

**Gesetz vom 1. Feber 2007 über die Regelung des Grundverkehrs
im Burgenland (Burgenländisches Grundverkehrsgesetz 2007 –
Bgl. GVG 2007)**

1. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

Ziel und Geltungsbereich

§ 1. (1) Ziel dieses Gesetzes ist es,

1. dem öffentlichen Interesse zur Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken unter Berücksichtigung kleinbäuerlicher Strukturen, ökologischer Verträglichkeit Rechnung zu tragen, um einen lebensfähigen Bauernstand zu erhalten, zu stärken oder zu schaffen, sowie den Grundstückserwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken zu unterbinden,
2. im Interesse des Bedarfs an Baugrundstücken für Wohn- und Betriebszwecke bei anderen Nutzungen, insbesondere Nutzungen zu Freizeit- zwecken, Beschränkungen vorzusehen und
3. den Grunderwerb durch ausländische Staatsangehörige, die nicht durch das Recht der Europäischen Gemeinschaft oder aufgrund staatsrechtlicher Verpflichtungen inländischen Staatsangehörigen gleichgestellt sind, einzuschränken.

(2) Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegt der Verkehr mit

1. land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken;
2. Baugrundstücken;
3. Grundstücken, wenn ausländische Staatsangehörige Rechte erwerben.

(3) Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegen nicht Grundstücke, die

1. in das Eisenbahnbuch eingetragen sind oder
2. nach raumplanungsrechtlichen Vorschriften weder land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gemäß § 2 Abs. 1 noch Baugrundstücke gemäß § 2 Abs. 2 sind.

[LGBI 2007/25 idF LGBI 2020/83]

EB Juli 2007

Insbesondere hinsichtlich der aktuellen Rechtsprechung betreffend den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke wird die diesbezügliche Zielsetzung des Gesetzes zur Sicherung des Nutzungszwecks land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke unter verstärkter Berücksichtigung von ökologischer Verträglichkeit und Multifunktionalität festgelegt.

Weiters ist dazu festzuhalten, dass die derzeitige Entwicklung im Bereich der Nutzung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke einerseits von Erfolgen im Produktivitätsbereich geprägt

ist, denen andererseits jedoch – zunehmend – vor allem ökologische Probleme und zahlreiche Betriebsaufgaben gegenüberstehen (Rückgang der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im Burgenland von 38.306 auf 11.753 und bei Haufterwerbsbetrieben von 13.619 auf rund 3.100 seit 1970). Das gegenwärtige System ist für die soziale Lage vieler land- oder forstwirtschaftlicher Familien, für die Volkswirtschaft und für die ökologische Situation von Boden-, Gewässer- und Tierschutz mit hohen Belastungen verbunden – welche Fehlentwicklungen auch das derzeitige System von Ausgleichszahlungen bislang nicht verhindert konnte.

Auch im Lichte zahlreicher Tierseuchen und -skandale (BSE-Rinder, Dioxin-Eier, Hormon-Kälber, salmonellenvergiftetes Fleisch, Antibiotika-Schweine, Maul- und Klauenseuchenskanal, Vogelgrippe, Gammel-Fleisch etc.) – gewiss keine Einzelphänomene, sondern ebenso teilweiser Ausdruck der Strukturprobleme in der Landwirtschaft – liegt die Fortschreibung eines noch weiteren Auseinanderdriftens ökonomischer und ökologischer Erfordernisse nicht nahe.

Vor dem Hintergrund des parallel dazu verlaufenden Prozesses eines stetigen Rücklaufs intakter, klein- und mittelbetrieblicher bei einem gleichzeitig damit einhergehenden Wachstum großbetrieblicher, industrialisierter Agrarstrukturen auch im Burgenland sind daher für eine nachhaltig positive Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft die Zielsetzungen schwerpunktmäßig in Richtung Gewährleistung des öffentlichen Interesses zur nachhaltigen Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen von bester Qualität und einer ökologisch intakten Natur auszuweiten. Insbesondere ist der Gleichklang mit den raumplanungsrechtlichen Grundsätzen und Zielen herzustellen bzw. diesbezügliche Aushöhlungstendenzen weitestgehend hintanzuhalten – § 1 Abs. 2 Z. 8 Bgld. Raumplanungsgesetz, LGBL. Nr. 18/1969, zuletzt geändert mit LGBL. Nr. 7/2005, sieht vor: „Die Erhaltung einer lebensfähigen Land- und Forstwirtschaft ist sicherzustellen. Hierbei ist diese so zu entwickeln, dass sie in der Lage ist, die nachhaltige Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen von bester Qualität zu gewährleisten und eine ökologisch intakte Natur zu erhalten. Dafür sind ausreichende bewirtschaftbare Flächen für eine dauerhafte land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu sichern und die Verbesserung der Agrarstruktur unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte anzustreben.“

In diesem Sinne sind daher im Grundverkehrsgesetz adäquate sowie geeignete Regelungen bzw. eine dementsprechende Zielsetzung vorzusehen, die einerseits ausreichende, bewirtschaftbare Flächen für eine dauerhafte land- und forstwirtschaftliche Nutzung und andererseits die Einbeziehung ökologischer gleichwie zukunftsorientiert multifunktionaler Gesichtspunkte zur Verbesserung und nachhaltig sinnvollen Weiterentwicklung der Agrarstrukturen im Burgenland sichern.

Übersicht

I.	Zu § 1 Abs 1 (Ziel).....	1
	A. Grundverkehr mit Baugrundstücken.....	2–14
	B. Ausländergrundverkehr.....	15
	C. Multifunktionalität	16
	D. Kapitalverkehr.....	17–20
II.	Zu § 1 Abs 2 und 3 (Geltungsbereich).....	21–27

I. Zu § 1 Abs 1 (Ziel)

- 1 Wesentliches Ziel des Grundverkehrsrechts ist es, die **land- und forstwirtschaftliche Nutzung** zu stärken und beizubehalten sowie den Bauernstand zu schützen.

Insbesondere auch kleine oder mittlere **land- und forstwirtschaftliche Betriebe sollen dabei gefördert** werden. In den zuvor zitierten erläuternden Bemerkungen zum Bgld GVG werden die Problemstellungen der Landwirtschaft und deren Herausforderungen auch sehr gut dargestellt. Die Erhaltung des Bauernstandes und der Landwirtschaft sind daher die wesentlichen Ziele des Gesetzes.

A. Grundverkehr mit Baugrundstücken

In Bezug auf **Baugrundstücke** wird darauf abgezielt, primär den dauernden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken und im Zuge dessen die unverhältnismäßige Nutzung für Freizeit Zwecke entsprechend zu vermeiden. Die Durchsetzung lässt sich unter anderem an der Möglichkeit zur Bestimmung von Vorbehaltsgemeinden erkennen. Die Thematik der Freizeitwohnsitze spielt nicht so eine große Rolle wie in westlichen Bundesländern. Dazu ist aber auszuführen, dass dies auch abhängig von der jeweiligen Region ist. So spielt das Thema Freizeitnutzung im Raum des Neusiedler Sees sicher eine wesentlichere Rolle als in anderen Teilen des Bundeslandes Burgenland.

Exkurs: „Baulandmobilisierungsabgabe“

Zudem soll das Bauen auf Bauland gefördert werden, um große leerstehende Flächen zu vermeiden. Dieses Ziel wird auch durch das **Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019** unterstützt, auf das auch im Rahmen der Definitionen in § 2 Abs 3 Bgld GVG explizit verwiesen wird. Dieses sieht, abgesehen von einigen Ausnahmen, seit 2019 eine **Abgabepflicht für unbebautes Bauland für dessen Eigentümer** vor („Baulandmobilisierungsabgabe“). Hintergrund ist, dass leerstehendes Bauland zur Preissteigerung von Bauland führt und zudem keine neuen Baugrundstücke gewidmet werden können, weil diesbezüglich kein Bedarf besteht.¹

Die Baulandmobilisierungsabgabe ist in § 24a Bgld RPG geregelt und beträgt zwischen 0,5 % und 2,5 % des Grundstückwertes, wobei sich der jeweilige Prozentsatz nach der Fläche des Grundstücks und der Monatsanzahl ohne Bebauung bemisst.

Flächenausmaß	Prozentsatz zur Berechnung der Abgabenhöhe
bis 800 m ²	0,5 %
801 m ² bis 1.000 m ²	1 %
1.001 m ² bis 1.200 m ²	1,5 %
1.201 m ² bis 1.400 m ²	1,8 %
1.401 m ² bis 1.600 m ²	2 %
ab 1.601 m ²	2,5 %

¹ § 24a Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019; www.burgenland.at/baulandmobilisierung (Stand 15.7.2025).

- 5 Als Bemessungsgrundlage wird weiters auch ein Grundstückswert festgelegt, der pro Gemeinde variiert.
- 6 Die Quadratmeterpreise werden durch Verordnung der Landesregierung festgelegt. Hierbei war von einem durchschnittlichen Kaufpreis für Grünflächen auszugehen, die aus raumplanungsfachlicher Sicht Umwidmungspotential aufweisen. Zum ermittelten Kaufpreis ist ein Aufschlag für durchschnittliche Aufschließungskosten zu berücksichtigen.

Beispiel²

Bei einem 1000 m² großen Grundstück und einem Quadratmeterpreis von 50 € ist ein Prozentsatz von 1 % zur Berechnung der Abgabenhöhe heranzuziehen. Die jährliche Abgabe würde daher 500 € betragen (1000 m² × 50 € × 0,01 = 500 €).

- 7 Sollte der Durchschnittswert der Statistik Austria für die von der betreffenden Gemeinde veröffentlichten Preise für Baulandgrundstücke der letzten fünf Jahre unter dem in einer Verordnung geregelten Preis liegen, so ist der Preis der Statistik Austria zur Berechnung heranzuziehen.³
- 8 Die jeweiligen Prozentsätze und Ausnahmen können auch mittels Verordnung geändert werden (§ 24 Abs 7 Bgld RPG).
- 9 Unter unbebautem Bauland versteht man solches, das nicht widmungskonform genutzt bzw bebaut wird. Für die Bebauung braucht es allerdings kein vollendetes Bauwerk, sondern der Baubeginn ist ausreichend.
- 10 Die Abgabe trifft grundsätzlich den Grundeigentümer bzw im Falle von Miteigentum die Grundeigentümer anteilmäßig. Besteht ein Baurecht, so ist der Baurechtsberechtigte als Abgabenschuldner anzusehen.
- 11 Für die Baulandmobilisierung enthält § 24a Abs 2 Bgld RPG einen Katalog von Ausnahmen, wobei diese in verschiedene Kategorien unterteilt werden können:

Personenbezogene Ausnahmen:

- Personen vor Vollendung des 45. Lebensjahres
- Baulandgrundstücke für eigene Kinder oder Enkelkinder, die das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet haben
- Personen, die eine nachträgliche Vereinbarung zur Baulandmobilisierung mit der Gemeinde abschließen

Zeitbezogene Ausnahmen:

- bei Befristung der Baulandwidmung bis zum Fristablauf
- innerhalb der ersten drei Jahre ab Erlangung des Eigentums
- innerhalb der ersten fünf Jahre nach Neuwidmung als Bauland

2 www.burgenland.at/baulandmobilisierung (Stand 15.7.2025).

3 www.burgenland.at/baulandmobilisierung (Stand 15.7.2025).

Grundstücksbezogene Ausnahmen:

- während einer Bausperre
- während einer Kennzeichnung des Baulandgrundstücks als Aufschließungsgebiet
- während einer Vereinbarung gemäß § 24 Abs 4 Bgld RPG
- bei Ansuchen auf Umwidmung in eine geeignete Grünfläche
- bei Beginn der Bebauung und diesbezüglicher Anzeige bei der Baubehörde

Institutionelle Ausnahmen:

- für Grundstücke der Gemeinde im eigenen Gebiet
- für das Land
- für den Bund
- für Körperschaften öffentlichen Rechts bzw Unternehmen mit einer (in)direkten Beteiligung von Land, Bund oder mit Mehrheitsbeteiligung von Gemeinden

Das Vorliegen einer **Ausnahme** ist bis auf die Fälle der § 24a Abs 2 Z 1 bis 3 Bgld RPG nicht von Amts wegen wahrzunehmen. Vielmehr hat der Antragsteller die Abgabenbehörde, daher das Amt der Landesregierung, über die Ausnahme zu informieren und das Vorliegen einer Ausnahme zu belegen. Als Beleg kommt etwa eine Geburtsurkunde (bei personenbezogenen Ausnahmen) oder ein Kaufvertrag für die Neuerlangung des Eigentums in Frage. **12**

Die Erträge der **Baulandmobilisierungsabgabe** werden zu gleichen Teilen zwischen dem Land und der jeweiligen Gemeinde aufgeteilt. **13**

Neben der Baulandmobilisierungsabgabe zählen ua auch die Befristung der Widmung oder privatwirtschaftliche Maßnahmen zu den Mobilisierungsmaßnahmen. Bei der Befristung beispielsweise besteht die Widmung nur für fünf bis zehn Jahre und ist sodann zu löschen, wenn keine widmungskonforme Bebauung erfolgt ist. Derartige Maßnahmen müssen gemäß § 24 Abs 2 Bgld RPG getroffen werden, bevor es zur Neuwidmung von Bauland kommt. Das bereits gewidmete Bauland soll zuerst bebaut werden. **14**

B. Ausländergrundverkehr

Überdies soll durch das Bgld GVG auch der **Grunderwerb durch ausländische Staatsangehörige** eingeschränkt werden. Der Hintergrund dafür ist, dass der Grundverkehr vorrangig von inländischen Staatsangehörigen betrieben werden soll und der Wohn- bzw Nutzungsraum für sie vorbehalten wird. **15**

C. Multifunktionalität

Das ursprünglich ausdrücklich genannte Ziel der Multifunktionalität wurde nach einem Erkenntnis des VfGH⁴ gemeinsam mit den korrespondierenden Bestim- **16**

4 VfGH 17.6.2008, G 187/07-20.

mungen aufgehoben. Die Ausführungen in den erläuternden Bemerkungen dazu sind daher nicht zu beachten. Auch hier ist aus der Praxis zu erwähnen, dass durch die Ausnahmen der Genehmigungen für Unionsbürger der praktische Anwendungsbereich des Gesetzes abgenommen hat. Dennoch kommt es auch zu Anwendungen dieser Bestimmungen und diese Regelungen sind bei Bedarf auch in der Vertragsgestaltung zu beachten.

D. Kapitalverkehr

- 17 Die Neuerungen des Bgld GVG 2007 im Vergleich zu seiner Vorgängerversion verfolgen vor allem das Ziel der Anpassung an Rechtsprechung des VfGH sowie des EuGH, insbesondere in Bezug auf die **Kapitalverkehrsfreiheit**. Demnach sei ein Genehmigungsvorbehalt für den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke durch ausländische Staatsangehörige mit der Kapitalverkehrsfreiheit vereinbar.
- 18 Anderes gilt für den Verkehr mit Baugrundstücken. Begründet wird diese Unterscheidung damit, dass bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ein besonderes Interesse daran besteht, dass der dortige Betrieb und die Bewirtschaftung nicht eingestellt werden.
- 19 Nicht vereinbar mit der Kapitalverkehrsfreiheit ist allerdings die Ablehnung einer Genehmigung, vorausgesetzt, der Rechtserwerber bewohnt und bewirtschaftet denselben Betrieb nicht selbst land- und forstwirtschaftlich.
- 20 Die Gesetzgebungs- und Vollziehungskompetenz der Länder ergibt sich aus Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG.

II. Zu § 1 Abs 2 und 3 (Geltungsbereich)

- 21 Das Bgld GVG ist anwendbar auf den Grundverkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken („**grüner Grundverkehr**“), Baugrundstücken („**grauer Grundverkehr**“) sowie den Rechtserwerb von **ausländischen Staatsangehörigen** im Burgenland.
- 22 Der Gesetzgeber zielt mit dem Grundverkehrsrecht auf eine Nutzungsfestlegung der jeweiligen Grundstücke ab. In Bezug auf den grünen Grundverkehr soll daher die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und beim grauen Grundverkehr die Bebauung sichergestellt werden. Damit wird verhindert, dass Interessen der Landwirtschaft beeinträchtigt werden oder Bauland erworben wird, ohne dass eine Bauabsicht vorliegt.⁵
- 23 Der Ausländergrundverkehr hingegen fokussiert sich auf die Einschränkung des Rechtserwerbs durch ausländische Staatsangehörige. Historischer Hintergrund

5 *Lienbacher*, Grundverkehr und Raumplanung – Zusammenhänge und Wechselwirkungen, ZfV 1996, 331.

ist die primäre Widmung von Grundstücken für österreichische Staatsangehörige sowie der Schutz vor „Überfremdung“. Dass dieses Ziel nach wie vor Gedanke des Gesetzgebers war, zeigt sich auch daran, dass der Geltungsbereich für den Rechtserwerb durch ausländische Staatsangehörige nicht auf land- und forstwirtschaftliche sowie Baugrundstücke beschränkt ist, sondern sich auf jegliche Grundstücke erstreckt.

Explizit ausgenommen vom Bgld GVG ist der Grundverkehr mit Grundstücken, die im Eisenbahnbuch eingetragen sind oder weder land- und forstwirtschaftliche noch Baugrundstücke sind, wobei erneut auf die Raumplanungsordnung verwiesen wird. 24

Der Geltungsbereich beschränkt sich weiters auf den Rechtserwerb unter Lebenden (vgl § 4 Bgld GVG). Ein Rechtserwerb durch eine Rechtsnachfolge von Todes wegen bedarf daher keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Zu beachten ist, dass eine Schenkung auf den Todesfall (§ 956 ABGB) unter den Geltungsbereich fällt, da es sich hierbei um ein Rechtsgeschäft unter Lebenden handelt, das lediglich aufschiebend befristet ist.⁶ 25

Anders als in anderen Bundesländern fallen **Share Deals**, also der indirekte Erwerb an Immobilien durch den Kauf von Gesellschaftsanteilen, nicht unter den Anwendungsbereich des Bgld GVG.⁷ 26

Zu den Begriffsbestimmungen siehe die Kommentierung zu § 2. 27

Begriffsbestimmungen

§ 2. (1) Land- und forstwirtschaftliche Nutzung besteht in der Hervorbringung und Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse mit Hilfe der Naturkräfte oder im Halten von Nutztieren zur Zucht, Mästung oder Gewinnung tierischer Erzeugnisse.

(2) Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die ganz oder teilweise im Rahmen eines landes- und forstwirtschaftlichen Betriebs für land- und forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Als land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gelten weiters Grundstücke, die zwar nicht im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs, aber doch in einer für die Land- und Forstwirtschaft typischen Weise genutzt werden. Die Aussetzung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung eines Grundstücks, ohne dass es einer anderen Benutzung zugeführt wird, beendet die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Grundstück nicht. Keine land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind Baugrundstücke.

(3) Ökologisch verträgliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung stellt auf die Herstellung von Nahrungsmitteln und anderen land- und forstwirtschaft-

⁶ *Eccher/Umlauf, Erbrecht*⁷ (2020) 50.

⁷ *Pfeiffer, Grundverkehrsrecht*, in *Albl/Frech/Kerbl* (Hrsg), Praxishandbuch WEG (2023) 195.

lichen Erzeugnissen auf Grundlage möglichst naturnaher Produktionsmethoden und unter Einbeziehung der Erkenntnisse der Ökologie ab (möglichste Vermeidung des Einsatzes von Pestiziden, chemische Wachstumsförderer, chemisch-synthetische Düngemittel, Gentechnik etc.)

(4) (Anm: verfassungswidrig aufgehoben mit LGBl. Nr. 69/2008)

(5) Als Baugrundstücke im Sinne dieses Gesetzes gelten

1. Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Bauland im Sinne des § 14 Burgenländisches Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 18/1969, in der jeweils geltenden Fassung, gewidmet sind sowie
2. alle tatsächlich mit Gebäuden, die für Wohnzwecke geeignet sind, bebaute Grundstücke außerhalb des Baulands, soweit es sich nicht um land- und forstwirtschaftliche Grundstücke handelt.

(6) Freizeitwohnsitz ist ein Wohnsitz, der ausschließlich oder überwiegend dem vorübergehenden Wohnbedarf für Zwecke der Erholung oder Freizeitgestaltung dient. Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen, Kur- und Erholungsheime, die von öffentlichen Einrichtungen, Betrieben oder Einrichtungen der Jugendwohlfahrt erhalten werden, sowie Wohnräume, die im Rahmen der Privatzimmervermietung vermietet werden, gelten nicht als Freizeitwohnsitz.

(7) Als ausländische Staatsangehörige im Sinne dieses Gesetzes gelten

1. natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen;
2. juristische Personen, Personengesellschaften des Handelsrechts und eingetragene Erwerbsgesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben;
3. juristische Personen, Personengesellschaften des Handelsrechts und eingetragene Erwerbsgesellschaften mit dem Sitz im Inland, an denen mindestens zur Hälfte ausländische Staatsangehörige gemäß Z 1 oder 2 beteiligt sind oder deren geschäftsführenden Organen mindestens zur Hälfte ausländische Staatsangehörige angehören;
4. Stiftungen, Privatstiftungen und Fonds, die ihren Sitz im Inland haben und deren Vermögen oder Erträge nach dem Stiftungs- oder Fondszweck mindestens zur Hälfte ausländischen Staatsangehörigen gemäß Z 1 bis 3 zukommen oder deren Verwaltung ausschließlich oder überwiegend ausländischen Staatsangehörigen obliegt.

(8) Ein land- und forstwirtschaftlicher Großbetrieb liegt vor, wenn dessen Einheitswert zum 1. Jänner eines Jahres 150 000 Euro überstiegen hat.

(9) Lebensgefährten sind Personen, die durch mindestens 3 Jahre hindurch in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe oder eingetragenen Partnerschaften eingerichteten Hausgemeinschaft leben.

[LGBl 2007/25 idF LGBl 2020/83]