

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. 204/2021 umfassend novelliert.

Praktische Erfahrungen im Vollzug und neue Entwicklungen in der Rechtsprechung machen verschiedene Anpassungen dieses Gesetzes notwendig. Die wesentlichen Regelungsschwerpunkte des Entwurfs sind:

- Gleichstellung des Landwirts mit dem Nichtlandwirt im Hinblick auf den Erwerb langfristig verpachteter landwirtschaftlicher Grundstücke bei gleichzeitigem Bekenntnis zur Förderung der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Betriebe durch den Eigentümer selbst,
- explizite Normierung einer Ausnahme von der Genehmigungspflicht für Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch Wasserverbände oder Wassergenossenschaften für Maßnahmen des Hochwasserrisikomanagements,
- Erleichterungen für Rechtserwerbe durch Personen, die land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke an den Landeskulturfonds, den Tiroler Bodenfonds oder an Wassergenossenschaften oder -verbände zur Erfüllung deren Aufgaben veräußert haben („Tauschgrundstücke“),
- Konkretisierung der Kriterien für die Erklärung von Gemeinden zu Vorbehaltsgemeinden und Normierung einer Evaluierungspflicht,
- Schaffung eines Anhörungs- und Beschwerderechts für Gemeinden im Ausländergrundverkehr und in Verfahren über die Ausnahme von der Genehmigungspflicht nach § 5 lit. f des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996,
- Ermöglichung der Abänderung von Auflagen.

B.

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

C.

Mit der Erlassung eines dem vorliegenden Entwurf entsprechenden Gesetzes sind keine wesentlichen Kostenfolgen zu erwarten.

II.

Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

Zu Z 1 (§ 1 Abs. 1 lit. a):

Vor dem Hintergrund der mit vorliegendem Entwurf vorgeschlagenen Gleichstellung des Landwirts mit dem Nichtlandwirt beim Erwerb von langfristig verpachteten landwirtschaftlichen Grundstücken (siehe dazu im Detail die Z 5 und 11), soll in der Grundsatzbestimmung des Gesetzes die Förderung der Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Betrieben durch den Eigentümer selbst als gesetzliches Ziel ausdrücklich hervorgehoben werden. Dies entspricht der Judikatur des EuGH, wonach nationale Regelungen den freien Kapitalverkehr mit dem Ziel beschränken dürfen, die Bewirtschaftung von Agrarflächen durch den Eigentümer selbst zu erhalten und darauf hinzuwirken, dass Bauernhöfe überwiegend von ihren Eigentümern bewohnt und bewirtschaftet werden (vgl. Urteil des EuGH vom 6. März 2018, *Segro*, C-52/16 und C-113/16, mwN).

Zu Z 2 (§ 1 Abs. 3 lit. g), Z 3 (§ 1 Abs. 3 lit. h), Z 4 (§ 2 Abs. 3 lit. c), Z 6 (§ 2 Abs. 6 lit. c Z 2), Z 7 (§ 2 Abs. 8), Z 8 (§ 3 Abs. 1), Z 9 (§ 4 Abs. 2 lit. c), Z 13 (§ 6 Abs. 10 lit. a, § 11 Abs. 2, § 14a Abs. 2, § 23 Abs. 2 lit. i und § 36 Abs. 1), Z 14 (§ 7a Abs. 7 und 8), Z 16 (§ 12 Abs. 1 lit. a Z 5):

Die vorgeschlagenen Änderungen enthalten notwendige Zitanpassungen, insbesondere infolge mit vorliegender Novelle zu ändernden Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 sowie der Änderungen im Tiroler Raumordnungsrecht durch das Tiroler Raumordnungsgesetz 2022.

Zu Z 5 (§ 2 Abs. 6 lit. a Z 3) und Z 11 (§ 6 Abs. 3):

Mit den vorgeschlagenen Änderungen soll der Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs vom 15. Juni 2023, E 2445/2022-12, Rechnung getragen werden. Mit diesem Erkenntnis hob der Verfassungsgerichtshof eine Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Tirol zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 wegen Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz auf, weil das Landesverwaltungsgericht Tirol „dem angefochtenen Erkenntnis innerstaatliche Vorschriften zugrunde gelegt [hat], die offenkundig dem Unionsrecht widersprechen und deren Anwendung dem Unionsrecht ebenso offenkundig entgegen steht. [...] Eine derartige Rechtsanwendung ist einer denkunmöglichen Gesetzesanwendung gleichzuhalten. [...]“

Den Kern dieser Unionsrechtswidrigkeit erkennt der Verfassungsgerichtshof in § 6 Abs. 3, der eine Mitbewirtschaftungspflicht des erwerbenden Landwirts vorschreibt. Zudem stellt der Verfassungsgerichtshof fest, dass es dem Landwirt auch im Interessentenverfahren nach § 7a verwehrt ist, die zu erwerbenden Grundstücke durch ortsansässige Landwirte in Form von Prekarien bewirtschaften zu lassen, und erkennt auch darin einen Verstoß gegen die Kapitalverkehrsfreiheit.

Mit der vorgeschlagenen Änderung des § 2 Abs. 6 lit. a Z 3 soll die vom Verfassungsgerichtshof erkannte Unionsrechtswidrigkeit im Interessentenverfahren beseitigt werden. Dementsprechend soll einem Landwirt die Interessenteneigenschaft nicht nur dann zukommen, wenn – neben den nach § 2 Abs. 6 lit. a Z 1 und 2 normierten Voraussetzungen – sein Betrieb einer Aufstockung bedarf und er die Absicht hat, das Grundstück im Rahmen dieses Betriebes nachhaltig und ordnungsgemäß zu bewirtschaften, sondern auch dann, wenn er ein bereits zehn Jahre durch Pacht im Rahmen desselben landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftetes Grundstück erwirbt, das für den Betrieb des Pächters von wesentlicher Bedeutung ist, und er die Bewirtschaftung durch denselben Pächter für mindestens weitere zehn Jahre gewährleistet. Damit wird der Landwirt dem Nichtlandwirt im Interessentenverfahren im Hinblick auf die Möglichkeit der Weiterverpachtung gleichgestellt.

Mit der vorgeschlagenen Änderung des § 6 Abs. 3 soll die vom Verfassungsgerichtshof erkannte Unionsrechtswidrigkeit im Hinblick auf die Genehmigungsvoraussetzungen für den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch einen Landwirt auch außerhalb des Interessentenverfahrens beseitigt und eine Gleichstellung mit dem Nichtlandwirt normiert werden. Demnach sollen auch Rechtserwerbe an einem landwirtschaftlichen Grundstück, das in den letzten zehn Jahren im Rahmen desselben landwirtschaftlichen Betriebes mitbewirtschaftet wurde und für den Betrieb des Pächters von wesentlicher Bedeutung ist, durch einen Landwirt erworben werden können, wenn der Rechtserwerb den Grundsätzen nach § 1 Abs. 1 lit. a nicht widerspricht und der Landwirt glaubhaft macht, dass die Bewirtschaftung dieses Grundstücks durch den Landwirt, der dieses Grundstück zuletzt bewirtschaftet hat, weiterhin für die Dauer von mindestens zehn Jahren gewährleistet ist.

Zu den vorgeschlagenen Regelungen wird zudem auf die ausführlichen Erläuternden Bemerkungen zur Novelle LGBl. Nr. 50/2012 zu § 7a Abs. 8 lit. f hingewiesen (Tir. LT, XV. GP, GZ 112/2012, S 9 f.).

Zu Z 10 (§ 5 lit. f, g und h):

Mit der Einfügung der lit. f im § 5 soll ausdrücklich klargestellt werden, dass der Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch Wasserverbände oder Wassergenossenschaften nach dem Wasserrechtsgesetz 1959 zur Umsetzung von Maßnahmen des Hochwasserrisikomanagements keiner Bewilligungspflicht nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 unterliegt. Das Ziel der Verringerung der hochwasserbedingten nachteiligen Folgen auf die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe und wirtschaftliche Tätigkeiten rechtfertigt diese Ausnahme.

Unter Maßnahmen des Hochwasserrisikomanagements sind alle im Maßnahmenprogramm des Hochwasserrisikomanagementplans (derzeit RMP2021) angesprochenen Maßnahmen zu verstehen. Insbesondere relevant sind Maßnahmen, die zur Vermeidung neuer Risiken und Verringerung bestehender Risiken gesetzt werden, wie etwa (Auszug aus dem Maßnahmenprogramm des derzeit gültigen Hochwasserrisikomanagementplans):

- Planung und Umsetzung naturnaher Maßnahmen der Wasserwirtschaft,
- Planung und Umsetzung technischer Rückhalteanlagen,
- Planung und Umsetzung linearer Schutzmaßnahmen,
- Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Feststoffbewirtschaftung,
- Sofortmaßnahmen und Instandsetzung,
- Maßnahmen im Rahmen der Wildbachverbauung,
- Instandhaltung und Pflege,
- Verbesserung der Durchgängigkeit,
- Gewässermorphologische Maßnahmen.

Zum Erwerb von Tauschflächen siehe Z 12.

Die Ausnahme von Geltungsbereich des Gesetzes nach § 1 Abs. 3 lit. c (Erwerb von Rechten an Grundstücken, die durch Entscheidung oder Verordnung dazu bestimmt sind, öffentlichen Wasserbauten zu dienen) bleibt aufrecht, zumal der Anwendungsbereich dieser Bestimmung weiter ist als die vorgeschlagene Ausnahme im grünen Grundverkehr nach § 5 lit. f.

Infolge der Einfügung der lit. f, sind die folgenden Buchstabenbezeichnungen entsprechend anzupassen.

Zu Z 12 (§ 6 Abs. 8):

Neben der Privilegierung von Rechtserwerben durch Personen, die land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke an eine Gemeinde zur Erfüllung von Aufgaben iSd § 5 lit. g (neu) veräußert haben, an sog. Ersatzgrundstücken sollen nunmehr auch Rechtserwerbe durch Personen, die land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke an den Landeskulturfonds oder den Tiroler Bodenfonds zur Erfüllung von Aufgaben im Sinn des § 5 lit. e (lit. a) oder an Wasserverbände oder Wassergenossenschaften nach dem Wasserrechtsgesetz 1959 zur Erfüllung von Aufgaben im Sinn des § 5 lit. f (lit. b) veräußert haben, an solchen Ersatzgrundstücken privilegiert werden. Voraussetzung für diese Privilegierung sind ein unmittelbarer Zusammenhang mit dieser Veräußerung, was bedeutet, dass die Veräußerung an die Gemeinde, den Landeskulturfonds oder den Tiroler Bodenfonds oder an einen Wasserverband oder eine Wassergenossenschaft nicht längere Zeit zurück liegen darf, sowie ein angemessenes Verhältnis zu den veräußerten Grundstücken, was bedeutet, dass die Grundstücke einen vergleichbaren Wert haben müssen.

Zu Z 15 (§ 8 Abs. 3):

Mit dieser Änderung soll Erfordernissen der Verwaltungspraxis entsprochen und neben der Aufhebung von Auflagen auch deren Abänderung ermöglicht werden. Die Bestimmung wird zudem inhaltlich an die Erfordernisse der Praxis angepasst.

Zu Z 17 (§ 14):

Aufgrund der gewonnenen Erfahrungen bei der Verordnungserlassung soll im § 14 Abs. 1 in demonstrativer Aufzählung klargestellt werden, nach welchen Daten die Kriterien nach lit. a bis d bewertet werden können und normiert werden, dass im Hinblick auf das Kriterium der lit. b auch die Einbeziehung jener Gemeinden zu prüfen ist, die bereits vor Inkrafttreten des § 31a Abs. 1 erster Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 Vorsorgeflächen für den geförderten Wohnbau ausgewiesen haben.

Nach Abs. 2 soll im Sinn der Einheitlichkeit mit den raumordnungsrechtlichen Vorschriften nunmehr auch im Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 die „8%-Klausel“ eingeführt werden, wonach Gemeinden jedenfalls zu Vorbehaltsgemeinden zu erklären sind, wenn der Anteil der sich aus dem Verzeichnis der Freizeitwohnsitze nach § 14 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 ergebenden Freizeitwohnsitze zuzüglich der Anzahl jener Freizeitwohnsitze, die darüber hinaus aufgrund einer Festlegung im Flächenwidmungsplan nach § 13 Abs. 3 zweiter Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 neu geschaffen werden dürfen, an der Gesamtzahl der Wohnungen entsprechend dem endgültigen Ergebnis der jeweils letzten Gebäude- und Wohnungszählung 8 v. H. übersteigt.

Durch eine gesetzliche periodische Evaluierungspflicht der Vorbehaltsgemeindenverordnung soll eine Anpassung an sich ändernde Gegebenheiten ermöglicht werden. Aufgrund der Anknüpfung der Leerstandsabgabe an diese Verordnung (siehe § 9 Abs. 4 des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Abgabegesetzes, LGBl. Nr. 86/2022) soll zur besseren abgabenrechtlichen Administration darüber hinaus festgelegt werden, dass Anpassungen der Verordnung immer zum 1. Jänner eines Jahres in Kraft zu setzen sind.

Zu Z 18 (§ 14a Abs. 1):

Mit dieser Änderung soll klargestellt werden, dass für Rechtserwerbe an bebauten Grundstücken sinngemäß auch die Bestimmung über die Ausnahme von der Erklärungspflicht nach § 10 gilt. So wie bei Rechtserwerben in Vorbehaltsgemeinden an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, an unbebauten Baugrundstücken und an Grundstücken durch Ausländer soll auch bei Rechtserwerben an bebauten Grundstücken in Vorbehaltsgemeinden eine Erklärungspflicht dann nicht bestehen, wenn ein entsprechender Ausnahmetatbestand erfüllt ist.

Zu Z 19 (§ 17 Abs. 1a) und Z 20 (§ 20 Abs. 9):

Infolge des Außerkrafttretens des Tiroler COVID-19-Gesetzes mit 30. Juni 2023, sind die auf dieses Gesetz Bezug nehmenden Bestimmungen aufzuheben.

Zu Z 21 (§ 23 Abs. 2 lit. i):

Im Sinn der Rechtseinheitlichkeit soll diese Bestimmung in ihrer Formulierung an die weiteren entsprechenden Bestimmungen im Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (§ 23 Abs. 2 lit. d und g, § 32 Abs. 1 lit. c und lit. d Z 1 neu), die Aufgaben des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinde enthalten, angepasst werden.

Zu Z 22 (§ 23 Abs. 5) und Z 26 (§ 32 Abs. 4):

Mit diesen Bestimmungen soll aufgrund praktischen Bedarfs die Grundlage für eine Verordnung über den Inhalt und die Form der jeweiligen Bestätigung des Bürgermeisters geschaffen werden.

Zu Z 23 (§ 24 Abs. 4):

Mit dieser Bestimmung soll der betroffenen Gemeinde in Verfahren über die Entscheidung über das Vorliegen einer Ausnahme von der Genehmigungspflicht nach § 5 lit. d ein Anhörungs- und Beschwerderecht eingeräumt werden. Vor dem Hintergrund, dass Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zählen, scheint die Einräumung dieses Rechts geboten bzw. sachlich gerechtfertigt.

Zu Z 24 (§ 25 Abs. 3):

Mit der Neufassung des Abs. 3 soll klargestellt werden, dass sowohl Bescheide, mit denen die Genehmigung für den angezeigten Rechtserwerb erteilt wird, als auch Bescheide, mit denen die Genehmigung versagt wird, der Gemeinde und, wenn es um die Entscheidung über die Genehmigung eines Rechtserwerbs an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück geht, der Landwirtschaftskammer zuzustellen sind und in beiden Fällen ein Beschwerderecht besteht.

Zudem soll in Verfahren betreffend die Genehmigung von Rechtserwerben durch Ausländer ein Anhörungs- und Beschwerderecht der Gemeinde verankert werden. Im Ausländergrundverkehr hat die Behörde u.a. zu prüfen, ob der Rechtserwerb staatspolitischen Interessen nicht widerspricht und ein öffentliches Interesse am Rechtserwerb durch den Ausländer, insbesondere in wirtschaftlicher, kultureller oder sozialer Hinsicht, besteht. Gerade im Hinblick auf die Beurteilung der Integration einer Person oder der öffentlichen Interessen scheint eine Beteiligung der Gemeinde geboten bzw. sachlich gerechtfertigt.

Zu Z 25 (§ 32 Abs. 1 lit. c, d und e):

Mit der Einfügung der lit. c soll praktischen Erfordernissen der Grundbuchsgerichte entsprochen werden. Aufgrund der Einfügung der lit. c sind die folgenden Buchstabenbezeichnungen entsprechend anzupassen.

Zu Z 27 (§ 39):

Mit dieser Änderung wird klargestellt, dass auch die Aufgaben nach § 23 Abs. 2 lit. i und nach § 32 Abs. 1 lit. c (neu) solche des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinde sind.

Zu Z 28 (§ 40 Abs. 7):

Mit dieser Bestimmung soll klargestellt werden, dass § 14a nur auf solche Rechtsgeschäfte anzuwenden ist, die nach Inkrafttreten einer Verordnung nach § 14 Abs. 1 geschlossen wurden.

Zu Artikel II:

Diese Bestimmung regelt das Inkrafttreten.