

I. Abschnitt¹⁾

Beschränkungen für die Änderung von Grundstücken

Bewilligungsbedürftige und unzulässige Änderungen²⁾

§ 1. (1) [aufgehoben durch LGBL 152/1993]

(2) [aufgehoben durch LGBL 152/1993]

(3) Zum Zweck der Errichtung von Austraghäusern³⁾ oder Bauten für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 2 Abs. 4 der Gewerbeordnung 1994⁴⁾ (§ 48 Abs. 2 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009) oder nach Errichtung derselben dürfen Grundstücke weder geteilt oder vereinigt noch vom Gutsbestand einer Grundbuchseinlage ab- und dem Gutsbestand einer anderen Grundbuchseinlage zugeschrieben werden.⁵⁾⁶⁾

LGBL 99/1992 idF 152/1993, 13/1995, 8/2001 und 31/2009

- 1 „[Das ROG 1959, LGBL 110] regelt die als Voraussetzung für jede geordnete Bautätigkeit erscheinende Flächenwidmungsplanung. Auf diese Regelung aufbauend soll nunmehr als nächster Schritt zu einer Neuregelung des Salzburger Baurechtes nach dem vorliegenden Gesetzesentwurf die Aufstellung der Bebauungspläne, die Schaffung von Bauplätzen sowie die Lage der Bauten im Bauplatz, also die weiteren maßgeblichen Planungsgrundlagen, geregelt werden. Als dritter Komplex sollen in einem später vorzulegenden Gesetz die technischen Belange sowie das Bewilligungsverfahren für die einzelnen Bauten einschließlich der baupolizeilichen Belange der Regelung zugeführt werden. Da sich diese Gesetzgebungsabschnitte systematisch gut aneinanderfügen, wird es seinerzeit keine besonderen Schwierigkeiten begegnen, sie letztlich zu einem einheitlichen Gesetzeswerk, nämlich der neuen Salzburger Bauordnung, zusammenzufassen.“ (RV 1968)

Das einst (und jüngst in der RV 995 Blg LT 15. GP, 3. Sess zum BauTG 2015 wieder) in Aussicht gestellte Vorhaben einer **Kodifikation** der baurechtlichen Landesgesetze zur „**Salzburger Bauordnung**“ konnte bis heute nicht verwirklicht werden. Es sind bislang nur – nach dem Vorbild anderer Bundesländer – die seinerzeitigen **Bestimmungen des BGG über die Bebauungsplanung** (§§ 1 ff BGG) in die raumordnungsrechtlichen Vorschriften übergeführt worden (§§ 27 ff ROG 1992 [WV 1998; jetzt: §§ 50 ff ROG 2009]). Im Zuge dieser Verschiebung sollten im **I. Abschnitt des BGG** neue Bestimmungen über die *Baulandumlegung* und *Grenzänderung* getroffen werden, um eine planmäßige Verbauung auch von den

Eigentums- und Grundstücksstrukturen her zu ermöglichen (RV 1992). Von letzteren Absichten wurde aber schlussendlich – mit Ausnahme der Beschränkungen für die Änderungen von Grundstücken (§§ 1 bis 3 BGG; vgl Rz 2) – wieder Abstand genommen (AB 1992).

Nach Aufhebung der Bestimmungen über „*bewilligungsbedürftige Änderungen*“ von Grundstücken (§ 1 Abs 1 und 2, § 2 und § 3 Abs 2 BGG) durch LGBl 152/1993 (§ 44 Abs 2 GVG 1993) sind im Folgenden nur noch die „**unzulässigen Änderungen**“ von Grundstücken gesetzlich geregelt (Rz 3 ff).

§ 1 Abs 3 BGG stellt ausschließlich auf die „**Errichtung**“ von (Neu-) Bauten ab. Dazu zählen auch **errichtungsgleiche Umbauten** (vgl dazu Erl zu § 2 Abs 1 Z 1 BauPolG [Rz 11]), nicht aber auch *bloße Änderungen des Verwendungszweckes* von Bestandsbauten (vgl dazu Erl zu § 2 Abs 1 Z 5 BauPolG [Rz 20]).

Ein **Austraghaus** ist ein (im Hofverband situierter) Bau, der dem „*Auszügler*“ (= Übergeber eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes) *und seiner Familie* als **Wohnung** (§ 48 Abs 2 Z 2 ROG 2009) oder – innerhalb enger gesetzlicher Grenzen – zu **sonstigen betrieblichen Nutzungen** dient (§ 48 Abs 2 Z 3 ROG 2009).

„Das Verbot bestimmter grundbücherlicher Maßnahmen gemäß § 1 Abs 3 BGG bleibt [*trotz nunmehriger Zulässigkeit betrieblicher Nutzungen von Auszugshäusern gem § 48 Abs 2 Z 3 ROG 2009*] ebenfalls unberührt.“ (Blg LT 12. GP, 6. Sess: RV 377, AB 421 zu § 24 Abs 2a ROG 1998 idF LGBl 13/2004).

„Die Errichtung von Bauten im Grünland auf Grund des § 24 Abs 2 [ROG 1992 – jetzt: § 36 Abs 3 und § 48 ROG 2009], also ohne Durchführung eines Einzelbewilligungsverfahrens, ist durch das ROG 1992 wesentlich erweitert worden. Da es sich um Bauten für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft im Sinne der Gewerbeordnung 1994 handelt, soll auch die Abtrennung der betreffenden Liegenschaftsteile von der Liegenschaft des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ausgeschlossen sein.“ (RV 1994)

§ 2 Abs 4 Z 1 bis 10 GewO 1994 enthält eine **taxative Aufzählung typisierter Tätigkeiten der Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft** (vgl dazu *Grabler/Stolzlechner/Wendl*, GewO-Kommentar³ [2011] § 2, Rz 123 ff):

„1. die Verarbeitung und Bearbeitung überwiegend des eigenen Naturproduktes unter der Voraussetzung, daß der Charakter des jeweiligen

Betriebes als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb gewahrt bleibt; die Be- und Verarbeitung kann auch durch einen befugten Gewerbetreibenden im Lohnverfahren erfolgen; der Wert der allenfalls mitverarbeiteten Erzeugnisse muß gegenüber dem Wert des bearbeiteten oder verarbeiteten Naturproduktes untergeordnet sein;

2. das Verarbeiten von Wein zu Sekt (Obstschaumwein), wenn dies durch einen gewerblich befugten Schaumweinerzeuger im Lohnverfahren erfolgt;
3. der Abbau der eigenen Bodensubstanz;
4. Dienstleistungen, ausgenommen Fuhrwerksdienste (Z 5 und 6), mit land- und forstwirtschaftlichen Betriebsmitteln, die im eigenen Betrieb verwendet werden, für andere land- und forstwirtschaftliche Betriebe in demselben oder einem angrenzenden Verwaltungsbezirk; mit Mähdreschern vorgenommene Dienstleistungen nur für landwirtschaftliche Betriebe in demselben Verwaltungsbezirk oder in einer an diesen Verwaltungsbezirk angrenzenden Ortsgemeinde; Dienstleistungen
 - a) zur Kulturpflege im ländlichen Raum (Mähen von Straßenrändern und -böschungen sowie von öffentlichen Grünflächen, Pflege von Biotopen, Kulturpflege der Rasenflächen von Sportanlagen, Stutzen von Hecken im Zusammenhang mit den vorstehend angeführten Tätigkeiten, Abtransport des bei diesen Tätigkeiten anfallenden Mähgutes usw.),
 - b) zur Verwertung von organischen Abfällen (Sammeln und Kompostieren von fremden, kompostierbaren Abfällen mit den in der Land- und Forstwirtschaft üblichen Methoden),
 - c) für den Winterdienst (Schneeräumung, einschließlich Schneetransport und Streuen von Verkehrsflächen, die hauptsächlich der Erschließung land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundflächen dienen);
5. Fuhrwerksdienste mit hauptsächlich im eigenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb verwendeten selbstfahrenden Arbeitsmaschinen, Zugmaschinen, Motorkarren und Transportkarren, die ihrer Leistungsfähigkeit nach den Bedürfnissen des eigenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes entsprechen, für andere land- und forstwirtschaftliche Betriebe in demselben Verwaltungsbezirk oder in einer an diesen Verwaltungsbezirk angrenzenden Ortsgemeinde zur Beförderung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen, von Gütern zur Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke oder von Gütern, die der Tierhaltung dienen, zwischen Wirtschaftshöfen

- und Betriebsgrundstücken oder zwischen diesen und der nächstgelegenen Abgabe-, Übernahme-, Verarbeitungs- oder Verladestelle;
6. Fuhrwerksdienste mit anderen als Kraftfahrzeugen sowie das Vermieten und Einstellen von Reittieren;
 7. das Vermieten von land- und forstwirtschaftlichen Betriebsmitteln, die im eigenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb verwendet werden, an andere land- und forstwirtschaftliche Betriebe in demselben oder in einem angrenzenden Verwaltungsbezirk für andere als Beförderungszwecke;
 8. das Vermieten von land- und forstwirtschaftlichen Betriebsmitteln, die im eigenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb verwendet werden, an andere land- und forstwirtschaftliche Betriebe in demselben Verwaltungsbezirk oder in einer an diesen Verwaltungsbezirk angrenzenden Ortsgemeinde für Beförderungszwecke im Umfang der Z 5;
 9. der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung und Lieferung von Wärme aus Biomasse mit einer Brennstoffwärmeleistung bis einschließlich vier MW durch natürliche Personen, Gesellschaften bürgerlichen Rechts oder land- und forstwirtschaftlichen Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, wenn in dem betreffenden Gebiet im Zeitpunkt des Einlangens des Ansuchens gemäß § 353 bei der Behörde keine leitungsgebundenen Energieträger, ausgenommen elektrische Energie, vorhanden sind. Der Landeshauptmann kann für bestimmte örtlich begrenzte Gebiete, in denen leitungsgebundene Energieträger vorhanden sind, durch Verordnung festlegen, dass solche Anlagen diesem Bundesgesetz nicht unterliegen, wenn dies im Interesse einer ökologisch sinnvollen Nutzung von Energie und im Interesse der Verbesserung der Energieversorgung der in dem betreffenden Gebiet ansässigen Bevölkerung liegt;
 10. die Verabreichung und das Ausschicken selbsterzeugter Produkte sowie von ortsüblichen, in Flaschen abgefüllten Getränken im Rahmen der Almbewirtschaftung.“

Diese Qualifikation als **Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft** setzt das *Bestehen eines land- und forstwirtschaftlichen Hauptbetriebes* voraus (VwGH 15. 11. 1993, 92/10/0432), mit dem das Nebengewerbe **organisatorisch eng verbunden** und dem Umfang nach **untergeordnet** ist.

Abs 3 unterbindet Grundstücksveränderungen für Flächen, auf denen Austraghäuser errichtet werden sollen oder sich befinden.“ (RV 1992 [hier: zu § 11a Abs 3]) 5

Bei der Beschränkung des Abs 3 handelt es sich um ein **absolutes Teilungs- und Abschreibungsverbot von Grundstücksteilen**. Dadurch soll ausgeschlossen werden, dass Austraghäuser sowie Bauten für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft, die wie die nutzungsnotwendigen Bauten für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (vgl § 48 Abs 1 ROG 2009) im Grünland errichtet werden dürfen, ihrer Bestimmung **als Teil des bäuerlichen Betriebes** entzogen oder einer gänzlich anderen Nutzung zugeführt werden.

- 6 Die Vollziehung des Teilungs- und Abschreibungsverbots gem § 1 Abs 3 BGG obliegt unmittelbar den für Grundstücksteilungen und Abschreibungen von Bestandteilen eines Grundbuchskörpers nach dem LiegenschaftsteilungsG, BGBl 1930/3 idgF zuständigen **Grundbuchgerichten** (vgl Erl zu § 3 Abs 1 BGG [Rz 3]).

Bewilligungsverfahren¹⁾

§ 2. [aufgehoben durch LGBL 152/1993]

- 1 Wegen der Aufhebung der Bestimmungen über die „**bewilligungsbedürftigen Änderungen**“ von Grundstücken (§ 1 Abs 1 und 2, § 3 Abs 2; vgl Erl zu § 1 BGG [Rz 2]) war auch die Regelung eines Bewilligungsverfahrens hinfällig geworden (vgl dazu § 44 Abs 2 GVG 1993 idF LGBL 152/1993).

Grundbücherliche Eintragungen¹⁾

§ 3. (1) Die Erteilung von Bauplatzerklärungen für Austraghäuser oder für Bauten für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft²⁾ (§ 1 Abs. 3) ist dem Grundbuchgericht³⁾ und dem Vermessungsamt⁴⁾ unter Anschluß der Planunterlagen unverzüglich bekanntzugeben⁵⁾. Das Grundbuchgericht hat das Verbot nach § 1 Abs. 3 in der Grundbucheinlage von Amts wegen anzumerken.^{6)–8)}

(2) [aufgehoben durch LGBL 152/1993]

(3) [aufgehoben durch LGBL 152/1993]

(4) [aufgehoben durch LGBL 152/1993]

LGBL 99/1992 idF 152/1993 und 13/1995

- 1 § 3 BGG enthält besondere grundbuchsbezogene **Mitteilungs- und Anmerkungspflichten der Baubehörde bzw des Grundbuchgerichtes** im

Anschluss an die Erteilung von Bauplatzerklärungen (vgl Erl zu §§ 12 ff BGG) für Austraghäuser und Bauten für Nebengewerbe der land- und Forstwirtschaft (vgl Erl zu § 1 Abs 3 BGG).

„Die hier getroffenen Grundbuchsvorschriften sind erforderlich, um [...] das Verbot des [§ 1 Abs 3] auch tatsächlich durchsetzbar zu machen.“ (RV 1992)

Bei den grundbücherlichen Eintragungen gem § 3 BGG handelt es sich *kompetenzrechtlich* um **zivilrechtliche Bestimmungen** (iSd Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG), zu deren Regelung der Landesgesetzgeber ermächtigt ist, wenn diese für die landesgesetzliche Hauptregelung unerlässlich sind (Art 15 Abs 9 B-VG).

Ob im Einzelfall eine „**Bauplatzerklärung für ein Austraghaus**“ oder eine „**Bauplatzerklärung für einen Bau für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft**“ vorliegt, kann mangels expliziter Festlegung eines Verwendungszweckes in der Bauplatzerklärung idR nur aus den einer Bauplatzerklärung zugrundeliegenden **Verhandlungsschriften** (vgl dazu zB OGH 28.2.1995, 5 Ob 44/94 = NZ 1996/355) oder beizubringenden **Nachweisen** (§ 45 Abs 2 ROG 2009) erschlossen werden. 2

Bei der Bauplatzerklärung handelt es sich – im Unterschied zur Baubewilligung (vgl Erl zu § 9 Abs 4 BauPolG [Rz 75]) – um keine Projektgenehmigung. Grds muss weder im *Ansuchen* der konkrete Zweck der geplanten Bauführung angegeben werden (vgl Erl zu § 13 BGG) noch ist die Baubehörde zu einer (einschränkenden) *Festlegung einer bestimmten Bauführung* ermächtigt (vgl Erl zu § 14 Abs 2 und 3 BGG). Allerdings ist die Baubehörde gem § 14 Abs 1 lit a BGG und § 45 Abs 1 ROG 2009 im Bauplatzerklärungsverfahren verpflichtet, die Zulässigkeit der „**Bebauung der Grundfläche**“ nach dem Flächenwidmungsplan zu prüfen. Eine solche kann vor allem bei **Bauführungen im Grünland** fraglich sein (vgl Erl zu § 14 Abs 1 lit a BGG [Rz 6]). § 45 Abs 2 ROG 2009, der den Bewilligungswerber bereits im Bauplatzerklärungsverfahren zum „**Nachweis, dass das Vorhaben der festgelegten Widmung entspricht**“ verpflichtet, verlangt daher – über § 13 BGG hinausgehende – Nachweise zur Zulässigkeit der beabsichtigten Bauführung. Neben dem Nachweis eines (bestehenden oder neu gegründeten) landwirtschaftlichen Betriebes (vgl VwGH 22.2.2012, 2011/06/0187 – hier: Bauplatzerklärung für die Errichtung eines Wohn- und Betriebsgebäudes für einen neu zu gründenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieb) werden die raumordnungsrechtlich eng beschränkten Bauführungen für die Land- und Forstwirtschaft

auch eine **ausdrückliche Erklärung zum geplanten Zweck der Bauführung** erforderlich machen.

- 3 Sachlich und örtlich zuständig zur Führung der Grundbücher ist das **Bezirksgericht**, in dessen Sprengel das Grundstück liegt (§ 118 JN).
- 4 Das **zuständige Vermessungsamt** ergibt sich aus § 1 VermA-Spr-V 2015, BGBl I 203/2015). Derzeit bestehen drei Vermessungsämter mit folgenden gemeindegebietsbezogenen Sprengeln:
 - **Salzburg** (Abtenau, Adnet, Anif, Annaberg-Lungötz, Anthering, Bad Vigaun, Bergheim, Berndorf bei Salzburg, Bürmoos, Dorfbeuern, Ebenau, Elixhausen, Elsbethen, Eugendorf, Faistenau, Fuschl am See, Golling an der Salzach, Göming, Grödig, Großgmain, Hallein, Hallwang, Henndorf am Wallersee, Hintersee, Hof bei Salzburg, Koppl, Köstendorf, Krispl, Kuchl, Lamprechtshausen, Mattsee, Neumarkt am Wallersee, Nußdorf am Haunsberg, Oberalm, Oberndorf bei Salzburg, Obertrum am See, Plainfeld, Puch bei Hallein, Rußbach am Paß Gschütt, Salzburg, Sankt Georgen bei Salzburg, Sankt Gilgen, Sankt Koloman, Scheffau am Tennengebirge, Schleedorf, Seeham, Seekirchen am Wallersee, Straßwalchen, Strobl, Thalgau, Wals-Siezenheim);
 - **Sankt Johann im Pongau** (Altenmarkt im Pongau, Bad Gastein, Bad Hofgastein, Bischofshofen, Dorfgastein, Eben im Pongau, Filzmoos, Flachau, Forstau, Goldegg, Göriach, Großarl, Hüttau, Hüttschlag, Kleinarl, Lessach, Mariapfarr, Mauterndorf, Mühlbach am Hochkönig, Muhr, Pfarrwerfen, Radstadt, Ramingstein, Sankt Andrä im Lungau, Sankt Johann im Pongau, Sankt Margarethen im Lungau, Sankt Martin am Tennengebirge, Sankt Michael im Lungau, Sankt Veit im Pongau, Schwarzach im Pongau, Tamsweg, Thomatal, Tweng, Unternberg, Untertauern, Wagrain, Weißpriach, Werfen, Werfenweng, Zederhaus);
 - **Zell am See** (Bramberg am Wildkogel, Bruck an der Großglocknerstraße, Dienten am Hochkönig, Fusch an der Großglocknerstraße, Hollersbach im Pinzgau, Kaprun, Krimml, Lend, Leogang, Lofer, Maishofen, Maria Alm am Steinernen Meer, Mittersill, Neukirchen am Großvenediger, Niedernsill, Piesendorf, Rauris, Saalbach-Hinterglemm, Saalfelden am Steinernen Meer, Sankt Martin bei Lofer, Stuhlfelden, Taxenbach, Unken, Uttendorf, Viehhofen, Wald im Pinzgau, Weißbach bei Lofer, Zell am See).
- 5 Es handelt sich um eine **Übermittlungspflicht der Baubehörde**, die die einschlägige Bauplatzerklärung (bzw Baubewilligung – vgl § 12 a Abs 1

lit b) unter Anschluss der Planunterlagen erteilt hat (vgl Erl zu § 26 BGG, § 22 BauPolG).

Der Begriff der beizuschließenden „**Planunterlagen**“ ist weit zu verstehen und muss jedenfalls jene Unterlagen mitumfassen, aus den sich zweifelsfrei der geplante Verwendungszweck ergibt.

Die Übermittlung erfordert kein Ersuchen und hat **ohne unnötigen Aufschub** („*unverzüglich*“) zu erfolgen. Eine verspätete oder unterlassene Übermittlung stellt einen Verstoß gegen gesetzliche Amtshilfepflichten (iSd Art 22 B-VG) dar.

Bei der Anmerkung des Teilungs- und Abschreibungsverbotes (vgl Erl zu § 1 Abs 3 BGG [Rz 5]) handelt es sich um eine **öffentlich-rechtliche Anmerkung**. Sie ist *von Amts wegen* vorzunehmen (§ 3 Abs 1 BGG iVm § 76 GBG), ein Antragsrecht der Baubehörde besteht nicht. Das Grundbuchgericht hat anhand der Bauplatzerklärung und Planungsunterlagen (Rz 5) selbständig zu prüfen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Eintragung einer Anmerkung vorliegen. 6

Da Voraussetzung für die grundbücherliche (Verbots-) Anmerkung eine „**Bauplatzerklärung für ein Austraghaus**“ ist, kommt eine solche Anmerkung bei einer „**Bauplatzerklärung „für ein landwirtschaftliches Wohn- und Stallgebäude**“ nicht in Betracht. Sie ist *unzulässig* (OGH 28.2.1995, 5 Ob 44/94 = NZ 1996/355).

„Die Anmerkung gemäß Abs 1 zweiter Satz [...] schließ[t] einen guten Glauben eines Rechtserwerbs [...] aus.“ (RV 1992 [hier: zu § 11c]) 7

Wird zu einem späteren Zeitpunkt die land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit eingestellt und für die vom Teilungs- und Abschreibungsverbotes betroffenen Bauplätze ein **neuer nicht land- und forstwirtschaftlicher Verwendungszweck** raumordnungs- und baurechtlich bewilligt (vgl dazu § 46 ROG, § 2 Abs 1 Abs 5 BauPolG), gibt das Grundbuch die wirkliche Rechtslage nicht mehr richtig wieder. In diesem Fall kann zur Berichtigung des Grundbuches die **Streichung des Teilungs- und Abschreibungsverbotes** auf Ansuchen des Eigentümers veranlasst werden (§ 136 GBG). 8

§§ 4 bis 11.¹⁾ [*aufgehoben durch LGBl 99/1992*]

Die **Bestimmungen über die Bebauungsplanung** (§§ 4 bis 11 BGG) wurden nach dem Vorbild anderer Bundesländer in das **ROG 1992, LGBl 98/1992** integriert und aktuell in den §§ 50 ff ROG 2009 fortgeführt. 1