Regierungsvorlage

# Gesetz
# über eine Änderung des Grundverkehrsgesetzes

Der Landtag hat beschlossen:

Das Grundverkehrsgesetz, LGBl.Nr. 42/2004, in der Fassung LGBl.Nr. 19/2009, Nr. 25/2011, Nr. 39/2011, Nr. 44/2013 und Nr. 2/2017, wird wie folgt geändert:

*1. Im § 1 Abs. 1 wird nach der lit. a folgende lit. b eingefügt:*

„b) Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind;“

*2. Im § 1 Abs. 1 wird die bisherige lit. b als lit. c bezeichnet.*

*3. Im § 1 Abs. 3 wird am Ende der lit. b das Wort* „und“ *durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende lit. c eingefügt:*

„c) der Baulandhortung entgegenzuwirken;“

*4. Im § 1 Abs. 3 wird die bisherige lit. c als lit. d bezeichnet.*

*5. Im § 2 werden nach dem Abs. 2 folgende Abs. 3 und 4 eingefügt:*

„(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.“

*6. Im § 2 werden die bisherigen Abs. 3 bis 7 als Abs. 5 bis 9 bezeichnet.*

*7. Im § 4 Abs. 1 lit. f wird der Ausdruck* „§ 5 Abs. 5 lit. f“ *jeweils durch den Ausdruck* „§ 5 Abs. 5 lit. h“ *ersetzt.*

*8. Im § 5 Abs. 1 entfällt der Ausdruck* „mit einem Flächenausmaß von mehr als 0,1 ha ist, sofern der Erwerber nicht Landwirt“ *und wird nach dem Wort* „ist,“ *die Wortfolge* „sofern der Erwerber nicht Landwirt ist,“ *eingefügt.*

*9. Im § 5 Abs. 4 wird nach dem Wort* „schriftlich“ *die Wortfolge* „oder mit E-Mail“ *eingefügt.*

*10. Im § 5 Abs. 5 wird folgende lit. a eingefügt:*

„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;“

*11. Im § 5 Abs. 5 werden die bisherigen lit. a und b als lit. b und c bezeichnet.*

*12. Im § 5 Abs. 5 wird nach der nunmehrigen lit. c folgende lit. d eingefügt:*

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

*13. Im § 5 Abs. 5 werden die bisherigen lit. c bis g als lit. e bis i bezeichnet.*

*14. Im § 5 wird folgender Abs. 6 eingefügt:*

„(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.“

*15. Im § 5 werden die bisherigen Abs. 6 und 7 als Abs. 7 und 8 bezeichnet.*

*16. Im nunmehrigen § 5 Abs. 7 wird der Ausdruck* „Abs. 5 lit. c“ *durch den Ausdruck* „Abs. 5 lit. e“ *ersetzt.*

*17. Im § 6 Abs. 1 lit. c wird der Punkt am Ende durch einen Strichpunkt ersetzt und der Teilsatz* „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.“ *angefügt.*

*18. Dem § 6 Abs. 2 lit. b wird der Teilsatz* „im Falle eines Rechtserwerbes nach Abs. 1 lit. c ist bei der Beurteilung des ortsüblichen Preises die beabsichtigte neue Verwendung mit zu berücksichtigen;“ *angefügt.*

*19. Im 2. Abschnitt wird nach dem 1. Unterabschnitt folgender 2. Unterabschnitt eingefügt:*

**„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.“

*20. Im 2. Abschnitt wird der bisherige 2. Unterabschnitt als 3. Unterabschnitt bezeichnet.*

*21. Im § 8 Abs. 1 wird nach der lit. a folgende lit. b eingefügt:*

„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,“

*22. Im § 8 Abs. 1 werden die bisherigen lit. b und c als lit. c und d bezeichnet.*

*23. Im § 9 Abs. 1 erster Satz wird nach dem Wort* „Genehmigung“ *die Wortfolge* „oder einer Erklärung“ *eingefügt.*

*24. Der § 9 Abs. 1 lit. c lautet:*

„c) von Todes wegen durch Personen, die zum Kreis der nächsten Angehörigen (§ 28 Abs. 3) gehören;“

*25. Im § 9 Abs. 1 lit. l wird das Wort* „landwirtschaftlichen“ *durch den Ausdruck* „land- oder forstwirtschaftlichen“ *ersetzt.*

*26. Im § 9 Abs. 2 wird die Wortfolge* „Rechtserwerbe aufgrund gewillkürter Erbfolge oder Vermächtnis durch Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören,“ *durch den Ausdruck* „Rechtserwerbe von Todes wegen durch Personen, die nicht zum Kreis der nächsten Angehörigen (§ 28 Abs. 3) gehören,“ *ersetzt.*

*27. In der Überschrift des § 10 werden der Beistrich und das Wort* „Auskunftspflicht“ *durch die Wortfolge* „bei genehmigungspflichtigen Rechtserwerben“ *ersetzt.*

*28. Der § 10 Abs. 2 lautet:*

„(2) In der Genehmigung sind Auflagen vorzuschreiben, soweit dies zur Sicherstellung des Erwerbszweckes oder der Bestimmungen dieses Gesetzes erforderlich ist.“

*29. Im § 10 Abs. 4 erster Satz wird nach dem Ausdruck* „§ 32 Abs. 1 lit. a“ *die Wortfolge* „erster Fall“ *eingefügt und das Wort* „Grundstück“ *durch den Ausdruck* „Recht nach § 4 Abs. 1 oder § 7 Abs. 1“ *ersetzt.*

*30. Im § 10 Abs. 4 zweiter Satz wird die Wortfolge* „Grundstück nicht innerhalb eines Jahres veräußert, ist das Grundstück“ *durch den Ausdruck* „Recht nach § 4 Abs. 1 oder § 7 Abs. 1 nicht innerhalb eines Jahres veräußert, ist es“ *und der Ausdruck* „des § 352“ *durch den Ausdruck* „der Bestimmungen über die

Zwangsversteigerung von Liegenschaften gemäß den §§ 133ff oder über die Exekution von anderen Vermögensrechten gemäß den §§ 331ff“ *ersetzt.*

*31. Im § 10 Abs. 4 dritter Satz wird der Ausdruck* „Der § 22 ist“ *durch den Ausdruck* „Die §§ 19 bis 21 sind“ *ersetzt.*

*32. Dem § 10 wird folgender Abs. 7 angefügt:*

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

*33. Nach dem § 10 wird folgender § 10a eingefügt:*

„§ 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.“

*34. Im § 11 Abs. 3 wird der Ausdruck* „§ 2 Abs. 3 lit. a“ *durch den Ausdruck* „§ 2 Abs. 5 lit. a“ *ersetzt.*

*35. Im § 11 Abs. 5 wird nach dem Wort* „Die“ *der Ausdruck* „Bestätigung der Erklärung gemäß § 15a Abs. 4 und die“ *eingefügt und das Wort* „ist“ *durch das Wort* „sind“ *ersetzt.*

*36. Im § 12 Abs. 5 wird nach dem vierten Satz folgender Satz eingefügt:*

„Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.“

*37. Der § 13 Abs. 1 dritter Satz lautet:*

„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.“

*38. Im § 13 Abs. 2 wird nach der Wortfolge* „Angelegenheiten des“ *die Wortfolge* „Verkehrs mit unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, und des“ *eingefügt sowie nach dem Wort* „Beisitzern“ *der Punkt durch einen Beistrich ersetzt; die Wortfolge* „Der Vorsitzende und die Beisitzer sind“ *wird durch das Wort* „die“ *ersetzt, nach dem Wort* „bestellen“ *wird das Wort* „sind“ *eingefügt und das Wort* „sechste“ *wird durch das Wort* „siebente“ *ersetzt.*

*39. Im § 13 Abs. 2 werden nach dem nunmehrigen ersten Satz folgende Sätze eingefügt:*

„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.“

*40. In der Überschrift des § 15 wird nach dem Wort* „Antrag“ *die Wortfolge* „auf Genehmigung“ *eingefügt.*

*41. Im § 15 Abs. 1 wird nach dem Wort* „Genehmigung“ *der Ausdruck* „eines Rechtserwerbes nach den §§ 4 Abs. 1 und 7 Abs. 1“ *und nach der Wortfolge* „insbesondere Angaben“ *die Wortfolge* „zur eindeutigen Identifikation des Antragstellers,“ *eingefügt.*

*42. Nach dem § 15 wird folgender § 15a eingefügt:*

„§ 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.“

*43. Im § 16 Abs. 1 wird nach dem Wort* „Genehmigungspflicht“ *die Wortfolge* „oder der Erklärungspflicht“ *eingefügt.*

*44. Im § 16 Abs. 2 wird nach dem Wort* „Genehmigung“ *die Wortfolge* „oder Erklärung“ *eingefügt.*

*45. Im § 16 Abs. 3 wird nach dem Wort* „Genehmigungsbedürftigkeit“ *die Wortfolge* „oder der Erklärungsbedürftigkeit“ *und nach der Wortfolge* „insbesondere die Angaben“ *die Wortfolge* „zur eindeutigen Identifikation des Antragstellers,“ *eingefügt.*

*46. Dem § 16 wird folgender Abs. 4 angefügt:*

„(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.“

*47. Im § 17 wird der Ausdruck* „§ 8 Abs. 1 lit. c“ *durch den Ausdruck* „§ 8 Abs. 1 lit. d“ *ersetzt.*

*48. Nach dem § 18 wird folgender § 18a eingefügt:*

„§ 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.“

*49. Im § 19 Abs. 1 wird nach dem Wort* „Genehmigungsbedürftigkeit“ *die Wortfolge* „oder der Erklärungspflicht“ *und nach dem Wort* „Genehmigung“ *die Wortfolge* „oder der Bestätigung der Erklärung“ *eingefügt.*

*50. In den §§ 19 Abs. 1 und 21 Abs. 1 wird nach dem Wort* „beantragen“ *jeweils die Wortfolge* „oder die Erklärung abzugeben“ *eingefügt.*

*51. In den §§ 19 Abs. 3 lit. a und 21 Abs. 2 lit. a wird nach dem Wort* „Genehmigung“ *jeweils die Wortfolge* „oder Erklärung“ *eingefügt.*

*52. In den §§ 19 Abs. 3 lit. b und 21 Abs. 2 lit. b wird nach dem Wort* „erteilt“ *jeweils die Wortfolge* „oder die Erklärung bestätigt“ *eingefügt.*

*53. In den §§ 19 Abs. 3 lit. c und 21 Abs. 2 lit. c wird nach dem Wort* „Antrages“ *jeweils die Wortfolge* „oder der Erklärung“ *und nach dem Wort* „Bescheid“ *jeweils die Wortfolge* „oder eine Bestätigung der Erklärung“ *eingefügt.*

*54. In den §§ 19 Abs. 4 und 21 Abs. 3 wird nach dem Wort* „Antrages“ *jeweils die Wortfolge* „oder der Erklärung“ *und nach dem Wort* „Genehmigung“ jeweils *die Wortfolge* „oder der Bestätigung der Erklärung“ *eingefügt.*

*55. In den §§ 19 Abs. 5 und 21 Abs. 4 wird nach der Wortfolge* „ein Antrag“ *jeweils die Wortfolge* „oder eine Erklärung“, *nach dem Wort* „gestellt“ *jeweils die Wortfolge* „oder abgegeben“ *und nach dem Wort* „Genehmigung“ *jeweils die Wortfolge* „oder die Bestätigung der Erklärung“ *eingefügt.*

*56. Im § 20 Abs. 3 wird am Ende der lit. a das Wort* „oder“ *durch einen Beistrich ersetzt und folgende lit. b eingefügt:*

„b) eine Bestätigung der Erklärung oder“

*57. Im § 20 Abs. 3 wird die bisherige lit. b als lit. c bezeichnet und in der nunmehrigen lit. c nach dem Wort* „Genehmigung“ *die Wortfolge* „oder Erklärung“ *eingefügt.*

*58. Im § 20 Abs. 4 wird nach dem Ausdruck* „§16“ *die Wortfolge* „oder die Erklärung“ *und nach dem Wort* „entscheiden“ *die Wortfolge* „oder die Erklärung zu bestätigen“ *eingefügt.*

*59. Im § 20 Abs. 5 wird nach dem Ausdruck* „§ 16“ *die Wortfolge* „sowie keine Erklärung“ *eingefügt.*

*60. Im § 20 Abs. 7 wird nach dem Wort* „gestellt“ *die Wortfolge* „oder eine Erklärung nicht fristgerecht abgegeben“ *eingefügt.*

*61. In der Überschrift des § 22 wird das Wort* „Freiwillige“ *durch das Wort* „Öffentliche“ *ersetzt.*

*62. Die §§ 23 bis 26 lauten:*

„§ 23

**Anwendbarkeit der §§ 24 bis 26**

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.

§ 24

**Pflicht zur Antragstellung, Bestellung eines Kurators**

(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.

(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.

(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.

§ 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.

(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.

(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.

(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.

(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.

§ 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.“

*63. Im § 27 Abs. 1 wird nach dem Wort* „Genehmigung“ *die Wortfolge* „oder Bestätigung der Erklärung“ *eingefügt.*

*64. Im § 27 Abs. 2 wird nach der Wortfolge* „wenn die Genehmigung“ *die Wortfolge* „oder die Bestätigung der Erklärung“ *und nach dem Ausdruck* „§ 15 Abs. 2 letzter Satz eingebracht“ *der Ausdruck* „oder die Erklärung nicht innerhalb der Frist des § 15a Abs. 1 erster Satz abgegeben“ *eingefügt sowie die Wortfolge* „setzt und der Antrag“ *durch die Wortfolge* „oder der Erklärung setzt und der Antrag oder die Erklärung“ *ersetzt.*

*65. Im § 28 Abs. 1 wird am Ende der lit. a das Wort* „oder“ *durch einen Beistrich ersetzt und folgende lit. b eingefügt:*

„b) die Bestätigung der Erklärung oder“

*66. Im § 28 Abs. 1 wird die bisherige lit. b als lit. c bezeichnet und in der nunmehrigen lit. c nach dem Wort* „Genehmigung“ *die Wortfolge* „oder Erklärung“ *eingefügt.*

*67. Im § 28 Abs. 2 lit a wird die Wortfolge* „der Gemeinde“ *durch die Wortfolge* „des Bürgermeisters“ *ersetzt, vor dem Wort* „Baugrundstück“ *das Wort* „bebauten“ *eingefügt und der Ausdruck* „(Baugrundstückbestätigung)“ *durch den Ausdruck* „(§ 2 Abs. 3; Bestätigung „Baugrundstück bebaut“)“ *ersetzt.*

*68. Im § 28 Abs. 2 lit. b wird die Wortfolge* „Baugrundstückbestätigung der Gemeinde“ *durch den Ausdruck* „Bestätigung „Baugrundstück bebaut“ des Bürgermeisters“ *ersetzt.*

*69. Der § 28 Abs. 2 lit. e lautet:*

„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.“

*70. Dem § 28 werden folgende Abs. 3 und 4 angefügt:*

„(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.“

*71. Im § 29 Abs. 1 und 2 wird nach dem Wort* „Genehmigung“ *jeweils die Wortfolge* „oder Bestätigung der Erklärung“ *eingefügt.*

*72. Im § 29 Abs. 3 und 5 erster Satz wird nach dem Wort* „Genehmigung“ *jeweils die Wortfolge* „oder die Bestätigung der Erklärung“ *eingefügt.*

*73. Im § 29 Abs. 4 wird nach der Wortfolge* „erforderlichen Genehmigung“ *die Wortfolge* „oder Bestätigung der Erklärung“ *und nach dem Wort* „anzusuchen“ *die Wortfolge* „oder die Erklärung abzugeben“ *eingefügt.*

*74. Im § 29 Abs. 5 letzter Satz wird nach dem Wort* „angesucht“ *die Wortfolge* „oder die Erklärung abgegeben“ *eingefügt.*

*75. Im § 29 Abs. 6 wird nach dem Wort* „erteilt“ *die Wortfolge* „oder die Erklärung bestätigt“ *eingefügt.*

*76. Im § 30 Abs. 1 wird nach der Wortfolge* „der Genehmigung“ *die Wortfolge* „oder der Bestätigung der Erklärung“, *nach der Wortfolge* „einer Genehmigung“ *die Wortfolge* „oder Erklärung“ *und nach der Wortfolge* „die Genehmigung“ *die Wortfolge* „oder die Bestätigung der Erklärung“ *eingefügt.*

*77. Im § 32 Abs. 1 lit. a wird nach dem Wort* „verwendet“ *der Ausdruck* „oder nicht binnen der Frist des § 6a Abs. 3 oder § 10a Abs. 3 bebaut“ *eingefügt.*

*78. Im § 32 Abs. 1 lit. b wird nach dem Ausdruck* „§ 10 Abs. 6“ *der Ausdruck* „oder § 10a Abs. 7“ *und nach dem Wort* „erteilt“ *die Wortfolge* „oder Unterlagen nicht vorlegt“ *eingefügt.*

*79. Im § 32 Abs. 1 lit. c wird nach dem Wort* „beantragen“ *die Wortfolge* „oder die Erklärung abzugeben“ *eingefügt.*

*80. Im § 32 Abs. 1 lit. f und g wird nach dem Wort* „Genehmigung“ *jeweils die Wortfolge* „oder Bestätigung der Erklärung“ *eingefügt.*

*81. Im § 32 Abs. 1 letzter Satz wird nach dem Ausdruck* „§§ 15 oder 16“ *der Ausdruck* „oder mit der Abgabe der Erklärung gemäß § 15a Abs. 1“ *eingefügt.*

*82. Der § 34 lautet:*

„§ 34

**Inkrafttretens- und Übergangsbestimmungen zu LGBl.Nr. ../2019**

(1) Das Gesetz über eine Änderung des Grundverkehrsgesetzes, LGBl.Nr. ../2019, tritt mit dem auf die Kundmachung zweitfolgenden Monatsersten in Kraft.

(2) Die Regelungen über die Erklärungspflicht beim Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, in der Fassung LGBl.Nr. ../2019 gelten für Rechte, die ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle LGBl.Nr. ../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. ../2019.

(3) Die Mitglieder der Grundverkehrs-Landeskommission sind für die Zeit ab dem Inkrafttreten der Novelle LGBl.Nr. ../2019 nach den Vorschriften in der Fassung LGBl.Nr. ../2019 zu bestellen. Die Bestellung kann ab Kundmachung der Novelle LGBl.Nr. ../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. ../2019 können ab Kundmachung der Novelle LGBl.Nr. ../2019 erlassen werden. Sie dürfen jedoch frühestens mit dieser Novelle in Kraft treten.“

# Bericht zur Regierungsvorlage

## I. Allgemeines:

### 1. Ziel und wesentlicher Inhalt:

*1.1. Änderungen im landwirtschaftlichen Grundverkehr:*

Neben dem Entfall des Bekanntmachungsverfahrens bei sämtlichen Rechtserwerben an Grundstücken mit einer Widmung als Bauerwartungsfläche (§ 5 Abs. 5 lit. d) sieht die Regierungsvorlage bestimmte Begünstigungen für das Land, Gemeinden, Gemeindeverbände sowie bestimmte landes- oder gemeindenahe Unternehmungen beim Rechtserwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken vor:

– Das Bekanntmachungsverfahren soll erst bei einem Flächenausmaß von 0,2 ha durchgeführt werden (§ 5 Abs. 5 lit. a), wobei zur Beurteilung des Flächenausmaßes eine Zusammenrechnungsregelung aufgenommen wird (§ 5 Abs. 6).

– Bei Rechtserwerben zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben, zum Zwecke des Wohnbaus sowie für industrielle oder gewerbliche Anlagen, bedarf es keiner Interessensabwägung mehr, wenn mit der Realisierung der durch den Erwerb beabsichtigten Zwecke innerhalb von sieben Jahren zu rechnen ist (§ 6 Abs. 1 lit. c).

Weiters soll bei Rechtserwerben zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben, zum Zwecke des Wohnbaus sowie für industrielle oder gewerbliche Anlagen bei der Beurteilung des ortsüblichen Preises die beabsichtigte neue Verwendung mit zu berücksichtigen sein (§ 6 Abs. 2 lit. b).

Schließlich soll die Zusammensetzung der Behörde geändert werden: Anstelle eines Beisitzers nach Anhörung des Vorarlberger Gemeindeverbandes und drei Beisitzern nach Anhörung der Landwirtschaftskammer Vorarlberg sollen für die Zeit ab Inkrafttreten der Gesetzesnovelle je zwei der sechs Beisitzer der Grundverkehrs-Landeskommission nach Anhörung des Vorarlberger Gemeindeverbandes sowie nach Anhörung der Landwirtschaftskammer Vorarlberg von der Landesregierung zu bestellen sein (§ 13 Abs. 1).

*1.2. Regelungen zum Baugrundstückverkehr:*

Weil die Bindung des Verkehrs mit Baugrundstücken an ein vorheriges Genehmigungsverfahren nach der Rechtsprechung des EuGH eine Beschränkung des freien Kapitalverkehrs darstellt (vgl. Rs. Konle, C-302/97; Rs. Salzmann, C-300/01), wurden die im Grundverkehrsgesetz enthaltenen Regelungen des Baugrundstückverkehrs mit LGBl.Nr. 28/2004 abgeschafft; der Rechtserwerb an Baugrundstücken unterliegt seither keinen verwaltungsbehördlichen Beschränkungen, insbesondere wird beim Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken der Bedarf des Rechtserwerbers nicht mehr geprüft.

Baugrundstücke gelten gegenwärtig als sichere Wertanlage, die Renditen erweisen sich als zuverlässig; dabei ist in Vorarlberg die Investitionskraft einiger Großunternehmer auffallend, aber auch sonstige Privatpersonen erwerben zunehmend – ohne Bauabsicht – Baugrundstücke als reine Wertanlage. Durch diese Tendenz nimmt die Verfügbarkeit an Baugrundstücken immer mehr ab, während die Nachfrage – von Bauträgern und sonstigen Personen, die Baugrundstücke zu Bebauungszwecken suchen – stetig zunimmt. Aufgrund dieser Entwicklungen steigen die Preise für Baugrundstücke an und werden damit immer weniger leistbar. So hat sich die Preisspanne laut Richtpreisbroschüre 2018 beispielsweise in der Landeshauptstadt Bregenz im Zeitraum 2008 bis 2018 von durchschnittlich 250 bis 500 Euro auf durchschnittlich 400 bis 960 Euro pro Quadratmeter verschoben, besonders beliebte bzw. exklusive Wohnlagen ausgenommen.

Auf Grundlage von § 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes wird alle drei Jahre die Nutzung der als Bau- und Bauerwartungsflächen gewidmeten Gebiete erhoben. Im Jahr 2015 waren in Vorarlberg von den 11.302,2 ha gewidmeten Bauflächen 3.377,2 ha (das entspricht 29,9 %) ungenutzt (vgl. Bauflächenreserven 2015, Gemeindetabellen, Materialien zur Raumplanung; abrufbar auf der Homepage der Abteilung Raumplanung und Baurecht des Amtes der Vorarlberger Landesregierung unter http://www.vorarlberg.at/pdf/bauflaechenreserven2015.pdf). Diese Zahl verdeutlicht, dass in den Flächenwidmungsplänen der Gemeinden Baugrundstücke großzügig ausgewiesen sind, der innere Siedlungsraum jedoch nicht zweckentsprechend genutzt wird. Die Ausweitung des Baugebietes über die Siedlungsränder hinaus führt zu einer weiteren, raumplanungsrechtlich unerwünschten Zersiedelung, mit welcher bisher nicht als Bauflächen gewidmete und anders genutzte Flächen verloren gehen (vgl. das in § 2 Abs. 3 lit. h des Raumplanungsgesetzes normierte Raumplanungsziel).

Die aufgezeigte Entwicklung ist mit dem in § 1 Abs. 3 lit. b des Grundverkehrsgesetzes normierten Ziel, eine möglichst breite, sozial erträgliche und der Größe des Landes entsprechenden Streuung des

Grundeigentums zu erhalten, und insbesondere mit dem neu zu verankernden Ziel, der Baulandhortung entgegenzuwirken (§ 1 Abs. 3 lit. c in der Fassung der vorliegenden Novelle), nicht vereinbar. Mit den neuen Regelungen zum Baugrundstückverkehr werden die genannten, im Allgemeininteresse liegenden Ziele verfolgt. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des EuGH scheidet ein dem Grunderwerb vorgeschaltetes Genehmigungsverfahren aufgrund der Gefahr der diskriminierenden Anwendung und des Vorhandenseins von weniger einschneidenden Maßnahmen wegen Unvereinbarkeit mit der gemeinschaftsrechtlich gewährleisteten Kapitalverkehrsfreiheit aus. Die Gefahr einer diskriminierenden Anwendung zwischen EU-Ausländern und Inländern sieht der EuGH dann, wenn dem Erwerber der Beweis für die künftige Nutzung des zu erwerbenden Grundstückes auferlegt wird und damit den zuständigen Behörden ein weiter Ermessensspielraum eingeräumt wird, der einem freien Ermessen sehr nahe kommen kann (vgl. Rs. Konle, C-302/97; Rs. Reisch u.a., C-515/99; Rs. Salzmann, C-300/01).

Unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit soll mit gegenständlicher Novelle des Grundverkehrsgesetzes ein Erklärungsverfahren beim Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, eingeführt werden, um dem Problem der Baulandhortung entgegenwirken zu können; bebaute Liegenschaften hingegen sollen unter Berücksichtigung der raumplanungsrechtlichen Vorschriften auch weiterhin keinen verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterliegen.

Dementsprechend ist bei einem Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück, das als Baufläche gewidmet und aufgrund seiner Größe, Form oder Lage einer geordneten Bebauung zugänglich ist, durch den Rechtserwerber zu erklären, die betroffene Liegenschaft binnen der Bebauungsfrist von grundsätzlich zehn Jahren zu bebauen (§ 6a Abs. 1, 2 lit. f und 3). Wird der Bebauungserklärung nicht binnen der Bebauungsfrist entsprochen, hat der Rechtserwerber das betroffene Recht der Standortgemeinde zum Erwerb anzubieten; kommt binnen eines Jahres keine Einigung mit der Gemeinde zustande, ist das Recht auf Antrag der Grundverkehrs-Landeskommission (unter Berücksichtigung unbilliger Härten) zu versteigern (§ 10a Abs. 5 und 6).

Von der Erklärungspflicht einmalig je natürlicher Person ausgenommen sind – abgesehen von jenen Rechtserwerben, die auch keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfen – Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken bis zu einer Größe von 800 m² bzw. einmalig je Betriebsstandort Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken bis zu einer Größe von 3.000 m², die unmittelbar an ein Grundstück einer bestehenden, dem Rechtserwerber gehörenden Betriebsanlage angrenzen und für die Erweiterung der Betriebsanlage geeignet sind (§ 6a Abs. 2 lit. a und b). Auch bestimmte Tauschverträge betreffend Grundstücke sowie Rechtserwerbe von Miteigentumsanteilen bzw. die Realteilung sind unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen von der Erklärungspflicht ausgenommen (§ 6a Abs. 2 lit. c bis e).

Die vollständige, dem Gesetz entsprechende Erklärung ist auf der zur Verbücherung bestimmten Urkunde zu bestätigen; die Bestätigung ist zu versagen, wenn der Rechtserwerber keine oder keine dem Gesetz entsprechende Erklärung abgibt. Die Bestätigung ist aber auch dann zu versagen, wenn der Rechtserwerber bereits Eigentümer oder sonst dinglich Berechtigter an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, in einem fünf ha übersteigenden Ausmaß ist oder durch den Rechtserwerb wird (§ 15a Abs. 4).

Mit den Regelungen zum Baugrundstückverkehr, welche die Baulandhortung vermeiden und die Baulandmobilisierung fördern sollen, wird den Ergebnissen des Bürgerrates zum Thema „Umgang mit Grund und Boden in Vorarlberg“ Rechnung getragen. Auf die gleichzeitig in Kraft tretenden Änderungen zum Raumplanungsgesetz, die zum Teil gleichfalls dem Ziel der Vermeidung von Baulandhortung dienen (insbesondere die Befristung neuer Bauflächenwidmungen mit sieben Jahren), wird hingewiesen.

*1.3. Anpassungen an die Grundstücksverkehr-Vereinbarung – GruVe-VE:*

Mit dem Inkrafttreten der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG, mit der die Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken geändert wird (3. Grundstücksverkehr-Änderungsvereinbarung – 3. GruVe-ÄVE), BGBl. I Nr. 1/2017, ist eine Anpassung der entsprechenden grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen erforderlich.

In der 3. GruVe-ÄVE wurden die Bestimmungen über den Erwerb von Todes wegen an die Vorgaben der Verordnung (EU) Nr. 650/2012 über die Zuständigkeit, das anzuwendende Recht, die Anerkennung und Vollstreckung öffentlicher Urkunden in Erbsachen sowie zur Einführung eines Europäischen Nachlasszeugnisses, ABl.Nr. L 201 vom 27.7.2012, zuletzt berichtigt durch ABl.Nr. L 363 vom 18.12.2014 (EuErbVO) angepasst, wonach der Fall eintreten kann, dass nach deren Zuständigkeitsregelungen über die Rechtsnachfolge von Todes wegen nach dem Eigentümer eines österreichischen Grundstückes von einem nicht in Österreich gelegenen Gericht abgesprochen wird oder

nach dem anzuwendenden Recht die Rechtsnachfolge von Todes wegen ohne gerichtliche Abhandlung eintritt. Zudem wurden die notwendigen Anpassungen an die mit dem Erbrechts-Änderungsgesetz 2015, BGBl. I Nr. 87/2015, sowie mit der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, BGBl. I Nr. 51/2012, geänderten innerstaatlichen Voraussetzungen vorgenommen.

Die Änderungen aufgrund der 3. GruVe-ÄVE in den Art. 2, 3 Abs. 1, 4 Abs. 1, 8 und 10 bedürfen keiner besonderen Umsetzung, weil das bestehende Grundverkehrsgesetz diesen Vorgaben in den §§ 20, 22, 27 Abs. 1, 28 Abs. 1 und 29 Abs. 2 bereits entspricht.

*1. 4. Weitere Änderungen:*

Weitere Änderungen sind im Zusammenhang mit der Sicherstellung des Erwerbszweckes bei genehmigungspflichtigen Rechtserwerben vorgesehen (§ 10), und zwar die verpflichtende Vorschreibung von Auflagen im grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsbescheid (Abs. 2) sowie Anpassungen der exekutionsrechtlichen Bestimmungen (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.

Auch zur Regelung des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs sind die Länder gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG befugt, was mit Art. VII der B-VG-Novelle 1974, BGBl. Nr. 444/1974, verfassungsrechtlich ausdrücklich abgesichert wurde (vgl. VfSlg. 9580/1982).

Die zur Regelung des Grundverkehrs unerlässlichen Bestimmungen auf dem Gebiet des Straf- und Zivilrechtes einschließlich des Verfahrensrechtes können die Länder grundsätzlich aufgrund des Art. 15 Abs. 9 B-VG treffen (vgl. VfSlg. 2.658/1954).

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. Aufgrund der Änderungen im landwirtschaftlichen Grundverkehr:*

Da Rechtserwerbe an landwirtschaftlichen Grundstücken mit einem Flächenausmaß von weniger als 0,2 ha durch das Land, eine Gemeinde, einen Gemeindeverband oder bestimmte landes- oder gemeindenahe Unternehmungen, sowie Rechtserwerbe an Grundstücken mit einer Widmung als Bauerwartungsfläche keinem Bekanntmachungsverfahren mehr unterzogen werden, ist hier bei den Gemeinden sowie bei der Grundverkehrs-Landeskommission mit einer geringfügigen Reduktion des **Personalaufwandes** zu rechnen. Dabei ist von jährlich zehn Verfahren auszugehen, für welche kein Bekanntmachungsverfahren mehr durchgeführt werden muss. Je Verfahren bedeutet dies eine Zeiteinsparung von zwei Stunden für den jeweiligen Sachbearbeiter der Grundverkehrs-Landeskommission. Bei einer Gesamtaufwendung je produktiver Arbeitsstunde von 77,65 Euro in Gehaltsklasse 17/3 errechnen sich dabei Einsparungen in Höhe von 1.553,00 Euro.

Durch den Entfall der Interessensabwägung bei Rechtserwerben an landwirtschaftlichen Grundstücken durch das Land, eine Gemeinde, einen Gemeindeverband oder bestimmte landes- oder gemeindenahe Unternehmungen für bestimmte Zwecke, wenn mit der Realisierung des durch den Erwerb beabsichtigten Zweckes innerhalb von sieben Jahren zu rechnen ist, ist ebenfalls mit einer geringfügigen Reduktion des **Personalaufwandes** bei der Grundverkehrs-Landeskommission zu rechnen. Bei einer Annahme von 20 Verfahren jährlich, bei denen keine Interessensabwägungen (pro Interessensabwägung ist von einer durchschnittlichen Dauer von einer Stunde auszugehen) mehr durchgeführt werden muss, ist bei einer Gesamtaufwendung je produktiver Arbeitsstunde von 77,65 Euro in Gehaltsklasse 17/3 mit Einsparungen in Höhe von 1.553,00 Euro zu rechnen.

*3.2. Aufgrund der Regelungen zum Baugrundstückverkehr:*

Die Regelungen zum Baugrundstückverkehr sind mit einem **erheblichen Verwaltungsaufwand bei der Grundverkehrs-Landeskommission** verbunden, der anhand jener Zahlen geschätzt werden soll, die im Jahr 2004, bei der Abschaffung des Baugrundstückverkehrs, berücksichtigt wurden.

Somit ist jährlich von 1.400 Rechtserwerben an unbebauten Baugrundstücken auszugehen, welche vom Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission entweder auf Vollständigkeit sowie Richtigkeit der Bebauungserklärung zu überprüfen sind oder für welche ein Feststellungsbescheid bzw. eine Negativbescheinigung nach § 16 zu ergehen hat, wonach der Rechtserwerb keiner Erklärungspflicht unterliegt. Durchschnittlich ist einer Bestätigung der Erklärung bzw. einem Feststellungsbescheid oder einer Negativbescheinigung ein **Personalaufwand** von einer Stunde eines Landesbediensteten der Gehaltsklasse 17/3 zugrunde zu legen. Bei der Annahme von 245 Arbeitstagen jährlich sind dies 5,7 Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken, die pro Arbeitstag bearbeitet werden müssen.

Nach Ablauf der Bebauungsfrist von zehn Jahren ist zu prüfen, ob der Erklärung entsprochen wurde oder ob das gegenständliche Grundstück innerhalb der Bebauungsfrist an einen anderen Rechtserwerber weitergegeben wurde, für welchen möglicherweise erneut eine Bebauungsfrist zu laufen begonnen hat. Diese Überprüfung kann bei einer offensichtlich vorliegenden Bebauung durch den ursprünglichen Rechtserwerber sehr wenig Zeit in Anspruch nehmen; die Überprüfung kann aber auch äußerst zeitintensiv sein, wenn der Rechtserwerber entgegen seiner Erklärung keine Bebauung vorgenommen hat. In diesem Fall muss in einem ersten Schritt geprüft werden, ob und weshalb der Rechtserwerber seiner Bebauungserklärung nicht nachgekommen ist, ehe ein Feststellungsbescheid zu ergehen hat, auf welchen die weiteren Verfahrensschritte (Angebot an die Standortgemeinde; Versteigerung unter Berücksichtigung unbilliger Härten) folgen. Eine Schätzung, wie viel Zeit diese Vorgehensweise in Anspruch nimmt, ist (auch unter Berücksichtigung der Rechtsmittelmöglichkeiten) seriöserweise nicht möglich.

In der Annahme, dass von den jährlich 1.400 Rechtserwerben an unbebauten Baugrundstücken für 1.000 Rechtserwerbe eine Bebauungserklärung abgegeben wurde, ist nach Ablauf von zehn Jahren, wenn die ersten Überprüfungen erforderlich sind, im Idealfall – wenn sämtliche Rechtserwerber ihrer Bebauungserklärung entsprochen haben – mit jährlich 1.000 Überprüfungen zu rechnen, die einen **Personalaufwand** von etwa einer halben Stunde eines Landesbediensteten der Gehaltsklasse 17/3 verursachen; sofern weitere Untersuchungen durch die Behörde erforderlich sind, da keine offensichtliche Bebauung vorliegt, erhöht sich der Personalaufwand entsprechend. Bei einer Annahme von 245 Arbeitstagen jährlich, sind pro Arbeitstag 4,1 Überprüfungen der Bebauung zu bearbeiten.

| | **Gesamtaufwendungen in Euro für eine Arbeitsstunde in GKL 17/3** | **Gesamtaufwendungen in Euro für 1.400 Bestätigungen der Erklärung** | **Gesamtaufwendungen in Euro für 1.000 Überprüfungen der Bebauung** |
|---|---|---|---|
| Personalaufwand | 57,52 | 80.528,00 | 28.760,00 |
| Arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand 35 % | 20,13 | 28.182,00 | 10.065,00 |
| **Summe** | **77,65** | **108.710,00** | **38.825,00** |

Um zu überprüfen, ob der Bebauungserklärung entsprochen wurde, ist bei der Grundverkehrs-Landeskommission ein entsprechendes Überprüfungssystem einzurichten, welches in das bestehende Datenverarbeitungssystem integriert werden kann. Die dafür erforderlichen Anpassungsmaßnahmen nehmen voraussichtlich 80 Stunden eines Landesbediensteten der Gehaltsklasse 21/3 in Anspruch (Gesamtaufwendungen für eine Arbeitsstunde der Gehaltsklasse 21/3: 98,21 Euro), woraus ein einmaliger **Personalaufwand** in Höhe von 7.856,80 Euro resultiert.

Bei den **Gemeinden** ist mit einer geringfügigen Reduktion des Personalaufwandes zu rechnen. Während nach der bestehenden Rechtslage von der Gemeinde für sämtliche Baugrundstücke eine Baugrundstückbestätigung auszustellen ist, hat der Bürgermeister mit Inkrafttreten der Novelle nur noch für bebaute Baugrundstücke eine Bestätigung „Baugrundstück bebaut“ auszustellen. Der Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück verursacht bei den Gemeinden keinen weiteren Personalaufwand, da dieser nur mehr vom Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission bearbeitet wird.

Weiters fallen beim Rechtserwerber die für die Übermittlung der Unterlagen an die Grundverkehrs-Landeskommission erforderlichen Versandkosten an; da die Bebauungserklärung vom Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission auf der Originalurkunde zu bestätigen ist, ist davon auszugehen, dass die Unterlagen als eingeschriebene Briefsendung aufgegeben werden, was zu entsprechenden Mehrkosten beim Versand führt. Auch für allenfalls erforderliche Auszüge aus öffentlichen Büchern bzw. Registern sind vom Rechtserwerber die jeweiligen Gebühren zu entrichten.

*3.3. Aufgrund der Anpassungen an die GruVe-VE:*

Die Änderungen, die sich durch die Anpassungen an die geänderte GruVe-VE ergeben, haben keine finanziellen Auswirkungen.

**4. EU-Recht:**

Das in der Novelle enthaltene Erklärungsverfahren beim Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, ist mit den unionsrechtlichen Grundfreiheiten vereinbar (siehe oben unter 1.2.).

Das Recht der Europäischen Union enthält keine Bestimmungen, die den vorliegenden Regelungen des Baugrundstückverkehrs durch ein Erklärungsverfahren entgegenstehen, zumal der Entwurf der einschlägigen Rechtsprechung des EuGH (vgl. Rs. Konle, C-302/97; Rs. Reisch u.a., C-515/99; Rs. Salzmann, C-300/01) Rechnung trägt.

Weiters wird das Grundverkehrsrecht der EuErbVO angepasst.

**5. Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche:**

Das Gesetzesvorhaben hat keine spezifischen Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche.

**6. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:**

Die vorgesehenen zivilrechtlichen Bestimmungen sind in Übereinstimmung mit Art. 15 Abs. 9 B-VG zur Regelung des Gegenstandes erforderlich, weshalb ihre Normierung keiner Zustimmung der Bundesregierung nach Art. 97 Abs. 2 B-VG bedarf.

**II. Zu den einzelnen Bestimmungen:**

**Zu Z. 1 bis 4 (§ 1 Abs. 1 lit. b und Abs. 3 lit. c):**

Um dem Problem der Baulandhortung entgegenwirken zu können und damit verbunden die Baulandmobilisierung zu fördern, soll mit gegenständlicher Novelle der Baugrundstückverkehr in den Anwendungsbereich des Grundverkehrsgesetzes aufgenommen und eine entsprechende Zielbestimmung formuliert werden.

Im vorliegenden Zusammenhang ist unter Baulandhortung der Erwerb von Rechten an unbebauten Baugrundstücken ohne die Absicht, diese einer widmungskonformen Bebauung zuzuführen, zu verstehen. In Zeiten der Bodenknappheit und rapid steigender Bodenpreise steht die Baulandhortung damit auch dem Ziel entgegen, eine breite, sozial erträgliche Streuung des Grundeigentums zu erhalten (§ 1 Abs. 3 lit. b) und leistbares Wohnen zu ermöglichen.

**Zu Z. 5, 6 und 34 (§§ 2 Abs. 3 und 4 und 11 Abs. 3):**

Die maßgebliche Differenzierung im Grundverkehrsgesetz galt bislang der Abgrenzung zwischen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken einerseits und Baugrundstücken andererseits. Da die im Begutachtungsentwurf enthaltenen verwaltungsrechtlichen Beschränkungen des Baugrundstückverkehrs jedoch nur für unbebaute Baugrundstücke, die als Bauflächen gewidmet sind, gelten sollen, ist zur sicheren Unterscheidung eine präzise Begriffsabgrenzung zwischen bebauten und unbebauten Baugrundstücken erforderlich.

*Zu § 2 Abs. 3:*

Ausgangspunkt für die Definition des unbebauten Baugrundstückes ist der Begriff des Grundstückes, wobei auf die Definition im § 7a Abs. 1 des Vermessungsgesetzes zurückgegriffen wird. Nach dieser Bestimmung ist ein Grundstück jener Teil einer Katastralgemeinde, der im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist.

Ein Baugrundstück gilt dann als bebaut, wenn auf ihm ein den gesetzlichen Vorschriften entsprechendes Wohn- oder Betriebsgebäude errichtet ist, unabhängig von dessen Erhaltungszustand. Dazu wird klargestellt, dass die Bebauung mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung nicht als Bebauung gilt.

Um die in Vorarlberg noch häufig anzutreffenden „Punktwidmungen“ erfassen zu können, bei welchen die Grundstücksgrenzen mit den Umrissen des bestehenden Gebäudes übereinstimmen, wird klargestellt, dass das Baugrundstück, welches das Gebäude umgibt, nicht als unbebautes Baugrundstück gelten soll, sondern durch das darauf errichtete Gebäude ein bebautes Baugrundstück darstellt.

*Zu § 2 Abs. 4:*

Ist ein Baugrundstück nicht im Sinne des Abs. 3 bebaut, dann gilt es als unbebaut und unterliegt damit den in § 6a normierten verwaltungsbehördlichen Beschränkungen.

Durch die dargestellten Änderungen waren die weiteren Absatzbezeichnungen sowie der in § 11 Abs. 3 enthaltene Verweis anzupassen.

**Zu Z. 7 und 8, 10 bis 16 (§§ 4 Abs. 1 lit. f, 5 Abs. 1, 5 bis 7):**

Im § 5 Abs. 5 sind nunmehr sämtliche Ausnahmen von der grundsätzlichen Durchführung eines Bekanntmachungsverfahrens beim Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes durch einen Nichtlandwirt an gemeinsamer Stelle normiert.

*Zu § 5 Abs. 5:*

*lit. a:*

Wie bereits bisher in Abs. 1 vorgesehen, bedarf es der Durchführung eines Bekanntmachungsverfahrens dann nicht, wenn der Rechtserwerb durch einen Nichtlandwirt an einem landwirtschaftlichen Grundstück mit einem Flächenausmaß von weniger als 0,1 ha erfolgt; bei Rechtserwerben durch das Land, eine Gemeinde, einen Gemeindeverband oder bestimmte landes- oder gemeindenahe Unternehmungen wird diese Ausnahme auf ein Flächenausmaß von weniger als 0,2 ha ausgedehnt.

Eine Unternehmung ist im Sinne der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. VfSlg. 3296/1957) eine in einer bestimmten Organisationsform in Erscheinung tretende wirtschaftliche Tätigkeit, die sich auf Vermögenswerte stützt und mit Einnahmen und Ausgaben verbunden ist, wobei es unmaßgeblich ist, in welcher Organisationsform die Unternehmung auftritt, ob sie Rechtspersönlichkeit besitzt oder nicht und ob zur Entfaltung der wirtschaftlichen Tätigkeit eine besondere Berechtigung notwendig ist. Aufgrund dieses weiten Begriffsverständnisses kann eine Unternehmung etwa Personengesellschaft, Kapitalgesellschaft, Genossenschaft, Verein, gemeinnützige oder wohltätige Bundes- oder Landes-Stiftung oder -Fonds, Privatstiftung oder Sparkasse sein.

Ob ein beherrschender Einfluss des Landes, einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes – alleine oder gemeinsam – auf eine Unternehmung vorliegt, ist nach den rechtlichen, insbesondere Beteiligungsverhältnissen, oder den tatsächlichen Verhältnissen zu beurteilen; in diesem Zusammenhang ist sinngemäß auf Art. 126b Abs. 2 B-VG zu verweisen.

Die Unternehmung handelt in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben, wenn sie keine wirtschaftlichen Eigeninteressen (keine Gewinnerzielungsabsicht), sondern ausschließlich öffentliche Interessen verfolgt; im vorliegenden Zusammenhang muss es sich um aktive Bodenpolitik handeln, das heißt insbesondere um den Rechtserwerb von Flächen, um diese zur Realisierung von Wohnbau bzw. Betriebsansiedelungen u.dgl. zur Verfügung zu stellen.

*lit. d:*

Bei Rechtserwerben an Grundstücken mit einer Widmung als Bauerwartungsfläche (§ 17 RPG) soll künftig kein Bekanntmachungsverfahren mehr durchgeführt werden. Zum einen dient dies dem Bürokratieabbau, da die bisherige Pflicht zur Durchführung eines Bekanntmachungsverfahrens bei diesen Grundstücken zu unnötigen Verfahrensverzögerungen geführt hat. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass bei der Bekanntmachung von Rechtserwerben an Bauerwartungsflächen in der Regel kein Landwirt bereit ist, das Recht zum ortsüblichen Preis zu erwerben. Da Bauerwartungsflächen solche Flächen sind, die für eine Bebauung geeignet sind und nur mehr als Folgewidmung einer befristeten Bauflächenwidmung bzw. eines in einer Verdichtungszone gelegenen Grundstückes festgelegt werden dürfen (vgl. § 17 Abs. 1 RPG), erscheint ein Bekanntmachungsverfahren mit dem Ziel, ein landwirtschaftliches Aufstockungsbedürfnis zu befriedigen, aber auch nicht sachlich. Es ist daher sinnvoll, bei Bauerwartungsflächen kein Bekanntmachungsverfahren mehr durchzuführen. Wird dem

Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung stattgegeben, soll allerdings – wie bisher – vorgeschrieben werden, dass die erworbene Bauerwartungsfläche so lange landwirtschaftlich zu nutzen ist, bis eine Umwidmung in Baufläche erfolgt.

*Zu § 5 Abs. 6:*

Zwecks gesamtheitlicher Betrachtung wird normiert, dass im Zusammenhang mit der Ausnahme von der Durchführung eines Bekanntmachungsverfahrens für Rechtserwerbe nach Abs. 5 lit. a und f frühere Rechtserwerbe angrenzender Grundstücke durch denselben Erwerber bei der Berechnung des Flächenausmaßes mit zu berücksichtigen sind, wodurch Umgehungshandlungen (im Sinne einer „Salami-Taktik“) verhindert werden sollen.

Durch die dargestellten Änderungen waren die weiteren Absatz- bzw. Literabezeichnungen in § 5 sowie die in den §§ 4 Abs. 1 lit. f und 5 Abs. 7 enthaltenen Verweise anzupassen.

**Zu Z. 9 (§ 5 Abs. 4):**

Da der elektronische Verkehr zwischen der Behörde und den Beteiligten beschränkt werden kann (§ 13 Abs. 2 AVG), wird normiert, dass ein Landwirt dem Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission auch per E-Mail mitteilen kann, dass er im Rahmen eines Bekanntmachungsverfahrens bereit ist, das Recht am landwirtschaftlichen Grundstück zum ortsüblichen Preis zu erwerben. Die Mitteilung ist rechtzeitig, wenn sie vor Ablauf des letzten Tages der Frist – auch außerhalb der Amtsstunden – einlangt.

**Zu Z. 17 (§ 6 Abs. 1 lit. c):**

Bei einem Rechtserwerb zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgeben, zum Zwecke des Wohnbaus sowie für industrielle oder gewerbliche Anlagen, bei dem das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung des landwirtschaftlichen Grundstückes das Interesse an der neuen Verwendung nicht überwiegt, bedarf es – wie bisher – jedenfalls keiner Durchführung eines Bekanntmachungsverfahrens (§ 5 Abs. 5 lit. b in Verbindung mit § 6 Abs. 1 lit. c erster Satz). Der nunmehr vorgesehene Wegfall des Erfordernisses einer Abwägung mit gegenläufigen landwirtschaftlichen Interessen bei einem entsprechenden Erwerb für die genannten Zwecke durch das Land, eine Gemeinde, einen Gemeindeverband oder bestimmte landes- oder gemeindenahe Unternehmungen (zum Begriff der Unternehmung vgl. die Ausführungen zu § 5 Abs. 5 lit. a) soll nur dann eintreten, wenn aus dem Genehmigungsantrag hinreichend klar und nachvollziehbar hervorgeht, dass die Realisierung des mit dem Rechtserwerb beabsichtigten Zweckes (und die hierfür benötigte unmittelbare oder – im Falle eines Tauschgrundstückes – mittelbare Inanspruchnahme des vom Rechtserwerb betroffenen Grundstücks) innerhalb von maximal sieben Jahren erfolgen wird.

Der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung hat gemäß § 15 Abs. 1 die Angaben und Unterlagen zu umfassen, die zur Beurteilung erforderlich sind, insbesondere Angaben über den Zweck des Rechtserwerbs sowie eine Ausfertigung der Urkunden, aus welchen sich der Rechtsgrund des Rechtserwerbs ergibt. Wenn ein Rechtserwerb nach Abs. 1 lit. c genehmigt werden soll – dieser Rechtserwerb also der Erfüllung der genannten öffentlichen Interessen dienen und zudem innerhalb von sieben Jahren realisiert werden soll – ist die beabsichtigte Verwendung im Genehmigungsbescheid als Auflage vorzuschreiben (§ 10 Abs. 2). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der § 10 Abs. 4 und 5 das Vorgehen bei Nichterfüllung von Auflagen näher regelt (insbesondere die Pflicht zur Veräußerung bei rechtskräftiger Feststellung der Nichterfüllung der Auflage).

**Zu Z. 18 (§ 6 Abs. 2 lit. b):**

Bei einem Rechtserwerb zur Erfüllung der in Abs. 1 lit. c genannten öffentlichen Interessen ist bei der Beurteilung der Gegenleistung darauf Bedacht zu nehmen, dass das betroffene Grundstück innerhalb absehbarer Zeit einer anderen Verwendung zugeführt werden soll, was mit einer Wertsteigerung des Grundstückes verbunden sein kann. Diese geänderte Verwendung (z.B. als Bauland) soll bei der Beurteilung der Ortsüblichkeit des Preises mitberücksichtigt werden können.

**Zu Z. 19 und 20 (2. Unterabschnitt, § 6a und Neubezeichnung 3. Unterabschnitt):**

Der Baugrundstückverkehr soll im Rahmen eines Erklärungsverfahrens im 2. Unterabschnitt des 2. Abschnitts näher geregelt werden; das macht eine Neubezeichnung des bisherigen 2. Unterabschnitts erforderlich.

*Zu § 6a Abs. 1:*

Sämtliche Rechtserwerbe, welche die Bebauung eines unbebauten Baugrundstückes ermöglichen, sollen vom Baugrundstückverkehr erfasst sein, indem der Rechtserwerber zu erklären hat, das unbebaute Baugrundstück innerhalb der Bebauungsfrist dem der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck zuzuführen, dieses somit zu bebauen.

Neben jeder Art des Erwerbs des Eigentums (lit. a) sollen auch all jene Rechte dem Baugrundstückverkehr unterliegen, welche die Errichtung baulicher Anlagen auf fremdem Grund gestatten (neben dem dinglichen Baurecht ist in diesem Zusammenhang beispielsweise an das Recht zur Errichtung eines Superädifikates oder an entsprechend ausgestaltete Fruchtnießungsrechte oder Bestandsrechte zu denken; lit. b). Der Erwerb eines Rechtes an einer Unternehmung (lit. c) soll grundsätzlich dann von der Erklärungspflicht erfasst sein, wenn unbebaute Baugrundstücke, die als Bauflächen gewidmet sind, entweder im Eigentum der Unternehmung stehen oder die Unternehmung andere Rechte an den Grundstücken hat, die eine Bebauung ermöglichen, oder wenn die Unternehmung einen Anspruch auf Übertragung derartiger Rechte hat. Aufgrund des Ausmaßes bzw. der Beschaffenheit des Rechtes an der Unternehmung muss der Rechtserwerber einen maßgeblichen Einfluss auf die Unternehmung haben; dieser ist dann anzunehmen, wenn der Einfluss auf die Tätigkeit der Unternehmung so groß ist, dass der Rechtserwerber über die Nutzungs- und Verfügungsrechte an den unbebauten Baugrundstücken rechtlich oder tatsächlich entscheiden kann. Eine allenfalls bereits bestehende Bebauungserklärung aufgrund einer früheren Erklärung der Unternehmung bleibt auch nach dem erklärungspflichtigen Rechtserwerb an der Unternehmung grundsätzlich aufrecht, allerdings beginnt die Bebauungsfrist nach § 10a Abs. 3 erster Satz neu zu laufen (vgl. dazu die Ausführungen zu § 10a Abs. 3).

Zum Begriff der Unternehmung wird auf die Ausführungen zu § 5 Abs. 5 lit. a verwiesen.

*Zu § 6a Abs. 2:*

In Abs. 2 werden die Ausnahmen von der Erklärungspflicht abschließend aufgezählt. Während die Ausnahmen nach lit. a und b nur einmalig konsumiert werden können, stehen die in den lit. c bis f normierten Ausnahmen bei Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen auch mehrfach zur Verfügung. Wird eine Ausnahme von der Erklärungspflicht in Anspruch genommen, ist hierüber ein entsprechender Feststellungsbescheid bzw. eine Negativbescheinigung nach § 16 zu erlassen.

*lit. a:*

Um in bestimmten Grenzen auch weiterhin unbebaute Baugrundstücke für nachfolgende Generationen erwerben zu können, soll es jeder natürlichen Person einmalig möglich sein, ein unbebautes Baugrundstück bis zu einer Größe von 800 m² zu erwerben, ohne eine Bebauungserklärung abgeben zu müssen. Bei der Begründung von Miteigentum ist dabei auf die Größe des unbebauten Baugrundstückes als Ganzes abzustellen und findet keine anteilsmäßige Zurechnung an die Miteigentümer statt.

Die Entscheidung darüber, ob und zu welchem Zeitpunkt von der Ausnahme der Erklärungspflicht Gebrauch gemacht wird, obliegt dem Rechtserwerber. Rechtserwerbe, die vor Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle getätigt wurden, sind bei der Beurteilung der einmaligen Ausnahme von der Erklärungspflicht nicht zu berücksichtigen.

*lit. b:*

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

Für den einzelnen Betriebsstandort kann die Ausnahme nach lit. b nur einmalig in Anspruch genommen werden. Ein allfälliger Betriebsnachfolger kann die Ausnahme nach lit. b nicht für sich beanspruchen, wenn sein Rechtsvorgänger von dieser bereits Gebrauch gemacht hat.

Die Ausführungen zu lit. a hinsichtlich Miteigentum gelten auch im Zusammenhang mit der Ausnahme nach lit. b.

*lit. c:*

Auch Tauschgeschäfte betreffend Grundstücke (unabhängig von deren Widmung) sollen von der Erklärungspflicht ausgenommen sein, wobei das vom Rechtserwerb betroffene unbebaute Baugrundstück ursprünglich erklärungsfrei erworben sein muss, somit keine aufrechte Bebauungserklärung für dieses Grundstück bestehen darf.

Sind vom Tauschgeschäft Grundstücke erfasst, bei denen Wert und Gegenwert in keinem angemessenen Verhältnis zueinander stehen (was in der Regel mit entsprechenden Ausgleichszahlungen verbunden ist), ist von keinem Tausch mit Sinne der §§ 1045f ABGB auszugehen, bei welchem eine Sache gegen eine andere Sache (mit Ausnahme des Geldes) überlassen wird, weshalb dieses Rechtsgeschäft nicht von der Ausnahme erfasst sein soll.

*lit. d:*

Auch der Rechtserwerb von Miteigentumsanteilen soll dann keiner Erklärungspflicht unterliegen, wenn das vom Rechtserwerb betroffene unbebaute Baugrundstück ursprünglich erklärungsfrei erworben wurde und mit dem Rechtserwerb an Miteigentumsanteilen kein Recht auf Bebauung verbunden ist.

Es ist zu berücksichtigen, dass beim Miteigentum jedem Miteigentümer sein Teil des Eigentumsrechts an einer ansonsten ungeteilten Sache zukommt (ideeller Anteil). Die Miteigentümer können nur gemeinsam die Eigentümerrechte am gemeinschaftlichen Grundstück ausüben (insbesondere die Benutzung), jedoch selbständig über ihren Anteil verfügen (diesen etwa veräußern).

Die ursprüngliche Begründung von Miteigentum – wenn mehrere Personen gemeinsam ein Grundstück im Miteigentum erwerben – soll als Eigentumserwerb von der Erklärungspflicht umfasst sein, da die Rechtserwerber in diesem Fall gemeinsam über die Abgabe einer Bebauungserklärung entscheiden können. Anders ist der Fall zu beurteilen, bei welchem an einem unbebauten Baugrundstück, das mit keiner Bebauungserklärung verbunden ist, lediglich ein Miteigentumsanteil erworben wird (und der Rechtserwerb nicht unter die Ausnahmen nach § 9 Abs. 1 fällt). Der neue Miteigentümer kann – wie auch der bisherige Alleineigentümer – gegen den Willen der weiteren Miteigentümer keine Bebauung herbeiführen, weshalb die Begründung von Miteigentum in dieser Konstellation von der Erklärungspflicht ausgenommen werden soll. Auch dann, wenn bestehende Miteigentumsanteile an einem erklärungsfrei erworbenen Baugrundstück verändert werden, geht mit diesem Rechtserwerb kein Recht auf Bebauung einher, weshalb auch diese Änderung erklärungsfrei sein soll.

Handelt es sich hingegen um ein ursprünglich erklärungspflichtig erworbenes unbebautes Baugrundstück und wird (zeitlich) später Miteigentum begründet, so haben die nunmehrigen Miteigentümer zwar ebenfalls kein Recht auf Bebauung, die ursprünglich erstattete Bebauungserklärung soll jedoch mit dem Erwerb von Miteigentumsanteilen nicht entfallen, vielmehr soll die ursprüngliche Bebauungsfrist mit dem Abschluss des Rechtsgeschäftes, mit welchem Miteigentum begründet wird, neu zu laufen beginnen (vgl. dazu die Ausführungen zu § 10a Abs. 3 erster Satz).

Beim Rechtserwerb von Miteigentumsanteilen an allgemeinen Teilen eines unbebauten Baugrundstücks im Rahmen der Begründung von Wohnungseigentum stellt sich die Frage, ob dieses Grundstück aufgrund seiner Größe, Form oder Lage einer Bebauung überhaupt zugänglich ist (vgl. lit. f). Ansonsten ist auch hier – da es um den Rechtserwerb von Miteigentumsanteilen geht – darauf abzustellen, ob es sich um ein erklärungspflichtig oder erklärungsfrei erworbenes Grundstück handelt, um beurteilen zu können, ob eine Bebauungserklärung abzugeben ist oder nicht.

*lit. e:*

Auch bei der Realteilung eines unbebauten Baugrundstückes (für das keine aufrechte Bebauungserklärung besteht) sollen die bisherigen Miteigentümer dann keine Bebauungserklärung abgeben müssen, wenn das Grundstück entsprechend den bisherigen Miteigentumsanteilen geteilt wird (vgl. dazu die Ausnahme von der Grunderwerbsteuer gemäß § 3 Abs. 2 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987). Dies gilt auch für einen Rechtserwerb nach Abs. 1 lit. c, wenn diesem eine Realteilung im Anwendungsbereich von § 27 des Umgründungssteuergesetzes zugrunde liegt.

Besteht für das zu teilende unbebaute Baugrundstück hingegen eine aufrechte Bebauungserklärung, handelt es sich um einen erklärungspflichtigen Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück, mit dem die Bebauungsfrist nach Abs. 3 jedoch neu zu laufen beginnt.

*lit. f:*

Der Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück, das aufgrund seiner Größe, Form oder Lage nicht für eine Bebauung geeignet ist, soll – da eine zweckmäßige Bebauung gar nicht in Frage kommt – ebenfalls nicht der Erklärungspflicht unterliegen.

*Zu § 6a Abs. 3 und 4:*

Die Bebauungsfrist beträgt für sämtliche erklärungspflichtigen Rechtserwerbe einheitlich zehn Jahre. Sie beginnt zu laufen, wenn der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission die vollständige und richtige Erklärung auf der zur Verbücherung bestimmten bzw. der dem Rechtserwerb zugrundeliegenden Urkunde bestätigt (§ 15a Abs. 4).

Für die Bebauungsfrist sind jene Zeiträume, in denen es aufgrund raumplanungsrechtlicher Bestimmungen (vgl. §§ 9, 25 und 37 des Raumplanungsgesetzes) nicht zulässig ist, das Grundstück dem der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck zuzuführen, nicht zu berücksichtigen. Dazu gehört auch die in der Novelle des Raumplanungsgesetzes in § 21b normierte Ausweisung der Folgewidmung bei befristeter Widmung. Die Widmung einer Baufläche als Vorbehaltsfläche, die für Zwecke des Gemeinbedarfs benötigt wird, lässt eine Bebauung zu anderen Zwecken grundsätzlich nicht zu, weshalb auch Zeiträume einer Widmung als Vorbehaltsfläche nicht in die Bebauungsfrist einzurechnen sind. Zeiträume, in denen aufgrund laufender Rechtsmittelverfahren keine Bebauung möglich ist, hemmen den Ablauf der Bebauungsfrist.

*Zu § 6a Abs. 5:*

Zur Absicherung der unter Abs. 1 lit. c vorgesehenen Erklärungspflicht (nicht jeder Rechtserwerb an einer Unternehmung ist mit einer Grundbuchseintragung verbunden) soll eine mit § 7 Abs. 2 vergleichbare Regelung aufgenommen werden. Demnach sind Notare verpflichtet, Notariatsakte betreffend die Übertragung von Rechten an Unternehmungen nach Abs. 1 lit. c unverzüglich dem Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission zur Kenntnis zu bringen. Dabei kann es sich beispielsweise um den Erwerb von Gesellschaftsanteilen einer GmbH, die Feststellung der Satzung einer AG oder die Änderung einer Stiftungserklärung handeln. Damit der Notar dieser Verpflichtung nachkommen kann, trifft den Rechtserwerber eine entsprechende Informationsverpflichtung.

Ist ein Rechtsgeschäft nicht notariatsaktpflichtig, soll eine gleichartige Verpflichtung auch andere berufsmäßige Parteienvertreter (insbesondere Rechtsanwälte, Wirtschaftstreuhänder u.dgl.) treffen.

Um die Erklärungsbedürftigkeit eines solchen Rechtserwerbs beurteilen zu können, wird eine Verpflichtung der Unternehmung zur Offenlegung der Rechtsverhältnisse an den unbebauten Baugrundstücken auf Verlangen des Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission vorgesehen

**Zu Z. 21, 22, 32 und 47 (§§ 8 Abs. 1 lit. b, 10 Abs. 7 und 17):**

Auch im Rahmen des Ausländergrundverkehrs sollen die in § 15a Abs. 1 und 2, 4 zweiter und dritter Satz, 5 und 6 enthaltenen Bestimmungen hinsichtlich der Erklärungspflicht beim Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind – wie auch die in § 10a normierten Sanktionen im Falle des Verstoßes gegen die Bebauungserklärung – sinngemäß gelten. Die vollständige und richtige Erklärung ist jedoch nicht vom Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission auf der zur Verbücherung bestimmten bzw. der dem Rechtserwerb zugrundeliegenden Urkunde zu bestätigen, vielmehr hat die Grundverkehrs-Landeskommission in der Zusammensetzung gemäß § 13 Abs. 2 über einen entsprechenden Antrag im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (§ 7 Abs. 2 in Verbindung mit § 15) abzusprechen, wobei für die Erteilung der Genehmigung des Rechtserwerbs auch die weiteren in Abs. 1 normierten Voraussetzungen erfüllt werden müssen.

Aufgrund der dargestellten Änderung ist der in § 17 enthaltene Verweis anzupassen.

**Zu Z. 23 bis 26 (§ 9):**

*Zu § 9 Abs. 1 erster Satz:*

Jene Rechtserwerbe, die keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfen, sollen auch von der Erklärungspflicht beim Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, ausgenommen sein.

Im Zusammenhang mit Rechtserwerben an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, zwischen Verwandten oder Verschwägerten bzw. Ehegatten und eingetragenen Partnern gemäß

Abs. 1 litt. a und b ist auf die Ausführungen zu § 10a Abs. 3 zweiter Satz zu verweisen, wonach die aus einer Erklärung hervorgegangenen Pflichten auf den Rechtsnachfolger übergehen sollen.

*Zu § 9 Abs. 1 lit. c und Abs. 2:*

Diese Änderungen betreffen Ausnahmen vom Erfordernis einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bzw. Bebauungserklärung beim Rechtserwerb von Todes wegen und erfolgen aufgrund der 3. Grundstücksverkehr-Änderungsvereinbarung.

Grundsätzlich ist beim Rechtserwerb von Todes wegen danach zu differenzieren, ob es sich um eine Person handelt, die zum Kreis der nächsten Angehörigen gehört oder nicht. Da ausländische Rechtsordnungen den Kreis der gesetzlichen Erben anders ziehen können als das österreichische Recht, soll nicht mehr auf den Kreis der gesetzlichen Erben abgestellt werden, sondern werden die Angehörigen, die nach österreichischem Recht zur gesetzlichen Erbfolge berufen sind, in § 28 Abs. 3 ausdrücklich angeführt.

*Zu § 9 Abs. 1 lit. l:*

Auch der Eigentumserwerb an einem bis zu 300 m² großen forstwirtschaftlichen Grundstück soll genehmigungsfrei erfolgen können.

**Zu Z. 27 (Überschrift zu § 10):**

Durch die Änderung der Überschrift soll die Differenzierung zwischen Genehmigungs- und Erklärungsverfahren deutlich zum Ausdruck kommen.

**Zu Z. 28 (§ 10 Abs. 2):**

Auflagen sollen – anders als bisher – zwingend und unabhängig davon, ob es sich um Angaben des Antragstellers handelt, in einem Genehmigungsbescheid vorzuschreiben sein, wenn deren Einhaltung eine Voraussetzung für die Genehmigungserteilung darstellt, wie beispielsweise die Bewirtschaftungsverpflichtung im Falle des Erwerbs landwirtschaftlicher Grundstücke. Auch bei einem Rechtserwerb zur Erfüllung der in § 6 Abs. 1 lit. c genannten öffentlichen Interessen, der innerhalb von sieben Jahren realisiert werden soll, ist die beabsichtigte, glaubhaft gemachte Verwendung als Auflage vorzuschreiben.

Im Falle der Nichterfüllung der Auflagen greift der Sanktionsmechanismus nach Abs. 4 und 5.

**Zu. Z. 29 bis 31 (§ 10 Abs. 4):**

Die Anpassungen der exekutionsrechtlichen Bestimmung bei genehmigungspflichtigen Rechtserwerben sind erforderlich, da es bei Nichterfüllung der im Genehmigungsbescheid enthaltenen Auflagen auch zur Versteigerung von Rechten kommen kann, die nicht von den Bestimmungen über die Zwangsversteigerung von Liegenschaften erfasst sind.

Anstelle des bisherigen Verweises auf § 352 der Exekutionsordnung (EO) über die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft (Abs. 1 leg. cit. verweist dabei auf die sinngemäße Anwendung der Bestimmungen über die Zwangsversteigerung von Liegenschaften) soll auf die Bestimmungen über die Zwangsversteigerung (§§ 133ff EO) verwiesen werden, welche auf die zwangsweise Versteigerung einer Liegenschaft, eines Superädifikates oder eines Baurechts Anwendung finden; auch entsprechende Miteigentumsanteile sind nach diesen Bestimmungen zu versteigern (§ 238 Abs. 1 iVm § 133 Abs. 1 EO); die §§ 331ff EO sind demgegenüber auf die Exekution von anderen Vermögensrechten anzuwenden, wie etwa von Geschäftsanteilen an einer GmbH, Bestandsrechten oder Fruchtgenussrechten (vgl. die Ausführungen zu § 10a Abs. 5).

**Zu Z. 33 (§ 10a):**

Die vorliegenden Regelungen zum Baugrundstückverkehr beschränken sich auf ein Erklärungsverfahren, bei welchem der Bedarf des Rechtserwerbers an unbebauten Baugrundstücken (abgesehen von der absoluten und diskriminierungsfreien Obergrenze von fünf ha) nicht überprüft werden darf. Umso wichtiger ist es – für den Fall der Nichteinhaltung der Bebauungserklärung – entsprechend wirksame Sanktionen vorzusehen, welche nach der Rechtsprechung des EuGH (vgl. Rs. Konle, C-302/97, Rn. 46f; Rs. Reisch u.a., C-515/99, Rn. 38; Rs. Salzmann, C-300/01, Rn. 51) auch zulässig sind.

*Zu § 10a Abs. 1:*

Der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission hat nach Ablauf der Bebauungsfrist die rechtmäßige Bebauung des betroffenen Grundstücks zu überprüfen; zweckmäßigerweise wird er dazu mit der zuständigen Baubehörde in Kontakt treten.

*Zu § 10a Abs. 2:*

Der Rechtserwerber hat der Bebauungserklärung entsprochen, wenn auf dem unbebauten Baugrundstück innerhalb der Bebauungsfrist rechtmäßig ein der Flächenwidmung entsprechendes Gebäude errichtet oder zumindest mit dem Bau eines solchen begonnen wurde.

Unter einer rechtmäßigen Bebauung ist eine Bebauung unter Einhaltung der geltenden bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften zu verstehen, somit eine Bebauung unter Einhaltung des Baubescheides. Durch den Verweis auf § 2 Abs. 3 wird klargestellt, dass die Errichtung von Gebäuden untergeordneter Bedeutung nicht als Bebauung im Sinne der Bebauungserklärung gilt.

In Übereinstimmung mit § 31 Abs. 1 des Baugesetzes gelten die dem Erdaushub vorangehenden Arbeiten wie die Planierung des Baugrundstückes oder die Einrichtung der Baustelle sowie der Erdaushub selbst nicht als Beginn der Bauausführung.

Beginnt die Bebauungsfrist in Übereinstimmung mit Abs. 3 neu zu laufen, so hat die Beurteilung der rechtmäßigen Bebauung nach Ablauf der neu zu laufenden Bebauungsfrist zu erfolgen.

*Zu § 10a Abs. 3:*

Bei Rechtserwerben, die gemäß § 6a Abs. 1 eine Erklärungspflicht auslösen und bei denen es neben dem Rechtserwerber weitere Berechtigte am unbebauten Baugrundstück gibt, die bereits eine Bebauungserklärung abgegeben haben, soll es – dem ersten Satz entsprechend – für sämtliche Berechtigte eine einheitliche Bebauungsfrist geben, die mit dem Abschluss des zeitlich letzten Rechtserwerbes neu zu laufen beginnt. Das gilt für die Begründung von Miteigentum, wenn der bisherige Alleineigentümer, der bereits eine Bebauungserklärung abgegeben hat, zum Miteigentümer wird (ist davon auszugehen, dass die Begründung von Miteigentum nur dazu dient, die bestehende Bebauungsfrist zu verlängern, ist ein Umgehungsgeschäft anzunehmen, weshalb auf die Regelung zur Beurteilung von Schein- und Umgehungsgeschäften hinzuweisen ist; vgl. § 31). Auch eine allenfalls bereits bestehende Bebauungserklärung aufgrund einer früheren Erklärung einer Unternehmung, an welcher erklärungspflichtig ein Recht nach § 6a Abs. 1 lit. c erworben wird, soll mit Abschluss des erklärungspflichtigen Rechtsgeschäftes neu zu laufen beginnen (vgl. dazu die Ausführungen zu § 6a Abs. 1 lit. c).

Die Regelung in Satz zwei ist erforderlich, um Umgehungshandlungen durch Rechtserwerbe zwischen Verwandten oder Verschwägerten sowie Ehegatten oder eingetragenen Partnern gemäß § 9a Abs. 1 lit. a und b, die keiner Erklärungspflicht unterliegen, zu verhindern. Hat der Rechtsvorgänger eine Bebauungserklärung für das vom Rechtserwerb betroffene unbebaute Baugrundstück abgegeben, so geht diese auch auf den Rechtsnachfolger über. Um diesen jedoch nicht schlechter zu stellen als einen Rechtserwerber, der nicht unter die Ausnahme der Erklärungspflicht fällt, beginnt die Bebauungsfrist mit Abschluss des jeweiligen Rechtsgeschäftes neu zu laufen. Wurde für das vom Rechtserwerb betroffene unbebaute Baugrundstück in der Vergangenheit hingegen keine Bebauungserklärung abgegeben, so trifft auch den Rechtsnachfolger keine Pflicht zur Abgabe einer Bebauungserklärung.

*Zu § 10a Abs. 4:*

Für den Fall, dass der Bebauungserklärung nicht entsprochen wurde und innerhalb der Bebauungsfrist keine Bebauung vorgenommen wurde, ist dies im Rahmen eines Feststellungsbescheides auszusprechen, der auch an die Standortgemeinde zu übermitteln ist. Bei der Beurteilung, wann die Bebauungsfrist zu laufen beginnt, ist Abs. 3 zu berücksichtigen.

*Zu § 10a Abs. 5:*

Abs. 5 enthält – unbeschadet von der Strafbestimmung in § 32 Abs. 1 lit. a – jene Rechtsfolgen, die eintreten sollen, wenn der Bebauungserklärung nicht entsprochen wurde. Die Normierung entsprechend einschneidender Sanktionen ist unbedingt erforderlich, um im Rahmen des Baugrundstückverkehrs die im öffentlichen Interesse gelegenen Ziele der Vermeidung der Baulandhortung bzw. der Baulandmobilisierung erreichen zu können.

Nachdem rechtskräftig festgestellt wurde (durch Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission bzw. durch Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes), dass der Rechtserwerber seiner Bebauungserklärung nicht nachgekommen ist, hat dieser das Eigentum oder sonstige Recht am betroffenen Grundstück der Standortgemeinde zum Erwerb anzubieten. Für die Einigung über die Erwerbsbedingungen wird dem Rechtserwerber und der Standortgemeinde ein Zeitraum von einem Jahr eingeräumt; dabei besteht weder eine Erwerbsverpflichtung der Standortgemeinde noch ein Veräußerungszwang des Rechtsinhabers. Es soll dem Rechtserwerber die Möglichkeit eingeräumt werden, durch eine allfällige Veräußerung an die Standortgemeinde die bevorstehende Zwangsversteigerung abwenden zu können.

Können sich Rechtserwerber und Standortgemeinde über die Erwerbsbedingungen nicht einigen und kommt somit kein Rechtserwerb durch die Standortgemeinde zustande, ist das jeweilige Recht am unbebauten Baugrundstück auf Antrag der Grundverkehrs-Landeskommission in Anwendung der exekutionsrechtlichen Bestimmungen zu versteigern. Für die Zulässigkeit der Versteigerungssanktion ist ein Exekutionstitel im Sinne von § 1 Z. 12 der Exekutionsordnung erforderlich (ein Bescheid einer Verwaltungsbehörde oder ein Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes). Es ist zu beachten, dass ein Feststellungsbescheid für sich genommen keinen tauglichen Exekutionstitel darstellt, da ein solcher immer einen eindeutig vollstreckbaren Inhalt haben und somit auf eine Leistung, Duldung oder Unterlassung gerichtet sein muss. Daher hat im Exekutionstitel zum Ausdruck zu kommen, dass die Grundverkehrs-Landeskommission nach § 10a Abs. 5 berechtigt ist, die Versteigerung des unbebauten Baugrundstückes bzw. des Rechtes am unbebauten Baugrundstück namens des Landes Vorarlberg (vgl. OGH 21.12.2006, 3 Ob 161/06g, RS0035127, wonach Behörden und Ämter nicht parteifähig sind und daher die Partei auf den Rechtsträger – das ist das betreffende Bundesland – zu lauten hat) zu betreiben.

Die Versteigerung des unbebauten Baugrundstückes bzw. des Rechtes am unbebauten Baugrundstück erfolgt nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Versteigerung von Liegenschaften oder über die Exekution von anderen Vermögensrechten. Die verfahrensrechtlichen Sonderbestimmungen sind im Sinne der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zu Art. 15 Abs. 9 B-VG erforderlich (vgl. VfSlg. 18.102/2007, 19.146/2010), um das spezifische Interesse des Landes Vorarlberg auf Herstellung eines den grundverkehrs- und raumplanungsrechtlichen Zielen entsprechenden Zustandes zu erreichen und um es dem Rechtsinhaber zu verunmöglichen, durch Umgehungskonstruktionen die Durchsetzung der Interessen des Landes Vorarlberg an einer entsprechenden Nutzung des Baugrundstückes zu vereiteln. Die Versteigerung im Interesse des Landes Vorarlberg verfolgt mit der widmungsgemäßen Nutzung von Baugrundstücken grundlegend andere Ziele als ein Exekution auf eine Liegenschaft betreibender Gläubiger – nämlich die Herstellung eines den Zielen des Grundverkehrsgesetzes sowie den Raumplanungszielen entsprechenden Zustandes.

Der angedrohte Verfall des über dem Verkehrswert abzüglich zehn Prozent liegenden Versteigerungserlöses zugunsten des Landes Vorarlberg soll dazu beitragen, das Ziel des Baugrundstückverkehrs – die Vermeidung der Baulandhortung bzw. die Förderung der Baulandmobilisierung – dadurch zu unterstützen, dass die widmungsgemäße Verwendung des Baugrundstücks oder die Veräußerung des betroffenen Grundstückes bzw. des Rechtes am betroffenen Grundstück vor Ablauf der Bebauungsfrist in jedem Fall die attraktivere Variante sein soll als eine allfällige Zwangsversteigerung. Der Verpflichtete soll im Falle eines Verstoßes gegen die von ihm abgegebene Bebauungserklärung nicht auch noch unverhältnismäßig profitieren, indem er den vollen Wertzuwachs abschöpfen kann.

*Zu § 10a Abs. 6:*

Von der Sanktion der Zwangsversteigerung des unbebauten Baugrundstückes ist im Falle des Vorliegens von unbilligen Härten abzusehen, wobei die Grundverkehrs-Landeskommission dieses Absehen von der Versteigerung erforderlichenfalls auch befristen kann.

Ob unbillige Härten vorliegen, ist aus einer Gesamtschau unter Bedachtnahme auf die Umstände des konkreten Einzelfalls restriktiv zu beurteilen, wobei insbesondere auf eine unmittelbar bestehende Bebauungsabsicht und ein allenfalls vorhandenes Verschulden des Verpflichteten zu achten ist. Der Verlust des Rechtes am unbebauten Baugrundstück muss den Verpflichteten übermäßig hart und unzumutbar bzw. in hohem Maß unbillig treffen. So kann die Versteigerung des Grundstücks für den Verpflichteten beispielsweise dann eine unbillige Härte darstellen, wenn der Rechtserwerber an einer schweren Erkrankung leidet, die eine Bebauung vorübergehend nicht zulässt.

Nach Ablauf der erforderlichenfalls vorgesehenen Frist ist von der Grundverkehrs-Landeskommission erneut zu überprüfen, ob der Bebauungserklärung nunmehr entsprochen wurde oder nicht; liegen die unbilligen Härten nicht mehr vor, ist von der Grundverkehrs-Landeskommission bei nicht vorhandener Bebauung der Exekutionsantrag zu stellen.

*Zu § 10a Abs. 7:*

Die Auskunftspflicht bzw. die Verpflichtung zur Vorlage der erforderlichen Unterlagen ist für die Feststellung, ob der Bebauungserklärung entsprochen wurde, erforderlich und soll im Falle der Verweigerung entsprechend sanktioniert werden (vgl. § 32 Abs. 1 lit. b).

**Zu Z. 35 (§ 11 Abs. 5):**

Dem Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission obliegt neben dem Feststellungsbescheid bzw. der Negativbescheinigung gemäß § 16 die Bestätigung der vollständigen und richtigen Erklärung gemäß § 15a Abs. 4.

**Zu Z. 36 (§ 12 Abs. 5):**

Die Grundverkehrs-Ortskommission ist bei Anwesenheit des Vorsitzenden sowie der drei Beisitzer beschlussfähig, wobei sich kein Mitglied der Stimme enthalten darf. Um bei Stimmengleichheit dennoch ein Abstimmungsergebnis herbeiführen zu können, wird ein Dirimierungsrecht des Vorsitzenden normiert.

**Zu Z. 37 bis 39 (§ 13 Abs. 1 und 2):**

*Zu § 13 Abs. 1:*

Die Zusammensetzung der Grundverkehrs-Landeskommission wird dahingehend geändert, dass jeweils zwei Beisitzer nach Anhören des Vorarlberger Gemeindeverbandes bzw. der Landwirtschaftskammer Vorarlberg zu bestellen sind. Die Wirtschaftskammer Vorarlberg (früher Kammer der gewerblichen Wirtschaft) sowie die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Vorarlberg stellen wie bisher jeweils einen Beisitzer, sodass die Gesamtanzahl an Beisitzern unverändert bleibt.

*Zu § 13 Abs. 2:*

Die Grundverkehrs-Landeskommission soll in Angelegenheiten des Baugrundstückverkehrs in derselben Zusammensetzung entscheiden wie in Angelegenheiten des Ausländergrundverkehrs. Die Bestimmungen über die Bestellung der Mitglieder der Grundverkehrs-Landeskommission in diesen Angelegenheiten werden an die Bestimmungen des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs angepasst.

Im Zusammenhang mit dem Baugrundstückverkehr obliegen der Grundverkehrs-Landeskommission die bescheidmäßige Versagung der Bestätigung (§ 15a Abs. 4), die Feststellung, dass der Bebauungserklärung nicht entsprochen wurde (§ 10a Abs. 4), der Antrag auf Versteigerung (§ 10a Abs. 5) bzw. das allfällige Absehen vom Antrag auf Versteigerung bei Vorliegen unbilliger Härten (§ 10a Abs. 6).

**Zu Z. 40 (Überschrift zu § 15):**

Durch die Änderung der Überschrift soll die Differenzierung zwischen Genehmigungs- und Erklärungsverfahren deutlich zum Ausdruck kommen.

**Zu Z. 41 (§ 15 Abs. 1):**

Durch die Ergänzung wird klargestellt, bei welchen Rechtserwerben ein Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu stellen ist.

Die Angaben zur eindeutigen Identifizierung des Antragstellers stehen im Zusammenhang mit der Datenverarbeitungsbestimmung (§ 18a).

**Zu Z. 42 (§ 15a):**

Der Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück unterliegt keinem grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahren sondern einem Erklärungsverfahren; in § 15a werden die entsprechenden verfahrensrechtlichen Vorschriften normiert.

*Zu § 15a Abs. 1:*

Spätestens drei Monate nach Abschluss des erklärungspflichtigen Rechtsgeschäftes hat der Rechtserwerber die schriftliche Erklärung abzugeben, das unbebaute Baugrundstück innerhalb der

Bebauungsfrist von zehn Jahren zu bebauen; Inhalt und Form dieser Erklärung können durch Verordnung der Landesregierung vorgegeben werden (Abs. 7).

Gleichzeitig mit der Bebauungserklärung hat der Rechtserwerber auch Angaben darüber zu machen, ob und in welchem Ausmaß er bereits Eigentum oder sonstige Rechte, die eine Bebauung ermöglichen, an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, hat; dabei sind auch in Stiftungen und Fonds eingebrachte Baugrundstücke zu berücksichtigen, wenn dem Rechtserwerber nach dem Stiftungs- und Fondszweck das Vermögen bzw. die Erträgnisse ausschließlich oder überwiegend zukommen oder wenn die Stiftungs- und Fondsverwaltung ausschließlich oder überwiegend dem Rechtserwerber obliegt.

Diese Bestimmungen kommen auch dann sinngemäß zur Anwendung, wenn dem Rechtserwerb kein Rechtsgeschäft zugrunde liegt (also etwa beim Rechtserwerb von Todes wegen durch Personen, die nicht zum Kreis der nächsten Angehörigen gehören, oder beim Rechtserwerb im Rahmen einer Versteigerung; auch hier hat der Rechtserwerber eine Bebauungserklärung abzugeben sowie Angaben über das Ausmaß an unbebauten Baugrundstücken zu machen).

Für den Fall, dass der Rechtserwerber unwahre Angaben über das Ausmaß an unbebauten Baugrundstücken macht und somit eine Bestätigung der Erklärung erlangen kann, sind – bei Bekanntwerden der unwahren Angaben – neben der Strafbestimmung des § 32 Abs. 1 lit. d auch die Bestimmungen zur Unwirksamkeit der Grundbuchseintragung (§ 29) anzuwenden; es wird auf die Ausführungen zu den §§ 29 und 30 hingewiesen.

*Zu § 15a Abs. 2:*

Der schriftlichen Erklärung, das unbebaute Baugrundstück binnen der Bebauungsfrist zu bebauen, sind alle jene Unterlagen anzuschließen, die erforderlich sind, um den Rechtserwerb als Rechtserwerb eines Inländers an einem unbebauten Baugrundstück, das als Baufläche gewidmet ist, feststellen zu können; es ist auf die Bestimmung des § 3 Abs. 3 hinzuweisen, wonach vom Rechtserwerber der Nachweis zu erbringen ist, dass der Rechtserwerb nicht unter den Ausländergrundverkehr fällt. Auch der Nachweis des Vorliegens allfälliger Ausnahmegründe nach Abs. 5 ist zur Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes erforderlich.

Hat der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission Zweifel an der Richtigkeit der Angaben des Antragstellers, so sind auf dessen Verlangen weitere Unterlagen (wie etwa eine Bestätigung über eine vorhandene Bebauung oder ein Auszug aus dem Register der wirtschaftlichen Eigentümer von Gesellschaften, anderen juristischen Personen und Trusts gemäß § 9 Abs. 4 WiEReG) zum Ausmaß an unbebauten Baugrundstücken vorzulegen; dem Rechtserwerber ist dafür eine angemessene Frist einzuräumen.

*Zu § 15a Abs. 3:*

Die Bebauungserklärung samt erforderlicher Unterlagen ist beim Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission abzugeben.

*Zu § 15a Abs. 4:*

Der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission hat das Vorliegen einer dem Gesetz entsprechenden Bebauungserklärung zu überprüfen; liegt eine solche nicht vor (wird also beispielsweise keine Erklärung abgegeben oder erklärt, das unbebaute Baugrundstück binnen einer nicht im Gesetz vorgesehenen Frist zu bebauen), ist dem Rechtserwerber aufzutragen, die vollständige und richtige Erklärung binnen angemessener Frist nachzureichen.

Ehe die vollständige und richtige Bebauungserklärung vom Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission bestätigt werden kann, ist zudem zu prüfen, ob der Rechtserwerber Eigentümer oder sonst dinglich Berechtigter an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, in einem fünf ha übersteigenden Ausmaß ist oder durch den Rechtserwerb wird; dabei werden nur in Vorarlberg gelegene Grundstücke berücksichtigt. Zu berücksichtigen sind sämtliche Rechte an unbebauten Baugrundstücken, die auch der Erklärungspflicht gemäß § 6a Abs. 1 unterliegen, also neben dem Eigentumsrecht auch das Baurecht bzw. andere Rechte, die eine Bebauung eines fremden Grundstückes ermöglichen, sowie in Unternehmungen eingebrachte – in Vorarlberg gelegene – Grundstücke, auf die der Rechtserwerber einen für die Ausübung der Nutzungs- und Verfügungsrechte maßgeblichen Einfluss hat; auch in Stiftungen und Fonds eingebrachte – in Vorarlberg gelegene – Grundstücke unterliegen bei Vorliegen der normierten Voraussetzungen der Zusammenrechnung. Unbebaute Baugrundstücke einer von den Ausnahmen der Fünf-ha-Obergrenze erfassten Unternehmung (Abs. 5) sind im Rahmen der Zusammenrechnung nicht zu berücksichtigen, und zwar auch dann nicht, wenn der Rechtserwerber selbst

nicht unter eine Ausnahme nach Abs. 5 fällt, jedoch einen maßgeblichen Einfluss auf die Ausübung der Nutzungs- und Verfügungsrechte an unbebauten Baugrundstücken einer von der Ausnahme erfassten Unternehmung hat.

Die Normierung der Obergrenze von fünf ha ist als eine Art generalisierte Bedarfsprüfung dazu geeignet, dem im öffentlichen Interesse gelegenen Problem der Baulandhortung effektiv entgegenwirken zu können, ohne dabei für jeden Rechtserwerber im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens im Einzelfall überprüfen zu müssen, ob ein konkreter Bedarf am Rechtserwerb des unbebauten Baugrundstücks besteht. Die Normierung einer klar definierten Obergrenze, die – unter Berücksichtigung der in Abs. 5 normierten Ausnahmen – für natürliche und juristische Personen gleichermaßen gilt, schließt eine Ermessensentscheidung und damit die Gefahr der diskriminierenden Anwendung durch die Behörde aus. Als maximale Obergrenze wurde eine Größe normiert, die sich an der Vermeidung von Großgrundbesitz bemisst und daher als verhältnismäßig erachtet werden kann, da sie insbesondere im Zusammenhang mit bestimmten spezifischen, projektbezogenen Rechtserwerben nach wie vor einen gewissen Planungsspielraum ermöglicht, ohne dabei die Ziele des Grundverkehrsrechtes, eine möglichst breite, sozial erträgliche und der Größe des Landes entsprechende Streuung des Grundeigentums erhalten zu können und eine Baulandhortung zu vermeiden, außer Acht zu lassen.

Wird durch einen beabsichtigten Rechtserwerb die Fünf-ha-Obergrenze erreicht bzw. ist der Rechtserwerber bereits Eigentümer oder sonst dinglich Berechtigter an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, in einem fünf ha übersteigenden Ausmaß, so ist ein weiterer Rechtserwerb nicht möglich; die Bestätigung der Erklärung ist von der Grundverkehrs-Landeskommission zu versagen.

Liegt eine dem Gesetz entsprechende Bebauungserklärung vor und ist die Obergrenze von fünf ha nicht erreicht, ist die Erklärung auf der zur Verbücherung bestimmten Urkunde bzw. der dem Rechtserwerb zugrundeliegenden Urkunde zu bestätigen. Dies gilt nicht, wenn der Rechtserwerb unter die Bestimmungen des Ausländergrundverkehrs fällt; in diesem Fall ist – bei Vorliegen der weiteren Genehmigungsvoraussetzungen – eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erteilen.

*Zu § 15a Abs. 5:*

Bei bestimmten, der Erklärungspflicht unterliegenden Rechtserwerben sind keine Angaben über das Ausmaß an unbebauten Baugrundstücken zu machen (Abs. 1 zweiter Satz) und gilt die in Abs. 4 normierte Obergrenze von fünf ha nicht.

*lit. a:*

Rechtserwerbe durch das Land, eine Gemeinde, einen Gemeindeverband, eine gemeinnützige Bauvereinigung oder einen gewerblichen Bauträger werden von der Fünf-ha-Obergrenze ausgenommen. Während den Gebietskörperschaften sowie den gemeinnützigen Bauvereinigungen öffentliche Aufgaben zukommen, die eine Ausnahme von der Fünf-ha-Obergrenze rechtfertigen, ist die Ausnahme für Bauträger, die über eine entsprechende gewerberechtliche Berechtigung zur Ausübung dieser Tätigkeit verfügen (§ 117 Abs. 4 GewO 1994), aus deren Berufsbild heraus zu begründen; gewerbliche Bauträger erwerben Grundstücke zur organisatorischen und kommerziellen Abwicklung von Bauvorhaben, wobei zentrales Element die Drittbindung ist, handelt der Bauträger zwar im eigenen Namen, ist jedoch Dritten gegenüber verpflichtet, für die er ein Bauvorhaben durchführt. Die Geschäftsgrundlage des Bauträgers besteht eben nicht in der Hortung von unbebauten Baugrundstücken, sondern in der Veräußerung der von ihm errichteten bzw. zu errichtenden Wohnungseigentumseinheiten an Dritte.

*lit. b:*

Rechtserwerbe durch eine Unternehmung, die vom Land, einer Gemeinde, einem Gemeindeverband oder gemeinsam von diesen beherrscht oder durch deren Organe (bzw. von Personen, die von deren Organen hiezu bestellt sind) verwaltet wird und die zur Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben aktive Bodenpolitik betreibt, sind ebenfalls von der Ausnahme der Fünf-ha-Obergrenze erfasst.

Eine Unternehmung ist im Sinne der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. VfSlg. 3296/1957) eine in einer bestimmten Organisationsform in Erscheinung tretende wirtschaftliche Tätigkeit, die sich auf Vermögenswerte stützt und mit Einnahmen und Ausgaben verbunden ist, wobei es unmaßgeblich ist, in welcher Organisationsform die Unternehmung auftritt, ob sie Rechtspersönlichkeit besitzt oder nicht und ob zur Entfaltung der wirtschaftlichen Tätigkeit eine besondere Berechtigung notwendig ist (zum Begriff der Unternehmung vgl. die Ausführungen zu § 5 Abs. 5 lit. a).

Ob ein beherrschender Einfluss des Landes, einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes auf eine Unternehmung vorliegt, ist nach den rechtlichen, insbesondere Beteiligungsverhältnissen, oder den

tatsächlichen Verhältnissen zu beurteilen; in diesem Zusammenhang ist sinngemäß auf Art. 126b Abs. 2 B-VG zu verweisen.

Die Unternehmung handelt in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben, wenn sie keine wirtschaftlichen Eigeninteressen (keine Gewinnerzielungsabsicht), sondern ausschließlich öffentliche Interessen verfolgt; im vorliegenden Zusammenhang muss es sich um aktive Bodenpolitik handeln, das heißt insbesondere um den Rechtserwerb von Flächen, um diese zur Realisierung von Wohnbau bzw. Betriebsansiedelungen u.dgl. zur Verfügung zu stellen.

*lit. c:*

Auch sonstige Unternehmungen sollen dann nicht von der Fünf-ha-Obergrenze erfasst sein, wenn der Rechtserwerb zum Zweck der Entwicklung von Betriebsstandorten – somit zur Neuansiedelung von Betriebsanlagen bzw. zur Erweiterung bestehender Betriebsanlagen – erfolgt und dieser Zweck in einem Zeitraum von bis zu sieben Jahren realisiert werden soll. Damit die Entwicklung eines Betriebsstandortes in absehbarer Zeit realisierbar ist, muss der Rechtserwerber nachweisen können, dass es bereits konkrete Pläne für die beabsichtigte Entwicklung des Betriebsstandortes gibt (vgl. Abs. 2 erster Satz).

Wurde die dem Rechtserwerb zugrundeliegende Entwicklung des Betriebsstandortes nicht binnen absehbarer Zeit realisiert, ist auf die Bestimmungen zur Unwirksamkeit der Grundbuchseintragung (§ 29) hinzuweisen; jedenfalls ist nach Ablauf der Bebauungsfrist zu überprüfen, ob der Rechtserwerber der Bebauungserklärung nachgekommen ist.

*Zu § 15a Abs. 6:*

Die Standortgemeinden sollen über die in ihrem Gemeindegebiet liegenden Rechtserwerbe informiert werden, weshalb die Bestätigung der Erklärung bzw. die Versagung der Bestätigung der jeweiligen Gemeinde mitzuteilen ist.

*Zu § 15a Abs. 7:*

Es ist eine Verordnungsermächtigung der Landesregierung vorgesehen, nähere Bestimmungen hinsichtlich der Bebauungserklärung des Rechtserwerbers zu erlassen.

**Zu Z. 43 bis 46 (§ 16):**

*Zu § 16 Abs. 1 und 2:*

Die Bestimmungen über die Feststellung und die Negativbescheinigung sollen auch im Zusammenhang mit der Erklärungspflicht gelten, weshalb die entsprechenden Anpassungen erforderlich sind.

Der Feststellungbescheid (bzw. das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes) gemäß Abs. 1 bzw. die Negativbescheinigung nach Abs. 2 kann für die Eintragung im Grundbuch erforderlich sein (§ 28 Abs. 1 lit. c).

*Zu § 16 Abs. 3:*

Bestimmte, in § 6a Abs. 2 normierte Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, unterliegen keiner Erklärungspflicht (wie auch Rechtserwerbe an bebauten Baugrundstücken); für diese Rechtserwerbe ist auf Antrag des Rechtserwerbers vom Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission ein Feststellungsbescheid bzw. eine Negativbescheinigung zu erlassen, dass das vom Rechtserwerb betroffene Grundstück von der Erklärungspflicht ausgenommen ist (vgl. die Ausführungen zu § 6a Abs. 2). Angaben zur eindeutigen Identifizierung des Antragstellers sind insbesondere im Zusammenhang mit der Überprüfung, ob bestimmte, nur einmalig zur Verfügung stehende Ausnahmen von der Erklärungspflicht bereits konsumiert wurden, wichtig (vgl. dazu die Verordnungsermächtigung in § 15a Abs. 7, welche den Inhalt und die Form der Erklärung festlegen kann).

*Zu § 16 Abs. 4:*

Dem Bürgermeister der Standortgemeinde wird eine Mitwirkungsverpflichtung im Zusammenhang mit der Erlassung eines Feststellungsbescheides bzw. einer Negativbescheinigung auferlegt. So kann etwa im Zusammenhang mit der Beurteilung, ob ein Baugrundstück auch tatsächlich bebaut ist, eine diesbezügliche Mitwirkung des Bürgermeisters (z.B. Erteilung von Auskünften oder Übermittlung von

Unterlagen) zu einer wesentlichen Arbeitsersparnis des Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission führen.

**Zu Z. 48 (§ 18a):**

Die jeweils zuständige Behörde (§ 11) ist berechtigt, die personenbezogenen Daten über die Identität des Antragstellers zu verarbeiten, die in einem Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung (§ 15) oder auf Erlassung eines Feststellungsbescheides bzw. einer Negativbescheinigung (§ 16) oder in einer Erklärung (§ 15a) enthalten sind, wenn dies zur Beurteilung der Genehmigungsbedürftigkeit oder der Erklärungsbedürftigkeit eines Rechtserwerbs erforderlich ist. Neben den Personalien, wozu jedenfalls Name, Adresse und Geburtsdatum zählen, ist zur eindeutigen Identifizierung des Antragstellers auch die Angabe der Sozialversicherungsnummer erforderlich, was insbesondere im Zusammenhang mit der einmaligen Ausnahme von der Erklärungspflicht für natürliche Personen nach § 6a Abs. 2 lit. a relevant ist.

Im Zusammenhang mit dem Inhalt einer Erklärung beim Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück, das als Baufläche gewidmet ist, ist auf die Verordnungsermächtigung in § 15a Abs. 7 hinzuweisen.

**Zu Z. 49 bis 61 (§§ 19 bis 22):**

Es handelt sich um die im Zusammenhang mit dem Baugrundstückverkehr erforderlichen Ergänzungen der im Grundverkehrsgesetz enthaltenen exekutionsrechtlichen Bestimmungen.

Die Änderung der Überschrift zu § 22 stellt eine redaktionelle Anpassung an die geltende Rechtslage dar.

**Zu Z. 62 (§§ 23 bis 26):**

Diese Änderungen erfolgen aufgrund der 3. Grundstücksverkehr-Änderungsvereinbarung und berücksichtigen auch die neuen Regelungen zum Baugrundstückverkehr.

*Zu § 23:*

§ 23 regelte bisher, dass das Verlassenschaftsgericht „in der Einantwortungsurkunde bzw. in der Amtsbestätigung nach § 178 des Außerstreitgesetzes“ festzuhalten hatte, dass der Erbe oder Vermächtnisnehmer „zum Kreis der gesetzlichen Erben“ gehört. Der erste Teil dieser Bestimmung ist obsolet, da eine entsprechende Verpflichtung für österreichische Verlassenschaftsgerichte ohnedies in § 178 Abs. 2 Z. 2 des Außerstreitgesetzes (AußStrG) normiert ist und eine solche Bestimmung zudem ausländische Verlassenschaftsgerichte nicht binden kann.

Daher wird fortan in § 23 für den Fall, dass eine Person, die von Todes wegen außerbücherlich Eigentum an einem zur Verlassenschaft gehörigen Grundstück erwirbt und nicht zum Kreis der nächsten Angehörigen gehört, die Anwendung der §§ 24 bis 26 angeordnet.

*Zu § 24:*

Die §§ 24 und 25 in der derzeitigen Fassung gehen nach wie vor davon aus, dass die Verlassenschaftsgerichte die Verbücherung anordnen. Dies ist seit dem Außerkraft-Treten des § 29 LiegTeilG mit der Außerstreit-Novelle 2005, BGBl. I Nr. 112/2003, nicht mehr der Fall. Es obliegt nunmehr dem Gerichtskommissär nach § 182 Abs. 2 AußStrG, im Fall einer Säumnis von mehr als einem Jahr die Verbücherung zu beantragen.

Vor diesem Hintergrund soll fortan in § 24, entsprechend der Systematik des AußStrG, zunächst den außerbücherlichen Erwerber (Erbe, Vermächtnisnehmer) die Verpflichtung treffen, für die Verbücherung binnen eines Jahres unter Vorlage der entsprechenden grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zu sorgen. Tut er das nicht, so wird bei Zuständigkeit des österreichischen Verlassenschaftsgerichtes der Gerichtskommissär nach § 182 Abs. 2 AußStrG tätig. Ist kein österreichisches Verlassenschaftsgericht zuständig, so soll das österreichische Gericht im Sprengel der Liegenschaft einen Rechtsanwalt oder Notar als Kurator bestellen, der analog § 182 AußStrG die erforderlichen Anträge beim Grundbuchsgericht stellt.

*Zu § 25:*

Die Bestimmung sieht vor, dass nicht mehr das Verlassenschaftsgericht die Behörde davon verständigt, dass der Erbe säumig ist, sondern der Gerichtskommissär oder Kurator nach § 24 Abs. 3 bei Erwerb von

nicht zum Kreis der nächsten Angehörigen gehörigen Personen die erforderlichen Anträge bei der Grundverkehrsbehörde stellt bzw. die erforderlichen Erklärungen abgibt. Wenn ihm das nicht möglich ist, so hat er die Behörde von der Säumigkeit zu verständigen. Die Behörde kann dann beim Grundbuchsgericht die Versteigerung der Liegenschaft beantragen. Wenn der Gerichtskommissär oder Kurator hingegen ein grundverkehrsbehördliches Verfahren nach § 24 Abs. 2 anhängig macht oder es im Zeitpunkt seines Einschreitens bereits anhängig ist, so ist dessen rechtskräftiger Abschluss abzuwarten. Endet das Verfahren positiv, ist das Eigentumsrecht zu verbüchern (Abs. 4), andernfalls die Liegenschaft auf Antrag der Behörde zu versteigern (Abs. 5).

*Zu § 26:*

Auch § 26 soll an die neue Systematik angepasst werden. Wenn derjenige, der zum Antrag auf Verbücherung nach § 24 Abs. 1 verpflichtet ist, im bereits laufenden Versteigerungsverfahren einen Antrag auf Verbücherung des Eigentumsrechtes gestellt hat, ist das Versteigerungsverfahren auf seinen Antrag nach Bezahlung der Exekutionskosten einzustellen.

**Zu Z. 63 bis 76 (§§ 27 bis 30):**

Es handelt sich um die im Zusammenhang mit dem Baugrundstückverkehr erforderlichen Ergänzungen der Bestimmungen des 5. Abschnitts über die Grundbuchseintragung.

*Zu § 28 Abs. 1 lit. b:*

Die Bestätigung der Erklärung nach § 15a Abs. 4 ist erforderlich, um den Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück, das als Baufläche gewidmet ist, in das Grundbuch eintragen zu können.

*Zu § 28 Abs. 2 lit. a und b und Abs. 4:*

Bislang konnte mit der Bestätigung der Gemeinde, dass es sich beim Rechtserwerb um ein Baugrundstück handelt (Baugrundstückbestätigung), eine Eintragung im Grundbuch erwirkt werden. Mit der Neuregelung des Baugrundstückverkehrs für unbebaute Baugrundstücke, die als Bauflächen gewidmet sind, ist die in Abs. 2 lit. a und b vorgesehene Bestätigung „Baugrundstück bebaut“ für die Zulässigkeit der Grundbuchseintragung vorgesehen, da bebaute Baugrundstücke nicht von der Erklärungspflicht erfasst sind und für diese somit keine Bestätigung der Erklärung erlangt werden kann.

Abs. 4 enthält eine Verordnungsermächtigung der Landesregierung, nähere Bestimmungen über Inhalt und Form der Bestätigung „Baugrundstück bebaut“ zu erlassen.

*Zu § 28 Abs. 2 lit. e und Abs. 3:*

Diese Änderungen erfolgen aufgrund der 3. Grundstücksverkehr-Änderungsvereinbarung. Da fortan nicht mehr auf den Kreis der gesetzlichen Erben abgestellt wird, werden die Angehörigen, die nach österreichischem Recht zur gesetzlichen Erbfolge berufen sind, ausdrücklich in § 28 Abs. 3 angeführt.

*Zu § 29:*

Eine Eintragung im Grundbuch ist auch dann unter Umgehung der Bestimmungen über die Bestätigung der Erklärung erwirkt worden, wenn ein Rechtserwerber unwahre Angaben in Bezug auf das Ausmaß der in seinem Eigentum bzw. seiner dinglichen Berechtigung befindlichen unbebauten Baugrundstücke, die als Bauflächen gewidmet sind, macht (Abs. 1). Auch in diesem Fall soll die Eintragung ins Grundbuch unwirksam sein und die Eintragung auf Antrag der Grundverkehrs-Landeskommission gelöscht werden (Abs. 5). Auf die in § 30 Abs. 3 normierten Rechtsfolgen dieser Löschung der Grundbuchseintragung bei Umgehung der Bestimmungen über die Bestätigung der Erklärung ist hinzuweisen.

Die Bestimmungen über die Unwirksamkeit der Grundbuchseintragung sind jedoch nicht anzuwenden, wenn der Bebauungserklärung nicht innerhalb der Bebauungsfrist nachgekommen wird; in diesem Fall ist nach § 10a Abs. 4 bis 6 vorzugehen.

**Zu Z. 77 bis 81 (§ 32 Abs. 1):**

Es handelt sich um die im Zusammenhang mit dem Baugrundstückverkehr erforderlichen Ergänzungen der Strafbestimmungen.

**Zu Z. 82 (§ 34 ):**

*Zu § 34 Abs. 1 und 4:*

Für das Inkrafttreten der gegenständlichen Novelle wird eine Legisvakanz vorgesehen, damit die geänderte Rechtslage gleichzeitig mit den neu zu erlassenden Durchführungsverordnungen (§§ 15a Abs. 7 und 28 Abs. 4) in Kraft treten kann; dazu wird die Erlassung der Durchführungsverordnungen vor dem Inkrafttreten der Novelle ermöglicht.

*Zu § 34 Abs. 2:*

Die Regelungen über die Erklärungspflicht beim Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, unterliegen ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Novelle den Bestimmungen über die Erklärungspflicht; für zeitlich früher abgeschlossene Rechtserwerbe gelten die Bestimmungen vor Inkrafttreten der Novelle.

*Zu § 34 Abs. 3:*

Die Mitglieder der Grundverkehrs-Landeskommission sind für die Zeit ab Inkrafttreten der Novelle nach den geänderten Bestimmungen zu bestellen.

**Der XXX. Vorarlberger Landtag hat in seiner 8. Sitzung im Jahr 2018, am 14. November, das in der Regierungsvorlage, Beilage 78/2018, enthaltene Gesetz mit den Stimmen der VP-, der FPÖ- und der NEOS-Fraktion sowie der Fraktion Die Grünen mehrheitlich beschlossen (dagegen: SPÖ).**