ANLAGE E)

Zusammenfassendes Schema

VERKAUF	TAUSCH	KAUF
Vorzubereitende Maßnahmen:		
eventuell Teilungsplan (bei Teilung von Parzelle)	eventuell Teilungsplan (bei Teilung von Parzelle)	▪ eventuell Teilungsplan (bei Teilung von Parzelle)
▪ Beantragung des Gutachtens bzw. der Freischreibung des Landesrats für Landwirtschaft	▪ Beantragung des Gutachtens, bzw. der Freischreibung des Landesrats für Landwirtschaft	▪ Beantragung des Gutachtens und der Auferlegung der Bindung beim Landesrats für Landwirtschaft
▪ Kontrolle des Grundbuchauszuges	▪ Kontrolle des Grundbuchauszuges	▪ Kontrolle des Grundbuchauszuges
	Bei Belastungen (Hypotheken, Bindungen, Fruchtgenuss…) Einleitung der lastenfreien Abschreibung beim Grundbuch, notariell beglaubigte Verzichtserklärung oder Todesbescheinigung des Berechtigten bei Fruchtgenuss, bei Bindungen und Unteilbarkeiten die entsprechende Unbedenklichkeitserklärung (Bürgermeister, Abteilungsdirektor Wohnbau, …)	
Ist die Vertragspartei Eigentümer eines geschlossenen Hofes bedarf es einer Bewilligung der örtlichen Höfekommission zur Abänderung des Hofbestandes.		
Urbanistische Zweckbestimmung		
Wohnbauzone Die Verwaltung B.N.G. kann Flächen, welche dem Wohnbau gewidmet sind verkaufen, jedoch muss unterschieden werden: - Bei kleinen Flächen (bis 200m²), welche sich nicht zur eigenständigen Bebauung eignen, sondern als Zubehör gewertet werden können, ist ein freihändiger Verkauf unter bestimmten Voraussetzungen möglich (siehe unten bei: landwirtschaftl. und forstwirtschaftl. Fächen). - Bei größeren Flächen, welche sich zur selbständigen Bebauung eignen, muss der Verkauf mittels einer Versteigerung gemacht werden.	**Wohnbauzone** Die Verwaltung B.N.G. darf aufgrund ihrer institutionellen Aufgaben auch im Tauschwege keine Wohnbauzone erwerben.	**Wohnbauzone**: Die Verwaltung B.N.G. darf aufgrund ihrer institutionellen Aufgaben keine Wohnbauzone erwerben.
landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen Bei Grundverkäufen laut oben zitierten Artikel, Buchstabe a) wird nun schon seit geraumer Zeit der Einhaltung der Transparenzbestimmungen des Landesgesetzes Nr. 17/1993 **und** der Veröffentlichung der Verkaufsabsicht vor Beschlussfassung an der Amtstafel für 10 Tage für einen freihändige Vergabe entscheidende Bedeutung beigemessen. Im Sinne des Artikels 14 der zitierten Landesbestimmung muss die Eigenverwaltung die Verkaufsabsicht allen leicht bestimmbaren Personen mitteilen, welchen aus der abschließenden Maßnahme ein Nachteil erwachsen kann oder die ein Interesse haben können. Die erfolgte Benachrichtigung der angrenzenden Eigentümer muss auch im Beschluss festgehalten werden. Weiters müssen natürlich etwaige landwirtschaftliche Vorkaufsrechte der Anrainer und Pächter und die diesbezüglichen Formvorschriften der Mitteilung an die Vorkaufsberechtigten berücksichtigt werden. Sollten zwei oder mehrere Interessenten für den Ankauf eines Grundstückes vorhanden sein, kann die Verwaltung das Grundstück nicht mehr mittels freihändiger Vergabe veräußern, sondern muss die betroffene Immobilie versteigern. (Die verschiedenen Formen der Versteigerung und deren diesbezüglichen Verfahren sind im R.D. 23 Mai 1924, Nr. 827 im Artikel 63 ff geregelt.) Bei den Gütern gemäß genannten Artikel 11, Buchstabe b) handelt es sich um Sonderfälle, deren Verkauf im Landesgesetz vom 24. Dezember 1970, Nr. 29 besonders geregelt wurde. Der Artikel 2, Absatz 1 des Landesgesetzes Nr. 29/1970 bestimmt, dass die Gemeinnutzungsgüter gemäß Artikel 11 Buchstabe b) des Gesetzes vom 16. Juni 1927, Nr. 1766 zum Zwecke der Bildung und Aufstockung bäuerlicher Betriebe an die gemeinnutzungsberechtigten, selbstarbeitenden Bauern der Fraktion oder Gemeinde veräußert werden können. Das Dekret des Landeshauptmannes vom 8. August 1988, Nr. 20 bestimmt im Artikel 2, dass der Mindestpreis für den Verkauf der Gemeinnutzungsgüter laut dem obgenannten Artikel 2 des Landesgesetzes Nr. 29/1970 vom Landesrat für Land- und Forstwirtschaft festgelegt wird. Diese Gründe müssen öffentlich versteigert werden.	**landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen** Da es sich bei einem Tauschgeschäft, um einen besonderen Vertragspartner (Eigentümer des tauschgegenständlichen Grundstückes) handelt, kann ein Tausch mit freihändiger Vergabe erfolgen. Folglich muss genanntes Tauschgeschäft zwar vorab an der Amtstafel veröffentlicht werden. Von dem Tauschgeschäft darf jedoch kein Dritter einen Nachteil erfahren. Dies gilt sowohl für Grundflächen der Wohnbauzonen (Achtung nur wenn die Verwaltung B.N.G. ihre Fläche in Wohnbauzone mit landwirtschaftlichen Flächen tauscht – die Verwaltung B.N.G. kann keine Wohnbauzone erwerben) als auch für land- und forstwirtschaftliche Flächen.	

VERKAUF	TAUSCH	KAUF
Gewerbegrund Die derzeitige Bestimmung im Landesraumordnungsgesetz besagt im Artikel 46, dass „über Liegenschaften, die als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, können die Eigentümer gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes, des Bauleitplans, des Durchführungsplans und der Bauordnung frei verfügen.“ Diese Bestimmung kann jedoch nicht für die Eigenverwaltung BNG als Eigentümer von Gewerbegebieten gelten, da sie Unterschied zum Privaten muss eine Eigenverwaltung BNG die öffentlichen Grundprinzipien der guten Führung und Unparteilichkeit einhalten. Daher gilt grundsätzlich, dem Verkauf von Immobilien, welche im Bauleitplan als Gewerbegebiete/ Gewerbeerweiterungszone ausgewiesen sind, dass diese versteigert werden müssen.	**Gewerbegrund** Die Verwaltung B.N.G. darf aufgrund ihrer institutionellen Aufgaben auch im Tauschwege keinen Gewerbegrund erwerben.	**Gewerbegrund** Der Ankauf von Gewerbegebiet und Straßen seitens der Eigenverwaltung widerspricht grundsätzlich ihrem institutionellen Zweck.

Beeidete Schätzung oder Erklärung über die Angemessenheit des Preises durch das Landesschätzamt

Für den Verkauf, Tausch oder Kauf von Grundflächen muss eine Schätzung des Preises dem Rechtsgeschäft zu Grunde liegen und dem Beschluss beigelegt werden. Diesbezüglich gibt es zwei Möglichkeiten:

Der Preis kann mittels einer vor dem Landes- oder Friedensgericht beeideten Schätzung eines Technikers oder mittels einer Angemessenheitserklärung des Landesschätzamtes festgelegt werden.

Es darf nicht unter dem geschätzten Preis verkauft werden	Die tauschgegenständlichen Grundflächen müssen gleichwertig geschätzt werden, oder es muss eine zusätzliche Ausgleichzahlung erfolgen.	Der geschätzte Preis stellt die Höchstgrenze für den Kaufpreis dar.

Beschlussfassung

- Die Anwesenheit, Befangenheit der einzelnen Komiteemitglieder, bzw. des Sekretärs müssen angegeben sein. Bei Befangenheit muss ausdrücklich erklärt werden, dass der Betroffene vor Behandlung des Tagesordnungspunktes den Sitzungssaal verlässt.
- Im Sinne des Artikel 1471 des ZGB dürfen Verwalter von öffentlichen Körperschaften weder direkt noch durch eine vorgeschobene Person Eigentum der öffentlichen Körperschaft, bei sonstiger Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes erwerben.
- Der Beschluss muss zweisprachig verfasst werden und in den ladinischen Gemeinden muss der Beschluss dreisprachig verfasst werden.
- Das Rechtsgeschäft muss in den Prämissen deutlich nachvollziehbar und mit Angabe aller notwendigen Informationen begründet werden.
- Der Gegenstand des Rechtsgeschäftes als auch die Vertragsparteien des Rechtsgeschäftes müssen im beschließenden Teil klar identifiziert sein: klare Angabe der m², der Grundparzellennummer, der Katastralgemeinde, des Teilungsplanes; Geburtsdatum, Steuernummer, Wohnadresse der Vertragspartei.Der Beschluss muss mit einer Rechtsmittelbelehrung gemäß LG Nr. 16/1980 versehen sein.
- Der eingesendete Beschluss muss digital unterzeichnet sein - entweder vom Sekretär und vom Präsidenten oder anstelle der Unterschrift des Präsidenten muss gezeichnet stehen (steht dafür, dass das Original unterzeichnet ist)!