

Gründerwerb in der Landwirtschaft

Rechtsabteilung
Stand: 2024-12



Mit Unterstützung von Bund, Ländern und Europäischer Union

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

WIR leben Land
Gemeinsame Agrarpolitik Österreich



Kofinanziert von der
Europäischen Union

Inhaltsverzeichnis

<i>Besitzfestigung durch Grundkauf</i>	3
I. Oö. Grundverkehrsgesetz 1994	4
1) Allgemeine Bestimmungen	5
2) Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken	8
Grüner Grundverkehr	8
3) Rechtserwerb an Baugrundstücken	12
Grauer Grundverkehr	12
4) Rechtserwerb durch Ausländer	14
5) Zivilrechtliche Bestimmungen	15
Geltungsbereiche des Oö. GVG 1994	19
II. Agrarverfahren	20
1) Zusammenlegungsverfahren	20
2) Flurbereinigungsverfahren	21
3) Landwirtschaftliches Siedlungswesen	23
III. Vermessungsgesetz 1968	25
Grundsteuerkataster	25
Grenzkataster	25
IV. Liegenschaftsteilungsgesetz	27
1) Teilung von Grundstücken	27
2) Abschreibung geringwertiger Trennstücke	27
V. Oö. Waldteilungsgesetz 1978	28
VI. Grundbuchsrecht	29
1) Besonderheiten des Grundbuches	29
2) Bestandteile des Grundbuches	29
3) Eintragungen ins Grundbuch	29
VII. Landwirtschaftlicher Siedlungsfonds für OÖ	31
Ankauf durch den Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds für OÖ	31
Förderungsvoraussetzungen	32
Abwicklung	32
VIII. Finanzierung von Grundankäufen	34
Gebührenbefreiung bei Krediten	34
IX. Praktische Tipps zum Grundkauf	35
Checkliste - Grundkauf	35
Nebenkosten – Grundkauf	36
Kriterien für Preisbildung	37
X. Anhang	38
Behörden	38
Förderungsstelle	38



Besitzfestigung durch Grundkauf

Grund und Boden ist für die bäuerlichen Betriebe der wichtige Produktionsfaktor. Durch den Zukauf von land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden bäuerliche Betriebe in ihrer Existenzgrundlage gefestigt und es wird ein wichtiger Beitrag zur Betriebsentwicklung geleistet.

Die gesetzlichen Bestimmungen über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr, die Kenntnis über Befreiungsbestimmungen und ein fundiertes Wissen beim Grundkauf ist und war den Bauern immer ein wichtiges Anliegen. Die Nebenkosten bei der Abwicklung von Grundgeschäften betragen zwischen 5 und 10 Prozent des Kaufpreises. Die Möglichkeit, land- und forstwirtschaftliche Flächen zu erwerben, bieten sich nicht allzu oft, deshalb müssen diese Entscheidungen sehr rasch getroffen werden.

Bei jedem Grundkauf ist die Lastenfreistellung des Kaufobjektes oberstes Gebot. Ein Einblick in das Grundbuch des Verkäufers ist genauso wichtig wie die Bonität des Kaufobjektes bzw. allfällige Einschränkungen in der Bewirtschaftung.

Durch mehrere Novellen des Grundverkehrsrechtes konnte der Bürokratismus entsprechend verringert werden und die Genehmigungstatbestände auf ein vernünftiges Maß reduziert werden. Dem grundlegenden Ziel, die Erhaltung einer bäuerlichen Landwirtschaft über bestimmte Lenkungseffekte im Grundverkehr, wird dabei weiterhin Rechnung getragen.

In dieser Broschüre werden gesetzliche Bestimmungen erläutert, die beim Kauf von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bzw. bäuerlichen Liegenschaften zu beachten sind. Aufgrund vieler landesgesetzlicher Regelungen sind die nachstehenden Ausführungen somit ausschließlich für das Bundesland Oberösterreich anzuwenden.

Mag. Franz Waldenberger
LK-Präsident

I. Oö. Grundverkehrsgesetz 1994

Das Grundverkehrsgesetz 1994 wurde vor dem Beitritt Österreichs zur EU (ab 1. Jänner 1995) beschlossen und neugestaltet. Mit dem EU-Beitritt gelten die gleichen Bestimmungen für die österreichischen Staatsbürger sowie für die Vertragspartner aus den EU-Ländern.

Der Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist im „Grünen Grundverkehr“ und der Erwerb von Baugrundstücken im „Grauen Grundverkehr“ festgelegt.

Im dritten Teil sind die Bestimmungen beim Grunderwerb durch Ausländer (nicht EU-Bürger) definiert. Um einen Ausverkauf land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke an EU-Bürger zu verhindern, wurden strenge Maßstäbe angelegt. Dieser befürchtete Ausverkauf ist nicht eingetreten und es hat sich gezeigt, dass viel Bürokratie und Kosten mit der Vollziehung des Grundverkehrs verbunden waren. Die Novelle 2002 (wirksam mit 1. Jänner 2003) reduziert den Verwaltungsaufwand erheblich und senkt auch Kosten. Es fallen wesentliche Genehmigungstatbestände weg, ebenso erfolgt eine Neustrukturierung der Grundverkehrskommissionen in der ersten Instanz.

In der so genannten Ospelt-Entscheidung wurde die Pflicht zur Selbstbewirtschaftung aufgehoben, da diese dem Grundsatz der Kapitalverkehrsfreiheit gem. Europarecht widerspricht. Demnach wäre dem Grünen Grundverkehr Tür und Tor geöffnet und der Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken durch Nichtlandwirte nahezu uneingeschränkt möglich gewesen.

In der Novelle 2006 wurde ein Eintrittsrecht für die aktiven Landwirte festgelegt, wenn Personen kaufen, welche die Flächen nicht selbst bewirtschaften werden.

Mit der Einführung eines sogenannten Erklärungsmodells werden Verwaltungsabläufe verkürzt, sodass die Abwicklung von Verträgen schneller und unbürokratischer im Sinne der Vertragsparteien erfolgt.

Ein weiterer Beitrag zur Verwaltungsvereinfachung wurde in der Novelle im Jahr 2018 festgeschrieben. Angrenzende Grundstücke können bis zu einem Ausmaß von max. 1.000 m² bewilligungsfrei angekauft werden.

1) Allgemeine Bestimmungen

Zielsetzung des Grundverkehrsgesetzes

Es wurde versucht, den Grundstücksverkehr mit nur so viel verwaltungsbehördlichen Beschränkungen wie notwendig und so viel Freiraum wie möglich zu regeln.

Die Zielsetzung liegt unter Bedachtnahme auf die Grundsätze eines umfassenden Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes darin, das öffentliche Interesse

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

Geltungsbereich

Rechtsgeschäfte unter Lebenden an Grundstücken oder Grundstücksteilen (z.B. Wohnung):

1. die Übertragung des Eigentums
2. die Einräumung des Fruchtnießungsrechtes oder des Rechtes des Gebrauchs einschließlich der Dienstbarkeit der Wohnung
3. die Einräumung und die Übertragung des Baurechtes
4. die Bestandnahme (Miete, Pacht) oder jede sonstige Überlassung (Prekarium, Abbauvertrag) zur Nutzung, ausgenommen die Überlassung im Rahmen der Privatzimmervermietung
5. die Einräumung von Pfandrechten – ausgenommen für Banken oder Versicherungen – zugunsten von Nutzungsberechtigten, ausgenommen das Pfandrecht ist unmittelbar Bestandteil eines genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäftes
6. der Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung, eingetragenen Erwerbsgesellschaften, Personengesellschaften des Handelsrechtes, anderen rechtsfähigen Personengemeinschaften oder von

Genossenschaftsanteilen, wenn Grundstücke im Eigentum dieser Gesellschaften, Personengemeinschaften oder Genossenschaften stehen oder sie einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an solchen Grundstücken haben.

Ausnahmen

Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegen folgende Rechtsgeschäfte nicht:

- * Grundstücke, die in das Eisenbahnbuch eingetragen sind,
- * wenn der Rechtserwerb den Voraussetzungen des § 13 oder der §§ 15 und 22 des Liegenschaftsteilungsgesetzes entspricht,
- * das Rechtsgeschäft, welches im Zuge von Maßnahmen der Bodenreform von einer Agrarbehörde abgeschlossen oder genehmigt wird und
- * wenn im Zuge einer agrarpolitischen Förderungsmaßnahme einer Gebietskörperschaft ein Rechtsgeschäft abgeschlossen wird und dies die Landesregierung bestätigt.

Begriffsbestimmungen

1. Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind bebaute und unbebaute Grundstücke, die nach ihrer Beschaffenheit zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung geeignet sind und im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Grünland – ohne Sondernutzung – ausgewiesen sind.
2. Baugrundstücke sind alle bebauten und unbebauten Grundstücke, die in einem von der Landesregierung genehmigten Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland gewidmet sind und alle tatsächlich mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke außerhalb des Baulandes (sogenannte Sternchenhäuser).
3. Sonstige Grundstücke, die weder land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden, noch Baugrundstücke sind
4. Ausländer
 - natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen
 - juristische Personen, Personengemeinschaften, Vereine, Stiftungen und Fonds, sofern sie ihren Sitz nicht in Österreich haben oder überwiegend Ausländer daran beteiligt sind
5. Hauptwohnsitz – Mittelpunkt der Lebensbeziehungen
6. Freizeitwohnsitz – kein ganzjähriger Wohnbedarf, Aufenthalt an Wochenenden, im Urlaub oder Ferien

7. Nahe Angehörige
 - Ehegatte oder Lebensgefährte
 - Verwandte oder Verschwägerte in gerader Linie bis zum dritten Grad der Seitenlinie sowie deren Ehegatte / Lebensgefährte
 - Wahl-, Stief- oder Pflegekinder sowie deren Ehegatte / Lebensgefährte

8. Lebensgefährten sind Personen, die durch mindestens drei Jahre hindurch in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben.



2) Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken Grüner Grundverkehr

Rechtserwerbe unter Lebenden an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon bedürfen der Genehmigung der Behörde.

Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, bei Übertragung des Eigentums

- * an einem Grundstück in einem Freigebiet oder
- * an einen Miteigentümer, sofern die Übertragung nicht zu einer Teilung des gemeinschaftlichen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes führt, oder
- * an den Ehegatten oder Lebensgefährten, wenn damit eine eheliche Gütergemeinschaft oder Miteigentum zwischen den Ehegatten oder Lebensgefährten gegründet wird, oder
- * an allen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, wenn durch die Übertragung Alleineigentum eines nahen Angehörigen (§ 2 Abs. 7) oder Miteigentum von nahen Angehörigen, die Ehepartner oder Lebensgefährten sind, begründet wird, oder
- * an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken oder Teilen davon im Gesamtausmaß von nicht mehr als 1.000 m² innerhalb von 10 Jahren, wenn diese unmittelbar an Flächen der Rechtserwerberin bzw. des Rechtserwerbers angrenzen und der Ausnahmetatbestand im Fall von Miteigentum nicht bereits von einer anderen Eigentümerin bzw. einem anderen Eigentümer zu einem genehmigungsfreien Eigentumserwerb herangezogen wurde; dies gilt auch bei einem Eigentumserwerb zusammen mit einem genehmigungsfreien Eigentumserwerb an unmittelbar angrenzenden Grundstücken.

Der Rechtserwerb ist zu genehmigen, wenn

- * den öffentlichen Interessen an der Erhaltung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen und an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes oder
- * an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes entsprochen wird, und
- * der Rechtserwerber glaubhaft macht, dass er das zu erwerbende Grundstück selbst ordnungsgemäß bewirtschaften wird, oder
- * der Rechtserwerber glaubhaft macht, dass eine andere Person das zu erwerbende Grundstück ordnungsgemäß bewirtschaften wird und der Rechtserwerb nicht gem. § 5 zu untersagen ist.

Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung im Sinne des Gesetzes ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn

- * der Rechtserwerber seinen Hauptwohnsitz in solcher Nähe zum Grundstück oder Betrieb hat, dass eine regelmäßige persönliche Anwesenheit im Betrieb bzw. eine entsprechende Bewirtschaftung des Grundstückes oder Betriebes durch ihn selbst oder unter seiner Anleitung erwartet werden kann **und**

- * über eine land- oder forstwirtschaftliche Schul- und Berufsausbildung in Österreich oder eine gleichwertige Ausbildung im Ausland verfügt oder eine mindestens zweijährige praktische Tätigkeit in der Land- und Forstwirtschaft aufweist.
- * Eine zweijährige praktische Tätigkeit im Sinn des Abs. 3 Z. 2 ist jedenfalls dann gegeben, wenn der Bewirtschaftende innerhalb eines zusammenhängenden Zeitraumes von zwei Jahren
 - einer selbständigen land- oder forstwirtschaftlicher Tätigkeit nachging oder
 - als land- und oder forstwirtschaftlicher Arbeitnehmer jährlich mindestens acht Monate tatsächlich gearbeitet hat.

Rechtserwerbe, die anderen Zwecken dienen und den sonstigen Zielen dieses Grundverkehrsgesetzes nicht widersprechen (z.B. Flächen für den Naturschutz oder für die Ökologie) können ebenfalls genehmigt werden. Dabei darf der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr Grund und Boden als notwendig entzogen und die land- und forstwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Grundstücke nicht erheblich erschwert oder unmöglich gemacht werden. Vorrangig ist jedoch die Selbstbewirtschaftung zu überprüfen, ist diese nicht gewährleistet, ist ein Verfahren nach § 5 durchzuführen.

Rechtserwerbe sind jedenfalls zu untersagen, wenn anzunehmen ist, dass

- * der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmete Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Eigenjagdgebieten erworben und sie der ihrer Beschaffenheit nach entsprechenden land- oder forstwirtschaftlichen Bestimmungen entzogen werden;
- * Grundstücke ohne zureichenden Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden;
- * der Grundstückserwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken beabsichtigt ist;
- * die Gegenleistung den Verkehrswert erheblich übersteigt;
- * die im Zuge von Maßnahmen der Bodenreform erzielte günstige Bodenbesitzgestaltung ohne stichhaltigen Grund wieder zerstört wird.

Freigebie

Keiner Genehmigung bzw. Anzeige bedürfen Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken in überwiegend bebauten Gebieten, wenn diese als „Freigebie“ verordnet sind.

Folgende Katastralgemeinden sind als „Freigebiet“ verordnet:
(Stand September 2019)

KG Braunau am Inn
KG Gmunden, Ort - Gmunden, Traundorf
KG Kirchdorf/Krems
KG Kremsmünster, Unterburgfried
KG Linz, Kleinmünchen, Lustenau, St. Peter, Urfahr, Waldegg
KG Ried/Innkreis
KG Schärding, Schärding-Vorstadt
KG Steyr, Sarning, Hinterberg, Jägerberg
KG Vöcklabruck
KG Wels, Untereisenfeld

Erwerb durch Nicht - Selbstbewirtschafter

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

Der Vorsitzende kann von einer Bekanntmachung absehen, wenn anzunehmen ist, dass

- * der Rechtserwerb bereits aus den allgemeinen Gründen zu versagen, oder
- * der Rechtserwerb im überwiegend öffentlichen Interesse liegt und zu genehmigen ist.
- . Gelangt die Behörde in der Folge im Genehmigungsverfahren zu einem anderen Ergebnis, ist die Bekanntmachung unverzüglich nachzuholen.

Der ursprüngliche Rechtserwerb ist zu untersagen, wenn

- * eine Person, die die ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung der Flächen glaubhaft macht, diese Flächen für die Aufstockung ihres land- und forstwirtschaftlichen Betriebes benötigt und auch den Nachweis erbringt, zum Rechtserwerb in der Lage zu sein, oder
- * der Landwirtschaftliche Siedlungsfonds für Oberösterreich in Erfüllung seiner Aufgaben nach § 16 Abs. 1 lit. a Oö. LSG 1970 innerhalb der Bekanntmachungsfrist der Behörde ein Kaufanbot für alle in der Bekanntmachung angeführten Flächen zu einem mindestens ortsüblichen Preis vorlegt. Verspätete Angebote sind nicht zu berücksichtigen.

Ein nach diesen Bestimmungen gelegtes Kaufanbot muss mindestens bis einen Monat nach Rechtskraft der Entscheidung der Behörde über den ursprünglichen Rechtserwerb verbindlich sein.

Das § 5 Verfahren gilt nicht

- * bei einem Rechtserwerb durch nahe Angehörige,
- * an allen landwirtschaftlichen Grundstücken, deren Selbstbewirtschaftung durch die Eigentümer voraussichtlich für die Dauer von mindestens 10 Jahren aufgrund unauflösbarer Rechte Dritter nicht möglich ist,
- * aufgrund einer Zwangsversteigerung

*Im Urteil vom Jahr 2005 hat der EuGH in einem Vorabentscheidungsverfahren festgestellt, dass eine zwingende **Selbst**bewirtschaftungspflicht einschließlich Residenzpflicht, wie sie in der ursprünglichen Fassung des Oö. Grundverkehrsgesetzes vorgesehen war, eine unzulässige Beschränkung des freien Kapitalverkehrs darstellt. Nach Ansicht des EuGHs reicht es aus, wenn der Erwerber von landwirtschaftlichen Grundstücken die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung – auch durch Dritte – gewährleistet. D.h., dass die Bewirtschaftung durch die Vorlage von Pacht- oder Bewirtschaftungsverträgen mit geeigneten Landwirten gewährleistet werden kann.*

Diese Entscheidung wurde in der Novelle 2006 dahingehend berücksichtigt, dass bei einer Kauffläche von mehr als 5.000 m² LN oder Wald ein Eintrittsrecht durch aktive Bauern besteht.



3) Rechtserwerb an Baugrundstücken Grauer Grundverkehr

Eine Genehmigungspflicht besteht nicht

- * beim Erwerb von Baugrundstücken mit rechtskräftiger Baulandwidmung
- * beim Erwerb von Baugrundstücken in Vorbehaltsgebieten (= Gebiete mit überdurchschnittlich hohem Anteil an Freizeitwohnsitzen, überhöhten Baugrundpreisen usw.)
- * beim Erwerb von Freizeitwohnsitzen (Wohnung, Grundstück) mit Widmung „Zweitwohnungsgebiet“
- * beim Erwerb eines Freizeitwohnsitzes durch nahe Angehörige (z.B. Ehegatte...), wenn sich das Kaufobjekt länger als 10 Jahre im Familienbesitz befunden hat

Die Genehmigungspflicht besteht nur in von der Oö. Landesregierung mit Verordnung festgelegten Vorbehaltsgebieten.

Bei der Erlassung der Verordnung für ein Vorbehaltsgebiet ist insbesondere Bedacht zu nehmen auf

- * die Anzahl der Freizeitwohnsitze im Verhältnis zu den Hauptwohnsitzen
- * die Anzahl der Freizeitwohnsitze im Hinblick auf eine soziokulturelle, strukturalpolitische, wirtschaftspolitische oder gesellschaftspolitische Entwicklung
- * überdurchschnittliche Erhöhung der Preise für Baugrundstücke durch Nachfrage an Freizeitwohnsitzen

Der Erwerb von Freizeitwohnsitzen in Vorbehaltsgebieten ist zulässig

- * an Grundstücken mit der Widmung Zweitwohnungsgebiet
- * durch nahe Angehörige, wobei bei einer Übertragung des Eigentums der Rechtsvorgänger zumindest die letzten 10 Jahre Eigentümer des Grundstückes gewesen sein muss
- * die Liegenschaft während der letzten fünf Jahre ausschließlich zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt wurde.

Als Vorbehaltsgebiete (früher Genehmigungsgebiete) wurden folgende Gemeinden verordnet (Stand März 2022):

- GB Bad Ischl: Gosau, Bad Goisern am Hallstättersee, Bad Ischl, Hallstatt
- GB Gmunden: Traunkirchen, Altmünster
- GB Kirchdorf: Edlbach, Klaus an der Pyhrnbahn, Roßleithen, Rosenau am Hengstpass, Vorderstoder
- GB Vöcklabruck: Attersee am Attersee, Innerschwand, Mondsee, Oberhofen am Irrsee, Schörfling am Attersee, Seewalchen am Attersee, Steinbach am Attersee, St. Lorenz, Tiefgraben, Unterach am Attersee, Weyregg am Attersee, Zell am Moos, Nußdorf



4) Rechtserwerb durch Ausländer

Rechtserwerbe gem. § 1 Abs. 2 Oö. GVG durch Ausländer (§ 2 Abs. 4) bedürfen der Genehmigung der Behörde.

Für Rechtserwerbe gem. § 1 Abs. 2 Z. 4 (Bestandnahme wie z.B. Miete, Pacht usw.) an Baugrundstücken und sonstigen Grundstücken gilt Abs. 1 nur, wenn der Rechtserwerb zu Wohnzwecken erfolgt und

- * das Bestandsrecht ins Grundbuch eingetragen werden soll, oder
- * der Rechtserwerb zur Begründung eines Freizeitwohnsitzes in einem Vorbehaltsgebiet dient.

Für Rechtserwerbe gem. § 1 Abs. 2 Z. 4 (Bestandnahme wie z.B. Miete, Pacht usw.) an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken gilt Abs. 1 nur, wenn

- * im Rahmen einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung das Ausmaß des überlassenden Grundstücks allein oder in Verbindung mit bereits überlassenen Grundstücken einen Hektar überschreitet, oder
- * die Nutzung dauerhaft und maßgeblich anderen Zwecken als der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dient. Ein Rechtserwerb zu Wohnzwecken an Grundstücken im Sinn des § 30 Abs. 6 bis 8a Oö. ROG ist nur dann genehmigungspflichtig, wenn das Bestandsrecht ins Grundbuch eingetragen werden soll.

Rechtserwerbe nach Abs. 1 bis 3 sind zu genehmigen, wenn

- * der Rechtserwerb für einen Inländer genehmigungsfrei zulässig wäre oder die Voraussetzungen für eine erforderliche Genehmigung gem. §§ 4 oder 7 erfüllt sind,
- * kulturelle oder sozialpolitische Interessen sowie die öffentliche Ordnung oder Sicherheit und
- * staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden.

Die vorstehenden Absätze sind nicht anzuwenden, soweit der Anwendung völkerrechtliche Verpflichtungen entgegenstehen.

Diese Bestimmungen für Ausländer gelten nicht für Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und des Europäischen Wirtschaftsraumes.

5) Zivilrechtliche Bestimmungen

Solang die erforderliche Genehmigung von der Behörde bzw. vom Landesverwaltungsgericht nicht erteilt wurde, darf der dem Rechterwerb zugrundeliegende Rechtstitel nicht ausgeübt werden. Die Parteien sind jedoch an den Rechtstitel gebunden.

Mit der Versagung der Genehmigung wird der dem Rechtserwerb zugrundeliegende Rechtstitel rückwirkend rechtsunwirksam.

Grundbuch

Rechtserwerbe, die diesem Landesgesetz unterliegen, dürfen im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn

- * ein rechtskräftiger Genehmigungsbescheid oder
- * ein rechtskräftiger Feststellungsbescheid darüber, dass der Erwerb genehmigungsfrei zulässig ist, oder
- * eine schriftliche Erklärung des Erwerbers, dass der Rechtserwerb genehmigungsfrei zulässig ist,

vorliegt.

Nach der Eintragung des Eigentumsrechtes im Grundbuch ist die zuständige Grundverkehrsbehörde zu informieren und die Ausfertigung des Grundbuchsbeschlusses mit den erforderlichen Unterlagen an die Grundverkehrsbehörde zu übermitteln.

Versteigerung

Bei einem genehmigungspflichtigen Erwerb im Rahmen einer Versteigerung hat das Gericht den Zuschlag unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass erst nach rechtswirksamer Bewilligung der Zuschlag rechtskräftig wird. Außer es stellt die Behörde fest, dass der Zuschlag an den Meistbietenden genehmigungsfrei zulässig ist. Der Meistbietende hat dazu eine Erklärung abzugeben. Wird einem genehmigungspflichtigen Zuschlag die Genehmigung versagt, hat das Exekutionsgericht auf Antrag eine neuerliche Versteigerung anzuordnen.

Bei einer erneuten Versteigerung dürfen nur als Bieter jene Personen zugelassen werden, die dem Exekutionsgericht einen rechtskräftigen Genehmigungsbescheid oder einen Feststellungsbescheid darüber, dass der Rechtserwerb genehmigungsfrei zulässig ist, oder eine Erklärung darüber, dass der Erwerb genehmigungsfrei zulässig ist, vorlegen. Ein Antrag ist binnen vier Wochen nach Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins bei der Behörde einzubringen. Die Behörde hat über diesen Antrag unverzüglich, spätestens binnen acht Wochen nach Einlangen zu entscheiden.

Zwischen Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermines und der Versteigerung muss ein Zeitraum von mindestens sechs Monaten liegen.

Wird bei einem Versteigerungsverfahren eines genehmigungspflichtigen Erwerbs ein Überbot gestellt, hat das Exekutionsgericht den Überbieter aufzufordern, binnen einer angemessenen Frist die Genehmigung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Wird binnen dieser Frist kein Antrag gestellt oder von der Behörde kein Bewilligungsbescheid vorgelegt, hat das Gericht das Überbot zurückzuweisen.

Bei einer freiwilligen Feilbietung sind die gleichen Bestimmungen anzuwenden.

Behörden

Für den Bereich einer oder mehrerer Bezirksverwaltungsbehörden wird je eine Bezirksgrundverkehrskommission eingerichtet, das heißt, dass für den Bereich jeder Bezirkshauptmannschaft und dem Bereich des Magistrates der Landeshauptstadt Linz je eine Bezirksgrundverkehrskommission eingerichtet wird.

Die Bezirksgrundverkehrskommissionen bei den Bezirkshauptmannschaften Steyr – Land und Wels – Land umfassen jeweils auch die örtlichen Wirkungsbereiche der Magistrate Steyr und Wels.

Zusammensetzung der Bezirksgrundverkehrskommission (fünf Mitglieder):

- * Den Vorsitz führt ein unter der Diensthöheit des Landes stehender rechtskundiger Verwaltungsbediensteter des Aktivstandes
- * ein landwirtschaftlicher Sachverständiger
- * ein Vertreter der Landwirtschaftskammer OÖ
- * ein Vertreter der Wirtschaftskammer für OÖ
- * ein Vertreter der Kammer für Arbeiter und Angestellte für OÖ
- * Hat eine Grundverkehrskommission über Rechtsgeschäfte zu entscheiden, die Waldgrundstücke betreffen, so ist sie durch einen von der Landesregierung bestellten Sachverständigen für forsttechnische Angelegenheiten, dem alle Rechte und Pflichten eines Mitgliedes zukommen, zu verstärken.

Für jeden Vorsitzenden ist ein Stellvertreter und für jedes weitere Mitglied ist mindestens ein Ersatzmitglied zu bestellen. Die Mitglieder werden für eine Amtsdauer von sechs Jahren bestellt.

Die Entscheidung der Bezirksgrundverkehrskommission erfolgt mit einem Bescheid, gegen den die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht zulässig ist.

Im "Grünen Grundverkehrsbereich" steht auch der Landwirtschaftskammer Oberösterreich, vertreten durch den Präsidenten, das Rechtsmittel der Beschwerde zu.

Eine Gemeinde, in der ein erfasstes Grundstück liegt, ist im Verfahren zur Genehmigung von Rechtserwerben die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zu geben. Die Gemeinde kann ebenso das Rechtsmittel der Beschwerde ergreifen.

Das Landesverwaltungsgericht entscheidet durch einen Richtersenat unter Beteiligung eines fachkundigen Laienrichters über Beschwerden gegen Bescheide der Bezirksgrundverkehrskommissionen, bei denen Rechtserwerbe von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken betroffen sind. Der Senat setzt sich aus zwei Berufsrichtern und einem Laienrichter zusammen.

Gegen die Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes ist im „Grünen Grundverkehr“ kein ordentliches Rechtsmittel zulässig. Generell steht die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und im "Grauen Inländergrundverkehr" an den Verwaltungsgerichtshof offen.

Die Grundverkehrskommissionen entscheiden in nicht öffentlicher Verhandlung mit Stimmenmehrheit. Bei gleichgeteilten Stimmen gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag. Eine Stimmenthaltung ist nicht zulässig.

Solange die erforderliche Entscheidung (Bestätigung des Vorsitzenden bzw. Genehmigungsbescheid der Behörde) nicht erteilt wurde, darf der dem Rechtserwerb zugrundeliegende Rechtstitel nicht ausgeübt werden. Die Parteien sind jedoch an den Rechtstitel gebunden.

Mit der Versagung der Genehmigung durch die Behörde wird der dem Rechtserwerb zugrundeliegende Rechtstitel rückwirkend rechtsunwirksam.

Die Behörde kann zur Sicherung des Rechtserwerbes Auflagen erteilen. Die Erteilung von Auflagen dient dazu, dass der maßgebende Verwendungszweck erfüllt wird. Zur Sicherung der Erfüllung einer solchen Auflage können bei Erwerb durch Ausländer Sicherheitsleistungen vorgeschrieben werden.

Folgende Auflagen können erteilt werden (beispielhafte Aufzählung):

- Verlegung des Wohnsitzes innerhalb einer bestimmten Frist
- Absolvierung einer fachlichen Ausbildung
- Anschaffung von Produktionsmittel

Die Auflagen sind von der Behörde gegebenenfalls zu überprüfen. Stellt die Behörde mit Bescheid rechtskräftig fest, dass die im Genehmigungsbescheid angeführten Auflagen nicht erfüllt sind, so hat der Rechtserwerber das Grundstück zu veräußern. Wird das Grundstück nicht innerhalb eines Jahres veräußert, so ist auf Antrag der Behörde die Versteigerung vorzunehmen.

Strafbestimmungen

Eine Verwaltungsübertretung begeht

- * der zum Zweck der Umgehung oder Vereitelung der Vorschrift dieses Gesetzes unwahre oder unvollständige Angaben macht,
- * eine Vereinbarung trifft, die auf die Umgehung oder Vereitelung der Vorschriften dieses Gesetzes abzielt,
- * die Entscheidung der Grundverkehrsbehörde nicht binnen vier Wochen nach Vertragsabschluss beantragt.

Ein solches Vergehen kann mit einer Geldstrafe bis zu 72.000 Euro (bis 15 % des vereinbarten Entgeltes) bestraft werden. Die Grundverkehrskommissionen haben Verwaltungsübertretungen unverzüglich der Bezirksverwaltungsbehörde anzuzeigen. Die Bezirksverwaltungsbehörde hat der Grundverkehrskommission das Ergebnis jedes aufgrund der Anzeige eingeleiteten Strafverfahrens mitzuteilen.

Geltungsbereiche des Oö. GVG 1994

Genehmigungspflichtig - Inländer u. EU-Bürger

	Behörde
⇒ <i>Land- u. forstwirtschaftliche Grundstücke</i> „Grüner Grundverkehr“	BGVK LVwG
<u>Ausnahmen:</u>	
* Sämtliche Pachtverträge	
* Rechtserwerb im Zuge von Maßnahmen der Bodenreform über die Agrarbehörde Oberösterreich	
* Rechtserwerb zwischen Ehegatten	
* Eltern an Kinder	
* Vermögensübertragung nach Ehescheidung usw.	
⇒ <i>Baugrundstücke</i> nur in Vorbehaltsgebieten zur Begründung eines Zweitwohnsitzes „Grauer Grundverkehr“	BGVK LVwG VwGH

Genehmigungspflichtig – Ausländer Nicht-EU Bürger

- ⇒ *Land- u. forstwirtschaftliche Grundstücke*
- ⇒ *Baugrundstücke*

II. Agrarverfahren

Die Agrarverfahren der Maßnahmen der Bodenreform werden von der Abteilung Ländliche Neuordnung (Agrarbehörde Oberösterreich) vollzogen.

1) Zusammenlegungsverfahren

geregelt im Oö. Flurverfassungs-Landesgesetz 1979 (Oö. FLG 1979)

Ziele und Aufgaben der Zusammenlegung

Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen und umweltverträglichen Landwirtschaft durch

- Zusammenführung von zersplittertem Grundbesitz
- Bildung von Grundkomplexen mit günstiger Größe und Form
- Verbesserung der Verkehrserschließung, vor allem durch ganzjährig befahrbare Wirtschaftswege
- Milderung von beengten Orts- oder Hoflagen
- Behebung, Milderung und Abwendung von sonstigen Mängeln der Agrarstruktur, die bereits vorhanden sind oder – etwa infolge Großprojekten – drohen.

Durch die Verbesserung der Produktionsbedingungen werden für die landwirtschaftlichen Betriebe die Kosten gesenkt, die Bewirtschaftung erleichtert und die Produktivität erhöht. Weniger Aufwand an Arbeitszeit und Betriebsmitteln bedeutet für Voll- und Nebenerwerbsbauern ein höheres Betriebseinkommen und eine gefestigte Existenz, ohne dass die Erntemenge gesteigert werden muss.

Für die Neuordnung des Zusammenlegungsgebietes sind aber nicht nur die Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe, sondern auch die Interessen der Allgemeinheit maßgebend. Als Mangel der Agrarstruktur ist auch eine unzureichende naturräumliche Ausstattung anzusehen. Anzustreben ist eine Gesamtlösung in rechtlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht. Die Gesamtlösung muss sich auch an den Raumordnungszielen orientieren und soll zu einer positiven Entwicklung der ländlichen Räume beitragen. Mit dem Leitbild der ökosozialen Agrarpolitik und mit dem Oö. Raumordnungsprogramm 1998 werden zukunftsorientierte Weichen für die Erhaltung einer wirtschaftlich gesunden und leistungsfähigen Land- und Forstwirtschaft in funktionsfähigen ländlichen Räumen gestellt.

Seit den 80-er Jahren haben Naturschutz und Umweltbelange stark an Bedeutung gewonnen. Es liegt im öffentlichen Interesse, der Bodenerosion entgegenzuwirken, gesunde Böden und Trinkwasserreserven zu erhalten, die Ufer von Bächen und Flüssen zu renaturieren und in „ausgeräumten“ Landschaften – auf der Basis der Freiwilligkeit – Hecken, Baumreihen, Biotope etc. anzulegen.

Ein starker Wandel in der Verfahrensdurchführung liegt in der konstruktiven Mitwirkung der Beteiligten bei der Neuordnung.

Der an einem Zusammenlegungsverfahren beteiligte Landwirt sollte sich nicht so sehr als „Betroffener“, sondern als aktiver Teilnehmer und Nutznießer der Neuordnung fühlen. Die vielen zur vollen Zufriedenheit der Beteiligten abgeschlossenen Zusammenlegungen sprechen sich vielleicht weniger herum als jene Einzelfälle, in denen Landwirte mit einer Zusammenlegung nicht einverstanden waren. Der Ablauf eines Zusammenlegungsverfahrens ist in einer Informationsbroschüre des Amtes der Oö. Landesregierung näher dargestellt.



2) Flurbereinigungsverfahren

geregelt im Oö. Flurverfassungs-Landesgesetz 1979 (Oö. FLG 1979)

Ein Flurbereinigungsverfahren kann als vereinfachtes Grundzusammenlegungsverfahren für ein kleineres Gebiet aufgefasst werden. Mit einer Flurbereinigung kann auch eine zweckmäßige Zwischenlösung bis zu einem späteren Zusammenlegungsverfahren erreicht oder ein Bringungsnotstand durch Grenzänderung behoben werden. Flurbereinigungsverfahren werden mit Bescheiden der Agrarbehörde Oberösterreich eingeleitet und abgeschlossen.

Flurbereinungsverträge

Häufig ergreifen Landwirte selbst die Initiative, um die Besitzersplitterung oder andere Mängel der Agrarstruktur zu mildern. Dazu schließen sie Verträge oder Übereinkommen ab, die treffend als „Zusamentauschen“ bezeichnet werden.

Neben dem Tausch kann aber auch der Kauf (sogenannter **Arrondierungskauf**) eine Flurbereinigung bewirken. Beinhaltet das Rechtsgeschäft eine erhebliche Verbesserung der Agrarstruktur (wie Besitzabrundung oder Behebung eines Bringungsnotstands), hat die Agrarbehörde Oberösterreich in einem Bescheid festzustellen, dass das Rechtsgeschäft **zur Durchführung der Flurbereinigung erforderlich ist**. Diese Feststellung ist an folgende strenge Voraussetzungen gebunden:

Mängel der Agrarstruktur werden behoben bzw. gemildert durch:

- * Bereinigung von ungünstigen Grundstücksformen
 - * Bereinigung von zersplittertem Grundbesitz
 - * Enklavenbereinigung (Erwerb eingeschlossener Flächen)
 - * Verbesserung einer unzulänglichen Erschließung (Wegfall von Fahrtrechten)
 - * Beseitigung mangelhafter Bringungsmöglichkeiten bei Forstprodukten, Schaffung eines Holzlagerplatzes
 - * Beseitigung einer beengten Orts- und Hoflage
 - * Sicherstellung der Wasserversorgung
 - * Beseitigung ungünstiger Geländeformen und Wasserverhältnisse
 - * Verkauf entfernt liegender Flächen
 - * Zukauf näherliegender Grundstücke
 - * Bildung von Bewirtschaftungsschwerpunkten
-
- Vor dem Erwerbsvorgang müssen Agrarstrukturmängel vorliegen, wodurch die Bewirtschaftung des Altkomplexes behindert wird.
 - Diese Mängel müssen mit dem Erwerbsvorgang dadurch behoben werden oder erheblich gemildert werden, dass in objektiver Hinsicht eine besser zu bewirtschaftende Gesamtliegenschaft entsteht. Der Flurbereinigungseffekt muss mit dem Neuordnungsvorteil einer Grundzusammenlegung zumindest ansatzweise vergleichbar sein.
 - Das Aneinandergrenzen von Altbesitz und Vertragsobjekt ist normalerweise eine Grundvoraussetzung, kann aber nur dann zu einem positiven Bescheid führen, wenn beide Flächen gemeinsam bewirtschaftet werden können. Ein dazwischenliegender Weg kann unter Umständen toleriert werden.

Aufstockungskäufe ohne flächenmäßigen Zusammenhang mit dem Altbesitz des Erwerbers haben grundsätzlich keinen Flurbereinigungseffekt.

Bloße betriebswirtschaftliche Vorteile für den Erwerber reichen keinesfalls für einen positiven Bescheid aus.

Die Agrarbehörde Oberösterreich darf den Erwerbsvorgang in einen begünstigten und in einen nicht begünstigten Teil aufgliedern.

Der positive Feststellungsbescheid ersetzt die Genehmigung des Rechtsgeschäfts durch die Grundverkehrsbehörde. Nach dem Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 muss aber die Agrarbehörde Oberösterreich auch die Übereinstimmung des Rechtsgeschäfts mit den Zielen des Grundverkehrs prüfen und dies im Bescheid aussprechen.

Der positive Feststellungsbescheid der Agrarbehörde Oberösterreich bringt den Vertragsschließenden folgende Begünstigungen:

- Befreiung von Verwaltungsabgaben und Stempelgebühren
- Befreiung von der Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises)

Flurbereinigungsverträge müssen in grundbuchsfähiger Form abgefasst sein (im Regelfall von einem Rechtsanwalt oder Notar).

Flurbereinigungsübereinkommen – wenn es um Grundkauf geht – werden von der Agrarbehörde Oberösterreich seit April 2011 nicht mehr abgeschlossen.

Der **Tausch** von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wird jedoch weiterhin von der Agrarbehörde Oberösterreich als Flurbereinigungsübereinkommen abgewickelt.

3) Landwirtschaftliches Siedlungswesen

geregelt im Landesgesetz über das landwirtschaftliche Siedlungswesen (Oö. LSG 1970, LGBl. Nr. 29)

Zielgruppe sind Landwirte, also solche, die ihren Betrieb selbst bewirtschaften (nicht verpachten), die auf dem Hof wohnen und ihre Arbeitszeit vorwiegend der Landwirtschaft widmen.

Durch die **Aufstockung bäuerlicher Betriebe** mit hinzuerworbenen Grundstücken, durch die Übertragung „auslaufender“ bäuerlicher Betriebe auf geeignete Personen sowie durch verschiedene andere Siedlungsmaßnahmen soll die Agrarstruktur nachhaltig verbessert werden. Anzustreben sind existenzfähige bäuerliche Betriebe mit einem angemessenen Einkommen. Ein Bescheid, mit dem die Agrarbehörde Oberösterreich feststellt, dass ein bestimmtes Rechtsgeschäft der Zielsetzung des Gesetzes entspricht, ersetzt eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung.

Gegenstand von Siedlungsverfahren ist

- * die Neuerrichtung von Betrieben
- * die Verlegung von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden
- * die Umwandlung von Betrieben, die ihre Selbständigkeit verloren haben, in selbständig bewirtschaftete Betriebe
- * die Übertragung von Betrieben ohne Nachfolger an Personen, die zur Führung landwirtschaftlicher Betriebe geeignet sind (Erwerb auslaufender Betriebe)
- * die Umwandlung von Pacht in Eigentum
- * die Aufstockung bestehender, vom Eigentümer bzw. dem voraussichtlichen Betriebsnachfolger selbst bewirtschafteter Betriebe, mit Grundstücken, Gebäuden usw.
- * die Bereinigung von ideell und materiell geteilten Eigentums

Verträge über solche Rechtsgeschäfte müssen eine grundbuchsfähige Form haben. Die Vertragserrichtung ist von einem Notar oder Rechtsanwalt vorzunehmen. Nach Vorlage des grundbuchsfähigen Vertrages und Erfüllung der gesetzlichen Bestimmungen erfolgt eine bescheidmäßige Erledigung von der Agrarbehörde Oberösterreich.

Zur Erreichung der gesetzlichen Ziele trägt maßgeblich der Landwirtschaftliche Siedlungsfonds für Oberösterreich bei der Landwirtschaftskammer, Auf der Gugl 3, 4021 Linz, ☎ 050/6902-1290, bei. Er erwirbt Grundstücke, veräußert sie an geeignete Interessenten weiter und erteilt Beratung in wirtschaftlichen Belangen (Näheres siehe S. 31).

Für die Abwicklung von Maßnahmen der Bodenreform war bislang die Agrarbehörde für Oberösterreich mit den Dienststellen Linz und Gmunden zuständig. Mit dem ab 1. Jänner 2012 in Kraft getretenen Oö. Agrarbehördegesetz-Oö. AgrarG erfolgt eine Umstrukturierung und es wird die Agrarbehörde Oberösterreich eingerichtet. Die Agrarbehörde Oberösterreich wird gleichzeitig als eigene Abteilung Ländliche Neuordnung in die Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung beim Amt der Oö. Landesregierung eingegliedert. Als Behördenadresse ist die frühere Dienststelle in Gmunden, Stelzhamerstraße 15, 4810 Gmunden, angegeben.

Als Rechtsmittel steht die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht, offen. Die Erkenntnisse werden durch einen Richtersenaat entschieden (2 Berufsrichter, 1 Laienrichter).

In Angelegenheiten der Grundzusammenlegung ist ein weiteres Rechtsmittel an den Verwaltungsgerichtshof in bestimmten Fällen zulässig.

III. Vermessungsgesetz 1968

Dem Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen obliegt die Verwaltung von Grundstücksdaten. Die Einteilung erfolgt in Katastralgemeinden, im Bundesland Oberösterreich gibt es 1.205 Katastralgemeinden.

Vor Inkrafttreten des Grenzkatasters (1975) waren die Daten ausschließlich im Grundsteuerkataster eingetragen. Der Grundsteuerkataster leitet sich aus dem Theresianischen Kataster ab, wobei mangels technischer Möglichkeiten damals die Vermessung ungenau war. Im Grenzkataster hingegen besteht ein verbindlicher Nachweis der im Grenzkataster eingetragenen Grundstücke.

Grundsteuerkataster

Im Grundsteuerkataster ist die sogenannte „Mappengrenze“ ersichtlich, welche keinen Aufschluss über den genauen Grenzverlauf zulässt. Die Einteilung im Grundsteuerkataster erfolgte nach unterschiedlicher Bonität der Grundstücke und diente vorwiegend für steuerliche Zwecke (1817).

In alten Mappen lässt sich nachvollziehen, dass Ackerflächen mit guter Bonität und die angrenzenden Rainflächen in jeweils eigene Grundstücke eingeteilt waren. Der Grenzverlauf war nur durch Linien in der Mappe, jedoch nicht durch Vermessungspunkte oft nur schlecht nachvollziehbar.

Grenzkataster

Bei den Vermessungsämtern erfolgt nach und nach die Umstellung vom Grundsteuer- in den Grenzkataster, wobei die vollständige Umwandlung in den Grenzkataster noch Jahrzehnte dauern wird.

Grundstücke, die im Grenzkataster eingetragen sind, haben einen jederzeit nachvollziehbaren Grenzverlauf, d.h. das Grundstück ist zur Gänze vermessen. Die vermessenen Grenzpunkte bieten Rechtssicherheit. Die im Grundstücksverzeichnis ausgewiesene Fläche ist verbindlich. Ein Wandern des Besitzes ist damit ausgeschlossen.

Eine Ersitzung von Grundstücksteilen von im Grenzkataster enthaltenen Grundstücken ist somit auch ausgeschlossen. Ganze Grundstücke können jedoch auch im Grenzkataster noch ersessen werden.

Beim Grundkauf ist wesentlich, dass der Verkäufer dem Käufer die Grundgrenze in der Natur spätestens bei der Übergabe des Kaufobjektes zeigt. Bei Flächen, die im Grundsteuerkataster eingetragen sind, ist weitgehend der ruhende Besitzstand

anzuerkennen, wobei jedoch keine Garantie über die im Grundstücksverzeichnis angeführte Katasterfläche besteht.

Bei Grundstücken im Grenzkataster besteht weitgehend Garantie über das tatsächliche Ausmaß der Fläche, wenn die Vermessungspunkte laut Lageplan mit der Natur übereinstimmen.

Die in den Grenzkataster eingetragenen Grundstücke sind in der Mappe dreifach unterstrichen (zB Gst.Nr. 5 3 1).

Nach Vorliegen der Vermessungsurkunde (Teilungsplan) ist die bescheidmäßige Genehmigung beim zuständigen Vermessungsamt einzuholen. Die grundbücherliche Eintragung des aufgrund dieses Lageplanes erworbenen Grundstückes hat binnen 18 Monaten ab Genehmigung zu erfolgen. Danach verfällt der Plan.



IV. Liegenschaftsteilungsgesetz

1) Teilung von Grundstücken

Eine Teilung von Grundstücken kann nur nach Vorliegen eines Vermessungsplanes erfolgen. Eine Vermessung kann entweder

1. von einem Ingenieurskonsulenten für Vermessungswesen,
2. von einer Vermessungsbehörde,
3. von Dienststellen des Bundes- oder Landes, die über Bedienstete mit dem Studium für Vermessungswesen verfügen und
4. über die Agrarbehörde Oberösterreich erfolgen.

Wenn nur ein Teil eines Grundstückes erworben wird, kann ohne Vorliegen eines Teilungsplanes das Rechtsgeschäft im Grundbuch nicht durchgeführt werden. Wenn ein Grundstück zur Gänze erworben wird, ist eine Vermessung nicht erforderlich.

Es ist darauf zu achten, dass für die grundbücherliche Abschreibung von Trennstücken eine Anmerkung im Grundbuch erforderlich ist.

Das Rechtsgeschäft ist binnen zwei Jahren nach Eintragung dieser Anmerkung im Grundbuch durchzuführen, denn spätestens nach Ablauf von zwei Jahren erlischt die Bewilligung der Anmerkung.

2) Abschreibung geringwertiger Trennstücke

Trennstücke mit geringem Wert können ohne Vertragserrichtung abgeschrieben werden. Unter Vorlage eines Teilungsplanes ist beim zuständigen Vermessungsamt mittels Anmeldebogen die Übertragung des Eigentumsrechtes von Grundstücken mit einem Wert von weniger als 2.000 Euro vorzunehmen. Voraussetzung ist jedoch die Lastenfreiheit des Grundbuchskörpers, von dem das Trennstück abgeschrieben wird.

Die Abschreibung von belasteten Grundbuchskörpern ist nur beschränkt und unter gewissen Voraussetzungen möglich.

Neben den Kosten für die Erstellung des Planes sind noch Verwaltungs- und Stempelgebühren zu berechnen, es fallen jedoch keine unmittelbaren Vertragserrichtungskosten an.

V. Oö. Waldteilungsgesetz 1978

Als Ergänzung zum Forstgesetz 1975 (Bundesgesetz) wurde in Oberösterreich eine genaue Regelung über die Waldteilung getroffen.

Bei einer Teilung von Waldgrundstücken ist darauf zu achten, dass der neugebildete Grundstücksteil und auch der Altkomplex ein erforderliches Mindestausmaß von 1,00 ha und eine Mindestbreite von 40 m aufweist.

Diese Regelung über die Waldteilung wurde zur Hintanhaltung von nachteiligen Beeinträchtigungen durch Wind, Sonne usw. getroffen.

Die Entscheidung über die Durchführung einer Waldteilung obliegt der Bezirksverwaltungsbehörde (BH). Dieser Behörde bleibt es vorbehalten, in begründeten Fällen Ausnahmen zu bewilligen.

Falls für einen Waldankauf eine rechtskräftige Waldteilungsbewilligung von der BH nicht vorliegt, so hat die Grundverkehrsbehörde die Genehmigung zu versagen.



VI. Grundbuchsrecht

1) Besonderheiten des Grundbuches

Öffentlichkeitsgrundsatz

Jedermann hat Recht auf Einsichtnahme, sie ist kostenlos.

Vertrauensgrundsatz

Die Einsichtnahme erfolgt im guten Glauben, d.h. man kann davon ausgehen, dass der Grundbuchsstand richtig ist.

Eintragungsgrundsatz

Eine Änderung im Grundbuch erfolgt nur durch einen formellen Antrag.

Prioritätsprinzip

Mit der Eintragung von Rangordnungen kann im Grundbuch ein Rang für spätere Eintragungen gesichert werden. Bei der Eintragung von Pfandrechten spielt dies eine besondere Rolle.

2) Bestandteile des Grundbuches

1. Hauptbuch

- * Gutsbestands- oder A-Blatt
 - A 1 - Blatt (Aufschrift, Bestandteile)
 - A 2 - Blatt (Rechte)
- * Eigentums- oder B-Blatt
- * Lasten- oder C-Blatt

2. Urkundensammlung

3. Hilfseinrichtungen

- * Grundbuchsmappe (Servitutenpläne)
- * Personenverzeichnis
- * Grundstücksverzeichnis

3) Eintragungen ins Grundbuch

Die Lastenfreistellung von Kaufgrundstücken hat oberste Priorität. Falls im Grundbuch Auszugsrechte, Pfandrechte, Hypotheken usw. eingetragen sind, ist zu überprüfen, ob die Lastenfreistellung gewährleistet werden kann.

Zur Lastenfreistellung sind entweder Freilassungserklärungen oder Löschungserklärungen einzuholen.

Im Kaufvertrag oder Niederschrift der Agrarbehörde Oberösterreich ist in der sogenannten Aufsandungserklärung formuliert, wie die spätere Eintragung des Eigentumsrechtes für den neuen Käufer erfolgt. Damit das Grundbuchsgesuch über die Eintragung des Eigentumsrechtes gestellt werden kann, sind einerseits die notwendigen Freilassungs- oder Löschungserklärungen, agrarbehördliche oder grundverkehrsbehördliche Genehmigung, Genehmigung nach Wald- oder Liegenschaftsteilungsgesetz, Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (Bestätigung, dass die mit dem Erwerb anfallenden Steuern bezahlt wurden) beizulegen.

Die Unterschriften für grundbuchsfähige Urkunden sind vom Bezirksgericht oder Notar zu beglaubigen.

Bei Schriftstücken und Urkunden, die über die Agrarbehörde Oberösterreich geschlossen werden und die Agrarbehörde Oberösterreich die Eintragung von Amtswegen beantragt, kann die Beglaubigung entfallen, dadurch werden erhebliche Kosten eingespart.

Die Befreiung von der Eintragungsgebühr ins Grundbuch (1,1 % des Kaufpreises) wird nur mehr bei amtlichen Flurbereinigungs- und Zusammenlegungsverfahren gewährt.

Nachdem die Eintragung ins Grundbuch vorgenommen wurde, werden die betroffenen Vertragsparteien mittels Grundbuchsbeschluss davon in Kenntnis gesetzt. Ein Rechtsmittel ist in Form eines Rekurses innerhalb von 14 Tagen beim jeweiligen Grundbuchsgericht einzubringen.

VII. Landwirtschaftlicher Siedlungsfonds für OÖ

Ankauf durch den Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds für OÖ

Der Landwirtschaftliche Siedlungsfonds für Oberösterreich ist eine öffentlich-rechtliche Körperschaft und per Landesgesetz (Oö. LSG 1970) eingerichtet. Die Beschlussfassung erfolgt durch ein Kuratorium, wobei den Vorsitz der jeweilige Landesrat für Agrarfragen führt.

Vorsitzender ist seit Oktober 2021 Landesrätin Michaela Langer-Weninger (auch zuständig für Maßnahmen der Bodenreform bei der Agrarbehörde Oberösterreich), neun Mitglieder werden von den Fraktionen aus dem Oö. Landtag entsandt, vier weitere Mitglieder werden von Interessenvertretungen bzw. dem Amt der Oö. Landesregierung gestellt.

Die Geschäftsstelle ist bei der Landwirtschaftskammer OÖ eingerichtet, welche auch den erforderlichen Sach- und Personalaufwand zu tragen hat. Als Geschäftsstellenleiter ist seit Jänner 1997 Herr Ing. Dipl.-Päd. Josef Peterseil bestellt, ab September 2022 wird diese Funktion DI Franz Schillhuber übernehmen.

Dem Fonds obliegt der Ankauf von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, bei Bedarf können auch gesamte Liegenschaften inklusive Hofstelle angekauft werden.

Der Landwirtschaftliche Siedlungsfonds für Oberösterreich erwirbt Flächen

- a. zur Aufstockung für Landwirte
- b. zum vorsorglichen Erwerb von Ersatzgrundstücken bei Errichtung von öffentlichen Baumaßnahmen wie Straßenbau, Wasserbau usw.
- c. zum vorsorglichen Erwerb von Ersatzgrundstücken für die Errichtung von gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen (zB ÖKO-Flächen) bei Zusammenlegungsverfahren

Diese Förderungsmaßnahme kommt in erster Linie dann zum Tragen, wenn es sich um Kaufobjekte handelt, die Aussicht haben, im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens von der Agrarbehörde Oberösterreich eine Genehmigung zu erlangen (wegen Grunderwerbsteuerbefreiung).

Außerdem geht es dabei meistens um höhere Kaufpreissummen und/oder das Kaufobjekt wird an mehrere Käufer aufgeteilt. Zur Finanzierung über den Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds für Oberösterreich wird üblicherweise eine 5-Jahres-Frist eingeräumt.

Der Zinssatz ist an die Verzinsung des AI-Kredites gebunden. Der Zinssatz beträgt für

	2. HJ 2021	1. HJ 2022
Flachlandbetriebe	0,96 %	0,96 %
für Bergbauernbetriebe bzw. Hofübernehmer im Flachlandgebiet	0,75 %	0,75 %

Die Grundlage für die Berechnung des AIK-Zinssatzes ist seit 1. Juli 2015 der 6 Monats-Euribor. Zum veröffentlichten Wert wird ein Aufschlag von 1,5 % dazuge-rechnet. Nachdem der 6 Monats Euribor in den letzten Jahren und auch bis dato einen Minuswert aufweist, wird als Berechnungsbasis der Bruttoszinssatz mit 1,5 % als Berechnungsgrundlage herangezogen. Ab dem 2. Halbjahr 2022 wird es voraussichtlich eine geringfügige Erhöhung geben.

Förderungsvoraussetzungen

- * Der selbstbewirtschaftete Betrieb des Antragstellers muss eine Mindestfläche von 3 ha LN aufweisen, bei Betrieben mit Sonderkulturen mindestens 0,5 ha.
- * Die Höhe des Gesamteinkommens (landwirtschaftliches und außerlandwirt-schaftliches) des Antragstellers und seines Ehegatten oder Lebensgefährten muss zum Zeitpunkt der Antragstellung unter dem 4-fachen des Referenzein-kommens (entspricht für 2022 214.134 Euro) liegen.
- * Die Höhe des außerlandwirtschaftlichen Einkommens des Antragstellers und seines Ehegatten oder Lebensgefährten darf zum Zeitpunkt der Antragstel-lung das 2-fache des Referenzeinkommens (entspricht für 2022 107.067 Euro) nicht überschreiten.
- * Der Grundkauf darf kein Verwandtengeschäft darstellen.
- * Die Kaufmaßnahme muss von der Agrarbehörde Oberösterreich als Sied-lungs- oder Flurbereinigungsverfahren bescheidmäßig genehmigt werden.

Abwicklung

Der Fonds erwirbt die angebotenen Grundstücke oder Liegenschaften, nach der Vertragsabwicklung wird das Eigentumsrecht für den Fonds im Grundbuch einge-tragen.

Bei vorsorglichen Erwerben wird die Bewirtschaftung bis zur Verwendung der Grundstücke an Landwirte vergeben. Bei einem direkten Weiterverkauf an Land-wirte wird ein Zug um Zug Geschäft abgeschlossen, d.h. vertragsrechtlich wird der Landwirt wirtschaftlicher Eigentümer der Grundstücke.

Die Förderungshöhe ist variabel je nach Bedürftigkeit. Sie beträgt 50 % - 60 % des Kaufpreises (30 % sind als Eigenmittel durch den Landwirt unbedingt aufzubringen) in Einzelfällen sind auch Ausnahmen möglich.

Die Abwicklung über den Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds für OÖ wird vorrangig zur Arrondierung von landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben durchgeführt (Befreiung von der Grunderwerbsteuer – 3,5 %). Der Ankauf von Wohngebäuden wird von der Förderung gänzlich ausgeschlossen. Die Förderung von Waldankäufen erfolgt dann über den Fonds, wenn die aufzustockenden landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Betriebe einen Forstschwerpunkt nachweisen können. Die Rückzahlungsfrist ist mit fünf Jahren festgelegt, wobei die Rückzahlung variabel ist. Wenn die Aufbringung des Kaufpreises innerhalb der fünf Jahre erfolgt, wird nach endgültiger Tilgung des Kaufpreises und der angefallenen Zinsen der Eintragung des Eigentumsrechtes für den Landwirt zugestimmt. Wird vom Landwirt eine Bankgarantie vorgelegt, kann die Eintragung des Eigentumsrechtes für den Käufer gleich nach der Durchführung des Kaufvertrages oder Parteienübereinkommens vorgenommen werden.

VIII. Finanzierung von Grundankäufen

Bis Ende des Jahres 2009 konnten Grundankäufe im Rahmen der Betriebsstrukturverbesserung bäuerlicher Betriebe (Sparte 30) durch die Gewährung von Zinzenszuschüssen zu einem Agrarinvestitionskredit gefördert werden.

Mit Erlass des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft wurde diese Aktion mit 31. Dezember 2009 ersatzlos eingestellt. Gemäß den geltenden Rahmenregelungen bzw. der Gruppenfreistellungsverordnung 1857/2006 ist diese Förderungsmaßnahme unvereinbar.

Gebührenbefreiung bei Krediten

Falls eine Abwicklung über den Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds für OÖ nicht möglich ist, werden fallweise Normalkredite von der Hausbank des Käufers in Anspruch genommen.

Gemäß § 15 Agrarverfahrensgesetz sind sämtliche zur Durchführung von Agrarverfahren notwendige Schriftstücke, Urkunden, Dokumente usw. stempel- und gebührenfrei. Falls im Bescheid der Agrarbehörde Oberösterreich die Notwendigkeit der Inanspruchnahme eines Kredites mit der jeweiligen Kredithöhe angegeben ist, kann bei einer grundbücherlichen Sicherstellung des Kredites die Befreiung von der Eintragungsgebühr (1,2 % der Kreditsumme) beantragt werden. Die ursprüngliche Darlehensgebühr von 0,8 % wurde ab 1.1.2011 ersatzlos gestrichen. Auf der Krediturkunde sind die jeweiligen Vermerke für die Gebührenbefreiung anzubringen.

IX. Praktische Tipps zum Grundkauf

Checkliste - Grundkauf

- Kaufobjekt:** Eigentümer
Einlagezahl (EZ)
Katastralgemeinde (KG)
Nutzungsart
Größe
- Kaufobjekt:** m² - Preis
Pauschalkaufpreis
Fälligkeit
- Lastenfreiheit:** C-Blatt Grundbuchsauszug
Pfandrechte
Versorgungsrechte
Auszugsrechte
Leitungsdienstbarkeiten
Fahrtrechte
Wasserbezugsrechte
Belastungs- und Veräußerungsverbote
- Erschließung:** öffentliches Gut
Fahrtrechte – in der Natur erkennbar
- außerbücherlich
- grundbücherlich
- Verpflichtungen:** Auflösung bestehender Pachtverträge
Bewirtschaftungsauflagen
Förderungsverpflichtungen
Nutzungsverträge
- Rechte:** Holzbezugsrechte
Einforstungsrechte
Streunutzungsrechte
- Übergabe:** Stichtag Bewirtschaftung
Stichtag Steuern, Gebühren, Abgaben etc.

Nebenkosten – Grundkauf

⇒ Vermessungskosten

Agrarbehörde OÖ: nur bei Flurbereinigungsverfahren (kostenlos)
Zivilgeometer: ca. 1.000 Euro bis 1.200 Euro je Hektar

⇒ Kosten – Vertragserrichtung

Agrarbehörde OÖ: Tauschverträge kostenlos
Notar/Rechtsanwalt: Kaufverträge ca. 3 % bis 5 % -
Kaufpreis < 40.000 Euro
Kaufverträge ca. 2 % bis 4 % -
Kaufpreis > 40.000 Euro

⇒ Gebühr GVK

Eingabegebühr: Antrag Genehmigung 14,30 Euro
Stempelgebühr für
Beilagen: 3,90 Euro je Bogen
Verwaltungsabgabe: Kaufverträge 5 % des Kaufpreises
mind. 65 Euro höchstens 650 Euro
Übergabs- und Pachtverträge: keine Bearbeitungsgebühr

⇒ Grunderwerbsteuer

3,5 % des Kaufpreises

⇒ Eintragungsgebühr Grundbuch

1,1 % des Kaufpreises

⇒ Makler – Vermittlungsprovision (Höchstbeiträge)

Wert bis	36.336 Euro	4 %	
+ 20 % Ust.			
Wert über	36.336 Euro	3	%
+ 20 % Ust.			

Kriterien für Preisbildung

- ⇒ Lage (Erreichbarkeit über Wege, Entfernung zu Siedlungen)
- ⇒ Größe und Ausformung
- ⇒ Nutzung und Nutzungsmöglichkeiten, Ertragsniveau und –sicherheit
- ⇒ Boden- und Kleinklimaverhältnisse (Bodenart, -typ und –zustand, Höhenlage, Niederschläge, Hanglage, Ertragsmesszahl, Nährstoffversorgung)
- ⇒ Wasserverhältnisse, Drainagen, Beregnungsmöglichkeiten
- ⇒ Beeinträchtigung durch Immissionen und Altlasten
- ⇒ Angebot und Nachfrage
- ⇒ Flächenwidmung
- ⇒ ideeller Wert für Kaufwerber
 - hofnahe Fläche
 - Arrondierungsvorteil
 - Bereinigung von Belastungen wie Fahrtrechte, sonst. Dienstbarkeiten

X. Anhang

Behörden

- * Bezirksgrundverkehrskommission
 - in jedem Gerichtsbezirk und Magistrat Linz
 - Anfrage bei Gemeindeämtern

- * Oö. Landesverwaltungsgericht
Volksgartenstraße 14, 4021 Linz
☎ 0732/7075-18000

- * Amt der Oö. Landesregierung
Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung
Abteilung Ländliche Neuordnung – Agrarbehörde Oberösterreich
Stelzhamerstraße 15, 4810 Gmunden
☎ 07612/66331-75301

Förderungsstelle

- * Landwirtschaftlicher Siedlungsfonds Oberösterreich
Auf der Gugl 3, 4021 Linz
DI Franz Schillhuber
☎ 050/6902-1282

Impressum:

Herausgeber: Landwirtschaftskammer OÖ, Auf der Gugl 3, 4021 Linz

Text und Gestaltung: Rechtsabteilung (☎ 050/6902)

Fotos: Rechtsabteilung

Nachdruck, Kopieren und Vervielfältigung - auch auszugsweise - nur mit Genehmigung des Herausgebers; für Vollständigkeit und Richtigkeit kann seitens des Herausgebers und des Autors keine Haftung übernommen werden.

September 2019