

Europa- und Verfassungsrecht

I. Verfassungsrechtliche Bezüge

A. Kompetenzrechtliche Bestimmungen

Im Grundverkehrsrecht kommt es zu einer Spaltung der kompetenzrechtlichen Situation. Einerseits gibt es die **drei Länderkompetenzen** (Gesetzgebung und Vollziehung), nämlich den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr, den Ausländergrundstücksverkehr sowie den Baugrundstücksverkehr. Andererseits fällt der Rest des Grundverkehrsrechts in die **Bundeskompétenz** (Gesetzgebung und Vollziehung), genauer in den Bereich „Zivilrechtswesen“ nach Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG. Diese gesplittete Kompetenzaufteilung fand sich jedoch nicht schon immer in dieser Konstellation. 1

Der **land- und forstwirtschaftliche Grundverkehr** wurde aufgrund eines Kompetenzfeststellungserkenntnisses des VfGH (Art 138 Abs 2 B-VG) anhand des Versteinerungsprinzips der Länderkompetenz nach Art 15 Abs 1 B-VG (VfSlg 2658/1954) zugeordnet. Begründet wurde dies damit, dass Regelungen im Interesse der Erhaltung, der Stärkung oder der Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes nicht in das „Zivilrechtswesen“ fallen. In Art VII der B-VG Novelle 1974 (BGBl 1979/444) wurde dies vom Verfassungsgesetzgeber bestätigend festgeschrieben. 2

Durch die B-VG Novelle 1996 (BGBl 1996/27) wurde der **Ausländergrundstücksverkehr** vom Verfassungsgesetzgeber aus der Bundeskompetenz des „Zivilrechtswesens“ herausgenommen und der Landeskompétenz zugewiesen. 3

Der **Baugrundstücksverkehr** wurde aufgrund der Änderung des Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG (B-VG Novelle 1992, BGBl 1992/276) und der Ausdehnung der Kompetenz der Länder auf „*den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken*“ an die Länder übertragen. 4

Um eine einheitliche Regelung für die Abwicklung im Grundbuchsverfahren, im Zwangsversteigerungsverfahren, in der öffentlichen Feilbietung sowie in der Feststellungsklage zu schaffen wurde eine **Art 15a Vereinbarung (Gliedstaatsvertrag)** zwischen dem Bund und den Ländern, mit **einheitlichen zivilrechtlichen Bestimmungen**, geschlossen. Diese Vereinbarung schränkt die Zivil- und Strafrechtskompetenz der Länder nach Art 15 Abs 9 B-VG hinsichtlich land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke, den Grundstücksverkehr für Ausländer sowie den Verkehr mit Baugrundstücken ein. Daher dürfen zivilrechtliche Bestimmungen in den Grundverkehrsgesetzen dieser Vereinbarung nicht widersprechen. 5

Die Länderkompetenz hinsichtlich des Ausländer- und Baugrundstücksverkehrs umfasst zudem den **Rechtserwerb von Todes wegen** durch Personen, die nicht

zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören (Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG). Es liegt somit ein erweiterter Kreis der Rechtsgeschäfte vor, welche einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht unterzogen werden dürfen. Im Hinblick auf die zivilrechtliche Beschränkung bei der Zulässigkeit der Eintragung in das Grundbuch wird die „Befreiung“ durch die Novelle zu Art 15a B-VG Vereinbarung 2017 neu definiert. Durch die Bezeichnung „nächster Angehöriger“ wird dieser Kreis konkret festgelegt und nicht mehr auf den Kreis der gesetzlichen Erben abgestellt.¹

B. Grundrechtliche Bestimmungen

- 6 **Grundrechte** spielen eine wesentliche Rolle im Grundverkehrsrecht. Insbesondere die Liegenschaftsverkehrsfreiheit, der Eigentumsschutz, der Schutz der Privatsphäre, die Verfahrensgarantien nach Art 6 EMRK sowie der Gleichheitssatz sind von großer Bedeutung.
- 7 Die **Liegenschaftsverkehrsfreiheit** (Art 6 Abs 1 StGG) regelt das Recht des Staatsbürgers Liegenschaften jeder Art an jedem Ort des Staatsgebietes zu erwerben und über diese Liegenschaften frei zu verfügen. Dieses Grundrecht unterliegt zwar keinem Gesetzesvorbehalt, Eingriffe sind aber unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes und des öffentlichen Interesses möglich. Ein Verstoß gegen Art 6 Abs 1 StGG liegt zB bei einem generellen Verbot des Erwerbs von Zweitwohnsitzen vor. Dieser Grundrechtseingriff wäre überschießend und unverhältnismäßig (VfSlg 14.701/1996).
- 8 Gesetzliche Einschränkungen (Entziehung) des verfassungsgesetzlich gewährleisteten **Eigentumsrechts** (Art 5 StGG iVm Art 1 1. ZPEMRK) dürfen nur getroffen werden, wenn diese verhältnismäßig sind und dem öffentlichen Interesse entsprechen. Durch Art 1 1. ZPEMRK wird der Eigentumsschutz auch den Ausländern gewährt, eine Bevorzugung von Inländern ist somit nur aus objektiven Gründen in verhältnismäßiger Weise zulässig.
- 9 Genehmigungsvorhalte iRd Grundstückserwerbs stellen einen Eingriff in die „civil rights“ und somit die **Verfahrensgarantien des Art 6 EMRK** dar. Durch die Einführung der zweistufigen Verwaltungsgerichtsbarkeit 2014 wurde das Rechtsschutzsystem auf die gerichtliche Kontrolle durch die LVwG umgestellt. Durch diese Einführung wird den Anforderungen des Art 6 EMRK nun vollständig entsprochen.
- 10 Der **Gleichheitssatz** (Art 2 StGG und Art 7 Abs 1 B-VG) umfasst das Recht aller Staatsbürger auf Gleichheit vor dem Gesetz und somit den Schutz vor unsachlichen Differenzierungen. Um eine gleichheitswidrige Inländerdiskriminierung zu verhindern, hat der VfGH unionsrechtswidrige Regelungen in den Grundverkehrsgesetzen aufgehoben. Diese hätten aufgrund des Anwendungsvorranges des Unionsrechts gegenüber Personen aus Mitgliedstaaten nicht angewendet werden dürfen.²

1 Bachmann/Baumgartner/Feik/Fuchs/Giese/Jahnel/Lienbacher, Besonderes Verwaltungsrecht¹³ (2020) 586 ff.

2 Bachmann/Baumgartner/Feik/Fuchs/Giese/Jahnel/Lienbacher, Besonderes Verwaltungsrecht¹³ (2020) 589 ff.

**Landesgesetz vom 7. Juli 1994 über den Verkehr mit Grundstücken
(Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 - Oö. GVG 1994)**

1. HAUPTSTÜCK

Allgemeine Bestimmungen

Zielsetzung, Geltungsbereich

§ 1. (1) Dieses Landesgesetz hat zum Ziel, beim Verkehr mit Grundstücken oder Teilen davon unter Bedachtnahme auf die Grundsätze eines umfassenden Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes das öffentliche Interesse

1. an einer geordneten Siedlungsentwicklung,
2. an einer wirtschaftlich gesunden und leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft in einem funktionsfähigen ländlichen Raum,
3. an der Sicherung der nicht vermehrbaren Bodenreserven für eine gesunde, leistungs- und wettbewerbsfähige Wirtschaft in einem funktionsfähigen Raum,
4. an der Sicherung der nicht vermehrbaren Bodenreserven zur Begründung eines Hauptwohnsitzes, insbesondere für den Wohnbedarf der ortsansässigen Personen,
5. an einer sparsamen sowie widmungsgemäßen Verwendung von Grund und Boden,
6. am Schutz vor Grundstückserwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken sowie
7. an der Beschränkung von Rechtserwerben an Grundstücken durch Ausländer, sofern sie nicht auf Grund gemeinschaftsrechtlicher Bestimmungen österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt sind,

zu wahren. (Anm: LGBI. Nr. 85/2002)

(2) Dem Geltungsbereich dieses Landesgesetzes unterliegen folgende zivilrechtliche Rechtserwerbe unter Lebenden an Grundstücken oder Grundstücksteilen (z. B. Wohnung):

1. die Übertragung des Eigentums;
2. die Einräumung des Fruchtnießungsrechts oder des Rechts des Gebrauchs einschließlich der Dienstbarkeit der Wohnung;
3. die Einräumung und die Übertragung des Baurechts;
4. die Bestandnahme (Miete, Pacht) oder jede sonstige Überlassung (Prekarium, Abbauvertrag) zur Nutzung, ausgenommen die Überlassung im Rahmen der Privatzimmervermietung;
5. die Einräumung von Pfandrechten – ausgenommen für Banken oder Versicherungen – zu Gunsten von Nutzungsberechtigten, ausgenommen das Pfandrecht ist unmittelbar Bestandteil eines genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäfts;

6. der Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung, eingetragenen Personengesellschaften, anderen rechtsfähigen Personengemeinschaften oder von Genossenschaftsanteilen, wenn Grundstücke im Eigentum dieser Gesellschaften, Personengemeinschaften oder Genossenschaften stehen oder sie einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an solchen Grundstücken haben.

(Anm: LGBI. Nr. 85/2002, 58/2018)

(3) Den Bestimmungen dieses Landesgesetzes unterliegen nicht Rechtserwerbe an Grundstücken, wenn

1. das Grundstück in das Eisenbahnbuch eingetragen ist,
2. der Rechtserwerb von der Vermessungsbehörde beurkundet den Voraussetzungen des § 13 oder der §§ 15 bis 22 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 190/2013, entspricht,
3. das Rechtsgeschäft in Vollziehung der Bodenreformvorschriften vor der Agrarbehörde abgeschlossen oder durch die Agrarbehörde als Maßnahme der Bodenreform festgestellt oder genehmigt wird und die Agrarbehörde bestätigt, dass das Rechtsgeschäft nicht den Zielsetzungen des Abs 1 widerspricht (Agrarbehörde ist die Landesregierung) oder
4. das Rechtsgeschäft im Zug einer agrarpolitischen Förderungsmaßnahme einer Gebietskörperschaft abgeschlossen wird und dies die Landesregierung bestätigt.

(Anm: LGBI. Nr. 85/2002, 59/2006, 58/2018)

(4) Andere landesgesetzliche Regelungen werden durch dieses Landesgesetz nicht berührt. Soweit durch Bestimmungen dieses Landesgesetzes der Zuständigkeitsbereich des Bundes berührt wird, kommt diesen Bestimmungen keine über die Zuständigkeit des Landes hinausgehende rechtliche Wirkung zu.

Übersicht

I.	Zielsetzung	
	A. Aufbau des § 1	1
	B. Intention des Gesetzgebers bei der Festlegung der Ziele	2–7
	C. Einfluss der normierten Ziele.....	8
II.	Der Geltungsbereich des Oö GVG 1994	
	A. Übertragung des Eigentums.....	13
	B. Einräumung des Fruchtnießungsrechts oder des Rechts des Gebrauchs einschließlich der Dienstbarkeit der Wohnung	14
	C. Einräumung und Übertragung des Baurechts.....	15
	D. Bestandnahme (Miete, Pacht) oder jede sonstige Überlassung (Prekarium, Abbauvertrag) zur Nutzung.....	16

E. Die Einräumung von Pfandrechten und der Erwerb von Gesellschaftsanteilen.....	17
F. Ausnahmen.....	18

I. Zielsetzung und Geltungsbereich des Gesetzes

A. Aufbau des § 1

Wie bereits der vom Gesetzgeber selbst gewählten Überschrift des § 1, nämlich „*Zielsetzung, Geltungsbereich*“, zu entnehmen ist, regelt § 1 insbesondere eben diese beiden äußerst zentralen Themenpunkte des Oö GVG. 1

Abs 1 umschreibt die öffentlichen Interessen „*unter Bedachtnahme auf die Grundsätze eines umfassenden Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes*“. Die Wahrung dieser sieben aufgezählten öffentlichen Interessen bilden das ausdrücklich normierte Ziel des Oö GVG. Auch wenn sich ein Anspruch des Einzelnen allein aus der Zielsetzung des § 1 Abs 1 kaum ableiten lassen wird, kommt diesem insbesondere im Zusammenhang mit der objektiv-teleologischen Interpretation der übrigen Normen große Bedeutung zu (siehe Punkt C.).

B. Intention des Gesetzgebers bei der Festlegung der Ziele

Im Bericht des Ausschusses für volkswirtschaftliche Angelegenheiten betreffend das Landesgesetz über den Verkehr mit Grundstücken vom 7.7.1994 zur Stammfassung des Oö GVG 1994 wird zu den in § 1 Abs 1 normierten Zielen folgendes ausgeführt:¹ 2

Abs 1 Z 1 bestimmt als wesentliches Ziel die Sicherung einer **geordneten Siedlungsentwicklung**. In diesem Zusammenhang ist auch auf das in Abs 1 Z 5 enthaltene „Ziel“, nämlich die **sparsame sowie widmungsgemäße Verwendung von Grund und Boden** sicherzustellen, hinzuweisen. Dieses Ziel, dem insbesondere durch Auflagen und Sicherheitsleistungen bei der Genehmigung eines Rechtserwerbes entsprochen werden soll, soll die raumordnungsrechtlichen Festlegungen verwirklichen helfen.

Die Schaffung und Erhaltung eines **leistungsfähigen Bauernstandes** (Abs 1 Z 2) entsprechend den strukturellen Gegebenheiten des Landes war bereits das Ziel für die Erlassung des O.ö. Grundverkehrsgesetzes 1975. Gerade im Zuge des Beitrittes Österreichs zu den Europäischen Gemeinschaften wird es im Landwirtschaftsbereich darauf ankommen, daß die für einen leistungsfähigen Bauernstand künftig notwendigen Voraussetzungen gewährleistet sind. Dazu zählt auch die Erhaltung von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundflächen, die Hintanhaltung von Zersiedelungen sowie die Schaffung und Erhaltung wirtschaftlich leistungsfähiger Bauernbetriebe.

Die **Sicherung der Bodenreserven für eine leistungs- und wettbewerbsfähige Wirtschaft** (Abs 1 Z. 3) stellt ebenfalls ein wesentliches Ziel dar, um vor allem eine dynamische Wirtschaftsentwicklung auch im ländlichen Raum zu unterstützen und im Einklang mit land- oder forstwirtschaftlichen Interessen insbesondere eine geordnete und zukunftsorientierte Wirtschaftstätigkeit zu gewährleisten.

1 AB 471 BlgOÖLT 24. GP 20 f.

Dadurch soll zudem eine überdurchschnittlich hohe Steigerung der Bodenpreise als Folge von hoher ausländischer Nachfrage verhindert werden.²

- 3 Ein weiteres Ziel ist es, die **Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedarfes insbesondere für die ortsansässige Personen zu sichern** (Abs 1 Z. 4); gerade die Personen, die sich entschließen, sich in einem bestimmten Gebiet dauernd niederzulassen, aber auch jene, deren Familien in diesem Gebiet bereits ansässig sind, sollen „Vorrang“ vor jenen Personen haben, die in einem bestimmten Gebiet „lediglich“ einen Freizeitwohnsitz für Ferien- und Urlaubszwecke errichten wollen. Es ist jedenfalls im öffentlichen Interesse gelegen, den ortsansässigen Personen und deren Nachkommen beschaffbaren Lebensraum für den Verbleib in diesem Gebiet zur Verfügung zu stellen; gleiches gilt auch für jene Personen, die in ein Gebiet ziehen, um sich dauernd niederzulassen, also einen Hauptwohnsitz begründen.
- 4 Durch dieses Landesgesetz **soll** auch der **Grundstückserwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken**, insbesondere zur Hortung, **unterbunden werden** (Abs 1 Z. 6). Damit soll dieses Landesgesetz auch verhindern helfen, daß Bauland inmitten von Ortschaften nur deswegen nicht verbaut werden kann, weil der Erwerber eines Grundstückes lediglich die Erzielung eines maximalen Gewinnes beabsichtigt. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, daß alleine durch diese Zielbestimmung die Tätigkeiten der Immobilienhändler nicht beeinträchtigt werden sollen; der Geschäftszweck der Immobilienhändler ist nämlich nicht auf die Hortung von Grundstücken, sondern primär auf die Vermittlung bzw. den Verkauf von Grundstücken gerichtet.

Die Regelungen des Baugrundverkehrs werden als Ergänzung zum Raumordnungsrecht gesehen, welches sich mehrfach als wirkungslos erwiesen hat.³

- 5 Die Zielbestimmung des Abs 1 Z. 6 gilt gleichermaßen auch für den Erwerb land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke, z.B. wenn im Einzelfall konkrete Anhaltspunkte darauf hinweisen, daß der Erwerb der Grundstücke bzw. eines Betriebes vorwiegend zum Zweck des gewinnbringenden Weiterverkaufs der Gesamtliegenschaft erfolgen soll (z.B. VfSlg. 6780/1972).
Das öffentliche Interesse an der **Beschränkung von Rechtserwerben an Grundstücken durch Ausländer** (Abs 1 Z. 7) liegt bereits dem O.Ö. Ausländergrunderwerbgesetz zugrunde. Obgleich ab dem Beitrittszeitpunkt bzw. mit dem Inkrafttreten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (bzw. nach Ablauf der Übergangszeit) eine Gleichstellung von Staatsangehörigen anderer EU- und EWR-Vertragsstaaten mit österreichischen Staatsbürgern eintreten wird, ist es nach wie vor erforderlich, Rechtsverwerbe an Grundstücken durch Ausländer besonderen verwaltungsbehördlichen Beschränkungen zu unterwerfen.
- 6 Die Ziffern 1 bis 7 des § 1 Abs 1 Oö GVG idF LGBI 2018/58 unterscheiden unterscheiden sich zur Stammfassung des Gesetzes nur in seiner Ziffer 7. Die übrigen Ziffern bzw Ziele (Z 1 bis 6) finden sich in identer Formulierung bereits in der Stammfassung von 1994 des Gesetzes wieder.⁴

2 Schneider, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht (1996) 1.

3 Schneider, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht (1996) 1.

4 Oö Grundverkehrsgesetz 1994 LGBI 1994/88.

Die Änderung der Ziffer 7 ist nicht etwa, wie man auf den ersten Blick glauben könnte, aufgrund einer notwendigen Anpassung aufgrund des EU-Beitritts Österreichs geschehen, sondern es handelt sich um eine reine „*legistische Anpassung und Klarstellung*“, da dem Gesetzgeber die notwendige Gleichstellung von österreichischen Staatsbürgern und Staatsangehörigen anderer EU- bzw EWR-Vertragsstaaten bereits bei Verfassung der Stammfassung bewusst war:⁵

6. Übergangsbestimmungen:

EWR-Abkommen:

Gemäß dem Anhang XII zum EWR-Abkommen kann Österreich bestehende innerstaatliche Rechtsvorschriften zur Regelung von Eigentum von Ausländern und/oder Eigentum von Gebietsfremden im Bereich der Immobilien (Immobilieninvestitionen) bis 1.1.1996 aufrecht erhalten. Diese unter dem Titel „freier Kapitalverkehr“ normierte Übergangsregelung wird dahingehend ausgelegt, daß sämtliche geltenden Grundverkehrsbestimmungen bis 1.1.1996 aufrecht erhalten werden können, das heißt, daß die für Ausländer geltenden grundverkehrsrechtlichen Regelungen auch für EWR-Staatsbürger weiterhin in Geltung bleiben können.

Nach Ablauf der „Übergangsfrist“ (ab 1. Jänner 1996) sind nach dem EWR-Abkommen diskriminierte Beschränkungen des Grundverkehrs jedoch nur mehr für „Zweitwohnsitze“ möglich. Die für den EWR geltende Kapitalverkehrsrichtlinie (88/361/EWG) erwähnt nämlich im Art. 6 Abs 4 als ausdrückliche Ausnahme vom Prinzip der völligen Liberalisierung des Kapitalverkehrs, daß „bestehende einzelstaatliche Rechtsvorschriften zur Regelung des Erwerbs von Freizeitwohnsitzen aufrecht erhalten werden dürfen, bis der Rat weitere Vorschriften erläßt“. Da seit dem Vertrag von Maastricht keine entsprechende Zuständigkeit des Rates mehr besteht, ist Art. 6 Abs 4 in Zukunft nicht mehr abänderbar. Die EWR-Übergangsfrist bedeutet für Österreich, daß ab 1. Jänner 1996 bestehende Vorschriften (auch diskriminierende) über Zweitwohnsitze für EWR-Bürger, die nicht EU-Bürger sind, aufrecht erhalten werden können.

EU-Beitrittsvertrag:

Grundsätzlich stellt die fünfte gemeinsame Erklärung zu Zweitwohnungen in der Schlußakte fest, daß das Gemeinschaftsrecht die Mitgliedsstaaten nicht daran hindert, alle jene Maßnahmen betreffend Zweitwohnungen zu ergreifen, die aus Gründen der Raumordnung, der Bodennutzung und dem Umweltschutzes erforderlich sind. Diese Maßnahmen dürfen weder direkt noch indirekt diskriminierend sein und müssen in einem angemessenen Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen. Maßnahmen, die diese Anforderungen erfüllen, können auf nationaler, regionaler oder örtlicher Ebene, d.h. in Österreich auf Bundes-, Landes- und Gemeindeebene erfolgen.

Gemäß Art. 70 der Beitrittsakte können jedoch abweichend von den Verpflichtungen im Rahmen der die Europäische Union begründenden Verträge die bestehenden, diskriminierenden Rechtsvorschriften betreffend Zweitwohnungen während eines Zeitraums von fünf Jahren ab Beitritt beibehalten werden.

Der Geltungsbereich wird in Abs 2 ausdrücklich auf „*zivilrechtliche Rechtserwerbe unter Lebenden an Grünstücken oder Grundstücksteilen (z.B. Wohnung)*“, wobei diese generellere Abgrenzung noch durch einen spezifischeren Katalog an Rechtsgeschäften eingeschränkt wird (siehe auch Punkt II.).

5 AB 471 BlgOÖLT 24. GP 18 f.

Liegt jedoch bereits ein **Verdacht einer möglichen Unwirksamkeit** hinsichtlich eines zur Anmeldung vorgelegten Rechtsakts vor, etwa durch Umgehung, so ist der Firmenbuchrichter zur Prüfung dieses Rechtsakts verpflichtet.¹⁴⁴

Erwerb durch Nicht-Selbstbewirtschafter

§ 5. (1) Rechtserwerbe nach § 4 Abs. 1 an Flächen mit einem Gesamtausmaß von mehr als 5.000 m² durch einen Rechtserwerber (eine Rechtserwerberin), der (die) nicht glaubhaft macht, dass er (sie) diese selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird, sind vom (von der) Vorsitzenden der Behörde unverzüglich dem Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds für Oberösterreich und der örtlich zuständigen Bezirksbauernkammer mitzuteilen sowie durch Anschlag an der Amtstafel bei der Geschäftsstelle und Veröffentlichung im Internet bekannt zu machen. In der Mitteilung bzw. Bekanntmachung sind der Name des Eigentümers (der Eigentümerin) sowie die Grundstücksdaten (Fläche, Grundstücksnummer(n), Katastralgemeinde(n)) anzuführen; auf die Möglichkeit ein verbindliches Kaufanbot gemäß Abs. 3 zu legen, ist hinzuweisen. Die Bekanntmachungsfrist beträgt einen Monat.

(Anm: LGBL. Nr. 58/2018)

(2) Der (Die) Vorsitzende kann von einer Bekanntmachung gemäß Abs. 1 absehen, wenn anzunehmen ist, dass

- der Rechtserwerb bereits aus Gründen des § 4 Abs. 6 zu versagen oder
- der Rechtserwerb nach § 4 Abs. 5 zu genehmigen

ist. Gelangt die Behörde in der Folge im Genehmigungsverfahren zu einem anderen Ergebnis, ist die Bekanntmachung unverzüglich nachzuholen.

(3) Soweit ein Rechtserwerb (Abs. 1) nicht im Sinn des Abs. 2 erster Satz zu entscheiden ist, ist dieser zu untersagen, wenn

1. eine Person, die die ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung der Flächen glaubhaft macht, diese Flächen für die Aufstockung ihres land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs benötigt und auch den Nachweis erbringt, zum Rechtserwerb in der Lage zu sein, oder
2. der Landwirtschaftliche Siedlungsfonds für Oberösterreich in Erfüllung seiner Aufgaben nach § 16 Abs. 1 lit. a Oö. LSG 1970

innerhalb der Bekanntmachungsfrist der Behörde ein Kaufanbot für alle in der Bekanntmachung angeführten Flächen zu einem mindestens ortsüblichen Preis vorlegt. Verspätete Anbote sind nicht zu berücksichtigen.

(4) Ein Kaufanbot gemäß Abs. 3 muss mindestens bis einen Monat nach Rechtskraft der Entscheidung der Behörde über den ursprünglichen Rechtserwerb verbindlich sein.

144 OGH 19.5.1994, 6 Ob 7/94.

(5) Abs. 1 bis 4 gelten nicht für Rechtserwerbe

1. durch nahe Angehörige (§ 2 Abs. 7) oder
2. an landwirtschaftlichen Grundstücken, deren Selbstbewirtschaftung durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer voraussichtlich für die Dauer von mindestens zehn Jahren auf Grund unauflösbarer Rechte Dritter nicht möglich ist, oder
3. auf Grund einer Zwangsversteigerung.

(Anm: LGBL. Nr. 59/2006, 58/2018)

Übersicht

I. Historische Entwicklung – Intention des Gesetzgebers	1–6
II. Aktuelle Rechtslage	7–16

I. Historische Entwicklung – Intention des Gesetzgebers

- 1 In der Stammfassung des Oö GVG 1994 beinhaltete § 5 Maßnahmen im Falle der Unabwendbarkeit der Übertragung, welche wie folgt lauteten:

§ 5 Maßnahmen bei Unabwendbarkeit der Übertragung

(1) Rechtsgeschäfte sind ungeachtet des § 4 Abs. 2 bis Abs. 6 zu genehmigen, wenn sie wegen der persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse des Rechtsvorgängers zur Vermeidung des Verfalls des Betriebes unabwendbar sind. Erforderlichenfalls ist durch die Vorschreibung von Auflagen (§ 12) sicherzustellen, daß die nach § 1 Abs. 1 dieses Landesgesetzes geschützten Interessen bestmöglich gewahrt werden. Die Behörde hat vor Erlassung des Bescheides die Bezirksbauernkammer, in deren Wirkungsbereich das Grundstück liegt, zu benachrichtigen; diese kann innerhalb einer Frist von vier Wochen geeignete Personen als Interessenten für das Rechtsgeschäft namhaft machen. Gleichzeitig mit der Benachrichtigung kann die Behörde in der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, sowie jedenfalls in den angrenzenden Gemeinden, die Aufforderung zur Vorlage eines Anbots kundmachen.

(2) Wird der Behörde innerhalb der im Abs. 1 genannten Frist kein geeigneter Interessent namhaft gemacht bzw. bekannt, so hat die Behörde darüber hinaus auf ihre Kosten die Aufforderung zur Vorlage eines Anbots innerhalb von vier Wochen in geeigneter Form kundzumachen.

(3) In der Benachrichtigung nach Abs. 1 sind das Grundstück sowie die wesentlichen Inhalte des Vertrags anzuführen und ein Grundbuchsauzug anzuschließen. In der Kundmachung nach Abs. 1 oder Abs. 2 sind das Grundstück sowie dessen Lage, Größe und Nutzungsart zu bezeichnen. Die Vertragsparteien sind von der Benachrichtigung gemäß Abs. 1 sowie von der Kundmachung gemäß Abs. 1 oder Abs. 2 in Kenntnis zu setzen.

(4) Werden innerhalb der gesetzten Fristen mögliche Erwerber namhaft gemacht bzw. bekannt, die im Sinn des § 4 besser geeignet sind und vor der Behörde erklären, zu den gleichen Bedingungen das Rechtsgeschäft durchführen zu wollen, so hat die Behörde

das Rechtsgeschäft durch den ursprünglichen Erwerber nicht zuzulassen. II. ABSCHNITT Rechtserwerb an Baugrundstücken.¹

Der Ausschussbericht zur Stammfassung des Oö GVG 1994 hielt zu § 5 Folgen- 2 des fest:

§ 5 enthält im Wesentlichen das in den §§ 8 bis 13 Oö. Grundverkehrsgesetz 1975 enthaltene Regelungsregime, wonach der Rechtserwerber an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken auch durch Personen möglich ist, die die persönlichen Voraussetzungen nach § 4 Abs. 2 bis 4 nicht erfüllen bzw. der Rechtserwerb nicht in einem dem § 4 Abs. 5 entsprechenden öffentlichen Interesse gelegen ist. Ein solcher Rechtserwerb soll jedoch nur dann möglich sein, wenn er **unbedingt zur Vermeidung des Verfalls des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs** notwendig ist und kein geeigneter Rechtserwerber erklärt, das Rechtsgeschäft zu den gleichen Bedingungen durchführen zu wollen. Der Rechtserwerb des „ungeeigneten“ Rechtserwerbers ist daher nur möglich, wenn kein „besser geeigneter“ Rechtserwerber das land- oder forstwirtschaftliche Grundstück übernehmen will.

Von Abs. 1 sind sowohl die Fälle des Teilerwerbs von Grundstücken aus der Gesamtliegenschaft als auch die gesamte Verpachtung oder der Gesamtverkauf eines Betriebes erfasst. Eine Verpflichtung des Rechtsvorgängers zur **Weiterbewirtschaftung** des (Rest-)Betriebes ist jedoch nicht zwingend enthalten, da dies vor allem seine persönlichen Umstände (zB Krankheitsfall) nicht zulassen können.

Im Gegensatz zu den Bestimmungen im Oö. Grundverkehrsgesetz 1975 wurde das Verfahren betreffend den „Eintritt“ eines geeigneten Bewerbers in den Rechtserwerb wesentlich vereinfacht; künftig soll die Bezirksbauernkammer vor Erlassung eines Bescheides nach Abs. 1 zu Namhaftmachung eines „geeigneten“ Rechtserwerbers benachrichtigt werden (Abs. 1). Gibt der von der Bezirksbauernkammer namhaft gemachte „geeignete“ Rechtserwerber eine verbindliche Erklärung in dem Sinn ab, daß er in den beabsichtigten Rechtserwerber eintreten will, so hat die Behörde die Genehmigung des Rechtserwerbes mit dem „ursprünglichen“ Rechtserwerber zu versagen. Neben der Verpflichtung zur Benachrichtigung der Bezirksbauernkammer ist es der Behörde gleichzeitig möglich, durch öffentliche Kundmachung (zB an der Amtstafel) in der Gemeinde, in der das Grundstück liegt und jedenfalls in den angrenzenden Gemeinden weitere Interessenten zur Anbotslegung aufzufordern, um im Bedarfsfall bereits in diesem „ersten Verfahrensschritt“ eine größere Anzahl von „geeigneten“ Bewerbern eruieren zu können.

Wird innerhalb der vierwöchigen Frist kein geeigneter Interessent namhaft gemacht bzw. bekannt, hat die Behörde im Ediktsverfahren weitere Interessenten durch geeignete Kundmachung (zB Bezirks- oder landesweit) zur Anbotslegung aufzufordern. Die Behörde hat schließlich von den namhaft gemachten bzw. bekanntgewordene Interessenten das Anbot des im Sinn des § 4 Abs. 2 bis 4 „am besten geeigneten“ Erwerbers zu genehmigen.²

Mit der Änderung des § 4 Abs 2 und der damit einhergehenden ausdrücklichen 3 Normierung der **Möglichkeit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung durch Dritte** durch das LGBI 2006/59 ging gleichzeitig eine wesentliche Veränderung des § 5 einher. § 5 regelt nun nicht mehr die Maßnahmen bei Unabwendbarkeit der Übertragung, sondern legt den **Erwerb durch Nicht-Selbstbewirtschafter** fest.

1 Oö Grundverkehrsgesetz 1994 LGBI 1994/88.

2 AB 471 BlgOÖLT 24. GP 29 f.