



Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol
Wirtschaftspolitik, Maximilianstraße 7, A-6020 Innsbruck
Tel: 0800/22 55 22, Fax: +43 512 5340-1459
wirtschaftspolitik@ak-tirol.com, www.ak-tirol.com

Amt der Tiroler Landesregierung
Verfassungsdienst
Eduard-Wallnöfer-Platz 3
6020 Innsbruck

G.-Zl.: WP-IN-2021/3142/RoRö/SIWE
Bei Antworten diese Geschäftszahl angeben.

Mag. Roland Rödlach

DW: 1463

Innsbruck, 11.08.2021

Betrifft: Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 geändert wird

Bezug: Ihre GZ.: VD-200/1040-2021
Ihr Schreiben vom 14.07.2021

Sehr geehrter Herr Dr. Wolf,

die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol nimmt zum Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (TGVG) geändert wird, wie folgt Stellung:

Unmittelbarer Anlass der Novellierungen des TGVG ist das von der Landesregierung am 02. Juni 2021 beschlossene „Wohnpaket Neu“, mit welchem gesetzliche Maßnahmen getroffen werden, damit das Grundbedürfnis Wohnen in Tirol „leistbar bleibt“ bzw. in Anbetracht der nunmehr explodierenden Grund- und Immobilienpreise in Tirol „wieder leistbar wird“. Mit den vorliegenden Novellierungen sollen Maßnahmen aus dem Wohnpaket im Bereich des Grundverkehrs umgesetzt werden. Dies betrifft unter anderem Neuregelungen im Bereich des grünen Grundverkehrs (Verschärfung der Neueinsteigerregelungen, Ausweitung der Interessentenstellung), Verschärfungen im Ausländergrundverkehr oder Maßnahmen zur Verhinderung illegaler Freizeitwohnsitze. All diese Maßnahmen sind aus unserer Sicht erfreuliche Entwicklungen, da nunmehr seitens des Tiroler Landesgesetzgebers mutiger und entschiedener beim Thema der Schaffung von leistbarem Wohnraum vorgegangen wird. Dies ist auch dringend notwendig, da der Druck auf die Grund- und Immobilienpreise für viele Tirolerinnen und Tiroler immer mehr zu einem sozialen Problem wird.

Zu § 1 Abs. 1 lit. a bis e:

In § 1 Abs. 1 lit. a bis e werden nunmehr neben dem Geltungsbereich des TGVG auch Grundsätze formuliert, welche die zuständigen Behörden bei der Vollziehung des Gesetzes unterstützen sollen. Konkret werden beispielsweise neben dem bereits schon bisher formulierten Grundsatz im TGVG, die Erhaltung und Stärkung eines lebensfähigen Bauernstandes in Tirol (vgl. bisher § 6 Abs. 1 ff TGVG) auch die Verhinderung spekulativer Baulandhortung, die sparsame und zweckmäßige Verwendung von Grund und Boden, die Verhinderung der Schaffung neuer, unzulässiger Freizeitwohnsitze sowie die Beschränkung von Rechtserwerben durch Ausländer angeführt.

Im Hinblick auf die Diktion „Ausländer“ und Beschränkungen von Rechtserwerben durch diese nehmen wir Bezug auf die Begriffsbestimmungen des § 2 Abs. 7 ff TGVG. Konkret werden als „Ausländer“ in § 2 Abs. 7 lit. a bis e TGVG natürliche und juristische Personen, eingetragene Personengesellschaften, Stiftungen, Fonds und Vereine angeführt, welche beispielsweise nicht über die österreichische Staatsbürgerschaft verfügen oder die ihren Sitz im Ausland haben bzw. deren Gesellschaftskapital mindestens zur Hälfte Ausländern gehört. In Anbetracht dessen, dass die derzeit enorm hohen Preise am Tiroler Immobilienmarkt auch auf äußerst finanzkräftige ausländische Investoren zurückzuführen sind, ist die Intention des Landesgesetzgebers für generelle Erwerbsbeschränkungen klar zu unterstützen. Es darf dabei jedoch keinesfalls übersehen werden, dass es auch genügend inländische Investoren (natürliche und juristische Personen mit Niederlassung in Österreich) gibt, welche ohne Einschränkungen Gründe erwerben können und damit die Preisentwicklungen beeinflussen. Diese Tatsache sollte aus unserer Sicht ebenso in den Grundsätzen Berücksichtigung finden.

Insgesamt sind die Aufzählungen in § 1 Abs. 1 ff TGVG jedenfalls zu begrüßen, zumal diese deutlich und zutreffend die großen Problemfelder, die vorrangig für die Verteuerung von Grund- und Immobilienpreisen in Tirol verantwortlich sind, zusammenfassen.

Zu § 2 Abs. 6:

Mit dieser Bestimmung wird es künftig dem Tiroler Landeskulturfonds und dem Tiroler Bodenfonds ermöglicht, am Interessentenverfahren für den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken teilzunehmen. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen. Die Interessentenregelung sieht bisher nur Landwirte als Interessenten vor. Dies bedeutet konkret, dass vor dem Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes/Betriebes

durch einen Nicht-Landwirt, die Grundverkehrsbehörde der Gemeinde, in deren Gebiet das betroffene Grundstück liegt, eine Kundmachung über den beabsichtigten Erwerb zu übermitteln hat. Innerhalb einer mehrwöchigen Frist können sodann Landwirte ihre Interessenteneigenschaft glaubhaft machen und ein verbindliches Angebot zu einem ortsüblichen Preis/Bestandzins legen, an welches sie gebunden sind. Tritt ein Landwirt als Interessent auf, ist dem Nicht-Landwirt die Bewilligung zum Erwerb des Grundstückes zu versagen. Tritt kein Interessent auf, kann der Nicht-Landwirt das landwirtschaftliche Grundstück bzw. den Betrieb erwerben. Nunmehr wird die Voraussetzung geschaffen, damit auch der Landeskulturfonds oder der Bodenfonds Eigentum im Rahmen des Interessentenverfahrens erwerben kann.

Die geänderten Bestimmungen sehen vor, dass neben der Bezahlung des ortsüblichen Preises, Bestandzinses oder Nutzungsentgeltes, die im Rahmen des Interessentenverfahrens erworbenen Flächen für den jeweiligen vom Gesetzgeber festgelegten Aufgabenbereich des jeweiligen Fonds verwendet werden (vgl. dazu beispielsweise die näheren Bestimmungen des Tiroler Landeskulturfondsgesetz in der geltenden Fassung). Diese Novellierungen im TGVG sind zu begrüßen und entsprechen in Bezug auf den Tiroler Bodenfonds auch langjährigen Forderungen der AK Tirol.

Zu § 7a Abs. 8 lit. i:

Die Bestimmung des § 7a Abs. 8 lit. i TGVG wird aufgehoben. Diese Normierung betrifft bisher Ausnahmen von den Bestimmungen des Interessentenverfahrens, wenn Rechtsgeschäfte zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern, zwischen Verwandten in gerader Linie und bis zum dritten Grad der Seitenlinie oder zwischen Verschwägerten in gerader Linie abgeschlossen wurden.

Entsprechend den Ausführungen in den Erläuternden Bemerkungen (EB) führte diese Bestimmung bisher in der Praxis zu Zersplitterungen von landwirtschaftlichen Grundstücken und zudem dazu, dass durch solche Rechtsvorgänge zahlreiche Grundstücke ihrer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wurden. Um dies künftig zu verhindern und um den eingefügten Grundsätzen des § 1 ff TGVG (wie der Erhaltung und Stärkung eines lebensfähigen Bauernstandes) zu entsprechen, sollen daher künftig auch Rechtserwerbe im Familienkreis dem Interessentenverfahren unterworfen werden.

Die AK Tirol spricht sich selbstverständlich für sämtliche gesetzlichen Regelungen aus, welche dazu beitragen „Wohnen leistbarer zu machen“ und Umgehungsmöglichkeiten aller Art, im Besonderen in Zusammenhang mit Baulandspekulationen, zu

verhindern. Allerdings erkennen wir nicht, was diese konkrete Verschärfung (aufgrund der Streichung) dazu beiträgt. Diese Änderungen würden dazu führen, dass seitens des Tiroler Landesgesetzgebers die Übergabe von Flächen, die schon seit Generationen im Eigentum von Familien stehen, künftig erschwert an Ehegatten, Kinder oder Enkel möglich sind. Es wird in den EB darauf hingewiesen, dass die Interessentenregelung nur für beabsichtigte Rechtserwerbe „zu Lebzeiten“ gilt (die Bestimmungen im Zusammenhang für Rechtserwerbe im Wege der Gesamtrechtsnachfolge im Sinne der §§ 5 ff werden nicht berührt). Es gibt viele landwirtschaftliche Flächen in Tirol, welche seit langem von Personen im landwirtschaftlichen Nebenerwerb bewirtschaftet werden. Diese Flächen sind häufig schon seit Jahrzehnten im Familienbesitz und sollten im Bedarfsfalle weiterhin innerhalb der Familien ohne Interessentenverfahren übergeben werden können. Wir empfehlen daher dem Landesgesetzgeber von der Streichung dieser Regelung Abstand zu nehmen.

Zu § 13 Abs. 1 lit. c:

Mit dieser Änderung sollen, so die EB, dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs (VfSlg. 16.937/2003) folgend, künftig neben den öffentlichen Interessen auch „private Interessen am Rechtserwerb angemessen berücksichtigt“ werden, wenn eine ausländische Person ein Grundstück in Tirol erwerben will. Dies ist zu akzeptieren. Wir fordern allerdings, dass die Grundverkehrsbehörden das tatsächliche Vorliegen von privaten Interessen im Sinne des TGVG nicht nur umfassend nachprüfen, sondern im Zweifelsfalle auch nicht vor unliebsamen negativen Entscheidungen bei der Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen zurückschrecken.

Zu §§ 14 und 14a:

Diese Änderungen bilden den Kern der vorliegenden Novelle im grauen Grundverkehr und sollen einen weiteren Beitrag zur Verhinderung der Schaffung neuer, unzulässiger Freizeitwohnsitze leisten. Die Bestimmung des § 14 TGVG verpflichtet die Landesregierung durch Verordnung, Gemeinden, in denen der Druck auf den Wohnungsmarkt besonders hoch ist, zu sogenannten Vorbehaltsgemeinden zu erklären. Die näheren Kriterien für die Erklärung einer Vorbehaltsgemeinde werden in den vorliegenden Bestimmungen taxativ aufgezählt und orientieren sich auch an Normierungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes (TROG). So sind jedenfalls Gemeinden zu Vorbehaltsgemeinden zu erklären, wenn im örtlichen Raumordnungskonzept eine Festlegung zu Gunsten der Vorsorge für den geförderten Wohnbau besteht oder eine solche Festlegung nur deshalb unterblieben ist, weil Grundflächen, die als Vorbehaltflächen für den geförderten Wohnbau in Betracht kommen, nicht zur Verfügung stehen. Diese Bestimmung orientiert sich an den letzten Novellierungen im TROG im

Jahr 2021 und soll einen Beitrag leisten, den Druck auf den Tiroler Wohnungsmarkt zu verringern. Dies ist zu begrüßen, zumal künftig ein Rechtserwerber in Vorbehalts-
gemeinden gegenüber der zuständigen Behörde zu erklären hat, dass kein neuer
Freizeitwohnsitz geschaffen wird (dies gilt für land- oder forstwirtschaftliche, unbe-
baute und bebaute Baugrundstücke sowie Rechtserwerbe an Grundstücken durch
Ausländer, die einer Genehmigungspflicht unterliegen). Durch Abgabe dieser Erklä-
rung verpflichtet sich der Rechtserwerber dazu, das erworbene Grundstück weder
selbst als Freizeitwohnsitz zu verwenden, noch als solchen zu überlassen. Ausge-
nommen davon sind Rechtserwerbe an rechtmäßig bereits bestehenden Freizeit-
wohnsitzen bzw. an Grundstücken, wenn die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze im
Sinne der Bestimmungen des TROG für zulässig erklärt wurde. Zudem werden Nor-
men zur verwaltungsstrafrechtlichen Sanktionierung und spezifische grundverkehrs-
rechtliche Sanktionsmöglichkeiten bis hin zur Zwangsversteigerung des betreffenden
Objektes geschaffen. Den Nachweis, dass das betreffende Objekt nicht als Freizeit-
wohnsitz verwendet wird, hat der Rechtserwerber zu erbringen.

Überdies wird neben bereits einschlägigen Bestimmungen im TROG eine weitere
rechtliche Grundlage für eine effektive Kontrolle der Einhaltung der Freizeitwohnsitz-
bestimmungen geschaffen, dies insbesondere dahingehend, dass bei begründetem
Verdacht einer rechtswidrigen Freizeitwohnsitznutzung weitere Erhebungen bei Ver-
sorgungs- und Entsorgungsunternehmen, Postdienstleistern und dergleichen auch
durch die Grundverkehrsbehörde angestrengt werden können und Kontrollorganen
der Grundverkehrsbehörde der Zutritt zu den betreffenden Objekten ermöglicht wird.

All diese Neuerungen sind vollumfänglich zu begrüßen und entsprechen im Wesentli-
chen auch langjährigen Forderungen der AK Tirol.

Aus unserer Sicht sind nunmehr in den letzten Jahren klare Voraussetzungen für die
Zurückdrängung von Freizeitwohnsitzen geschaffen worden, jetzt benötigt es eine of-
fensive und lückenlose Kontrolle durch die zuständigen Behörden in Tirol.

Freizeitwohnsitze werden in Tirol immer Thema sein. Viel zu viele in diesem Land
profitieren von den gegebenen Verhältnissen durch die Errichtung, die Vermietung
und die Veräußerung – entsprechende Finanzkraft vorausgesetzt. Man könnte den
Eindruck gewinnen, dass wirtschaftlich maßgebliche Kreise keinerlei Interesse ha-
ben, dass sich an der Situation etwas ändert. So darf es auch weiterhin kein Tabu
sein, über ein generelles Verbot von Freizeitwohnsitzen ernsthaft nachzudenken. Ob-
wohl der Verfassungsgerichtshof in seiner Erkenntnis aus dem Jahr 1996
(VfSlg. 14.679/1996) ein landesweites Verbot als verfassungsrechtlich nicht gedeckt
sieht, räumt er doch ein, dass bei Vorliegen gewichtiger öffentlicher Interessen eine

rigide Beschränkung von Freizeitwohnsitzen, gegebenenfalls auch eine Verringerung ihrer Zahl, durchwegs möglich ist. Konkret wird als eine mögliche Begründung für Beschränkungen ausdrücklich ausgeführt, dass die Sicherung des zur Befriedigung des Wohnbedarfs der Bevölkerung des Landes erforderlichen Wohnraums als gewichtiges Interesse anzusehen ist. Zudem anerkennt der Verfassungsgerichtshof in diesem Zusammenhang auch, dass dem Landesgesetzgeber bei der Lösung der mit Freizeitwohnsitzen verbundenen Probleme ein weiter politischer Entscheidungsspielraum offensteht, welcher in positiver Weise mit den weiteren Bestimmungen zur Beschränkung von Freizeitwohnsitzen genutzt wurde.

Abschließend möchten wir noch ausführen, dass ein modernes Grundverkehrsgesetz, ebenso wie die Raumordnung/Raumplanung, zukunftsorientiert und ein auf die Bedürfnisse der Bevölkerung ausgerichteter Schutz- und Ordnungsregime sein muss, das sich langfristig und nicht auf tagesaktuelle Problemlagen fokussiert. Wir möchten dem vorliegenden Entwurf zugestehen, dass sich die Änderungen der gesetzlichen Bestimmungen in die richtige Richtung entwickeln. Aus unserer Sicht sollten allerdings weitere angekündigte Themen, wie der bestehende Baulandüberhang von über 3000 Hektar oder weitere Maßnahmen zur Verhinderung des spekulativen Eigentumserwerbs legislativ weiterverfolgt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Der Präsident:



Erwin Zangerl

Der Direktor:



Mag. Gerhard Pirchner