

Der Landtag von Niederösterreich hat am 21. März 2019 beschlossen:

Änderung des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 (NÖ GVG 2007)

Das NÖ Grundverkehrsgesetz 2007, LGBl. 6800, wird wie folgt geändert:

1. § 3 Z 1 lautet:

„1. Land- und forstwirtschaftliches Grundstück:

ein Grundstück, das im Flächenwidmungsplan als Grünland/Land- und Forstwirtschaft oder als Grünland/Land- und forstwirtschaftliche Hofstelle oder als Grünland/Freihaltefläche gewidmet ist, wenn es gegenwärtig zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehört oder land- und forstwirtschaftlich genutzt ist.

Dabei sind die Beschaffenheit und die Art seiner tatsächlichen Verwendung maßgebend.

Eine Aussetzung der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung eines Grundstückes, Betriebes oder Bauwerkes beendet die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Grundstück solange nicht, als dieses nicht rechtmäßig einem anderen Zweck zugeführt wird.

Kein land- und forstwirtschaftliches Grundstück ist ein Grundstück, das im Eisenbahnbuch eingetragen ist.“

2. § 3 Z 4 lautet:

„4. Interessent oder Interessentin ist bzw. sind:

a) wer als bäuerliche Landwirte oder bäuerliche Landwirtinnen im Sinne des § 3 Z 2 bereit ist, anstelle des Rechtserwerbers oder der Rechtserwerberin durch ein rechtsverbindliches Anbot ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über alle vertragsgegenständlichen Grundstücke abzuschließen und in der Lage ist, die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die sonstigen ortsüblichen und für den Verkäufer oder die Verkäuferin (Verpächter

oder Verpächterin und dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen zu erfüllen (§ 1 Z 1);

b) mehrere bäuerliche Landwirte oder bäuerliche Landwirtinnen im Sinne des § 3 Z 2, die gemeinsam bereit sind (Interessentengemeinschaft), anstelle des Rechtserwerbers oder der Rechtserwerberin durch ein rechtsverbindliches Anbot ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über alle vertragsgegenständlichen Grundstücke abzuschließen und in der Lage sind, die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die sonstigen ortsüblichen und für den Verkäufer oder die Verkäuferin (Verpächter oder Verpächterin und dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen zu erfüllen (§ 1 Z 1);

c) der NÖ landwirtschaftliche Förderungsfonds und die land- und forstwirtschaftliche Boden- und Grunderwerbsgenossenschaft für Niederösterreich reg.Gen.m.b.H., wenn sie bereit ist, anstelle des Rechtserwerbers oder der Rechtserwerberin durch ein rechtsverbindliches Anbot ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über alle vertragsgegenständlichen Grundstücke abzuschließen und in der Lage ist, die Bezahlung des ortsüblichen Verkehrswertes oder Pachtzinses und die sonstigen ortsüblichen und für den Verkäufer oder die Verkäuferin (Verpächter oder Verpächterin und dgl.) lebensnotwendiger Vertragsbedingungen zu erfüllen und sich verpflichtet, alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke innerhalb von fünf Jahren an bäuerliche Landwirte oder bäuerliche Landwirtinnen weiterzugeben (§ 1 Z 1).“

3. § 4 Abs. 1 lautet:

„(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die zumindest ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn sie die Übertragung des Eigentumsrechtes oder die Überlassung zur Nutzung zum Gegenstand haben.“

4. § 5 Abs. 1 Z 1 lautet:

„1. Eigentum nach § 13 (Abschreibung geringwertiger Trennstücke) oder § 15 (Sonderbestimmungen für die Verbücherung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen) des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013, übertragen wird;“

5. § 5 Abs. 1 Z 2 lautet:

„2. das Rechtsgeschäft ausschließlich die Einräumung von Geh-, Fahr-, Bringungs- oder Leitungsrechten, Gebäudedienstbarkeiten oder agrarbehördlich regulierte Nutzungsrechte zum Inhalt hat;“

6. § 5 Abs. 1 Z 3 lautet:

„3. durch das Rechtsgeschäft Miteigentum aufgehoben oder die Miteigentumsquote ohne Aufnahme weiterer Miteigentümer abgeändert wird;“

7. Im § 5 Abs. 1 Z 4 wird die Wortfolge „von der nach den Verwaltungsvorschriften“ durch die Wortfolge „von einer nach den Verwaltungsvorschriften“ ersetzt.

8. § 5 Abs. 1 Z 7 lautet:

„7. in Fällen der Übertragung des Eigentumsrechts das katastrale Flächenmaß des Grundstückes, bei mehreren Grundstücken die katastrale Gesamtfläche aller aneinander angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke,

- 3.000 m² oder

- 1.000 m² bei Grundstücken, die zur Gänze oder teilweise innerhalb von verordneten Weinbaufluren liegen,

nicht übersteigt.

Diese Tatsachen sind gegenüber dem Grundbuchsgericht durch eine eidesstattliche Erklärung oder öffentliche Urkunde nachzuweisen;“

9. Im § 5 Abs. 1 erhält die bisherige Ziffer 8 die Bezeichnung Z 9. § 5 Abs. 1 Z 8 (neu) lautet:

„8. in Fällen der Überlassung zur Nutzung die vertragsgegenständliche land- und forstwirtschaftliche Fläche 2 ha nicht übersteigt.“

10. Im § 6 Abs. 1 Z 1 wird der Strichpunkt durch das Wort „oder“ ersetzt und wird im § 6 Abs. 1 Z 2 letzter Satz das Wort „oder“ durch einen Punkt ersetzt.

11. § 6 Abs. 1 Z 3 entfällt.

12. § 7 Abs. 1 Z 4 lautet:

„4. Lilienfeld und“

13. Der Einleitungssatz im § 7 Abs. 5 lautet:

„Der Sprengel der Grundverkehrsbehörde Lilienfeld umfasst die Sprengel folgender Bezirksverwaltungsbehörden:“

14. § 7 Abs. 8 letzter Satz lautet:

„§ 6 Abs. 2 bis 4, § 7 sowie § 9 des NÖ Bezirkshauptmannschaften-Gesetzes, LGBl. Nr. 96/2015 in der geltenden Fassung, gelten sinngemäß.“

15. § 11 Abs. 2 Z 1 lautet:

„1. Name und Adresse des Veräußerers oder der Veräußerin bzw. des Nutzungsüberlassers oder der Nutzungsüberlasserin;“

16. § 11 Abs. 6 wird folgender Satz angefügt:

„Die Interessenteneigenschaft nach § 3 Z 4 lit. a und b ist bis zum Abschluss des Verfahrens nachzuweisen.“

17. Im § 11 Abs. 7 Z 1 und Z 2 lit. b werden jeweils vor der Wortfolge „begründete Stellungnahme“ das Wort „fachlich“ eingefügt.

18. § 11 Abs. 8 lautet:

„(8) Langt bei der Grundverkehrsbehörde weder eine fachlich begründete Stellungnahme noch eine Interessentenanmeldung ein, hat sie das Rechtsgeschäft zu genehmigen, wenn kein Grund vorliegt, der einer Genehmigung offensichtlich entgegensteht.“

19. § 11 Abs. 9 erster Satz lautet:

„Langt bei der Grundverkehrsbehörde eine Interessentenanmeldung oder eine fachlich begründete Stellungnahme ein, hat sie weitere Ermittlungen durchzuführen.“

20. Im § 18 Abs. 1 Z 2 wird das Wort „Parntnern“ durch das Wort „Partnern“ ersetzt.

21. § 18 Abs. 1 Z 4 lautet:

„4. Eigentum nach § 13 (Abschreibung geringwertiger Trennstücke) oder § 15 (Sonderbestimmungen für die Verbücherung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen) des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013, übertragen wird.“

22. Im § 28 Abs. 3 wird das Zitat „BGBl. I Nr. 33/2013“ durch das Zitat „BGBl. I Nr. 32/2018“ ersetzt.

23. In §§ 30 Abs. 2 und 32 Abs. 2 wird jeweils vor dem Wort „Antrages“ das Wort „vollständigen“ eingefügt.

24. Im § 34 wird der Klammerausdruck „(§§ 191ff des Außerstreitgesetzes, BGBl. I Nr. 111/2003 in der Fassung BGBl. I Nr. 15/2013)“ durch den Klammerausdruck „(§§ 87a ff der Notariatsordnung, RGBl. Nr. 75/1871 in der Fassung BGBl. I Nr. 71/2018)“ ersetzt.

25. Im § 35 Abs. 1 wird das Zitat „BGBl. I Nr. 35/2012“ durch das Zitat „BGBl. I Nr. 32/2018“ ersetzt.

26. Im § 35 Abs. 2 entfällt die Wortfolge „auf Antrag der Landesregierung“.

27. § 37 Abs. 1 zweiter Satz lautet:

„Das Ausmaß ist nach der Gegenleistung bzw. bei Fehlen einer Gegenleistung nach dem Wert des Vertragsgegenstandes abzustufen.“

28. Im § 38 Abs. 1 Z 4 wird nach dem Wort „nutzt“ die Wortfolge „bzw. durch den Erwerber auf seine Rechnung und Gefahr nutzen lässt“ eingefügt.

29. § 38 Abs. 1 Z 5 lautet:

„5. die in Entscheidungen über die Erteilung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung oder Bieterbewilligung vorgeschriebenen Auflagen (§ 36) oder Verpflichtungen nach diesem Gesetz nicht erfüllt.“

30. Im § 39 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Auf Rechtsgeschäfte, die vor dem Ablauf des Tages der Kundmachung des Landesgesetzes LGBl. Nr. xx/xxxx abgeschlossen wurden, ist das Landesgesetz in der Fassung vor LGBl. Nr. xx/xxxx anzuwenden.

Auf Rechtsgeschäfte,

- die nach dem Ablauf des Tages der Kundmachung des Landesgesetzes LGBl. Nr. xx/xxxx abgeschlossen wurden und
- hinsichtlich derer im nach § 40 Abs. 5 bestimmten Zeitpunkt bereits ein grundverkehrsbehördliches Verfahren anhängig ist,

ist die Grundverkehrsbehörde nach § 7 in der Fassung vor LGBl. Nr. xx/xxxx zuständig.“

31. Im § 40 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) § 7 Abs. 1 und Abs. 5 in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. xx/xxxx treten am 1. Jänner 2020 in Kraft.“