

# **Textgegenüberstellung (Kunsttext<sup>1</sup>)**

**Entwurf – Stand: 21.6.2023**

## **Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken (Grundverkehrsgesetz)**

LGBI.Nr. 42/2004, Nr.19/2009, Nr. 25/2011, Nr. 39/2011, Nr. 44/2013, Nr. 2/2017, Nr. 5/2019, Nr. 19/2020, Nr. 91/2020, Nr. 50/2021, Nr. 83/2021, Nr. 4/2022

### **1. Abschnitt Allgemeine Bestimmungen**

#### **§ 1**

#### **Anwendungsbereich, Ziel**

- (1) Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegt der Verkehr mit
  - a) land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken;
  - b) Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind;
  - c) 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;
  - c) der Baulandhortung entgegenzuwirken;
  - d) den Grunderwerb durch Ausländer, die nicht durch das Recht der Europäischen Union oder aufgrund staatsrechtlicher Verpflichtungen Inländern gleichgestellt sind, Beschränkungen zu unterwerfen.

#### **§ 2**

#### **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) Baugrundstücke gelten als bebaut, wenn sie Grundstücke im Sinne des Vermessungsgesetzes sind und auf ihnen Wohn- oder Betriebsgebäude errichtet sind; die Errichtung von Gebäuden mit untergeordneter Bedeutung, wie etwa Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuschen und dergleichen, gilt dabei nicht als Bebauung. Entspricht das Baugrundstück der überbauten Fläche, so gehören auch die angrenzenden Grundflächen im Sinne des Abs. 2 zum bebauten Baugrundstück, wenn diese ein eigenes Grundstück im Sinne des Vermessungsgesetzes bilden.
- (4) Baugrundstücke gelten als unbebaut, wenn sie Grundstücke im Sinne des Vermessungsgesetzes und nicht bebaut im Sinne des Abs. 3 sind.
- (5) Als Landwirt gilt,
  - a) wer einen landwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet oder

---

<sup>1</sup> Die beabsichtigten Änderungen sind im Korrekturmodus ersichtlich gemacht.

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.

(6) 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).

(7) 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 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.

(8) 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.

(9) 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.

...

#### § 6a

#### Erklärungspflicht

(1) Der Verkehr mit unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, bedarf einer Erklärung des Rechtserwerbers, das unbebaute Baugrundstück innerhalb der Frist nach Abs. 3 einer Bebauung zuzuführen, 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) ein Recht an einer Unternehmung, wenn die Unternehmung ein Recht nach lit. a oder b an einem unbebauten Baugrundstück, das als Baufläche gewidmet ist, hat oder die Unternehmung einen Anspruch auf Übertragung eines solchen Rechtes hat und mit dem gegenständlichen Rechtserwerb ein für die Ausübung der Nutzungs- und Verfügungsrechte an diesem Grundstück maßgeblicher Einfluss verbunden ist.

(2) Eine Erklärungspflicht nach Abs. 1 besteht nicht:

- a) bei einem Rechtserwerb durch eine natürliche Person an einem unbebauten Baugrundstück mit einem Flächenausmaß bis zu 800 m<sup>2</sup>; diese Ausnahme von der Erklärungspflicht kann von jeder natürlichen Person nur einmal in Anspruch genommen werden;
- b) bei einem Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück mit einem Flächenausmaß bis zu 0,3 ha, das unmittelbar an ein Grundstück einer bestehenden, dem Rechtserwerber gehörenden Betriebsanlage oder Anlage des Gemeinbedarfs angrenzt und für die Erweiterung dieser Betriebsanlage oder Anlage des Gemeinbedarfs geeignet ist; diese Ausnahme von der Erklärungspflicht kann für jeden Anlagenstandort nur einmal in Anspruch genommen werden;
- c) wenn das vom Rechtserwerb betroffene unbebaute Baugrundstück befestigte Flächen (z.B. Lager-, Manipulations- oder Parkflächen u.dgl.) umfasst, die Bestandteil einer rechtmäßig bestehenden Betriebsanlage oder Anlage des Gemeinbedarfs sind und der Weiterführung dieser Anlage dienen;
- de) wenn dem Rechtserwerb ein Tauschvertrag betreffend Grundstücke zugrunde liegt und das vom Rechtserwerb betroffene unbebaute Baugrundstück erklärungsfrei erworben wurde;
- ed) bei einem Rechtserwerb eines Miteigentumsanteils an einem ursprünglich erklärungsfrei erworbenen unbebauten Baugrundstück, sofern damit das Recht auf Bebauung nicht verbunden ist;
- fe) wenn dem Rechtserwerb die Realteilung eines ursprünglich erklärungsfrei erworbenen unbebauten Baugrundstückes zugrunde liegt und das vom Rechtserwerb betroffene unbebaute Baugrundstück dem Miteigentumsanteil entspricht, mit dem der Rechtserwerber am gesamten zu teilenden unbebauten Baugrundstück beteiligt war; und
- gf) wenn sich das vom Rechtserwerb betroffene unbebaute Baugrundstück aufgrund seiner Größe, Form oder Lage nicht zu einer geordneten Bebauung eignet.

~~Die Ausnahme von der Erklärungsspflicht nach lit. a kann von jeder natürlichen Person, die Ausnahme von der Erklärungsspflicht nach lit. b kann für jeden Betriebsstandort nur einmal in Anspruch genommen werden.~~

(3) Die Bebauungsfrist beträgt zehn Jahre.

(4) Die Frist nach Abs. 3 beginnt mit der Bestätigung der Erklärung (§ 15a Abs. 4) zu laufen. Zeiträume, in denen aufgrund von raumplanungsrechtlichen Bestimmungen eine der Widmung entsprechende Bebauung nicht zulässig ist oder die Fläche als Vorbehaltsfläche gewidmet ist, sind in diese Frist nicht mit einzurechnen. Wird gegen eine Baubewilligung Beschwerde an das Verwaltungsgericht, Revision an den Verwaltungsgerichtshof oder Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof erhoben, ist der Fristablauf bis zur Entscheidung darüber gehemmt.

(5) Die Notare sind verpflichtet, Notariatsakte betreffend die Übertragung von Rechten an Unternehmungen nach Abs. 1 lit. c unverzüglich dem Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission zur Kenntnis zu bringen; dasselbe gilt für sonstige berufsmäßige Parteienvertreter, die entsprechende nicht notariatsaktspflichtige Verträge verfassen. Die Eintragung dieser Rechte in das Firmenbuch darf vom Rechtserwerber nur mit der Bestätigung der Erklärung (§ 15a Abs. 4) oder einem Feststellungsbescheid bzw. einer Negativbescheinigung nach § 16, wonach es keiner Erklärung bedarf, angemeldet werden. Diese Verpflichtungen gelten nicht, wenn mit Sicherheit feststeht, dass für den Rechtserwerb keine Erklärung erforderlich ist. Auf Verlangen des Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission hat die Unternehmung die Rechtsverhältnisse betreffend unbebaute Baugrundstücke offen zu legen.

...

#### § 15a Erklärung

(1) Innerhalb von drei Monaten nach Abschluss eines erklärungsspflichtigen Rechtsgeschäftes im Sinne des § 6a Abs. 1 hat der Rechtserwerber schriftlich zu erklären, das unbebaute Baugrundstück innerhalb der Frist nach § 6a Abs. 3 zu bebauen. Die schriftliche Erklärung hat auch Angaben darüber zu enthalten, ob und in welchem Ausmaß der Rechtserwerber bereits Eigentümer, ~~oder~~ sonst Berechtigter im Sinne von § 6a Abs. 1 oder wirtschaftlicher Eigentümer im Sinne des § 2 des Wirtschaftliche Eigentümer Registergesetzes (WiEReG) an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, ist, ob und in welchem Ausmaß dem wirtschaftlichen Eigentümer im Sinne des § 2 WiEReG des Rechtserwerbers entsprechende Baugrundstücke gehören und ob und in welchem Ausmaß der wirtschaftliche Eigentümer im Sinne des § 2 WiEReG des Rechtserwerbers auch wirtschaftlicher Eigentümer im Sinne des § 2 WiEReG anderer Unternehmungen, denen entsprechende Baugrundstücke gehören, ist. ~~entsprechende Baugrundstücke Stiftungen und Fonds gehören, deren Vermögen oder Erträge nach dem Stiftungs- und Fondszweck ausschließlich oder überwiegend dem Rechtserwerber zukommen oder deren Verwaltung ausschließlich oder überwiegend dem Rechtserwerber obliegt.~~ Liegt einem erklärungsspflichtigen Rechtserwerb im Sinne des § 6a Abs. 1 kein Rechtsgeschäft zugrunde, gilt dies sinngemäß.

(2) Der Erklärung nach Abs. 1 sind alle zur Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes offenkundig erforderlichen Unterlagen anzuschließen. § 3 Abs. 3 letzter Satz gilt sinngemäß. Unterlagen zu Baugrundstücken, die nicht unmittelbar vom Rechtserwerb betroffen sind, zu denen jedoch nach Abs. 1 zweiter Satz Angaben zu machen sind, sind nur aufgrund eines Auftrages des Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission, diese binnen einer angemessenen Frist nachzureichen, vorzulegen. Der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission hat einen solchen Auftrag nur dann zu erteilen, wenn Zweifel an der Richtigkeit der Angaben des Rechtserwerbers auftreten.

(3) Die Erklärung nach Abs. 1 ist mit den erforderlichen Unterlagen beim Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission abzugeben.

(4) Der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission hat die vollständige und richtige Erklärung nach Abs. 1 – ausgenommen im Falle eines Grunderwerbs durch Ausländer – auf der zur Verbücherung bestimmten bzw. der dem Rechtserwerb zugrundeliegenden Urkunde zu bestätigen. Entspricht die Erklärung nicht dem Gesetz oder werden die erforderlichen Unterlagen (Abs. 2) trotz des Auftrages, diese binnen einer angemessenen Frist nachzureichen, nicht vorgelegt, hat die Behörde die Bestätigung zu versagen. Die Bestätigung ist auch zu versagen, wenn der Rechtserwerber bereits Eigentümer, ~~oder~~ sonst Berechtigter im Sinne von § 6a Abs. 1 oder wirtschaftlicher Eigentümer im Sinne des § 2 WiEReG an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, in einem fünf ha übersteigenden Ausmaß ist oder durch den Erwerb wird; dabei sind auch entsprechende Baugrundstücke des wirtschaftlichen Eigentümers im Sinne des § 2 WiEReG des Rechtserwerbers zu berücksichtigen; ist der wirtschaftliche Eigentümer im Sinne des § 2 WiEReG des Rechtserwerbers auch wirtschaftlicher Eigentümer im Sinne des § 2 WiEReG anderer Unternehmungen, so sind überdies auch entsprechende Baugrundstücke dieser Unternehmungen einzurechnen; unbebaute Baugrundstücke gemäß § 6a Abs. 2 lit. c sind nicht zu berücksichtigen. ~~dabei sind auch entsprechende Baugrundstücke von Stiftungen und Fonds zu berücksichtigen, wenn das Vermögen oder die Erträge nach dem Stiftungs- und Fondszweck~~

~~ausschließlich oder überwiegend dem Rechtserwerber zukommen oder wenn die Stiftungs- und Fondsverwaltung ausschließlich oder überwiegend dem Rechtserwerber obliegt.~~

(5) Abs. 1 zweiter Satz und Abs. 4 letzter Satz (betreffend die Fünf-ha-Obergrenze) gelten nicht bei Rechtserwerben durch:

- a) das Land, eine Gemeinde, einen Gemeindeverband, eine gemeinnützige Bauvereinigung oder einen gewerblichen Bauträger,
- b) eine Unternehmung, die vom Land, einer Gemeinde, einem Gemeindeverband oder gemeinsam von diesen beherrscht oder durch deren Organe oder von Personen, die hiezu von diesen bestellt sind, verwaltet wird und die zur Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben aktive Bodenpolitik betreibt, sowie
- c) eine sonstige Unternehmung, soweit der Rechtserwerb zum Zweck der Entwicklung eines Betriebsstandortes in einem Betriebsgebiet erfolgt und dieser Zweck innerhalb von sieben Jahren realisiert werden soll.

(6) Die Gemeinde, in der das betroffene Baugrundstück liegt, ist über die Bestätigung der Erklärung oder die Versagung der Bestätigung gemäß Abs. 4 zu informieren.

(7) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Bestimmungen über den Inhalt und die Form der Erklärung nach Abs. 1 erlassen.

#### § 16

##### **Feststellung, Negativbescheinigung**

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

(2) Wenn offenkundig ist, dass ein Grundverkehr nicht der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung oder Erklärung 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 oder der Erklärungsbedürftigkeit des Grundverkehrs erforderlich sind, insbesondere die Angaben zur eindeutigen Identifikation des Antragstellers, über den Zweck des Rechtserwerbs sowie eine Ausfertigung der Urkunden, aus welchen sich der Rechtsgrund des Rechtserwerbs ergibt.

(4) Auf Verlangen des Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission hat der Bürgermeister der Gemeinde, in der das betroffene Grundstück liegt, am Verfahren nach Abs. 3 mitzuwirken, insbesondere die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

...

#### § 36

##### **Inkrafttretens- und Übergangsbestimmungen zur Novelle LGBl.Nr. 4/2022**

(1) Art. LX des Gesetzes über Neuerungen im Zusammenhang mit Digitalisierung – Sammelnovelle, LGBl.Nr. 4/2022, ausgenommen die Änderungen betreffend die §§ 12 Abs. 5, 14, 15 Abs. 1, 2 und 4, 15a Abs. 3 und 4, 28 Abs. 1 und 36, tritt am 1. Juli 2022 in Kraft.

(2) Die Änderungen betreffend die §§ 12 Abs. 5, 14 und 36 durch LGBl.Nr. 4/2022 treten am 1. Jänner 2022 in Kraft.

(3) Die Änderungen betreffend die §§ 15 Abs. 1, 2 und 4, 15a Abs. 3 und 4 sowie 28 Abs. 1 durch LGBl.Nr. 4/2022 treten am 1. Juli 2023 in Kraft.

(4) Bekanntmachungen nach § 5 Abs. 3 in der Fassung vor LGBl.Nr. 4/2022, die vor dem 1. Juli 2022 begonnen wurden, sind nach den Bestimmungen in der Fassung vor LGBl.Nr. 4/2022 zu beenden.

#### § 37

##### **Übergangsbestimmung zur Novelle LGBl.Nr. ../2023**

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes über eine Änderung des Grundverkehrsgesetzes, LGBl.Nr. ../2023, anhängige Erklärungsverfahren gemäß § 15a sind nach der bisherigen Rechtslage zu beenden.