Textgegenüberstellung (Kunsttext[1])

Gesetz
über den Verkehr mit Grundstücken (Grundverkehrsgesetz)

LGBl.Nr. 42/2004, 19/2009, 25/2011, 39/2011, 44/2013, 2/2017, 5/2019

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~~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) der Baulandhortung entgegenzuwirken;

d~~c~~) 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 Benützungsart, 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.

---

[1] Die mit Novelle LGBL.Nr. 5/2019 erfolgten Änderungen im Grundverkehrsgesetz sind im Korrekturmodus ersichtlich gemacht; dieses Kunstdokument ist nicht rechtsverbindlich; der verbindliche Gesetzestext ergibt sich ausschließlich aus dem Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS).

(5~~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.

(6~~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).

(7~~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 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 Erträgnisse nach dem Stiftungs- und Fondszweck ausschließlich oder überwiegend Ausländern gemäß lit. a bis c zukommen oder deren Verwaltung ausschließlich oder überwiegend Ausländern obliegt.

(8~~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.

(9~~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.

§ 3
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.

2. Abschnitt
Verwaltungsrechtliche Beschränkung des Verkehrs mit Grundstücken

1. Unterabschnitt
Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

§ 4
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. h~~f~~ erfolgt ist, sofern dies dazu führt, dass der bisherige Rechtsinhaber im Sinne des § 5 Abs. 5 lit. h~~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.

§ 5

Erwerb durch Nicht-Landwirte, Bekanntmachung

(1) Ein Rechtserwerb an einem landwirtschaftlichen Grundstück ~~mit einem Flächenausmaß von mehr als 0,1 ha ist, sofern der Erwerber nicht Landwirt~~ 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.

(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 oder mit E-Mail 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 der Entscheidung, die die Genehmigung des der Mitteilung zugrundeliegenden Rechtserwerbes versagt, gebunden.

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

a) an einem landwirtschaftlichen Grundstück mit einem Flächenausmaß von weniger als 0,1 ha erfolgt; bei einem Rechtserwerb durch das Land, eine Gemeinde, einen Gemeindeverband oder eine durch diese beherrschte oder eine durch deren Organe oder von Personen, die hiezu von diesen bestellt sind, verwaltete Unternehmung, die zur Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben aktive Bodenpolitik betreibt, liegt die Grenze bei 0,2 ha;

b~~a~~) gemäß § 6 Abs. 1 lit. c oder Abs. 3 zu genehmigen ist;

c~~b~~) aufgrund einer Zwangsversteigerung oder im Erbwege erfolgt;

d) an einem Grundstück mit einer Widmung als Bauerwartungsfläche erfolgt;

e~~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;

f~~d~~) an einem Grundstück mit einem Flächenausmaß 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;

g~~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;

h~~f~~) allein zu dem Zweck erfolgt, ein Grundstück in eine juristische Person oder eingetragene Personengesellschaft einzubringen, die vom bisherigen Rechtsinhaber beherrscht wird;

i~~g~~) zwischen Miteigentümern einer bestehenden Miteigentümergemeinschaft erfolgt, sofern der Erwerber seinen bisherigen Miteigentumsanteil genehmigungsfrei erworben hat und der Miteigentümergemeinschaft kein Landwirt angehört oder der Landwirt kein Interesse hat.

(6) Bei der Beurteilung des Flächenausmaßes nach Abs. 5 lit. a und f sind frühere, nach diesem Gesetz genehmigungspflichtige Rechtserwerbe angrenzender Grundstücke desselben Erwerbers mit zu berücksichtigen.

(76) Ein Grundstück ist von wesentlicher Bedeutung für einen Betrieb im Sinne des Abs. 5 lit. ee, 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.

(87) 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.

§ 6

Voraussetzungen für die Genehmigung

(1) Der Rechtserwerb darf nur genehmigt werden,

a) – 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;

b) – im Falle forstwirtschaftlicher Grundstücke – wenn er dem Interesse der Forstwirtschaft im Besonderen und dem allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse nicht widerspricht;

c) 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.; erfolgt der Rechtserwerb durch das Land, eine Gemeinde, einen Gemeindeverband oder eine durch diese beherrschte oder eine durch deren Organe oder von Personen, die hiezu von diesen bestellt sind, verwaltete Unternehmung, die zur Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben aktive Bodenpolitik betreibt, im Hinblick auf einen der genannten Zwecke, der innerhalb von sieben Jahren realisiert werden soll, bedarf es keiner Interessensabwägung.

(2) Die Voraussetzungen des Abs. 1 sind insbesondere dann nicht erfüllt, wenn

a) das Grundstück ohne wichtigen Grund der landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen würde;

b) die Gegenleistung den ortsüblichen Preis des Grundstücks erheblich übersteigt; im Falle eines Rechtserwerbes nach Abs. 1 lit. c ist bei der Beurteilung des ortsüblichen Preises die beabsichtigte neue Verwendung mit zu berücksichtigen;

c) anzunehmen ist, dass das Grundstück nur zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz oder von Jagdgebieten erworben wird;

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

e) die im Zuge eines Agrarverfahrens erzielte günstige Bodenbesitzgestaltung ohne zwingenden Grund wieder gestört würde;

f) anzunehmen ist, dass zur Umgehung dieses Gesetzes Rechtsgeschäfte nur abgeschlossen oder Veränderungen am Grundstück nur vorgenommen wurden, um eine Genehmigung zu erwirken;

g) 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
Verkehr mit unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind

§ 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 m²;

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 angrenzt und für die Erweiterung dieser Betriebsanlage geeignet ist;

c) wenn dem Rechtserwerb ein Tauschvertrag betreffend Grundstücke zugrunde liegt und das vom Rechtserwerb betroffene unbebaute Baugrundstück erklärungsfrei erworben wurde;

d) bei einem Rechtserwerb eines Miteigentumsanteils an einem ursprünglich erklärungsfrei erworbenen unbebauten Baugrundstück, sofern damit das Recht auf Bebauung nicht verbunden ist;

e) 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

f) wenn sich das vom Rechtserwerb betroffene unbebaute Baugrundstück aufgrund seiner Größe, Form oder Lage nicht zu einer geordneten Bebauung eignet.

Die Ausnahme von der Erklärungspflicht nach lit. a kann von jeder natürlichen Person, die Ausnahme von der Erklärungspflicht 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 notariatsaktpflichtige 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.

3.~~2~~. Unterabschnitt
Grunderwerb durch Ausländer

§ 7
Genehmigungspflicht

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

a) das Eigentum an Grundstücken oder an Bauwerken im Sinne des § 435 ABGB;

b) das Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes oder andere Rechte, welche die Errichtung baulicher Anlagen auf fremdem Grund gestatten;

c) 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;

d) 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;

e) Beteiligungen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung und eingetragenen 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

a) beim Rechtserwerb an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück die Voraussetzungen des § 6 erfüllt sind,

b) beim Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück, das als Baufläche gewidmet ist, dem Antrag auf Genehmigung eine Erklärung gemäß § 15a Abs. 1 beiliegt; der § 15a Abs. 1 und 2, 4 zweiter und dritter Satz, 5 und 6 gilt sinngemäß,

c~~b~~) staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden und

d~~c~~) 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

§ 9
Ausnahmen

(1) Der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung oder einer Erklärung bedürfen nicht Rechtserwerbe

a) 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 Rechtserwerber zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört;

b) 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;

c) von Todes wegen durch Personen, die zum Kreis der nächsten Angehörigen (§ 28 Abs. 3) gehören; ~~aufgrund gesetzlicher oder gewillkürter Erbfolge oder Vermächtnis durch Personen, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören;~~

d) im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung oder der Privatzimmervermietung;

e) 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;

f) für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung und Leitung von Energie zum Zweck der öffentlichen Energieversorgung und von öffentlichen Entsorgungsanlagen;

g) für die Errichtung von öffentlichen Straßen sowie von Haupt- und Nebenbahnen;

h) für Maßnahmen zum Hochwasserschutz;

i) für Maßnahmen der Bodenreform und zur Umlegung oder Grenzänderung von Grundstücken nach dem Raumplanungsgesetz;

j) für bergbauliche Zwecke oder zur Durchführung bergbaubedingter Sicherheitsmaßnahmen;

k) gemäß den §§ 13 und 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes;

l) des Eigentums an unbebauten land- oder forstwirtschaftlichen~~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 von Todes wegen durch Personen, die nicht zum Kreis der nächsten Angehörigen (§ 28 Abs. 3) gehören, ~~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 bei genehmigungspflichtigen Rechtserwerben~~, 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.~~ In der Genehmigung sind Auflagen vorzuschreiben, soweit dies zur Sicherstellung des Erwerbszweckes oder der Bestimmungen dieses Gesetzes erforderlich ist.

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

(4) Stellt die Behörde rechtskräftig fest, dass die in der Genehmigung angeführten Auflagen nicht erfüllt sind oder wurde der Rechtserwerber wegen Nichterfüllung der Auflagen rechtskräftig gemäß § 32 Abs. 1 lit. a erster Fall bestraft, so hat der Erwerber das ~~Grundstück~~Recht nach § 4 Abs. 1 oder § 7 Abs. 1 zu veräußern. Wird das ~~Grundstück nicht innerhalb eines Jahres veräußert, ist das Grundstück~~Recht nach § 4 Abs. 1 oder § 7 Abs. 1 nicht innerhalb eines Jahres veräußert, ist es auf Antrag der Behörde in sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen über die Zwangsversteigerung von Liegenschaften gemäß den §§ 133ff oder über die Exekution von anderen Vermögensrechten gemäß den §§ 331ff ~~des § 352~~ der Exekutionsordnung zu versteigern. ~~Der § 22 ist~~ Die §§ 19 bis 21 sind 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.

(7) Die Sicherstellung des Erwerbszweckes bei einem erklärungspflichtigen Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück durch einen Ausländer hat nach den Bestimmungen des § 10a zu erfolgen.

§ 10a

Sicherstellung des Erwerbszweckes bei erklärungspflichtigen Rechtserwerben

(1) Der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission hat nach Ablauf der Frist nach § 6a Abs. 3 zu überprüfen, ob der Rechtserwerber der Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 entsprochen hat.

(2) Der Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 ist entsprochen, wenn innerhalb der Frist nach § 6a Abs. 3 eine der Flächenwidmung entsprechende, rechtmäßige Bebauung (§ 2 Abs. 3) vorliegt oder eine solche innerhalb der Frist zumindest begonnen wurde.

(3) Im Falle eines erklärungspflichtigen Rechtserwerbes nach § 6a Abs. 1 beginnt die Frist nach § 6a Abs. 3 auch für allfällige Berechtigte an dem betroffenen Baugrundstück, die bereits früher eine Bebauungserklärung abgegeben haben, neu zu laufen. Im Falle eines erklärungsfreien Rechtserwerbes gemäß § 9 Abs. 1 lit. a und b gehen die aus der Erklärung erwachsenen Pflichten des Rechtsvorgängers auf die Rechtsnachfolger über; die Frist nach § 6a Abs. 3 beginnt mit dem Abschluss des Rechtsgeschäftes neu zu laufen.

(4) Wird der Erklärung nicht im Sinne der Abs. 2 und 3 entsprochen, so hat die Behörde dies festzustellen. Die Entscheidung ist auch jener Gemeinde, in der das betroffene Grundstück liegt, zur Kenntnis zu bringen.

(5) Nach dem Eintritt der Rechtskraft der Entscheidung nach Abs. ~~4~~ hat der Rechtserwerber das Eigentum oder das sonstige Recht nach § 6a Abs. 1 ohne unnötigen Aufschub der Gemeinde, in der das betroffene Grundstück liegt, zum Erwerb anzubieten. Wird innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Entscheidung keine Einigung mit der Gemeinde erzielt, ist das Recht nach § 6a Abs. 1 auf Antrag der Behörde in sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen über die Zwangsversteigerung von Liegenschaften gemäß den §§ 133ff oder über die Exekution von anderen Vermögensrechten gemäß den §§ 331ff der Exekutionsordnung zu versteigern, wobei ein auf dem Gegenstand der Versteigerung lastendes Veräußerungsverbot kein Hindernis für die Bewilligung der Zwangsversteigerung darstellt. Der Verpflichtete und seine nächsten Angehörigen (§ 28 Abs. 3) sind vom Bieten ausgeschlossen. Die Versteigerung erfolgt bis zum Verkehrswert abzüglich zehn Prozent auf Rechnung des Verpflichteten; ein darüber hinausgehender Erlös verfällt zugunsten des Landes. Die §§ 19 bis 21 sind anzuwenden.

(6) Die Behörde hat vom Antrag auf Versteigerung auf Antrag abzusehen, wenn der Verlust des Rechtes für den Verpflichteten aufgrund von Umständen, die ohne sein Verschulden eingetreten sind, eine unbillige Härte bedeuten würde; die Entscheidung hat erforderlichenfalls befristet zu erfolgen. Nach Ablauf einer allenfalls festgelegten Frist ist erneut zu prüfen, ob der Erklärung im Sinne der Abs. 2 und 3 entsprochen wurde; die Abs. 4 und 5 sind sinngemäß anzuwenden.

(7) Zur Feststellung, ob der Erklärung nach § 6a Abs. 1 entsprochen wurde, hat der Rechtserwerber auf Verlangen Auskunft zu geben und alle erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

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 die Grundverkehrs-Landeskommission zuständig.

(3) Die Grundverkehrs-Ortskommission ist 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. 5 lit. a~~§ 2 Abs. 3 lit. a~~ einen landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet. Dies gilt nicht, wenn der Rechtserwerber Eigentümer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke – Alpen und Vorsäße (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 Bestätigung der Erklärung gemäß § 15a Abs. 4 und die Feststellung gemäß § 16 ~~ist~~ sind dem Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission vorbehalten.

(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. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag. 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 der für Angelegenheiten des Grundverkehrsrechtes zuständigen Abteilung des Amtes der Landesregierung angehört. Je ein Beisitzer ist nach Anhören der Wirtschaftskammer Vorarlberg und der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Vorarlberg, je zwei Beisitzer sind nach Anhören des Vorarlberger Gemeindeverbandes und der Landwirtschaftskammer Vorarlberg zu bestellen. ~~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 Verkehrs mit unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, und 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~~ die von der Landesregierung auf eine Amtsdauer von fünf Jahren zu bestellen sind. Der Vorsitzende muss ein rechtskundiger Landesbediensteter sein, der der für Angelegenheiten des Grundverkehrsrechtes zuständigen Abteilung des Amtes der Landesregierung angehört. Je ein Beisitzer ist nach Anhören der Wirtschaftskammer Vorarlberg, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Vorarlberg, des Vorarlberger Gemeindeverbandes und der Landwirtschaftskammer Vorarlberg zu bestellen. Für die Mitglieder gelten der vierte bis siebente ~~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*)

*) aufgehoben durch LGBl. Nr. 44/2013

§ 15

Antrag auf Genehmigung

(1) Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbes nach den §§ 4 Abs. 1 und 7 Abs. 1 ist schriftlich zu beantragen. Der Antrag hat die Angaben und Unterlagen zu umfassen, die zur Beurteilung erforderlich sind, insbesondere Angaben zur eindeutigen Identifikation des Antragstellers, 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 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.

§ 15a

Erklärung

(1) Innerhalb von drei Monaten nach Abschluss eines erklärungspflichtigen 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 an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, ist und ob und in welchem Ausmaß entsprechende Baugrundstücke Stiftungen und Fonds gehören, deren Vermögen oder Erträgnisse nach dem Stiftungs- und Fondszweck ausschließlich oder überwiegend dem Rechtserwerber zukommen oder deren Verwaltung ausschließlich oder überwiegend dem Rechtserwerber obliegt. Liegt einem erklärungspflichtigen 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. 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 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 von Stiftungen und Fonds zu berücksichtigen, wenn das Vermögen oder die Erträgnisse 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 Erklärungspflicht 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.

§ 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. d ~~§ 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.

§ 18a
Verarbeitung von personenbezogenen Daten

Die Behörden sind berechtigt, die im Antrag (§§ 15 und 16) oder der Erklärung (§ 15a) enthaltenen personenbezogenen Daten zu verarbeiten, soweit dies zur Beurteilung der Genehmigungsbedürftigkeit oder der Erklärungsbedürftigkeit des gegenständlichen oder eines künftigen Rechtserwerbes sowie zur Sicherstellung des Erwerbszweckes (§§ 10 und 10a) erforderlich ist.

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 oder der Erklärungspflicht des Rechtserwerbes erst mit der Genehmigung oder der Bestätigung der Erklärung 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 oder die Erklärung abzugeben.

(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) festgestellt wird, dass der Rechtserwerb durch den Meistbietenden keiner Genehmigung oder Erklärung bedarf;

b) die Genehmigung erteilt oder die Erklärung bestätigt wird oder

c) dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach dem Einlangen des Antrages oder der Erklärung (Abs. 1) bei der zuständigen Behörde ein Bescheid oder eine Bestätigung der Erklärung nicht zukommt.

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

(5) Wird ein Antrag oder eine Erklärung nach Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt oder abgegeben oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb der im Abs. 3 genannten Frist ein Bescheid der Behörde zu, mit dem die Genehmigung oder die Bestätigung der Erklärung 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) eine Bestätigung der Erklärung oder

c~~b~~) eine rechtskräftige Entscheidung oder eine Bestätigung (Negativbescheinigung), woraus sich ergibt, dass der Rechtserwerb keiner Genehmigung oder Erklärung bedarf,

vorweisen.

(4) Ein Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder auf Entscheidung gemäß § 16 oder die Erklärung sind innerhalb von vier Wochen nach der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermines einzubringen. Die Behörde hat über die Anträge ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber innerhalb von acht Wochen nach dem Einlangen zu entscheiden oder die Erklärung zu bestätigen. Für das Landesverwaltungsgericht gilt dieselbe Entscheidungsfrist.

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

(6) Im Falle des Abs. 5 oder wenn bei der erneuten Versteigerung keine Bieter auftreten oder wenn keine gültigen Anbote 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 oder eine Erklärung nicht fristgerecht abgegeben 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 angemessen festzusetzenden Frist die Entscheidung der Behörde gemäß § 16 oder die Genehmigung des Rechtserwerbes zu beantragen oder die Erklärung abzugeben.

(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 oder Erklärung bedarf;

b) die Behörde die Genehmigung erteilt oder die Erklärung bestätigt oder

c) dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach dem Einlangen des Antrages oder der Erklärung (Abs. 1) bei der zuständigen Behörde ein Bescheid oder eine Bestätigung der Erklärung nicht zukommt.

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

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

§ 22

Öffentliche ~~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

Anwendbarkeit der §§ 24 bis 26 ~~Feststellung~~

Wenn eine Person, die von Todes wegen außerbücherlich Eigentum an einem zur Verlassenschaft gehörigen Grundstück erwirbt, nicht zum Kreis der nächsten Angehörigen (§ 28 Abs. 3) gehört, so sind die §§ 24 bis 26 anzuwenden.

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

Pflicht zur Antragstellung, Bestellung eines Kurators ~~Einantwortung, Verbücherung~~

(1) Wer von Todes wegen außerbücherlich Eigentum an einem zur Verlassenschaft gehörigen Grundstück erwirbt, hat binnen eines Jahres ab Rechtswirksamkeit des außerbücherlichen Erwerbs

a) die Verbücherung unter Vorlage einer Entscheidung oder einer Bestätigung gemäß § 28 Abs. 1 zu beantragen oder

b) das Grundstück durch Vertrag einem anderen zu überlassen, welcher seinerseits noch innerhalb der Jahresfrist eine Verbücherung nach lit. a zu beantragen hat.

~~(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 ein Jahr nach Rechtswirksamkeit des außerbücherlichen Erwerbs vor der Behörde oder dem Landesverwaltungsgericht ein Verfahren im Sinne des Abs. 1 noch anhängig, so endet die Frist für den Antrag auf Verbücherung nicht vor Ablauf eines Monats ab dem rechtskräftigen Abschluss dieses Verfahrens.~~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) Wenn das Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Grundstück liegt, Kenntnis davon erlangt, dass dieses Grundstück von Todes wegen außerbücherlich erworben wurde, ohne dass ein Verlassenschaftsverfahren vor einem inländischen Gericht stattgefunden hat, hat es einen Rechtsanwalt oder Notar als Kurator zu bestellen, welcher in sinngemäßer Anwendung des § 182 des Außerstreitgesetzes die geeigneten Anträge beim Grundbuchsgericht einzubringen hat. Die Kosten des Kurators sind vom Gericht zu bestimmen und – unbeschadet eines allfälligen Ersatzanspruchs – vom Vertretenen zu tragen. ~~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) Wurde binnen eines Jahres ab Rechtswirksamkeit des außerbücherlichen Erwerbs keine Verbücherung im Sinne des § 24 Abs. 1 beantragt, so hat der Gerichtskommissär oder der Kurator (§ 24 Abs. 3) die erforderlichen Anträge bei der Behörde zu stellen oder die erforderlichen Erklärungen abzugeben; sofern dies nicht möglich ist, hat er die Behörde von der Säumigkeit zu verständigen. ~~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 der Verständigung nach Abs. 1 letzter Halbsatz ein Verfahren zur Erlangung der Zulässigkeit der Grundbuchseintragung nach § 24 Abs. 2 nicht anhängig, so hat das Grundbuchsgericht das Grundstück auf Antrag der Behörde in sinngemäßer Anwendung des § 352 der Exekutionsordnung zu versteigern.~~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) Wenn der Gerichtskommissär oder der Kurator (§ 24 Abs. 3) nach Abs. 1 ein Verfahren zur Erlangung der Zulässigkeit der Grundbuchseintragung nach § 24 Abs. 2 anhängig macht oder wenn ein solches Verfahren bereits anhängig ist, ist dessen rechtskräftiger Abschluss abzuwarten. ~~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 oder einer Bestätigung im Sinne des § 28 Abs. 1, so hat der Gerichtskommissär oder der Kurator die Verbücherung des außerbücherlichen Erwerbs zu bewirken. ~~Endet das Verfahren mit einer Entscheidung im Sinne des § 24 Abs. 1, so hat die Behörde diese Entscheidung dem Verlassenschaftsgericht mitzuteilen. Das Verlassenschaftsgericht hat sodann die Verbücherung der Abhandlungsergebnisse gemäß § 24 Abs. 3 zu bewirken.~~

(5) Endet das Verfahren mit einer rechtskräftigen Entscheidung, durch die dem Erwerb die Genehmigung oder die Bestätigung der Erklärung versagt wird, so ist das Grundstück gemäß Abs. 2 zu versteigern. ~~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 dessen, der zur Antragstellung nach § 24 Abs. 1 verpflichtet ist, nach Bezahlung der aufgelaufenen Exekutionskosten einzustellen (§ 39 der Exekutionsordnung), wenn die Verbücherung nach § 24 Abs. 1 mittlerweile beantragt wurde. ~~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 Verlassenschaftsgericht eine der Urkunden im Sinne des § 24 vorgelegt wird.~~

5. Abschnitt
Grundbuchseintragung

§ 27

Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung

(1) Solange die nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung oder Bestätigung der Erklärung 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 oder die Bestätigung der Erklärung versagt wird. Weiters wird das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam, wenn der Antrag auf Genehmigung nicht innerhalb der Frist des § 15 Abs. 2 letzter Satz eingebracht oder die Erklärung nicht innerhalb der Frist des § 15a Abs. 1 erster Satz abgegeben wird, die Behörde eine angemessene Frist zur Nachholung des Antrages ~~setzt und der Antrag~~ oder der Erklärung setzt und der Antrag oder die Erklärung auch nicht innerhalb dieser Nachfrist eingebracht wird.

§ 28

Zulässigkeit der Grundbuchseintragung

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

a) die rechtskräftige Genehmigung oder ein Vermerk gemäß § 15 Abs. 4, ~~oder~~

b) die Bestätigung der Erklärung oder

c~~b~~) eine rechtskräftige Entscheidung oder eine Bestätigung (Negativbescheinigung), woraus sich ergibt, dass der Rechtserwerb keiner Genehmigung oder Erklärung bedarf.

(2) Der Abs. 1 gilt nicht, wenn

a) dem Grundbuchsgesuch eine Bestätigung des Bürgermeisters~~der Gemeinde~~, dass der Rechtserwerb an einem bebauten Baugrundstück erfolgt (§ 2 Abs. 3; Bestätigung „Baugrundstück bebaut“)~~(Baugrundstückbestätigung)~~, und eine Bestätigung über die österreichische Staatsangehörigkeit des Erwerbers beigeschlossen sind;

b) dem Grundbuchsgesuch eine ~~Baugrundstückbestätigung der Gemeinde~~Bestätigung „Baugrundstück bebaut“ des Bürgermeisters beigeschlossen ist und das Grundbuchsgericht mit Sicherheit annehmen kann, dass der Rechtserwerb nicht in den Anwendungsbereich der Regelungen über den Grunderwerb durch Ausländer fällt;

c) das Grundbuchsgericht 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 ein Einantwortungsbeschluss, ein Beschluss nach § 182 Abs. 3 des Außerstreitgesetzes oder ein sonstiger Nachweis über die Rechtsnachfolge von Todes wegen

zugrunde liegt, soweit nachgewiesen wird, dass der Rechtsnachfolger zum Kreis der nächsten Angehörigen des Verstorbenen (Abs. 3) gehört.~~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.~~

(3) Nächste Angehörige sind die Kinder des Verstorbenen und deren Nachkommen, seine Eltern und Großeltern samt deren Nachkommen, seine Urgroßeltern sowie sein Ehegatte oder eingetragener Partner.

(4) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Bestimmungen über den Inhalt und die Form der Bestätigung „Baugrundstück bebaut“ nach Abs. 2 erlassen.

§ 29

Unwirksamkeit der Eintragung

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

(2) Eine Entscheidung,

a) aus der sich ergibt, dass ein grundbücherlich durchgeführter Rechtsvorgang der erforderlichen Genehmigung oder Bestätigung der Erklärung entbehrt, oder

b) mit der 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 oder die Bestätigung der Erklärung des Rechtserwerbes auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit äußert, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem der Antrag auf Anmerkung beim Grundbuchsgericht eingelangt ist, bücherliche Rechte erlangt haben.

(4) Wird festgestellt, dass ein grundbücherlich durchgeführter Rechtserwerb der erforderlichen Genehmigung oder Bestätigung der Erklärung entbehrt, so hat der Erwerber innerhalb von vier Wochen nach Rechtskraft der Entscheidung um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung anzusuchen oder die Erklärung abzugeben.

(5) Wird einem grundbücherlich durchgeführten Rechtserwerb die Genehmigung oder die Bestätigung der Erklärung rechtskräftig versagt, so hat das Grundbuchsgericht die Eintragung auf Antrag der Behörde zu löschen. Die Eintragung ist auch zu löschen, wenn eine Entscheidung gemäß Abs. 2 lit. a vorliegt und nicht innerhalb von vier Wochen ab Rechtskraft der Entscheidung um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung angesucht oder die Erklärung abgegeben wird.

(6) Wird dem grundbücherlich durchgeführten Rechtserwerb die Genehmigung rechtskräftig erteilt oder die Erklärung bestätigt oder ein Verfahren gemäß Abs. 2 lit. b eingestellt, so hat die Behörde dies dem Grundbuchsgericht 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 der Bestätigung der Erklärung 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 oder Erklärung bedurfte oder dass die Voraussetzungen für die Genehmigung oder die Bestätigung der Erklärung 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 Grundbuchsgericht in sinngemäßer 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

§ 32
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 oder nicht binnen der Frist des § 6a Abs. 3 oder § 10a Abs. 3 bebaut;

b) Auskünfte gemäß § 10 Abs. 6 oder § 10a Abs. 7 nicht erteilt oder Unterlagen nicht vorlegt, ausgenommen in den Fällen des § -33 Abs. 2 VStG;

c) es unterlässt, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu beantragen oder die Erklärung abzugeben;

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 oder Bestätigung der Erklärung 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 oder Bestätigung der Erklärung 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 oder mit der Abgabe der Erklärung gemäß § 15a Abs. 1.

(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 anderen 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.

§ 34

~~Inkrafttretensbestimmungen~~Inkrafttretens- und Übergangsbestimmungen zu LGBl.Nr. 5/2019

(1) Das Gesetz über eine Änderung des Grundverkehrsgesetzes, LGBl.Nr. 5/2019, tritt mit dem auf die Kundmachung zweitfolgenden Monatsersten in Kraft.~~Art. LXIX des Landesverwaltungsgerichts-Anpassungsgesetzes – Sammelnovelle, LGBl. Nr. 44/2013, tritt am 1. Jänner 2014 in Kraft.~~

(2) Die Regelungen über die Erklärungspflicht beim Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, in der Fassung LGBl.Nr. 5/2019 gelten für Rechte, die ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle LGBl.Nr. 5/2019 erworben wurden bzw. für Rechtsgeschäfte, die ab diesem Zeitpunkt abgeschlossen wurden. Für die Grundbuchseintragung von Rechten an Baugrundstücken, die vor diesem Zeitpunkt erworben wurden bzw. für Rechtsgeschäfte, die vor diesem Zeitpunkt abgeschlossen wurden, gelten die Bestimmungen in der Fassung vor LGBl.Nr. 5/2019.~~Art. VIII des Gesetzes über die Auflösung der Agrarbezirksbehörde für das Land Vorarlberg – Sammelnovelle, LGBl.Nr. 2/2017, tritt am 1. April 2017 in Kraft.~~

(3) Die Mitglieder der Grundverkehrs-Landeskommission sind für die Zeit ab dem Inkrafttreten der Novelle LGBl.Nr. 5/2019 nach den Vorschriften in der Fassung LGBl.Nr. 5/2019 zu bestellen. Die Bestellung kann ab Kundmachung der Novelle LGBl.Nr. 5/2019 erfolgen, sie darf jedoch frühestens mit dieser Novelle Wirkung erlangen.

(4) Verordnungen aufgrund der §§ 15a Abs. 7 und 28 Abs. 4 in der Fassung LGBl.Nr. 5/2019 können ab Kundmachung der Novelle LGBl.Nr. 5/2019 erlassen werden. Sie dürfen jedoch frühestens mit dieser Novelle in Kraft treten.