

Erläuternde Bemerkungen

I. Allgemeines:

1. Ziel und wesentlicher Inhalt:

Mit LGBl.Nr. 5/2019 wurde das Grundverkehrsgesetz novelliert. Mit dieser Novelle wurde vor allem ein Erklärungsverfahren beim Rechtserwerb von unbebauten Baugrundstücken in das Grundverkehrsgesetz aufgenommen. Das Arbeitsprogramm der Landesregierung für 2019 bis 2024 (Unser Vorarlberg – Chancengleich und nachhaltig, Seite 36) sieht vor, dass diese Novelle des Grundverkehrsgesetzes im Hinblick auf ihre Wirkung evaluiert und allenfalls notwendige Nachjustierungen umgesetzt werden.

Entsprechend diesem Auftrag im Arbeitsprogramm der Landesregierung wurde die mit LGBl.Nr. 5/2019 erfolgte Novelle des Grundverkehrsgesetzes evaluiert. An dem im Frühjahr 2022 gestarteten Evaluierungsprozess haben Gemeinden, Vorarlberger Gemeindeverband, Landwirtschaftskammer Vorarlberg, Arbeiterkammer, Wirtschaftskammer, Grundbuchgerichte, Notariatskammer, Rechtsanwaltskammer, Landesverwaltungsgericht sowie die betroffenen Abteilungen im Amt der Landesregierung teilgenommen. Im Rahmen des Evaluierungsprozesses wurde zunächst festgestellt, dass die Wirkungen des vor ca. vier Jahren eingeführten Erklärungsmodells vor dem Hintergrund der vorgesehenen zehnjährigen Bebauungsfrist noch nicht beurteilt werden können. Ungeachtet dessen hat der Evaluierungsprozess ergeben, dass neben Maßnahmen auf der Vollzugsebene, erforderlichen Schulungen und allfälligen Hilfestellungen durch die Abteilung Landwirtschaft und ländlicher Raum im Amt der Landesregierung auch einzelne Regelungen im Grundverkehrsgesetz nachgeschärft werden müssen. Vor diesem Hintergrund sollen im Zuge der vorliegenden Novelle folgende Änderungen umgesetzt werden:

- Die für einen Betriebsstandort bereits vorhandene Ausnahme von der Erklärungspflicht für ein unmittelbar daran angrenzendes unbebautes Baugrundstück soll künftig auch für Anlagen des Gemeinbedarfs gelten (§ 6a Abs. 2 lit. b).
- Es wird eine Ausnahme von der Erklärungspflicht für bestimmte vom Rechtserwerb betroffene unbebaute befestigte Flächen (z.B. Lager-, Manipulations- oder Parkflächen u.dgl.) vorgesehen (§ 6a Abs. 2 lit. c).
- Bei der Berechnung der Fünf-ha-Obergrenze werden künftig auch unbebaute Baugrundstücke, die als Bauflächen gewidmet sind, des wirtschaftlichen Eigentümers (§ 2 WiEReG) des Rechtserwerbers sowie von bestimmten anderen Unternehmungen berücksichtigt (§ 15a Abs. 4).

2. Kompetenzen:

Regelungen, die den Grundstücksverkehr für Ausländer und den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, einschließlich des Rechtserwerbes von Todes wegen durch Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, stellen eine Ausnahme von der Zivilrechtskompetenz des Bundes gemäß Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG dar und fallen in die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers.

Eingeschränkt sind die Zuständigkeiten der Länder im Grundverkehr durch das Bundesverfassungsgesetz BGBl.Nr. 276/1992, das im Art. II das Inkrafttreten von Regelungen des Baugrundstückverkehrs an den Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern (Art. 15a) über die Festlegung von bundesweit einheitlichen zivilrechtlichen Bestimmungen für die landesgesetzlich zu regelnden Angelegenheiten des Grundstückverkehrs knüpft und zur Anpassung der Regelungen des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs sowie des Ausländergrundverkehrs an diese Vereinbarung verpflichtet.

3. Finanzielle Auswirkungen:

3.1. Finanzielle Auswirkungen für das Land:

3.1.1. Die vorgesehene Erweiterung der bestehenden Ausnahme von der Erklärungspflicht (§ 6a Abs. 2 lit. b) ist kostenneutral, weil der Arbeitsaufwand für die bisherige Bearbeitung der abgegebenen Erklärung und für die künftige Ausstellung der Negativbescheinigung im Wesentlichen gleich ist.

3.1.2. Die Prüfung, ob die Voraussetzungen der in § 6a Abs. 2 lit. c vorgesehenen Ausnahme vorliegen, verursacht durchschnittlich einen Mehraufwand von ca. zwei Stunden. Die Bearbeitung erfolgt durch einen Landesbediensteten der Gehaltsklasse 13/5. Dies ergibt einen zusätzlichen finanziellen Mehraufwand von 180,60 Euro pro Verfahren. Unter der Annahme, dass pro Jahr 10 solche Fälle geprüft werden, ist mit einem zusätzlichen Aufwand von 1.806,00 Euro zu rechnen.

	Gesamtaufwendungen in Euro pro produktiver Arbeitsstunde in GKL 13/5	Gesamtaufwendungen in Euro (für 2 Stunden)
Personalaufwand	66,88	133,76
Arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand 35 %	23,41	46,82
Summe	90,29	180,59
Summe gerundet	90,30	180,60

3.1.3. Die Prüfung der Einhaltung der Fünf-ha-Obergrenze umfasst mehrere Schritte (Prüfung, wer wirtschaftlicher Eigentümer im Sinne des § 2 WiEReG ist, in welchem Ausmaß unbebaute Baugrundstücke dem wirtschaftlichen Eigentümer des Rechtserwerbers und gegebenenfalls auch anderen, mitzuberechtigenden Unternehmungen gehören, erforderlichenfalls Prüfung, ob die betroffenen Grundstücke bebaut sind, und gegebenenfalls die Erlassung eines Versagungsbescheides bei Überschreitung der Fünf-ha-Obergrenze).

Wenn alle Prüfungsschritte gesetzt werden und insbesondere auch ein Versagungsbescheid zu erlassen ist, so ist mit einer durchschnittlichen Bearbeitung von 12 Stunden durch einen Landesbediensteten der Gehaltsklasse 17/4 zu rechnen. Dies ergibt einen finanziellen Aufwand von 1.384,80 Euro pro vollumfänglicher Prüfung. Es ist davon auszugehen, dass eine solche vollumfängliche Prüfung nur in wenigen Fällen durchzuführen ist.

	Gesamtaufwendungen in Euro pro produktiver Arbeitsstunde in GKL 17/4	Gesamtaufwendungen in Euro (für 12 Stunden)
Personalaufwand	85,50	1.026,00
Arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand 35 %	29,93	359,16
Summe	115,43	1.385,16
Summe gerundet	115,40	1.384,80

3.2. Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinden:

Die vorgesehenen Änderungen führen zu keinen Mehrkosten bei den Gemeinden.

4. EU-Recht:

Das mit LGBl.Nr. 5/2019 eingeführte Erklärungsverfahren beim Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, ist mit dem Unionsrecht vereinbar (vgl. RV, Beilage 78/2018, Erläuterungen zur unionsrechtlichen Zulässigkeit der Regelungen des Baugrundstücksverkehrs).

Das Recht der Europäischen Union enthält keine Bestimmungen, die den vorliegenden ergänzenden Bestimmungen zum Erklärungsverfahren entgegenstehen.

5. Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche:

Das Gesetzesvorhaben hat keine spezifischen Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche.

6. Auswirkungen auf die Ziele der Energieautonomie, des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung:

Die vorgesehenen Erweiterungen der Ausnahmen von der Erklärungspflicht haben zur Folge, dass die davon betroffenen unbebauten Baugrundstücke nicht zwingend bebaut werden müssen, was zu weniger oder zu einer späteren Versiegelung dieser Grundstücke führen kann. Daher sind diese Regelungen in Bezug auf die Ziele der Energieautonomie, des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel leicht positiv zu bewerten.

Bei der Berechnung der Fünf-ha-Obergrenze (§ 15a Abs. 4) werden künftig auch unbebaute Baugrundstücke des wirtschaftlichen Eigentümers (§ 2 WiEReG) des Rechtserwerbers sowie von bestimmten anderen Unternehmungen berücksichtigt. Diese Änderungen sind in Bezug auf die Ziele der Energieautonomie, des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel als neutral zu bewerten; es ergeben sich auf die genannten Ziele weder positive noch negative Auswirkungen.

II. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z. 1 bis 6 (§ 6a Abs. 2):

lit. a:

Gemäß § 6a Abs. 2 letzter Satz kann die Ausnahme von der Erklärungspflicht nach lit. a (und nach lit. b) von jeder natürlichen Person nur einmal in Anspruch genommen werden. Zur besseren Übersichtlichkeit und damit diese Regelung vom Rechtserwerber nicht übersehen wird, wird sie nunmehr inhaltlich unverändert in die lit. a übernommen.

lit. b:

Derzeit ist der Rechtserwerb an einem unmittelbar an ein Grundstück mit einer bestehenden Betriebsanlage angrenzenden unbebauten Baugrundstück bis zu einer Größe von 3.000 m² einmalig je Betriebsstandort erklärungsfrei, wenn die Betriebsanlage dem Rechtserwerber gehört und sich das Grundstück grundsätzlich für die Erweiterung der Betriebsanlage eignet, ohne dass bereits konkrete Pläne für die Betriebserweiterung vorliegen müssen.

Die bislang für eine bestehende Betriebsanlage je Betriebsstandort einmalig vorgesehene Ausnahme von der Erklärungspflicht kann künftig auch für Anlagen des Gemeinbedarfs in Anspruch genommen werden. Diese Ausnahme kann für jeden Anlagenstandort (Betriebsanlage oder Anlage des Gemeinbedarfs) nur einmal in Anspruch genommen wird.

Als Anlagen des Gemeinbedarfs kommen zum Beispiel in Betracht: Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen, Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtungen, Schulen und kulturelle Einrichtungen, Sicherheitseinrichtungen (z.B. Feuerwehr, Rettung usw.), Amtsgebäude, Bauhöfe, Kirchen, Bestattungsanlagen, Anlagen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (z.B. Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen, Abfallsammelstellen), Kinderspiel- und Sportplätze.

Unmittelbar angrenzend sind zwei Grundstücke dann, wenn sie zumindest über eine gemeinsame Grenze verfügen und grundsätzlich kein weiteres Grundstück – ganz egal welcher Breite – zwischen ihnen liegt; eine Trennung durch eine der Erschließung dienende Verkehrsfläche schadet jedoch nicht.

lit. c:

Mit dieser Bestimmung wird eine Ausnahme von der Erklärungspflicht für bestimmte vom Rechtserwerb betroffene unbebaute befestigte Flächen (z.B. Lager-, Manipulations- oder Parkflächen u.dgl.) vorgesehen. Voraussetzung ist zunächst, dass die befestigten unbebauten Flächen Bestandteil einer rechtmäßig bestehenden Betriebsanlage oder einer rechtmäßig bestehenden Anlage des Gemeinbedarfs sind; das bedeutet, dass diese befestigten Flächen vom Genehmigungskonsens der bestehenden Betriebsanlage oder Anlage des Gemeinbedarfs umfasst sein müssen. Darüber hinaus ist erforderlich, dass die vom Rechtserwerb betroffenen unbebauten befestigten Flächen (auch nach dem Rechtserwerb) der Weiterführung dieser Betriebsanlage oder Anlage des Gemeinbedarfs dienen. Der Begriff „Betriebsanlage“ orientiert sich lediglich am Begriff „Betriebsanlage“ im Sinne der Gewerbeordnung 1994, wobei jene Tätigkeiten, die von der Gewerbeordnung 1994 ausgenommen sind (vgl. § 2 Gewerbeordnung 1994), auch unter den Begriff „Betriebsanlage“ im Sinne des Grundverkehrsgesetzes zu subsumieren sind.

Zum Begriff „Anlagen des Gemeindebedarfs“ wird auf die Ausführungen zu lit. b verwiesen.

Aufgrund der neu eingefügten lit. c waren die bisherigen lit. c bis f umzubenennen.

Zu Z. 7 und 8 (§ 15a Abs. 1 und 4):

Gemäß § 15a Abs. 4 GVG in der derzeit geltenden Fassung sind bei der Berechnung der Fünf-ha-Obergrenze das bereits vorhandene Eigentum oder sonstige Berechtigungen im Sinne des § 6a Abs. 1 GVG des Rechtserwerbers zu berücksichtigen. Es sind daher nur allfällige Rechte an einer Unternehmung, die dem Rechtserwerber direkt selbst zustehen, zu berücksichtigen. Beispiel: die Unternehmung A ist Rechtserwerber von unbebauten Baugrundstücken und Haupt- oder Alleingesellschafter an der Unternehmung B; nach der geltenden Rechtslage sind demnach nur die unbebauten Baugrundstücke der Unternehmung A und – aufgrund der direkten Beteiligung – jene der Unternehmung B bei der Berechnung der Fünf-ha-Obergrenze zu berücksichtigen.

Unberücksichtigt bleiben jedoch unbebaute Baugrundstücke von Unternehmungen, die ihrerseits am Rechtserwerber beteiligt sind. Beispiel: die Unternehmung A ist Rechtserwerber von unbebauten

Baugrundstücken; die Unternehmung B ist Haupt- oder Alleingesellschafter der Unternehmung A; die im Eigentum der Unternehmung B stehenden unbebauten Baugrundstücke werden nach der derzeitigen Rechtslage bei der Berechnung der Fünf-ha-Obergrenze zur Gänze nicht miteingerechnet, obwohl die Unternehmung B maßgeblich an der Unternehmung A beteiligt ist.

Im Rahmen der Evaluierung hat sich gezeigt, dass dies ein unbefriedigendes Ergebnis ist bzw. durch Gründung eines eigenen Rechtsträgers die Fünf-ha-Obergrenze ausgehebelt werden kann, was letztlich dem mit der Fünf-ha-Obergrenze verfolgten Ziel, eine möglichst breite, sozial erträgliche und der Größe des Landes entsprechende Streuung des Grundeigentums zu erhalten und eine Baulandhortung zu vermeiden, zuwiderläuft. Diese Lücke soll nunmehr mit den in § 15a Abs. 4 vorgesehenen Änderungen geschlossen werden.

Zu § 15a Abs. 1:

Angaben darüber, wer wirtschaftlicher Eigentümer von welchen Unternehmungen ist, können insbesondere aus dem Register der wirtschaftlichen Eigentümer von Gesellschaften, anderen juristischen Personen und Trusts gemäß dem Wirtschaftliche Eigentümer Registergesetz (WiEReG) abgefragt werden. Der Rechtserwerber hat diesbezüglich einen Auszug aus dem Register gemäß § 9 Abs. 4 WiEReG vorzulegen. Wenn der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission selbst eine Abfragemöglichkeit aus dem erwähnten Register gemäß WiEReG hat, so bedarf es keiner Vorlage dieses Nachweises durch den Rechtserwerber (vgl. § 15a Abs. 2 zweiter Satz iVm § 3 Abs. 3 letzter Satz).

Zu § 15a Abs. 4:

Bevor die vollständige und richtige Bebauungserklärung vom Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission bestätigt werden kann, ist – so wie bisher – zu überprüfen, ob die vorgesehene Fünf-ha-Obergrenze eingehalten wird. Hierzu ist zu prüfen, ob der Rechtserwerber bereits Eigentümer (§ 6a Abs. 1 lit. a) oder sonst Berechtigter (§ 6a Abs. 1 lit. b oder c) an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, in einem fünf ha übersteigenden Ausmaß ist oder durch den Rechtserwerb wird. Dabei sind künftig auch entsprechende unbebaute Baugrundstücke des wirtschaftlichen Eigentümers (§ 2 WiEReG) des Rechtserwerbers sowie von bestimmten anderen Unternehmungen zu berücksichtigen (Näheres s. die Ausführungen unten zu § 15a Abs. 4). Bei der Definition des wirtschaftlichen Eigentümers wird an § 2 WiEReG angeknüpft.

Zu beachten ist, dass unbebaute Baugrundstücke, die die Voraussetzungen des § 6a Abs. 2 lit. c erfüllen, bei der Berechnung der Fünf-ha-Obergrenze nicht zu berücksichtigen sind (zu den einzelnen Voraussetzungen s. die Ausführungen zu § 6a Abs. 2 lit. c). Dies gilt für alle unbebauten Baugrundstücke im Sinne des § 6a Abs. 2 lit. c, somit nicht nur für solche, die erklärungsfrei erworben wurden oder werden. Hintergrund dieser Regelung ist, dass unbebaute Baugrundstücke gemäß § 6a Abs. 2 lit. c bereits im Rahmen eines rechtmäßig bestehenden Betriebes als befestigte Flächen (wie Lager-, Manipulations- oder Parkflächen) genutzt werden und sie der Weiterführung der Betriebsanlage oder Anlage des Gemeinbedarfs dienen.

Allgemeines zu § 2 WiEReG:

Im Sinne des Einleitungssatzes des § 2 WiEReG sind wirtschaftliche Eigentümer jene natürlichen Personen, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle ein Rechtsträger letztlich steht. Als Rechtsträger im Sinne des § 2 WiEReG gelten Gesellschaften (§ 2 Z 1 WiEReG), Trusts (§ 2 Z 2 WiEReG) sowie Stiftungen und Fonds (§ 2 Z 3 WiEReG). Diese Rechtsträger sind gesamthaft als Unternehmung im Sinne des Grundverkehrsgesetzes anzusehen (vgl. RV, Beilage 78/2018, Erläuterungen zu § 5 Abs. 5 lit. a und das dort dargelegte weite Begriffsverständnis bezüglich des Begriffs einer Unternehmung).

Bei Gesellschaften (insbesondere Rechtsträger nach § 1 Abs. 2 Z 1 bis 11, 13 und 14 WiEReG) sind gemäß § 2 Z 1 lit. a WiEReG wirtschaftliche Eigentümer alle natürlichen Personen, die direkt oder indirekt einen ausreichenden Anteil von Aktien oder Stimmrechten (einschließlich in Form von Inhaberaktien) halten, ausreichend an der Gesellschaft beteiligt sind (einschließlich in Form eines Geschäfts- oder Kapitalanteils) oder die Kontrolle auf die Gesellschaft ausüben. Kontrolle liegt insbesondere bei einem Aktienanteil von 50% zuzüglich einer Aktie oder einer Beteiligung von mehr als 50%, direkt oder indirekt gehalten, vor (vgl. § 2 Z 1 lit. a drittletzter Satz WiEReG). Daraus ergibt sich, dass wirtschaftliche Eigentümer einer Gesellschaft nur natürliche Personen sein können, die

- direkt oder indirekt einen ausreichenden Anteil von Aktien halten oder ausreichend an der Gesellschaft beteiligt sind (1. Fallgruppe), oder

- direkt oder indirekt einen ausreichenden Anteil von Stimmrechten an der Gesellschaft halten (2. Fallgruppe) oder
- die Kontrolle auf die Gesellschaft ausüben (3. Fallgruppe).

Das Vorliegen der Voraussetzungen der drei Fallgruppen ist für jeden potentiellen wirtschaftlichen Eigentümer gesondert zu prüfen. Die erfolgreiche Feststellung eines oder mehrerer wirtschaftlicher Eigentümer nach der ersten oder zweiten Fallgruppe befreit daher nicht von der Verpflichtung zur Feststellung allfälliger weiterer wirtschaftlicher Eigentümer nach den verbleibenden Fallgruppen. Im Übrigen wird auf den Erlass des Bundesministeriums für Finanzen vom 23.10.2020, 2020-0.681.009, BMF-AV Nr. 171/2020, betreffend Feststellung, Überprüfung und Meldung von wirtschaftlichen Eigentümern gemäß dem Wirtschaftliche Eigentümer Registergesetz verwiesen.

Zur Regelung im § 15a Abs. 4 im Einzelnen:

1. Nach § 15a Abs. 4 dritter Satz sind bei der Berechnung der Fünf-ha-Obergrenze (so wie bisher) das juristische Eigentum (§ 6a Abs. 1 lit. a) sowie sonstige Rechte im Sinne des § 6a Abs. 1 lit. b und c des Rechtserwerbers an unbebauten Baugrundstücken zu berücksichtigen.

Beispiel 1 (Rechtserwerb durch natürliche Person): die natürliche Person 1 erwirbt ein unbebautes Baugrundstück; unbebaute Baugrundstücke, die bereits im Eigentum (§ 6a Abs. 1 lit. a) der natürlichen Person 1 stehen, oder an denen sie Rechte im Sinne des § 6a Abs. 1 lit. b oder c hat, sind bei der Fünf-ha-Obergrenze miteinzuberechnen.

Beispiel 2 (Rechtserwerb durch Unternehmung): die Unternehmung A erwirbt ein unbebautes Baugrundstück; unbebaute Baugrundstücke, die bereits im Eigentum (§ 6a Abs. 1 lit. a) der Unternehmung A stehen, oder an denen sie Rechte im Sinne des § 6a Abs. 1 lit. b oder c hat, sind bei der Fünf-ha-Obergrenze miteinzuberechnen.

2. Darüber hinaus sind künftig unbebaute Baugrundstücke zu berücksichtigen, bei denen der Rechtserwerber wirtschaftlicher Eigentümer im Sinne des § 2 WiEReG ist. Dabei sind auch die unbebauten Baugrundstücke des wirtschaftlichen Eigentümers im Sinne des § 2 WiEReG des Rechtserwerbers mitzuberechnen. Wenn der wirtschaftliche Eigentümer (§ 2 WiEReG) des Rechtserwerbers auch wirtschaftlicher Eigentümer (§ 2 WiEReG) einer oder mehrerer anderer Unternehmung(en) ist, so sind überdies auch unbebaute Baugrundstücke dieser Unternehmung(en) einzurechnen und bei der Berechnung der Fünf-ha-Obergrenze zu berücksichtigen. Wenn der Rechtserwerber mehrere wirtschaftliche Eigentümer (§ 2 WiEReG) hat, so sind auch unbebaute Baugrundstücke jener anderen Unternehmungen zu berücksichtigen, wenn zumindest einer ihrer wirtschaftlichen Eigentümer mit einem des Rechtserwerbers übereinstimmt. Zu berücksichtigen sind sämtliche unbebauten Baugrundstücke dieser Unternehmungen und zwar unabhängig davon, ob der wirtschaftliche Eigentümer (§ 2 WiEReG) direkter wirtschaftlicher Eigentümer (vgl. § 2 Z 1 lit. a sublit. aa WiEReG) oder indirekter wirtschaftlicher Eigentümer (vgl. § 2 Z 1 lit. a sublit. bb WiEReG) ist. Als Unternehmung sind die Rechtsträger im Sinne des § 2 WiEReG anzusehen (siehe auch die obigen Ausführungen unter Allgemeines zu § 2 WiEReG zum weiten Verständnis des Begriffs „Unternehmung“).

Die Berücksichtigung des wirtschaftlichen Eigentums wird an folgenden Beispielen veranschaulicht:

Beispiel 1 (Rechtserwerb durch natürliche Person): Die natürliche Person 1 erwirbt ein unbebautes Baugrundstück; die natürliche Person 1 ist zu je 40% Gesellschafter der Unternehmung A und der Unternehmung B, denen jeweils unbebaute Baugrundstücke gehören. Die natürliche Person 1 ist somit (direkter) wirtschaftlicher Eigentümer der Unternehmung A und der Unternehmung B, weshalb auch die unbebauten Baugrundstücke der Unternehmung A und der Unternehmung B mit zu berücksichtigen sind.

Beispiel 2 (Berücksichtigung unbebauter Baugrundstücke der wirtschaftlichen Eigentümer des Rechtserwerbers): Die Unternehmung A erwirbt ein unbebautes Baugrundstück; die natürliche Person 1 und die natürliche Person 2 sind zu je 40% an der Unternehmung A beteiligt. Die natürliche Person 1 und die natürliche Person 2 sind somit (direkte) wirtschaftliche Eigentümer der Unternehmung A (als Rechtserwerber), weshalb auch die unbebauten Baugrundstücke der natürlichen Person 1 und der natürlichen Person 2 mit zu berücksichtigen sind.

Beispiel 3 (Berücksichtigung unbebauter Baugrundstücke anderer Unternehmungen): Die Unternehmung A erwirbt ein unbebautes Baugrundstück; die natürliche Person 1 und die natürliche Person 2 sind zu je 40% an der Unternehmung A beteiligt; sie sind daher (direkte) wirtschaftliche Eigentümer der Unternehmung A. Die natürliche Person 1 ist zu 50% an der Unternehmung B und die natürliche Person 2 ist zu 30% an der Unternehmung C beteiligt; sie sind daher (direkte) wirtschaftliche Eigentümer der Unternehmung B bzw. C. Die natürliche Person 1 ist somit wirtschaftlicher Eigentümer

der Unternehmung A (als Rechtserwerber) und der anderen Unternehmung B; gleiches gilt sinngemäß für die natürliche Person 2 bzw. die Unternehmung C. Bei der Berechnung der 5-ha-Obergrenze sind somit die unbebauten Baugrundstücke der Unternehmung B und Unternehmung C sowie die unbebauten Baugrundstücke der natürlichen Person 1 und der natürlichen Person 2 zu berücksichtigen.

Beispiel 4 (Berücksichtigung unbebauter Baugrundstücke anderer Unternehmungen): Die Unternehmung A erwirbt ein unbebautes Baugrundstück; auf der 1. Ebene ist die Unternehmung B und die Unternehmung C zu je 40% an der Unternehmung A beteiligt; an der Unternehmung B und der Unternehmung C sind zu je 40% die natürliche Person 1 und die natürliche Person 2 beteiligt. Die natürliche Person 1 und die natürliche Person 2 sind (indirekte) wirtschaftliche Eigentümer der Unternehmung A und (direkte) wirtschaftliche Eigentümer der Unternehmung B und der Unternehmung C. Bei der Berechnung der 5-ha-Obergrenze sind somit die unbebauten Baugrundstücke der Unternehmung B und Unternehmung C sowie die unbebauten Baugrundstücke der natürlichen Person 1 und der natürlichen Person 2 zu berücksichtigen.

Festgehalten wird, dass unbebaute Baugrundstücke einer von den Ausnahmen der Fünf-ha-Obergrenze erfassten Unternehmung (Abs. 5) im Rahmen der Zusammenrechnung nicht zu berücksichtigen sind (s. Einleitungssatz des Abs. 5).

Zu Z. 9 (§ 37):

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novelle anhängige Erklärungsverfahren, d.h. beim Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission wurde bereits eine Erklärung eingebracht, sind nach den bisher geltenden Vorschriften zu beenden.

Fällt ein Rechtserwerb unter eine erweiterte bzw. neue Ausnahme (s. § 6a Abs. 2 lit. b bzw. lit. c), so steht es dem Rechtserwerber frei, die bereits abgegebene, aber noch nicht abschließend behandelte Erklärung zurückzuziehen und in den Genuss der erweiterten bzw. neuen Ausnahme zu gelangen.