

Erläuternde Bemerkungen
zum Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 geändert wird

I.

Allgemeines

A.

Das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 wurde zuletzt durch das Gesetz LGBI. Nr. 95/2016 umfassend novelliert und seitdem mehrfach abgeändert. Steigender Druck auf den Wohnungsmarkt, zunehmende Bodenknappheit, das Problemfeld unzulässiger Freizeitwohnsitze, der zunehmende Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch Verbauung oder durch Aufgabe landwirtschaftlicher Tätigkeit, praktische Erfahrungen im Vollzug und Entwicklungen in der Rechtsprechung machen mehrere Anpassungen dieses Gesetzes notwendig. Die wesentlichsten Regelungsschwerpunkte des Entwurfes sind dementsprechend:

- Schaffung einer Grundsatzbestimmung (Erhaltung und Stärkung eines lebensfähigen Bauernstandes in Tirol unter besonderer Förderung kleinbäuerlicher Betriebe, Verhinderung spekulativer Baulandhortung, sparsame und zweckmäßige Verwendung von Grund und Boden, Verhinderung der Schaffung neuer, unzulässiger Freizeitwohnsitze, Beschränkung von Rechtserwerben durch Ausländer)
- Verschärfung der Neueinsteigerregelung im grünen Grundverkehr (zumindest 5-jährige praktische Tätigkeit, fachkundiges Betriebskonzept, Präzisierung des Nachweises der fachlichen Ausbildung)
- Erweiterung der Interessentenstellung auf den Landeskulturfonds und den Tiroler Bodenfonds, eingeschränkt auf Aufgaben und Zwecke, die den Grundsätzen des grünen Grundverkehrs entsprechen
- Ordnungsgemäße und nachhaltige Mitbewirtschaftung im Rahmen des Betriebes des Erwerbers als Genehmigungsvoraussetzung bei Rechtserwerben an landwirtschaftlichen Grundstücken durch einen Landwirt
- Verschärfung der Genehmigungsvoraussetzungen bei Rechtserwerben an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zur Erweiterung von gewerblichen oder industriellen Anlagen
- Anpassung im Ausländergrundverkehr an die höchstgerichtliche Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (Berücksichtigung auch privater Interessen)
- Neuer Abschnitt 5 „Rechtserwerbe in Vorbehaltsgemeinden“ zur Verhinderung der Schaffung neuer, unzulässiger Freizeitwohnsitze in Gemeinden mit hohem Druck auf den Wohnungsmarkt zusätzlich zu den baupolizeilichen Instrumentarien nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 in Verbindung mit der Tiroler Bauordnung 2018
- Erleichterungen für juristische Personen und Gesellschaften im Zusammenhang mit dem Nachweis über die Staatsangehörigkeit ihrer Mitglieder und Gesellschafter.

B.

Die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers zur Erlassung eines dem Entwurf entsprechenden Gesetzes ergibt sich aus Art. 15 Abs. 1 B-VG.

C.

Mit der Erlassung eines dem Entwurf entsprechenden Gesetzes entstehen zusätzliche, nicht näher bezifferbare Kosten für das Land aufgrund der neuen Vollzugsaufgaben der Bezirksverwaltungsbehörden im Rahmen der Vorschriften zur Verhinderung der Schaffung neuer Freizeitwohnsitze. Darüber hinaus sind keine wesentlichen Kostenfolgen zu erwarten. Mit den vorliegenden Anpassungen sind keine finanziellen Auswirkungen für den Bund oder die Gemeinden verbunden.

II.

Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

Zu den Z 1 (Überschrift § 1), Z 2 (§ 1), Z 9 (§ 2 Abs. 6), Z 13 (§ 6 Abs. 1), Z 14 (§ 6 Abs. 2), Z 16 (§ 6 Abs. 4), Z 17 (§ 6 Abs. 9 lit. a), Z 19 (§ 7 Abs. 1), Z 29 (§ 19 Abs. 1 dritter Satz), Z 38 (§ 24 Abs. 3) und Z 44 (§ 32 Abs. 2):

Im Abs. 1 des § 1 sollen die Grundsätze (Ziele) des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 in einer Norm übersichtlich und für den Anwender leicht erkennbar dargestellt werden. Dabei wurden zum einen die bisher in § 6 Abs. 1 des geltenden Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 verankerten Grundsätze der Erhaltung und Stärkung eines lebensfähigen Bauernstandes in Tirol übernommen und um den Zusatz der besonderen Förderung kleinbäuerlicher Betriebe ergänzt (§ 1 Abs. 1 lit. a). Zum anderen wurden neue Grundsätze definiert (§ 1 Abs. 1 lit. b bis e), die ebenso wie die Grundsätze nach lit. a durch entsprechende Regelungen im Gesetz eine nähere Ausgestaltung erfahren.

Die weiteren Änderungen ergeben sich aus der Übertragung der bislang in § 6 Abs. 1 normierten Grundsätze in § 1 Abs. 1 lit. a bzw. der aus der Aufnahme einer Grundsatzbestimmung in Abs. 1 bewirkten Verschiebung der weiteren Abs. des § 1.

Zu Z 3 (§ 1 Abs. 3 lit. a):

Diese vorgeschlagene Änderung ist Folge der Grundbuchsreform mit der Grundbuchgesetz-Novelle 2008 (BGBl. I Nr. 100/2008), mit der unter anderem die Rechtsgrundlage für die Übertragung der im Eisenbahnbuch als Sondergrundbuch geführten Einlagen in das allgemeine Grundbuch geschaffen wurde; die rechtlichen Besonderheiten dieser Einheiten wurden dabei nicht verändert. Dementsprechend wird durch diese formale Anpassung auch keine inhaltliche Änderung im Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 bewirkt.

Zu den Z 4 (§ 2 Abs. 1 sechster Satz), Z 6 (§ 2 Abs. 3 lit. b und c), Z 23 (§ 9 Abs. 1) und Z 24 (§ 11 Abs. 2 zweiter Satz):

Die geltende Rechtslage normiert für Grundstücke, die innerhalb der im örtlichen Raumordnungskonzept nach § 31 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 zur Befriedigung des Wohnbedarfes und für Zwecke der Wirtschaft vorgesehenen Bereiche liegen, die Geltung der einschlägigen Bestimmungen des 3. Abschnitts über die Erklärungspflicht an unbebauten Baugrundstücken. Aus rechtstechnischen Gründen sollen solche Grundstücke nunmehr bereits per Begriffsbestimmung unbebauten Baugrundstücken nach § 2 Abs. 3 lit. b gleichgestellt werden. Im Zuge dessen soll (sachgerechterweise) auch klargestellt werden, dass lediglich unbebaute solche Grundstücke als unbebaute Baugrundstücke iSd Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 anzusehen sind.

Mit den vorgeschlagenen Änderungen (§ 2 Abs. 3 lit. b und § 11 Abs. 2 zweiter Satz) sollen zudem die einschlägigen Rechtsgrundlagen nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 präzisiert werden. In diesem Sinn soll anstelle des pauschalen Verweises auf § 31 Abs. 1 stattdessen auf die einschlägigen literae (lit. d und e) Bezug genommen werden.

Zu Z 5 (§ 2 Abs. 3 lit. b):

Um einen einheitlichen Vollzug sicherzustellen, soll mit dieser Änderung klargestellt werden, dass neben Sonderflächen für Schipisten auch Sonderflächen für Schiübungswiesen nicht als unbebaute Baugrundstücke iSd Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 anzusehen sind. Mit der Novelle LGBl. Nr. 75/1999 wurden Sonderflächen für Schipisten von der Begriffsdefinition der unbebauten Baugrundstücke ausgenommen und damit wieder dem landwirtschaftlichen Grundverkehr unterworfen; dies vor dem Hintergrund, dass Schipisten neben der sportlichen Sondernutzung meist auch landwirtschaftlich genutzt werden können. Nichts anderes gilt für Schiübungswiesen, weshalb auch solche Sonderflächen künftig dem landwirtschaftlichen Grundverkehr unterliegen sollen.

Zu Z 7 (§ 2 Abs. 3 zweiter Satz):

In der Praxis, insbesondere im städtischen Bereich, hat sich die derzeitige Regelung betreffend Grundstücke mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung als teilweise überschießend erwiesen, zumal eine Vielzahl solcher Grundstücke für eine andere Bebauung als mit solchen Gebäuden nicht sinnvoll geeignet ist. Dementsprechend ist es, um den Grundsätzen der Verhinderung spekulativer Baulandhortung und der sparsamen und zweckmäßigen Verwendung von Grund und Boden zu entsprechen, zweckmäßig, nur solche Grundstücke dem Regime für unbebaute Baugrundstücke zu unterwerfen, auf denen sich Gebäude befinden, die in Relation zur Grundstücksgröße als untergeordnet zu beurteilen sind.

Zu Z 8 (§ 2 Abs. 5 lit. b):

Um für Neueinsteiger ein hohes Niveau an fachlicher Ausbildung bzw. eine ausreichende praktische Erfahrung sicherzustellen, soll der zu erbringende Nachweis der fachlichen Ausbildung künftig gesetzlich präzisiert und festgelegt werden. Entsprechende Ausbildungen in anderen Bundesländern oder EU-Mitgliedsstaaten oder einem anderem Vertragsstaat des EWR-Abkommens sind anzuerkennen. Im Hinblick auf das hohe geforderte Ausbildungsniveau (Z 1 bis 5) scheint eine praktische Tätigkeit im Ausmaß von zumindest fünf Jahren als Voraussetzung für die Landwirteigenschaft eines Neueinsteigers angemessen.

Durch die Klarstellung, wonach ein „fachkundiges“ Betriebskonzept vorzulegen ist, soll sichergestellt werden, dass dieses durch einen Sachkundigen erstellt und damit eine fachlich fundierte Ausarbeitung gewährleistet wird.

Weiters soll die Regelung gegenüber der geltenden Rechtslage insofern verschärft werden, als anstelle der Glaubhaftmachung der Absicht der nachhaltigen und ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, der Rechtserwerber zu erklären hat, dass er den landwirtschaftlichen Betrieb bzw. das landwirtschaftliche Grundstück entsprechend dem Betriebskonzept nachhaltig und ordnungsgemäß bewirtschaften wird. Auf die Strafnorm des § 36 Abs. 1 lit. g (neu) wird hingewiesen.

Zu Z 9 (§ 2 Abs. 6):

Neben Landwirten soll auch dem Landeskulturfonds und dem Tiroler Bodenfonds – jeweils eingeschränkt auf Aufgaben und Zwecke, die den im grünen Grundverkehr angestrebten Grundsätzen dienen – die Stellung eines Interessenten eingeräumt werden (Abs. 6 lit. b und c). Mit dieser Einschränkung ist die Gleichstellung mit Landwirten iSd Erhaltung und Stärkung leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe gerechtfertigt. Gleich wie Landwirte haben auch der Landeskulturfonds und der Tiroler Bodenfonds die Bezahlung des ortsüblichen Preises, Bestandzinses oder Nutzungsentgelts und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher, für den Veräußerer nach objektiven Maßstäben notwendiger rechtsgeschäftlicher Bedingungen glaubhaft zu machen.

Der Landeskulturfonds hat darüber hinaus glaubhaft zu machen, dass der Erwerb für Aufgaben und Zwecke nach § 1 Abs. 1 lit. k des Gesetzes über den Landeskulturfonds verwendet wird; bei einem Rechtserwerb für die Vorratshaltung von Grundstücken und Tauschflächen für Infrastruktur- bzw. Siedlungsprojekte von öffentlichem Interesse sowie für Betriebsansiedelungen ist dem Landeskulturfonds die Interessentenstellung jedoch nur dann zuzuerkennen, wenn er (zusätzlich) glaubhaft macht, dass diese Projekte bzw. Betriebsansiedelungen land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen. Zu den Aufgaben und Zwecken nach § 1 Abs. 1 lit. k des Gesetzes über den Landeskulturfonds zählen darüber hinaus die Erfüllung der Aufgaben als Siedlungsträger nach § 3 Abs. 2 lit. d des Tiroler landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes 1969, die Weiterveräußerung an geeignete Personen sowie die Unterstützung bodenreformatorischer Maßnahmen.

Der Tiroler Bodenfonds hat nach lit. c Z 2 glaubhaft zu machen, dass das Grundstück für die Aufgaben nach § 98 Abs. 5 lit. c, gegebenenfalls in Verbindung mit lit. e, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 verwendet wird. Diese Aufgaben sind die Veräußerung von Grundstücken oder die Verwendung von Grundstücken zu Tauschzwecken zur Beseitigung betriebswirtschaftlich ungünstiger Orts- oder Hoflagen, zur im Interesse der Landeskultur gelegenen Neugründung landwirtschaftlicher Betriebe oder sonstigen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere der Auflösung materiell geteilten Hauseigentums, oder zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder anderen besonderen raumordnungsfachlichen Gründen.

Zu Z 10 (§ 2 Abs. 8):

Im Hinblick auf den neuen 5. Abschnitt soll mit dieser Bestimmung der Begriff von Freizeitwohnsitzen näher definiert und dabei im Sinn der Einheitlichkeit der Rechtsordnung auf die entsprechende Begriffsbestimmung nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 zurückgegriffen werden.

Zu Z 11 (§ 5 lit. d sowie lit. e bis h):

Mit dieser Änderung soll die nach geltender Rechtslage bestehende Schlechterstellung von Inländern gegenüber Ausländern beseitigt werden. § 12 Abs. 2 lit. b nimmt hinsichtlich des Erwerbs von Rechten iSd § 4 an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch Ausländer Rechtserwerbe nach rechtskräftiger Scheidung, Nichtigerklärung oder Aufhebung einer Ehe oder nach rechtskräftiger Auflösung oder Nichtigerklärung einer eingetragenen Partnerschaft zwischen den früheren Ehegatten bzw. früheren eingetragenen Partnern im Zug der Aufteilung des ehelichen bzw. partnerschaftlichen Vermögens von der Genehmigungspflicht aus. Um eine sachlich nicht gerechtfertigte Schlechterstellung von Inländern zu verhindern, war eine entsprechende Ausnahme auch für solche Rechtserwerbe durch Inländer vorzusehen.

Aufgrund des Einfügens der neuen lit. d sind die weiteren lit. neu zu bezeichnen.

Zu Z 12 (§ 5 lit. e):

Die geltende Regelung mit ihrer Anwendbarkeit für Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer Fläche von höchstens 300 m² sowie den Vorgaben des unmittelbaren Angrenzens an bzw. der unmittelbaren Nähe zum Grundstück des Erwerbers und der nur einmaligen Anwendbarkeit hat sich in der Praxis grundsätzlich bewährt. Mit der geplanten Änderung soll die derzeit relativ starre Bezugnahme dieser Ausnahmeregelung auf Grundstücke mit einer Größe von bis zu 300 m² durch das zusätzliche Kriterium, wonach die Vergrößerung des vorhandenen Grundbesitzes den Zielen und Festlegungen der örtlichen Raumordnung nicht widersprechen darf, ergänzt und so ein größerer Entscheidungsspielraum im Einzelfall ermöglicht werden. Diese Ergänzung soll auch für Rechtserwerbe an Grundstücken oder Grundstücksteilen, 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, aufgenommen werden. Die geltende Bestimmung führte in der Praxis aufgrund ihrer häufigen Anwendung zu einem teilweise rasanten Flächenverbrauch. Das bereits nach älterer Rechtslage bestehende Kriterium der Bedachtnahme auf die Ziele und Festlegungen der örtlichen Raumordnung hat sich grundsätzlich bewährt und soll mit seiner Wiedereinführung einen weiteren Beitrag zu einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden leisten.

Zu den Z 15 (§ 6 Abs. 3 sowie Abs. 4 bis 10) und Z 20 (§ 7a Abs. 8 lit. c), Z 22 (§ 8 Abs. 1 erster Satz) und Z 25 (§ 11 Abs. 3):

Die vorgeschlagene Änderung sieht für Rechtserwerbe an landwirtschaftlichen Grundstücken durch einen Landwirt iSd § 2 Abs. 5 lit. a zusätzlich zu den allgemeinen Genehmigungsvoraussetzungen die Glaubhaftmachung durch den erwerbenden Landwirt vor, dass er das landwirtschaftliche Grundstück im Rahmen seines Betriebes nachhaltig und ordnungsgemäß mitbewirtschaftet. Damit soll ein gewisses räumliches Naheverhältnis des erwerbenden Landwirts zu den zu erwerbenden landwirtschaftlichen Grundstücken und damit eine nachhaltige und ordnungsmäße Bewirtschaftung sichergestellt werden. In der Praxis stellte sich häufig das Problem des Rechtserwerbs durch Landwirte, deren „Stammbetrieb“ weit entfernt, oft sogar in einem anderen Bundesland oder Staat, vom zu erwerbenden landwirtschaftlichen Grundstück liegt; eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der zu erwerbenden Flächen war in solchen Fällen nicht sichergestellt bzw. erfolgte eine solche nur unzureichend. Diese Änderung der Rechtslage erweist sich nur hinsichtlich Landwirten iSd § 2 Abs. 5 lit. a als notwendig, zumal § 2 Abs. 5 lit. b für „Neueinsteiger“ bereits die Glaubhaftmachung der nachhaltigen ordnungsgemäßen Bewirtschaftung verlangt und sich „Neueinsteiger“ von Landwirten nach iSd § 2 Abs. 5 lit. a ja gerade dadurch unterscheiden, dass sie noch nicht über einen landwirtschaftlichen Betrieb verfügen.

Die weiteren Änderungen ergeben sich aus der Einfügung des Abs. 3 in § 6 und die dadurch bewirkte Verschiebung der weiteren Absätze dieses Paragraphen.

Zu Z 18 (§ 6 Abs. 7):

Die bestehende Regelung für Rechtserwerbe an Grundstücken oder Grundstücksteilen, die der Erweiterung einer gewerblichen oder industriellen Anlage oder einer Bergbauanlage dienen, soll verschärft werden. Zum einen soll die nur einmalige Anwendbarkeit dieser Regelung normiert und eine Genehmigung nur unter der Voraussetzung für zulässig erklärt werden dürfen, dass für das Grundstück keine Festlegung nach § 7 Abs. 2 lit. a Z 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 (landwirtschaftliche Vorsorgeflächen und dergleichen) besteht. So soll der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen, der in der Praxis häufig auch auf diese Bestimmung zurückzuführen war, weiter vermindert werden.

Zu Z 21 (§ 7a Abs. 8 lit. i):

Nach geltender Rechtslage sind Rechtserwerbe an einem landwirtschaftlichen Grundstück oder einem landwirtschaftlichen Betrieb zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern, zwischen Verwandten in gerader Linie und bis zum dritten Grad der Seitenlinie oder zwischen Verschwägerten in gerader Linie vom Interessentenverfahren ausgenommen. Dies führte in der Praxis zu Zersplitterungen von landwirtschaftlichen Grundstücken und dazu, dass durch solche Rechtsvorgänge zahlreiche Grundstücke ihrer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wurden. Um dies zu verhindern und den Grundsätzen der Erhaltung und Stärkung eines lebensfähigen Bauernstandes zu entsprechen, sollen künftig auch Rechtserwerbe im Familienkreis (zu Lebzeiten) dem Interessentenverfahren unterworfen werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausnahme von der Genehmigungspflicht für Rechtserwerbe im Wege der Gesamtrechtsnachfolge (§ 5 lit. b und c) hingewiesen.

Zu Z 26 (§ 13 Abs. 1 lit. c):

Mit dieser Änderung soll dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs VfSlg. 16.937/2003 folgend klargestellt werden, dass private Interessen am Rechtserwerb bei der Beurteilung der Genehmigungsvoraussetzungen nach § 13 neben den vom Gesetz ausdrücklich geforderten öffentlichen Interessen nicht unberücksichtigt bleiben dürfen.

Zum besseren Verständnis, inwieweit private Interessen neben den vom Gesetz geforderten öffentlichen Interessen zu berücksichtigen sind, wird im Folgenden das zit. Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes in seinem wesentlichen Inhalt kurz dargestellt und bewertet: In dem diesem Erkenntnis zugrunde liegenden Sachverhalt beabsichtigte der Veräußerer, seiner Tochter und seinem Schwiegersohn das Haus, in dem er und seine Familie seit vielen Jahren den Hauptwohnsitz hatte, zu schenken. Während dem Schwiegersohn als österreichischem Staatsbürger eine grundverkehrsrechtliche Bestätigung ausgestellt wurde, versagte die belangte Behörde der Tochter als amerikanischer Staatsbürgerin den Rechtserwerb ihres Hälfteanteiles. Es handelte sich hierbei somit um die Eigentumsübertragung eines sich bereits im Familienbesitz befindlichen Hauses innerhalb des Familienverbandes – teilweise im Sinn einer antizipierten Erbfolge; maßgebend zu berücksichtigen ist nach den Ausführungen des Verfassungsgerichtshofes das private Interesse an der (fortgesetzten) Befriedigung des Wohnbedürfnisses. Das schon lange zuvor begründete Eigentum, das innerhalb der Familie weitergegeben werden soll, stellt ein äußerst verdichtetes privates Interesse dar und möchte die Rechtsordnung dieses auch schützen.

Unbeschadet dessen müssen jedoch die vom Gesetz geforderten öffentlichen Interessen am Rechtserwerb durch den Ausländer zwingend vorliegen; das Vorliegen von privaten Interessen allein ist nicht ausreichend.

Zu Z 27 (5. Abschnitt, §§ 14 und 14a):

Diese Änderungen bilden den Kern der Novelle im grauen Grundverkehr und sollen einen weiteren Beitrag zur Verhinderung der Schaffung neuer, unzulässiger Freizeitwohnsitze leisten.

§ 14 verpflichtet die Landesregierung, durch Verordnung Gemeinden, in denen der Druck auf den Wohnungsmarkt besonders hoch ist, zu sogenannten Vorbehaltsgemeinden zu erklären. Die Kriterien, nach denen Gemeinden zu Vorbehaltsgemeinden zu erklären sind, sind in Abs. 1 taxativ aufgezählt. Diese Aufzählung orientiert sich an den raumordnungsrechtlichen Bestimmungen über die Zulässigkeit der Schaffung neuer Freizeitwohnsitze (§ 13 Abs. 4 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016) und berücksichtigt darüber hinaus die Bedürfnisse des geförderten Wohnbaus. Jedenfalls zu Vorbehaltsgemeinden zu erklären sind Gemeinden, wenn im örtlichen Raumordnungskonzept zu Gunsten der Vorsorge für den geförderten Wohnbau eine Festlegung nach § 31a Abs. 1 erster Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 besteht oder eine solche Festlegung ausschließlich deshalb unterblieben ist, weil Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in Betracht kommen, nicht zur Verfügung stehen. In diesen Gemeinden dürfen nach der vom Tiroler Landtag am 7. Juli 2021 beschlossenen Raumordnungsgesetz-Novelle auch keine neuen Freizeitwohnsitze mehr geschaffen werden, um so den Druck auf den Wohnungsmarkt zu verringern.

Vor Erlassung einer solchen Verordnung sind die betroffenen Gemeinden zu hören (Abs. 2). Um den örtlich zuständigen Grundbuchgerichten eine Überprüfung iSd § 32 zu ermöglichen, sind diesen Verordnungen nach Abs. 1 unverzüglich zur Kenntnis zu bringen (Abs. 3).

Nach dem vorgeschlagenen § 14a Abs. 1 hat der Rechtserwerber in Vorbehaltsgemeinden zu erklären, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein neuer Freizeitwohnsitz geschaffen wird. Dieser Erklärungspflicht unterliegen Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, die einer Genehmigungspflicht nach § 4 unterliegen (lit. a), an unbebauten Baugrundstücken, die einer Erklärungspflicht gemäß § 9 unterliegen (lit. b) sowie Rechtserwerbe an Grundstücken durch Ausländer, die einer Genehmigungspflicht nach § 12 Abs. 1 unterliegen (lit. c). Auch Rechtserwerbe an bebauten Grundstücken sollen in Vorbehaltsgemeinden einer solchen Erklärungspflicht unterliegen (Abs. 1 zweiter Satz). Durch Abgabe dieser Erklärung verpflichtet sich der Rechtserwerber dazu, das erworbene Grundstück weder selbst als Freizeitwohnsitz zu verwenden, noch als solchen zu überlassen. § 13 Abs. 7 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 bleibt durch diese Regelungen unberührt (Abs. 1 dritter Satz); dadurch soll klargestellt werden, dass die Abgabe dieser Erklärung eine allenfalls künftig zu erteilende Ausnahmegewilligung nach § 13 Abs. 7 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 nicht hindert.

Einer solchen Erklärung bedarf nicht für Rechtserwerbe an rechtmäßig bereits bestehenden Freizeitwohnsitzen nach § 13 Abs. 3 erster Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 (Abs. 2 lit. a) sowie an Grundstücken, wenn die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze durch eine entsprechende Festlegung im Flächenwidmungsplan nach § 13 Abs. 3 zweiter und dritter Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 für zulässig erklärt wurde (Abs. 2 lit. b).

Mit den Abs. 3 und 4 sollen – ergänzend bzw. als spezielle Norm zusätzlich zur verwaltungsstrafrechtlichen Sanktionierung der Übertretung der Freizeitwohnsitzbestimmungen – grundverkehrsrechtliche Sanktionsmöglichkeiten bis hin zur Zwangsversteigerung des betreffenden Objektes geschaffen werden. Nach Abs. 3 hat die Grundverkehrsbehörde dem Rechtserwerber, der ein Gebäude, eine Wohnung oder einen sonstigen Teil eines Gebäudes ungeachtet der Erklärungspflicht nach Abs. 1 als Freizeitwohnsitz verwendet oder jemand anderem zur Verwendung als solchen überlässt, die sofortige Unterlassung der unzulässigen Verwendung oder Überlassung als Freizeitwohnsitz aufzutragen und für den Fall der Nichtbefolgung dieses Auftrages die Zwangsversteigerung anzudrohen. Dies gilt unabhängig davon, ob das betreffende Objekt im Zeitpunkt des Rechtserwerbes bereits bestanden hat oder erst in weiterer Folge errichtet worden ist. Wird einem solchen Auftrag nicht entsprochen, so hat die Grundverkehrsbehörde die unzulässige Verwendung oder Überlassung als Freizeitwohnsitz mit schriftlichem Bescheid festzustellen. Nach dem Eintritt der Rechtskraft dieser Entscheidung ist das Grundstück auf Antrag der für das Land Tirol einschreitenden Grundverkehrsbehörde vom Gericht in sinngemäßer Anwendung des § 352 der Exekutionsordnung zu versteigern (Abs. 4).

Den Nachweis, dass das betreffende Objekt nicht als Freizeitwohnsitz verwendet wird, hat der Rechtserwerber zu erbringen, sofern dort kein Hauptwohnsitz begründet ist (Abs. 5).

Mit Abs. 6 soll die rechtliche Grundlage für eine effektive Kontrolle der Einhaltung der Verpflichtungserklärung geschaffen werden; dies insbesondere dahingehend, dass bei begründetem Verdacht einer rechtswidrigen Freizeitwohnsitznutzung weitere Erhebungen bei Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen, Postdienstleistern und dergleichen auch durch die Grundverkehrsbehörde angestrengt werden können und Kontrollorganen der Grundverkehrsbehörde der Zutritt zu den betreffenden Objekten ermöglicht wird.

Zu den Z 28 (§ 15 zweiter Satz), Z 30 (§ 20 Abs. 2 erster Satz), Z 31 (§ 20 Abs. 3 erster Satz), Z 32 (§ 20 Abs. 4 erster Satz), Z 33 (§ 20 Abs. 4 vierter Satz), Z 34 (§ 23 Abs. 1 erster Satz), Z 35 (§ 23 Abs. 2 erster Satz), Z 39 (§ 25a Abs. 1), Z 40 (§ 25a Abs. 2), Z 41 (§ 25a Abs. 4), Z 42 (§ 25b Abs. 2 lit. a), Z 43 (§ 32 Abs. 1 lit. b), Z 45 (§ 34a Abs. 1) und Z 46 (§ 34a Abs. 2):

Diese Änderungen in Form von Zitat Anpassungen, Anpassungen von Verweisen und kleineren Ergänzungen sind Folge der Einfügung des 5. Abschnitts.

Zu Z 36 (§ 23 Abs. 2 lit. c):

Mit dieser Änderung soll der Nachweis juristischer Personen und Gesellschaften über die Staatsangehörigkeit ihrer Mitglieder bzw. Gesellschafter erleichtert werden. Die geltende Bestimmung führte in der Praxis, insbesondere bei juristischen Personen und Gesellschaften mit großer Mitgliederzahl zu erheblichen Schwierigkeiten und nicht rechtfertigbarem Aufwand. Für die Beurteilung der Ausländereigenschaft von juristischen Personen und Gesellschaften nach § 2 Abs. 7 kommt es nicht auf die Staatsangehörigkeit jedes einzelnen Mitglieds bzw. Gesellschafters an; dementsprechend ist die Erklärung über die Staatsangehörigkeit für so viele Mitglieder bzw. Gesellschafter abzugeben, dass der Behörde eine Beurteilung nach § 2 Abs. 7 ermöglicht wird.

Zu Z 37 (§ 23 Abs. 2 lit. f, g und h):

Die neuen Bestimmungen des fünften Abschnitts über die Erklärungspflicht in Vorbehaltsgemeinden machen diese Ergänzung des § 23 Abs. 2 notwendig.

Bei Rechtserwerben an Grundstücken in Vorbehaltsgemeinden, die einer Erklärungspflicht nach § 14a Abs. 1 unterliegen, ist mit der Anzeige bei der Grundverkehrsbehörde eine persönliche Erklärung des Rechtserwerbers, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein neuer Freizeitwohnsitz geschaffen wird, vorzulegen (lit. g).

Sofern Rechtserwerbe in Vorbehaltsgemeinden nach § 14a Abs. 2 keiner solchen Erklärung bedürfen, ist im Fall des § 14a Abs. 2 lit. a der entsprechende Bescheid nach § 13 Abs. 3 lit. a oder b des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 und im Fall des § 14a Abs. 2 lit. b ein entsprechender Auszug aus dem Flächenwidmungsplan vorzulegen (lit. h).

Zu den Z 47 (§ 36 Abs. 1 lit. c und d bis g), Z 48 (§ 36 Abs. 2 lit. b) und Z 49 (§ 36 Abs. 3):

§ 36 Abs. 1 lit. c sieht eine Strafbestimmung für den Fall vor, dass ein Gebäude, eine Wohnung oder ein sonstiger Teil eines Gebäudes ungeachtet einer der Erklärungspflicht nach § 14a Abs. 1 unterliegenden Rechtserwerbes als Freizeitwohnsitz verwendet oder anderen zur Verwendung als Freizeitwohnsitz überlassen wird. Die weiteren Buchstabenbezeichnungen sind entsprechend anzupassen. Die Verschiebung der literae in Abs. 1 macht auch eine Anpassung des Zitats in Abs. 2 lit. b notwendig.

Mit § 36 Abs. 3 soll die rechtliche Grundlage für eine effektive Kontrolle durch die zur Verfolgung von Verwaltungsübertretungen nach Abs. 1 lit. c zuständigen Organe geschaffen werden (im Detail siehe die Erläuterungen zu § 14a Abs. 6; Z 27).

Zu Artikel II:

Diese Bestimmung regelt das Inkrafttreten.