorsitzenden zu fertigen.

§ 14

Unabhängiger Verwaltungssenat

Der Unabhängige Verwaltungssenat entscheidet durch Kammern, die aus drei Mitgliedern bestehen.

§ 15¹⁾

Antrag

(1) Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung ist schriftlich zu beantragen.

¹⁾ Fassung LGBl.Nr. 39/2011

Der Antrag hat die Angaben und Unterlagen zu umfassen, die zur Beurteilung erforderlich sind, insbesondere Angaben über den Zweck des Rechtserwerbes sowie eine Ausfertigung der Urkunden, aus welchen sich der Rechtsgrund des Rechtserwerbes ergibt. Im Falle eines Rechtserwerbes an einem landwirtschaftlichen Grundstück im Sinne des § 5 Abs. 5 lit. c bis g ist im Antrag auch nachzuweisen, dass die jeweiligen Voraussetzungen für den Entfall der Bekanntmachung vorliegen.

(2) Der Antrag kann auch schon vor Abschluss des Vertrages, der Rechtsgrund des genehmigungsbedürftigen Rechtserwerbes ist, eingebracht werden. In diesem Fall muss er die wesentlichen Punkte des in Aussicht genommenen Rechtsgeschäftes enthalten und von allen Parteien unterfertigt sein. Besteht der Rechtsgrund in einem Vertrag, so muss innerhalb von drei Monaten nach Vertragsabschluss der Antrag auf Genehmigung eingebracht werden.

(3) Die Anträge auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung sind beim Gemeindeamt jener Gemeinde einzubringen, in welcher das betroffene Grundstück liegt. Sie müssen so bald wie möglich, längstens jedoch innerhalb von sechs Wochen der zuständigen Behörde erster Instanz vorgelegt werden. Den Anträgen sind alle Unterlagen anzuschließen, die zur Feststellung des maßgebenden Sachverhaltes offenkundig erforderlich sind und vom Gemeindeamt ohne besonderen Aufwand beschafft werden können, sowie – im Falle der Vorlage an die Grundverkehrs-Landeskommission – die Äußerungen der Grundverkehrs-Ortskommission (§ 12 Abs. 6) und des Gemeindevorstandes (§ 17).

(4) Wenn einem Antrag stattgegeben wird, ist von der Behörde auf der zur Verbücherung bestimmten Urkunde ein Vermerk über die Genehmigung anzubringen.

§ 16

Feststellung, Negativbescheinigung

(1) Der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission hat auf Antrag festzustellen, ob ein Rechtserwerb der Genehmigungspflicht unterliegt oder nicht.

(2) Wenn offenkundig ist, dass ein Grundverkehr nicht der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf, so hat dies der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission zu bescheinigen (Negativbescheinigung).

(3) Ein Antrag auf Feststellung gemäß Abs. 1 oder auf Ausstellung einer Negativbescheinigung ist beim Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission einzubringen. Der Antrag hat die Angaben und Unterlagen zu umfassen, die zur Beurteilung der Genehmigungsbedürftigkeit des Grundverkehrs erforderlich sind, insbesondere die Angaben über den Zweck des Rechtserwerbes sowie eine Ausfertigung der Urkunden, aus welchen sich der Rechtsgrund des Rechtserwerbes ergibt.

§ 17

Äußerung des Gemeindevorstandes

Der Gemeindevorstand der Gemeinde, in der das betroffene Grundstück liegt, hat eine Äußerung darüber abzugeben, ob und inwieweit am Rechtserwerb ein öffentliches Interesse gemäß § 8 Abs. 1 lit. c besteht.

§ 18

Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

Die in den §§ 5 Abs. 3, 11 Abs. 4, 12 Abs. 2 und § 17 geregelten Aufgaben der Gemeinde sind solche des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde.

4. Abschnitt

Versteigerung, Erbschaft

1. Unterabschnitt

Versteigerung

§ 19

Verfahren bei der Zuschlagserteilung

(1) Das Exekutionsgericht hat den Zuschlag unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass er im Falle der Genehmigungsbedürftigkeit des Rechtserwerbes erst mit der Genehmigung des Rechtserwerbes rechtswirksam wird. Der Meistbietende ist aufzufordern, binnen einer angemessen festzusetzenden Frist die Entscheidung der Behörde gemäß § 16 oder die Genehmigung des Rechtserwerbes zu beantragen.

(2) Das Exekutionsgericht hat die Behörde von der Erteilung des Zuschlages zu verständigen.

(3) Der Beschluss über die Erteilung des Zuschlages ist auszufertigen und zu verlautbaren, wenn

- a) die Behörde feststellt, dass der Rechtserwerb durch den Meistbietenden keiner Genehmigung bedarf;
- b) die Behörde die Genehmigung erteilt oder
- c) dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach dem Einlangen des Antrages (Abs. 1) bei der zuständigen Behörde ein erstinstanzlicher Bescheid nicht zukommt.

(4) Die Behörde hat dem Gericht das Einlangen des Antrages unverzüglich mitzuteilen. Nach Ablauf von vier Monaten ab Einlangen des Antrages ist eine Versagung der Genehmigung durch die Behörde erster Instanz nicht mehr zulässig.

(5) Wird ein Antrag nach Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb der im Abs. 3 genannten Frist ein Bescheid der Behörde zu, mit dem die Genehmigung versagt wird, und wird die Versagung rechtskräftig, so hat das Exekutionsgericht auf Antrag eine erneute Versteigerung anzuordnen. Der Meistbietende der ersten Versteigerung ist vom Bieten ausgeschlossen.

§ 20

Erneute Versteigerung

(1) Zwischen der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermines und der Versteigerung muss ein Zeitraum von mindestens sechs Monaten liegen.

(2) Bei der erneuten Versteigerung richtet sich das geringste Gebot nach § 151 Abs. 1 der Exekutionsordnung, soweit nicht der Abs. 7 anzuwenden ist.

(3) Als Bieter dürfen nur Personen zugelassen werden, die

- a) die rechtskräftige Genehmigung oder
- b) einen rechtskräftigen Bescheid oder eine Bestätigung (Negativbescheinigung) der Behörde, woraus sich ergibt, dass der Rechtserwerb keiner Genehmigung bedarf, vorweisen.

(4) Ein Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder auf Entscheidung gemäß § 16 sind innerhalb von vier Wochen nach der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermines einzubringen. Die Behörden haben über die Anträge und Berufungen ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber innerhalb von acht Wochen nach dem Einlangen zu entscheiden.

(5) Werden innerhalb der im Abs. 4 angeführten Frist keine Anträge auf Genehmigung oder Entscheidung gemäß § 16 eingebracht, so hat die Behörde dies dem Exekutionsgericht unverzüglich mitzuteilen. Das Gericht hat den neuen Versteigerungstermin abzuberaumen.

(6) Im Falle des Abs. 5 oder wenn bei der erneuten Versteigerung keine Bieter auftreten oder wenn keine gültigen Angebote abgegeben werden, hat das Exekutionsgericht den Beschluss über die Erteilung des Zuschlages an den Meistbietenden des ersten Versteigerungstermines über dessen Antrag auszufertigen, zu verlautbaren und die Behörde hievon zu verständigen.

(7) Wurde die erneute Versteigerung erforderlich, weil der Meistbietende der ersten Versteigerung einen Antrag nicht fristgerecht gestellt hat, so sind die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Wiederversteigerung anzuwenden.

§ 21

Verfahren bei Überboten

(1) Vor der Verständigung des Erstehers von einem Überbot hat das Exekutionsgericht den Überbieter aufzufordern, innerhalb einer angemessenen festzusetzenden Frist die Entscheidung der Behörde gemäß § 16 oder die Genehmigung des Rechtserwerbes zu beantragen.

(2) Das Exekutionsgericht hat das Überbot dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen, wenn

- a) die Behörde feststellt, dass die Übertragung des Eigentums an den Überbieter keiner Genehmigung bedarf;
- b) die Behörde die Genehmigung erteilt oder
- c) dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach dem Einlangen des Antrages (Abs. 1) bei der zuständigen Behörde ein erstinstanzlicher Bescheid nicht zukommt.

(3) Die Behörde hat dem Gericht das Einlangen des Antrages unverzüglich mitzuteilen. Nach Ablauf von vier Monaten ab Einlangen des Antrages ist eine Versagung der Genehmigung durch die Behörde erster Instanz nicht mehr zulässig.

(4) Wird ein Antrag nach Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb der im Abs. 2 genannten Frist ein Bescheid der Behörde zu, mit dem die Genehmigung versagt wird, und wird die Versagung rechtskräftig, so hat das Exekutionsgericht das Überbot zurückzuweisen.

§ 22¹⁾

Freiwillige Feilbietung

Die §§ 19 bis 21 sind auf die freiwillige Feilbietung eines Grundstückes (§§ 87a ff. der Notariatsordnung) und die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft (§ 352 der Exekutionsordnung) entsprechend anzuwenden.

2. Unterabschnitt Erbschaft

§ 23

Feststellung

Stellt das Verlassenschaftsgericht aufgrund der ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen fest, dass ein Erbe, der durch die Einantwortung ein zum Nachlass ge-

¹⁾ Fassung LGBl.Nr. 19/2009

hörendes Grundstück erwirbt, oder ein Vermächtnisnehmer, dem ein Grundstück vermacht ist, zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört, so hat es dies in der Einantwortungsurkunde bzw. in der Amtsbestätigung nach § 178 des Außerstreitgesetzes festzuhalten. Ist dies nicht der Fall, so gelten für den Erben die §§ 24 bis 26.

§ 24

Einantwortung, Verbücherung

(1) Ein Erbe, der durch die Einantwortung ein zum Nachlass gehöriges Grundstück erwirbt, hat innerhalb von sechs Monaten ab Rechtskraft der Einantwortung

- a) dem Verlassenschaftsgericht einen Bescheid oder eine Bestätigung gemäß § 28 Abs. 1 vorzulegen oder
- b) das Grundstück durch Vertrag einem anderen zu überlassen und dem Verlassenschaftsgericht eine verbücherungsfähige Ausfertigung des Vertrages und eine Entscheidung der Behörde gemäß § 28 Abs. 1 über den Erwerb des anderen vorzulegen.

(2) Ist sechs Monate nach Rechtskraft der Einantwortung vor der Behörde ein Verfahren über die Genehmigungsbedürftigkeit noch anhängig, so endet die Frist zur Vorlage des Bescheides der Behörde im Sinne des Abs. 1 nicht vor Ablauf eines Monats ab dem rechtskräftigen Abschluss dieses Verfahrens.

(3) Werden die im Abs. 1 genannten Urkunden fristgerecht vorgelegt, so hat das Verlassenschaftsgericht die Bestimmungen über die Verbücherung der Abhandlungsergebnisse mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Frist des § 29 Abs. 1 letzter Satz des Liegenschaftsteilungsgesetzes erst mit der Vorlage der Urkunden zu laufen beginnt.

§ 25

Verfahren

(1) Hat der Erbe binnen sechs Monaten ab Rechtskraft der Einantwortung eine Urkunde im Sinne des § 24 Abs. 1 nicht vorgelegt, so hat das Verlassenschaftsgericht dies der Behörde unverzüglich mitzuteilen.

(2) Ist bei Einlangen dieser Mitteilung ein Verfahren im Sinne des § 24 Abs. 2 nicht anhängig, so hat das Grundbuchsgericht das Grundstück auf Antrag der Behörde in sinngemäßer Anwendung des § 352 der Exekutionsordnung zu versteigern.

(3) Ist bei Einlangen der Mitteilung ein Verfahren im Sinne des § 24 Abs. 2 anhängig, so hat die Behörde dies dem Verlassenschaftsgericht mitzuteilen; der rechtskräftige Abschluss des Verfahrens ist abzuwarten.

(4) Endet das Verfahren mit einer Entscheidung im Sinne des § 24 Abs. 1, so

hat die Behörde diese Entscheidung dem Verlassenschaftsgericht mitzuteilen. Das Gericht hat sodann die Verbücherung der Abhandlungsergebnisse gemäß § 24 Abs. 3 zu bewirken.

(5) Endet das Verfahren mit einer Entscheidung, durch die dem Erwerb des Erben oder des Erwerbers gemäß § 24 Abs. 1 lit. b die Genehmigung versagt wird, so ist das Grundstück gemäß Abs. 2 zu versteigern.

§ 26

Einstellung der Versteigerung

Ein gemäß dem § 25 Abs. 2 oder 5 durchzuführendes Versteigerungsverfahren ist auf Antrag des Erben oder des Erwerbers gemäß § 24 Abs. 1 lit. b nach Bezahlung der aufgelaufenen Exekutionskosten einzustellen, wenn dem Gericht eine der Urkunden im Sinne des § 24 vorgelegt wird.

5. Abschnitt

Grundbucheintragung

§ 27¹⁾

Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung

(1) Solange die nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung nicht vorliegt, darf das zugrunde liegende Rechtsgeschäft nicht durchgeführt, insbesondere das Recht nicht in das Grundbuch eingetragen werden. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden.

(2) Das Rechtsgeschäft wird rückwirkend rechtsunwirksam, wenn die Genehmigung versagt wird. Weiters wird das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam, wenn der Antrag auf Genehmigung nicht innerhalb der Frist des § 15 Abs. 2 letzter Satz eingebracht wird, die Behörde eine angemessene Frist zur Nachholung des Antrages setzt und der Antrag auch nicht innerhalb dieser Nachfrist eingebracht wird.

§ 28

Zulässigkeit der Grundbucheintragung

(1) Rechte an einem Grundstück dürfen im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchgesuch beigeschlossen ist:

- a) die rechtskräftige Genehmigung oder ein Vermerk gemäß § 15 Abs. 4 oder
- b) ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Bestätigung (Negativbescheinigung) der

¹⁾ Fassung LGBl.Nr. 19/2009

Behörde, woraus sich ergibt, dass der Rechtserwerb keiner Genehmigung bedarf.

(2) Der Abs. 1 gilt nicht, wenn

- a) dem Grundbuchsgesuch eine Bestätigung der Gemeinde, dass der Rechtserwerb an einem Baugrundstück erfolgt (Baugrundstückbestätigung), und eine Bestätigung über die österreichische Staatsangehörigkeit des Erwerbers beige-schlossen sind;
- b) dem Grundbuchsgesuch eine Baugrundstückbestätigung der Gemeinde beige-schlossen ist und das Gericht mit Sicherheit annehmen kann, dass der Rechtserwerb nicht in den Anwendungsbereich der Regelungen über den Grunderwerb durch Ausländer fällt;
- c) das Gericht mit Sicherheit annehmen kann, dass ein Ausnahmetatbestand gemäß § 9 Abs. 1 vorliegt;
- d) sich die Verbücherung auf einen rechtskräftigen Zuschlag oder einen rechtskräftigen Beschluss über die Annahme des Überbotes stützt oder
- e) der Verbücherung eine Einantwortungsurkunde oder Amtsbestätigung gemäß § 178 des Außerstreitgesetzes zugrunde liegt, in denen festgehalten ist, dass der Erbe bzw. der Vermächtnisnehmer zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört.

§ 29

Unwirksamkeit der Eintragung

(1) Ist anzunehmen, dass ein grundbücherlich durchgeführter Rechtserwerb der erforderlichen Genehmigung entbehrt, besonders weil die Eintragung unter Umgehung der Bestimmungen über die Erforderlichkeit einer Genehmigung erwirkt worden ist, so hat die Grundverkehrs-Landeskommission mit Bescheid ein Verfahren zur Prüfung dieser Fragen einzuleiten. Gegen diesen Bescheid ist eine Berufung nicht zulässig.

(2) Ein Bescheid,

- a) aus dem sich ergibt, dass ein grundbücherlich durchgeführter Rechtsvorgang der erforderlichen Genehmigung entbehrt, oder
 - b) mit dem die Behörde ein Verfahren zur Prüfung der Frage einleitet, ob ein Fall der lit. a vorliegt,
- ist auf Antrag der Behörde im Grundbuch anzumerken.

(3) Eine Anmerkung nach Abs. 2 hat zur Folge, dass eine Entscheidung über die Genehmigung des Rechtserwerbes auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit äußert, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem der Antrag auf Anmerkung beim Grundbuchsgesuch eingelangt ist, bürgerliche Rechte erlangt haben.

(4) Stellt die Behörde fest, dass ein grundbücherlich durchgeführter Rechtserwerb der erforderlichen Genehmigung entbehrt, so hat der Erwerber innerhalb von

vier Wochen nach Rechtskraft des Bescheides um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung anzusuchen.

(5) Wird einem grundbücherlich durchgeführten Rechtserwerb die Genehmigung rechtskräftig versagt, so hat das Gericht die Eintragung auf Antrag der Behörde zu löschen. Die Eintragung ist auch zu löschen, wenn ein Bescheid gemäß Abs. 2 lit. a vorliegt und nicht innerhalb von vier Wochen ab Rechtskraft des Bescheides um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung angesucht wird.

(6) Wird dem grundbücherlich durchgeführten Rechtserwerb die Genehmigung rechtskräftig erteilt oder ein Verfahren gemäß Abs. 2 lit. b eingestellt, so hat die Behörde dies dem Grundbuchsgesuch mitzuteilen. Dieses hat die Anmerkung nach Abs. 2 von Amts wegen zu löschen.

§ 30

Rückabwicklung, Versteigerung

(1) Wird ein Rechtsgeschäft, das den Erwerb des Eigentums zum Gegenstand hat, durch Versagung der Genehmigung oder durch Ablauf der Frist des § 27 Abs. 2 rechtsunwirksam, so kann der Veräußerer dem Erwerber gegenüber die Rückabwicklung verweigern, sofern er weder wusste noch wissen musste, dass der Rechtsvorgang einer Genehmigung bedurfte oder dass die Voraussetzungen für die Genehmigung nicht vorlagen.

(2) Wird das Rechtsgeschäft rückabgewickelt, so kann der Veräußerer die Löschung solcher inzwischen eingetragener Rechte verlangen, die nicht im guten Glauben an die Wirksamkeit des gemäß § 29 Abs. 5 zu löschenden Rechts, besonders nach einer Anmerkung gemäß § 29 Abs. 2, erworben worden sind.

(3) Wird die Einverleibung eines Erwerbs gemäß § 29 Abs. 5 gelöscht und erklärt der Veräußerer, die Rückabwicklung zu verweigern, so ist das Grundstück auf Antrag des Veräußerers, des Erwerbers oder der Behörde vom Gericht in sinn-gemäßer Anwendung des § 352 der Exekutionsordnung zu versteigern. War die Weigerung des Veräußerers nach Abs. 1 berechtigt, so erfolgt die Versteigerung auf Rechnung des Erwerbers.

§ 31

Schein- und Umgehungsgeschäfte

Die Behörde hat Schein- und Umgehungsgeschäfte nach ihrer wahren Beschaffenheit bzw. dem beabsichtigten Rechtsgeschäft zu beurteilen. Diese unterliegen, so wie das wahre Rechtsgeschäft abgeschlossen worden ist, den Bestimmungen dieses Gesetzes.

6. Abschnitt Strafen, Schlussbestimmungen

§ 32¹⁾

Strafen

(1) Mit einer Geldstrafe bis zu 35.000 Euro ist von der Bezirkshauptmannschaft zu bestrafen, wer

- a) das Grundstück entgegen den Vorschriften des § 10 Abs. 1 und 3 verwendet;
- b) Auskünfte gemäß § 10 Abs. 6 nicht erteilt, ausgenommen in den Fällen des § 33 Abs. 2 VStG;
- c) es unterlässt, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu beantragen;
- d) zum Zwecke der Umgehung oder Vereitelung des Gesetzes unwahre oder unvollständige Angaben macht;
- e) die Bestimmungen auf andere Weise umgeht, hiezu anstiftet oder dabei mitwirkt;
- f) ein Grundstück ohne die erforderliche Genehmigung zur Nutzung oder Benützung überlässt oder dieses nutzt oder benützt, sofern nicht lit. d anzuwenden ist;
- g) vorsätzlich oder grob fahrlässig die grundbücherliche Durchführung eines Rechtserwerbes beantragt, ohne dass die nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung vorliegt;
- h) als Gesellschafter einer eingetragenen Personengesellschaft der Bestimmung des § 7 Abs. 2 zuwiderhandelt.

In den Fällen der lit. a und b und d bis f beginnt die Verjährung erst mit der Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes. Im Falle der lit. c beginnt die Verjährung erst mit der Einbringung des Antrages gemäß den §§ 15 oder 16.

(2) Übertretungen gemäß Abs. 1 sind auch strafbar, wenn sie im Ausland oder in einem anderen Bundesland begangen werden.

(3) Der Versuch ist strafbar.

(4) Der Abs. 1 lit. a ist nicht anzuwenden, wenn das Verhalten nach raumplanungsrechtlichen Bestimmungen strafbar ist.

§ 33

Übergangsbestimmungen

(1) Rechtsgeschäfte, die vor dem 1.1.1994 abgeschlossen wurden und nach den bis dahin geltenden Bestimmungen keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedurften, unterliegen nicht den Bestimmungen dieses Gesetzes. Auf alle an-

¹⁾ Fassung LGBl.Nr. 39/2011

deren Rechtserwerbe findet dieses Gesetz mit der Maßgabe Anwendung, dass

- a) am 1.1.1994 anhängige Verfahren nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen zu beenden sind, wobei anstelle des Grundverkehrssenates der Unabhängige Verwaltungssenat zuständig ist;
- b) Rechtserwerbe, für welche aufgrund der bis zum 1.1.1994 geltenden grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen eine Genehmigung erteilt wurde, als nach diesem Gesetz genehmigt gelten, und
- c) Auflagen hinsichtlich der Verwendung des Grundstückes, welche bei der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nach den bis zum 1.1.1994 geltenden grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen vorgeschrieben worden sind, als gemäß § 10 Abs. 2 vorgeschriebene Verwendung gelten.

(2) Die vor dem 1.6.2004 eingeleiteten und in erster Instanz bereits abgeschlossenen grundverkehrsbehördlichen Verfahren, die den Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder den Ausländergrundverkehr betreffen, sind nach den bis dahin geltenden Vorschriften zu beenden.