

Textgegenüberstellung

Geltende Fassung

Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art. 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken

Artikel 1

Soweit Landesgesetze den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen (*Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG*) und mit einer solchen Beschränkung zivilrechtliche Wirkungen verbunden sein sollen, sind im Sinn des Art. 15 Abs. 9 B-VG die entsprechenden zivilrechtlichen Bestimmungen, *jedoch nur* in Übereinstimmung mit den folgenden Regelungen, zu treffen.

ABSCHNITT II

Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung

Artikel 2

(1) Solange die *erforderliche verwaltungsbehördliche Genehmigung* oder eine *Bestätigung der Behörde über die Nichtuntersagung eines* nach landesgesetzlichen Vorschriften *anzuzeigenden Rechtsvorgangs nicht erteilt oder eine nach diesen Vorschriften* erforderliche Erklärung nicht abgegeben ist, darf das zugrundeliegende Rechtsgeschäft nicht durchgeführt werden; insbesondere ist eine grundbücherliche Eintragung des Rechts nicht zulässig. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden. Mit der Versagung der Genehmigung beziehungsweise mit der Untersagung wird das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam.

(2) ...

Vorgeschlagene Fassung

Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Artikel 15a B-VG über die Festlegung von bundesweit einheitlichen zivilrechtlichen Bestimmungen für landesgesetzlich zu regelnde Angelegenheiten des Grundstücksverkehrs (Grundstücksverkehrsvereinbarung – GruVe-VE)

Artikel 1

Soweit Landesgesetze den *Grundstücksverkehr für Ausländer und den* Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken (*Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG*) oder den *Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes* verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen und mit einer solchen Beschränkung zivilrechtliche Wirkungen verbunden sein sollen, sind im Sinn des Art. 15 Abs. 9 B-VG die entsprechenden zivilrechtlichen Bestimmungen in Übereinstimmung mit den folgenden Regelungen zu treffen.

ABSCHNITT II

Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung

Artikel 2

(1) Solange die *Behörde* oder *das Verwaltungsgericht* einen *landesgesetzlichen Beschränkungen unterworfenen Rechtsvorgang nicht rechtskräftig genehmigt hat (Art. 3 Abs. 1 Z 2) oder sonst bestätigt hat (Art. 3 Abs. 1 Z 3) oder solange* eine nach *den* landesgesetzlichen Vorschriften erforderliche Erklärung nicht abgegeben ist (*Art. 3 Abs. 1 Z 4*), darf das zugrundeliegende Rechtsgeschäft nicht durchgeführt werden; insbesondere ist eine grundbücherliche Eintragung des Rechts nicht zulässig. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden. Mit der Versagung der Genehmigung beziehungsweise mit der Untersagung wird das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam.

(2) *unverändert*

Geltende Fassung

Artikel 3

Zulässigkeit der Eintragung

(1) Ein Recht an einer Liegenschaft darf im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch beigeschlossen ist:

1. ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Bestätigung der Behörde, woraus sich ergibt, *daß* der zugrundeliegende Rechtsvorgang keiner Genehmigung, Anzeige beziehungsweise Erklärung bedarf,
2. der rechtskräftige Bescheid der Behörde, der die erforderliche Genehmigung enthält,
3. eine Bestätigung der Behörde über die Nichtuntersagung des angezeigten Rechtsvorgangs oder
4. die landesgesetzlich erforderliche Erklärung.

(2) Abs. 1 gilt nicht, wenn der Verbücherung zugrunde liegt

1. ein rechtskräftiger Zuschlag, ein rechtskräftiger Beschluß über die Annahme eines Überbots oder ein rechtskräftiger Beschluß über die Genehmigung einer Übernahme oder
2. *eine Einantwortungsurkunde oder eine Amtsbestätigung nach § 178 AußStrG, in denen festgehalten ist, daß der Erbe beziehungsweise der Vermächtnisnehmer zum Kreis der gesetzlichen Erben gehört.*

Artikel 4

Unwirksamkeit der Eintragung

(1) *Ein* Bescheid,

Vorgeschlagene Fassung

Artikel 3

Zulässigkeit der Eintragung

(1) Ein Recht an einer Liegenschaft darf im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch beigeschlossen ist:

1. ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Bestätigung der Behörde *oder eine rechtskräftige verwaltungsgerichtliche Entscheidung*, woraus sich ergibt, *dass* der zugrundeliegende Rechtsvorgang keiner Genehmigung, Anzeige beziehungsweise Erklärung bedarf, *oder*
2. der rechtskräftige Bescheid der Behörde *oder die rechtskräftige verwaltungsgerichtliche Entscheidung*, der *beziehungsweise die* die erforderliche Genehmigung enthält, *oder*
3. eine Bestätigung der Behörde über die Nichtuntersagung des angezeigten Rechtsvorgangs *oder eine sonstige nach den landesgesetzlichen Vorschriften erforderliche Bestätigung oder eine an ihre Stelle tretende rechtskräftige verwaltungsgerichtliche Entscheidung*, *oder*
4. die landesgesetzlich erforderliche Erklärung.

(2) Abs. 1 gilt nicht, wenn der Verbücherung zugrunde liegt

1. ein rechtskräftiger Zuschlag, ein rechtskräftiger *Beschluss* über die Annahme eines Überbots oder
2. *ein Einantwortungsbeschluss, ein Beschluss nach § 182 Abs. 3 Außerstreitgesetz oder ein sonstiger Nachweis über die Rechtsnachfolge von Todes wegen, soweit nachgewiesen wird, dass der Rechtsnachfolger zum Kreis der nächsten Angehörigen des Verstorbenen (Abs. 3) gehört. Die Landesgesetze können weitere Ausnahmefälle vorsehen.*

(3) *Nächste Angehörige im Sinn dieser Vereinbarung sind die Kinder des Verstorbenen und deren Nachkommen, seine Eltern und Großeltern samt deren Nachkommen, seine Urgroßeltern sowie sein Ehegatte oder eingetragener Partner.*

Artikel 4

Unwirksamkeit der Eintragung

(1) *Auf Antrag der Behörde sind im Grundbuch anzumerken:*

Geltende Fassung

1. aus dem sich ergibt, *daß* ein grundbücherlich bereits durchgeführter Rechtsvorgang der erforderlichen Genehmigung, Anzeige oder Erklärung entbehrt, besonders weil die Eintragung unter Umgehung der Bestimmungen über die Erforderlichkeit einer Genehmigung, einer Anzeige beziehungsweise einer Erklärung erwirkt worden ist oder weil die Erklärung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 4 unrichtig war, *oder*
 2. mit dem die Behörde ein Verfahren zur Prüfung der Frage einleitet, ob ein Fall der Z 1 vorliegt,
ist auf Antrag der Behörde im Grundbuch anzumerken.
- (2) bis (4) ...

Artikel 8**Erneute Versteigerung**

- (1) ...
 1. einen Bescheid oder eine Bestätigung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 1 bis 3 vorweisen oder
 2. ...
- (2) Zwischen Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins und der Versteigerung muß ein Zeitraum von mindestens sechs Monaten liegen. In Bundesländern, in denen vorgesehen ist, daß ein Bescheid oder eine Bestätigung im Sinn des Abs. 1 Z 1 binnen kürzerer Frist zu erlassen ist, muß bei der Anberaumung des neuen Versteigerungstermins nur diese Frist zuzüglich einer Frist von zwei Wochen eingehalten werden.
- (3) ...
- (4) Ist nach den landesgesetzlichen Regelungen ein Bescheid oder eine Bestätigung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 1 bis 3 erforderlich (Abs. 1 Z 1) und wird binnen der landesgesetzlich vorgesehenen Frist kein Antrag auf Genehmigung gestellt beziehungsweise keine Anzeige erstattet, so hat die Behörde dies dem Exekutionsgericht unverzüglich mitzuteilen. Das Gericht hat sodann den neuen Versteigerungstermin abzuberaumen.

Vorgeschlagene Fassung

1. ein *rechtskräftiger* Bescheid *oder eine rechtskräftige verwaltungsgerichtliche Entscheidung*, aus dem *beziehungsweise aus der* sich ergibt, *dass* ein grundbücherlich bereits durchgeführter Rechtsvorgang der erforderlichen Genehmigung, *Bestätigung*, Anzeige oder Erklärung entbehrt, besonders weil die Eintragung unter Umgehung der Bestimmungen über die Erforderlichkeit einer Genehmigung, einer *Bestätigung*, einer Anzeige beziehungsweise einer Erklärung erwirkt worden ist oder weil die Erklärung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 4 unrichtig war, *und*
 2. ein *Bescheid*, mit dem die Behörde ein Verfahren zur Prüfung der Frage einleitet, ob ein Fall der Z 1 vorliegt.
- (2) bis (4) *unverändert*

Artikel 8**Erneute Versteigerung**

- (1) *unverändert*
 1. einen Bescheid, *eine verwaltungsgerichtliche Entscheidung* oder eine Bestätigung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 1 bis 3 vorweisen oder
 2. *unverändert*
- (2) Zwischen Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins und der Versteigerung muß ein Zeitraum von mindestens sechs Monaten liegen. In Bundesländern, in denen vorgesehen ist, daß ein Bescheid, *eine verwaltungsgerichtliche Entscheidung* oder eine Bestätigung im Sinn des Abs. 1 Z 1 binnen kürzerer Frist zu erlassen ist, muß bei der Anberaumung des neuen Versteigerungstermins nur diese Frist zuzüglich einer Frist von zwei Wochen eingehalten werden.
- (3) *unverändert*
- (4) Ist nach den landesgesetzlichen Regelungen ein Bescheid, *eine verwaltungsgerichtliche Entscheidung* oder eine Bestätigung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 1 bis 3 erforderlich (Abs. 1 Z 1) und wird binnen der landesgesetzlich vorgesehenen Frist kein Antrag auf Genehmigung gestellt beziehungsweise keine Anzeige erstattet, so hat die Behörde dies dem Exekutionsgericht unverzüglich mitzuteilen. Das Gericht hat sodann den neuen

Geltende Fassung

(5) und (6) ...

ABSCHNITT V ***Freiwillige Feilbietung***

Artikel 10

Der Abschnitt IV ist auf die freiwillige Feilbietung einer Liegenschaft (§§ 191 ff. *Außerstreitgesetz*) und die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft (§ 352 EO) entsprechend anzuwenden.

ABSCHNITT VI **Erwerb von Todes wegen**

Artikel 11

Stellt das Verlassenschaftsgericht auf Grund der ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen fest, daß ein Erbe, der durch die Einantwortung eine zum Nachlaß gehörende Liegenschaft erwirbt, oder ein Vermächtnisnehmer, dem eine Liegenschaft vermacht ist, zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, so hat es dies in der Einantwortungsurkunde beziehungsweise in der Amtsbestätigung nach § 178 AußStrG festzuhalten. Ist dies nicht der Fall, so gelten für den Erben die Art. 12 bis 16.

Artikel 12

(1) *Ein Erbe, der durch Einantwortung eine zum Nachlaß gehörige Liegenschaft erwirbt, hat binnen sechs Monaten ab Rechtskraft der Einantwortung*

1. *dem Verlassenschaftsgericht einen Bescheid oder eine Bestätigung der Behörde im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 1 bis 3 über seinen Erwerb oder eine Erklärung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 4 vorzulegen oder*

Vorgeschlagene Fassung

Versteigerungstermin abzuberaumen.

(5) und (6) *unverändert*

ABSCHNITT V ***Öffentliche Feilbietung***

Artikel 10

Der Abschnitt IV ist auf die freiwillige Feilbietung einer Liegenschaft und die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft (§ 352 EO) entsprechend anzuwenden.

ABSCHNITT VI **Erwerb von Todes wegen**

Artikel 11

Anwendbarkeit der Art. 12 bis 17

Wenn eine Person, die von Todes wegen außerbücherlich Eigentum an einer zur Verlassenschaft gehörigen Liegenschaft erwirbt, nicht zum Kreis der nächsten Angehörigen (Art. 3 Abs. 3) gehört, so sind die Art. 12 bis 16 anzuwenden.

Artikel 12

Pflicht zur Antragstellung

(1) *Wer von Todes wegen außerbücherlich Eigentum an einer zur Verlassenschaft gehörigen Liegenschaft erwirbt, hat binnen eines Jahres ab Rechtswirksamkeit des außerbücherlichen Erwerbs*

1. *die Verbücherung unter Vorlage eines Bescheides, einer verwaltungsgerichtlichen Entscheidung oder einer Bestätigung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 1 bis 3 über seinen Erwerb oder einer Erklärung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 4 zu beantragen oder*

Geltende Fassung

2. die Liegenschaft durch Vertrag einem anderen zu überlassen *und dem Verlassenschaftsgericht eine verbücherungsfähige Ausfertigung des Vertrags sowie einen Bescheid oder eine Bestätigung der Behörde im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 1 bis 3 über den Erwerb des anderen oder eine Erklärung dieses anderen im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 4 vorzulegen.*

(2) Ist *sechs Monate* nach Rechtskraft der Einantwortung vor der Behörde ein Verfahren über die Genehmigungs-, Anzeige- oder Erklärungsbedürftigkeit oder die Genehmigung des Erwerbs des Erben oder des anderen (Abs. 1 Z 2) oder über die Anzeige einer dieser Personen noch anhängig, so endet die Frist zur Vorlage der Behördenentscheidungen im Sinn des Abs. 1 nicht vor Ablauf eines Monats ab dem rechtskräftigen *Abschluß* dieses Verfahrens.

Artikel 13

Wird eine der im Art. 12 Abs. 1 Z 1 genannten Urkunden fristgerecht vorgelegt, so hat das Verlassenschaftsgericht die Bestimmungen über die Verbücherung der Abhandlungsergebnisse mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Frist des § 29 Abs. 1 letzter Satz des Liegenschaftsteilungsgesetzes erst mit der Vorlage der Urkunden zu laufen beginnt.

Artikel 14

Hat der Erbe binnen sechs Monaten ab Rechtskraft der Einantwortung eine Urkunde im Sinn des Art. 12 Abs. 1 nicht vorgelegt, so hat das Verlassenschaftsgericht dies der Behörde mitzuteilen.

Artikel 15

Ist bei Einlangen *dieser Mitteilung* ein Verfahren im Sinn des Art. 12 Abs. 2 nicht anhängig, so hat das Grundbuchgericht die Liegenschaft auf Antrag der

Vorgeschlagene Fassung

2. die Liegenschaft durch Vertrag einem anderen zu überlassen, *welcher seinerseits noch innerhalb der Jahresfrist eine Verbücherung nach Z 1 zu beantragen hat.*

(2) Ist *ein Jahr* nach Rechtswirksamkeit des außerbücherlichen Erwerbs vor der Behörde oder dem Verwaltungsgericht ein Verfahren im Sinn des Abs. 1 noch anhängig, so endet die Frist *für den Antrag auf Verbücherung* nicht vor Ablauf eines Monats ab dem rechtskräftigen *Abschluss* dieses Verfahrens.

Artikel 13**Bestellung eines Kurators**

Wenn das Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft liegt, Kenntnis davon erlangt, dass diese Liegenschaft von Todes wegen außerbücherlich erworben wurde, ohne dass ein Verlassenschaftsverfahren vor einem inländischen Gericht stattgefunden hat, hat es einen Rechtsanwalt oder Notar als Kurator zu bestellen, welcher in sinngemäßer Anwendung des § 182 Außerstreitgesetzes die geeigneten Anträge beim Grundbuchgericht einzubringen hat. Die Kosten des Kurators sind vom Gericht zu bestimmen und – unbeschadet eines allfälligen Ersatzanspruchs – vom Vertretenen zu tragen.

Artikel 14**Antragstellung bei oder Verständigung der Behörde**

Wurde binnen eines Jahres ab Rechtswirksamkeit des außerbücherlichen Erwerbs keine Verbücherung im Sinn des Art. 12 Abs. 1 beantragt, so hat der Gerichtskommissär oder der Kurator (Art. 13) die erforderlichen Anträge bei der Behörde zu stellen beziehungsweise die erforderlichen Erklärungen abzugeben; sofern dies nicht möglich ist, hat er die Behörde von der Säumigkeit zu verständigen.

Artikel 15

Ist bei Einlangen *dieser der Verständigung nach Art. 14 letzter Halbsatz* ein Verfahren im Sinn des Art. 12 Abs. 2 nicht anhängig, so hat das

Geltende Fassung

Behörde in sinngemäßer Anwendung des § 352 EO zu versteigern.

Artikel 16

(1) *Ist bei Einlangen der Mitteilung gemäß Art. 14 ein Verfahren im Sinn des Art. 12 Abs. 2 anhängig, so hat die Behörde dies dem Verlassenschaftsgericht mitzuteilen; der rechtskräftige Abschluß des Verfahrens ist abzuwarten.*

(2) Endet das Verfahren mit *einer Entscheidung* im Sinn des Art. 12 Abs. 1, so hat die Behörde dies dem Verlassenschaftsgericht mitzuteilen. Das Gericht hat sodann die Verbücherung der Abhandlungsergebnisse gemäß Art. 13 zu bewirken.

(3) Endet das Verfahren mit einer rechtskräftigen Entscheidung, durch die dem Erwerb *des Erben oder des anderen* (Art. 12 Abs. 1 Z 2) die Genehmigung versagt oder der Erwerb *des Erben oder des anderen* untersagt wird, so ist die Liegenschaft gemäß Art. 15 zu versteigern.

Artikel 17

Ein gemäß Art. 15 oder Art. 16 Abs. 3 durchzuführendes Versteigerungsverfahren ist auf Antrag *des Erben oder des anderen* (Art. 12 Abs. 2 Z 2) nach Bezahlung der aufgelaufenen Exekutionskosten einzustellen (§ 39 EO), wenn dem Gericht *eine der im Art. 12 Abs. 1 genannten Urkunden vorgelegt wird.*

Vorgeschlagene Fassung

Grundbuchsgericht die Liegenschaft auf Antrag der Behörde in sinngemäßer Anwendung des § 352 EO zu versteigern.

Artikel 16**Vorgehensweise nach Entscheidung der Behörde**

(1) *Wenn der Gerichtskommissär oder der Kurator (Art. 13) nach Art. 14 ein Verfahren nach Art. 12 Abs. 2 anhängig macht oder wenn ein solches Verfahren bereits anhängig ist, ist dessen rechtskräftiger Abschluss abzuwarten.*

(2) Endet das Verfahren mit *einem Bescheid, einer verwaltungsgerichtlichen Entscheidung oder einer Bestätigung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 1 bis 3 oder liegt die erforderliche Erklärung im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Z 4 rechtswirksam vor*, so hat der Gerichtskommissär oder der Kurator die Verbücherung *des außerbücherlichen Erwerbs* zu bewirken.

(3) Endet das Verfahren mit einer rechtskräftigen Entscheidung, durch die dem Erwerb die Genehmigung versagt oder der Erwerb untersagt wird, so ist die Liegenschaft gemäß Art. 15 zu versteigern.

Artikel 17**Einstellung der Versteigerung**

Ein gemäß Art. 15 oder Art. 16 Abs. 3 durchzuführendes Versteigerungsverfahren ist auf Antrag *dessen, der zur Antragstellung nach Art. 12 verpflichtet ist*, nach Bezahlung der aufgelaufenen Exekutionskosten einzustellen (§ 39 EO), wenn die Verbücherung nach Art. 12 *mittlerweile beantragt wurde.*

Artikel 22**Inkrafttreten und sonstige Schlussbestimmungen der 3. GruVe-ÄVE**

(1) *Der Titel der Vereinbarung, Art. 1, Art. 2 Abs. 1, Art. 3, Art. 4 Abs. 1, Art. 8 Abs. 1, 2 und 4, die Überschrift des Abschnitts V und Art. 10 bis 17 in der Fassung der 3. Grundstücksverkehr-Änderungsvereinbarung treten mit Ablauf des Tages in Kraft, an dem*

1. die nach den jeweiligen Landesverfassungen erforderlichen Voraussetzungen für das Inkrafttreten erfüllt sind und beim

Geltende Fassung

Vorgeschlagene Fassung

Bundeskanzleramt die Mitteilungen aller Länder darüber vorliegen, sowie

2. die nach der Bundesverfassung erforderlichen Voraussetzungen für das Inkrafttreten erfüllt sind.

(2) Das Bundeskanzleramt hat den Ländern die Erfüllung der Voraussetzungen nach Abs. 1 sowie den Zeitpunkt des Inkrafttretens mitzuteilen.

(3) Die 3. Grundstücksverkehr-Änderungsvereinbarung wird in einer Urschrift ausgefertigt. Die Urschrift wird beim Bundeskanzleramt hinterlegt. Dieses hat allen Vertragsparteien und der Verbindungsstelle der Bundesländer beglaubigte Abschriften der Vereinbarung zu übermitteln.

