

**Gesetz vom 9. November 2022 zur Regelung
des Grundverkehrs im Land Salzburg
(Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 – S.GVG 2023)**

Allgemeine Vorbemerkungen

Übersicht

I.	Einführung	
A.	Grundverkehr in der Öffentlichkeit und medialen Berichterstattung	1, 2
B.	Gesetzeshistorie	3–17
C.	Überblick über die Gesetzessystematik	18, 19
D.	Verfassungsrechtlicher Rahmen	20–28
E.	EU-rechtliche Grundlagen	29–36
F.	Beziehung Grundverkehr – Raumordnung – Baurecht	37–50

I. Einführung

A. Grundverkehr in der Öffentlichkeit und medialen Berichterstattung

In Salzburg gibt es wohl kaum andere Materien als Grundverkehr und Raumordnung, die derart „politisch“ sind und im Fokus der Öffentlichkeit stehen. Auch medial scheint diese Thematik zumindest in den letzten Jahren omnipräsent zu sein. Schlagwörter wie „Buy-to-let-Modelle/Investorenmodelle“, „Chalets“, „Zweitwohnsitz“ oder von Politikern verwendete Slogans wie **„Bauernland in Bauernhand“**¹ werden zu Reizwörtern und sind in der öffentlichen Diskussion zwischenzeitlich ausschließlich negativ behaftet. Es folgen **emotionale Diskurse**, in denen Sachlichkeit und Objektivität oftmals zu kurz kommen. Das schlägt sich auch in der medialen Berichterstattung nieder, in der man eine ausgewogene Berichterstattung und eine kritische Auseinandersetzung teilweise vergeblich sucht.

Exemplarisch kann auf den **Bericht des Salzburger Landesrechnungshofes** zu den „Tätigkeiten der Grundverkehrskommission im Pinzgau“ vom Februar 2022 verwiesen werden. Seitens des LRH wurde eine Reihe von konkreten Feststellungen im Rahmen der Prüfung der Grundverkehrskommission Pinzgau für die Jahre 2013 bis 2020 getroffen. Moniert wurde bspw insbesondere die mangelhafte Protokollierung und Dokumentierung, weswegen maßgebliche Sachverhalte aus den Akten nicht nachvollziehbar gewesen wären. Die **mediale Berichterstattung** zum Bericht des LRH ließ in der Folge jedoch die notwendige Objektivität vermissen und stellte die GVK Pinzgau und auch deren einzelne Mitglieder gar in eine strafrechtliche

¹ Vgl zB den Artikel „Bauernland in Spekulantenhand“ vom 3.1.2023, abrufbar unter: <https://oe1.orf.at/programm/20230103/703032/Bauernland-in-Spekulantenhand> (abgerufen am 22.2.2023); „Grundverkehrsgesetz: Mehrheit in Sicht“ vom 12.4.2022, abrufbar unter: <https://salzburg.orf.at/stories/3151617/> (abgerufen am 22.2.2023).

Ecke. Hier fehlte uE die mühevolle Kleinarbeit, akribisch den recht umfangreichen Bericht im Gesamten (inklusive der Gegendarstellung der Grundverkehrskommission) zu recherchieren und ausgewogen zu analysieren.

B. Gesetzeshistorie

3 „Das ist schon die **legistische Champions League**² – mit diesen Worten eröffnete ÖVP-Raumordnungssprecher Klubobmann *Wolfgang Mayer* die Sitzung des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses im Salzburger Landtag am 19.10.2022, in der sich die Ausschussmitglieder ua mit der Vorlage der Landesregierung betreffend ein Gesetz zur Regelung des Grundverkehrs im Land Salzburg (Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 = S.GVG 2023) zu befassen hatten. Die Neuregelung des sbg Grundverkehrs sei „*sehr streng*“, aber auch „*sehr mutig*“ und sie würde Änderungen mit sich bringen, die weit über Österreich hinaus Beachtung finden würden.³ Bereits seit Dezember 2019 sei man an der Überarbeitung des Grundverkehrsregimes tätig gewesen. Es wurde überdies die Meinung vertreten, dass manche Neuregelungen im Salzburger Grundverkehrsgesetz **Nachahmung in anderen Bundesländern** zeitigen würden, obwohl es ebenso Regelungen gäbe, die **grenzwertig** seien und welche (voraussichtlich) vor Höchstgerichten **angefochten** werden würden.⁴ Alles in allem stelle das neue Gesetz einen **gesetzgeberischen Meilenstein** dar.⁵

4 Was sind nun die politisch angepriesenen, zentralen Änderungen im S.GVG 2023 gegenüber dem GVG 2001? Die Erläuterungen zum S.GVG 2023 heben folgende Änderungen hervor:⁶

- Neudefinition des Begriffes des „land – und forstwirtschaftlichen Grundstückes“ unter Betonung der tatsächlichen Nutzung;
- Neudefinition des Begriffes des „Landwirtes“;
- Ausdehnung der Nutzungspflicht für land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke auf 15 Jahre;
- Einführung eigener Preisbildungsvorschriften für den land- oder forstwirtschaftlichen Bereich;
- Erfassung von Leerständen durch Ersetzung der bisherigen „Negativerklärung“ im „grauen Grundverkehr“ durch eine „Positiverklärung“;
- Straffung der Behördenorganisation: eine weisungsfreie landesweite Grundverkehrskommission (statt bisher fünf Bezirksgrundverkehrskommissionen) im Bereich des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs, Einrichtung

2 Ansprache von Klubobmann *Mayer*, Sitzung des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses vom 19.10.2022, abrufbar unter http://sbglgtg.kavedo.com/local.html?d=19_10_2022&i=69 (Stand: Februar 2023).

3 AB 73 BlgLT 16. GP.

4 AB 73 BlgLT 16. GP.

5 AB 73 BlgLT 16. GP.

6 EBRV 26 BlgLT 16. GP 45.

eines weisungsfreien Grundverkehrsbeauftragten als zentrale Behörde für alle sonstigen Bereiche;

- Schärfung der Überwachungsmittel und Sanktionsmaßnahmen; Konzentration der Überwachung und Sanktionsmaßnahmen beim Grundverkehrsbeauftragten.

Aus legistischer Sicht ist das S.GVG 2023 im Vergleich zum Vorgängergesetz, dem GVG 2001, geradezu **explodiert** (von 37 Paragraphen in der ursprünglichen Fassung des GVG 2001,⁷ 50 Paragraphen in der zuletzt geltenden Fassung des GVG 2001 zu 72 Paragraphen in der Stammfassung des S.GVG 2023). Die oben angeführten Änderungen haben zu derart umfangreichen Anpassungen geführt, dass schließlich entschieden wurde, überhaupt ein neues Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 zu entwerfen.⁸ Ein erster Entwurf wurde bereits **Anfang 2022 präsentiert**,⁹ der unter Berücksichtigung der im Juni 2022 einlangenden **Stellungnahmen** zum Begutachtungsentwurf geringfügig überarbeitet wurde.

Der neue Entwurf wurde sodann

- Anfang Oktober 2022 von der Landesregierung vorgelegt,¹⁰
- am 19.10.2022 vom Verfassungs- und Verwaltungsausschuss behandelt,¹¹
- in der Plenarsitzung des Salzburger Landtags am 9.11.2022 beschlossen¹² und
- am 16.11.2022 im Salzburger Landesgesetzblatt kundgemacht.¹³
- Am **1.3.2023** ist das S.GVG 2023 **in Kraft** getreten und hat damit das GVG 2001 abgelöst.

Im gesetzgeberischen Begutachtungsverfahren gab es insgesamt **16 Stellungnahmen**. Unter diesen Stellungnahmen waren insbesondere jene der Notariatskammer für Salzburg, der Salzburger Rechtsanwaltskammer sowie des Bundeskanzleramtes **überaus kritisch**:

Die SRAK¹⁴ monierte insbesondere, dass das Gesetz **schwer lesbar** sei (für juristische Laien ist es zum Teil völlig unverständlich), was zu mehr Beratungsaufwand führe und damit zusammenhängend höhere Kosten für die rechtssuchende Bevölkerung nach sich ziehe. **Kasuistische Regelungen** würden dazu führen, dass Verfahren länger dauern, wobei es dem Wirtschaftsstandort Salzburg schade, wenn Immobiliengeschäfte nicht rasch und klar abgewickelt werden können. Gegen die

⁷ LGBI 2002/9.

⁸ EBRV 26 BlgLT 16. GP 45.

⁹ Vgl zB MeinBezirk.at, Land präsentiert neuen Entwurf zu Grundverkehrsgesetz vom 28.1.2022, abrufbar unter: https://www.meinbezirk.at/salzburg/c-bauen/land-praesentiert-neuen-entwurf-zu-grundverkehrsgesetz_a5128807 (abgerufen am 20.2.2023)

¹⁰ RV 26 BlgLT 16. GP (6. Session).

¹¹ AB 73 BlgLT 16. GP.

¹² AB 73 BlgLT 16. GP.

¹³ LGBI 2022/95.

¹⁴ LFW-726-239, Stellungnahme der Salzburger Rechtsanwaltskammer vom 20.6.2022.

In Zusammenhang mit dem Raumordnungsrecht werden damit insbesondere die **illegalen Zweitwohnnutzungen** angesprochen.

- 49 § 14 Abs 2 normiert Ausnahmen von der Anzeigepflicht, wobei das Gesetz die zentralen Inhalte des § 31 Abs 2 Z 1 ROG 2009 in die Z 1 lit a übernimmt. Die in § 16 festgelegte „Erklärungspflicht betreffend Wohnungen“ ist das Ergebnis aus den in § 11 Abs 2 und in der Raumordnung festgelegten Zielen (insbesondere Eindämmung von Zweitwohnungsnutzung, Vorrang der Begründung von Hauptwohnsitzen). Die Voraussetzungen, unter denen eine Erklärung gem § 14 Abs 1 Z 1 oder Z 2 abzugeben ist, ergeben sich unmittelbar aus dem Zusammenspiel des § 11 Abs 1 mit § 31 Abs 2 ROG 2009 sowie aus § 12 Abs 1 Z 1. Die in § 16 Abs 2 normierten Ausnahmen von der Erklärungspflicht geben den Ausnahmekatalog des § 31 Abs 2 Z 2 und Z 4 erster Fall ROG 2009 wieder.
- 50 Mit dem im S.GVG 2023 eingeführten Anzeige-Erklärungsmodell (Positivklärung) sollen die Ziele des ROG 2009 hinsichtlich der „Sicherstellung der Befriedigung des Grundbedürfnisses der Bevölkerung nach angemessenem und leistbarem Wohnraum“ umgesetzt werden. Konsequenterweise liegt es im Interesse des Gesetzgebers, dass bisher nicht für diesen Zweck genutzte Wohnungen **dieser Zweckbestimmung zuzuführen** sind, was nur durch ein zeitliches Auslaufen von diesen Nutzungen umgesetzt werden kann. Zeitgleich mit Inkrafttreten des S. GVG 2023 wurde daher § 31 Abs 2 Z 4a ROG 2009 dahingehend novelliert, dass die **Zulässigkeit der Nutzung** von Baugrundstücken **als Zweitwohnung** bei einer eigentumsrechtlichen Übertragung oder entgeltlichen sonstigen Überlassung der Wohnung an Dritte **erlischt**. Aus Sicht des Grundverkehrs hat der Rechtserwerber sodann eine Erklärung abzugeben, dass die Wohnung künftig nicht mehr als Zweitwohnsitz genutzt wird (näher bei § 16).

1. Hauptstück

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Grundstücken

1. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken („Grüner Grundverkehr“)

1. Unterabschnitt

Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden

§ 1. (1) Der rechtsgeschäftliche Erwerb von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken unterliegt den Bestimmungen dieses Abschnitts.

(2) Ziel der Bestimmungen dieses Abschnitts ist die Erhaltung, Stärkung oder Schaffung von leistungsfähigen, insbesondere bäuerlichen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben kleiner und mittlerer Größe entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes.

(3) Die Vollziehung der Bestimmungen dieses Abschnitts obliegt der Grundverkehrskommission (§ 46), soweit in den einzelnen Bestimmungen dieses Abschnitts nicht besondere Zuständigkeiten begründet werden.

[idF LGBl 2025/75]

Übersicht

I.	Überblick; Novelle 2025	1–4
II.	Anwendungsbereich (Abs 1)	5
III.	Zielsetzung (Abs 2)	6–14
IV.	Behördenzuständigkeit (Abs 3)	15–21

I. Überblick; Novelle 2025

Die Grundsatzbestimmung des Abs 1, wonach der rechtsgeschäftliche Erwerb an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken den Bestimmungen dieses Abschnitts (gemeint ist der sogenannte „grüne Grundverkehr“) unterliegt, war im **GVG 2001** ident geregelt. Klargestellt wird, dass die Bestimmungen des 1. Abschnitts (§§ 1–10) **nur für den rechtsgeschäftlichen Erwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken** gelten (zum Anwendungsbereich näher bei Rz 5).

Die Zielbestimmung in Abs 2 wurde durch die Stammfassung des **S.GVG 2023** im Vergleich zum GVG 2001 **umfassender formuliert**, weil Ziel der grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen nicht (mehr) nur die *„Sicherung einer leistungsfähigen bäuerlichen Land- oder Forstwirtschaft entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes“* (idF GVG 2001) ist, sondern **zusätzlich** *„die Erhaltung, Stärkung oder Schaffung von leistungsfähigen, wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben kleiner und mittlerer Größe“*.

Den Mat zum S.GVG 2023 (Stammfassung) zufolge ergibt sich die Bezugnahme auf die „wirtschaftliche Gesundheit“ aus den Versagungsgründen des § 5 Abs 1 Z 1, 2 und Z 4 **GVG 2001**, die Bezugnahme auf die (kleine und mittlere) „Größe“ aus § 5 Abs 1 Z 1, 2 und Z 5 **GVG 2001**.¹ Inwieweit die Versagungsgründe in § 5 Abs 1 GVG 2001 betreffend Flurbereinigung (Z 1), das Entstehen einer nachteiligen land- und forstwirtschaftlichen Agrarstruktur (Z 2) und die Beeinträchtigung der Einforstungsrechte (Z 4) auf die „wirtschaftliche Gesundheit“ eines Betriebes Rückschlüsse zulassen, kann jedoch nicht gänzlich nachvollzogen werden; dies betrifft auch die statt der „Einforstungsrechte“ bei der „Größe“ herangezogene „Nichtbescheinigung“ des § 5 Abs 1 Z 5 **GVG 2001**. Anders als im GVG 2001 wird jedenfalls bereits in der Zieldefinition **unmittelbar auf den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb abgestellt**.

¹ EBRV 26 BlgLT 16. GP 63.

fügten Vorgaben für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung möglich und soll im Rahmen eines „vereinfachten Verfahrens“ die Möglichkeit schaffen, die Gleichwertigkeit vom Grundverkehrsbeauftragten prüfen zu lassen, um gleichzeitig die Grundverkehrskommission zu entlasten.⁹ Bedauerlicherweise bleiben aber sowohl der Gesetzeswortlaut als auch die Mat **vage**, wann eine „geringfügige“ Abweichung vorliegt und wie der Nachweis einer gleichwertigen Nutzung gelingen kann. Letztlich wird dem Grundverkehrsbeauftragten ein erheblicher Ermessensspielraum eingeräumt, in einer Materie, für die sich sonst die Grundverkehrskommission verantwortlich zeichnet. Jedenfalls wird auch dieser Ausnahmetatbestand wohl erst durch die Praxis der Grundverkehrsbehörden bzw die Rsp des LVwG an Kontur gewinnen.

2. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Baugrundstücken („Grauer Grundverkehr“)

1. Unterabschnitt

Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden

§ 11. (1) Der rechtsgeschäftliche Erwerb von Rechten an Baugrundstücken in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden (§ 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009) oder in Zweitwohnung-Beschränkungsgebieten (§ 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009) unterliegt den Bestimmungen dieses Abschnittes.

(2) Ziel der Bestimmungen dieses Abschnittes ist die Sicherstellung eines geordneten, der Raumordnung hinsichtlich der Nutzung von Grund und Boden entsprechenden rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Baugrundstücken, insbesondere die Eindämmung von Zweitwohnnutzungen im Interesse der dauerhaft ansässigen Bevölkerung und einer leistungsfähigen Wirtschaft. Dabei ist auf die Sicherung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden besonderer Wert zu legen. In diesem Sinn kommt beim Verkehr mit Baugrundstücken der Begründung von Hauptwohnsitzen und der Deckung des Bedarfes für im öffentlichen Interesse gelegene Ziele der Vorrang vor anderen Nutzungen, insbesondere vor einer Nutzung als Zweitwohnung oder als bloße Kapitalanlage, zu. Das Grundeigentum soll möglichst breit und der Größe des Landes entsprechend gestreut sein.

(3) Die Vollziehung der Bestimmungen dieses Abschnittes obliegt der/dem Grundverkehrsbeauftragten (§ 45), soweit in den einzelnen Bestimmungen dieses Abschnittes nicht besondere Zuständigkeiten begründet werden.

[LGBI 2022/95]

⁹ EBRV 479 BlgLT 17. GP 59.

Übersicht

I.	Überblick	1
II.	Der Anwendungsbereich (Abs 1).....	2, 3
	A. Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden.....	4, 5
	B. Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete.....	6–8
	C. Vorgehensweise außerhalb des Anwendungsbereichs	9
III.	Zielsetzung (Abs 2)	10–13
IV.	Zuständigkeiten (Abs 3)	14–18

I. Überblick

§ 11 legt als erster Paragraph des Abschnittes über den Grauen Grundverkehr einige **1** grundlegende Dinge fest: **Abs 1** normiert den **Anwendungsbereich** der Bestimmungen dieses Abschnittes. **Abs 2** gibt die **Ziele** vor, die mit den Regelungen zu erreichen versucht werden. **Abs 3** erlegt die **Vollziehung** der Normen über den Grauen Grundverkehr grundsätzlich dem Grundverkehrsbeauftragten auf.

II. Der Anwendungsbereich (Abs 1)

§ 11 Abs 1 bestimmt den **Anwendungsbereich** der Regelungen über den grauen **2** Grundverkehr. Bei der Prüfung eines Falles ist daher diese Bestimmung als erster Schritt zu betrachten. Erfasst sind nur **rechtsgeschäftliche Erwerbe** (zu anderen Erwerbsformen, siehe die Bestimmungen des zweiten Hauptstückes).¹ Eine weitere Prüfung ist ferner nur dann erforderlich, wenn es sich bei dem vertragsgegenständlichen Objekt um ein **Baugrundstück iSd § 12 Abs 1** handelt (siehe Näheres bei der Kommentierung zu § 12), das in einer **Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde iSd § 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009** oder in einem **Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet iSd § 31 Abs 1 Z 2 ROG 2009** liegt. Andernfalls unterliegt das Rechtsgeschäft nicht den Bestimmungen des zweiten Abschnittes und eine weitere Prüfung kann unterbleiben.² Zu beachten ist aber eine ggf erforderliche Bescheinigung gem § 12 Abs 2 bzw eine Selbsterklärung gem § 14 Abs 4 Z 1.

Die Einführung der Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden und der Zweitwohnung-Beschränkungsgebiete im Jahr 2017 sollte eine **regionale Differenzierung** **3** schaffen, da nicht in allen Gebieten dieselben Problemlagen bestehen und beschränkende Regelungen daher nicht landesweit im gleichen Maß erforderlich sind. Beschränkungen sollen dort nicht greifen, wo kein raumordnungsfachliches Missverhältnis zwischen Hauptwohnsitzen und in sonstiger Weise genutzten Wohnungen besteht oder wo solche Beschränkungen aus örtlicher Sicht zur Wohnungsversorgung oder im Lichte der Siedlungs-, Sozial- und Wirtschaftsstrukturen nicht notwendig erscheinen.³ Das grundsätzlich geltende **Verbot der**

¹ ErläutRV 26 BlgLT 16. GP 91.

² Vgl ErläutRV 26 BlgLT 16. GP 91; Eisenberger/Holzmann, Praxishandbuch Zweitwohnsitz² 68 f.

³ ErläutRV 307 BlgLT 15. GP 64.

3. Abschnitt

Beschränkungen des rechtsgeschäftlichen Verkehrs für Ausländer
(„Ausländergrundverkehr“)

1. Unterabschnitt

Anwendungsbereich, Zielsetzung, Behörden

§ 20. (1) Der rechtsgeschäftliche Erwerb von Rechten an Grundstücken durch Ausländer unterliegt den Bestimmungen dieses Abschnitts.

(2) Ziel der Bestimmungen dieses Abschnitts ist die Beschränkung des Rechtserwerbs an Grund und Boden durch Ausländer aus staatspolitischen, volks- oder regionalwirtschaftlichen, sozialpolitischen und kulturellen Interessen.

(3) Die Vollziehung der Bestimmungen dieses Abschnitts obliegt, soweit darin nicht besondere Zuständigkeiten begründet werden,

- 1. der Grundverkehrskommission (§ 46) im Fall eines gemäß § 7 Abs 1 zustimmungsbedürftigen Erwerbs von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch einen nicht-gleichgestellten Ausländer oder durch einen für diesen Erwerb auf Grund begünstigender staatsvertraglicher Verpflichtungen gemäß § 22 Abs 2 gleichgestellten Ausländer;
- 2. der/dem Grundverkehrsbeauftragten (§ 45) in allen anderen Fällen eines Rechtserwerbs durch einen nicht-gleichgestellten Ausländer oder durch einen für diesen Erwerb auf Grund begünstigender staatsvertraglicher Verpflichtungen gemäß § 22 Abs 2 gleichgestellten Ausländer.

[idF LGBI 2025/75]

Übersicht

I. Überblick	1, 2
II. Anwendungsbereich (Abs 1)	3
III. Zielsetzung (Abs 2)	4–8
IV. Behördenzuständigkeit (Abs 3)	9–11

I. Überblick

- 1 Im ersten Paragraf des Abschnittes über den Ausländergrundverkehr wird in **Abs 1** der **Anwendungsbereich** der Bestimmungen dieses Abschnittes normiert, **Abs 2** gibt die **Ziele** vor, die mit den Regelungen zu erreichen versucht werden, und **Abs 3** erlegt die **Vollziehung** der Normen über den Ausländergrundverkehr der Grundverkehrskommission (§ 46) im Fall eines gem § 7 Abs 1 zustimmungsbedürftigen Erwerbes von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und dem Grundverkehrsbeauftragten (§ 45) in allen anderen Fällen des Rechtserwerbes auf.

Regelungen über Maßnahmen zur Sicherstellung der Erreichung der hier fest- 2
gelegten Ziele finden sich im 3. Unterabschnitt in den §§ 24 bis 26.

II. Anwendungsbereich (Abs 1)

§ 20 Abs 1 bestimmt den **Anwendungsbereich** der Regelungen über den Auslän- 3
dergrundverkehr. Erfasst sind **nur rechtsgeschäftliche Erwerbe** (zu den Erwerben
von Todes wegen, siehe §§ 38 ff)¹ **durch Ausländer**. Wer im Sinne des Gesetzes als
Ausländer gilt, wird in § 21 **legaldefiniert**.

III. Zielsetzung (Abs 2)

§ 20 Abs 2 legt die Ziele fest, denen die Bestimmungen über den Ausländergrund- 4
verkehr dienen sollen, und führt dazu „*die Beschränkung des Rechtserwerbes an
Grund und Boden durch Ausländer aus staatspolitischen, volks- oder regionalwirt-
schaftlichen, sozialpolitischen und kulturellen Interessen*“ an.

Abs 2 entspricht damit nicht nur § 8 GVG 2001, er geht auch wortgleich und seither 5
unverändert auf die Grundverkehrsgesetz-Novelle 1972² und § 3 des Salzburger
Ausländergrunderwerbsgesetzes³ zurück.⁴

Hinsichtlich der Interpretation des Abs 2 (aber auch der §§ 25 Z 3 und 26 Z 4) wird in 6
den Gesetzesmaterialien auf eben diese unveränderte Fortschreibung verwiesen.⁵

Der Verweis in den Erläuterungen zu § 3 des Salzburger Ausländergrunderwerbs- 7
gesetzes, dass die Hintanhaltung einer „*Überfremdung des heimischen Grundbesitzes*“
im öffentlichen Interesse gelegen ist, wurde normativ durch Art II der Grundver-
kehrsgesetz-Novelle 1972 bekräftigt. Mit diesem hat der Salzburger Landes-
gesetzgeber die im § 13 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1970⁶ enthaltenen
Begriffe der „kulturellen, volkswirtschaftlichen, sozialpolitischen oder sonstigen
öffentlichen Interessen“ in der Form authentisch interpretiert, das darunter jeden-
falls zu verstehen ist:⁷

- 1) ein erhebliches Missverhältnis zwischen der Gegenleistung und dem wahren 8
Wert des Gegenstandes des Rechtsgeschäftes;⁸
- 2) die drohende Gefahr einer Überfremdung;⁹
- 3) ein Widerspruch zur Struktur oder den Entwicklungszielen der Gemeinde.¹⁰

1 ErläutRV 26 BlgLT 16. GP 112.

2 LGBl 1972/56.

3 LGBl 1963/29.

4 ErläutRV 26 BlgLT 16. GP 113.

5 ErläutRV 26 BlgLT 16. GP 113.

6 LGBl 1970/24.

7 ErläutRV 26 BlgLT 16. GP 113.

8 § 13 Abs 1 lit a Salzburger Grundverkehrsgesetz (1970) in der Fassung der Grundverkehrsgesetz-
Novelle 1972.

9 § 13 Abs 1 lit b und c Salzburger Grundverkehrsgesetz (1970) in der Fassung der Grundverkehrsgesetz-
Novelle 1972.

10 § 13 Abs 1 lit d Salzburger Grundverkehrsgesetz (1970) in der Fassung der Grundverkehrsgesetz-
Novelle 1972.

Übersicht

I. Überblick	1
II. Gesonderte Verfahrensführung (Abs 1 erster Satz)	2
III. Allgemeiner Versagungsstatbestand (Abs 1 Z 1 und Z 2).....	3–8
IV. Verhältnis zu anderen Landesgesetzen (Abs 2)	9

I. Überblick

- 1 § 29 regelt in seinem **Abs 1** das **Verhältnis der Regelungen des grünen, des grauen sowie des Ausländergrundverkehrs** zueinander. **Der erste Satz** regelt dabei den Grundsatz der **gesonderten Verfahrensführung** während **der zweite Satz inkl Z 1 und 2** einen **allgemeinen Versagungsstatbestand** schafft. **Abs 2** regelt das **Verhältnis des S.GVG zu Genehmigungserfordernissen nach anderen Landesgesetzen**. Die Bestimmungen wurden weitestgehend den §§ 5 Abs 1 Z 5, 12 Abs 1 und 15 Abs 1 GVG 2001 entnommen, die wiederum teilweise ihren Ursprung im GVG 1993 haben und an das nunmehrige Regime in einer zentralen Bestimmung angepasst wurden.¹ Durch die Grundverkehrsgesetz-Novelle 2025 erfuhr § 29 wesentliche Modifikationen, um die Anwenderfreundlichkeit zu erhöhen, ohne dass damit aber eine inhaltliche Änderung verbunden sei.²

II. Gesonderte Verfahrensführung (Abs 1 erster Satz)

- 2 Mit der Formulierung, dass die Bestimmungen der Abschnitte 1, 2 und/oder 3 **neben-einander anzuwenden** sind, drückt der Gesetzgeber den **Grundsatz der gesonderten Verfahrensführung** aus. Das bedeutet, dass bei gegebenem Anwendungsbereich die Bestimmungen des jeweiligen Abschnittes anzuwenden sind und die erforderlichen behördlichen Bestätigungen, Bescheinigungen oder Erklärungen grundsätzlich unabhängig davon einzuholen sind, ob ein weiterer Abschnitt ebenso anwendbar ist. Anders war dies etwa unter dem Regime des GVG 1993 idF der Grundverkehrsgesetz-novelle 1996,³ wo bei Anwendbarkeit des Grauen und des Ausländergrundverkehrs lediglich die strengeren Bestimmungen des Ausländergrundverkehrs zur Anwendung gelangten. Davon wurde in weiterer Folge wieder abgegangen.⁴

III. Allgemeiner Versagungsstatbestand (Abs 1 Z 1 und Z 2)

- 3 § 29 Abs 1 knüpft an § 15 Abs 1 zweiter Satz GVG 2001 an, welcher wiederum § 20 Abs 1 GVG 1993 rezipierte, und baut diesen unter Übernahme der Inhalte der §§ 5 Abs 1 Z 5 und 12 Abs 1 GVG 2001 zu einem **zentralen allgemeinen Versagungsstatbestand** aus.⁵

1 Vgl ErläutRV 26 BlgLT 16. GP 123 f.

2 ErläutRV 479 BlgLT 17. GP 65.

3 LGBl 1996/71.

4 ErläutRV 26 BlgLT 16. GP 123.

5 ErläutRV 26 BlgLT 16. GP 123 f.