



Landesrat Mag. Johannes Tratter

Frau  
Abgeordnete  
Dr<sup>in</sup>. Andrea Haselwanter-Schneider  
über den Präsidenten des Tiroler Landtags  
DDr. Herwig van Staa  
im Hause

Telefon 0512/508-2042  
Fax 0512/508-2045  
johannes.tratter@tirol.gv.at

DVR:0059463  
UID: ATU36970505

**schriftliche Anfrage der Abg. KO Dr. Andrea Haselwanter-Schneider betr. "Wohnen günstiger machen: Bericht zur Lage des Grundverkehrs in Tirol 2013 - Wie wird re(a)giert?" (49/15);  
Beantwortung**

Geschäftszahl LRJT-LE-11/158-2015  
Innsbruck, 27.02.2015

Sehr geehrte Frau Abgeordnete!

Sie haben in der Landtagssitzung vom 04.02.2015 eine Anfrage betreffend **Wohnen günstiger machen: Bericht zur Lage des Grundverkehrs in Tirol 2013 - Wie wird re(a)giert?"**, Einlaufzahl 49/15, unter anderem an mich gerichtet und um Beantwortung nachfolgender Fragen ersucht. Mit derselben Fragestellung haben Sie sich auch an Herrn Landeshauptmann-Stellvertreter ÖR Josef Geisler gewandt.

1. *Wie viele offizielle Hauptwohnsitze gibt es pro Tiroler Bezirk? (Bitte um detaillierte Aufstellung mit Unterscheidung Inländer, EU-Bürger, Nicht-EU-Bürger)*
2. *Wie viele offizielle Freizeitwohnsitze gibt es pro Tiroler Bezirk? (Bitte um detaillierte Aufstellung mit Unterscheidung Inländer, EU-Bürger, Nicht-EU-Bürger)*
3. *Für wie viele illegale Freizeitwohnsitze pro Tiroler Bezirk sind derzeit Verfahren anhängig?*
4. *Wie viele Gemeinden Tirols überschreiten offiziell das Maximum von acht Prozent der als Freizeitwohnsitz gewidmeten Hauptwohnsitze?*
5. *Welche Gemeinden Tirols überschreiten offiziell das Maximum von acht Prozent der als Freizeitwohnsitz gewidmeten Hauptwohnsitze?*
6. *Welche Konsequenzen gibt es für diese Gemeinden?*
7. *Welche Konsequenzen gibt es für diese Freizeitwohnsitznutzer?*
8. *Ist die gesetzliche Lage punkto Freizeitwohnsitznutzung aus Ihrer Sicht ausreichend geregelt?*
  - a. *Wenn nein, welche Neuregelung schlagen sie vor?*
9. *In Vomp in Tirol wird ein „baugenehmigtes Projekt für die Errichtung von 28 Freizeitwohnsitzen“ angepriesen. Ist Ihnen dieses Projekt bekannt?*
10. *Liegen für dieses Projekt tatsächlich alle notwendigen Genehmigungen, insbesondere die Genehmigung Freizeitwohnsitze zu beziehen, vor?*

11. Warum liegen bis dato keine Lösungskonzepte für die Problematik der (illegalen) Freizeitwohnsitze vor, um auf diesem Wege die Immobilienpreise für die einheimische Bevölkerung wieder in leistbare Sphären zu bringen und die diesbezügliche Lage der betroffenen Gemeinden und Bezirke zu entspannen?

**Hiezu beehre ich mich folgendes mitzuteilen:**

Nach § 31 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Tiroler Landtages ist jeder Abgeordnete berechtigt, in den Angelegenheiten der Landesverwaltung an die Mitglieder der Landesregierung schriftliche Fragen über Angelegenheiten ihres Aufgabenbereiches zu richten.

Sofern obenstehende Fragen in meine Angelegenheiten gemäß Anlage der Verordnung der Landesregierung vom 30. März 1999 über die Geschäftsordnung der Tiroler Landesregierung, LGBl. Nr. 14/1999, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. Nr. 54/2013, fallen, kann dazu wie folgt Stellung genommen werden.

**zu Frage 1:**

<b>Bezirke</b>	<b>Hauptwohnsitze Österreicher</b>	<b>Hauptwohnsitze EU-Bürger</b>	<b>Hauptwohnsitze Nicht EU-Bürger</b>	<b>Hauptwohnsitze Gesamt</b>
<b>Innsbruck Stadt</b>	100.142	13.648	10.789	124.579
<b>Imst</b>	51.901	3.499	1.871	57.271
<b>Innsbruck-Land</b>	152.166	10.112	7.402	169.680
<b>Kitzbühel</b>	53.575	6.948	1.795	62.318
<b>Kufstein</b>	89.529	8.870	4.918	103.317
<b>Landeck</b>	40.161	1.906	1.839	43.906
<b>Lienz</b>	47.025	1.433	532	48.990
<b>Reutte</b>	26.499	3.484	1.698	31.672
<b>Schwaz</b>	71.182	5.862	3.261	80.305

Stand: 31.12.2013, Quelle: Landesstatik Tirol auf Basis des Bevölkerungsregisters der Statistik Austria, veröffentliche auf der Homepage des Landes:

<https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/wohnbevoelkerung/>

**zu Fragen 2, 4 und 5:**

Die Verwendung von personenbezogenen Daten von Eigentümern von Freizeitwohnsitzen oder sonst hierüber Verfügungsberechtigten ist zu Zwecken der Vollziehung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 und des Tiroler Aufenthaltsabgabengesetzes 2003 gemäß § 122 Abs. 4 TROG 2011 den Gemeinden vorbehalten. Die Gemeinden sind entsprechend § 122 Abs. 8 TROG 2011 nicht ermächtigt, diese personenbezogenen Daten der Landesregierung zur weiteren Verwendung zu übermitteln.

Aus diesem Grund ist eine Beantwortung gegenständlicher Fragestellung mangels zur Verfügung stehender Daten nicht möglich.

**zu Frage 3:**

<b>Bezirke</b>	<b>Anzahl der anhängige Verfahren nach § 13 Abs. 9 TROG 2011</b>
Innsbruck-Land	5
Landeck	0
Imst	6
Reutte	0
Innsbruck Stadt	0
Kufstein	15
Lienz	1
Schwaz	32
Kitzbühel	5

**zu Frage 6:**

Gemäß § 13 Abs. 3 TROG 2011 darf die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze nicht mehr für zulässig erklärt werden, wenn der Anteil der aus dem Verzeichnis der Freizeitwohnsitze nach § 14 Abs. 1 TROG 2011 sich ergebenden Freizeitwohnsitze an der Gesamtzahl der Wohnungen entsprechend dem endgültigen Ergebnis der jeweils letzten Häuser- und Wohnungszählung 8 v.H. übersteigt. Aus dem Wortlaut des Gesetzes ergibt sich somit eindeutig als Konsequenz für die Gemeinde, dass bei Überschreiten des Verhältnisses von Freizeitwohnsitzen zur Gesamtzahl der Wohnungen im Gemeindegebiet eine neue Festlegung von Freizeitwohnsitzen im Flächenwidmungsplan unzulässig ist. Als Konsequenz daraus ergibt sich, dass der Gemeinde eine aufsichtsbehördliche Genehmigung einer allfälligen neuen Freizeitwohnsitzwidmung zu versagen wäre.

**zu Frage 7:**

Inhaber von rechtmäßig bestehenden Freizeitwohnsitzen haben mit keinen Konsequenzen zu rechnen.

**zu Frage 8:**

Die derzeit gültigen Regelungen im 3. Abschnitt des Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 werden derzeit evaluiert. Soweit sich daraus eine Adaptierungsbedarf unter Beachtung der verfassungs- und unionsrechtlichen Rahmenbedingungen ergibt, wird dies in die Novellierung des TROG 2011 miteinfließen. Das Tiroler Grundverkehrsgesetz fällt nicht in meinen Zuständigkeitsbereich.

**zu Frage 9 und 10:**

Bei gegenständlichem Projekt handelt es sich um eine Nachnutzung des ehemaligen Gasthofes „Herzoglicher Alpenhof“ in der Hinterriß:

Entsprechend § 13 Abs. 2 letzter Satz TROG 2011 dürfen Freizeitwohnsitze im Wohngebiet, in Mischgebieten und auf Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen geschaffen werden, wenn dies für einen bestimmten Bereich durch eine entsprechende Festlegung im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt worden ist. Hierbei ist die dort höchstzulässige Anzahl an

Freizeitwohnsitzen festzulegen. Gemäß § 13 Abs. 4 letzter Satz TROG 2011 dürfen Neubauten auf Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen, die ganz oder teilweise als Freizeitwohnsitze verwendet werden sollen, nicht errichtet werden.

Aufgrund des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen, insbesondere der Tatsache, dass die Marktgemeinde Vomp das Verhältnis der Freizeitwohnsitze zur Gesamtzahl der Wohnungen von 8 v.H. bei weitem nicht erreicht, wurde die geplante Nachnutzung des Gasthofes raumordnungsrechtlich genehmigt und – laut Auskunft der Marktgemeinde Vomp – auch ein entsprechendes Projekt baurechtlich genehmigt. Mit der Ausführung gegenständlichen Bauvorhabens wurde jedoch laut Auskunft der Marktgemeinde Vomp noch nicht begonnen.

Die in meinem Zuständigkeitsbereich fallenden notwendigen Bewilligungen liegen vor.

### **zu Frage 11:**

Die derzeit gültigen Regelungen im Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 stellen Bestimmungen dar, die den Vorgaben der Europäischen Menschenrechtskonvention, insbesondere Art. 8 EMRK über den Schutz des Privat- und Familienlebens, entsprechen. Demnach hat jedermann Anspruch auf Achtung seines Privat- und Familienlebens, seiner Wohnung und seines Briefverkehrs. Ein Eingriff einer öffentlichen Behörde in die Ausübung dieses Rechts ist nur statthaft, insoweit dieser Eingriff gesetzlich vorgesehen ist und eine Maßnahme darstellt, die in einer demokratischen Gesellschaft für die nationale Sicherheit, die öffentliche Ruhe und Ordnung, das wirtschaftliche Wohl des Landes, die Verteidigung der Ordnung und zur Verhinderung von strafbaren Handlungen, zum Schutz der Gesundheit und der Moral oder zum Schutz der Rechte und Freiheiten anderer notwendig ist. Demnach hat der Staat alles zu tun, um das Privatleben vor welchen Eingriffen auch immer zu schützen. Der Staat hat auf diesen Gebieten Handlungen nicht nur zu unterlassen, sondern mit besonderen Maßnahmen das Privatleben zu schützen und ist ein Eingriff nur zulässig, wenn dieser gesetzlich vorgesehen ist, ein legitimes (anerkanntes) Ziel verfolgt und in einer demokratischen Gesellschaft notwendig ist.

Vor diesem Hintergrund sowie den Grundfreiheiten der Europäischen Union und der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes ist es somit unzulässig, Fremde allein aufgrund des Verdachts der illegalen Freizeitwohnsitznahme planmäßig zu überwachen. Dies würde zum Einen eine Verletzung des verfassungsrechtlich gewährleisteten Gleichheitsgrundsatzes und zum Anderen einen nicht zulässigen Eingriff in das Privat- und Familienleben darstellen, wobei stichprobenartige Kontrollen jedenfalls zulässig sind und auch Verdachtsfällen nachgegangen werden kann.

In Ansehung der Judikatur ist einerseits der Handlungsspielraum des Landesgesetzgebers im Wechselspiel mit individuellen Grundrechten beschränkt. Andererseits sind auch den mit der Vollziehung dieser gesetzlichen Bestimmungen befassten Behörden Grenzen gesetzt. Zum notwendigen Ermittlungsaufwand, darf ich exemplarisch auf eine Entscheidung des VwGH (Erk v 25.4.2006, 2004/06/0143) sowie eine Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Tirol (Erk v. 6.5.2014, 2013/11/0880) verweisen.

Wesentlich hervorzuheben ist jedoch, dass die Verhinderung der Neuschaffung von Freizeitwohnsitzen mit den aktuellen rechtlichen Grundlagen sehr wohl möglich ist und auch durchgehend erfolgt. Auch hier ist auf die Judikatur des Landesverwaltungsgerichtes Tirol (exemplarisch Erk. 4.12.2014, 2014/42/1180) zu verweisen. Zusammengefasst ist daher festzustellen, dass der Neuschaffung von Freizeitwohnsitzen mit den geltenden rechtlichen Grundlagen bereits erfolgreich gegengesteuert wurde.

In Tirol besteht ein öffentliches Interesse an den hier in Rede stehenden raumordnungsrechtlichen Beschränkungen. Dieses Interesse liegt in erster Linie im sparsamen Umgang mit Grund und Boden und in der Herstellung der Möglichkeit, dass die ansässige Bevölkerung Wohnungen für den ganzjährigen

Wohnbedarf zu einem erschwinglichen Preis schaffen kann. Zur Erreichung dieser Ziele tragen die derzeit geltenden Bestimmungen wesentlich bei.

Hinsichtlich erschwinglicher Immobilienpreise für die einheimische Bevölkerung möchte ich auf die bereits bestehenden und bewährten Instrumente der Raumordnung (Widmung von Vorbehaltsflächen, Vertragsraumordnung, Tiroler Bodenfonds) sowie der Wohnbauförderung (Gewährung von Krediten, Zuschüssen und Beihilfen) hinweisen.

Ich darf Sie, sehr geehrte Frau Abgeordnete, auf die oben angeführte Bestimmung der Geschäftsordnung hin- und auf die Ausführungen meines Kollegen verweisen und verbleibe,

mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Tratter', written over a horizontal line.

Landesrat Mag. Johannes Tratter