

Agrarbehörde - Merkblatt Grundkauf und Grundtausch

(für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke)

Die Abteilung Ländliche Neuordnung des Amtes der Oö. Landesregierung unterstützt als Agrarbehörde den Tausch und Kauf land- oder forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke durch Eigentümer land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, wenn dadurch die Agrarstruktur verbessert wird. Eine Agrarstrukturverbesserung ist gegeben, wenn z.B. folgende Mängel beseitigt oder gemildert werden:

- ungünstige Ausformung der Grundstücke
- zersplitterter Grundbesitz
- ungünstige Erschließung
- beengte Hoflage

Dient der Grunderwerb lediglich der Vergrößerung des Eigenbesitzes ohne die Bewirtschaftung der Flächen zu verbessern, stellt dies keine Flurbereinigung dar. In diesem Fall kann ein Bescheid nach dem Oö. landwirtschaftlichen Siedlungsgesetz ausgestellt werden (siehe dazu unten).

Vertragserstellung:

Bei Tausch land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke kann die Behörde das Übereinkommen zwischen den Tauschparteien beurkunden, den Tausch mit Bescheid als Flurbereinigung feststellen und die Eintragung im Grundbuch veranlassen. Es steht den Vertragsparteien frei, in diesen Fällen auch einen Vertrag (z.B. durch Notar oder Rechtsanwalt) beizubringen.

Bei Kauf land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke muss ein Vertrag (z.B. durch Notar oder Rechtsanwalt) beigebracht werden.

Vermessung:

Wird nur ein Teil eines Katastergrundstückes erworben oder getauscht, ist ein Vermessungsplan erforderlich. Dieser Plan muss von einem Zivilingenieur erstellt werden. Bei Flächen von geringem Wert und öffentlichen Flächen (§§ 13 und 15 Liegenschaftsteilungsgesetz) soll der Grundtausch über die Vermessungsbehörde abgewickelt werden, in diesen Fällen erstellt die Behörde keine Urkunde über den Tausch.

Grundverkehrskommission:

Wenn das erworbene land- oder forstwirtschaftliche Grundstück selbst bewirtschaftet wird, bestätigt die Agrarbehörde, dass der Grundverkehr den Zielen des Grundverkehrsgesetzes nicht widerspricht. Wird die Liegenschaft nicht selbst bewirtschaftet (sondern verpachtet), müssen die Parteien die Bewilligung der Grundverkehrsbehörde einholen, wenn das erworbene Grundstück größer als 5000 m² ist.

Grundbuch:

Bei Tauschverträgen, die von der Agrarbehörde beurkundet werden, veranlasst die Agrarbehörde beim Bezirksgericht auch die Eintragung im Grundbuch.

Kosten:

Die Erstellung des Übereinkommens durch die Agrarbehörde (nur für Tauschverträge!) ist kostenfrei. Neben allfälligen Kosten für Rechtsanwalt, Notar oder Zivilingenieur sind Gebühren zu berücksichtigen für:

- Eintragung im Grundbuch;
- Gebühr für die Zuschreibung des Grundstücks zu einer Liegenschaft, auf der ein grundbücherliches Pfandrecht eingetragen ist;
- Immobilienertragsteuer bei Kaufverträgen;

Durch den Flurbereinigungsbescheid besteht im Regelfall Befreiung von der Grunderwerbsteuer.

Antragstellung:

Folgende Unterlagen sind vorzulegen:

- vollständig ausgefülltes und unterfertigtes Antragsformular:
Formular LWLD-LNO/E-3 (für Tauschverträge, die von der Agrarbehörde beurkundet werden),
Formular LWLD-LNO/E-2 (bei Vorlage eines Vertrags durch Rechtsanwalt oder Notar), jeweils
abrufbar auf der Homepage des Landes Oberösterreich oder direkt bei der Abteilung Ländliche
Neuordnung;
- Grundbuchsauszüge für die von Tausch oder Kauf betroffenen Grundstücke (nicht älter als 1
Monat);
- Lageplan (Kopie der Katastermappe – auch bei Gemeinden erhältlich) mit Darstellung der
betreffenden Grundstücke;
- Einheitswertbescheid (Kopie) der Käuferin/des Käufers bzw. aller Tauschpartner;
- Erforderlichenfalls Vermessungsurkunde des Zivilingenieurs einschließlich der Bescheinigung
der Vermessungsurkunde durch das Vermessungsamt;
- Bei Teilung eines Waldgrundstücks: Bescheid der Bezirkshauptmannschaft (Waldteilungs-
bewilligung oder Nichtwaldfeststellung);

Landwirtschaftliches Siedlungsverfahren:

Wird ein Grundstück im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft erworben, so kann dieses Kaufgeschäft unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Selbstbewirtschaftung) mit einem Bescheid nach dem Oö. landwirtschaftlichen Siedlungsgesetz durch die Agrarbehörde genehmigt werden, wenn der Erwerb der Sicherung des angemessenen Lebensunterhalts einer bäuerlichen Familie dient. Im Gegensatz zum Flurbereinigungsverfahren ist jedoch zusätzlich zu den bei Flurbereinigungen anfallenden Kosten auch Grunderwerbsteuer zu entrichten. Es ist ein Kaufvertrag durch einen Notar oder Rechtsanwalt zu erstellen und sodann ein Siedlungsbescheid zu beantragen (Formular LWLD-LNO/E-4 auf der Homepage des Landes Oberösterreich).

Weitere Auskünfte erhalten Sie über:

- LNO.post@ooe.gv.at
- Abteilung Ländliche Neuordnung, Dienststelle Linz: 0732/7720-15801
- Abteilung Ländliche Neuordnung, Dienststelle Gmunden: 07612/66331-75310
- Homepage: www.land-oberoesterreich.gv.at