

Dr. Andreas Brugger
Klubobmann-Stellvertreter

Telefon: +43 / (0)512 / 508 - 3112

Fax: +43 / (0)512 / 508 - 3115

Mail: fritz.landtagsklub@tirol.gv.at

Stellungnahme zur Regierungsvorlage Grundverkehrsgesetz vom 03.06.2009

Geschäftszahl, FK-090604/01
Innsbruck, 04.06.2009

Allgemeines:

Es gibt in Tirol zwei verschiedene Kategorien von Grund und Boden:

1. Die Sonderklasse (Freiland):

Dazu gehören rund 98,5 % der Landesfläche. Solche Grundstücke können im Prinzip nur von Personen gekauft werden, die schon Eigentümer landwirtschaftlicher Betriebe sind. Laut statistischem Handbuch 2006 gibt es in Tirol 16.892 landwirtschaftliche Betriebe, während 692.281 Personen in Tirol wohnen, davon 623.080 Österreicher. Personen, die noch nicht Landwirte waren, sondern diesen Beruf erst ergreifen wollten, konnten zwar theoretisch in der Vergangenheit auch schon kaufen, wurden aber praktisch nur in einer vernachlässigbar geringen Zahl von Fällen als Käufer zugelassen. Da der künftige „Möchtegernlandwirt“ nicht nur über die erforderliche Ausbildung verfügen, sondern auch ein Betriebskonzept vorlegen muss, das mit dem öffentlichen Interesse „*der Erhaltung und Stärkung eines lebensfähigen Bauernstandes, Schaffung, Erhaltung oder Stärkung leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, Aufrechterhaltung oder Herbeiführung einer nachhaltigen flächendeckenden Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen und einer nachhaltigen ordnungsgemäßen Bewirtschaftung*“ nicht widersprechen darf, ist zu vermuten, dass sich an dieser bisherigen Praxis auch in Zukunft nichts Wesentliches ändern wird, da bei Beurteilung der Frage, ob ein Betriebskonzept all diesen Anforderungen entspricht, ein derart großer Ermessensspielraum besteht, dass man immer einen Grund finden kann, einen unerwünschten Käufer abzulehnen.

Es lässt sich also zusammenfassen:

Das Freiland, zu dem rund 98,5 % der Landesfläche gehört, ist für einen Anteil von nur 2,4 % bis 2,7 % der Tiroler Bevölkerung reserviert.

2. Die allgemeine Klasse (Bauland):

Nur Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sind, können von jedem Tiroler und jeder Tirolerin erworben werden. Laut statistischem Handbuch 2006 ist ein Anteil von 0,3 % der Landesfläche Baufläche und ein Anteil von 1 % Gärten. Es ist also davon auszugehen, dass zu dieser allgemeinen Klasse von Grundstücken nur rund 1,3 % der Landesfläche gehören. Nachdem künftig auch solche Flächen gekauft werden können, die im Raumordnungskonzept als Bauerwartungsland gewidmet sind (was eigentlich bisher schon selbstverständlich sein hätte müssen und nicht als große Liberalisierung gefeiert werden kann), mag sich der vorangeführte Anteil jener Flächen, die von allen gekauft werden können, vielleicht noch um einige Zehntel Prozent erhöhen. Schätzungsweise **müssen sich also mehr als 97 % der Tiroler und Tirolerinnen mit einem Anteil von ca. 1,5 % der Landesfläche begnügen**. In dieser Bodenkategorie herrscht daher der Grundsatz „*das Boot ist voll*“ und klettern die Preise logischerweise in astronomische Höhen. Der Bevölkerung versucht man freilich weis zu machen, für diese Preisentwicklung seien „*Spekulanten*“ verantwortlich.

Unverständlich ist mir, wie eine Partei, die sich „*Volkspartei*“ nennt, dafür hergeben kann, ein Gesetz zu machen und seit Jahrzehnten aufrecht zu erhalten, das unsere Tiroler und Tirolerinnen im eigenen Land so behandelt, wie andernorts die Ausländer behandelt werden. Unverständlich ist mir weiters, wie eine sozialdemokratische Partei ein solches Gesetz unterstützen kann, obwohl es vermutlich 99,99 % der Wähler dieser Partei vom Erwerb von Grund und Boden ausschließt und ihnen (durch überhöhte Grundstückspreise) enormen Schaden zufügt.

Nun zu den einzelnen Regelungen:

Die Bagatellbestimmung:

Vor einigen Jahren hat man, nicht zuletzt auf Initiative des jetzigen Präsidenten des Gemeindeverbandes, Mag. Ernst Schöpf, in das Grundverkehrsgesetz eine Bestimmung aufgenommen, die zumindest Extremfälle des Vollzuges vermeiden sollte. Diese lautet: *„In folgenden Fällen bedarf es nicht der Genehmigung nach § 4: ... Beim Rechtserwerb an Grundstücken, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, ihrer Lage oder ihrer geringen Größe für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes wirtschaftlich nicht von Bedeutung sind, sofern die vorgesehene Verwendung nicht im Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung steht.“* Der jetzigen Regierung war aber auch diese Bestimmung noch zu liberal, weshalb sie jetzt in vielfacher Hinsicht verschärft wurde. Die betroffene Fläche darf 300 m² nicht überschreiten. Darüber hinaus müssen aber die Grundverkehrsbehörden noch in jedem Einzelfall prüfen, ob die erworbene Fläche für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung wirklich nicht von Bedeutung ist (als ob das bei einer Fläche von weniger als 300 m² nicht immer der Fall wäre – zum Vergleich: in Niederösterreich fällt ein Grunderwerb überhaupt nur dann unter die Genehmigungspflicht des Grundverkehrsgesetzes, wenn mehr als 3.000 m² erworben werden). Damit nicht genug, muss die erworbene Fläche auch noch unmittelbar an ein Grundstück des Erwerbers angrenzen oder zumindest in unmittelbarer Nähe zu diesem liegen und selbst wenn alle diese Voraussetzungen zutreffen, ist der Erwerb trotzdem zu verweigern, wenn der Erwerber

irgendwann in der Vergangenheit schon einen einzigen Quadratmeter nach derselben Bestimmung genehmigt erhalten hat. Da kann ich nur sagen, bravo ÖAAB und SPÖ, die Arbeiter und Angestellten wurden bei diesem Entwurf wieder super vertreten und bravo und auch bravo Volkspartei, 97,5 % der Mitglieder dieses Volkes müssen nach dem neuen Gesetz auf Knien betteln, damit sie vielleicht ein paar Quadratmeter Freiland dazuerwerben können.

Grunderwerb durch Gemeinde, Land oder Bund:

Dass die Gemeinden, das Land Tirol und der Bund bei der Grundverkehrskommission darum bitten müssen, auch einmal ein Freilandgrundstück erwerben zu dürfen, ist geradezu unerhört. Diese Bestimmung gehört zur Gänze ersatzlos abgeschafft. Die Werterhöhung zwischen Freiland und Bauland geht ja vor allem auf Investitionen der Gemeinde zurück (Erschließung mit Weg, Wasser und Kanal), aber auch auf solche, die nicht jedem bewusst sind (Erweiterung des Klärwerkes, der Schule, etc.). Trotzdem wird bisher 100 % des Widmungsgewinnes vom Grundeigentümer lukriert, der zu dieser Wertsteigerung meist nichts beigetragen hat. Es ist nicht einzusehen, dass man der Gemeinde die Möglichkeit verwehren soll, Freiland zu kaufen und einen allfälligen Umwidmungsgewinn, der ja ohnehin zum größten Teil durch Leistungen der Gemeinde verursacht wird, selbst zu lukrieren. Der nunmehrige Entwurf ermöglicht dies entgegen der Behauptungen jedoch nicht, da man den bisherigen Text des § 6 Abs. 8 nun unverändert in § 5 lit. f findet. **Inhaltlich hat sich also nichts geändert.** Eine Entscheidung, wie sie im Fall Schwaz getroffen wurde (wo der Gemeinde verwehrt wurde, Freiland zu erwerben, obwohl feststand, dass es dazu verwendet werden soll, um im Tauschwege Grundstücke des Gewerbegebietes erwerben zu können), könnte sich daher jederzeit wiederholen und wird sich vermutlich auch wiederholen.

Bei dieser Gelegenheit darf daran erinnert werden, dass die Freiheit des Liegenschaftserwerbes ja jedenfalls nur aus Gründen beschränkt werden darf, die im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen. Es ist nicht einzusehen, warum es im öffentlichen Interesse liegen sollte, Gemeinde, Land und Bund, die ja sozusagen immer im öffentlichen Interesse handeln, am Erwerb von Grundstücken zu hindern. Dem Einwand, es treffe in der Praxis nicht zu, dass Gemeinden, Land und Bund immer im öffentlichen Interesse handeln würden, ist entgegen zu halten, dass das selbe jedenfalls auch von den Grundverkehrsbehörden gesagt werden muss. Da man also im Einzelfall immer darüber streiten kann, was im öffentlichen Interesse liegt und was nicht, ist diese Entscheidung den dazu legitimierten Organen zu überlassen und das sind wenn es zum Beispiel um das öffentliche Interesse der Gemeinde geht, eben der Bürgermeister und der Gemeinderat, die im übrigen ja ohnehin der Aufsicht des Landes Tirol unterstehen.

Ausnahme zugunsten der Wirtschaft:

Man wird vermutlich argumentieren, das Grundverkehrsgesetz enthalte zugunsten der Wirtschaft eine Ausnahme, da § 6 Abs. 6 der Regierungsvorlage wie folgt lautet:

„Rechtserwerbe an Grundstücken oder Grundstücksteilen, die der Erweiterung einer gewerblichen oder industriellen Anlage oder einer Bergbauanlage dienen, sind zu genehmigen, wenn das Grundstück oder der Grundstücksteil an ein Grundstück im Eigentum des Erwerbers unmittelbar angrenzt oder zumindest in der unmittelbaren Nähe zu diesem liegt.“

Nach der bisherigen Genehmigungspraxis zum Grundverkehrsgesetz wurde verlangt, dass die Genehmigungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Genehmigung bereits verwirklicht sein müssen und dass es nicht genügt, wenn deren Verwirklichung erst einmal in unbestimmter Zukunft eintreten soll. Daraus folgt, dass die oben zitierte Ausnahme nur dann greifen würde, wenn auf dem Freilandgrundstück unmittelbar nach ihrem Erwerb eine gewerbliche oder industrielle Anlage errichtet werden könnte. Das wird aber in den seltensten Fällen möglich sein. Schließlich ist in den meisten Fällen für die Errichtung einer gewerblichen Betriebsanlage auch eine Baubewilligung erforderlich. Diese kann wiederum normalerweise nur erteilt werden, wenn die Fläche, auf der die Betriebsanlage errichtet werden soll, als Bauland gewidmet ist. Für Bauland ist jedoch die zitierte Ausnahme nicht erforderlich, weil dieses ohnehin auch von jedem Nichtlandwirt erworben werden kann. In Wirklichkeit wird es daher außer einigen Schottergruben (die seit der Novellierung des Mineralrohstoffgesetzes auch im Freiland errichtet werden können) sehr wenige Fälle geben, denen die neu eingeführte Bestimmung des § 6 Abs. 6 etwas nützen wird.

Zum Interessentenmodell:

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass diese Regelung in der geänderten Regierungsvorlage noch strenger ist als in der Vorläuferversion, weil sich nach der ersten Version bestehende Bauern nur dann als Interessent melden konnten, wenn sich deren Betriebsgebäude in einem Umkreis von 10 km vom Kaufgegenstand befand, während jetzt auch die einzuhaltende Entfernung so vage formuliert wurde, dass man nicht weiß, wer überhaupt als Interessent in Frage kommt und wer nicht (*„wenn ... die Entfernung zwischen dem Betrieb des Interessenten und dem Kaufgrundstück nicht größer ist als es im Hinblick auf die jeweilige Nutzungsart dieses Grundstückes betriebswirtschaftlich vertretbar ist“*).

Die Interessentenregelung ist **ausnahmslos abzulehnen**. Da der Verfassungsgerichtshof entschieden hat, dass die fehlende Selbstbewirtschaftung kein Grund sein darf, um einem Grunderwerb die grundverkehrsbehördliche Bewilligung zu versagen, darf sie auch kein Grund sein, um das Knock-Out-Instrument der Interessentenregelung in Gang zu setzen. Da die Regeln der Verfassung von der öffentlichen Hand auch im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung einzuhalten sind, dürfte der Landeskulturfonds gar nicht kaufen, um einen Kaufinteressenten, der nicht vor hat, das erworbene Grundstück selbst zu bewirtschaften, am Erwerb dieses Grundstückes zu hindern. Die Abgabe einer entsprechenden Interessentenerklärung durch den Landeskulturfonds könnte diesen daher **schadenersatzpflichtig** machen.

Die gesamte Interessentenregelung hat offensichtlich wiederum nur den Zweck, denjenigen der die erworbene Liegenschaft nicht selbst bewirtschaftet, am Verkauf dieser Liegenschaft zu hindern und ist daher ebenso verfassungswidrig wie die bisherige Regelung. Wenn daher

die Grünen und die Freiheitlichen Abgeordneten mitmachen (was aufgrund der Vorgespräche zu erwarten ist) und dieser Entwurf beschlossen werden sollte, werden wir gegen dieses Gesetz sofort **Verfassungsgerichtshofbeschwerde gemäß Art. 42 der Tiroler Landesordnung** einbringen, damit die Tiroler und Tirolerinnen nicht erst mühsam und auf ihre eigenen Kosten wieder den Weg zu den Höchstgerichten beschreiten müssen.

Freizeitwohnsitzregelung:

Demgegenüber wurden die Forderungen der Liste Fritz nach einer schärferen Begrenzung der Freizeitwohnsitze wiederum nicht erfüllt. Die Freizeitwohnsitzregelung wäre nur dann effizient, wenn ein Eigentümer, der mehrere Wohnsitze besitzt, der Behörde Auskunft darüber geben muss, wann er sich in einem erworbenen Gebäude aufhält und zu welchen Zwecken. Die derzeitige Regelung sieht so aus, dass die Nutzung eines Gebäude zu Freizeitwohnsitzzwecken zwar verboten ist, dass eine Gemeinde aber den Eigentümer eines solchen Hauses viele Monate lang rund um die Uhr von einem Privatdetektiv beobachten lassen müsste, um nachweisen zu können, dass das betreffende Gebäude wirklich nur als Freizeitwohnsitz genutzt wird. Die derzeitige Regelung ist daher in der Praxis kaum durchsetzbar und daher äußerst unbefriedigend.

Dr. Andreas Brugger