44. Beilage im Jahre 1993
zu den Sitzungsberichten des XXV. Vorarlberger Landtages

Regierungsvorlage **Beilage 44**

Gesetz

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

Der Vorarlberger Landtag hat beschlossen:

1. Abschnitt
Allgemeine Bestimmungen

§ 1
Anwendungsbereich, Ziel

(1) Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegt der Verkehr mit

a) land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken,
b) Baugrundstücken,
c) Grundstücken, sofern an diesen Ausländer Rechte erwerben.

(2) Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegen nicht Grundstücke, die in das Eisenbahnbuch eingetragen sind.

(3) Ziel des Gesetzes ist es,

a) land- und forstwirtschaftliche Grundstücke bäuerlichen Familienbetrieben im Interesse einer Verbesserung ihrer strukturellen Verhältnisse entsprechend den natürlichen Gegebenheiten des Landes zu erhalten,
b) im Hinblick auf die Bodenknappheit dem Bedarf nach Baugrundstücken für Wohn- und Betriebszwecke vor anderen Nutzungen, insbesondere jener zu Ferienzwecken, Vorrang zu geben,
c) eine möglichst breite, sozial erträgliche und der Größe des Landes entsprechende Streuung des Grundeigentums zu erhalten und
d) den Grunderwerb durch Ausländer, die nicht durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum Inländern gleichgestellt sind, Beschränkungen zu unterwerfen.

§ 2
Begriffsbestimmungen

(1) Ob ein Grundstück ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück ist, ist nicht nach der aus dem Grundsteuer- oder Grenzkataster ersichtlichen Benützungsart, sondern nach seiner Beschaffenheit und der Art seiner tatsächlichen Verwendung zu beurteilen. Als landwirtschaftliche Grundstücke gelten jedenfalls Grundstücke, die als Landwirtschaftsgebiet gewidmet sind. Keine land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind Baugrundstücke.

(2) Baugrundstücke sind Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als Bauflächen oder Vorbehaltsflächen gewidmet sind.

(3) Baugrundstücke gelten als bebaut, wenn sie Grundstücke im Sinne des Liegenschaftsteilungsgesetzes sind und auf ihnen Wohn- oder Betriebsgebäude errichtet sind. Bei einer Bauparzelle gehören zum bebauten Baugrundstück auch der anschließende Garten und Hofraum, wenn diese ein eigenes Grundstück im Sinne des Liegenschaftsteilungsgesetzes bilden.

(4) Als Ausländer gelten

a) natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen,
b) juristische Personen, Personengesellschaften des Handelsrechts und eingetragene Erwerbsgesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben,
c) juristische Personen, Personengesellschaften des Handelsrechts und eingetragene Erwerbsgesellschaften mit dem Sitz im Inland, an denen ausschließlich oder überwiegend Ausländer gemäß lit. a oder b beteiligt sind oder deren geschäftsführenden Organen mindestens zur Hälfte Ausländer angehören,
d) Stiftungen und Fonds, die ihren Sitz im Inland haben und deren Vermögen oder Erträgnisse nach dem Stiftungs- und Fondszweck ausschließlich oder überwiegend Ausländern gemäß lit. a bis c zukommen oder deren Verwaltung ausschließlich oder überwiegend Ausländern obliegt.

(5) Als ständiger Wohnsitz im Sinne dieses Gesetzes gilt ein Wohnsitz, der der Deckung des ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen (Mittelpunkt der Lebensinteressen) verbundenen Wohnbedarfs dient.

(6) Als Erwerb zu Ferienzwecken gilt der Erwerb zum Zwecke der Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen (§ 14 Abs. 13 des Raumplanungsgesetzes) sowie zur Überlassung an Dritte zu diesen Zwekken.

§ 3
Gleichbehandlung mit Inländern

(1) Soweit sich dies aus dem Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) ergibt, gelten die Regelungen über den Grunderwerb durch Ausländer nicht für

a) Personen in Ausübung der Freizügigkeit der Arbeitnehmer gemäß Art. 28 EWR-Abkommen,
b) Personen und Gesellschaften in Ausübung der Niederlassungsfreiheit gemäß Art. 31 und 34 EWR-Abkommen,

c) Personen und Gesellschaften in Ausübung des freien Dienstleistungsverkehrs gemäß Art. 36 EWR-Abkommen,
d) Personen in Ausübung des Aufenthaltsrechtes gemäß Anhang VIII Z. 6 und 7 EWR-Abkommen,
e) Personen und Gesellschaften zum Zwecke von Direktinvestitionen, Immobilieninvestitionen oder sonstigen Geschäften des Kapitalverkehrs gemäß Art. 40 EWR-Abkommen.

(2) Beim Erwerb von Grundstücken zu Ferienzwecken gelten die Regelungen über den Grunderwerb durch Ausländer nicht für natürliche Personen, die ihren Wohnsitz in Ausübung der Freizügigkeit der Arbeitnehmer oder der Niederlassungsfreiheit (Abs. 1 lit. a und b) im Inland haben.

(3) Der Nachweis, daß er Inländer ist oder die Ausnahme von den Regelungen über den Grundverkehr durch Ausländer vorliegt, obliegt dem Rechtserwerber.

2. Abschnitt
Verwaltungsrechtliche Beschränkung des Verkehrs mit Grundstücken

1. Unterabschnitt
Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

§ 4
Genehmigungspflicht

(1) Der Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken bedarf der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn er eines der nachstehenden Rechte zum Gegenstand hat:
a) das Eigentum,
b) das Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes sowie andere Rechte, welche die Errichtung baulicher Anlagen auf fremdem Grund gestatten,
c) das Gebrauchsrecht oder das Fruchtnießungsrecht,
d) das Pachtrecht an landwirtschaftlichen Betrieben,
e) sonstige Rechte zur Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen zu Ferienzwecken.

(2) Für Gebiete, in welchen große Nachfrage nach Pachtgrundstücken besteht, kann zur Sicherung der Bedürfnisse der bäuerlichen Betriebe durch Verordnung bestimmt werden, daß die Pachtung landwirtschaftlicher Grundstücke der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf.

§ 5
Voraussetzungen für die Genehmigung

(1) Der Rechtserwerb darf nur genehmigt werden,
a) — im Falle landwirtschaftlicher Grundstücke — wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hat oder, soweit ein solches nicht in Frage kommt, er der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht,
b) — im Falle forstwirtschaftlicher Grundstücke — wenn er dem Interesse der Forstwirtschaft im besondern und dem allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse nicht widerspricht,
c) wenn er zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben, zum Zwecke des Wohnbaus sowie für industrielle oder gewerbliche Anlagen erfolgt und nicht das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung des Grundstücks das Interesse an der neuen Verwendung überwiegt.

(2) Die Voraussetzungen des Abs. 1 sind insbesondere dann nicht erfüllt, wenn
a) das Grundstück ohne wichtigen Grund der landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen würde,
b) die Gegenleistung den ortsüblichen Preis des Grundstücks erheblich übersteigt,
c) anzunehmen ist, daß das Grundstück nur zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz oder von Jagdgebieten erworben wird,
d) anzunehmen ist, daß die Selbstbewirtschaftung längerfristig nicht gesichert ist oder die zur Selbstbewirtschaftung erforderlichen fachlichen Kenntnisse nicht vorliegen,
e) die im Zuge eines Agrarverfahrens erzielte günstige Bodenbesitzgestaltung ohne zwingenden Grund wieder gestört würde,
f) anzunehmen ist, daß zur Umgehung dieses Gesetzes Rechtsgeschäfte nur abgeschlossen oder Veränderungen am Grundstück nur vorgenommen wurden, um eine Genehmigung zu erwirken.

(3) Der Rechtserwerb gemäß § 4 Abs. 1 lit. e darf nur genehmigt werden, wenn die Voraussetzungen des § 8 Abs. 4 lit. a und b erfüllt sind.

2. Unterabschnitt
Verkehr mit Baugrundstücken

§ 6
Gegenstand

(1) Gegenstand des Verkehrs mit Baugrundstükken sind der Erwerb
a) des Eigentums an Grundstücken oder an Bauwerken im Sinne des § 435 ABGB,
b) des Baurechtes im Sinne des Baurechtsgesetzes sowie anderer Rechte, welche die Errichtung baulicher Anlagen auf fremdem Grund gestatten,
c) des Gebrauchsrechtes, Fruchtnießungsrechtes, Wohnungsrechtes und Bestandrechtes an Grundstücken sowie sonstiger Nutzungsrechte an Wohn- und Geschäftsräumen, insbesondere auch Beteiligungen an Gesellschaften, wenn damit Rechte zur Nutzung von Wohnräumen verbunden sind.

(2) Die Bestimmungen über den Verkehr mit Baugrundstücken sind nicht anzuwenden, wenn der Rechtserwerb den Bestimmungen über den Grunderwerb durch Ausländer (§§ 9 und 10 Abs. 1) unterliegt.

§ 7
Genehmigungsfreier Erwerb, Erklärung

(1) Rechtserwerbe gemäß § 6 Abs. 1 lit. a und b an bebauten Baugrundstücken, ausgenommen zu Ferienzwecken, bedürfen keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn der Rechtserwerber der Grundverkehrs-Landeskommission oder der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, schriftlich eine Erklärung gemäß Abs. 2 abgibt.

(2) Der Erwerber hat zu erklären, daß

a) das Grundstück bebaut ist,

b) der Erwerb nicht zu Ferienzwecken erfolgt und

c) er österreichischer Staatsbürger ist oder eine der Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 erfüllt.

(3) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die Abgabe der Erklärung erlassen.

(4) Der Bürgermeister oder der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission hat dem Erwerber die Abgabe der Erklärung gemäß Abs. 2 durch Vermerk auf der Erklärung zu bestätigen.

(5) Die Gemeinde hat eine Abschrift der gemäß Abs. 4 bestätigten Erklärung unverzüglich an die Grundverkehrs-Landeskommission zu übersenden.

(6) Der Erwerb von Rechten im Sinne des § 6 Abs. 1 lit. c an Baugrundstücken, sofern er nicht zu Ferienzwecken erfolgt, bedarf keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung.

§ 8
Genehmigungspflicht

(1) Ist der Rechtserwerb nicht gemäß § 7 genehmigungsfrei, so bedürfen Rechtserwerbe an Baugrundstücken der Genehmigung nach den Abs. 2 bis 4.

(2) Rechtserwerbe an bebauten Baugrundstücken, ausgenommen zu Ferienzwecken, sind zu genehmigen, wenn der Erwerber glaubhaft macht, daß der Erwerb nicht zu Ferienzwecken erfolgt.

(3) Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstükken, ausgenommen zu Ferienzwecken, sind zu genehmigen, wenn

a) sie zum Zwecke des Wohnbaus, für industrielle und gewerbliche Anlagen sowie zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben benötigt werden und

b) die in Abs. 2 angeführte Voraussetzung erfüllt ist. Die Voraussetzungen der lit. a sind auch als erfüllt anzusehen, wenn der Rechtserwerb zur Vorsorge für die Erweiterung eines bestehendes Betriebes dient.

(4) Rechtserwerbe an Baugrundstücken zu Ferienzwecken sind nur zu genehmigen, wenn

a) der Rechtserwerber seit mindestens fünf Jahren in Österreich seinen ständigen Wohnsitz hat oder früher seinen ständigen Wohnsitz in Österreich von insgesamt fünf Jahren gehabt hat,

b) die Nutzung als Ferienwohnung nach raumplanungsrechtlichen Bestimmungen zulässig ist und

c) — bei unbebauten Grundstücken — auf diesen gemäß § 14 Abs. 12 des Raumplanungsgesetzes Ferienwohnungen bzw. Ferienwohnhäuser errichtet werden dürfen.

(5) Sind nach raumplanungsrechtlichen Bestimmungen auch andere Nutzungen als zu Ferienzwecken zulässig, so gelten im Falle des Erwerbs zu anderen als zu Ferienzwecken die Bestimmungen des § 7 sowie der Abs. 1 bis 3.

3. Unterabschnitt
Grunderwerb durch Ausländer

§ 9
Genehmigungspflicht

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

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

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

c) das Gebrauchsrecht, Fruchtnießungsrecht, Wohnungsrecht und Bestandrecht an Grundstücken, ausgenommen das Bestandrecht an Räumlichkeiten, die ständig zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfs des Rechtserwerbers und seiner Familienangehörigen dienen,

d) sonstige Rechte, die die Nutzung von Wohn- und Geschäftsräumen zum Gegenstand haben, ausgenommen an Räumlichkeiten, die ständig zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfs des Rechtserwerbers und seiner Familienangehörigen dienen,

e) Beteiligungen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Personengesellschaften des Handelsrechts und eingetragenen Erwerbsgesellschaften, sofern dies dazu führt, daß an der Gesellschaft überwiegend Ausländer beteiligt sind; dies gilt nur für Gesellschaften mit Grundvermögen in Vorarlberg, dessen überwiegender Teil, gemessen am Einheitswert, vor weniger als fünf Jahren erworben wurde,

f) das Pfandrecht an Grundstücken oder Bauwerken im Sinne des § 435 ABGB, sofern Gläubiger nicht ein Kreditinstitut oder ein Versicherungsunternehmen ist oder nicht nur die Vormerkung der Erwirkung des Pfandrechtes stattfindet.

(2) Die Notare sind verpflichtet, Notariatsakte betreffend die Übertragung von Geschäftsanteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung und einge-

tragenen Erwerbsgesellschaften an Ausländer oder die Erhöhung solcher Geschäftsanteile unverzüglich der Grundverkehrs-Landeskommission zur Kenntnis zu bringen. Die Gesellschafter einer Personengesellschaft des Handelsrechtes oder einer eingetragenen Erwerbsgesellschaft dürfen den Eintritt oder die Erhöhung des Anteiles eines ausländischen Gesellschafters nur aufgrund einer Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde, daß die Genehmigung rechtswirksam erteilt oder die Genehmigung nicht erforderlich ist, zur Eintragung in das Firmenbuch anmelden. Diese Verpflichtungen gelten nicht, wenn mit Sicherheit feststeht, daß für den Rechtserwerb keine Genehmigung erforderlich ist. Auf Verlangen der Grundverkehrsbehörde hat die Gesellschaft die Beteiligungsverhältnisse offenzulegen.

§ 10
Voraussetzungen

(1) Der Rechtserwerb darf nur genehmigt werden, wenn

a) die Voraussetzungen der §§ 5 oder 8 erfüllt sind,
b) staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden und
c) ein kulturelles, volkswirtschaftliches oder soziales Interesse am Rechtserwerb durch den Ausländer besteht.

(2) Der Abs. 1 ist nicht anzuwenden, soweit staatsvertragliche Verpflichtungen entgegenstehen.

4. Unterabschnitt
Gemeinsame Bestimmungen

§ 11
Ausnahmen

Der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfen nicht Rechtserwerbe

a) zwischen Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie sowie Geschwistern und deren Ehegatten,
b) zwischen Ehegatten oder im Fall rechtskräftiger Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung einer Ehe zwischen den früheren Ehegatten im Rahmen der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse,
c) von Todes wegen,
d) im Rahmen der gastgewerblichen Beherbergung oder der Privatzimmervermietung,
e) durch Bestandvertrag zur Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen zu Ferienzwecken, sofern die Erklärung nach § 7 Abs. 2 oder die Genehmigung nach § 8 Abs. 2 oder 3 nicht entgegensteht, die Nutzung als Ferienwohnung zulässig ist und die vereinbarte oder tatsächliche Nutzungsdauer drei Jahre nicht übersteigt,
f) für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung und Leitung von Energie zum Zweck der öffentlichen Energieversorgung und von öffentlichen Entsorgungsanlagen,
g) für die Errichtung von öffentlichen Straßen sowie von Haupt- und Nebenbahnen,
h) für Maßnahmen der Bodenreform und zur Umlegung oder Grenzänderung von Grundstücken nach dem Raumplanungsgesetz,
i) für bergbauliche Zwecke oder zur Durchführung bergbaubedingter Sicherheitsmaßnahmen,
j) gemäß den §§ 13 und 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes.

§ 12
Sicherstellung des Erwerbszweckes, Auskunftspflicht

(1) Der Rechtserwerber darf das Grundstück nicht entgegen den Angaben der Erklärung (§ 7) benützen. Im Falle der Genehmigung hat er es entsprechend den gemäß Abs. 2 angeführten Auflagen zu verwenden. Zu anderen als zu Ferienzwecken erworbene Grundstücke dürfen nur mit Genehmigung nach den §§ 5 Abs. 3 oder 8 Abs. 4 als Ferienwohnung benützt werden. Der Antrag auf Genehmigung ist vor der Änderung der Verwendung einzubringen.

(2) Zur Sicherstellung des Erwerbszweckes oder der Bestimmungen dieses Gesetzes können die Angaben des Antragstellers (§ 17) in der Genehmigung als Auflagen vorgeschrieben werden.

(3) Im Falle des genehmigungsfreien Erwerbs gemäß § 11 lit. a und b gehen die aus der Erklärung oder dem Genehmigungsbescheid erwachsenen Pflichten des Rechtsvorgängers auf die Rechtsnachfolger über.

(4) Stellt die Behörde rechtskräftig fest, daß die im Genehmigungsbescheid angeführten Auflagen nicht erfüllt sind oder wurde der Rechtserwerber wegen Nichterfüllung der Auflagen rechtskräftig gemäß § 30 Abs. 1 lit. a bestraft, so hat der Erwerber das Grundstück zu veräußern. Wird das Grundstück nicht innerhalb eines Jahres veräußert, ist das Grundstück auf Antrag der Behörde in sinngemäßer Anwendung des § 352 der Exekutionsordnung zu versteigern. Der § 24 ist anzuwenden.

(5) Zur Feststellung, ob die Auflagen erfüllt wurden oder ob von der Erklärung nicht abgewichen wurde, hat der Rechtserwerber auf Verlangen Auskunft zu geben.

3. Abschnitt
Behörden und Verfahren

§ 13
Behörden

(1) Behörden im Sinne dieses Gesetzes sind, soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt ist, die in den Abs. 2 bis 4 angeführten Behörden.

(2) Von den Fällen des Abs. 3 und 4 abgesehen ist in erster Instanz die Grundverkehrs-Landeskommission und in zweiter Instanz der Unabhängige Verwaltungssenat zuständig.

(3) Die Grundverkehrs-Ortskommission ist in erster Instanz, der Unabhängige Verwaltungssenat in zweiter Instanz zuständig bei Rechtserwerben an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, wenn der Erwerber in der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, oder in einer angrenzenden Gemeinde selbst eine Landwirtschaft betreibt. Dies gilt nicht, wenn der Rechtserwerber Eigentümer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke — Alpen- und Vorsäße (Maisäße) nicht mit eingerechnet — im Ausmaß von mehr als 20 ha ist oder durch den Rechtserwerb wird. Dies gilt weiters nicht, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist und im Verfahren gemäß den §§ 27 und 28.

(4) Die Feststellung gemäß § 18 ist in erster Instanz dem Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission vorbehalten.

(5) Die Erlassung von Verordnungen aufgrund dieses Gesetzes obliegt der Landesregierung.

§ 14
Grundverkehrs-Ortskommission

(1) Für jede Gemeinde besteht eine Grundverkehrs-Ortskommission.

(2) Die Grundverkehrs-Ortskommission besteht aus dem Bürgermeister als Vorsitzendem und drei Beisitzern. Diese sind vom Bürgermeister auf Vorschlag der Gemeindevertretung auf die jeweilige Funktionsdauer der Gemeindevertretung zu bestellen und auf ihre Amtspflichten anzugeloben. Sie bleiben bis zum Gelöbnis der Beisitzer der neuen Funktionsperiode im Amt. Scheidet ein Beisitzer vorzeitig aus, so ist für den Rest der Amtsdauer ein neuer Beisitzer zu bestellen. Die Beisitzer müssen in die Gemeindevertretung wählbar sein. Zwei Mitglieder der Grundverkehrs-Ortskommission müssen dem bäuerlichen Berufsstand angehören. Der Legalisator der Gemeinde kann nicht Mitglied der Grundverkehrs-Ortskommission sein. Für jeden Beisitzer ist ein Vertreter zu bestellen, für den die gleichen Bestimmungen gelten wie für den Beisitzer, den er zu vertreten hat.

(3) Die Mitglieder der Grundverkehrs-Ortskommission sind zu unparteiischer und gewissenhafter Amtsführung und zur Wahrung der Amtsverschwiegenheit verpflichtet. Sie haben Anspruch auf Ersatz der notwendigen Fahrtauslagen und auf eine Entschädigung für Zeitversäumnis. Die Höhe der Entschädigung ist durch Verordnung festzusetzen.

(4) Die Kanzleigeschäfte der Grundverkehrs-Ortskommission sind von der Gemeinde zu führen. Der Aufwand für die Grundverkehrs-Ortskommission ist von der Gemeinde zu tragen.

(5) Die Grundverkehrs-Ortskommission ist beschlußfähig bei Anwesenheit des Vorsitzenden und der drei Beisitzer. Sie beschließt in nichtöffentlicher Sitzung. Für einen Beschluß ist die Stimmenmehrheit erforderlich. Kein Mitglied darf sich der Stimme enthalten. Die Bescheide der Grundverkehrs-Ortskommission sind schriftlich zu erlassen. Sie haben die Namen der Mitglieder zu enthalten, welche an der Abstimmung teilgenommen haben und sind vom Vorsitzenden zu fertigen.

(6) Die Grundverkehrs-Ortskommission hat zu jedem Antrag auf Genehmigung eines Grundverkehrs gemäß § 4, über welchen sie nicht selbst zu entscheiden hat, und § 8 eine Äußerung abzugeben.

§ 15
Grundverkehrs-Landeskommission

(1) Die Grundverkehrs-Landeskommission besteht in Angelegenheiten des Verkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken aus einem Vorsitzenden und sechs Beisitzern. Vorsitzender ist der Amtsvorstand der Agrarbezirksbehörde. Die Beisitzer sind von der Landesregierung auf eine Amtsdauer von fünf Jahren zu bestellen, je einer nach Anhören der Kammer der gewerblichen Wirtschaft, der Kammer für Arbeiter und Angestellte, des Vorarlberger Gemeindeverbandes sowie drei nach Anhören der Landwirtschaftskammer. Scheidet ein Beisitzer vorzeitig aus, so ist für den Rest der Amtsdauer ein neuer Beisitzer zu bestellen. Die Beisitzer müssen in den Landtag wählbar sein. Für jeden Beisitzer ist ein Vertreter zu bestellen, für den die gleichen Bestimmungen gelten wie für den Beisitzer, den er zu vertreten hat. Als Vertreter des Vorsitzenden hat die Landesregierung einen Landesbeamten des rechtskundigen Dienstes zu bestellen.

(2) Die Grundverkehrs-Landeskommission besteht in Angelegenheiten des Verkehrs mit Baugrundstücken und des Grunderwerbs durch Ausländer, sofern es sich nicht um land- und forstwirtschaftliche Grundstücke handelt, aus einem Vorsitzenden und vier Beisitzern. Der Vorsitzende und die Beisitzer sind von der Landesregierung auf eine Amtsdauer von fünf Jahren zu bestellen. Für die Mitglieder gelten der vierte bis sechste Satz des Abs. 1 sinngemäß.

(3) Die Mitglieder der Grundverkehrs-Landeskommission sind zu unparteiischer und gewissenhafter Amtsführung und zur Einhaltung der Amtsverschwiegenheit verpflichtet. Die Beisitzer sind vom Landeshauptmann auf ihre Amtspflichten anzugeloben. Soweit sie nicht Landesbedienstete sind, gebührt ihnen der Ersatz der notwendigen Fahrtauslagen und eine Entschädigung für Zeitversäumnis, deren Höhe durch Verordnung festzusetzen ist.

(4) Die Grundverkehrs-Landeskommission ist beschlußfähig, wenn neben dem Vorsitzenden mindestens drei Beisitzer, in Angelegenheiten land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke mindestens fünf Beisitzer anwesend sind. Von der Grundverkehrs-Landeskommission durchgeführte mündliche Verhandlungen sind öffentlich. Die Beratungen und Abstimmungen sind nicht öffentlich.

(5) Die Beratung hat mit dem Vortrag des Vorsitzenden zu beginnen. Nach einer allfälligen Erörterung des Vortrages hat der Vorsitzende die erforderlichen

Anträge zu stellen. Die Mitglieder können Gegen- und Abänderungsanträge stellen. Alle Anträge sind zu begründen. Die Anträge sind in der dem Vorsitzenden zu bestimmenden Reihenfolge zur Abstimmung zu bringen. Kein Mitglied der Grundverkehrs-Landeskommission darf sich der Stimme enthalten. Die Beisitzer haben ihre Stimme in alphabetischer Reihenfolge, der Vorsitzende hat seine Stimme zuletzt abzugeben. Ein Antrag gilt als angenommen, wenn die Mehrheit der abgegebenen Stimmen auf ihn entfällt.

(6) Über die Beratung und Abstimmung ist ein Beratungsprotokoll zu führen. Es hat die Namen der Anwesenden, alle Anträge, die gestellt wurden, und die Abstimmungsergebnisse zu enthalten. Wenn dem Standpunkt der Partei nicht vollinhaltlich Rechnung getragen oder über Einwendungen oder Anträge von Beteiligten abgesprochen wird, hat das Beratungsprotokoll außerdem die wesentlichen Punkte der Begründung der von der Grundverkehrs-Landeskommission angenommenen Anträge zu enthalten. Das Beratungsprotokoll ist vom Vorsitzenden zu fertigen. Das für die Fortführung und den Abschluß des Falles maßgebliche Ergebnis der Beratung und Abstimmung ist vom Vorsitzenden in einem Aktenvermerk festzuhalten.

(7) Die Bescheide der Grundverkehrs-Landeskommission sind schriftlich zu erlassen. Sie haben die Namen der Mitglieder, welche an der Abstimmung teilgenommen haben, anzuführen und sind vom Vorsitzenden zu fertigen.

§ 16
Unabhängiger Verwaltungssenat

Der Unabhängige Verwaltungssenat entscheidet durch Kammern, die aus drei Mitgliedern bestehen.

§ 17
Antrag

(1) Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung ist schriftlich zu beantragen. Der Antrag hat die Angaben und Unterlagen zu umfassen, die zur Beurteilung erforderlich sind, insbesondere Angaben über den Zweck des Rechtserwerbes sowie eine Ausfertigung der Urkunden, aus welchen sich der Rechtsgrund des Rechtserwerbes ergibt.

(2) Der Antrag kann auch schon vor Abschluß des Vertrages, der Rechtsgrund des genehmigungsbedürftigen Rechtserwerbes ist, eingebracht werden. In diesem Fall muß er die wesentlichen Punkte des in Aussicht genommenen Rechtsgeschäftes enthalten und von allen Parteien unterfertigt sein. Besteht der Rechtsgrund in einem Vertrag, so muß innerhalb von drei Monaten nach Vertragsabschluß der Antrag auf Genehmigung eingebracht oder die Erklärung abgegeben werden.

(3) Die Anträge auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung sind beim Gemeindeamt jener Gemeinde einzubringen, in welcher das betroffene Grundstück liegt. Sie müssen so bald wie möglich, längstens jedoch innerhalb von sechs Wochen der zuständigen Behörde erster Instanz vorgelegt werden. Den Anträgen sind alle Unterlagen anzuschließen, die zur Feststellung des maßgebenden Sachverhaltes offenkundig erforderlich sind und vom Gemeindeamt ohne besonderen Aufwand beschafft werden können, sowie — im Falle der Vorlage an die Grundverkehrs-Landeskommission — die Äußerungen der Grundverkehrs-Ortskommission (§ 14 Abs. 6) und des Gemeindevorstandes (§ 19).

(4) Wenn einem Antrag stattgegeben wird, ist von der Behörde auf der zur Verbücherung bestimmten Urkunde ein Vermerk über die Genehmigung anzubringen.

§ 18
Feststellung, Negativbescheinigung

(1) Der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission hat auf Antrag festzustellen, ob ein Rechtserwerb der Genehmigungspflicht unterliegt oder nicht oder ob ein Erwerb gemäß § 7 zulässig ist.

(2) Wenn offenkundig ist, daß ein Grundverkehr nicht der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung oder einer Erklärung gemäß § 7 bedarf, so hat dies der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission zu bescheinigen (Negativbescheinigung).

(3) Ein Antrag auf Feststellung gemäß Abs. 1 oder auf Ausstellung einer Negativbescheinigung ist beim Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission einzubringen. Der Antrag hat die Angaben und Unterlagen zu umfassen, die zur Beurteilung der Genehmigungs- oder Erklärungsbedürftigkeit des Grundverkehrs erforderlich sind, insbesondere die Angaben über den Zweck des Rechtserwerbs sowie eine Ausfertigung der Urkunden, aus welchen sich der Rechtsgrund des Rechtserwerbs ergibt.

§ 19
Äußerung des Gemeindevorstandes

Der Gemeindevorstand der Gemeinde, in der das betroffene Grundstück liegt, hat eine Äußerung darüber abzugeben, ob und inwieweit am Rechtserwerb ein öffentliches Interesse gemäß § 10 Abs. 1 lit. c besteht.

§ 20
Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

Die in den §§ 14 Abs. 2 und 19 geregelten Aufgaben der Gemeinde sind solche des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde.

4. Abschnitt
Versteigerung

§ 21
Verfahren bei der Zuschlagserteilung

(1) Das Exekutionsgericht hat den Zuschlag unter dem Vorbehalt zu erteilen, daß er im Falle der Geneh-

migungsbedürftigkeit des Rechtserwerbes erst mit der Genehmigung des Rechtserwerbes oder mit der Erklärung gemäß § 7 rechtswirksam wird. Der Meistbietende ist aufzufordern, binnen einer angemessen festzusetzenden Frist die Entscheidung der Behörde gemäß § 18 oder die Genehmigung des Rechtserwerbes zu beantragen oder eine Erklärung gemäß § 7 abzugeben.

(2) Das Exekutionsgericht hat die Behörde von der Erteilung des Zuschlags zu verständigen.

(3) Der Beschluß über die Erteilung des Zuschlages ist auszufertigen und zu verlautbaren, wenn

a) die Behörde feststellt, daß der Rechtserwerb durch den Meistbietenden keiner Genehmigung oder Erklärung bedarf,
b) die Behörde die Genehmigung erteilt,
c) der Meistbietende innerhalb der im Abs. 1 festgesetzten Frist die Erklärung gemäß § 7 beibringt oder
d) dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach dem Einlangen des Antrages (Abs. 1) bei der zuständigen Behörde ein erstinstanzlicher Bescheid nicht zukommt.

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

(5) Wird ein Antrag oder eine Erklärung nach Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt bzw. abgegeben oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb der im Abs. 3 genannten Frist ein Bescheid der Behörde zu, mit dem die Genehmigung versagt wird, und wird die Versagung rechtskräftig, so hat das Exekutionsgericht auf Antrag eine erneute Versteigerung anzuordnen. Der Meistbietende der ersten Versteigerung ist vom Bieten ausgeschlossen.

§ 22
Erneute Versteigerung

(1) Zwischen der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermines und der Versteigerung muß ein Zeitraum von mindestens sechs Monaten liegen.

(2) Bei der erneuten Versteigerung richtet sich das geringste Gebot nach § 151 Abs. 1 erster Halbsatz der Exekutionsordnung, soweit nicht der Abs. 7 anzuwenden ist.

(3) Als Bieter dürfen nur Personen zugelassen werden, die

a) die rechtskräftige Genehmigung,
b) die gemäß § 7 Abs. 4 bestätigte Erklärung oder
c) einen rechtskräftigen Bescheid oder eine Bestätigung (Negativbescheinigung) der Behörde, woraus sich ergibt, daß der Rechtserwerb keiner Genehmigung oder Erklärung bedarf,

vorweisen.

(4) Ein Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder auf Entscheidung gemäß § 18 sowie eine Erklärung gemäß § 7 sind innerhalb von vier Wochen nach der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermines einzubringen bzw. abzugeben. Die Behörden haben über die Anträge und Berufungen ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber innerhalb von acht Wochen nach dem Einlangen zu entscheiden.

(5) Werden innerhalb der im Abs. 4 angeführten Frist keine Anträge auf Genehmigung oder Entscheidung gemäß § 18 eingebracht bzw. keine Erklärung gemäß § 7 abgegeben, so hat die Behörde dies dem Exekutionsgericht unverzüglich mitzuteilen. Das Gericht hat den neuen Versteigerungstermin abzuberaumen.

(6) Im Falle des Abs. 5 oder wenn bei der erneuten Versteigerung keine Bieter auftreten oder wenn keine gültigen Anbote abgegeben werden, hat das Exekutionsgericht den Beschluß über die Erteilung des Zuschlages an den Meistbietenden des ersten Versteigerungstermins über dessen Antrag auszufertigen, zu verlautbaren und die Behörde hievon zu verständigen.

(7) Wurde die erneute Versteigerung erforderlich, weil der Meistbietende der ersten Versteigerung einen Antrag oder eine Erklärung nach § 21 Abs. 1 nicht fristgerecht gestellt bzw. abgegeben hat, so sind die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Wiederversteigerung anzuwenden.

§ 23
Verfahren bei Überboten und Übernahmsanträgen

(1) Vor der Verständigung des Erstehers von einem Überbot und vor der Entscheidung über einen Übernahmsantrag hat das Exekutionsgericht den Überbieter bzw. Übernehmer aufzufordern, innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Entscheidung der Behörde gemäß § 18 oder die Genehmigung des Rechtserwerbes zu beantragen oder eine Erklärung gemäß § 7 abzugeben.

(2) Das Exekutionsgericht hat das Überbot bzw. den Übernahmsantrag dem weiteren Verfahren zu Grunde zu legen, wenn

a) die Behörde feststellt, daß die Übertragung des Eigentums an den Überbieter oder Übernehmer keiner Genehmigung oder Erklärung bedarf,
b) die Behörde die Genehmigung erteilt,
c) der Überbieter bzw. Übernehmer innerhalb der im Abs. 1 festgesetzten Frist eine Erklärung gemäß § 7 beibringt oder
d) dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach dem Einlangen des Antrages (Abs. 1) bei der zuständigen Behörde ein erstinstanzlicher Bescheid nicht zukommt.

(3) Die Behörde hat dem Gericht das Einlangen des Antrages unverzüglich mitzuteilen. Nach Ablauf von vier Monaten ab Einlangen des Antrages ist eine

Versagung der Genehmigung durch die Behörde erster Instanz nicht mehr zulässig.

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

§ 24
Freiwillige Feilbietung

Die §§ 21 bis 23 sind auf die freiwillige Feilbietung eines Grundstückes (§§ 267 ff des Außerstreitgesetzes) und die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft (§ 352 der Exekutionsordnung) entsprechend anzuwenden.

5. Abschnitt
Grundbuchseintragung

§ 25
Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung

(1) Solange die nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung oder Erklärung nicht vorliegt, darf das zugrundeliegende Rechtsgeschäft nicht durchgeführt, insbesondere das Recht nicht in das Grundbuch eingetragen werden. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden.

(2) Wird die Genehmigung versagt oder nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der Frist des § 17 Abs. 2 letzter Satz um die Genehmigung angesucht oder die Erklärung gemäß § 7 abgegeben, so wird das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam.

§ 26
Zulässigkeit der Grundbuchseintragung

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

a) die rechtskräftige Genehmigung oder ein Vermerk gemäß § 17 Abs. 4,
b) die gemäß § 7 Abs. 4 bestätigte Erklärung oder
c) ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Bestätigung (Negativbescheinigung) der Behörde, woraus sich ergibt, daß der Rechtserwerb keiner Genehmigung oder Erklärung bedarf.

(2) Der Abs. 1 gilt nicht, wenn

a) das Gericht mit Sicherheit annehmen kann, daß ein Ausnahmetatbestand gemäß § 11 vorliegt oder
b) sich die Verbücherung auf einen rechtskräftigen Zuschlag, einen rechtskräftigen Beschluß über die Annahme eines Überbotes oder einen rechtskräftigen Beschluß über die Genehmigung einer Übernahme stützt.

§ 27
Unwirksamkeit der Eintragung

(1) Ist anzunehmen, daß ein grundbücherlich durchgeführter Rechtserwerb der erforderlichen Genehmigung entbehrt, besonders weil die Erklärung gemäß § 7 unrichtig war, so hat die Grundverkehrs-Landeskommission mit Bescheid ein Verfahren zur Prüfung dieser Fragen einzuleiten. Gegen diesen Bescheid ist eine Berufung nicht zulässig.

(2) Ein Bescheid,

a) aus dem sich ergibt, daß ein grundbücherlich durchgeführter Rechtsvorgang der erforderlichen Genehmigung entbehrt oder die Erklärung gemäß § 7 unrichtig war oder
b) mit dem die Behörde ein Verfahren zur Prüfung der Frage einleitet, ob ein Fall der lit. a vorliegt,

ist auf Antrag der Behörde im Grundbuch anzumerken.

(3) Eine Anmerkung nach Abs. 2 hat zur Folge, daß eine Entscheidung über die Genehmigung des Rechtserwerbes auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit äußert, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem der Antrag auf Anmerkung beim Grundbuchsgericht eingelangt ist, bücherliche Rechte erlangt haben.

(4) Stellt die Behörde fest, daß ein grundbücherlich durchgeführter Rechtserwerb der erforderlichen Genehmigung entbehrt, so hat der Erwerber innerhalb von vier Wochen nach Rechtskraft des Bescheides um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung anzusuchen oder eine Erklärung gemäß § 7 abzugeben.

(5) Wird einem grundbücherlich durchgeführten Rechtserwerb die Genehmigung rechtskräftig versagt, so hat das Gericht die Eintragung auf Antrag der Behörde zu löschen. Die Eintragung ist auch zu löschen, wenn ein Bescheid gemäß Abs. 2 lit. a vorliegt und nicht innerhalb von vier Wochen ab Rechtskraft des Bescheides um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung angesucht wird.

(6) Wird dem grundbücherlich durchgeführten Rechtserwerb die Genehmigung rechtskräftig erteilt, die zunächst fehlende Erklärung gemäß § 7 abgegeben oder ein Verfahren gemäß Abs. 2 lit. b eingestellt, so hat die Behörde dies dem Grundbuchsgericht mitzuteilen. Dieses hat die Anmerkung nach Abs. 2 von amtswegen zu löschen.

§ 28
Rückabwicklung, Versteigerung

(1) Wird ein Rechtsgeschäft, das den Erwerb des Eigentums zum Gegenstand hat, durch Versagung der Genehmigung oder durch Ablauf der Frist des § 25 Abs. 2 rechtsunwirksam, so kann der Veräußerer dem Erwerber gegenüber die Rückabwicklung verweigern, sofern er weder wußte noch wissen mußte, daß der Rechtsvorgang einer Genehmigung oder Erklärung gemäß § 7 bedurfte oder daß die Voraussetzungen für die Genehmigung bzw. die Abgabe der Erklärung nicht vorlagen.

(2) Wird das Rechtsgeschäft rückabgewickelt, so kann der Veräußerer die Löschung solcher inzwischen eingetragener Rechte verlangen, die nicht im guten Glauben an die Wirksamkeit des gemäß § 27 Abs. 5 zu löschenden Rechts, besonders nach einer Anmerkung gemäß § 27 Abs. 2, erworben worden sind.

(3) Wird die Einverleibung eines Erwerbs gemäß § 27 Abs. 5 gelöscht und erklärt der Veräußerer, die Rückabwicklung zu verweigern, so ist das Grundstück auf Antrag des Veräußerers, des Erwerbers oder der Behörde vom Gericht in sinngemäßer Anwendung des § 352 der Exekutionsordnung zu versteigern. War die Weigerung des Veräußerers nach Abs. 1 berechtigt, so erfolgt die Versteigerung auf Rechnung des Erwerbers.

§ 29
Schein- und Umgehungsgeschäfte

Die Behörde hat Schein- und Umgehungsgeschäfte nach ihrer wahren Beschaffenheit bzw. dem beabsichtigten Rechtsgeschäft zu beurteilen. Diese unterliegen, so wie das wahre Rechtsgeschäft abgeschlossen worden ist, den Bestimmungen dieses Gesetzes.

6. Abschnitt
Strafen, Übergangsbestimmungen

§ 30
Strafen

(1) Mit einer Geldstrafe bis zu 500.000 S ist von der Bezirkshauptmannschaft zu bestrafen, wer

a) das Grundstück entgegen den Vorschriften des § 12 Abs. 1 und 3 verwendet,
b) Auskünfte gemäß § 12 Abs. 5 nicht erteilt, ausgenommen in den Fällen des § 33 Abs. 2 VStG,
c) es unterläßt, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu beantragen,
d) zum Zwecke der Umgehung oder Vereitelung des Gesetzes unwahre oder unvollständige Angaben macht,
e) die Bestimmungen auf andere Weise umgeht, hiezu anstiftet oder dabei mitwirkt,
f) ein Grundstück ohne die erforderliche Genehmigung zur Nutzung oder Benützung überläßt oder dieses nutzt oder benützt, sofern nicht lit. d anzuwenden ist,
g) vorsätzlich oder grob fahrlässig die grundbücherliche Durchführung eines Rechtserwerbes beantragt, ohne daß die nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung oder Erklärung gemäß § 7 vorliegt,
h) als Gesellschafter einer Personengesellschaft des Handelsrechts oder einer eingetragenen Erwerbsgesellschaft der Bestimmung des § 9 Abs. 2 zuwiderhandelt.

In den Fällen der lit. a und b und d bis f beginnt die Verjährung erst mit der Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes. Im Falle der lit. c beginnt die Verjährung erst mit der Einbringung des Antrages gemäß den §§ 17 oder 18 bzw. der Abgabe der Erklärung gemäß § 7.

(2) Übertretungen gemäß Abs. 1 sind auch strafbar, wenn sie im Ausland oder in einem anderen Bundesland begangen werden.

(3) Der Versuch ist strafbar.

(4) Der Abs. 1 lit. a ist nicht anzuwenden, wenn das Verhalten nach raumplanungsrechtlichen Bestimmungen strafbar ist.

§ 31
Übergangsbestimmungen

(1) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehenden Grundverkehrs-Ortskommissionen gelten bis zum Ablauf der Funktionsdauer der Gemeindevertretung als nach diesem Gesetz eingerichtet bzw. bestellt.

(2) Rechtsgeschäfte, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen werden und nach den bis dahin geltenden Bestimmungen keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedurften, unterliegen nicht den Bestimmungen dieses Gesetzes. Auf alle anderen Rechtserwerbe findet dieses Gesetz mit der Maßgabe Anwendung, daß

a) im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängige Verfahren nach den bisher geltenden grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen zu beenden sind,
b) Rechtserwerbe, für welche aufgrund der bisher geltenden grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen eine Genehmigung erteilt wurde, als nach diesem Gesetz genehmigt gelten,
c) Auflagen hinsichtlich der Verwendung des Grundstückes, welche bei der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nach den bisher geltenden grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen vorgeschrieben worden sind, als gemäß § 12 Abs. 2 vorgeschriebene Verwendung gelten und
d) die in den §§ 17 Abs. 2, 21 Abs. 3 und 23 Abs. 2 festgesetzten Fristen frühestens im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes zu laufen beginnen.

(3) Erfüllt das Fürstentum Liechtenstein die Voraussetzungen des Art. 1 Abs. 2 des Anpassungsprotokolls zum Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum, so gelten die Bestimmungen über den Grunderwerb durch Ausländer für Staatsangehörige Liechtensteins sowie Gesellschaften mit dem Sitz in Liechtenstein jedenfalls bis 31.12.1997.

§ 32
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt, ausgenommen § 3 Abs. 1 und 2, mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft, frühestens jedoch in demselben Zeitpunkt wie das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum. Die Landesregierung hat den Tag des In-

krafttretens dieses Gesetzes im Landesgesetzblatt kundzumachen.

(2) Der § 3 Abs. 1 und 2 tritt am 1.1.1996 in Kraft.

(3) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das Grundverkehrsgesetz, LGBl.Nr. 18/1977, in der Fassung LGBl.Nr. 63/1987, außer Kraft.

Bericht

1. Allgemeines:

Das Grundeigentum spielt in den alpinen Ländern traditionell eine besonders wichtige Rolle, stellt aber auch besondere Probleme. In Vorarlberg konzentrieren sich auf weniger als einem Fünftel der Landesfläche weitaus die meisten Nutzungsansprüche. Die Beanspruchung dieser nicht vermehrbaren Flächen nimmt ständig zu. Dabei steht den Interessen an der Erhaltung der gewachsenen Böden und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes eine wachsende Vielzahl von zum Teil entgegengesetzten Interessen gegenüber, wie z.B. für Wohn- und Betriebsbauten, Verkehrswege, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen (siehe "Bodenschutzkonzept Vorarlberg" vom Mai 1992).

Vorarlberg hat ein weit über dem österreichischen Durchschnitt liegendes Bevölkerungswachstum. So ist die Bevölkerung des Landes von 1951 bis 1981 um mehr als 50 % gewachsen und wird nach einer Prognose des österreichischen Instituts für Raumplanung in den nächsten dreißig Jahren um weitere 17 % zunehmen. Die Zunahme der Haushalte wird für die gleiche Zeit mit rund 48 % angenommen. Es wird immer schwieriger, Baugrundstücke für Wohnungszwecke und für die betriebliche Nutzung zu bekommen. Die Bodenpreise steigen in einem solchen Ausmaß an, daß sozial schwächere Nachfrager vom Markt verdrängt werden.

Die Probleme der Bodenknappheit lassen sich nicht allein durch die Verteilung von Grund und Boden über den Marktmechanismus lösen, weil Grundeigentum auch als langfristige Geldanlage sehr begehrt ist. Wettbewerb und freier Handel vermögen die sonst üblicherweise erwarteten positiven Ergebnisse ohne regulierendes Eingreifen nicht zu erbringen. Vor allem die Perspektive, daß

- landwirtschaftlicher Grund der landwirtschaftlichen Nutzung durch selbstbewirtschaftende Bauern entzogen wird,
- die bloße Kapitalanlage in Grundstücken jene vom Markt verdrängt, die für Wohn- und Geschäftszwecke auf den Erwerb oder die Nutzung von Grundstücken angewiesen sind,
- Zweit-(Ferien-)wohnungen überhandnehmen,
- die Nichtverfügbarkeit von Bauland letztlich eine Ausweitung des Baugebietes und damit eine weitere Zersiedelung bewirkt,

erfordert ein regulierendes Eingreifen in den Marktmechanismus.

Weite Kreise der Bevölkerung betrachten ihren Grundbesitz nicht bloß als Kapitalanlage oder gar als Spekulationsobjekt. Die Verfügungsgewalt über den Boden ist ein wichtiger Gesichtspunkt im Selbstverständnis der einheimischen Bevölkerung.

Der vorliegende Entwurf sieht im wesentlichen vor, daß die bereits bestehenden Regelungen über den landwirtschaftlichen Grundverkehr und — mit eingeschränktem Anwendungsbereich — über den Ausländergrundverkehr aufrecht bleiben und daß zusätzlich unter Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der angewandten Mittel (Art. 7 Abs. 2 der Landesverfassung) Regelungen über den Verkehr mit Baugrundstücken erlassen werden.

Das Raumplanungs- und Grundverkehrsgesetz sind zwei wichtige Rechtsbereiche, um den oben angeführten Problemen begegnen zu können. Diese beiden Bereiche müssen sich -- unter Wahrung ihrer jeweiligen Zielrichtungen -- gegenseitig ergänzen.

Das Grundverkehrsgesetz regelt, ob ein Rechtsgeschäft zustande kommt oder nicht. Dabei ist im geltenden wie im künftigen Grundverkehrsgesetz wichtigstes Kriterium die vorgesehene Nutzung des Grundstücks. Das Grundverkehrsgesetz nimmt, da die raumplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens Genehmigungsvoraussetzung ist, einerseits auf die Flächenwidmungsplanung Rücksicht, andererseits beeinflußt es aber auch die Nachfrage, in dem es bestimmte Verwendungszwecke einschränkt, z.B. in der Weise, daß Rechtserwerbe zu Ferienzwecken ohne entsprechende raumplanungsrechtliche Widmung unzulässig sind.

Die Regelungen über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr ("Grüner Grundverkehr") haben — wie bisher — vornehmlich die Aufgabe, durch verwaltungsbehördliche Beschränkungen des Rechtserwerbs an Grundstücken zur Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und, soweit ein solches nicht in Frage kommt, zur Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes beizutragen.

Eine verstärkte Nachfrage nach Ferien-(Zweit-)wohnsitzen konnte bisher durch ausländergrundverkehrsrechtliche Regelungen weitgehend ver-

hindert werden. Grunderwerbsgeschäfte, durch die Ausländer Rechte erwerben, sind genehmigungspflichtig. Die Genehmigung wird nur bei Vorliegen besonderer öffentlicher Interessen erteilt.

Der Ausländergrundverkehr wird durch den Beitritt Österreichs zum Europäischen Wirtschaftsraum entscheidend verändert. Die dadurch notwendige Gleichbehandlung von EWR-Staatsangehörigen — soweit es zur Ausübung der Freizügigkeit, des freien Dienstleistungsverkehrs und des freien Kapitalverkehrs erforderlich ist -, mit Inländern läßt eine weitere Verschärfung der Bodenknappheit erwarten. Gemeinsam mit raumplanungsrechtlichen Bestimmungen hat das neue Grundverkehrsgesetz daher Regelungen über die Begründung und Nutzung von Ferienwohnsitzen sowie Vorschriften über Baugrundstücke zu enthalten.

2. Anforderungen des Gemeinschaftsrechtes:

Die Teilnahme am Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) macht eine EWR-konforme Anpassung der österreichischen Grundverkehrsgesetzgebung erforderlich. Unter EWR-Recht ist jener Teil des EG-Rechts zu verstehen, der aufgrund des EWR-Abkommens zu übernehmen ist.

Das Gemeinschaftsrecht enthält keine mit den österreichischen Grundverkehrsgesetzen vergleichbaren Grundverkehrsbeschränkungen. Gemäß Art. 222 des Vertrages zur Gründung der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft (EWG-Vertrag) — eine gleichlautende Bestimmung findet sich im Art. 125 des EWR-Abkommens — bleibt die Eigentumsordnung der einzelnen Vertragsparteien unberührt.

Der Handlungsspielraum der Mitgliedstaaten hinsichtlich der Ausgestaltung ihrer Eigentumsordnung und damit auch der Grunderwerbsbestimmungen wird jedoch durch die Verpflichtung zur Beachtung der Bestimmungen betreffend die Freizügigkeit der Arbeitnehmer, der Niederlassungs-, Dienstleistungs- und Kapitalverkehrsfreiheit sowie durch das generelle Aufenthaltsrecht eingeengt. Darüber hinaus ist auch das allgemeine Diskriminierungsverbot zu beachten, demzufolge im Anwendungsbereich des EWR-Abkommens jede Diskriminierung aus Gründen der Staatsangehörigkeit untersagt ist. Darunter fällt auch die sogenannte versteckte Diskriminierung, die dann gegeben ist, wenn Rechtsvorschriften an Tatbestände anknüpfen, die regelmäßig nur oder doch wesentlich leichter von Inländern erfüllt werden können.

Nachdem nur wenige EG-Mitgliedstaaten Grunderwerbsbeschränkungen, die andere Gemeinschaftsbürger diskriminieren, kennen, ist die Frage der europarechtlichen Zulässigkeit von Grunderwerbsbeschränkungen noch nicht zur Gänze geklärt. Der Europäische Gerichtshof hat allerdings bereits in einem Vertragsverletzungsverfahren gegen Griechenland Gemeinschaftsbürger diskriminierende Bestimmungen betreffend den Grunderwerb als Verstoß gegen die Freizügigkeit der Arbeitnehmer, die Niederlassungsfreiheit sowie die Dienstleistungsfreiheit qualifiziert. Nachdem die Kapitalverkehrsrichtlinie 88/361/EWG erst nach diesem Judikat in nationales Recht umzusetzen war, ist die Frage, ob diskriminierende Grunderwerbsbeschränkungen auch gegen die Kapitalverkehrsfreiheit verstoßen, noch nicht gerichtlich geklärt.

a) Arbeitnehmerfreizügigkeit:

Diese Freizügigkeit (Art. 48 bis 51 EWG-Vertrag, Art. 28 bis 30 EWR-Abkommen) bedeutet die Freiheit aller EWR-Staatsangehörigen, sich in einen anderen Staat der Gemeinschaft zu begeben und sich dort unter gleichen Bedingungen wie dessen Bürger um einen Arbeitsplatz zu bewerben, eine unselbständige Beschäftigung auszuüben und nach Abschluß der Tätigkeit im Aufnahmestaat zu verbleiben. Hinsichtlich des Erwerbs von Wohnungen, einschließlich der Erlangung des Eigentums an der von ihnen benötigten Wohnung und am Grundstück zur Errichtung eines Wohnhauses, sind sie inländischen Arbeitnehmern gleichgestellt. Gemäß Art. 9 der Verordnung (EWG) Nr. 1612/68 des Rates vom 15.10.1968 über die Freizügigkeit der Arbeitnehmer innerhalb der Gemeinschaft (Anhang V Z. 2 des EWR-Abkommens) gilt nämlich, daß Arbeitnehmer, die die Staatsangehörigkeit eines Mitgliedstaates besitzen und im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaates beschäftigt sind, hinsichtlich einer Wohnung, einschließlich der Erlangung des Eigentums und an der von ihnen benötigten Wohnung, alle Rechte und Vergünstigungen wie inländische Arbeitnehmer genießen. Der Kreis, der durch dieses Recht Begünstigten ist auch auf Ehegatten und Kinder ausgedehnt, auch wenn diese nicht die Staatsangehörigkeit eines Mitgliedstaates besitzen.

b) Niederlassungsfreiheit:

Die Niederlassungsfreiheit (Art. 52 bis 58 EWG-Vertrag, Art. 31 bis 35 EWR-Abkommen) ermöglicht EWR-Staatsangehörigen unter Beachtung des Grundsatzes der Inländergleichbehandlung die Aufnahme und Ausübung selbständiger Erwerbstätigkeit sowie die Gründung und Leitung von Unternehmen, insbesondere von Gesellschaften in jedem Vertragsstaat. In den Genuß der Niederlassungsfreiheit kommen auch Gesellschaften, wobei Art. 34 Abs. 2 EWR-Abkommen Gesellschaften sowohl als Gesellschaften des bürgerlichen

und des Handelsrechtes definiert wie auch als Genossenschaften oder sonstige juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechtes mit Ausnahme derjenigen, die keinen Erwerbszweck verfolgen. Obwohl das Kriterium des Erwerbszweckes weit ausgelegt wird, sind Gesellschaften, die ihre Wirtschaftstätigkeit nicht entgeltlich durchführen, wie etwa Gesellschaften zu rein sportlichen, kulturellen oder karitativen Zwecken, aber auch Familienstiftungen ohne Erwerbszweck, nicht in die Begünstigungen mit eingeschlossen (siehe Schmidjell, Einschränkungen der Freiheit des Grundverkehrs in der Europäischen Gemeinschaft, Seite 10). Zweck der Niederlassungsfreiheit ist, daß jeder EWR-Staatsbürger in jedem anderen Mitgliedstaat jede erlaubte gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit ausüben darf. Der Verwirklichung der Niederlassungsfreiheit dienen auch die Aufhebung der Reise- und Aufenthaltsbeschränkungen (Richtlinie des Rates vom 21. Mai 1973, 73/148/EWG), sowie das Recht, nach Beendigung der selbständigen Tätigkeit im Land zu verbleiben (Richtlinie Nr. 75/34 des Rates vom 17.12.1974).

Nach der erwähnten Richtlinie 73/148/EWG ist der Kreis der Berechtigten auf alle übrigen Familienangehörigen des zur Niederlassung Berechtigten oder des Ehegatten, denen der Unterhalt gewährt oder mit denen er im Herkunftsland in häuslicher Gemeinschaft lebt, ausgedehnt.

Mit der Niederlassungsfreiheit ist ein umfassendes Recht auf Grunderwerb verbunden. Die Angehörigen anderer Mitgliedstaaten haben einen Anspruch darauf, Immobilien im Rahmen der Ausübung ihres Niederlassungsrechtes zu Wohn- oder Geschäftszwecken zu erwerben, wenn dies zur Ausübung der Niederlassungsfreiheit erforderlich ist.

Dies ergibt sich zum einen aus dem Allgemeinen Programm zur Aufhebung der Beschränkungen der Niederlassungsfreiheit (ABl. der Europäischen Gemeinschaften 1962, Nr. 2, Seite 36ff bzw. Anhang VIII, Z. 2 EWR-Abkommen), zum anderen aus der in Art. 54 Abs. 3 lit. e EWG-Vertrag verankerten Inländergleichbehandlungspflicht im Hinblick auf den Erwerb und die Nutzung von Grundbesitz.

Hinsichtlich von Grundstücken für private Zwecke gelten diese Bestimmungen dann, wenn eine Wohnsitznahme des Selbständigen für die Ausübung der Erwerbstätigkeit von Bedeutung ist. Bei Hauptniederlassungen wird deshalb das Recht zum Grunderwerb für private Wohnzwecke grundsätzlich zu bejahen sein, bei sogenannten "sekundären Niederlassungen", wie Zweigstellen, Tochtergesellschaften und ähnlichen, hängt es vom zeitlichen Aufwand im einzelnen ab, ob dem Betriebsinhaber oder dem Geschäftsführer das Recht zur Wohnungsnahme zugestanden werden muß oder nicht. Das Recht zur Wohnungsnahme im Zusammenhang mit der Niederlassungsfreiheit der Selbständigen kann nicht von einer bestimmten Mindestaufenthaltsdauer oder Mindestbeschäftigungsdauer abhängig gemacht werden. Beschränkungen aus sachlich gerechtfertigten Gründen, wie etwa der Vorbeugung von Mißbrauch, können eingeführt bzw. aufrecht erhalten werden.

Maßnahmen des Raumordnungsrechtes, wie Flächenwidmungs- und Bebauungspläne werden von den Bestimmungen der Niederlassungsfreiheit nicht berührt, da es sich dabei um nicht diskriminierende, im öffentlichen Interesse begründete Maßnahmen handelt.

Die Niederlassungsfreiheit verlangt — wie oben bereits festgestellt — die Gleichstellung des Niederlassungswilligen aus einem anderen Mitgliedstaat mit den eigenen Staatsangehörigen. Die Rechtsprechung deutet darauf hin, daß eine zusätzliche gemeinschaftsrechtliche Kontrolle für nicht diskriminierende Regelungen nach dem Verhältnismäßigkeitsprinzip gegeben ist. Dies bedeutet, daß Beschränkungen, auch wenn sie Inländern gleichermaßen auferlegt sind, die Niederlassungsfreiheit nicht über das zur Erreichung des angestrebten Ziels erforderliche Ausmaß hinaus behindern dürfen (Rs 96/85, Kommission/ Frankreich, Slg 1986, Seite 1475 ff., 1485 f.)

c) Dienstleistungsfreiheit:

Die Dienstleistungsfreiheit (Art. 59 bis 66 EWGV, Art. 36 bis 39 EWR-Abkommen), umfaßt die zeitlich begrenzte, in grenzüberschreitender Weise gegen Entgelt erbrachte Leistung vor allem im gewerblichen, kaufmännischen, handwerklichen und freiberuflichen Bereich nach dem Grundsatz der Inländergleichbehandlung. Während die freie Niederlassung auf eine volle Integration in die Wirtschaft des Aufnahmelandes gerichtet ist, umfaßt die Dienstleistungsfreiheit nur eine gelegentliche Tätigkeit.

Von besonderer Bedeutung für den Grundverkehr ist die Erbringung von Dienstleistungen im Immobiliensektor. Die für diesen Sektor eigens geregelte Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit umfaßt Personen und Gesellschaften, die ihr Einkommen gewerbsmäßig aus Kauf, Verkauf, Vermietung, Verpachtung, Verwaltung von bebauten oder unbebauten Grundstücken oder aus der Vermittlungstätigkeit erzielen. Angehörige der Immobilienbranche, welche Dienstleistungen in einem anderen Mitgliedsstaat erbringen, haben ein uneingeschränktes Recht auf den damit verbundenen

Grunderwerb, ausgenommen zu Zwecken der Eigennutzung.

Ebenfalls unberührt bleiben allerdings raumordnungsrechtliche Vorschriften. Ist z.B. die Errichtung eines Appartementhauses an einem bestimmten Standort verboten, so ist auch der Kauf des Grundstücks durch Immobilienhändler zu diesem Zweck im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit nicht zulässig.

Die Erbringer von Dienstleistungen haben grundsätzlich das Recht, Betriebe und Privatgrundstücke zu erwerben, soweit dies — wie dies der Europäische Gerichtshof ausdrückte — "für die tatsächliche Ausübung dieser Freiheit von Nutzen ist"(RS 305/87).

Auch im Bereich der Dienstleistungsfreiheit ist davon auszugehen, daß Maßstab der gemeinschaftsrechtlichen Kontrolle von Beschränkungen das Prinzip der Verhältnismäßigkeit ist.

d) Allgemeine Freizügigkeit:

Mit den drei Richtlinien betreffend das Aufenthaltsrecht von Studenten, Pensionisten und sonstigen Personen, die auch Eingang in das EWR-Abkommen gefunden haben, ist der bisher von der Freizügigkeit, der Arbeitnehmer und der Niederlassungsfreiheit begrenzte Personenkreis ausgeweitet worden. Das Aufenthaltsrecht ist davon abhängig, daß die Aufenthaltsberechtigten

a) über eine Krankenversicherung verfügen, welche im Aufnahmestaat alle Risiken abdeckt und
b) über ausreichende Existenzmittel verfügen, sodaß sie während ihres Aufenthaltes nicht die Sozialhilfe des Aufnahmestaates in Anspruch nehmen müssen. Bei Pensionisten muß der Lebensunterhalt durch eine Invaliditäts-, Vorruhestands- oder Altersrente oder eine Rente wegen Arbeitsunfalls oder Berufskrankheit gesichert sein.

Inhaltlich sind die drei Aufenthaltsrichtlinien nur sehr pauschal und ohne Konkretisierung dieses Rechts auf Aufenthalt abgefaßt. Die Richtlinie des Rates vom 28. Juni 1990 über das Aufenthaltsrecht der Studenten (90/366/EWG) erwähnt den Gesichtspunkt des Grunderwerbs überhaupt nicht. In der Richtlinie des Rates vom 28. Juni 1990 über das Aufenthaltsrecht (90/364/EWG) und der Richtlinie des Rates vom 28. Juni 1990 über das Aufenthaltsrecht der aus dem Erwerbsleben ausgeschiedenen Arbeitnehmer und selbständig Erwerbstätigen (90/365/EWG) wird dies insofern erwähnt, als die beiden Richtlinien die geltenden Rechtsvorschriften für den Erwerb von Zweitwohnsitzen nicht berühren. Daraus wird abgeleitet, daß dieser Personenkreis aber Anspruch auf Erwerb eines Hauptwohnsitzes hat.

e) Freier Kapitalverkehr:

Die Kapitalverkehrsfreiheit (Art. 67 bis 73 EWGV, Art. 40 bis 45 EWR-Abkommen), die lange Zeit nur eine untergeordnete Rolle spielte, hat mit der Verabschiedung der Kapitalverkehrsrichtlinie 88/361/EWG (Anhang XII Z. 1. EWR-Abkommen) den Charakter einer eigenständigen Freiheit erlangt.

Der Art. 40 EWR-Abkommen statuiert die vierte der klassischen Freiheiten, nämlich die Freiheit des Kapitalverkehrs. Soweit das für das Funktionieren des gemeinsamen Marktes erforderlich ist, darf der Kapitalverkehr in bezug auf Berechtigte, die in den EG-Mitgliedsstaaten oder den EFTA-Staaten ansässig sind, keinen Beschränkungen und keiner Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder des Wohnortes der Parteien oder des Anlageortes unterliegen.

Kapitalverkehr im Sinne des EWR-Abkommens ist eine freie Wertübertragung aus einem Mitgliedsstaat in einen anderen, die regelmäßig zugleich eine Vermögensanlage darstellt. Dabei muß es sich nicht um einen Austausch von Leistung und Gegenleistung handeln, denn auch Formen der einseitigen Wertübertragung fallen unter die Kapitalverkehrsfreiheit. Es ist gleichgültig, ob die Wertübertragung in Form von Sachkapital (direkte Investitionen, Immobilien, Unternehmensbeteiligungen, usw.) oder Geldkapital (Anleihen, Kredite, Wertpapieranlagen) vorgenommen wird.

Im Gegensatz zu den Freiheiten des Personenverkehrs begünstigt der Art. 40 EWR-Abkommen nicht bloß die Staatsangehörigen der EWR-Mitgliedstaaten, sondern alle natürlichen und juristischen Personen, die in diesen Staaten ansässig sind. Für den Grundstücksverkehr bedeutet das, daß die durch die Freiheit des Kapitalverkehrs bewirkte gegenseitige Öffnung der Immobilienmärkte sämtlichen Personen, die in einem EWR-Staat ansässig sind, unabhängig von ihrer Nationalität zugutekommen wird.

Art. 1 der Richtlinie Nr. 88/361/EWG des Rates vom 24.6.1988 zur Durchführung von Art. 67 des Vertrages statuiert — vorbehaltlich der in der Richtlinie genannten Ausnahmen — die Pflicht der Mitgliedstaaten zur Beseitigung sämtlicher Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen Gebietsansässigen. Der Begriff "Immobilieninvestitionen" umfaßt den "Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie den Bau von Gebäuden zu Erwerbszwekken oder persönlichen Zwecken durch Privatpersonen und ebenso Nießbrauchsrechte, Grunddienstbarkeiten und Erbbaurechte", also auch investive Käufe ohne Niederlassungsabsicht.

Wie oben bereits festgestellt wurde, ist gemeinschaftsrechtlich noch nicht geklärt, ob sich die Kapitalverkehrsfreiheit künftig zu einem allgemeinen Beschränkungsverbot fortentwickeln wird. Die Rechtsentwicklung ist bei der Kapitalverkehrsfreiheit noch nicht bei der strengen Verhältnismäßigkeitskontrolle angelangt. Auch aufgrund der derzeit bestehenden Regelungen einzelner EG-Länder (Dänemark, Griechenland) in Angelegenheiten des Grundverkehrs scheint die Beschränkung des Grunderwerbs im Interesse des Allgemeinwohls (siehe § 1 des Entwurfs) jedenfalls gerechtfertigt. Die Beschränkung des Rechtserwerbs für bestimmte Zwecke (siehe § 8 Abs. 3 lit. a des Entwurfs) ist nicht diskriminierend und baut auf einer schon lange bestehenden Rechtstradition auf, wonach der Eigentumserwerb von unbebauten Grundstücken vom Bedarf des Erwerbers abhängt.

Die Kapitalverkehrsrichtlinie (88/361/EWG) erwähnt im Art. 6 Abs. 4 als ausdrückliche Ausnahme vom Prinzip der völligen Liberalisierung des Kapitalverkehrs, daß bestehende einzelstaatliche Rechtsvorschriften zur Regelung des Erwerbs von Zweitwohnsitzen aufrecht erhalten werden dürfen, bis der Rat weitere Vorschriften erläßt. Den EG-Staaten wird damit die Möglichkeit eröffnet, bestehende Erwerbsbeschränkungen aufrecht zu erhalten. Voraussetzung ist jedoch, daß die entsprechenden Regelungen bei Erlaß der Richtlinie bestanden haben. Im EWR-Abkommen hat Art. 6 Abs. 4 eine spezifische Anpassung in der Weise erfahren, daß die EFTA-Staaten und damit auch Österreich bis 1.1.1996 Beschränkungen betreffend den Erwerb von Zweitwohnsitzen einführen dürfen, die in ihrer Wirkung jenen der Gemeinschaft entsprechen.

f) Übergangsbestimmung:

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 aufrechterhalten werden können, das heißt, daß die für Ausländer geltenden grundverkehrsrechtlichen Regelungen auch für EWR-Staatsbürger weiterhin in Geltung bleiben können (siehe § 32 des Entwurfs).

3. Das neue Grundverkehrsrecht:

a) Erweiterung des Anwendungsbereiches:

Neben land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Grundstücken, an denen Ausländer Rechte erwerben, wird nunmehr der Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundflächen (Baugrundstücke) durch Inländer verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterworfen. Das Abgrenzungskriterium zwischen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und Baugrundstücken bildet die Widmung nach raumplanungsrechtlichen Bestimmungen.

b) Gleichstellung der EWR-Staatsbürger:

Wie unter Punkt 2. dargestellt ist, erfordert das durch das EWR-Abkommen zu übernehmende EG-Recht eine weitgehende Gleichstellung der EWR-Staatsbürger mit österreichischen Staatsbürgern. Die für die übrigen Ausländer geltenden grundverkehrsrechtlichen Beschränkungen können aufrecht erhalten werden. Weitere Anpassungserfordernisse ergeben sich mit der Verwirklichung der Kapitalverkehrsfreiheit, die allen im EWR ansässigen Personen zugutekommt (siehe oben Punkt 2. e).

c) "Grüner Grundverkehr":

Die derzeitigen grundverkehrsrechtlichen Regelungen über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr gelten sowohl für Inländer als auch für Ausländer gleich. Im Hinblick auf das im EWR-Abkommen normierte Diskriminierungsverbot aus Gründen der Staatsangehörigkeit ergeben sich für das Grundverkehrsgesetz keine Anpassungsprobleme, d.h. die geltenden Regelungen können aufrecht erhalten werden. Der Grundsatz der Selbstbewirtschaftung wird verstärkt.

Nach dem geltenden Grundverkehrsgesetz unterliegen Rechtserwerbe an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken der Genehmigungspflicht. Ob ein Grundstück ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück ist, ist nicht nach der aus dem Grundsteuer- oder Grenzkataster ersichtlichen Benützungsart, sondern nach seiner Beschaffenheit und der Art seiner tatsächlichen Verwendung zu beurteilen (§ 1 Abs. 2 des Grundverkehrsgesetzes). Während der § 5 des zitierten Gesetzes grundsätzlich einen Vorrang für die Erhaltung der Grundstücke zu landwirtschaftlichen Zwecken statuiert, räumt der § 8 in besonderen Fällen (Eigenbedarf zu Bauzwekken, ...) einen Rechtsanspruch auf Genehmigung des Grunderwerbs und damit die Entziehung dieser Fläche von der landwirtschaftlichen Nutzung ein. Der vorliegende Entwurf sieht als Abgrenzungskriterium zwischen dem land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr und dem Baugrundstücksverkehr die Widmung nach raumplanungsrechtlichen Bestimmungen vor. Somit wird künftig der Erwerb landwirtschaftlich genutzter, aber als Bauflächen gewidmeter

Grundstücke zur Errichtung eines Ganzjahreswohnsitzes oder zur Ausübung einer selbständigen Tätigkeit vom land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr nicht mehr erfaßt.

Flächen, die nach raumplanungsrechtlichen Regelungen zur Bebauung bestimmt sind (Bauflächen, Vorbehaltsflächen), unterliegen somit künftig nicht mehr dem "grünen Grundverkehr", sondern den Regelungen über den Verkehr mit Baugrundstücken.

d) Baugrundstücksverkehr:

Sowohl bebaute als auch unbebaute Baugrundstücke unterliegen diesen neuen grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen. Maßgebend für das in Frage kommende grundverkehrsbehördliche Verfahren ist

a) die Art des Rechtserwerbes (z.B. Eigentumserwerb, Miete, Pacht, usw.),
b) der Erwerbszweck (Erwerb als Ganzjahreswohnsitz, Erwerb zur Ausübung einer selbständigen Tätigkeit, Erwerb zu Ferienzwecken) und
c) die Widmung nach raumplanungsrechtlichen Vorschriften.

Grundstücke werden zu einem überwiegenden Teil zur Schaffung eines Ganzjahreswohnsitzes des Erwerbers bzw. seiner Familienangehörigen, sowie zur Ausübung einer selbständigen Tätigkeit erworben. Angesichts der mit der Verwirklichung der vier Grundfreiheiten verbunden notwendigen Öffnung des Grundverkehrs sowie im Interesse einer möglichst verwaltungsökonomischen Regelung wird beim Erwerb des Eigentums und des Baurechtes an bebauten Baugrundstücken, ausgenommen Erwerbe zu Ferienzwecken, anstatt der Genehmigungspflicht eine Erklärungspflicht eingeführt. Der Erwerber hat der Gemeinde oder der Grundverkehrs-Landeskommission schriftlich zu erklären, daß das Grundstück bebaut ist, er das Grundstück nicht als Ferienwohnsitz verwendet oder zu diesem Zweck Dritten überläßt und er österreichischer Staatsbürger oder diesem gleichgestellt ist. Bei allen sonstigen Rechtserwerben an bebauten Baugrundstücken zum Zwecke der Begründung eines Ganzjahreswohnsitzes oder zur Ausübung einer selbständigen Tätigkeit (z.B. Miete, Pacht,..) wird auf jede (vorherige) verwaltungsbehördliche Maßnahme verzichtet. Der Erwerb des Eigentums und Baurechts an unbebauten Baugrundstücken bedarf der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Diese ist zu erteilen, wenn das Grundstück für Zwecke des Wohnbaus, insbesondere auch für die eigenen Nachkommen, für industrielle und gewerbliche Anlagen sowie zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben benötigt wird. Als weitere Genehmigungsvoraussetzung ist normiert, daß der Erwerber glaubhaft macht, daß das Grundstück nicht zu Ferienzwecken verwendet wird.

Der Erwerb des Eigentums, des Baurechts und der Nutzungsrechte zu Ferienzwecken bedürfen jedenfalls der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Diese ist nur zu erteilen, wenn der Erwerber seit mindestens fünf Jahren in Österreich einen ständigen Wohnsitz hat und die Errichtung von Ferienwohnungen bzw. die Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen zu Ferienzwecken zulässig ist (§ 8 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 2).

e) Ausländergrundverkehr:

Der Ausländergrundverkehr erfährt durch den EWR eine Einschränkung des Anwendungsbereiches, inhaltlich ergeben sich jedoch keine Änderungen. Nach dem geltenden Grundverkehrsgesetz dürfen Ausländern Rechtserwerbe nur genehmigt werden, wenn

a) staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden und
b) ein kulturelles, volkswirtschaftliches oder soziales Interesse am Rechtserwerb durch den Ausländer besteht.

Diese Regelung bewirkt, daß Ausländer nur in sehr eingeschränktem Maße die Möglichkeit haben, auch Grundstücke und Wohnungen, die sie zur Deckung ihrer Wohnbedürfnisse benötigen, ins Eigentum zu erwerben.

f) Ferienwohnsitz:

Die Errichtung und Nutzung von Wohnungen zu Ferienzwecken konnte durch raumplanungsrechtliche und grundverkehrsrechtliche Regelungen weitgehend auf Ferienwohngebiete eingeschränkt werden. Gemäß § 14 Abs. 12 des Raumplanungsgesetzes dürfen Ferienwohnungen bzw. Ferienwohnhäuser nur auf Grundflächen errichtet werden, die für solche Zwecke ausgewiesen sind. Nach der genannten Bestimmung des Raumplanungsgesetzes sind Gebiete zur Errichtung von Ferienwohnungen nicht nur solche, die durch Verordnung (Flächenwidmungsplan) ausgewiesen sind, sondern es können Widmungen auch durch Bescheid der Gemeindevertretung im Einzelfall festgelegt werden. Sowohl der Erwerb des Eigentums als auch sonstiger Nutzungsrechte an Grundstücken (Wohnräumen) durch Ausländer ist nach dem Grundverkehrsgesetz genehmigungspflichtig. Die Genehmigung wird nur erteilt, wenn am Rechtserwerb ein kulturelles, volkswirtschaftliches oder soziales Interesse besteht.

Durch die mit dem Europäischen Wirtschaftsraum verbundene Öffnung im Bereich des Grundverkehrs ist auch mit einer verstärkten Nachfrage nach Ferienwohnsitzen zu rechnen.

Die aufgrund des EWR-Abkommens zu übernehmenden EG-rechtlichen Bestimmungen ermöglichen es dem nationalen Gesetzgeber, Regelungen betreffend Zweitwohnsitze weitgehend beizubehalten.

In den letzten Monaten zeichnen sich vor allem in Fremdenverkehrsgemeinden durch die beabsichtigte Umwandlung von Hotels in Hotel-Apartments und Apartments Entwicklungen ab, die sowohl nach gemeinde- als auch nach landesentwicklungspolitischen Zielsetzungen zu schwerwiegenden Problemen führen können. Aufbauend auf den raumplanungsrechtlichen Regelungen, die die Errichtung von Ferienwohnungen und die Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen auf besonders hiefür ausgewiesene Flächen beschränkt, ist durch grundverkehrsrechtliche Regelungen, die den Erwerb von Wohnungen zu Ferienzwecken zum Gegenstand haben, dieser Zielsetzung ergänzend Rechnung zu tragen. Nach dem vorliegenden Entwurf unterliegen Rechtserwerbe zur Nutzung von Wohnräumen zu Ferienzwecken grundsätzlich der Genehmigungspflicht nach dem Grundverkehrsgesetz. Dies gilt auch im Falle der Änderung der Verwendung einer zu anderen als zu Ferienzwecken erworbenen Wohnung (siehe §§ 7 Abs. 2 lit. b, 8 Abs. 2 bis 4, 12 Abs. 1 und 3 sowie 30 Abs. 1 lit. a).

g) Unabhängiger Verwaltungssenat als zweite Instanz:

Die Unabhängigen Verwaltungssenate in den Ländern sind zusammen mit dem Verwaltungsgerichtshof in Wien zur Sicherung der Gesetzmäßigkeit der gesamten öffentlichen Verwaltung berufen. Der Unabhängige Verwaltungssenat hat derzeit im Verfahren zur Ahndung von Verwaltungsübertretungen und über Beschwerden gegen Rechtsverletzungen durch Ausübung unmittelbarer Befehls- und Zwangsgewalt zu erkennen. Gegen Entscheidungen des Unabhängigen Verwaltungssenates kann Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof und Verfassungsgerichtshof erhoben werden.

Die seit dem 1. Jänner 1991 bestehenden Unabhängigen Verwaltungssenate sollen im Interesse der Bundesstaatlichkeit, aber auch im Interesse einer Verwaltungsvereinfachung allmählich zu echten Landesverwaltungsgerichten ausgebaut werden (siehe Beilage 26/1990 des XXV. LT.). Der Entwurf sieht vor, daß künftig anstelle des Grundverkehrssenates eine Kollegialbehörde mit richterlichem Einschlag gemäß Art. 133 B-VG, der Unabhängige Verwaltungssenat, die Grundverkehrsverfahren in zweiter Instanz durchführt. Verfahren zur behördlichen Beschränkung von Rechtserwerben an Grundstücken haben zivilrechtliche Ansprüche und Verpflichtungen ("civil rights") im Sinne des Art. 6 MRK zum Gegenstand. Den Parteien steht im Sinne dieser Konventionsbestimmung ein verfassungsrechtlicher Anspruch auf ein mit bestimmten Garantien ausgestattetes Verfahren vor einem unabhängigen "Tribunal" zu (vgl. VfSlg. Nr. 8828/1980). Der Verfassungsgerichtshof hat bisher die Tribunaleigenschaft des Grundverkehrssenates im Sinne des Art. 6 MRK nicht in Zweifel gezogen (siehe Küng, Das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz, S. 148 f.). Er hat aber auch betont, daß Recht nicht nur gesprochen werden muß, sondern daß es auch augenscheinlich zu sein hat, daß keine berechtigten Zweifel an der Unabhängigkeit seiner Mitglieder entstehen. Bei dieser Beurteilung sei auch der äußere Anschein von Bedeutung (vgl. VfSlg. Nr. 10701/1985 und 11131/1986). Die Bestellung mehrerer Beamter, die bei ihrer sonstigen beruflichen Tätigkeit zueinander in einem hierarchischen Über- und Unterordnungsverhältnis oder in einem sonstigen dienstlichen Verhältnis stehen, zu Mitgliedern der Kollegialbehörde könnte allenfalls im Lichte der neueren Judikatur der Straßburger Konventionsorgane (EKMR im Fall Ettl-EuGRZ 1985, 364) bedenklich sein. Mit der Einführung des Unabhängigen Verwaltungssenates als zweite Instanz sind derartige Zweifel von vornherein unterbunden.

4. Verfassungslage:

Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 24. März 1954, Slg.Nr. 2658/1954, folgenden Rechtssatz ausgesprochen:

"1. Die Regelung des Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken (Grundverkehrsrecht) steht nach dem gegenwärtigen Stande der Kompetenzverteilung gemäß Art. 15 Abs. 1 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung den Ländern zu.
2. Die Länder sind aufgrund des Art. 15 Abs. 9 B-VG befugt, auch die zur Regelung der Materie unerläßlichen Bestimmungen auf dem Gebiete des Straf- und Zivilrechts, einschließlich des Verfahrensrechts, zu treffen. Eine Betrauung der Gerichte mit der gesamten Vollziehung des Landesgesetzes ist aber unzulässig."

Im Art. VII der Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle 1974, BGBl.Nr. 444, wurde festgeschrieben, daß Regelungen, durch die der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterworfen wird, der Landesgesetzgebung vorbehalten sind.

Nachdem in den Ländern bereits seit langem ausländergrundverkehrsrechtliche Bestimmungen bestanden haben, wurde mit einer Novelle zum Bun-

des-Verfassungsgesetz, BGBl.Nr. 27/1969, durch Einschränkung des Kompetenztatbestandes "Zivilrecht" klargestellt, daß Regelungen, die den Grundstücksverkehr für Ausländer verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache sind. Hinsichtlich des Umfanges dieser Landeskompetenz wurde in den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage, 884.Blg.Nr. XI GP., festgestellt, daß über den Rahmen der in den geltenden Ausländergrunderwerbsgesetzen bzw. Grundverkehrsgesetzen der Länder getroffenen Regelungen hinaus den Ländern keine weiteren Befugnisse eingeräumt werden. Bei Zweifel über den Umfang der gegenständlichen Kompetenzregelung werde daher im Sinne der für die Auslegung der Kompetenzartikel des Bundes-Verfassungsgesetzes vom Verfassungsgerichtshof entwickelten "Versteinerungstheorie" auf die derzeit geltenden Landesgesetze als Auslegungsbehelf zurückzugreifen sein.

Mit Bundes-Verfassungsgesetz BGBl.Nr. 276/1992 wurde die Zuständigkeit der Länder insofern erweitert, als Regelungen, die den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, einschließlich des Rechtserwerbs von Todes wegen durch Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, aus dem Kompetenztatbestand "Zivilrechtswesen" (Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG) herausgenommen wurden. Mit dieser Novelle wurde ebenfalls klargestellt, daß grundverkehrsrechtliche Regelungen der Länder bezüglich der Rechtserwerbe von Todes wegen nur Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, erfassen dürfen.

Gemäß Art. 15 Abs. 9 B-VG sind die Länder im Bereich ihrer Gesetzgebung befugt, die zur Regelung des Gegenstandes erforderlichen Bestimmungen auf dem Gebiet des Straf- und Zivilrechts zu treffen. Im Zuge der Übertragung der Zuständigkeit für den Baugrundstücksverkehr an die Länder wurde diese Landeszuständigkeit in zweifacher Form eingeschränkt:

a) Der Art. II Abs. 1 des Bundesverfassungsgesetzes BGBl.Nr. 276/1992 bestimmt, daß Landesgesetze betreffend verwaltungsbehördliche Beschränkungen für den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken erst nach Inkrafttreten einer Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern (Art. 15a B-VG) über die Festlegung von bundesweit einheitlichen zivilrechtlichen Bestimmungen für die landesgesetzlich zu regelnden Angelegenheiten des Grundstücksverkehrs in Kraft gesetzt werden können. Die erwähnte Art. 15a-B-VG-Vereinbarung ist am 17. April 1993 in Kraft getreten.
b) Im Abs. 2 des Art. II des zitierten Bundesverfassungsgesetzes ist festgelegt, daß die geltenden Landesgesetze, die den Grundstücksverkehr für Ausländer oder den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der im Abs. 1 genannten Vereinbarung anzupassen sind. Die im Zuge der EWR-Rechtsanpassung notwendige Neuregelung des Grundverkehrsgesetzes läßt es geboten erscheinen, die notwendigen zivilrechtlichen Folgeregelungen, insbesondere im Interesse der Rechtssicherheit, aber auch der Klarheit und Verständlichkeit rechtlicher Regelungen, für den gesamten grundverkehrsrechtlichen Bereich einheitlich zu normieren.

Dies gilt auch hinsichtlich der Möglichkeit der Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes. Der Art. III des Bundes-Verfassungsgesetzes BGBl. Nr. 276/1992 sieht vor, daß in Angelegenheiten landesgesetzlicher Regelungen, die den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, die Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes zulässig ist. Unterschiedliche Rechtszüge in den verschiedenen grundverkehrsrechtlichen Bereichen (Baugrundstücksverkehr, Grüner Grundverkehr, Ausländergrundverkehr) tragen nicht zur Rechtsicherheit bei; die Einrichtung des Unabhängigen Verwaltungssenates als zweite Instanz eröffnet gleichzeitig in allen Bereichen auch die Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes.

5. Kosten:

Der vorliegende Entwurf läßt einen Rückgang der Genehmigungsverfahren erwarten, da Rechtserwerbe an bebauten Baugrundstücken durch EWR-Staatsbürger, soweit sie Inländern gleichgestellt sind, ab 1.1.1996 nicht mehr genehmigungspflichtig sind, wenn der Rechtserwerb der Errichtung eines Ganzjahreswohnsitzes oder der Ausübung einer selbständigen Tätigkeit dient.

Eine Vereinfachung vor allem auch in verwaltungsökonomischer Sicht stellt die Ersetzung des mit neun Personen besetzten Grundverkehrssenates durch einen Dreiersenat des Unabhängigen Verwaltungssenates dar. Die Normierung eines Rechtsanspruchs auf Genehmigung des Grunderwerbs an unbebauten Baugrundstücken für Wohn- und Erwerbszwecke läßt einen entsprechenden Rückgang an Berufungsverfahren erwarten.

Im Hinblick auf den Rückgang der Genehmigungsverfahren ist eine erhöhte nachfolgende Kontrolle, insbesondere hinsichtlich

a) der Richtigkeit der Angaben in der Erklärung und
b) der Einhaltung der Auflagen (Verwendung als

Ganzjahreswohnsitz oder Ferienwohnsitz, Ausübung einer selbständigen Tätigkeit),

sowie die Veranlassung der allenfalls erforderlichen Maßnahmen wie insbesondere die Verfahren zur Rückabwicklung zu unrecht erfolgter Grundbuchseintragungen vor allem bei Schein- und Umgehungsgeschäften notwendig.

Der in der Grundverkehrs-Landeskommission hiefür benötigte zusätzliche Dienstposten der Verwendungsgruppe a/A wird durch den Wegfall des Dienstpostens der Verwendungsgruppe A im Grundverkehrssenat, der bisher für die Besetzung des Berichterstatters erforderlich war, kompensiert.

6. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu § 1:

Der Anwendungsbereich des Grundverkehrsgesetzes wird auf bebaute Baugrundstücke ausgedehnt (siehe Erläuterungen zu § 2 Abs. 2 und 3). Hingegen erfährt der Ausländer-Grundverkehr durch die im § 3 enthaltene Gleichstellung mit Inländern eine Einschränkung des Anwendungsbereiches. Soweit die Ausländer gemäß § 3 Inländern gleichgestellt sind, unterliegen Grundstücke, die weder land- und forstwirtschaftliche, noch Baugrundstücke sind (z.B. unproduktive Gebiete), nicht den grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen.

Unter "Grundverkehr" ist ganz allgemein der Erwerb von Rechten zu verstehen, die eine bestimmte Verfügungsgewalt über ein Grundstück zum Inhalt haben. Der Grundverkehr ist unter drei verschiedenen Gesichtspunkten dem Erfordernis der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung unterworfen, und zwar je nachdem, ob

— er sich auf ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück bezieht oder
— er ein Baugrundstück zum Gegenstand hat oder
— der Rechtserwerber Ausländer ist.

Ein und derselbe Grundverkehr kann der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung unter mehreren dieser Gesichtspunkte unterliegen. So sind beim Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes durch einen Ausländer die Bestimmungen über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr sowie jene über den Ausländergrunderwerb anzuwenden. Anders hingegen ist die Situation im Verhältnis zwischen Baugrundstücksverkehr und Ausländergrundverkehr. Unterliegt der Rechtserwerb den ausländergrundverkehrsrechtlichen Regelungen, so sind die Bestimmungen über den Verkehr mit Baugrundstücken nicht anzuwenden (§ 6 Abs. 2 des Entwurfs).

Der Abs. 2 entspricht dem § 2 Abs. 1 lit. a des geltenden Grundverkehrsgesetzes, jedoch eingeschränkt auf Grundstücke, die in das Eisenbahnbuch eingetragen sind (vgl. § 231 des Berggesetzes 1975).

Neu ist die Bestimmung des Abs. 3, in der — insbesondere aufgrund der Erweiterung des Anwendungsbereiches des Gesetzes auf Baugrundstücke sowie der europäischen Integration Österreichs — die mit dem neuen Grundverkehrsgesetz verfolgten Ziele den gesetzlichen Bestimmungen vorangestellt wird.

Der Abs. 3 lit. a stellt keine Bevorzugung einer Bevölkerungsgruppe dar, sondern soll eine Wirtschaftsstruktur in einem Wirtschaftszweig schützen, der wie kein anderer auf den Boden angewiesen ist und der in der internationalen Konkurrenz mit besonderen Problemen zu kämpfen hat. Es liegt im öffentlichen Interesse, eine flächendeckende Bewirtschaftung durch bäuerliche Familienbetriebe auch künftig zu gewährleisten.

Zu § 2:

Abs. 1:

Die Beurteilung, ob ein Grundstück ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück ist, hat nach seiner Beschaffenheit und der Art der tatsächlichen Verwendung zu erfolgen. Die Bestimmung, wonach Landwirtschaftsgebiete (§ 16 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes) jedenfalls landwirtschaftliche Grundstücke sind, ergänzt die raumplanungsrechtlich vorgesehene Sicherung und Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen sowie ihre bestimmungsmäßige Verwendung und verhindert im gewidmeten Landwirtschaftsgebiet Umgehungshandlungen. Nicht mehr als land- und forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne des Grundverkehrsgesetzes gelten jedoch Baugrundstücke.

Sowohl unter einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück als auch unter einem Baugrundstück sind nicht nur ganze Grundstücke im Sinne des Liegenschaftsteilungsgesetzes zu verstehen, sondern auch Teile solcher Grundstücke. Ist ein Grundstück im Sinne des Liegenschaftsteilungsgesetzes nur zum Teil als Baufläche gewidmet, im übrigen aber ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück, so sind auf den als Baufläche gewidmeten Teil die Bestimmungen über den Verkehr mit Baugrundstücken, auf den land- und forstwirtschaftlichen Teil die Bestimmungen über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr anzuwenden.

Abs. 2:

Die Abgrenzung land- und forstwirtschaftliche Grundstücke — Baugrundstücke erfolgt nach der Widmung im Flächenwidmungsplan. Baugrundstücke im Sinne des Grundverkehrsgesetzes sind Bauflächen und Vorbehaltsflächen. Bauerwartungsflächen gelten nicht als Baugrundstücke im Sinne des Entwurfs. Die zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehörenden und für diese Zwecke bebauten Grundflächen (Wohn- und Betriebsgebäude einschließlich der Anlagen für Zuerwerbe — vgl. § 16 Abs. 3 des Raumplanungsge-

setzes) sind keine Baugrundstücke. Diese Grundflächen unterliegen weiterhin den für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke geltenden Bestimmungen.

Abs. 3:
Als bebaut gilt das Baugrundstück, wenn auf dem Grundstück ein Wohn- oder Betriebsgebäude errichtet ist, wobei zumindest der Rohbau erstellt sein muß. Als bebautes Grundstück gilt die bebaute Grundparzelle, soweit sie als Baufläche oder Vorbehaltsfläche gewidmet ist. Entspricht die Grundparzelle der überbauten Fläche (Bauparzelle) so ist die angrenzende Fläche zum bebauten Baugrundstück zu zählen, soweit sie mit der Nutzung des Bauwerks unmittelbar zusammenhängt (Garten, Rasenfläche, Abstellplätze usw.) und eine eigene Grundparzelle darstellt.

Abs. 4:
Der Abs. 4 entspricht dem § 1 Abs. 3 des geltenden Grundverkehrsrechtes, ergänzt um die eingetragene Erwerbsgesellschaft (siehe Erwerbsgesellschaftengesetz, BGBl.Nr. 257/1990 in der Fassung BGBl.Nr. 10/1991).

Abs. 5:
Der Begriff "ständiger Wohnsitz" entspricht, ergänzt um das Kriterium der ganzjährigen Nutzung, dem Begriff "ständige Wohnstätte" im Sinne verschiedener von der Republik Österreich mit anderen Staaten abgeschlossener Doppelbesteuerungsabkommen (siehe die §§ 5 und 8 des Entwurfs).

Abs. 6:
Eine der Aufgaben des Grundverkehrsgesetzes ist es, im Zusammenwirken mit raumplanungsrechtlichen Vorschriften, die Nutzung von Grundstücken zu Ferienzwecken außerhalb von Ferienwohngebieten zu verhindern sowie die Ferienwohngebiete den in Österreich ansässigen Personen vorzubehalten. Welche Grundstücke bzw. Wohnungen für den erwähnten Zweck genutzt werden dürfen, ist eine raumplanungsrechtliche Frage. Als Erwerb zu Ferienzwecken gilt nicht nur der Erwerb zum Zwecke der Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen, sondern auch der Erwerb zur Überlassung an Dritte zu diesen Zwecken. Gemäß § 14 Abs. 13 des Raumplanungsgesetzes gelten als Ferienwohnung Wohnungen und Wohnräume, die nicht der Dekkung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dienen, sondern während des Urlaubs, der Ferien oder sonst zu Erholungszwecken nur zeitweilig benützt werden. Die gewerbliche Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung stellt keine Nutzung als Ferienwohnung dar.

Zu § 3:
Wie in den Erläuternden Bemerkungen zu Punkt 2. f festgestellt wurde, können bis 1.1.1996 die ausländergrundverkehrsrechtlichen Regelungen auch für EWR-Staatsbürger aufrecht erhalten werden. Ab diesem Zeitpunkt sind die grundverkehrsrechtlichen Regelungen auf die mit dem EWR-Abkommen als EWR-Recht zu übernehmenden EG-rechtlichen Bestimmungen anzupassen.

Die geltenden ausländergrundverkehrsrechtlichen Regelungen unterscheiden lediglich, ob der Erwerber als In- oder Ausländer im Sinne des Grundverkehrsgesetzes gilt. Ist der Erwerber Ausländer, so gelten für ihn — ungeachtet des Erwerbszweckes — verschärfte Genehmigungsvoraussetzungen bzw. unterliegt der Rechtserwerb überhaupt erst der Genehmigungspflicht.

Anders stellt sich hingegen die aufgrund des EWR-Abkommens notwendige Gleichbehandlung von Staatsbürgern eines Mitgliedsstaates des EWR bzw. von Gesellschaften im EWR dar. Die Gleichbehandlung aufgrund des EWR-Abkommens erschöpft sich in der Gleichbehandlung von Einzelpersonen und Marktteilnehmern hinsichtlich der vier Freiheiten und der Wettbewerbsbedingungen. Im Hinblick auf den Grundverkehr bedeutet dies somit keine generelle Gleichbehandlung aller Personen und Gesellschaften im EWR, sondern nur soweit dies im Zusammenhang mit der Verwirklichung der vier Freiheiten steht, wie z.B. Grunderwerb zum Zwecke der Ausübung der Freizügigkeit oder der Niederlassungsfreiheit. Ist ein konkreter Rechtserwerb beabsichtigt, so ist die Frage zu klären, zu welchen Zweck der Rechtserwerb erfolgt und ob zur Erreichung dieses Zweckes der Rechtserwerber mit Inländern gleich zu behandeln ist. Ergibt diese Prüfung, daß der Ausländer gleich einem Inländer zu behandeln ist, so erfolgt das weitere Verfahren nach den Bestimmungen über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bzw. über den Verkehr mit Baugrundstükken. Trifft im Einzelfall das Gebot der Inländergleichbehandlung nicht zu, so ist der Rechtserwerb nach den Bestimmungen über den Grunderwerb durch Ausländer (§§ 9 und 10 des Entwurfs) zu beurteilen.

Da die Schweiz das EWR-Abkommen nicht ratifiziert hat, wurde im Anpassungsprotokoll zum Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum Art. 2 lit. b des EWR-Abkommens wie folgt geändert: "EFTA-Staaten: die Republik Finnland, die Republik Island, das Königreich Norwegen, die Republik Österreich, das Königreich Schweden und, unter den Voraussetzungen des Art. 1 Abs. 2 des Anpassungsprotokolls zum Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum, das Fürstentum Liechtenstein."

Abs. 1 lit. a:
Gemäß Art. 28 EWR-Abkommen wird zwischen den EG-Mitgliedsstaaten und den EFTA-Staaten die Freizügigkeit der Arbeitnehmer hergestellt. Sie umfaßt die Abschaffung jeder auf der Staatsangehörigkeit beruhenden unterschiedlichen Behand-

lung der Arbeitnehmer der EG-Mitgliedsstaaten und der EFTA-Staaten im Bezug auf Beschäftigung, Entlohnung und sonstige Arbeitsbedingungen. Sie gibt — vorbehaltlich der aus Gründen der öffentlichen Ordnung, Sicherheit und Gesundheit gerechtfertigten Beschränkungen — den Arbeitnehmern das Recht

a) sich um tatsächlich angebotene Stellen zu bewerben;
b) sich zu diesem Zweck im Hoheitsgebiet der EG-Mitgliedsstaaten und der EFTA-Staaten frei zu bewegen;
c) sich im Hoheitsgebiet eines EG-Mitgliedstaates oder eines EFTA-Staates aufzuhalten, um dort nach den für die Arbeitnehmer dieses Staates geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften eine Beschäftigung auszuüben;
d) nach Beendigung einer Beschäftigung im Hoheitsgebiet eines EG-Mitgliedstaates oder eines EFTA-Staates zu verbleiben.

Die besonderen Bestimmungen über die Freizügigkeit der Arbeitnehmer sind im Anhang V zum EWR-Abkommen enthalten.
Gemäß der Verordnung (EWG) Nr. 1612/68 des Rates vom 15.10.1968 über die Freizügigkeit der Arbeitnehmer innerhalb der Gemeinschaft ist jeder Staatsangehörige eines Mitgliedstaates ungeachtet seines Wohnorts berechtigt, eine Tätigkeit im Lohn- oder Gehaltsverhältnis im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaates nach den für die Arbeitnehmer dieses Staates geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften aufzunehmen und auszuüben. Nach Art. 9 der zitierten Verordnung genießen Arbeitnehmer, die die Staatsangehörigkeit eines Mitgliedsstaates besitzen und im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedsstaates beschäftigt sind, hinsichtlich einer Wohnung, einschließlich der Erlangung des Eigentums an der von ihnen benötigten Wohnung, alle Rechte und Vergünstigungen wie inländische Arbeitnehmer. Hinsichtlich der Familienangehörigen bestimmt Art. 10 der erwähnten Verordnung, daß bei dem Arbeitnehmer, der die Staatsangehörigkeit eines Mitgliedstaates besitzt und im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaates beschäftigt ist, folgende Personen ungeachtet ihrer Staatsangehörigkeit Wohnung nehmen dürfen:

a) sein Ehegatte sowie die Verwandten in absteigender Linie, die noch nicht 21 Jahre alt sind oder denen Unterhalt gewährt wird;
b) seine Verwandten und die Verwandten seines Ehegatten in aufsteigender Linie, denen er Unterhalt gewährt.

Gemäß Art. 2 der Verordnung (EWG) Nr. 1251/70 der Kommission vom 29.6.1970 über das Recht der Arbeitnehmer, nach Beendigung einer Beschäftigung im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaates zu verbleiben, haben folgende Arbeitnehmer das Recht, im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaates zu verbleiben:

a) der Arbeitnehmer, der zum Zeitpunkt, an dem er seine Beschäftigung aufgibt, das nach der Gesetzgebung dieses Staates vorgeschriebene Alter für die Geltendmachung einer Altersrente erreicht hat, dort mindestens in den letzten 12 Monaten eine Beschäftigung ausgeübt und sich dort seit mindestens drei Jahren ständig aufgehalten hat;
b) der Arbeitnehmer, der infolge dauernder Arbeitsunfähigkeit eine Beschäftigung im Lohn- oder Gehaltsverhältnis aufgibt, wenn er sich seit mindestens zwei Jahren im Hoheitsgebiet dieses Mitgliedstaates ständig aufgehalten hat. Die Voraussetzung einer bestimmten Dauer des ständigen Aufenthaltes entfällt, wenn die dauernde Arbeitsunfähigkeit durch Arbeitsunfall oder Berufskrankheit eintritt, aufgrund derer ein Anspruch auf Rente entsteht, die ganz oder teilweise zu Lasten eines Trägers dieses Mitgliedstaates geht;
c) der Arbeitnehmer, der nach drei Jahren Beschäftigung und ständigem Aufenthalt im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaates eine Beschäftigung im Lohn- oder Gehaltsverhältnis im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaates ausübt, seinen Wohnsitz jedoch im ersten Mitgliedstaat beibehält und in der Regel jeden Tag oder mindestens einmal in der Woche dorthin zurückkehrt.

Durch Aufenthaltsunterbrechungen, die sechs aufeinanderfolgende Monate nicht überschreiten, wird die Gültigkeit der Aufenthaltserlaubnis nicht berührt (Art. 6 Abs. 2 der zitierten Verordnung). Art. 7 bestimmt, daß das in der Verordnung (EWG) Nr. 1612/68 festgelegte Recht auf Gleichbehandlung auch für die Begünstigten dieser Verordnung gilt.

Abs. 1 lit. b und c:

Niederlassungsfreiheit:
Gemäß Art. 31 EWR-Abkommen unterliegt die freie Niederlassung von Staatsangehörigen eines EG-Mitgliedstaates oder eines EFTA-Staates im Hoheitsgebiet eines dieser Staaten keinen Beschränkungen. Dies gilt gleichermaßen für die Gründung von Agenturen, Zweigniederlassungen oder Tochtergesellschaften durch Angehörige eines EG-Mitgliedstaates oder eines EFTA-Staates, die im Hoheitsgebiet eines dieser Staaten ansässig sind. Die Niederlassungsfreiheit umfaßt die Aufnahme und Ausübung selbständiger Erwerbstätigkeiten sowie die Gründung und Leitung von Unternehmen, insbesondere von Gesellschaften im Sinne des Art. 34 Abs. 2 EWR-Abkommen, nach den Bestimmungen des Aufnahmestaates für seine eigenen Angehörigen. Als Gesellschaften gelten die Gesellschaften des bürgerlichen Rechts und des

Handelsrechts einschließlich der Genossenschaften und die sonstigen juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts mit Ausnahme derjenigen, die keinen Erwerbszweck verfolgen (Art. 34 Abs. 2 EWR-Abkommen).
Die besonderen Bestimmungen über das Niederlassungsrecht sind in den Anhängen VIII bis XI des EWR-Abkommens enthalten.

Hinsichtlich der Niederlassungsfreiheit bestimmt Art. 34 EWR-Abkommen, daß die nach den Rechtsvorschriften eines EG-Mitgliedstaates oder eines EFTA-Staates gegründeten Gesellschaften, die ihren satzungsmäßigen Sitz, ihre Hauptverwaltung oder ihre Hauptniederlassung im Hoheitsgebiet der Vertragsparteien haben, den natürlichen Personen gleichstehen, die Angehörige der EG-Mitgliedsstaaten oder der EFTA-Staaten sind.

Diese Bestimmung läßt anstelle der Staatsangehörigkeit zwei Voraussetzungen treten, die beide erfüllt sein müssen, bevor die Gleichstellung gelten kann. Die beiden Voraussetzungen entsprechen zwei traditionellen Anknüpfungspunkten im internationalen Recht, nämlich einerseits dem Kriterium, daß eine Gesellschaft oder ein Verein einer bestimmten Rechtsordnung inkorporiert, nach ihren Regeln gegründet, z.B. nach ihren Vorschriften im Register eingetragen ist, und andererseits dem Kriterium des Ortes des tatsächlichen Sitzes. Ein dritter möglicher Anknüpfungspunkt, nämlich die Staatsangehörigkeit der Gründer, Gesellschafter und Kapitalseigner ("Kontrolltheorie") wurde dagegen nicht berücksichtigt.

Die Gründung nach den Rechtsvorschriften eines Mitgliedstaates bedeutet, daß eine Gesellschaft oder ein Verein auf der Basis eines bestimmten Rechtes entsteht und bei ihrer Gründung die Voraussetzungen dieses Rechtes beachtet sind (z.B. Registereintragungen). Der Begriff der Gründung ist im weitesten Sinn zu verstehen; er umfaßt z.B. die Errichtung einer öffentlichen Anstalt und die staatliche Verleihung der Rechtspersönlichkeit. Dabei ist von der Situation in demjenigen Zeitpunkt auszugehen, in dem von der Niederlassungsfreiheit Gebrauch gemacht werden soll. Ist eine ursprünglich in einem Mitgliedstaat gegründete Gesellschaft nachträglich unter Umgründung, insbesondere unter Satzungsänderung in ein Drittland verlegt worden, so hat sie das Niederlassungsrecht verloren.

Die nach dem Recht eines Mitgliedstaates gegründete Gesellschaft muß zudem auch noch örtlich mit einem — nicht unbedingt dem gleichen — Mitgliedstaat verbunden sein, um vom Niederlassungsrecht begünstigt zu werden. Hauptverwaltung ist der Ort, an dem die Willensbildung und die eigentliche unternehmerische Leitung der Gesellschaft erfolgt, also meist der Sitz der Organe, bei einem Konzern übrigens nicht der Sitz der Konzernleitung, sondern derjenigen Organe des abhängigen Unternehmens, welches das Niederlassungsrecht in Anspruch nehmen will; Hauptniederlassung ist der tatsächliche Geschäftsschwerpunkt, bei einer Fabrik die zentrale Produktionsstätte oder sonst ein Ort, wo sich die wesentlichen personellen oder Sachmittel konzentrieren (vgl. Troberg, Kommentar zum EWG-Vertrag, 3. neu bearbeitete Auflage, Seite 661 ff).

Die Ablehnung der Kontrolltheorie führt zum Ergebnis, daß Gesellschaften, selbst wenn ihr Kapital ausschließlich Angehörigen von Drittstaaten gehört, an der Freizügigkeit innerhalb des EWR teilnehmen, sobald sie einmal die oben erwähnten Kriterien erfüllen. Sie können ihrerseits Tochtergesellschaften, Zweigstellen und Agenturen in anderen Mitgliedstaaten zum Schutz der Niederlassungsfreiheit errichten. Dies sagt aber nichts über den Erstzugang solcher Gesellschaften in die Gemeinschaft aus. Jeder Mitgliedstaat kann — was gegenüber Angehörigen anderer Mitgliedstaaten nicht möglich wäre — die Neugründung oder die Übernahme von bestehenden Gesellschaften durch Angehörige von Drittländern beschränken. Die Bestimmung des Abs. 1 lit. b in Verbindung mit § 2 Abs. 4 lit. c und d hat zur Folge, daß in Österreich niedergelassene juristische Personen, Personengesellschaften des Handelsrechts und eingetragene Erwerbsgesellschaften nicht von Personen aus Drittländern beherrscht werden dürfen, widrigenfalls sie als Ausländer im Sinne des Grundverkehrsgesetzes gelten. Dasselbe gilt für Fonds und Stiftungen, die ihren Sitz im Inland haben und deren Vermögen oder Erträgnisse nach dem Stiftungs- und Fondszweck ausschließlich oder überwiegend nicht EWR-Staatsangehörigen zukommen oder die überwiegend nicht EWR-Staatsangehörige verwalten.

Begünstigte im Rahmen der Niederlassungsfreiheit sind die Staatsangehörigen des EWR, unabhängig, wo sie ansässig sind. Erweitert wird der Kreis der Berechtigten hinsichtlich der Gründung von Agenturen, Zweigniederlassungen oder Tochtergesellschaften auf Staatsangehörige der Mitgliedstaaten, wenn sie im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaates ansässig sind. Für die Gesellschaften gilt — wie bereits erwähnt -, daß sie nach den Rechtsvorschriften eines der Mitgliedstaaten gegründet worden sind und ihren satzungsmäßigen Sitz, ihre Hauptverwaltung oder ihre Hauptniederlassung innerhalb des EWR haben. Ausgeschlossen sind die Gesellschaften, die keinen Erwerbszweck verfolgen; also solche juristischen Personen, die sich nicht am Wirtschaftsprozeß beteiligen (z.B. karitative Einrichtungen).

Die Richtlinie des Rates vom 21. Mai 1973 (73/148/EWG) zur Aufhebung der Reise- und Aufenthaltsbeschränkungen für Staatsangehörige der Mitgliedstaaten innerhalb der Gemeinschaft auf

dem Gebiet der Niederlassung und des Dienstleistungsverkehrs bestimmt, daß die Mitgliedstaaten den Zugang aller übrigen Familienangehörigen (einschließlich des Ehegatten) der zur Niederlassung oder zum Empfang der Dienstleistung Berechtigten, denen sie Unterhalt gewähren oder mit denen sie im Herkunftsland in häuslicher Gemeinschaft leben, begünstigen.

Freiheit des Dienstleistungsverkehrs:
Gemäß Art. 36 EWR-Abkommen unterliegt der freie Dienstleistungsverkehr im Gebiet der Vertragsparteien für Angehörige der EG-Mitgliedstaaten und der EFTA-Staaten, die in einem anderen EG-Staat bzw. in einem anderen EFTA-Staat als demjenigen des Leistungsempfängers ansässig sind, keinen Beschränkungen. Dienstleistungen im Sinne des EWR-Abkommens sind Leistungen, die in der Regel gegen Entgelt erbracht werden, soweit sie nicht den Vorschriften über den freien Waren- und Kapitalverkehr oder über die Freizügigkeit unterliegen. Als Dienstleistungen gelten insbesondere
a) gewerbliche Tätigkeiten,
b) kaufmännische Tätigkeiten,
c) handwerkliche Tätigkeiten,
d) freiberufliche Tätigkeiten.
Der Leistende kann zwecks Erbringung seiner Leistungen seine Tätigkeit vorübergehend in dem Staat ausüben, in dem die Leistung erbracht wird, und zwar unter der Voraussetzungen, welche dieser Staat für seine eigenen Angehörigen vorschreibt (Art. 37 EWR-Abkommen).

Die Dienstleistungsfreiheit erfaßt nicht nur die Fälle, in denen sich der Leistende zum Zweck der Erbringung seiner Leistung in einen anderen Mitgliedstaat begibt (z.B. Montagearbeiten, Ausübung einer anwaltlichen Tätigkeit — positive Dienstleistungsfreiheit), sondern nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs findet sie auch Anwendung, wenn sich der Leistungsempfänger in grenzüberschreitender Weise zum Leistungserbringer hin begibt (z.B. Arztbesuch, Kuraufenthalt, Fremdenverkehr — negative Dienstleistungsfreiheit) oder wenn lediglich die Leistung die Grenze überschreitet (z.B. Versicherungs- oder Bankendienste, Rundfunk und Fernsehen).

Selbständige Erwerbstätigkeit:
Zur tatsächlichen Verwirklichung der Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit bedarf es neben der Aufhebung von Beschränkungen auch der Rechtsangleichung im Bereich des Berufszulassungs- und Berufsausübungsrechtes. Nach dem Inhalt kann man zwischen "Anerkennungsrichtlinien" (Anerkennung von Diplomen, Prüfungszeugnissen und sonstigen Befähigungsnachweisen) und "Koordinierungsrichtlinien" (Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften über Antritt und Ausübung selbständiger Erwerbstätigkeiten) unterscheiden.

Für eine Vielzahl von Wirtschaftssektoren wurden Richtlinien zur Verwirklichung der Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit erlassen. Geregelt sind z.B. Produktions- und Verarbeitungstätigkeiten im Bereich von Landwirtschaft, Industrie und Handwerk, Tätigkeiten im Bereich von Handel, Verkehr und Fremdenverkehr (z.B. Reisevermittler, Reisebegleiter) sowie zahlreiche Dienstleistungstätigkeiten (z.B. Immobiliengeschäfte, Filmwesen).
Im Bereich der freien Berufe bestehen nur für Rechtsanwälte, gewisse medizinische Berufe sowie Architekten spezifische Richtlinien.
Im Bereich des Banken- und Versicherungswesens ist die Liberalisierung der mit dem Kapitalverkehr verbundenen Dienstleistungen der Banken und Versicherungen im Einklang mit der schrittweisen Liberalisierung des Kapitalverkehrs durchzuführen. Zur Liberalisierung der Versicherungsmärkte wurden bisher eine Reihe von Richtlinien u.a. betreffend Rückversicherung, Schadenversicherung, Lebensversicherung usw. erlassen. Eine wichtige Rolle im Hinblick auf die Verwirklichung der Dienstleistungsfreiheit im Europäischen Versicherungsmarkt spielt neben diesen Richtlinien aber auch die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes, der nationale Bestimmungen, die Versicherungsunternehmen aus anderen Mitgliedstaaten zwingen, sich niederzulassen und sich einem Zulassungsverfahren zu unterziehen, um Dienstleistungen erbringen zu können, als Verstoß gegen die Dienstleistungsfreiheit qualifiziert hat.

Die entsprechenden Richtlinien sind in den Anlagen VIII bis XII des EWR-Abkommens enthalten.

Im Bereich des Gesellschaftsrechts sind neben den Bestrebungen zur Angleichung der Rechtsvorschriften vor allem Arbeiten zur Schaffung eines vom nationalen Recht unabhängigen europäischen Gesellschaftsrechts im Gange. Auch diesbezüglich sind bereits Regelungen erlassen worden.Besonders hinzuweisen ist auch noch auf die Richtlinie Nr. 75/34 EWG des Rates von 17.12.1974 über das Recht der Staatsangehörigen eines Mitgliedstaates, nach Beendigung der Ausübung einer selbständigen Tätigkeit im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaates zu verbleiben. Diese Richtlinie regelt — vergleichbar jener für Arbeitnehmer — das Verbleiberecht der Selbständigen nach Beendigung der Erwerbstätigkeit.

Abs. 1 lit. d:
Nach der Richtlinie des Rates vom 28. Juni 1990 über das Aufenthaltsrecht (90/364/EWG) ist Angehörigen der Mitgliedstaaten, denen das Aufenthaltsrecht nicht aufgrund anderer Bestimmung des Gemeinschaftrechts zuerkannt ist, sowie deren Familienangehörigen unter der Bedingung das Auf-

enthaltrecht zu gewähren, daß sie für sich und ihre Familienangehörigen über eine Krankenversicherung sowie über ausreichende Existenzmittel verfügen, durch die sichergestellt ist, daß sie während ihres Aufenthaltes nicht die Sozialhilfe des Aufnahmestaates in Anspruch nehmen müssen. Die Richtlinie berührt nicht die geltenden Rechtsvorschriften für den Erwerb von Zweitwohnungen.

Eine weitere Ergänzung der allgemeinen Freizügigkeit stellt die Richtlinie des Rates vom 28. Juni 1990 über das Aufenthaltsrecht der aus dem Erwerbsleben ausgeschiedenen Arbeitnehmer und selbständigen Erwerbstätigen (90/365/EWG) dar. Nach dieser Richtlinien ist Angehörigen der Mitgliedstaaten, die in der Gemeinschaft eine Tätigkeit als Arbeitnehmer oder als Selbständige ausgeübt haben, sowie deren Familienangehörigen unter der Bedingung das Aufenthaltsrecht zu gewähren, daß sie eine Invaliditäts-, Vorruhestands- oder Altersrente oder einer Rente wegen Arbeitsunfalls oder Berufskrankheit in einer solchen Höhe beziehen, daß sie während ihres Aufenthaltes nicht die Sozialhilfe des Aufnahmemitgliedsstaates in Anspruch nehmen müssen, und einen Krankenversicherungsschutz genießen, der im Aufnahmemitgliedsstaat alle Risiken abdeckt. Gleich der vorher erwähnten Richtlinie bestimmt Art. 2 Abs. 3, daß die vorliegende Richtlinie nicht die geltenden Rechtsvorschriften für den Erwerb von Zweitwohnsitzen berührt. Eine weitere besondere gemeinschaftsrechtliche Regelung in diesem Zusammenhang ist die Richtlinie des Rates vom 28. Juni 1990 über das Aufenthaltsrecht der Studenten (90/366/EWG). Um den Zugang zur beruflichen Bildung zu erleichtern, gewähren die Mitgliedstaaten das Aufenthaltsrecht Studenten, die Angehörige eines Mitgliedstaates sind und denen dieses Recht nicht aufgrund einer anderen Bestimmung des Gemeinschaftrechts zusteht, sowie ihren Ehegatten und unterhaltsberechtigten Kindern, sofern die Betreffenden durch eine Erklärung oder durch andere, zumindest gleichwertige Mittel, die sie selbst wählen, der einzelstaatlichen Behörde glaubhaft machen, daß sie über Existenzmittel verfügen, sodaß sie während ihres Aufenthaltes nicht die Sozialhilfe des Aufnahmemitgliedstaates in Anspruch nehmen müssen. Dies gilt unter der Bedingung, daß sie bei einer anerkannten Lehranstalt zum Erwerb einer beruflichen Bildung als Hauptzweck eingeschrieben sind und daß sie einen Krankenversicherungsschutz genießen, der sämtliche Risiken im Aufnahmemitgliedstaat abdeckt.

Da die Dauer des Aufenthaltsrechts auf die Ausbildungszeit beschränkt (Art. 2 Abs. 1) ist, ist dieser Personenkreis nicht den Inländern gleichgestellt. Der Anspruch zur Begründung eines Ganzjahreswohnsitzes und damit zusammenhängend das Recht zum Erwerb der dafür benötigten Grundstücke ist deshalb auf den von den ersten beiden erwähnten Richtlinien erfaßten Personenkreis beschränkt.

Abs. 1 lit. e:
Art. 40 EWR-Abkommen bestimmt, daß der Kapitalverkehr in Bezug auf Berechtigte, die in den EG-Mitgliedstaaten oder den EFTA-Staaten ansässig sind, keinen Beschränkungen und keiner Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder des Wohnortes der Parteien oder des Anlageortes unterliegt. Die Durchführungsbestimmungen dazu sind im Anhang XII EWR-Abkommen enthalten.

Die Nomenklatur für den Kapitalverkehr gemäß Art. 1 der Richtlinie Nr. 88/361/EWG des Rates vom 24.6.1988 zur Durchführung von Art. 67 des Vertrages (Liberalisierung des Kapitalverkehrs) enthält nähere Konkretisierungen, welche Angelegenheiten Gegenstand des freien Kapitalverkehrs sind.

Direktinvestitionen sind Investitionen jeder Art durch natürliche Personen, Handels-, Industrie- oder Finanzunternehmen zur Schaffung oder Aufrechterhaltung dauernder oder direkter Beziehungen zwischen denjenigen, die die Mittel bereitstellen, und den Unternehmern oder Unternehmen, für die die Mittel zum Zwecke einer wirtschaftlichen Tätigkeit bestimmt sind. Der Begriff der Direktinvestition ist also im weitesten Sinne gemeint.

Nach der erwähnten Nomenklatur umfaßt der Begriff Immobilieninvestitionen den Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie den Bau von Gebäuden zu Erwerbszwecken oder persönlichen Zwecken durch Privatpersonen. Diese Kategorie umfaßt auch die Nießbrauchsrechte, Grunddienstbarkeiten und Erbbaurechte.

Im Falle der Genehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, daß das Grundstück entsprechend dem angegebenen Erwerbszweck verwendet wird, bzw. — und dies ist im besonderen Maße beim Erwerb im Rahmen der Kapitalverkehrsfreiheit bedeutend — nicht als Ferienwohnsitz verwendet wird (vgl. § 12 des Entwurfs).

Abs. 2:
Wie zu Abs. 1 bereits festgestellt wurde, ist für die Frage der Gleichbehandlung mit Inländern der Erwerbszweck von Bedeutung. Da bestehende Regelungen über den Erwerb von Zweitwohnsitzen im Bereich des Kapitalverkehrs und des allgemeinen Aufenthaltsrechtes (s.o. die drei Aufenthaltsrichtlinien) aufrechterhalten werden können, werden Rechtserwerbe durch Ausländer, ausgenommen durch Personen, die im Rahmen der Ausübung der Freizügigkeit der Arbeitnehmer oder der Niederlassungsfreiheit im Inland ansässig sind, weiterhin den ausländergrundverkehrsrechtlichen Bestimmungen unterworfen.

Abs. 3:
Diese Bestimmung entspricht dem § 1 Abs. 4 des geltenden Grundverkehrsgesetzes.

Der § 3 tritt gemäß § 32 Abs. 2 des Entwurfs mit 1.1.1996 in Kraft. Bis dahin unterliegt der in dieser Bestimmung erwähnte Personenkreis dem Ausländergrundverkehr.

Zu § 4:
Mit der Baurechtsgesetznovelle 1990, BGBl.Nr. 258/1990, die am 1. Juli 1990 in Kraft getreten ist, hat das Baurecht durch einige Liberalisierungsmaßnahmen an Bedeutung gewonnen. Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

a) Jeder Grundeigentümer kann das Baurecht begründen.
b) Das Baurecht umfaßt einen Zeitraum von mindestens 10 bis höchstens 100 Jahren.
c) Künftig sind auch Wertsicherungen zulässig.
d) Die Schaffung von Baurechts-Wohnungseigentum ist möglich.

Das Baurecht gilt zivilrechtlich als unbewegliche Sache. Es wird im Grundbuch zunächst angemerkt und nach Durchführung des Begründungsverfahrens als Last des Grundstücks eingetragen.

Der § 4 entspricht inhaltlich dem § 3 Abs. 1 lit. a bis d und Abs. 2 des geltenden Grundverkehrsgesetzes. Neu ist die Bestimmung, wonach der Rechtserwerb zur Nutzung von Wohnungen und Wohnräumen zu Ferienzwecken generell der Genehmigungspflicht unterliegt. Der Begriff "Rechtserwerb zu Ferienzwecken" ist im § 2 Abs. 6 des Entwurfs definiert.

Zu § 5:
Hier und in anderen Bestimmungen ist von Rechtserwerb die Rede. Es ist insbesondere durch den Zusammenhang mit den Abschnitten 4 und 5 klar, daß damit nicht der Rechtserwerb im engeren Sinne, nämlich die Eintragung eines Rechts in das Grundbuch, gemeint ist, sondern der auf den Rechtserwerb zielende Rechtsvorgang.

Im Abs. 1 lit. a wird das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung und der Wohnsitznahme im Betrieb (bisher gemäß § 8 als Auflage möglich) ausdrücklich normiert. Inwieweit bei juristischen Personen oder Personengesellschaften des Handelsrechts dieses Erfordernis erfüllt werden kann, ist im Einzelfall zu prüfen. Anhaltspunkte dafür können allenfalls sein, daß einer der Hauptgesellschafter oder ein geschäftsführendes Organ seinen ständigen Wohnsitz im Betrieb hat.

Das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung bedeutet auch, daß Rechtserwerbe nur genehmigt werden dürfen, wenn das Grundstück in einer vertretbaren Entfernung zum Betrieb liegt. Der Kauf durch im Ausland ansässige Landwirte wird nur für Grundstücke in unmittelbarer Grenznähe zulässig sein.

Das Gesetz verlangt nicht ausdrücklich die Absolvierung einer bestimmten Ausbildung. Kann der Antragsteller aber keine hinreichende Ausbildung zur Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes nachweisen, ist eine Versagung der Genehmigung im Hinblick auf das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung gerechtfertigt (vgl. VfSlg. Nr. 10890/1986).

Juristische Personen und Personengesellschaften des Handelsrechtes wird der Rechtserwerb nur zu genehmigen sein, wenn sie landwirtschaftliche Zwecke verfolgen, andererseits schon die Voraussetzung des Abs. 1 lit. a nicht erfüllt wäre.

Der Abs. 1 lit. c statuiert unabhängig von der lit. a oder b eine eigene Genehmigungsvoraussetzung. Im Hinblick auf die grundsätzliche Trennung von Baugrundstücksverkehr und Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wird ein Rechtserwerb für diese Zwecke nur ausnahmsweise und unter der vorgesehenen Interessenabwägung vorkommen.

Ein Rechtserwerb kann im öffentlichen Interesse gelegen sein z.B. für die Errichtung von Sportanlagen, Tauschgrundstücke, Erwerb von Naturschutzgebieten durch Naturschutzorganisationen. Die lit. c entspricht – bezogen auf die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes – dem § 7 Abs. 1 des geltenden Grundverkehrsgesetzes.

Der Abs. 3 legt die Voraussetzungen fest, unter welchen die Genehmigung des Erwerbs von Nutzungsrechten an Wohnungen und Wohnräumen zu Ferienzwecken erteilt werden darf. Ob Räumlichkeiten zu Ferienzwecken benutzt werden dürfen, ist aufgrund der raumplanungsrechtlichen Vorschriften zu beurteilen (siehe Raumplanungsgesetznovelle, LGBl.Nr. 27/1993). Der Rechtserwerber muß seit mindestens fünf Jahren in Österreich ansässig sein.

Zu § 6:
Die Bestimmungen der §§ 6 bis 8 stellen eine der zentralen Regelungen des neuen Grundverkehrsgesetzes dar. Der § 6 des Entwurfs normiert die dem Baugrundstücksverkehr unterliegenden Rechtserwerbe. Dies sind der Erwerb des Eigentums, des Baurechtes, des Gebrauchsrechts im Sinne der §§ 504 bis 508 ABGB, des Fruchtnießungsrechtes im Sinne der §§ 509 bis 520 ABGB, des Wohnungsrechtes im Sinne der §§ 521 und 522 ABGB und des Bestandrechts an Grundstücken sowie sonstiger Nutzungsrechte, die die Nutzung von Wohn- und Geschäftsräumen zum Gegenstand haben.

Sonstige Nutzungsrechte im Sinne des § 6 Abs. 1 lit. c sind beispielsweise der Erwerb von Gesellschaftsanteilen, wenn mit diesen das Recht zur Nutzung von Wohn- und Geschäftsräumen verbunden ist. Darunter fallen vor allem auch "stille

Gesellschafter", denen Nutzungsrechte, insbesondere zu Ferienzwecken an Wohnungen eingeräumt werden. Für die entgeltliche Überlassung von Wohnungen im Rahmen der Privatzimmervermietung oder der gastgewerblichen Beherbergung gilt der Ausnahmetatbestand gemäß § 11 lit. d.

Ist der Rechtserwerber Ausländer und nicht gemäß § 3 Inländern gleichgestellt, so gelten die Bestimmungen über den Grunderwerb durch Ausländer (§§ 9 und 10 Abs. 1 des Entwurfs).

Zu § 7:

Der § 7 des Entwurfs enthält das im allgemeinen Teil der Erläuterungen bereits erwähnte vereinfachte Verfahren in Form der Erklärung. Österreichische Staatsbürger (ab 1.1.1996 auch gemäß § 3 des Entwurfs Inländern gleichgestellte Personen) können das Eigentum und das Baurecht an bebauten Baugrundstücken, ausgenommen zu Ferienzwecken, auch ohne Genehmigung der Behörde erwerben und diese Rechte im Grundbuch eintragen lassen, wenn der Rechtserwerb der Begründung eines Ganzjahreswohnsitzes oder der Ausübung einer selbständigen Tätigkeit dient. Der Rechtserwerber hat der Gemeinde oder der Grundverkehrs-Landeskommission eine Erklärung abzugeben. Darin ist anzugeben, daß das Grundstück bebaut ist, der Erwerber das Grundstück nicht zu Ferienzwecken verwendet und auch nicht Dritten zu Ferienzwecken überlassen wird und der Erwerber österreichischer Staatsbürger oder gemäß § 3 diesem gleichgestellt ist.

Die Erklärung ist in schriftlicher Form abzugeben. Die Landesregierung kann nähere Vorschriften über die Abgabe der Erklärung erlassen. Die Ausarbeitung eines Formulares, das die erforderlichen Erklärungsinhalte enthält, könnte eine weitere Vereinfachung bringen. Die Abgabe der Erklärung, die die im § 7 Abs. 2 lit. a bis c angeführten Angaben enthält, ist vom Bürgermeister oder dem Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission zu bestätigen.

Das Erklärungsverfahren ist kein Genehmigungsverfahren. Bei Vollständigkeit der Angaben der Erklärung ist durch Vermerk die Abgabe der Erklärung zu bestätigen. Es erfolgt keine vorherige Prüfung der Richtigkeit der Angaben. Die Erklärung ist Voraussetzung für die Grundbuchseintragung (siehe § 26 des Entwurfs).

Die Erklärung dient der Information der Behörde über den Rechtserwerb. Bestehen Zweifel über die Richtigkeit der Angaben oder später der Verdacht, daß das Grundstück nicht entsprechend der Erklärung verwendet wurde, hat die Behörde die erforderlichen Maßnahmen zu veranlassen. Dies sind vor allem

a) das Verfahren gemäß § 27 des Entwurfs bei Unrichtigkeit der Angaben des Rechtserwerbers (Unwirksamkeit des Rechtsgeschäftes, Löschung der Eintragung, Versteigerung) und
b) die Durchführung von Strafverfahren gemäß § 30 des Entwurfs.

Diese nachfolgenden Kontrollmaßnahmen berühren die Durchführung des Rechtserwerbes nach Abgabe der Erklärung, insbesondere die Eintragung des Rechts in das Grundbuch, nicht.

Die Abgabe der Erklärung bei der Gemeinde, in welcher das betreffende Grundstück liegt, soll einerseits dem Rechtserwerber keinen unnötigen Aufwand verursachen, andererseits ermöglicht es der Gemeinde, die die Verhältnisse insbesondere auch im Hinblick auf spätere Kontrollmaßnahmen am besten kennt, durch Informationen an die Grundverkehrs-Landeskommission die notwendigen Schritte zu veranlassen. Eine wirkungsvolle Vollziehung des Grundverkehrsgesetzes erfordert eine Zusammenarbeit der Gemeinde mit den Grundverkehrsbehörden sowie der Bezirkshauptmannschaft als Strafbehörde. Vor der Grundverkehrs-Landeskommission abgegebene Erklärungen sind deshalb auch unverzüglich der Gemeinde zur Kenntnis zu bringen.

Der Erwerb von Nutzungsrechten an bebauten Baugrundstücken unterliegt derzeit nur den Bestimmungen über den Ausländergrundverkehr. Solche Rechtserwerbe (z.B. Miete) durch österreichische Staatsbürger und sonstige EWR-Staatsbürger, wenn sie der Begründung eines Ganzjahreswohnsitzes oder der Ausübung einer selbständigen Erwerbstätigkeit dienen, verwaltungsbehördlichen Beschränkungen zu unterwerfen, fände bei den Bürgern kaum Verständnis und stünde aufgrund des damit verbundenen großen Verwaltungsaufwandes im Hinblick auf die mit dem Grundverkehrsgesetz verfolgten Ziele nicht im Verhältnis zu dem dadurch erreichten Erfolg. In Fällen des Verdachtes gesetzwidriger Vorgänge sind aber nachfolgende Kontrollmaßnahmen möglich.

Zu § 8:

Abs. 1:

Ist der Rechtserwerb nicht gemäß § 7 genehmigungsfrei, so bedarf er der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Dies gilt auch, wenn der Rechtserwerber trotz Vorliegen der Voraussetzungen des § 7 keine Erklärung abgibt.

Abs. 2 und 3:

Die Abs. 2 und 3 enthalten die Genehmigungsvoraussetzungen bei Rechtserwerben an Baugrundstücken, ausgenommen zu Ferienzwecken. Diese Bestimmung enthält in Verbindung mit § 3 Abs. 1 des Entwurfs die notwendige rechtliche Umsetzung der Kapitalverkehrsfreiheit für den Grundverkehr.

Die nicht diskriminierende Beschränkung beim Eigentumserwerb von unbebauten Grundstücken (Abs. 3) trägt der in Vorarlberg herrschenden Bodenknappheit Rechnung und führt die derzeit be-

stehenden rechtlichen Regelungen — erweitert um den Personenkreis der EWR-Staatsbürger — weiter (vgl. § 7 Abs. 1 und 2 des geltenden Grundverkehrsgesetzes). Entgegen dem bisherigen § 7 Abs. 1 entfällt bei den als Bauflächen gewidmeten unbebauten Grundstücken die Abwägung, ob die Erhaltung der bisherigen Nutzung offenbar das Interesse an der neuen Verwendung überwiegt. Kriterium für die Zulässigkeit des Erwerbs ist der Bedarf des Grundstücks zu den im Gesetz angeführten Zwecken. Mitumfaßt ist auch der konkrete Bedarf nach einem Grundstück in Vorarlberg für die Wohnbedürfnisse von Nachkommen. Der Widmung widersprechende Vorhaben oder der Art nach unzulässige Vorhaben vermögen den Bedarf nicht zu begründen. Rein investive Käufe für Kapitalanlagezwecke ohne Errichtung von Gebäuden sind nicht zulässig. Der § 12 des Entwurfs sieht vor, daß zur Sicherung des Erwerbszwecks entsprechende Auflagen vorgeschrieben werden können.

Abs. 4:
Rechtserwerbe an Baugrundstücken zu Ferienzwecken (siehe § 2 Abs. 6 des Entwurfs) dürfen nur genehmigt werden, wenn die in lit. a bis c angeführten Auflagen erfüllt sind. Für Inländer gilt der Abs. 4 ohne Einschränkung. EWR-Staatsangehörige können Rechte an Baugrundstücken zu Ferienzwecken nur erwerben, wenn sie gemäß § 3 Abs. 3 Inländern gleichgestellt sind. Das sind

a) Arbeitnehmer gemäß Art. 28 EWR-Abkommen, die sich dauernd im Inland aufhalten,
b) Personen, die sich zum Zwecke der Ausübung einer selbständigen Erwerbstätigkeit dauernd im Inland aufhalten.

Mit der Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 27/1993, wurde im § 14 Abs. 12 der Begriff "Ferienwohnhaus" durch den Begriff "Ferienwohnung" ersetzt. Da in der erwähnten Novelle mit Verordnung für bestimmte Gebiete weiterhin die bisherige Rechtslage aufrechterhalten werden kann, gilt — im Falle der Erlassung einer Verordnung — für diese Gebiete weiterhin die Regelung über Ferienwohnhäuser. Beiden Bestimmungen ist jedoch gemeinsam, daß Wohnungen zu Ferienzwecken nur errichtet werden dürfen, wenn eine entsprechende Widmung oder Bewilligung vorliegt.

Abs. 5:
Der Abs. 5 regelt den Fall, daß in einem Gebiet die Nutzung von Wohnungen als Ganzjahreswohnsitz als auch als Ferienwohnsitz zulässig ist. Gemäß § 14 Abs. 12 des Raumplanungsgesetzes können in Kern-, Wohn- und Mischgebieten besondere Flächen festgelegt werden, auf denen bei Vorliegen eines rechtwirksamen Bebauungsplanes auch oder nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen. Eine gemischte Nutzung ist auch in jenen Fällen zulässig, in denen eine Nutzung zu Ferienzwecken aufgrund des § 14 Abs. 15 sowie der Übergangsbestimmung der Raumplanungsgesetznovelle 1993 möglich ist. Zur Verhinderung von Umgehungen ist die Änderung der Verwendung nur unter den im Abs. 4 angeführten Voraussetzungen zulässig (vgl. § 12 Abs. 1 des Entwurfs).

Zu den §§ 9 und 10:
Der § 9 des Entwurfs entspricht im wesentlichen den geltenden grundverkehrsrechtlichen Bestimmung. Aufgrund der Gleichbehandlung gemäß § 3 verkleinert sich jedoch der dem Ausländergrundverkehr unterliegende Personenkreis. Die §§ 9 Abs. 2 und 10 entsprechen dem geltenden Grundverkehrsgesetz. Beim Erwerb zu Ferienzwecken sind die in den §§ 5 Abs. 3 und 8 Abs. 4 angeführten Voraussetzungen zusätzlich zu erfüllen.

Zu § 11:
Die lit. d erfaßt die übliche Einräumung eines Nutzungsrechtes für Gäste im Rahmen der Privatzimmervermietung oder gastgewerblicher Beherbergung. Der Erwerb des Eigentums oder sonstiger Rechte an Wohnungen, um diese Wohnungen Gästen für die erwähnten Zwecke zur Verfügung zu stellen, fällt nicht unter diesen Ausnahmetatbestand. Rechtserwerbe von Todes wegen sind grundsätzlich genehmigungsfrei. Entgegen der bisherigen Regelung wird auch bei ausländischen Erben auf eine Genehmigungspflicht verzichtet. Der Verbotstatbestand der Umgehung bleibt jedoch weiterhin aufrecht (vgl. §§ 27 bis 30). In der Praxis wird es erforderlich sein, daß die Gemeinde, die ja Kenntnis von den Erbvorgängen erlangt, Verdachtsmomente der Grundverkehrs-Landeskommission mitzuteilen hat. Diese hat dann die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten.

Zu § 12:
Der Abs. 1 soll sicherstellen, daß das Grundstück nicht entgegen den Angaben der Erklärung (siehe Erklärung gemäß § 7 des Entwurfs) oder entsprechend den im Genehmigungsbescheid festgelegten Auflagen auch tatsächlich verwendet wird. Im Falle des genehmigungsfreien Erwerbs gemäß § 11 lit. a und b gehen diese Pflichten auf den Rechtsnachfolger über. Dadurch wird eine mögliche Umgehung von Bescheidauflagen unterbunden. Diese Rechtsfolgen treten im Falle des Erwerbs im Erbwege durch die gesetzlichen Erben nicht ein.

Gemeinsam mit den raumplanungsrechtlichen Bestimmungen muß sichergestellt werden, daß Wohnungen und Wohnräume nur dort zu Ferienzwekken verwendet werden, wo dies nach raumplanungsrechtlichen Bestimmungen für zulässig erklärt ist. Der Erwerb von Grundstücken zu anderen als zu Ferienzwecken ist anderen Voraussetzungen unterworfen als der Erwerb zu Ferienzwekken. Um Umgehungen zu verhindern, ist auch die Änderung der Verwendung zu Ferienzwecken

nach dem Grundverkehrsgesetz genehmigungspflichtig. Dies gilt vor allem dann, wenn der Erwerb nach § 7 Abs. 2 (Erklärung) oder § 8 Abs. 2 oder 3 erfolgt ist. Es gelten hiefür die in den §§ 5 Abs. 3 und 8 Abs. 4 angeführten Voraussetzungen. Der Antrag auf Genehmigung ist vor der beabsichtigten Nutzungsänderung einzubringen.

Auflagen im Sinne der Angaben des Antragstellers sind bescheidmäßig vorzuschreiben, wenn es zur Sicherstellung des Erwerbszweckes oder der Bestimmungen dieses Gesetzes erforderlich ist. Das Gesetz zielt in Übereinstimmung mit dem Raumplanungsgestz darauf ab, die Verwendung von Wohnungen für Ferienzwecke auszuschließen, wenn sie hiefür nicht vorgesehen sind. Im übrigen ist der § 8 Abs. 3 des Entwurfs darauf gerichtet, daß das Grundstück entsprechend dem angegebenen Zweck verbaut wird. Das Gesetz geht nicht soweit, daß auch die tatsächliche Verwendung des zu errichtenden Gebäudes als Auflage vorgeschrieben werden könnte. Der § 30 des Entwurfs sieht die entsprechenden Strafsanktionen vor.

Haben sich seit dem Erwerb des Grundstücks die Verhältnisse entscheidend verändert, so können Bescheide gemäß § 68 AVG abgeändert werden. Auf die Abänderung steht jedoch kein Rechtsanspruch zu.

Liegt ein rechtskräftiger Bescheid gemäß Abs. 4 oder ein rechtskräftiges Erkenntnis gemäß § 30 Abs. 1 lit. c wegen Nichterfüllung von Auflagen vor, so hat der Erwerber das Grundstück innerhalb eines Jahres zu veräußern. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so ist das Grundstück auf Antrag der Behörde in sinngemäßer Anwendung des § 352 der Exekutionsordnung vom Gericht zu versteigern. Der Versteigerungserlös fällt an den bisherigen Eigentümer.

Die Grundeigentümer sind verpflichtet, auf Verlangen der Behörden darüber Auskunft zu geben, ob die Auflagen erfüllt wurden oder von der Erklärung abgewichen wurde.

Zu § 13:
Wie das geltende Grundverkehrsgesetz sieht auch der Entwurf des neuen Grundverkehrsgesetzes ein zweiinstanzliches Verfahren vor. Zweite Instanz soll nicht mehr der — als Kollegialbehörde mit richterlichem Einschlag gemäß Art. 133 B-VG eingerichtete — Grundverkehrssenat, sondern der seit 1.1.1991 bestehende Unabhängige Verwaltungssenat sein (siehe Punkt 3.g. der Erläuterungen).

Die Feststellung gemäß § 18 sowie die Negativbescheinigung obliegt dem Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission.

Verordnungen nach Abs. 5, die von der Landesregierung zu erlassen sind, sind jene gemäß den §§ 4 Abs. 2, 7 Abs. 3, 14 Abs. 3 sowie 15 Abs. 3.

Zu § 14:
Der § 14 des Entwurfs entspricht den Bestimmungen der §§ 11 und 12 des geltenden Grundverkehrsgesetzes. Neu ist lediglich die Bestimmung, wonach es künftig in der Gemeinde nur mehr eine Grundverkehrs-Ortskommission geben soll (siehe auch die Übergangsbestimmung des § 31 Abs. 1 des Entwurfs und die Erläuternden Bemerkungen hiezu). Der Abs. 6 entspricht dem § 13 Abs. 2 des geltenden Grundverkehrsgesetzes.

Zu § 15:
Die Grundverkehrs-Landeskommission besteht in Angelegenheiten
a) land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke aus sieben Mitgliedern;
b) des Baugrundstücksverkehrs und Ausländergrundverkehrs aus fünf Mitgliedern.

Mit Ausnahme der Bestimmungen über die Bestellung der Mitglieder entsprechen die Regelungen über die Grundverkehrs-Landeskommission dem geltenden Gesetz.

Zu § 16:
Gemäß Art. 129a B-VG kann gesetzlich vorgesehen werden, daß die Entscheidungen erster Instanz unmittelbar beim Unabhängigen Verwaltungssenat angefochten werden können. Der Abs. 6 der zitierten Verfassungsbestimmung weist die Zuständigkeit zur Organisation der Unabhängigen Verwaltungssenate dem Landesgesetzgeber zu.

Die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der mündlichen Verhandlung bzw. die Geheimhaltung der Beratung und Abstimmung (vgl. § 15 Abs. 4 des geltenden Grundverkehrsgesetzes) finden sich für die Unabhängigen Verwaltungssenate in den Regelungen der § 67d bis 67f AVG. Gemäß § 67d Abs. 2 AVG kann eine Verhandlung unterbleiben, wenn alle Parteien ausdrücklich darauf verzichten.

Die Einschaltung des Unabhängigen Verwaltungssenates als zweite Instanz bewirkt, daß Parteistellung im Berufungsverfahren neben den Berufungswerbern auch der Behörde zukommt, die den Bescheid in erster Instanz erlassen hat (§ 67b AVG).

Die Entscheidung im Berufungsverfahren durch Kammern mit drei Mitgliedern ergibt sich aus § 67a AVG. Der § 16 des Entwurfs hat insoweit keine normative Wirkung.

Zu § 17:
Der § 17 entspricht den §§ 9, 13 Abs. 2 bis 5 und 16 Abs. 1 des geltenden Grundverkehrsgesetzes. Die Frist zur Vorlage der Anträge an die Grundverkehrs-Landeskommission wird allgemein mit längstens sechs Wochen festgelegt. Wird nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der Frist des Abs. 2 letzter Satz angesucht, wird das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam (§ 25 Abs. 2 des Entwurfs).

Zu § 18:
Der vor allem im Bereich des Vertragsrechts bestehende freie Gestaltungsspielraum kann es den Parteien schwer machen, das Vorliegen eines genehmigungspflichtigen oder erklärungspflichtigen Tatbestandes nach dem Grundverkehrsgesetz zu beurteilen. Das Gesetz ermöglicht es deshalb den Parteien, diese Frage in einem Feststellungsverfahren abklären zu lassen (vgl. § 16 Abs. 4 des geltenden Grundverkehrsgesetzes, der die Frage auf die Feststellung des Vorliegens eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks einschränkt).

Die Negativbescheinigung ist bereits im geltenden Grundverkehrsgesetz normiert (vgl. § 16 Abs. 5). Der vorliegende Entwurf enthält ergänzende verfahrensrechtliche Bestimmungen.

Zu § 19:
Diese Bestimmung entspricht dem geltenden Grundverkehrsgesetz.

Zu § 21:
Der Abs. 1 entspricht den Bestimmungen des geltenden Grundverkehrsgesetzes (§ 10 Abs. 1), ergänzt um die Möglichkeit der Beibringung der Erklärung.

Stellt der Meistbietende den Antrag auf grundverkehrsbehördliche Bewilligung, so hat die Grundverkehrsbehörde erster Instanz innerhalb von vier Monaten ab Antragstellung über den Antrag abzusprechen. Nach Ablauf dieser Frist ist eine Versagung nicht mehr zulässig (Abs. 4). Die Vier-Monate-Frist gilt nur für die Erlassung des Bescheides erster Instanz. Im Falle einer Berufung gegen den Versagungsbescheid gilt § 73 AVG. Danach ist die Behörde verpflichtet, über Berufungen ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber sechs Monate nach Einlangen den Bescheid zu erlassen. Die Behörde hat das Gericht, das den Meistbietenden im Sinne des Abs. 1 aufgefordert hat, vom Einlangen des Antrages zu informieren. Wird der Antrag (Abs. 1) nicht fristgerecht eingebracht oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten ein Versagungsbescheid zu, so hat das Gericht die erneute Versteigerung anzuordnen (Abs. 5).

Erst nachdem das Exekutionsgericht den Zuschlag gemäß Abs. 3 für wirksam erklärt hat, treten diejenigen Rechtsfolgen ein, welche die Exekutionsordnung an die Erteilung des Zuschlages knüpft (vgl. § 156 der Exekutionsordnung).

Der im Abs. 5 vorgesehene Antrag auf erneute Versteigerung kann vom betreibenden Gläubiger, von jedem mit seiner Forderung auf der Liegenschaft pfandrechtlich sichergestellten Gläubiger, von den im § 172 Z. 1 EO genannten öffentlichen Organen und vom Verpflichteten gestellt werden.

Zu § 22:
Nach dem geltenden Grundverkehrsgesetz ist eine Versteigerung so lange zu wiederholen, bis ein Meistbietender gefunden ist, der die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erlangt. Der vorliegende Entwurf sieht, entsprechend den durch die Art. 15a B-VG Vereinbarung vorgegebenen Regelungen, ein besonderes Verfahren bei der erneuten Versteigerung vor. Dieses Verfahren ist den Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes nachgebildet.

Im erneuten Versteigerungsverfahren dürfen als Bieter nur Personen zugelassen werden, die
a) eine rechtskräftige grundverkehrsbehördliche Genehmigung,
b) die gemäß § 7 Abs. 4 bestätigte Erklärung oder
c) einen rechtskräftigen Bescheid oder eine Bestätigung (Negativbescheinigung) der Behörde, woraus sich ergibt, daß der Rechtserwerb keiner Genehmigung oder Erklärung bedarf,

dem Exekutionsgericht beibringen.

Da die Frist zwischen der Bekanntmachung der Versteigerung und dem Versteigerungstermin nur sechs Monate betragen muß, ist zur Feststellung, ob ein Bieter die Voraussetzungen zum Bieten erfüllt, ein Verfahren mit kürzeren Fristen vorgesehen. Innerhalb von vier Wochen nach Bekanntmachung des Versteigerungstermines haben Personen, die als Bieter zugelassen werden möchten, einen Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder Entscheidung gemäß § 18 (Feststellung, Negativbescheinigung) oder eine Erklärung gemäß § 7 einzubringen bzw. abzugeben. Die Behörden haben innerhalb von acht Wochen über die Anträge zu entscheiden.

Wird dagegen eine Berufung eingebracht, ist über die Berufung ebenfalls binnen acht Wochen zu entscheiden. Die Bestimmungen des Abs. 2 (Begrenzung des geringsten Gebotes) soll verhindern, daß Absprachen über das Mindestgebot mögliche Interessenten von vornherein an der Mitwirkung bei der Versteigerung abhält. Mit dieser Bestimmung soll verhindert werden, daß bei der erneuten Versteigerung keine Bieter auftreten oder keine gültigen Anbote abgegeben werden.

Wird in den Versteigerungsbedingungen ein höheres Mindestbot vorgesehen, so darf das Exekutionsgericht diese Bedingungen, weil sie gesetzlichen Vorschriften widersprechen, nicht genehmigen (§ 162 Abs. 1 EO).

Hat der Meistbietende der ersten Versteigerung durch Unterlassung der Antragstellung auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder der Erklärung die erneute Versteigerung erforderlich gemacht, so soll er gemäß Abs. 4 des Entwurfs wie ein mit dem Erlag des Meistbots säumiger Ersteher behandelt werden, vor allem für einen eventuellen Ausfall am Meistbot haften (vgl. § 155 EO).

Zu § 23:
Das Verfahren bei Überboten und Übernahms-

anträgen ist dem Verfahren über die Zuschlagserteilung gemäß § 21 angeglichen.

Zu § 25:
Der § 25 regelt die zivilrechtlichen Auswirkungen der Grundverkehrsbestimmungen auf das einem Rechtserwerb zugrundeliegende Rechtsgeschäft. Entsprechend den Bestimmungen der Art. 15a B-VG Vereinbarung über einheitliche zivilrechtliche Bestimmungen für die landesgesetzlich zu regelnden Angelegenheiten des Grundverkehrs wird das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam, wenn die Genehmigung versagt oder nicht innerhalb von zwei Jahren um die Genehmigung angesucht oder die Erklärung gemäß § 7 abgegeben wird.

Zu § 26:
Der § 26 des Entwurfs entspricht inhaltlich dem § 18 Abs. 2 des geltenden Grundverkehrsgesetzes. Die Erklärung gemäß § 7 des Entwurfs reicht aus grundverkehrsrechtlicher Sicht für die Eintragung des Rechts in das Grundbuch aus.

Der Nachweis über die grundverkehrsrechtliche Unbedenklichkeit des Rechtserwerbs ist durch entsprechende Urkunden beizubringen. Der Nachweis kann dann entfallen, wenn das Gericht mit Sicherheit annehmen kann, daß ein Ausnahmetatbestand des § 11 des Entwurfs (z.B. Erwerb durch Verwandte in auf- und absteigender Linie, Umlegungsverfahren nach dem Raumplanungsgesetz) vorliegt (vgl. § 18 Abs. 2 letzter Satz des geltenden Grundverkehrsgesetzes).

Zu § 27:
Aufgrund des im § 7 des Entwurfs geschaffenen vereinfachten Verfahrens, das eine Eintragung des Rechts in das Grundbuch ohne vorherige grundverkehrsbehördliche Kontrolle des Rechtserwerbs vorsieht, erlangt die nachfolgende Kontrolle, insbesondere auch zur Rückgängigmachung von Umgehungsgeschäften oder sonstigen rechtswidrigen Handlungen (falsche Erklärung), eine besondere Bedeutung.

Das Verfahren ist durch einen Bescheid einzuleiten. Die aufgrund der Art. 15a B-VG Vereinbarung vorgeschriebene Rechtsform des Bescheides ist notwendig, da die Einleitung des Verfahrens auf Antrag der Behörde im Grundbuch anzumerken ist. Die Anmerkung hat zur Folge, daß eine Entscheidung über die Genehmigung des Rechtserwerbs auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit äußert, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem der Antrag auf Anmerkung beim Grundbuchsgericht eingelangt ist, bücherliche Rechte erlangt haben. Für die Anmerkung im Grundbuch ist die Rechtskraft des Bescheides nicht erforderlich. Dies ist deshalb wichtig, da es entscheidend sein kann, daß die Anmerkung im Grundbuch möglichst rasch erfolgt, andererseits aber die notwendigen Erhebungen für eine endgültige Beurteilung nicht vorliegen.

Gegen einen Bescheid, der lediglich die Prüfung der Frage, ob ein grundbücherlich durchgeführter Rechtserwerb der erforderlichen Genehmigung entbehrt oder die Erklärung gemäß § 7 unrichtig war, einleitet, ist deshalb die Möglichkeit der Erhebung eines Rechtsmittels ausgeschlossen. Eine Berufungsmöglichkeit gegen den Einleitungsbescheid hätte lediglich eine Verzögerung der eigentlichen Prüfung zur Folge; für den Betroffenen ergäben sich damit keinerlei Verbesserungen.

Liegt der Behörde der Sachverhalt bereits entscheidungsreif vor, kann anstatt des Einleitungsbescheides gemäß Abs. 1 oder nach dem dem Einleitungsbescheid folgenden Prüfungsverfahren ein Bescheid erlassen werden, aus dem sich ergibt, daß ein grundbücherlich durchgeführter Rechtserwerb der erforderlichen Genehmigung entbehrt oder die Erklärung gemäß § 7 unrichtig war. Für die Anmerkung im Grundbuch ist auch in diesem Fall die Rechtskraft des Bescheides nicht Voraussetzung.

Nach Rechtskraft des Bescheides gemäß Abs. 2 lit. a hat der Rechtserwerber die Möglichkeit, innerhalb von vier Wochen um die grundverkehrsrechtliche Genehmigung anzusuchen oder — wenn es nach den Bestimmungen des § 7 zulässig ist — eine Erklärung abzugeben. Wird diesem Auftrag nicht Folge geleistet oder die Genehmigung rechtskräftig versagt, ist die Eintragung im Grundbuch zu löschen (Abs. 5), andernfalls die Anmerkung im Grundbuch nach Abs. 2 zu löschen ist (Abs. 6).

Zu § 28:
Die Versagung der Genehmigung oder das ungenützte Verstreichenlassen der zweijährigen Frist gemäß § 25 Abs. 2 hat eine Vertragsauflösung zur Folge, die in beiden Fällen ex tunc wirkt. Die wechselseitig empfangenen Leistungen sind nach Bereicherungsrecht (vgl. § 877 ABGB) zurückzustellen. Der "schuldlose" Vertragsteil hat gegen seinen Vertragspartner nach § 878 ABGB allenfalls einen Schadenersatzanspruch, der auf das negative Vertragsinteresse gerichtet ist.

Der Abs. 1 stellt den gutgläubigen Veräußerer besser, in dem er ihm die Möglichkeit einräumt, die Rückabwicklung zu verweigern. Dies kann dann von Bedeutung sein, wenn der Verkaufserlös bereits verbraucht ist. In einem solchen Fall würde der Veräußerer den Kaufpreis nur dann rückerstatten können, wenn er das Grundstück gleich wieder verkauft. Zu diesen rechtsgeschäftlichen Manipulationen soll aber der gutgläubige Veräußerer nicht gezwungen werden.

Bei der Regelung ist vor allem an Umgehungsgeschäfte gedacht, deren wahre Natur dem Veräußerer verborgen geblieben ist, etwa an Geschäfte, bei denen ein Strohmann vorgeschoben wird.

Ein Unterbleiben der Rückabwicklung und ihr Ersatz durch einen Verkauf auf Rechnung des (Schein-) Erwerbers ist aber nur möglich, wenn das unwirksam gewordene Rechtsgeschäft zum Eigentumsübergang führen sollte, nicht aber, wenn es nur die Einräumung einer Servitut oder eines langfristigen Bestandrechtes zum Gegenstand hatte.

Im Falle der Rückabwicklung kann der Veräußerer die Löschung des nicht im guten Glauben an die Wirksamkeit des Rechtserwerbs erworbenen Rechts verlangen (Abs. 2). Unterbleibt die Rückabwicklung, so ist das Grundstück auf Antrag des Veräußerers, Erwerbers oder der Behörde vom Gericht zu versteigern (Abs. 3).

Zu § 29:
Der § 29 ermöglicht es der Behörde, im Verfahren gemäß § 27 das Vorliegen eines Schein- oder Umgehungsgeschäftes zu prüfen und bejahendenfalls einen Bescheid gemäß § 27 Abs. 2 lit. a des Entwurfs zu erlassen.

Nichtig ist ein Scheingeschäft nur dann, wenn die Parteien überhaupt nicht die Absicht hatten, ein Rechtsgeschäft abzuschließen (absolutes Scheingeschäft). Wollten die Vertragsteile hingegen nur ein anderes, wirklich gewolltes Geschäft (verdecktes Geschäft) verschleiern, so gilt zwischen ihnen nicht das Scheingeschäft, sondern das dissimulierte Geschäft (vgl. Klang, 2. Auflage IV/1, 423f).

Ein Umgehungsgeschäft liegt vor, wenn der auf direktem Weg nicht erzielbare Erfolg auf einem Umweg zu erreichen versucht wird.

Zu § 30:
Der Abs. 1 enthält einige gegenüber dem § 17 des geltenden Grundverkehrsgesetzes neue bzw. geänderte Straftatbestände.

Die lit. c bis h entsprechen dem § 17 Abs. 1 lit. a bis c und e bis g des geltenden Grundverkehrsgesetzes. Neu sind die Straftatbestände der lit. a und b, denen die in § 12 des Entwurfs neu vorgesehenen Regelungen der zulässigen Verwendung eines Grundstückes zugrundeliegt. Aus den Worten "verwendet" und "nicht einhält" im Zusammenhang mit dem zweitletzten Satz des Abs. 1 ergibt sich, daß es sich nicht um ein Zustands-, sondern um ein Dauerdelikt handelt, d.h. die Aufrechterhaltung des gesetzwidrigen Zustandes strafbar ist. Die Verjährung beginnt ab dem Aufhören (Beseitigen) des rechtswidrigen Zustandes. Hört das strafbare Halten erst dann auf, wenn der Verpflichtete seiner Pflicht zum Handeln nachkommt, ist auch eine mehrmalige Bestrafung zulässig.

Die Möglichkeit der Verhängung von Arreststrafen wird abgeschafft.

Zu § 31:
Die bestehenden Grundverkehrs-Ortskommissionen bleiben bis zum Ablauf der Funktionsperiode der Gemeindevertretung im Amt. Nach Ablauf dieser Frist ist für jede Gemeinde — auch wenn mehrere Katastralgemeinden bestehen — nur mehr eine Ortskommission zu bestellen (siehe § 14 Abs. 1 des Entwurfs).

Der Abs. 2 regelt die weitere Vorgangsweise bei anhängigen Verfahren. Rechtserwerbe, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind und nach den bis dahin geltenden Bestimmungen nicht genehmigungspflichtig waren (z.B. Verkehr mit bebauten Baugrundstücken durch Inländer), unterliegen nicht den grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen.

Das EWR-Abkommen sieht für die Liechtensteiner besondere Übergangsbestimmungen vor, die sich auch auf den Erwerb von Eigentum an Grundstücken auswirken. Der Entwurf schränkt dementsprechend die den übrigen EWR-Staatsangehörigen eingeräumten Rechte für Staatsangehörige Liechtensteins sowie von Gesellschaften mit dem Sitz in diesem Land während der Geltung der Übergangszeit ein (Abs. 3).

Da für das Fürstentum Liechtenstein das EWR-Abkommen erst in Wirksamkeit tritt, wenn das Fürstentum die Voraussetzungen des Art. 1 Abs. 2 des Anpassungsprotokolls zum Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum erfüllt, ist eine Gleichbehandlung liechtensteinischer Staatsangehöriger sowie Gesellschaften mit dem Sitz in Liechtenstein mit Inländern bzw. inländischen Gesellschaften gemäß § 3 des Entwurfs frühestens mit Erfüllung der erwähnten Voraussetzungen gegeben. Aufgrund der erwähnten besonderen Übergangsbestimmungen gelten die ausländergrundverkehrsrechtlichen Regelungen aber jedenfalls bis 31.12.1997.

Zu § 32:
Bis 1.1.1996 gelten für alle Personen, die gemäß § 2 Abs. 3 als Ausländer gelten, die Bestimmungen über den Ausländergrundverkehr. Die im § 3 Abs. 1 und 2 des Entwurfs normierte Gleichbehandlung mit Inländern gilt erst ab dem erwähnten Zeitpunkt.

45. Beilage im Jahre 1993
zu den Sitzungsberichten des XXV. Vorarlberger Landtages

Regierungsvorlage **Beilage 45**

Gesetz

über eine Änderung des Kanalisationsgesetzes

Der Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Das Kanalisationsgesetz, LGBl.Nr. 5/1989, wird wie folgt geändert:

Der § 22 Abs. 1 hat zu lauten:"

(1) Der Gebührensatz ist so festzusetzen, daß das im Rechnungsjahr zu erwartende Aufkommen an Gebühren das doppelte Jahreserfordernis für

a) den Betrieb und die Instandhaltung der Abwasserbeseitigungsanlage,
b) die Zinsen für Darlehen, die für die Errichtung der Abwasserbeseitigungsanlage aufgenommen worden sind, und für die eingesetzten Eigenmittel,
c) die Tilgung der Errichtungskosten der Abwasserbeseitigungsanlage in jährlichen Teilbeträgen von höchstens 5 v.H. der Errichtungskosten

nicht übersteigt. Ergibt der Rechnungsabschluß, daß die Kanalbenützungsgebühren das doppelte Jahreserfordernis übersteigen, so ist der Überschuß bei der nächsten Festsetzung des Gebührensatzes zu berücksichtigen, sofern er nicht dazu verwendet wird, ein geringeres Aufkommen an Gebühren als das doppelte Jahreserfordernis in vergangenen Rechnungsjahren abzudecken."

Artikel II

(1) Dieses Gesetz tritt am 1. Jänner 1993 in Kraft.

(2) Verordnungen der Gemeinden aufgrund dieses Gesetzes können rückwirkend mit 1. Jänner 1993 in Kraft gesetzt werden.

(3) Das Gemeindeabgabengesetz 1937, LGBl.Nr. 22/1937, tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1993 außer Kraft.

Bericht

I. Allgemeines:

Dieses Gesetz dient der Anpassung des Kanalisationsgesetzes, LGBl.Nr. 5/1989, an die hinsichtlich der Gebühren für die Benützung von Gemeindeeinrichtungen und -anlagen neuen Bestimmungen des Finanzausgleichsgesetzes 1993.

Die Gemeinden sind vorbehaltlich weitergehender Ermächtigung durch die Landesgesetzgebung gemäß § 15 Abs. 3 des Finanzausgleichsgesetzes 1993, BGBl.Nr. 30/1993, ermächtigt, durch Beschluß der Gemeindevertretung Gebühren für die Benützung von Gemeindeeinrichtungen und -anlagen, die für Zwecke der öffentlichen Verwaltung betrieben werden, bis zu einem Ausmaß, bei dem der mutmaßliche Jahresertrag der Gebühren das doppelte Jahreserfordernis für die Erhaltung und den Betrieb der Einrichtung oder Anlage sowie für die Verzinsung und Tilgung der Errichtungskosten unter Berücksichtigung einer der Art der Einrichtung oder Anlage entsprechenden Lebensdauer nicht übersteigt, auszuschreiben. Der Landesgesetzgeber darf aufgrund des § 8 Abs. 1 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948 materielles Abgabenrecht nur insoweit erlassen, als es bundesrechtlichen Regelungen nicht widerspricht.

Die bisher geltenden finanzausgleichsgesetzlichen Regelungen (zuletzt im § 15 Abs. 3 Z. 5 des Finanzausgleichsgesetzes 1989, BGBl.Nr. 687/1988) bestimmten lediglich, daß die Gemeinden ermächtigt sind, Gebühren für die Benützung von Gemeindeeinrichtungen und -anlagen, die für Zwecke der öffentlichen Verwaltung betrieben werden, auszuschreiben. Solche Benützungsgebühren unterliegen nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes dem Äquivalenzprinzip (z.B. VfGH, 11.3.1987, G 169/86). Dies bedeutet, daß der Jahresertrag der Gebühr das jährliche Erfordernis für die Erhaltung und den Betrieb der Einrichtung sowie für die Verzinsung und Tilgung der Errichtungskosten nicht übersteigen darf. Der Landesgesetzgeber hat im Kanalisationsgesetz dieses Prinzip entsprechend berücksichtigt und im § 22 Abs. 1 Regelungen dafür getroffen, wie das Jahreserfordernis zu errechnen ist. Die erwähnten neuen bundesrechtlichen Bestimmungen gehen vom Äquivalenzprinzip ab und ermöglichen eine Erhöhung der Gebühr bis zum Doppelten des Jahreserfordernisses. Die landesgesetzliche Regelung ist daher entsprechend anzupassen.

Die Gemeinden haben gemäß § 1 lit. d des Gemeindeabgabengesetzes 1937, LGBl.Nr. 22/1937, die Möglichkeit, neben den Gebühren für die Benützung von Ortsgemeindeeinrichtungen und -anlagen, Abgaben bis zum selben Ausmaß,

wie das Höchstausmaß der Benützungsgebühr beträgt, zu erheben. Aufgrund dieser Regelung konnten sie somit bereits bisher zu jenen Einnahmen kommen, die sie nun schon aufgrund der finanzausgleichsgesetzlichen Bestimmungen erzielen können. Die bundesrechtliche Regelung soll nicht dazu führen, daß die Gemeinden neben den nun doppelten Benützungsgebühren auch noch Abgaben bis zu diesem Ausmaß einheben können, weshalb die landesgesetzliche Bestimmung aufzuheben ist. Da einige Gemeinden im Jahre 1993 noch Abgaben aufgrund des Gemeindeabgabengesetzes ausschreiben, soll dieses Gesetz erst mit Ablauf des 31. Dezember 1993 außer Kraft treten. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß diese Gemeinden auch im Jahre 1993 an Gebühren und Abgaben zusammen nicht mehr als das doppelte Jahreserfordernis einheben und somit von der neuen finanzausgleichsgesetzlichen Bestimmung keinen Gebrauch machen.

Durch dieses Gesetz sind für das Land keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten. Auch für die Gemeinden ergeben sich keine Änderungen, da sie aufgrund der finanzausgleichsgesetzlichen Ermächtigung so viel an Gebühren einheben können, wie bisher aufgrund bundes- und landesgesetzlicher Ermächtigungen zusammen.

Die Bestimmungen dieses Gesetzes sind EG-konform.

II. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Art. I:

Es wird sichergestellt, daß der Gebührensatz bis zum Doppelten des Jahreserfordernisses für die Erhaltung und den Betrieb der Einrichtung bzw. für die Verzinsung und Tilgung der Errichtungskosten festgelegt werden kann. Bei der Berechnung des Gebührensatzes ist aber weiterhin vom einfachen Jahreserfordernis auszugehen. Die Änderung des letzten Satzes ist im Hinblick auf das Abgehen vom Äquivalenzprinzip erforderlich, da jetzt nicht mehr nur auf die Verlustabdeckung abgestimmt werden kann. Ob ein Überschuß für die Abdekkung von Mindereinnahmen vergangener Rechnungsjahre herangezogen werden kann, ist nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (insbesondere VfSlg. 11559/1987) zu beurteilen. Der Verfassungsgerichtshof verlangt eine Berücksichtigung der Kalkulation der Gemeinde.
Bei der Festsetzung des Gebührensatzes sollen auch entgangene Zinsen für eingesetzte Eigenmittel berücksichtigt werden können. Der dabei heranzuziehende höchstmögliche Zinssatz richtet sich danach, was für ein Zinssatz die Gemeinde für Veranlagungen tatsächlich erhalten kann. Die bisher im § 22 Abs. 1 lit. d enthaltene Bestimmung, wonach die Tilgung der bei der Festsetzung des Gebührensatzes nicht vorhersehbaren Instandhaltungskosten in jährlichen Teilbeträgen von höchstens 20 v.H. bei der Berechnung des Jahreserfordernisses berücksichtigt werden kann, kann entfallen, da die Gemeinden nun die Möglichkeit haben, für derartige Fälle Rücklagen in der Höhe von bis zu 100 v.H. des Jahreserfordernisses zu bilden.

Zu Art. II:

Zu Abs. 1 und 2:

Das Finanzausgleichsgesetz 1993 ist am 1. Jänner 1993 in Kraft getreten. Da die Gemeinden somit ab diesem Zeitpunkt ermächtigt sind, die Gebühren im doppelten Ausmaß als bisher einzuheben, dürfen landesgesetzliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Dieses Gesetz wird daher mit 1. Jänner 1993 in Kraft gesetzt, wobei sichergestellt wird, daß auch die Verordnungen der Gemeinden mit diesem Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden können.

Zu Abs. 3:

Von den im Gemeindeabgabengesetz 1937 enthaltenen Bestimmungen kommt nur noch jener des § 1 lit. d eine praktische Bedeutung zu. In einigen Gemeinden werden Abgaben für die Benützung von Gemeindeeinrichtungen und -anlagen bis zum Ausmaß der Benützungsgebühr erhoben. Da die Gemeinden einerseits aufgrund der unter Allgemeines angeführten finanzausgleichsgesetzlichen Bestimmungen Gebühren im doppelten Ausmaß des Jahreserfordernisses erheben können und somit schon aufgrund dieser Rechtsgrundlage Einnahmen in jener Höhe erhalten, die ihnen bisher nur bei Ausnützung dieser landesgesetzlichen Ermächtigung zugekommen sind und ihnen andererseits nicht mehr als bisher zukommen soll, ist diese Bestimmung aufzuheben.
Die übrigen Bestimmungen des Gemeindeabgabengesetzes 1937 sind teilweise durch andere Gesetze ersetzt worden bzw. stehen im Widerspruch zu bundesgesetzlichen Regelungen. Es kann daher das ganze Gesetz aufgehoben werden.

Die Bestimmungen der lit. a und b des § 1 sind durch das Getränkesteuergesetz bzw. das Gemeindevergnügungssteuergesetz materiell derogiert worden.
Gemäß § 1 lit. c sind die Gemeinden ermächtigt, für das Halten von Hunden 33,30 S und für das Halten von anderen Tieren 20 S jährlich einzuheben. Gemäß § 15 Abs. 3 Z. 3 des Finanzausgleichsgesetzes 1993 sowie der schon bisher gleichlautenden finanzausgleichsgesetzlichen Bestimmungen sind die Gemeinden ermächtigt, ohne Rücksicht auf ihre Höhe für das Halten von Tieren, die nicht in Ausübung eines Berufes oder Erwerbes gehalten werden und für das Halten von Hunden, die nicht als Wachhunde oder Blindenführerhunde gehalten werden, Abgaben auszuschreiben. Da landesgesetzliche Bestimmungen diese finanzausgleichsge-

setzlichen Bestimmungen nicht einschränken dürfen, beschränkt sich die Abgabe gemäß lit. c auf solche Hunde, die als Wach- oder Blindenführerhunde bzw. auf solche Tiere, die in Ausübung eines Berufes oder Erwerbes gehalten werden. Diese Abgabe wird nicht zuletzt wegen des äußerst geringen Ausmaßes von keiner Gemeinde erhoben. Für eine die bundesgesetzliche Ermächtigung erweiternde Ermächtigung besteht kein Bedarf.

Im § 2 werden die Gemeinden ermächtigt, Abgaben vom Verbrauch elektrischer Energie und vom Gasverbrauch bis zum Ausmaß von 15 v.H. des allgemeinen Tarifs für Energie- und Gaspreise auszuschreiben. Durch die Aufnahme der Energieverbrauchsabgabe als gemeinschaftliche Bundesabgabe in das Finanzausgleichsgesetz (§ 7 Abs. 1) bestehen gegen die Zulässigkeit dieser Bestimmung Bedenken.

Einige Gemeinden heben auch 1993 noch Abgaben aufgrund dieses Gesetzes ein. Es soll daher erst mit Ablauf des 31. Dezember 1993 außer Kraft treten.