

**Grundverkehrsgesetz 2002 - K-GVG**

<http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrK&Gesetzesnummer=20000167&TabbedMenuSelection=LandesrechtTab>

Landesrecht Kärnten: Gesamte Rechtsvorschrift für Kärntner Grundverkehrsgesetz 2002 - K-GVG, Fassung vom 04.01.2010

- **Langtitel**  
Gesetz vom 18. Dezember 2003 zur Regelung des Grundverkehrs (Kärntner Grundverkehrsgesetz 2002 - K-GVG)  
StF: LGBl Nr 9/2004

**Sonstige Textteile**

**Inhaltsverzeichnis**

**1. Abschnitt - Allgemeine Bestimmungen**

**§ 1 Ziele**

**§ 2 Geltungsbereich**

**§ 3 Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke**

**§ 4 Wohnsitz**

**§ 5 Freizeitwohnsitz**

**§ 6 Ausländer**

**§ 7 Gleichstellung mit Inländern**

**2. Abschnitt - Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs**

**mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken**

**§ 8 Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte, Ausnahmen**

**§ 9 Antrag**

**§ 10 Genehmigungsvoraussetzungen, besondere Versagungsgründe**

**§ 11 Grundverkehrskommission**

**§ 12 Grundverkehrslandeskommision**

### **3. Abschnitt - Ausländergrundverkehr**

**§ 13 Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte, Ausnahmen**

**§ 14 Antrag**

**§ 15 Genehmigungsvoraussetzungen, Auflagen**

**§ 16 Unabhängiger Verwaltungssenat**

### **4. Abschnitt - Gemeinsame Bestimmungen**

**§ 17 Zeitliche Beschränkungen der Anwendbarkeit der**

**zivilrechtlichen Bestimmungen**

**§ 18 Negativbestätigung**

**§ 19 Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung**

**§ 20 Zulässigkeit der Eintragung**

**§ 21 Unwirksamkeit der Eintragung**

**§ 22 Rückabwicklung**

**§ 23 Verständigung der Behörde bei Zwangsversteigerungen**

**§ 24 Verfahren bei Zuschlagserteilung**

**§ 25 Erneute Versteigerung**

**§ 26 Verfahren bei Überboten**

**§ 27 Entscheidung der Grundverkehrsbehörden**

**§ 28 Freiwillige Feilbietung**

**§ 29 Schein- und Umgehungsgeschäfte**

**§ 30 Feststellungsklage**

**5. Abschnitt - Schluss-, Straf- und Übergangsbestimmungen**

**§ 31 Behörden, Wirkung nicht rechtzeitiger Entscheidungen**

**§ 32 Eigener Wirkungsbereich**

**§ 33 Verhältnis der Genehmigungserfordernisse**

**§ 34 Strafbestimmungen**

**§ 35 Verweisungen**

**§ 36 Übergangsbestimmungen**

**§ 37 In-Kraft-Treten**

- **Text**

**1. A b s c h n i t t**

**Allgemeine Bestimmungen**

**§ 1**

**Ziele**

Ziele dieses Gesetzes sind

- a) die Sicherung einer den Grundsätzen der Raumordnung entsprechenden Nutzung von Grund und Boden;
- b) die Schaffung und Erhaltung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes;
- c) die Beschränkung von Rechtserwerben an Grundstücken durch Ausländer.

- § 2

Geltungsbereich

Dieses Gesetz gilt für den Erwerb von Rechten durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden an

- a) land- und/oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, an Teilen dieser Grundstücke sowie an den dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden oder Teilen dieser Gebäude,
- b) allen Grundstücken, an Teilen dieser Grundstücke sowie an Gebäuden oder Teilen von Gebäuden, wie Wohnungen, wenn Ausländer Rechte erwerben.

- § 3

Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke

(1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind

- a) Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan für die Land- und Forstwirtschaft oder als Grünland - Erholung, ohne dass eine spezifische Erholungsnutzung festgelegt ist (§ 5 Abs 2 lit c Gemeindeplanungsgesetz 1995 - K-GplG 1995), bestimmt sind, sofern diese
  1. zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören oder
  2. land- oder forstwirtschaftlich genutzt sind oder
  3. land- oder forstwirtschaftlich genutzt waren und weiterhin land- oder forstwirtschaftlich nutzbar

sind;

- b) Grundstücke, die in einem Flächenwidmungsplan als Dorfgebiet (§ 3 Abs 4 K-GplG 1995) gewidmet sind, sofern sich auf ihnen land- oder forstwirtschaftliche Wohn- oder Wirtschaftsgebäude befinden;
- c) nicht unter lit a oder b fallende Grundstücke, die zusammen mit Grundstücken nach lit a oder b Gegenstand eines Rechtsgeschäftes sind und den Voraussetzungen nach lit a Z 1, 2 oder 3 entsprechen.

(2) Keine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke sind jedenfalls:

- a) Baugrundstücke, und zwar
  - 1. alle bebauten oder in einem Flächenwidmungsplan als zur Bebauung bestimmten Grundstücke, sofern nicht ein Fall nach Abs 1 lit b vorliegt, und  
alle tatsächlich mit Gebäuden, die für Wohnzwecke geeignet sind, bebauten Grundstücke außerhalb des in einem Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes, soweit es sich nicht um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke (Abs 1) handelt;
  - 2. des in einem Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes, soweit es sich nicht um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke (Abs 1) handelt;
- b) Grundstücke, die im Eisenbahnbuch eingetragen sind.

- § 4

#### Wohnsitz

Wohnsitz im Sinne dieses Gesetzes ist der Hauptwohnsitz (Art. 6 Abs 3 B-VG) sowie jener Wohnsitz, an dem sich eine Person in der nachweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, dort bis auf weiteres einen Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen - beschränkt auf die Berufsausbildung und die Berufsausübung - zu haben.

- § 5

#### Freizeitwohnsitz

(1) Ein Freizeitwohnsitz im Sinne dieses Gesetzes ist jener Wohnsitz, der nicht Wohnsitz im Sinne des § 4 ist, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Freizeit- oder Erholungszwecken dient.

**(2) Die Nutzung als Freizeitwohnsitz ist jedenfalls auch dann anzunehmen, wenn ein Wohnsitz im Sinne des § 4 nicht vorliegt oder wenn keine unbedingte Notwendigkeit an einer Wohnnutzung besteht.**

**(3) Die Begründung eines Freizeitwohnsitzes liegt jedenfalls nicht vor bei der Wohnsitznahme in Gastgewerbebetrieben oder in Wohnräumen, die im Rahmen der Privatzimmervermietung vermietet werden.**

- **§ 6**

#### **Ausländer**

**Ausländer im Sinne dieses Gesetzes sind**

- a) natürliche Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen;
- b) juristische Personen oder andere rechtsfähige Personengemeinschaften, die ihren satzungsmäßigen Sitz, ihre Hauptverwaltung oder ihre Hauptniederlassung nicht in Österreich haben;
- c) juristische Personen, Personengesellschaften des Handelsrechtes, eingetragene Erwerbsgesellschaften oder andere Personengemeinschaften mit Sitz in Österreich, an denen ausschließlich oder überwiegend Ausländer nach lit a oder b beteiligt sind oder die überwiegend in ausländischer Verfügungsmacht stehen;
- d) Vereine, deren ordentliche und stimmberechtigte Mitglieder ausschließlich oder überwiegend Ausländer nach lit a oder b sind;
- e) Stiftungen und Fonds und ähnliche juristische Personen, deren Vermögen oder Erträge nach dem satzungsmäßigen Zweck ausschließlich oder überwiegend Ausländern nach lit a oder b zukommen.

- **§ 7**

#### **Gleichstellung mit Inländern**

**(1) Staatsangehörige eines Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum und juristische Personen oder andere rechtsfähige Personengemeinschaften, die nach den Rechtsvorschriften eines dieser Staaten gegründet werden und die ihren satzungsgemäßen Sitz, ihre Hauptverwaltung oder ihre Hauptniederlassung in einem dieser Staaten haben, sind österreichischen Staatsbürgern bzw. österreichischen juristischen Personen gleichgestellt, wenn der Rechtserwerb im Rahmen des Vertrages über die Europäische Union oder des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum und den danach geltenden Vorschriften erfolgt**

- a) in Ausübung der Freizügigkeit der Arbeitnehmer;
- b) in Ausübung der Niederlassungsfreiheit;
- c) in Ausübung des freien Dienstleistungsverkehrs;
- d) in Ausübung des Aufenthaltsrechts;
- e) in Ausübung des freien Kapitalverkehrs.

Für die Gleichstellung nach lit c oder e genügt die Ansässigkeit in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, wobei die Staatsangehörigkeit unbeachtlich ist.

**(2) Wer unter Berufung auf die Gleichstellung des Abs 1 zweiter Satz Rechte an Grundstücken erwerben will und nicht von Abs 1 erster Satz erfasst ist, hat unter Anschluß der entsprechenden Nachweise zu erklären, dass er den Erwerb in Ausübung und unter Erfüllung der Voraussetzungen des Abs 1 zweiter Satz in Anspruch nimmt und dass damit eine Gleichstellung nach Abs 1 zweiter Satz vorliegt.**

**(3) Im Übrigen sind Ausländer österreichischen Staatsbürgern bzw. österreichischen juristischen Personen gleichgestellt, soweit sich dies aus sonstigen Staatsverträgen oder aus Verträgen der Europäischen Union mit anderen Staaten ergibt.**

• **2. A b s c h n i t t**

**Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken**

**§ 8**

## **Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte, Ausnahmen**

**(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück (§ 3) betreffen, bedürfen - unbeschadet der Bestimmungen des 3. Abschnittes - der Genehmigung der Grundverkehrskommission, wenn sie zum Gegenstand haben:**

- a) die Übertragung des Eigentums,
- b) die Einräumung des Fruchtgenussrechtes (§§ 509 ff. ABGB),
- c) die Bestandnahme oder sonstige Überlassung der land- oder forstwirtschaftlichen Bodennutzung,
- d) die Einräumung oder die Übertragung eines Baurechts oder die Erteilung einer Zustimmung, auf fremdem Grund ein Bauwerk (§ 435 ABGB) zu errichten oder das Eigentum an diesem zu übertragen.

**(2) Eine Genehmigung nach Abs 1 ist nicht erforderlich, wenn das Rechtsgeschäft**

- a) sich auf ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück (§ 3 Abs 1) bezieht und im Zuge eines Agrarverfahrens abgeschlossen oder genehmigt wurde oder ausschließlich Geh-, Fahr-, Bringungs- und Leitungsrechte, Feld-, Wald- oder Weidedienstbarkeiten, Forstnutzungsrechte (§ 477 ABGB) oder Gebäudedienstbarkeiten (§§ 475 f. ABGB) betrifft;
- b) auf Grund der Bestimmungen der §§ 13 und 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes abgeschlossen wurde;
- c) die Einräumung eines Fruchtnießungsrechtes, die Verpachtung oder sonstige Überlassung der Nutzung eines Grundstückes zum Gegenstand hat, sofern sich darauf kein landwirtschaftliches Wohn- oder Wirtschaftsgebäude befindet und hiedurch die insgesamt verpachtete oder überlassene Fläche das Ausmaß von 2 ha nicht übersteigt;
- d) zwischen Ehegatten abgeschlossen wurde und entweder
  - 1. die Begründung oder Auflösung einer ehelichen Gütergemeinschaft oder des Miteigentums zwischen Ehegatten oder
  - 2. die Übergabe oder die Verpachtung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes als Ganzes oder
  - 3. die Einräumung eines Fruchtnießungsrechtes an einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb als Ganzemzum Gegenstand hat;
- e) zwischen Verwandten in gerader Linie bis zum zweiten Grad der Seitenlinie sowie mit Wahlkindern abgeschlossen wurde, und zwar auch dann, wenn der Ehegatte einer solchen Person gemeinsam mit dieser erwirbt, und die Übergabe oder die Verpachtung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes als Ganzes zum Gegenstand hat;
- f) durch Miteigentümer im Zuge der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 830 ABGB oder zur Veränderung der Miteigentumsquoten bei aufrecht bleibender Miteigentümerschaft abgeschlossen wurde;

- g) mit dem Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds als Siedlungsträger (§ 3 Abs 2 Z 4 des Landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes, LGBl Nr 122/1970) abgeschlossen wurde;
- h) im Zusammenhang mit einem bäuerlichen Übergabevertrag zur Begründung von Ausgedingsleistungen abgeschlossen wurde und es sich um die Einräumung des Fruchtgenussrechtes (Abs 1 lit b) oder die sonstige Überlassung der Nutzung (Abs 1 lit c) handelt;
- i) im Zuge eines Enteignungsverfahrens abgeschlossen wurde;
- j) sich auf Grundstücke bezieht, die für Zwecke des öffentlichen Verkehrs, öffentlicher Ver- oder Entsorgung, öffentlicher Wasserbauten oder sonst der öffentlichen Verwaltung bestimmt sind.

(3) Eine Genehmigung ist weiters nicht erforderlich, wenn das Rechtsgeschäft die Vergrößerung eines bereits im Eigentum des Erwerbers stehenden Grundstückes nach § 3 zum Gegenstand hat, sofern

- a) der Grundstückskauf nur zu Zwecken der Arrondierung oder zur Schaffung von Zufahrten, Parkplätzen u. ä. erfolgen soll und
- b) das Ausmaß des nach diesem Absatz genehmigungsfreien Grunderwerbes innerhalb von zehn Jahren 500 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

- § 9

#### Antrag

(1) Der Rechtserwerber hat die Genehmigung innerhalb der in Abs 2 angeführten Frist schriftlich unter Anschluss der das Rechtsgeschäft beurkundenden Unterlagen zu beantragen, sofern dies nicht innerhalb der Frist nach Abs 2 durch eine der anderen Vertragsparteien erfolgt. Der Antrag hat alle zur Beurteilung erforderlichen Angaben, wie insbesondere Angaben über die im Flächenwidmungsplan für das Grundstück festgelegte Widmung oder eine Einzelbewilligung nach § 14 Abs 5 der Kärntner Bauordnung 1996, Angaben über den Gegenstand des Rechtsgeschäftes, Angaben über die künftige Nutzung des Geschäftsgegenstandes und über die persönlichen Verhältnisse des Rechtserwerbers, zu enthalten. Im Antrag ist auch anzugeben, dass er sich nur auf Grundstücke nach § 3 Abs 1 bezieht. Bezieht sich ein Rechtsgeschäft nach § 8 Abs 1 lit a nur auf Grundstücksteile, so ist dem Antrag auch ein Nachweis über die erteilte Genehmigung nach dem Grundstücksteilungsgesetz 1985 - bei Grundstücken, deren Teilung nach dem Kärntner Landesforstgesetz 1979 genehmigungspflichtig ist, diese Genehmigung - anzuschließen. Unterliegt ein Rechtsgeschäft auch der Genehmigung nach dem 3. Abschnitt, so ist dem Antrag auch ein Nachweis über diese Genehmigung anzuschließen. Dem Antrag ist, wenn die Bestimmungen des § 7 Abs 1 erster Satz in Betracht kommen, die Information über die Staatsbürgerschaft, und wenn die Bestimmungen des § 7 Abs 1 zweiter Satz in Betracht kommen, auch eine Erklärung nach § 7 Abs 2 - jeweils unter Anschluss der erforderlichen Nachweise - anzuschließen.

**(2) Der Antrag auf Genehmigung (Abs 1) ist spätestens binnen vier Wochen nach Vertragsabschluss - wenn das Rechtsgeschäft auch der Genehmigung nach dem Grundstücksteilungsgesetz 1985 oder nach dem Kärntner Landesforstgesetz 1979 bedarf, spätestens binnen vier Wochen nach der Rechtskraft der in Betracht kommenden Genehmigung - zu stellen. Unterliegt das Rechtsgeschäft auch dem 3. Abschnitt, so ist die Genehmigung spätestens vier Wochen nach der Rechtskraft dieser Genehmigung zu beantragen.**

**(3) Die Genehmigung von Rechtsgeschäften darf auch vor Abschluss des Rechtsgeschäftes beantragt werden. Der Antrag hat alle zur Beurteilung notwendigen Angaben, wie insbesondere über die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmung oder eine Einzelbewilligung nach § 14 Abs 5 der Kärntner Bauordnung 1996, Angaben über den Gegenstand des beabsichtigten Rechtsgeschäftes, Angaben über die künftige Nutzung des Geschäftsgegenstandes und über die persönlichen Verhältnisse des Rechtserwerbers zu enthalten. Abs 1 vorletzter und letzter Satz gelten in gleicher Weise. Bezieht sich ein Rechtsgeschäft nach § 8 Abs 1 lit a nur auf Grundstücksteile, so ist dem Antrag eine der im Abs 2 erster Satz angeführten Genehmigungen oder zumindest ein Teilungsplan anzuschließen. Wurde die Genehmigung vor Abschluss des Rechtsgeschäftes erteilt, so bedarf ein in den maßgebenden Vertragspunkten mit der erteilten Genehmigung übereinstimmendes Rechtsgeschäft keiner gesonderten Genehmigung, wenn die das Rechtsgeschäft beurkundenden Unterlagen - bezieht sich ein Rechtsgeschäft nach § 8 Abs 1 lit a nur auf Grundstücksteile und war dem Antrag nur ein Teilungsplan angeschlossen, auch die nach Abs 2 erster Satz erforderliche Genehmigung - spätestens ein Jahr nach der Erteilung der Genehmigung vorgelegt werden. Die Bezirksverwaltungsbehörde hat auf diesen Urkunden zu bestätigen, dass das Rechtsgeschäft genehmigt ist. Diese Bestätigung gilt als Genehmigung.**

**(4) Ob ein Rechtsgeschäft der Genehmigungspflicht nach diesem Abschnitt unterliegt, hat die Grundverkehrskommission auf Antrag mit Bescheid festzustellen.**

**(5) Anträge nach Abs 1, 3 und 4 sind bei der Bezirksverwaltungsbehörde einzubringen und von dieser unverzüglich an die zuständige Grundverkehrskommission weiterzuleiten.**

- § 10

**Genehmigungsvoraussetzungen, besondere Versagungsgründe**

**(1) Die Grundverkehrskommission hat das Rechtsgeschäft zu genehmigen, wenn es dem allgemeinen Interesse an der Schaffung und Erhaltung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen oder wirtschaftlich leistungsfähiger bäuerlicher Betriebe - und zwar auch in Form wirtschaftlich gesunder mittlerer und kleiner land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe - nicht widerspricht. Ein Widerspruch liegt jedenfalls nicht vor, wenn das Grundstück, auf das sich das Rechtsgeschäft bezieht, nur vorübergehend bergbaulichen Zwecken oder dem Abbau von Sand oder Schotter dienen soll oder für diese Zwecke erforderlich ist.**

**(2) Ein Rechtsgeschäft widerspricht jedenfalls dem in Abs 1 erster Satz beschriebenen Interesse, wenn**

- a) **der Bestand eines bäuerlichen Vollerwerbsbetriebes oder der Bestand eines sonstigen bäuerlichen Betriebes, dessen Erhaltung agrarpolitisch oder volkswirtschaftlich gerechtfertigt ist, gefährdet wird;**
- b) **der Rechtserwerber kein Landwirt im Sinne des Abs 4 ist, es sei denn, dass bei einer Beurteilung nach lit I kein Versagungsgrund vorliegt;**
- c) **zu besorgen ist, dass durch den Rechtserwerber eine ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht sichergestellt ist;**
- d) **auf Grund der Entfernung des Hauptwohnsitzes des Rechtserwerbers und der Art der erforderlichen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung angenommen werden kann, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht gewährleistet erscheint;**
- e) **Grundstücke zur Bildung oder Vergrößerung von Großgrundbesitz oder von Eigenjagdgebieten erworben werden, ohne dass hiefür ein überwiegendes agrarwirtschaftliches oder forstwirtschaftliches Interesse vorliegt, es sei denn, dass bei einer Beurteilung nach lit I kein Versagungsgrund vorliegt;**
- f) **die im Zuge eines Flurbereinigungs-, Zusammenlegungs- oder Siedlungsverfahrens erzielte günstige Bodenbesitzgestaltung ohne zureichendem Grund wieder zerstört wird;**
- g) **eine land- oder forstwirtschaftlich nachteilige Agrarstruktur entsteht, wie zB Enklavenbildungen im rein land- oder forstwirtschaftlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraum, Grundstückszersplitterung oder Beeinträchtigung der inneren oder äußeren Verkehrslage;**
- h) **die beabsichtigte Verwendung von Waldgrundstücken den forstlichen Interessen an der Erhaltung des Waldes widerspricht;**
- i) **sonst Grundstücke ohne zureichendem Grund der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden;**
- j) **eine Prüfung der in lit a bis i und k sonst angeführten Tatbestände ergibt, dass das Rechtsgeschäft offensichtlich zu einer dem Flächenwidmungsplan widersprechenden Verwendung führen soll;**
- k) **das Grundstück offensichtlich nur zur spekulativen Kapitalanlage oder zu dem Zweck erworben wird, um es als Ganzes oder geteilt mit Gewinn weiterzuveräußern;**
- l) **das Grundstück oder der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb zur Vergrößerung oder Verstärkung eines oder mehrerer vergrößerungs- oder verstärkungsbedürftiger bäuerlicher Betriebe notwendig und hiefür, insbesondere im Hinblick auf seine Lage, überhaupt geeignet ist und bei Rechtsgeschäften nach § 8 Abs 1 lit a oder b die Eigentümer oder Pächter dieser Betriebe, sofern es sich hiebei um den Ehegatten oder die Nachkommen oder deren Ehegatten des Eigentümers handelt, oder der Landwirtschaftliche Siedlungsfonds für namentlich bestimmte Eigentümer von vergrößerungs- oder verstärkungsbedürftigen Betrieben den Verkehrswert, wenn der Kaufpreis jedoch den Verkehrswert übersteigt, den Kaufpreis, jedoch höchstens den um 10 vH erhöhten Verkehrswert, sowie bei**

Rechtsgeschäften nach § 8 Abs 1 lit c oder d die Inhaber dieser Betriebe den üblichen Pachtzins zur Bezahlung anbieten und auch leisten können; dieser Versagungsgrund darf nur dann herangezogen werden, wenn dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes durch ein abzuschließendes Rechtsgeschäft mit den Eigentümern bzw. Inhabern von vergrößerungs- oder verstärkungsbedürftigen bäuerlichen Betrieben bzw. dem Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds besser entsprochen werden könnte als durch die im Rechtsgeschäft vorgesehene Verwendung.

(3) Eine Information über den beabsichtigten Rechtserwerb (Abs 2 lit I) und die Einladung an Eigentümer von vergrößerungs- oder verstärkungsbedürftigen Betrieben sowie an den Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds, entsprechende Angebote (Abs 2 lit I) bei der Grundverkehrskommission einzubringen, haben durch die Grundverkehrskommission im Wege der Bekanntmachung in der "Kärntner Landeszeitung" sowie über Aufforderung der Grundverkehrskommission durch die Gemeinden im Wege des Anschlages an der Amtstafel und durch die Landwirtschaftskammer durch Bekanntmachung in ihrem Mitteilungsblatt zu erfolgen. Weiters ist der Landwirtschaftliche Siedlungsfonds zu verständigen. Entsprechende Angebote sind binnen einem Monat nach Aufnahme der Einladung in die "Kärntner Landeszeitung" zu stellen. Werden Angebote eingebracht, so haben diese Interessenten im weiteren Verfahren die Stellung eines Beteiligten im Sinne des § 8 AVG. Die Grundverkehrskommission ist verpflichtet, einem Interessenten diejenigen Mitteilungen zu machen, die zur Stellung des Angebotes erforderlich sind.

(4) Als Landwirt im Sinne dieses Gesetzes ist anzusehen, wer einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbständige Wirtschaftseinheit allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet und daraus seinen Lebensunterhalt oder den seiner Familie zur Gänze, vorwiegend oder doch zu einem Teil bestreitet (bäuerlicher Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb). Als Landwirt gilt auch, wer nach Erwerb des Betriebes oder von Grundstücken in gleicher Weise tätig sein will, sofern er auf Grund praktischer Tätigkeit oder fachlicher Ausbildung die hierzu erforderlichen Fähigkeiten besitzt. Als Landwirt ist auch der Landwirtschaftliche Siedlungsfonds anzusehen.

- § 11

#### Grundverkehrskommission

(1) Bei jeder Bezirksverwaltungsbehörde wird für den Bereich des politischen Bezirkes (der Stadt mit eigenem Statut) eine Grundverkehrskommission errichtet. Für besonders ausgedehnte politische Bezirke kann die Landesregierung durch Verordnung die Errichtung einer zweiten Grundverkehrskommission vorsehen und deren Sprengel festsetzen.

**(2) Die Grundverkehrskommission besteht aus:**

- a) einem von der Landesregierung zu ernennenden rechtskundigen Landesbediensteten (rechtskundigen Bediensteten der Stadt mit eigenem Statut) als Vorsitzendem;
- b) je einem von der Landesregierung zu bestellenden fachkundigen Mitglied auf den Gebieten der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft;
- c) einem von der Landwirtschaftskammer zu bestellenden fachkundigen Mitglied auf dem Gebiet der Landwirtschaft und
- d) einem Vertreter jener Gemeinde, in der das Grundstück oder dessen größerer Teil gelegen ist.

**(3) In jeder Gemeinde ist vom Gemeinderat ein in Kärnten selbständig erwerbstätiger Landwirt als Mitglied im Sinne des Abs 2 lit d zu bestellen.**

**(4) Für jedes Mitglied der Grundverkehrskommission ist in gleicher Weise ein Ersatzmitglied zu bestellen. Die Bestellung der Mitglieder (Ersatzmitglieder) hat für die Dauer der Funktionsperiode des Gemeinderates zu erfolgen; Mitglieder (Ersatzmitglieder) bleiben auch nach Ablauf ihrer Funktionsperiode so lange im Amt, bis die neuen Mitglieder (Ersatzmitglieder) bestellt worden sind. Zum Mitglied (Ersatzmitglied) darf nur bestellt werden, wer in den Kärntner Landtag wählbar ist. Scheidet ein Mitglied (Ersatzmitglied) vorzeitig aus seiner Funktion aus, so hat für die verbleibende Funktionsdauer entsprechend der Bestimmung des Abs 2 eine Nachbesetzung zu erfolgen.**

**(5) Die Mitglieder (Ersatzmitglieder) nach Abs 2 lit b bis d haben bei der ersten Sitzung, an der sie teilnehmen, vor der Grundverkehrskommission die Wahrung der Amtsverschwiegenheit, Unparteilichkeit und eine gewissenhafte Erfüllung ihrer Pflichten zu geloben.**

**(6) Mitglieder, die nicht von der Landesregierung aus dem Kreis der Bediensteten des Landes Kärnten ernannt oder bestellt werden, haben gegenüber dem Land Anspruch auf eine Fahrtkostenvergütung nach §§ 190 und 191 des Kärntner Dienstrechtsgesetzes 1994, LGBl Nr 71 (K-DRG). Kilometergeld im Sinne des § 194 Abs 3 K-DRG ist bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 194 Abs 1 K-DRG zu gewähren, ansonsten ist § 194 Abs 2 zweiter Satz K-DRG anzuwenden. Sie haben weiters je Sitzungstag Anspruch auf ein Sitzungsgeld in der Höhe von 2 vH des Gehaltes eines Landesbeamten der Dienstklasse V, Gehaltsstufe 9.**

**(7) Die Grundverkehrskommission ist vom Vorsitzenden einzuberufen; sie ist beschlussfähig, wenn der Vorsitzende und mindestens zwei weitere Mitglieder anwesend sind.**

**(8) Beschlüsse werden mit Stimmenmehrheit gefasst; der Vorsitzende gibt seine Stimme zuletzt ab. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.**

**(9) Die Geschäfte der Grundverkehrskommission sind von der Bezirksverwaltungsbehörde, in deren Bereich sie errichtet ist, zu führen. Schriftliche Erledigungen der Grundverkehrskommission sind von ihrem Vorsitzenden zu fertigen.**

• § 12

**Grundverkehrslandeskommission**

**(1) Über Berufungen gegen Bescheide der Grundverkehrskommission entscheidet die beim Amt der Kärntner Landesregierung eingerichtete Grundverkehrslandeskommission. Die Entscheidungen der Grundverkehrslandeskommission sind endgültig und unterliegen nicht der Aufhebung oder Abänderung im Verwaltungsweg.**

**(2) Die Grundverkehrslandeskommission besteht aus**

- a) einem rechtskundigen Landesbediensteten als Vorsitzendem;**
- b) einem nach Anhörung des Präsidenten des Landesgerichtes Klagenfurt aus dem Kreis der Richter des Sprengels des Landesgerichtes Klagenfurt zu bestellenden Mitglied;**  
**fünf auf dem Gebiet der Land- und Forstwirtschaft fachkundigen Mitgliedern, wobei jeweils der**
- c) Landwirtschaftskammer, der Landarbeiterkammer, der Wirtschaftskammer, der Kammer für Arbeiter und Angestellte und dem Kärntner Gemeindebund das Anhörungsrecht für ein Mitglied zukommt, sowie**
- d) einem in Kärnten selbständig erwerbstätigen Landwirt.**

**(3) Die Mitglieder der Grundverkehrslandeskommission sind von der Landesregierung zu bestellen. Oberste Organe der Vollziehung dürfen der Grundverkehrslandeskommission nicht angehören. Die Mitglieder der Grundverkehrslandeskommission sind in Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden.**

**§ 11 Abs 4 bis 6 gelten sinngemäß.**

**(4) Die Grundverkehrslandeskommission ist vom Vorsitzenden einzuberufen; sie ist beschlussfähig, wenn der Vorsitzende und mindestens vier weitere Mitglieder anwesend sind. § 11 Abs 8 gilt in gleicher Weise.**

**(5) Wenn die Berufung nicht zurückzuweisen ist oder nicht bereits aus der Aktenlage ersichtlich ist, dass der angefochtene Bescheid aufzuheben ist, hat die Grundverkehrslandeskommission eine öffentliche mündliche Verhandlung anzuberaumen. Eine Verhandlung kann unterbleiben, wenn alle Parteien ausdrücklich darauf verzichten.**

**(6) Die Geschäfte der Grundverkehrslandeskommission sind vom Amt der Landesregierung zu führen. Schriftliche Erledigungen der Grundverkehrslandeskommission sind von ihrem Vorsitzenden zu fertigen.**

- **3. A b s c h n i t t**

### **Ausländergrundverkehr**

#### **§ 13**

#### **Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte, Ausnahmen**

**(1) Unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die Grundstücke (§ 2 lit b) betreffen und bei welchen der Rechtserwerber Ausländer (§ 6) ist, bedürfen - unbeschadet der Bestimmungen des 2. Abschnittes - der Genehmigung der Bezirksverwaltungsbehörde, wenn sie zum Gegenstand haben:**

- a) die Übertragung des Eigentums;
- b) den Erwerb eines Fruchtgenussrechtes (§§ 509 ff. ABGB), eines Gebrauchsrechtes (§§ 504 ff. ABGB) oder einer Dienstbarkeit der Wohnung (§§ 521 ff. ABGB) oder jede sonstige Überlassung, die dem Benützer eine ähnliche rechtliche oder tatsächliche Stellung gibt wie einem Eigentümer oder einem Dienstbarkeitsberechtigten;
- c) die Bestandnahme, wenn die Bestanddauer drei Jahre übersteigt;  
bei der Berechnung der Bestanddauer sind die im tatsächlichen oder zeitlichen Zusammenhang stehenden Bestandzeiten verschiedener Verträge zwischen denselben Vertragsparteien oder mit einem anderen mit einer früheren Vertragspartei im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen zusammenzurechnen;
- d) die Einräumung oder die Übertragung eines Baurechtes oder die Erteilung einer Zustimmung, auf fremdem Grund ein Bauwerk (§ 435 ABGB) zu errichten oder das Eigentum an diesem zu übertragen;
- e) die sonstige Überlassung der Benützung eines Baugrundstückes, sofern dadurch dem Benützer eine ähnliche rechtliche oder tatsächliche Stellung eingeräumt wird, wie auf Grund eines Rechtsgeschäftes nach lit a bis d;
- f) die Begründung des Pfandrechtes oder der Erwerb oder die Erhöhung von Beteiligungsrechten an Gesellschaften, wenn damit die Bestandgabe eines Grundstückes oder die allenfalls nur tatsächliche Einräumung sonstiger Nutzungs- oder Benützungsrechte an einem Grundstück verbunden ist;
- g) Rechtsgeschäfte unter Lebenden, durch die einem Ausländer zwar keine Rechte nach lit a bis c eingeräumt werden, die aber Rechte begründen, die offensichtlich nur unter Mitbenützung des Grundstückes, etwa für Zwecke der Zufahrt oder des Zugangs, eingeräumt werden können.

(2) Eine Genehmigung nach Abs 1 ist nicht erforderlich, wenn das Rechtsgeschäft

- a) sich auf ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück (§ 3) bezieht und im Zuge eines Agrarverfahrens abgeschlossen oder genehmigt wurde oder ausschließlich Geh-, Fahr-, Bringungs- und Leitungsrechte, Feld-, Wald- und Weidedienstbarkeiten, Forstnutzungsrechte (§ 477 ABGB) oder Gebäudedienstbarkeiten (§§ 475 f. ABGB) betrifft;
- b) auf Grund der Bestimmungen der §§ 13 und 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes abgeschlossen wurde;
- c) zwischen Ehegatten, Verwandten in gerader Linie und bis zum zweiten Grad der Seitenlinie sowie mit Wahlkindern abgeschlossen wurde, und zwar auch dann, wenn der Ehegatte einer dieser Personen gemeinsam mit dieser erwirbt;
- d) durch einen Miteigentümer im Zuge der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 830 ABGB oder zur Veränderung der Miteigentumsquoten bei aufrecht bleibender Miteigentümerschaft abgeschlossen wurde;
- e) von Ehegatten gemeinsam zur Begründung von Miteigentum abgeschlossen wird, wenigstens einer der Ehegatten die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder nach § 7 gleichgestellt ist und dieser Ehegatte einen Eigentumsanteil von mindestens 50 vH erwirbt.

**(3) Eine Genehmigung ist weiters nicht erforderlich, wenn das Rechtsgeschäft die Vergrößerung eines bereits im Eigentum eines Ausländers stehenden Grundstückes zum Gegenstand hat, sofern**

- a) **der Grundstückskauf nur zu Zwecken der Arrondierung oder zur Schaffung von Zufahrten, Parkplätzen u. ä. erfolgen soll und**
- b) **das Ausmaß des nach diesem Absatz genehmigungsfreien Grunderwerbes innerhalb von zehn Jahren 500 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.**

- **§ 14**

#### **Antrag**

**(1) Der Rechtserwerber hat die Genehmigung innerhalb der in Abs 2 angeführten Frist schriftlich unter Anschluss der das Rechtsgeschäft beurkundenden Unterlagen bei der Bezirksverwaltungsbehörde zu beantragen, sofern dies nicht innerhalb der Frist nach Abs 2 durch eine der anderen Vertragsparteien erfolgt. Der Antrag hat alle zur Beurteilung erforderlichen Angaben, wie insbesondere Angaben über die im Flächenwidmungsplan für das Grundstück festgelegte Widmung oder eine Einzelbewilligung nach § 14 Abs 5 der Kärntner Bauordnung 1996, Angaben über den Gegenstand des Rechtsgeschäftes, Angaben über die künftige Nutzung des Geschäftsgegenstandes und über die persönlichen Verhältnisse des Rechtserwerbers, zu enthalten. Im Antrag ist auch anzugeben, ob sich das Rechtsgeschäft auf Grundstücke nach § 3 Abs 1 oder auf sonstige Grundstücke bezieht. Bezieht sich ein Rechtsgeschäft nach § 13 lit a nur auf Grundstücksteile, so ist dem Antrag auch ein Nachweis über die erteilte Genehmigung nach dem Grundstücksteilungsgesetz 1985 - bei Grundstücken, deren Teilung nach dem Kärntner Landesforstgesetz 1979 genehmigungspflichtig ist, diese Genehmigung - anzuschließen.**

**(2) Der Antrag auf Genehmigung (Abs 1) ist spätestens binnen vier Wochen nach Vertragsabschluss - wenn das Rechtsgeschäft auch der Genehmigung nach dem Grundstücksteilungsgesetz 1985 oder nach dem Kärntner Landesforstgesetz 1979 bedarf, spätestens binnen vier Wochen nach der Rechtskraft der in Betracht kommenden Genehmigung - zu stellen.**

**(3) Die Genehmigung von Rechtsgeschäften darf auch vor Abschluss des Rechtsgeschäftes beantragt werden. Der Antrag hat alle zur Beurteilung notwendigen Angaben, wie insbesondere über die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmung oder eine Einzelbewilligung nach § 14 Abs 5 der Kärntner Bauordnung 1996, Angaben über den Gegenstand des beabsichtigten Rechtsgeschäftes, Angaben über die künftige Nutzung des Geschäftsgegenstandes und über die persönlichen Verhältnisse des Rechtserwerbers zu enthalten. Bezieht sich ein Rechtsgeschäft nach § 13 Abs 1 lit a nur auf Grundstücksteile, so ist dem Antrag eine der in Abs 2 angeführten Genehmigungen oder**

zumindest ein Teilungsplan anzuschließen. Wurde die Genehmigung vor Abschluss des Rechtsgeschäftes erteilt, so bedarf ein in den maßgebenden Vertragspunkten mit der erteilten Genehmigung übereinstimmendes Rechtsgeschäft keiner gesonderten Genehmigung, wenn die das Rechtsgeschäft beurkundenden Unterlagen - bezieht sich ein Rechtsgeschäft nach § 13 Abs 1 lit a nur auf Grundstücksteile und war dem Antrag nur ein Teilungsplan angeschlossen, auch die nach Abs 2 erforderliche Genehmigung - spätestens ein Jahr nach Erteilung der Genehmigung vorgelegt werden. Die Bezirksverwaltungsbehörde hat auf diesen Urkunden zu bestätigen, dass das Rechtsgeschäft genehmigt ist. Diese Bestätigung gilt als Genehmigung.

(4) Ob ein Rechtsgeschäft der Genehmigungspflicht nach diesem Abschnitt unterliegt, hat die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag mit Bescheid auszusprechen.

- § 15

#### Genehmigungsvoraussetzungen, Auflagen

(1) Die Bezirksverwaltungsbehörde hat das Rechtsgeschäft zu genehmigen, wenn

- a) die mit dem Rechtsgeschäft beabsichtigte Nutzung dem Flächenwidmungsplan oder einer Einzelbewilligung nach § 14 Abs 5 der Kärntner Bauordnung 1996 nicht widerspricht und das Grundstück dem Ausländer oder seiner Familie als Wohnsitz (§ 4) dienen soll und er selbst, sein Ehegatte oder seine minderjährigen Kinder an keinem anderen Grundstück in Kärnten Rechte (§ 13 Abs 1) erworben haben; der Erwerb von Rechten an mehr als einem Grundstück in Kärnten zur Begründung
- b) eines Wohnsitzes (§ 4) für den Ausländer oder seine Familie ist dann zulässig, wenn der Erwerber seit mindestens fünf Jahren vor Abschluss dieses Rechtsgeschäftes ununterbrochen seinen Hauptwohnsitz in Österreich gehabt hat und nicht zu erwarten ist, dass er seinen Hauptwohnsitz ins Ausland verlegt, oder das Grundstück dazu dienen soll, auf diesem die Betriebsstätte eines wirtschaftlichen Unternehmens zu errichten oder zu erweitern oder die Weiterführung einer auf diesem errichteten Betriebsstätte eines
- c) wirtschaftlichen Unternehmens zu ermöglichen, sofern das Vorhaben dem Flächenwidmungsplan oder einer Einzelbewilligung nach § 14 Abs 5 der Kärntner Bauordnung 1996 und den Zielsetzungen der Raumordnung nicht widerspricht, oder
- d) es im besonderen Maße geeignet ist, zur Verwirklichung der Zielsetzungen der Raumordnung beizutragen, oder das Grundstück dem Ausländer oder seiner Familie als Freizeitwohnsitz dienen soll und der Erwerber mindestens seit fünf Jahren vor dem Rechtserwerb ununterbrochen seinen Hauptwohnsitz in Österreich gehabt hat und nicht zu erwarten ist, dass er seinen Hauptwohnsitz ins Ausland verlegt, und es sich um
- e) ein Grundstück handelt, für das im Flächenwidmungsplan eine Sonderwidmung als Apartmenthaus oder als sonstiger Freizeitwohnsitz besteht und auch eine aufrechte Baubewilligung für das Apartmenthaus oder für das Gebäude des sonstigen Freizeitwohnsitzes vorliegt.

**(2) Im Genehmigungsbescheid ist der für die Erteilung der Genehmigung maßgebende Verwendungszweck festzulegen.**

**(3) Die Bezirksverwaltungsbehörde hat die Genehmigung nach Abs 1 unter der Vorschreibung von Auflagen zu erteilen, wenn dies zur Sicherung der Ziele nach § 1 lit a und c erforderlich ist. Als Auflage ist jedenfalls vorzuschreiben, dass der Erwerber das Grundstück innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist dem im Genehmigungsbescheid festgelegten Verwendungszweck**

**(Abs 2) zuführt und dieser Verwendung entsprechend nützt. Diese Auflage ist auf höchstens zehn Jahre ab Rechtskraft des Bescheides zu befristen. Wird die Übertragung des Eigentums an unbebauten Grundstücken im Sinne des § 3 Abs 2 lit a Z 1 genehmigt, hat die Bezirksverwaltungsbehörde durch Auflagen sicherzustellen, dass innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist, die nicht weniger als sechs und nicht mehr als zehn Jahre betragen darf, das Grundstück entsprechend dem im Genehmigungsbescheid enthaltenen Verwendungszweck (Abs 2) in Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan bebaut wird. Die Erfüllung dieser Auflage ist der Bezirksverwaltungsbehörde durch eine Bestätigung der Baubehörde nachzuweisen.**

**(4) Kann der Rechtserwerber die für die Erfüllung einer Auflage festgesetzte Frist nach Abs 1 nicht wahren und liegen hierfür besonders berücksichtigungswürdige Gründe, die im Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung des Rechtserwerbes dem Rechtserwerber nicht bekannt waren, vor, so kann die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag diese Frist angemessen verlängern.**

**(5) Die Bezirksverwaltungsbehörde hat auf Antrag des Rechtserwerbers den im Genehmigungsbescheid festgelegten Verwendungszweck (Abs 2) zu ändern, wenn die Genehmigungsvoraussetzungen auch für den geänderten Verwendungszweck vorliegen.**

**(6) Anträge nach Abs 4 sind vor Ablauf der Frist nach Abs 3 und Anträge nach Abs 5 vor einer Änderung des Verwendungszweckes zu stellen.**

- § 16

Über Berufungen gegen Bescheide der Bezirksverwaltungsbehörde in den Angelegenheiten dieses Abschnittes entscheidet der unabhängige Verwaltungssenat.

- **4. Abschnitt**

**Gemeinsame Bestimmungen**

**§ 17**

**Zeitliche Beschränkungen der Anwendbarkeit**

**der zivilrechtlichen Bestimmungen**

Die Bestimmungen der §§ 19 bis 30 sind nicht anzuwenden, wenn der Zeitpunkt des Abschlusses des einem Rechtserwerb zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts mehr als fünf Jahre zurückliegt und der Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäftes durch eine öffentliche Beurkundung nachgewiesen ist.

- **§ 18**

**Negativbestätigung**

Die Bezirksverwaltungsbehörde hat auf Antrag zutreffendenfalls zu bestätigen, dass ein Rechtsgeschäft nicht den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegt oder dass es von der Genehmigungspflicht nach diesem Gesetz ausgenommen ist. Bezieht sich das Rechtsgeschäft sowohl auf Grundstücke nach § 3 Abs 1 als auch auf Grundstücke nach § 3 Abs 2, so sind in der Negativbestätigung jene Grundstücke anzugeben, auf die sich die Negativbestätigung bezieht.

- **§ 19**

## **Zivilrechtliche Wirkung der**

### **Verkehrsbeschränkung**

**(1) Solange die erforderliche Genehmigung (§ 8 Abs 1, § 13 Abs 1) durch die zuständige Behörde nicht erteilt wurde oder als erteilt gilt (§ 31 Abs 2), darf der dem Rechtserwerb zugrunde liegende Rechtstitel nicht ausgeübt und das Rechtsgeschäft nicht durchgeführt werden; insbesondere ist eine grundbücherliche Eintragung des Rechtsgeschäftes nicht zulässig. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden. Mit der Versagung der Genehmigung wird das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam.**

**(2) Ein Rechtsgeschäft wird auch unwirksam, wenn nicht binnen zweier Jahre nach Ablauf der hierfür bestimmten Frist (§ 9 Abs 2, § 14 Abs 2) der Antrag um die erforderliche Genehmigung nachträglich eingebracht wird.**

- **§ 20**

### **Zulässigkeit der Eintragung**

**(1) Ein nach diesem Gesetz genehmigungspflichtiger Rechtserwerb (§ 8 Abs 1, § 13 Abs 1) an einem Grundstück darf im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch angeschlossen ist:**

- a) **der rechtskräftige Genehmigungsbescheid oder eine Bestätigung (§ 9 Abs 3, § 14 Abs 3) oder**
- b) **eine Negativbestätigung (§ 18) oder**
- c) **eine Bestätigung nach § 31 Abs 2.**

**(2) Abs 1 gilt nicht, wenn der Verbücherung ein rechtskräftiger Zuschlag, ein rechtskräftiger Beschluss über die Annahme eines Überbotes oder ein rechtskräftiger Beschluss über die Genehmigung einer Übernahme zugrunde liegt.**

- § 21

#### **Unwirksamkeit der Eintragung**

**(1) Ist eine Eintragung im Grundbuch durchgeführt worden, ohne dass eine nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung vorliegt, insbesondere weil die Eintragung unter Umgehung der Bestimmungen über die Erforderlichkeit einer Genehmigung erwirkt worden ist, hat die Behörde von Amts wegen mit Bescheid festzustellen, dass die nach § 8 Abs 1 oder § 13 Abs 1 erforderliche Genehmigung für den Rechtserwerb nicht vorliegt. Sofern die Frist nach § 19 Abs 2 noch nicht abgelaufen ist, hat sie den Rechtserwerber aufzufordern, unverzüglich, längstens aber binnen vier Wochen, den Antrag auf Genehmigung des Rechtserwerbes einzubringen.**

**(2) Feststellungsbescheide nach Abs 1 und Bescheide, mit denen die Behörde ein Verfahren zur Prüfung der Frage einleitet, ob ein Fall des Abs 1 vorliegt, sind auf Antrag der Behörde im Grundbuch anzumerken.**

**(3) Die Anmerkung nach Abs 2 hat zur Folge, dass eine Entscheidung über die Genehmigung auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit äußert, die nach dem Zeitpunkt, in dem der Antrag auf Anmerkung beim Grundbuch eingelangt ist, bürgerliche Rechte erlangt haben.**

**(4) Wird einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die Genehmigung rechtskräftig versagt, so hat das Grundbuchsgericht die Eintragung auf Antrag der Behörde zu löschen.**

**(5) Wird einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die Genehmigung rechtskräftig erteilt oder endet ein Verfahren nach Abs 1 dahingehend, dass eine Genehmigungspflicht nicht gegeben ist, so hat die Behörde dies dem Grundbuchsgericht mitzuteilen; das Gericht hat sodann die Anmerkung nach Abs 2 von Amts wegen zu löschen.**

- § 22

#### **Rückabwicklung**

**(1) Wird eine Eintragung ins Grundbuch nach § 21 Abs 4 gelöscht und der ihr zugrunde liegende Rechtsvorgang rückabgewickelt, so kann der Veräußerer die Löschung solcher inzwischen eingetragener Rechte verlangen, die nicht im guten Glauben an die Wirksamkeit jener Eintragung, insbesondere nach einer Anmerkung nach § 21 Abs 2, erworben worden sind.**

**(2) Wird ein Rechtsvorgang, der auf Eigentumsübertragung gerichtet ist, durch Versagung der Genehmigung oder durch Ablauf der Frist nach § 19 Abs 2 rechtsunwirksam, so kann der Veräußerer die Rückabwicklung dem Erwerber gegenüber verweigern, wenn er weder wusste noch wissen musste, dass der Rechtsvorgang einer Genehmigung bedurfte oder dass die Voraussetzungen für die Genehmigung nicht vorgelegen sind.**

**(3) Wird die Einverleibung eines Rechtsvorganges nach § 21 Abs 4 gelöscht und erklärt der Veräußerer die Rückabwicklung zu verweigern, so ist die Liegenschaft auf Antrag des Veräußerers oder des Erwerbers vom Gericht in sinngemäßer Anwendung des § 352 der Exekutionsordnung zu versteigern. War die Weigerung des Veräußerers nach Abs 2 berechtigt, so erfolgt die Versteigerung auf Rechnung des Erwerbers.**

- § 23

**Verständigung der Behörde bei**

**Zwangsversteigerungen**

**Das Exekutionsgericht hat die Beschlüsse, mit denen die Zwangsversteigerung von Grundstücken bzw. von Teilen davon bewilligt oder mit denen die Exekution aufgeschoben oder eingestellt wird, der Behörde zuzustellen. Die Behörde ist zur Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft gemäß § 141 Abs 3 der Exekutionsordnung zu laden. Die Behörde ist auch vom Ergebnis der Schätzung und von der Erteilung des Zuschlages (§ 24 Abs 1) zu verständigen.**

- § 24

**Verfahren bei Zuschlagserteilung**

**(1) Das Exekutionsgericht hat den Zuschlag unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass er erst bei Vorliegen der nach diesem Gesetz erforderlichen Genehmigung gemäß § 19 Abs 1 rechtswirksam wird. Der Meistbietende ist aufzufordern, binnen einer angemessen festzusetzenden Frist die Entscheidung der Behörde über die Genehmigungsbedürftigkeit oder die erforderliche Genehmigung bei der Behörde zu beantragen.**

**(2) Entscheidet die Behörde, dass der Zuschlag an den Meistbietenden keiner Genehmigung bedarf, erteilt sie die Genehmigung oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach dem Einlangen des Antrages (Abs 1) bei der zuständigen Behörde ein Bescheid nicht zu, so ist der Beschluss über die Erteilung des Zuschlages vom Exekutionsgericht für wirksam zu erklären, anzufertigen und zu verlautbaren.**

**(3) Wird ein Antrag nach Abs 1 nicht fristgerecht gestellt oder kommt dem Exekutionsgericht binnen der in Abs 2 genannten Frist ein Bescheid der Behörde zu, mit dem die Genehmigung versagt wird, und wird die Versagung rechtskräftig, hat das Exekutionsgericht auf Antrag eine neuerliche Versteigerung anzuordnen.**

**(4) Die Behörde hat dem Exekutionsgericht den Zeitpunkt des Einlangens eines Genehmigungsantrages gemäß Abs 1 unverzüglich mitzuteilen und den diesen Antrag erledigenden Bescheid zuzustellen. Weiters hat die Behörde das Exekutionsgericht in der Folge vom Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides oder von der Einleitung eines Berufungsverfahrens und in weiterer Folge von dessen Ausgang jeweils unverzüglich in Kenntnis zu setzen.**

- § 25

#### **Erneute Versteigerung**

**(1) Für die erneute Versteigerung dürfen als Bieter nur Personen zugelassen werden, die dem Exekutionsgericht vorlegen:**

- a) den rechtskräftigen Genehmigungsbescheid oder eine Mitteilung nach Abs 2 letzter Satz oder**
- b) die Negativbestätigung.**

**(2) Ein Antrag auf Genehmigung eines Rechtserwerbes im Wege der Versteigerung ist innerhalb von vier Wochen nach der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins einzubringen. Die Behörde hat über diese Anträge und über allenfalls eingebrachte Berufungen gegen dazu ergangene Bescheide ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber binnen acht Wochen nach dem Einlangen eines vollständigen Antrages zu entscheiden. Wird von der Behörde innerhalb dieser Frist über einen vollständig eingebrachten Antrag keine Entscheidung gefällt, so gilt die Genehmigung als erteilt. Hierüber hat die Behörde dem Genehmigungswerber eine zur Vorlage an das Exekutionsgericht geeignete Mitteilung auszustellen, damit dieser als Bieter auftreten kann.**

**(3) Ein Antrag auf Ausstellung einer Negativbestätigung ist binnen vier Wochen nach Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermines zu stellen.**

**(4) Zwischen der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins und der Versteigerung muss ein Zeitraum von mindestens sechs Monaten liegen.**

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

**(6) Treten innerhalb der Frist von vier Wochen (Abs 2) bei der Behörde keine Bewerber um eine Genehmigung auf, so hat die Behörde das Exekutionsgericht unverzüglich zu verständigen; dies gilt in gleicher Weise für Anträge auf Ausstellung einer Negativbestätigung. Das Gericht hat sodann den neuen Versteigerungstermin anzuberaumen.**

**(7) Im Falle des Abs 6 oder wenn im erneuten Versteigerungstermin keine Bieter (Abs 1) auftreten oder keine gültigen Angebote abgegeben werden, hat das Exekutionsgericht den Beschluss über die Erteilung des Zuschlages an den Meistbietenden des ersten Versteigerungstermins für wirksam zu erklären, auszufertigen, zu verlautbaren und die Behörde hievon zu verständigen.**

**(8) Wird die erneute Versteigerung erforderlich, weil der Meistbietende der ersten Versteigerung die Anträge nach § 24 Abs 1 nicht fristgerecht gestellt hat, so sind die Bestimmungen der Exekutionsordnung über die Wiederversteigerung anzuwenden.**

- § 26

#### Verfahren bei Überboten

**(1) Bei der Verständigung des Erstehers von einem Überbot hat das Exekutionsgericht den Überbieter aufzufordern, binnen angemessen festzusetzender Frist die Entscheidung der Behörde über die Genehmigungsbedürftigkeit oder die erforderliche Genehmigung bei der Behörde zu beantragen.**

**(2) Entscheidet die Behörde, dass die Rechtsübertragung an den Überbieter keiner Genehmigung bedarf, erteilt sie die Genehmigung oder kommt dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach dem Einlangen des Antrages (Abs 1) bei der zuständigen Behörde ein Bescheid dieser Behörde nicht zu, so hat das Exekutionsgericht das Überbot dem weiteren Verfahren zugrunde zu legen.**

**(3) Wird ein Antrag gemäß Abs 1 nicht fristgerecht gestellt oder kommt dem Exekutionsgericht binnen der in Abs 2 genannten Frist ein Bescheid der Behörde zu, mit dem die Genehmigung versagt wird, und wird die Versagung rechtskräftig, hat das Exekutionsgericht das Überbot zurückzuweisen. § 24 Abs 4 gilt sinngemäß.**

- § 27

#### Entscheidung der Grundverkehrsbehörden

**Für die Entscheidung der Grundverkehrsbehörden über einen Antrag auf Zustimmung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gelten die Bestimmungen für den rechtsgeschäftlichen Erwerb.**

- § 28

#### Freiwillige Feilbietung

Die Bestimmungen der §§ 22 bis 26 sind auf die freiwillige Feilbietung einer Liegenschaft (§§ 267 ff. des Außerstreitgesetzes) und die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft (§ 352 der Exekutionsordnung) entsprechend anzuwenden.

- § 29

#### **Schein- und Umgehungsgeschäfte**

Schein- und Umgehungsgeschäfte sind nach ihrer wahren Beschaffenheit bzw. dem beabsichtigten Rechtsgeschäft zu beurteilen und unterliegen dementsprechend den Bestimmungen dieses Gesetzes.

- § 30

#### **Feststellungsklage**

(1) Die Landesregierung kann bei dem nach § 81 der Jurisdiktionsnorm zuständigen Gericht Klage auf Feststellung erheben, dass ein Rechtsgeschäft nichtig ist, vor allem weil es ein Schein- oder Umgehungsgeschäft ist.

(2) Die Erhebung der Klage ist auf Antrag der Landesregierung im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat zur Folge, dass die gerichtliche Entscheidung auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit äußert, die erst nach dem Zeitpunkt, in dem der Antrag der Landesregierung auf Anmerkung beim Grundbuchsgericht eingelangt ist, bürgerliche Rechte erlangt haben.

(3) Wird der Klage stattgegeben, so hat das Grundbuchsgericht eine bereits vorgenommene Eintragung des Rechtserwerbs zu löschen und den früheren Grundbuchsstand wiederherzustellen; § 22 ist anzuwenden.

- **5. Abschnitt**

## Schluss-, Straf- und Übergangsbestimmungen

### § 31

#### Behörden, Wirkung nicht rechtzeitiger

#### Entscheidungen

(1) Wer nach dem 2. oder 3. Abschnitt zuständige Behörde ist, richtet sich nach dem jeweiligen Abschnitt. Wer nach dem 4. Abschnitt zuständige Behörde ist, richtet sich bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken nach dem 2. Abschnitt und im Falle des Ausländergrundverkehrs nach dem 3. Abschnitt.

(2) Entscheidet die Behörde nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Einlangen der vollständigen Anträge nach §§ 9 Abs 1 und 2 oder 14 Abs 1 und 2, so gelten diese Rechtsgeschäfte als nach diesem Gesetz genehmigt. Wird die Genehmigung innerhalb der angeführten Frist versagt und dagegen Berufung erhoben, so gilt das Rechtsgeschäft als genehmigt, wenn die Berufungsbehörde nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Einlangen der Berufung entscheidet. Die jeweilige Behörde hat in diesen Fällen unverzüglich zu bestätigen, dass das Rechtsgeschäft als genehmigt gilt.

- § 32

#### Eigener Wirkungsbereich

Die der Gemeinde nach diesem Gesetz obliegenden Aufgaben sind solche des eigenen Wirkungsbereiches.

- § 33

#### Verhältnis der Genehmigungserfordernisse

In anderen landesrechtlichen Bestimmungen vorgesehene Bewilligungen für Bauführungen oder für die Änderung von Verwendungen dürfen von einem Rechtserwerber nur dann ausgeübt werden, wenn seinem Rechtserwerb die erforderliche Genehmigung nach diesem Gesetz erteilt worden ist; in jenen Genehmigungen ist darauf hinzuweisen.

- § 34

### **Strafbestimmungen**

**(1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer**

- a) es entgegen der Verpflichtung nach §§ 9 Abs 2 oder 14 Abs 2 unterlässt, fristgerecht um die erforderliche Genehmigung anzusuchen;  
den Gegenstand, an dem ein Recht erworben worden ist, nicht innerhalb der festgesetzten Frist (§ 15 Abs 4) dem im Genehmigungsbescheid festgelegten Verwendungszweck (§ 15 Abs 2) zuführt oder den
- b) Gegenstand während des durch Auflagen nach § 15 Abs 3 bis 5 festgelegten Zeitraumes nicht dieser Verwendung entsprechend nutzt;  
in den Fällen, in denen keine Auflagen nach § 15 Abs 3 bis 5 erteilt wurden, den im
- c) Genehmigungsbescheid festgelegten Verwendungszweck (§ 15 Abs 2) vor Ablauf von fünf Jahren nach dem Rechtserwerb ändert;
- d) entgegen dem § 19 Abs 1 das dem Rechtserwerber eingeräumte Recht ausübt;
- e) trotz Versagung der Genehmigung eines genehmigungspflichtigen Rechtserwerbs den Gegenstand des Rechtsgeschäftes nutzt oder nutzen lässt;
- f) dem Verbot des § 33 zuwiderhandelt;
- g) den in Bescheiden enthaltenen sonstigen Geboten oder Verboten nach § 15 zuwiderhandelt oder sonstige, nicht bereits von lit b erfasste Auflagen nicht erfüllt;
- h) zum Zweck der Umgehung der Bestimmungen dieses Gesetzes unrichtige oder unvollständige Angaben macht, sofern nicht eine gerichtlich strafbare Handlung vorliegt.

**(2) Verwaltungsübertretungen nach Abs 1 sind von der Bezirksverwaltungsbehörde zu bestrafen, und zwar**

- a) in den Fällen des Abs 1 lit a mit einer Geldstrafe bis zu 3630 Euro und

- b) in den Fällen des Abs 1 lit b bis h mit einer Geldstrafe bis zu 36.330 Euro oder im Falle der Uneinbringlichkeit mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen.

**(3) Der Versuch ist strafbar.**

**(4) Bei Handlungen oder Unterlassungen, die nach Abs 1 lit a bis h den Gegenstand einer Verwaltungsübertretung bilden, endet das strafbare Verhalten erst**

- a) im Falle des Abs 1 lit a mit der Stellung eines Antrages auf Genehmigung;  
b) im Falle des Abs 1 lit b bis h mit der Beendigung dieses Verhaltens.

**(5) Über Berufungen gegen Strafbescheide entscheidet der unabhängige Verwaltungssenat.**

**(6) Die Bezirksverwaltungsbehörde und der unabhängige Verwaltungssenat haben der Behörde (§ 31) das Ergebnis jedes Verwaltungsstrafverfahrens mitzuteilen.**

- § 35

#### **Verweisungen**

**Soweit in diesem Gesetz auf Landesgesetze verwiesen wird, sind sie in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.**

- § 36

#### **Übergangsbestimmungen**

**(1) Die im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes nach dem 3. und 5. Abschnitt und nach dem 6. Abschnitt (Entscheidungen der Grundverkehrsbehörden über Anträge auf Zustimmung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens oder einer freiwilligen Feilbietung betreffend den 3. oder 5. Abschnitt) des Grundverkehrsgesetzes 1994, LGBl Nr 104, zuletzt geändert durch LGBl Nr 137/2001, anhängigen Verfahren sind nach dem Grundverkehrsgesetz 1994 zu Ende zu führen, soweit Abs 2 nicht anderes bestimmt.**

**(2) Folgende Verfahren nach dem Kärntner Grundverkehrsgesetz 1994, die im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes anhängig sind, sind einzustellen:**

- a) Verfahren nach dem 4. Abschnitt betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken;
- b) Verfahren nach § 9 lit d und § 28 Abs 1 lit a in Verbindung mit § 19 lit g;
- c) Verfahren betreffend Rechtsgeschäfte betreffend die Veränderung von Miteigentümerquoten zwischen Miteigentümern bei aufrechtem Bestand der Miteigentümerschaft;
- d) Verwaltungsstrafverfahren wegen Verwaltungsübertretungen gemäß § 47 Abs 1, soweit sie sich auf die Bestimmungen des 4. Abschnittes beziehen.

**(3) Rechtsgeschäfte, mit denen das Eigentum an Bauwerken auf fremdem Grund (§ 435 ABGB) übertragen wird, und Rechtsgeschäfte im Sinne des § 13 Abs 1 lit f dieses Gesetzes bedürfen keiner Genehmigung nach diesem Gesetz, wenn der Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäftes vor dem In-Kraft-Treten dieses Gesetzes liegt und dieser Zeitpunkt durch eine öffentliche Beurkundung nachgewiesen ist.**

**(4) Die nach dem Grundverkehrsgesetz 1994 bestehenden Grundverkehrskommissionen und die Grundverkehrslandeskommission gelten als Grundverkehrskommissionen und als Grundverkehrslandeskommission nach diesem Gesetz. Die Funktionsdauer der im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes bestellten Mitglieder und Ersatzmitglieder wird durch dieses Gesetz nicht berührt.**

**(5) Genehmigungen nach dem 3. und 5. Abschnitt des Grundverkehrsgesetzes 1994 gelten als Genehmigungen nach dem 2. und 3. Abschnitt dieses Gesetzes. Dies gilt in gleicher Weise für Negativbestätigungen nach dem Grundverkehrsgesetz 1994.**

- § 37

#### **In-Kraft-Treten**

**(1) Dieses Gesetz tritt an dem seiner Kundmachung folgenden Monatsersten in Kraft.**

**(2) Mit dem In-Kraft-Treten dieses Gesetzes tritt das Kärntner Grundverkehrsgesetz 1994 - K-GVG, LGBl Nr 104, in der Fassung der Gesetze LGBl Nr 81/1995, 45/2000 und 137/2001, außer Kraft.**