8. Beilage im Jahre 2000 zu den Sitzungsberichten

des XXVII. Vorarlberger Landtages

Selbständiger Antrag der Abg Gebhard Halder, Dr Adolf Concin, Josef Türtscher, ÖVP, und Mag Siegfried Neyer, Dr Fritz Schuler und Werner Strohmaier, FPÖ

An den
Präsidenten des Vorarlberger Landtages
Herrn Manfred Dörler
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, am 26. 01.2000

Betrifft: Gesetz über eine Änderung des Grundverkehrsgesetzes

I. Allgemeines:

1. Artikel 70 des Vertrages über den Beitritt Österreichs zur Europäischen Union (Beitrittsakte) ermöglichte Österreich, bestehende Rechtsvorschriften betreffend Zweitwohnungen, die von den Verpflichtungen im Rahmen der die Europäische Union (EU) begründenden Verträge abweichen, bis zum 31.12.1999 beizubehalten. Aufgrund des Ablaufs dieser Übergangsfrist sind die grundverkehrsrechtlichen Vorschriften anzupassen (Z. 3, 4, 7 und 8).

2. Der EuGH gelangte im Urteil vom 1.6.1999, Rs. C 302/97 (*Konle)*, zur Auffassung, dass ein dem Grundstückserwerb vorgeschaltetes allgemeines Genehmigungsverfahren wie jenes des Tiroler GVG 1996 der Kapitalverkehrsfreiheit widerspricht, insbesondere weil das Genehmigungsverfahren (nach dem Tiroler GVG 1996) die Gefahr einer diskriminierenden Anwendung berge und weil weniger einschneidende Möglichkeiten bestünden, die Einhaltung der raumplanerischen Ziele zu erreichen (z.B. Erklärungsmodell mit nachträglicher Eingriffsmöglichkeit). Dem Urteil lag ein Tiroler Fall zugrunde, der ein *bebautes* Baugrundstück betraf.

   Mit der vorliegenden Regelung soll das Erklärungsmodell, das in Vorarlberg schon bisher für den Rechtserwerb an bebauten Baugrundstücken, ausgenommen zu Ferienzwecken, vorgesehen war, auch auf den Rechtserwerb an bebauten Baugrundstücken zu Ferienzwecken ausgedehnt werden (Z. 7). Ein zwingendes Genehmigungsverfahren ist zur Einhaltung der insofern verfolgten raumplanerischen Ziele (nämlich dass zu Ferienzwecken nur Rechte an solchen Objekten erworben werden sollen, die als Ferienwohnungen genutzt werden dürfen) nicht

unbedingt erforderlich. Die Neuregelung erfolgt insbesondere aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung. Ob die Regelung auch notwendig ist, um der Rechtsansicht des EuGH zu entsprechen, kann dahingestellt bleiben, ist aber zweifelhaft: Nach der Tiroler Rechtslage hatte der Erwerber im Genehmigungsverfahren betreffend bebaute Baugrundstücke nämlich glaubhaft zu machen, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen wird, während im – nunmehr nicht mehr zwingenden - Genehmigungsverfahren betreffend bebaute Baugrundstücke nach der Vorarlberger Rechtslage eine derartige – Entscheidungsspielraum eröffnende und die Gefahr einer diskriminierenden Anwendung in sich bergende - Prognose gerade nicht anzustellen ist, sondern es lediglich auf die raumplanungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzung als Ferienwohnung ankommt.

Für den Rechtserwerb an *unbebauten* Baugrundstücken bleibt es jedenfalls beim zwingend vorgesehenen Genehmigungsverfahren (Z. 8). Dies wird aus folgenden Gründen als mit der Kapitalverkehrsfreiheit (im Sinne des *Konle*-Urteils) vereinbar angesehen:

Zum einen stellt das Genehmigungsverfahren eine nicht diskriminierende, Inländer und nach EU-Recht Begünstigte gleichermaßen betreffende Beschränkung beim Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken dar. Anträge von Inländern und von nach EU-Recht Begünstigten sind nach den selben Kriterien und gleich eingehend zu überprüfen. Auch kennt das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz kein beschleunigtes, Inländern vorbehaltenes Genehmigungsverfahren (so der EuGH im Fall *Konle* zu § 25 Abs. 2 Tiroler GVG 1996).

Zum anderen kann das mit dem Genehmigungsverfahren für Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken verfolgte Ziel mit einem weniger einschneidenden Verfahren (z.B. Erklärung mit bloß nachträglicher Eingriffsmöglichkeit) nicht zufrieden stellend erreicht werden. Ziel des Genehmigungsverfahrens für Rechtserwerbe an unbebauten Grundstücken ist nämlich nicht nur, eine unzulässige Errichtung von Ferienwohnungen zu vermeiden, sondern vor allem zu vermeiden, dass Rechte an unbebauten Baugrundstücken ohne die Absicht erworben werden, die Grundstücke einer dem Flächenwidmungsplan oder sonst im öffentlichen Interesse gelegenen Nutzung zuzuführen.

Erwerbe von unbebauten Baugrundstücken ohne die Absicht, diese Grundstücke überhaupt oder in absehbarer Zeit zu bebauen, behindern die sinnvolle Ausnützung des inneren Siedlungsraumes und bewirken letztlich – trotz zumeist großzügiger Ausweisung von Baugebiet in den Flächenwidmungsplänen der Gemeinden – eine Ausweitung des Baugebietes über die Siedlungsränder hinaus und damit eine weitere, raumplanungsrechtlich unerwünschte Zersiedelung (vgl. hiezu bereits

den Motivenbericht zur Regierungsvorlage zu § 8 Abs. 3 Grundverkehrsgesetz idF. der Novelle 1997, 39. Beilage im Jahre 1997 des XXVI. Vorarlberger Landtages). Aus diesem im Allgemeininteresse gelegenen, eine Beschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit rechtfertigenden raumplanerischen Ziel, Bauflächen einer ihrer Bestimmung entsprechenden Nutzung zuzuführen, ergibt sich die Notwendigkeit eines dem Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken vorgeschalteten Genehmigungsverfahrens.

Wäre es nämlich möglich, unbebaute Baugrundstücke unter Abgabe einer – von der Behörde im Vorhinein nicht auf ihre Plausibilität kontrollierbaren - Erklärung zu erwerben, diese innerhalb angemessener Frist (Zeitraum von ca. 15 Jahren) einer Bebauung zuzuführen, so könnte die Behörde erst nach Ablauf dieser 15 Jahre eingreifen und der raumplanungsrechtlich unerwünschte Zustand einer dem Flächenwidmungsplan widersprechenden Nutzung (längerfristige Nicht-Verbauung einer Baufläche) wäre um – nicht wieder aufholbare - 15 Jahre prolongiert. Anders als bei bebauten Baugrundstücken, wo es darum geht, ein unerwünschtes Verhalten (insbesondere die unzulässige Nutzung zu Ferienzwecken) zu vermeiden, und wo allenfalls auch nachträglich im Falle eines unerwünschten Verhaltens rechtzeitig effektive Maßnahmen zur Beseitigung des unerwünschten Verhaltens gesetzt werden können, geht es bei unbebauten Baugrundstücken primär darum, ein – positives - erwünschtes Verhalten (nämlich die Bebauung von Bauflächen innerhalb angemessener Frist) herbeizuführen. Die nachträgliche Rückabwicklung eines Rechtserwerbs, wenn eine Bebauung innerhalb angemessener Frist nicht erfolgt ist, vermag dem Regelungsziel nur unzureichend Rechnung zu tragen, da durch die Rückabwicklung allein das – positive – erwünschte Verhalten (Bebauung) nicht herbeigeführt werden kann. Die Möglichkeit des Eingriffs im Nachhinein bedeutet daher die Inkaufnahme „verlorener Zeiten“. Zu einer zweckentsprechenden Erreichung des Regelungsziels ist es daher notwendig, der Behörde die Möglichkeit zu geben, vom Erwerber die Glaubhaftmachung im Sinne des § 8 Abs. 3 Grundverkehrsgesetz zu verlangen, und, wenn diese nicht gelingt, die Genehmigung zu versagen. „Verlorene Zeiten“, die im Widerspruch zum genannten raumplanerischen Ziel stehen, können so vermieden werden.

Die vorgeschlagene Neuregelung (Z. 7 und 8) beschränkt sich daher darauf, das Erklärungsmodell auch für Fälle des Erwerbs an bebauten Baugrundstücken zu Ferienzwecken vorzusehen. Im Übrigen vertrat auch der Bund in seiner Stellungnahme in dem beim EuGH anhängigen Vorabentscheidungsverfahren in der Rechtssache C-178/99 (Salzmann) die Auffassung, dass das bis dato geltende grundverkehrsrechtliche Genehmigungsverfahren für den Erwerb von Rechten an unbebauten Baugrundstücken nicht gemeinschaftsrechtswidrig sei.

3. Die Regelungen der Z. 5, 6, 9, 10, 12 bis 19 stellen im Wesentlichen legistische Anpassungen an die Neuregelungen des Erklärungs- und des Genehmigungsverfahrens in den Z. 7 und 8 dar.

   Die Regelung der Z. 1 unterwirft auch Grundflächen, die als Sondergebiete gewidmet und für eine Bebauung mit Wohn- oder Betriebsgebäuden bestimmt sind, den Regelungen über den Verkehr mit Baugrundstücken.

   Mit der Regelung der Z. 20 wird der Unabhängige Verwaltungssenat anstelle des Grundverkehrssenates auch in jenen Verfahren zuständig, die bereits seit dem 1.1.1994 anhängig sind.

II. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z. 1:
Sondergebiete (vgl. § 18 Abs. 4 Raumplanungsgesetz) sind weder Bauflächen noch Vorbehaltsflächen. Sie waren bisher von den grundverkehrsrechtlichen Vorschriften nur erfasst, sofern sie den Regelungen über den Grunderwerb durch Ausländer oder aufgrund ihrer Beschaffenheit und der Art ihrer tatsächlichen Verwendung den Regelungen über den Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken unterlagen. Es erscheint sinnvoll und sachlich, für eine Bebauung mit Wohn- oder Betriebsgebäuden bestimmte Sondergebiete wie Bauflächen den Regelungen über den Verkehr mit Baugrundstücken zu unterwerfen. Ein Sondergebiet ist für eine Bebauung mit Wohn- oder Betriebsgebäuden bestimmt, wenn die Widmung eine solche Bebauung zulässt (z.B. Sondergebiet für eine Gärtnerei, für eine Sportanlage, für einen Ausflugsgasthof etc).

Zu Z. 2:
Es handelt sich um die Richtigstellung des Verweises auf das mittlerweile geänderte Raumplanungsgesetz.

Zu Z. 3 und 4:
Aufgrund des Ablaufs der mit Art. 70 der Beitrittsakte eingeräumten Übergangsfrist am 31.12.1999 ist es nicht mehr zulässig, von den Verpflichtungen nach dem Recht der EU abweichende Rechtsvorschriften betreffend den Erwerb zu Ferienzwecken beizubehalten. Die bisherige Sonderregelung des § 3 Abs. 2, wonach beim Erwerb zu Ferienzwecken lediglich nach dem EU-Recht begünstigte natürliche Personen in Ausübung der Arbeitnehmerfreizügigkeit oder der Niederlassungsfreiheit gleich wie Inländer zu behandeln waren, kann daher nicht in der bisherigen Form beibehalten werden. Auch beim Erwerb zu Ferienzwecken (wie bei jedem anderen dem Gesetz unterliegenden Rechtserwerb) bestimmt sich die Gleichbehandlung mit Inländern nunmehr grundsätzlich (s. aber Abs. 2) nach § 3 Abs. 1.

Das - schon bisher - in § 3 Abs. 1 angesprochene „Recht der Europäischen Union“ umfasst nicht nur den EG-Vertrag, sondern auch Abkommen, die von der Europäischen Union abgeschlossen werden. Es umfasst daher insbesondere auch das EWR-Abkommen. Im Einzelnen ist maßgeblich, ob das jeweilige zur Anwendung gelangende Recht der Europäischen Union (EG-Vertrag, EWR-Abkommen, etc) eine oder mehrere der in § 3 Abs. 1 lit. a bis e genannten Freiheiten vorsieht und ob sich daraus im Hinblick auf den konkreten Rechtserwerb das Gebot ergibt, den ausländischen Erwerber wie einen Inländer zu behandeln.

Auf die Kapitalverkehrsfreiheit nach Art. 40 des EWR-Abkommens können sich aufgrund des genannten Artikels von vornherein nur Personen und Gesellschaften berufen, die im Geltungsbereich des EWR-Abkommens ansässig sind. Soweit sich der Zusatz in § 3 Abs. 1 lit. e auf die Kapitalverkehrsfreiheit nach dem EWR-Abkommen bezieht („...sofern sie ... sonst im Geltungsbereich des EWR-Abkommens ansässig sind“), hat er daher nur deklarative Bedeutung. Der Kapitalverkehrsfreiheit nach Art. 56 EG hingegen (anders als jener des EG-Vertrages in der Fassung vor Maastricht als auch der Kapitalverkehrsfreiheit nach Art. 40 des EWR-Abkommens) ist eine Begrenzung des Kreises der Begünstigten auf die im Gebiet der Mitgliedstaaten ansässigen Personen und Gesellschaften nicht zu entnehmen. Art. 57 EG ermöglicht jedoch die Anwendung derjenigen Beschränkungen des Kapitalverkehrs auf dritte Länder, die am 31. Dezember 1993 bereits bestanden haben. Die Inanspruchnahme dieser Möglichkeit wird - im Sinne der schon bisher bestehenden Rechtslage - durch den ersten Teil des Zusatzes in § 3 Abs. 1 lit. e zum Ausdruck gebracht. Soweit sich der Zusatz in § 3 Abs. 1 lit. e auf die Kapitalverkehrsfreiheit nach dem EG-Vertrag bezieht („...sofern sie im Gebiet eines Mitgliedstaates der EU ...ansässig sind“), hat er daher nicht nur deklarative Bedeutung.

Im § 3 Abs. 2 wird als Sonderregelung für den Erwerb zu Ferienzwecken nur mehr festgehalten, dass sich aus der Kapitalverkehrsfreiheit nach dem EWR-Abkommen (anders als jener nach dem EG-Vertrag, für die auch beim Erwerb zu Ferienzwecken uneingeschränkt § 3 Abs. 1 lit. e gilt) keine Ausnahme von den Regelungen über den Grundverkehr mit Ausländern ergibt. Diese Einschränkung ist mit dem EWR-Abkommen vereinbar, da nach Art. 6 Abs. 4 der - die Kapitalverkehrsfreiheit nach dem EWR-Abkommen spezifizierenden - Richtlinie Nr. 88/361 bestehende, einzelstaatliche Rechtsvorschriften zur Regelung des Erwerbs von Zweitwohnsitzen aufrecht erhalten werden dürfen.

Zu Z. 5:

Aufgrund der Änderung des § 8, insbesondere auch des Wegfalls des Wohnsitzerfordernisses als Voraussetzung für die Genehmigung des Rechtserwerbs zu Ferienzwecken, ist auch die Regelung über den Erwerb zu Ferienzwecken im „Grünen Grundverkehr“ anzupassen. Die Kriterien entsprechen jenen nach § 8 Abs. 3 lit. b und § 8 Abs. 2 lit. b. Durch das

Wort „überdies“ wird zum Ausdruck gebracht, dass Rechtserwerbe nach § 4 Abs. 1 zu Ferienzwecken immer nur dann zulässig sind, wenn die Voraussetzungen nach § 5 Abs. 1 und 2 erfüllt sind.

Zu Z. 6:
Die Regelung bringt inhaltlich keine Neuerung und steht im Zusammenhang mit dem Wegfall des bisherigen § 7 Abs. 6.

Zu Z. 7:
Abs. 1 sieht für einen Rechtserwerb an bebauten Baugrundstücken die Möglichkeit der Erklärung auch dann vor, wenn er zu Ferienzwecken erfolgt (vgl. dazu Punkt 2. unter I. Allgemeines).

Nach Abs. 2 lit. c ist in der Erklärung ausdrücklich anzugeben, ob der Erwerb zu Ferienzwecken oder nicht zu Ferienzwecken erfolgt.

Die Identität und die Staatsangehörigkeit eines Erwerbers kann durch Urkunden nachgewiesen werden. Der Umstand, dass ein Erwerber nicht als Ausländer gemäß § 2 Abs. 4 lit. b bis d gilt, sowie die Gleichstellung nach § 3 Abs. 1 kann nicht in jedem Fall ausschließlich durch Urkunden nachgewiesen werden. Soweit ein solcher Nachweis durch Urkunden jedoch objektiv möglich ist (z.B. Nachweis über die Staatsangehörigkeit, die Ansässigkeit, den Sitz, den Stiftungs- und Fondszweck), sind die entsprechenden Urkunden vom Erwerber mit der Erklärung vorzulegen. Soweit zur Belegung des genannten Umstandes bzw. der Gleichstellung mit Inländern noch sonstige Angaben des Erwerbers nötig sind, wie z.B. Angaben darüber, in Ausübung welcher Freiheit nach § 3 Abs. 1 der Rechtserwerb erfolgt, sind auch diese Angaben mit der Erklärung zu machen (Abs. 3). Werden die erforderlichen Angaben und Nachweise nicht gemacht bzw. vorgelegt, darf die Abgabe der Erklärung gemäß Abs. 6 nicht bestätigt werden.

Im Falle des Erwerbs zu Ferienzwecken ist eine Bescheinigung über die raumplanungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzung als Ferienwohnung vorzulegen, ausgenommen der Fall, dass das Grundstück in einem Gebiet liegt, für das aufgrund einer Verordnung nach § 16 Abs. 5 Raumplanungsgesetz die Bestimmungen über Ferienwohnungen nicht anzuwenden sind (vgl. Verordnung LGBl.Nr. 47/1993, 62/1993) (Abs. 4). Zuständig zur Ausstellung einer solchen Bescheinigung ist der Bürgermeister jener Gemeinde, in welcher das betreffende Grundstück liegt. Die Bescheinigung ist kein Bescheid. Stellt der Bürgermeister eine Bescheinigung – zu Recht oder zu Unrecht - nicht aus, so darf die Abgabe der Erklärung gemäß Abs. 6 auch nicht bestätigt werden. Der Erwerber hat diesfalls jedoch die Möglichkeit, die Erklärung zurückzuziehen und eine Genehmigung nach § 8 zu beantragen.

Nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften ist der Erwerber **-** abgesehen von dem Fall, dass das Grundstück in einem von einer Verordnung

nach § 16 Abs. 5 RPG erfassten Gebiet liegt - berechtigt, folgende Wohnungen als Ferienwohnung zu nutzen:

a) Wohnungen auf Flächen mit einer Widmung (durch Verordnung oder durch Bescheid) nach § 16 Abs. 1 RPG (vgl. § 16 Abs. 3 RPG),
b) Wohnungen, die nach Artikel II der RPG-Novelle 1993 angezeigt und nicht untersagt wurden, sowie
c) Wohnungen, für die aufgrund besonders berücksichtigungswürdiger Umstände eine Bewilligung nach § 16 Abs. 4 RPG vorliegt, sofern sich aus der Bewilligung auch eine Berechtigung des Erwerbers zur Nutzung als Ferienwohnung ergibt.

Bewilligungen nach § 16 Abs. 4 RPG (vormals § 16 Abs. 4 erster und zweiter Satz RPG idF LGBl.Nr. 39/1996 sowie § 14 Abs. 15 erster und zweiter Satz RPG idF LGBl.Nr. 27/1993) dürfen nur bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände aufgrund der persönlichen Situation des Nutzungsberechtigten erteilt werden. Sofern aber in der Bewilligung (insbesondere durch Bedingung oder Auflage) nicht zum Ausdruck gelangt, dass die Berechtigung zur Nutzung als Ferienwohnung lediglich bestimmten, von der Person des Erwerbers verschiedenen Personen zukommt, ergibt sich aus einer solchen Bewilligung auch für den Erwerber eine Berechtigung zur Nutzung als Ferienwohnung.

Für eine andere als eine natürliche Person (z.B. eine Gesellschaft) kommt eine Nutzung als Ferienwohnung durch sie selbst (im eigentlichen Sinn) nicht in Betracht. Ein Erwerb durch eine solche Person zwecks Überlassung an Dritte zur Nutzung als Ferienwohnung soll jedoch möglich sein. Die nicht-natürliche Person ist im Zusammenhang mit der Regelung des Abs. 4 daher wie eine natürliche Person anzusehen, die eine Wohnung als Ferienwohnung auch tatsächlich nutzen kann. Voraussetzung für die Ausstellung einer Bescheinigung ist, dass sich aus dem Raumplanungsrecht eine Berechtigung zur Nutzung als Ferienwohnung (vgl. die oben a) bis c)) angeführten Fälle) ergibt.

Die Regelung des Abs. 5 ermächtigt den Verordnungsgeber auch, nähere Vorschriften über die zur Vollständigkeit der Erklärung nötigen Angaben und Nachweise nach den Abs. 3 und 4 zu erlassen. Die Landesregierung kann daher auch Inhalt und Form der vom Bürgermeister nach Abs. 4 auszustellenden Bescheinigung (allenfalls unter Berücksichtigung der oben a) bis c) angeführten Fälle) näher regeln.

Bei Vollständigkeit der Erklärung, einschließlich der erforderlichen Angaben und Nachweise, ist die Abgabe der Erklärung durch Vermerk zu bestätigen.

Zu Z. 8:

Die Genehmigungsvoraussetzungen werden insoweit geändert, als der Erwerb zu Ferienzwecken nicht nur natürlichen Personen, sondern auch sonstigen nach dem EU-Recht Begünstigten (insbes. Gesellschaften) ermöglicht wird. Weiters ist für den Erwerb zu Ferienzwecken nicht mehr

Voraussetzung, dass der Erwerber seinen ständigen Wohnsitz in Österreich hat oder früher seinen ständigen Wohnsitz in Österreich insgesamt fünf Jahre gehabt hat. Eine solche Regelung ist seit Ablauf der Übergangsfrist (vgl. I.1.) als mittelbare Diskriminierung von nach EU-Recht Begünstigten nicht mehr zulässig.

Zur nach Abs. 2 lit. b geforderten raumplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Nutzung als Ferienwohnung wird auf die diesbezüglichen Ausführungen zu § 7 verwiesen.

Für den Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück zu Ferienzwecken ist Voraussetzung, dass auf ihm nach § 16 Abs. 1 RPG Ferienwohnungen errichtet werden dürfen. Nach dieser Bestimmung sind Gebiete zur Errichtung von Ferienwohnungen nicht nur solche, die durch Verordnung (Flächenwidmungsplan) ausgewiesen sind, sondern es können Widmungen auch durch Bescheid der Gemeindevertretung im Einzelfall festgelegt werden.

Der bisherige § 8 Abs. 5 entfällt. Dem mit ihm verfolgten Regelungsanliegen der Verhinderung von Umgehungen durch nachträgliche Änderung der Verwendung wird durch die Regelung des § 12 Abs. 1 hinreichend entsprochen.

Zu Z. 9:
Es handelt sich um eine Anpassung an die Änderungen betreffend das Erklärungs- und das Genehmigungsverfahren nach den §§ 7 und 8.

Zu Z.10:
Es handelt sich um eine Anpassung aufgrund des Wegfalles des Wohnsitzerfordernisses beim Erwerb zu Ferienzwecken (vgl. Z. 8).

Zu Z.11:
In Hinkunft sollen nicht nur Landesbeamte, sondern auch Landesangestellte des rechtskundigen Dienstes zum Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission oder zu dessen Vertreter bestellt werden können.

Zu Z. 12:
Die Ausstellung einer Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 stellt eine Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinde dar.

Zu Z. 13:
Es handelt sich um Richtigstellungen der Verweise.

Zu Z. 14 bis 16:
Wird eine Eintragung unter Umgehung der grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen erwirkt, kann es entweder an der erforderlichen Genehmigung oder - in Fällen der Wahlmöglichkeit zwischen Erklärungs- und Genehmigungsverfahren - an der erforderlichen Erklärung fehlen. Auch dann, wenn eine unrichtige Erklärung abgegeben wird, entbehrt der Rechtserwerb nicht immer (ausschließlich bzw. nur) der „erforderlichen“ Genehmigung. Wenn z.B. fälschlich erklärt wurde, dass ein bebautes Baugrundstück nicht zu Ferienzwecken erworben werde, kann dies - aufgrund der Wahlmöglichkeit zwischen Erklärungs- und Genehmigungsverfahren - ebenso gut als ein Fall angesehen werden, in dem der Rechtserwerb der erforderlichen Erklärung (nämlich der Erklärung des Erwerbs zu Ferienzwecken) entbehrt. Die Rechtslage wird in diesem Sinne klargestellt.

Wenn der Erklärung gemäß § 7 eine Bescheinigung des Bürgermeisters gemäß § 7 Abs. 4 beigelegt wird, aus der fälschlich die raumplanungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzung als Ferienwohnung hervorgeht, ist die Erklärung deshalb nicht als „unrichtig“ anzusehen, es sei denn, dass der Erwerber kein Vertrauen in die Richtigkeit der Bescheinigung haben durfte, z.B. weil er auf die Ausstellung einer unrichtigen Bescheinigung hingewirkt hat.

Die Wortfolge „oder die Erklärung gemäß § 7 unrichtig war“ in § 27 Abs. 2 lit. a entfällt nur deshalb, weil diesfalls der Rechtsvorgang ohnehin der „erforderlichen“ Genehmigung oder Erklärung entbehrt.

Zu Z. 17 und 18:
Nach dem bisherigen Wortlaut des § 27 Abs. 4 war es auch im Falle eines rechtskräftigen Bescheides nach Abs. 2 lit. a möglich, nachträglich eine Erklärung gemäß § 7 abzugeben. In Hinkunft soll in einem solchen Fall keine Wahlmöglichkeit bestehen, sondern immer um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung angesucht werden müssen. Der Grund hiefür ist darin zu sehen, dass im Erklärungsverfahren nach § 7 keine Frist für die Erledigung und keine negative Erledigung durch Bescheid vorgesehen sind, sodass es einer eigenen Regelung bedürfte, wann und unter welchen Voraussetzungen im Falle einer nachträglichen unvollständigen oder unrichtigen Erklärung die Grundbuchseintragung zu löschen wäre.

Zu Z. 19:
Es handelt sich um die Richtigstellung eines Verweises.

Zu Z.20:
Zufolge der Neuregelung sind Verfahren, die bereits am 1.1.1994 anhängig waren, zwar grundsätzlich nach wie vor nach den materiell- und verfahrensrechtlichen Bestimmungen des bis zum 31.12.1993 geltenden Grundverkehrsrechts zu beenden, allerdings mit dem einen Unterschied, dass ab Inkrafttreten dieser Regelung (ex-nunc-Wirkung) in jenen Fällen, in denen nach altem Recht der Grundverkehrssenat zuständig war (§ 15 GVG,

LGBl.Nr. 18/1977 idF Nr. 63/1987), nunmehr der Unabhängige Verwaltungssenat zuständig ist, der durch Kammern, die aus drei Mitgliedern bestehen, zu entscheiden hat (vgl. § 16). Der Geschäftsstelle des Grundverkehrssenates vorliegende Anträge sind an den Unabhängigen Verwaltungssenat weiterzuleiten.

Zu Z. 21:
Der Entfall des § 31 Abs. 3 dient der Rechtsbereinigung. Aufgrund des Ablaufs der in dieser Bestimmung genannten Frist (31.12.1997) ist die Bestimmung nicht mehr anzuwenden. Das EWR-Abkommen ist mittlerweile auch für das Fürstentum Liechtenstein in Kraft getreten. Im Rahmen dieses Abkommens begünstigte Personen sind nach § 3 mit Inländern gleich zu behandeln.

Die unterzeichneten Abgeordneten stellen deshalb folgenden

A n t r a g :

Der Vorarlberger Landtag wolle beschließen:

Gesetz
über eine Änderung des Grundverkehrsgesetzes

Das Grundverkehrsgesetz, LGBl.Nr. 61/1993, in der Fassung LGBl.Nr. 11/1995, Nr. 9/1996, Nr. 21/1997 und 85/1997, wird wie folgt geändert:

1. Im § 2 hat der Abs. 2 zu lauten:
„(2) Baugrundstücke sind Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als Bauflächen, Vorbehaltsflächen oder Sondergebiete, die für eine Bebauung mit Wohn- oder Betriebsgebäuden bestimmt sind, gewidmet sind."

2. Im § 2 hat der Abs. 6 zu lauten:
„(6) Als Erwerb zu Ferienzwecken gilt der Erwerb zum Zwecke der Errichtung oder Nutzung von Ferienwohnungen (§ 16 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes) oder zur Überlassung an Dritte zu diesen Zwecken."

3. Im § 3 Abs. 1 hat die lit. e zu lauten:
„e) Personen und Gesellschaften in Ausübung des freien Kapitalverkehrs, sofern sie im Gebiet eines Mitgliedstaates der EU oder sonst im Geltungsbereich des EWR-Abkommens ansässig sind."

4. Im § 3 hat der Abs. 2 zu lauten:
„(2) Beim Erwerb zu Ferienzwecken ergibt sich aus der Kapitalverkehrsfreiheit nach dem EWR-Abkommen keine Ausnahme von den Regelungen über den Grundverkehr durch Ausländer."

5. Im § 5 hat der Abs. 3 zu lauten:
„(3) Erfolgt ein Rechterwerb nach § 4 Abs. 1 zu Ferienzwecken, darf er überdies nur genehmigt werden, wenn die Errichtung von Ferienwohnungen oder die Nutzung als Ferienwohnung durch den Erwerber nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist.“

6. Im § 6 Abs. 1 lit. c ist vor dem Punkt am Ende einzufügen „und der Erwerb zu Ferienzwecken erfolgt“.

7. Der § 7 hat zu lauten:

„§ 7
Genehmigungsfreier Erwerb, Erklärung

(1) Rechtserwerbe gemäß § 6 Abs. 1 an bebauten Baugrundstücken bedürfen keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn der Rechtserwerber der Grundverkehrs-Landeskommission oder der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, schriftlich eine Erklärung gemäß Abs. 2 bis 4 abgibt.

(2) Der Erwerber hat zu erklären, dass

a) das Grundstück bebaut ist,
b) er österreichischer Staatsbürger ist oder - falls er keine natürliche Person ist - nicht als Ausländer gemäss § 2 Abs. 4 lit. b bis d gilt oder eine der Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 und 2 erfüllt, und
c) der Erwerb zu Ferienzwecken oder nicht zu Ferienzwecken erfolgt.

(3) Mit der Erklärung hat der Erwerber Angaben zu machen, aus denen sich seine Identität und Staatsbürgerschaft bzw. der Umstand, dass er nicht als Ausländer gemäß § 2 Abs. 4 lit. b bis d gilt, bzw. seine Gleichstellung nach § 3 ergibt. Soweit ein Nachweis durch Urkunden möglich ist, sind diese vorzulegen.

(4) Im Falle des Erwerbs zu Ferienzwecken hat der Erwerber mit der Erklärung überdies eine Bescheinigung des Bürgermeisters vorzulegen, aus der hervorgeht, dass die Nutzung als Ferienwohnung durch den Erwerber nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist. Eine solche Bescheinigung ist nicht erforderlich, wenn das Grundstück in einem Gebiet liegt, für das in einer Verordnung nach § 16 Abs. 5 Raumplanungsgesetz bestimmt ist, dass die Bestimmungen über die Nutzung als Ferienwohnung nicht anzuwenden sind. Wenn die raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, ist der Bürgermeister verpflichtet, dem Erwerber eine Bescheinigung nach dem ersten Satz auszustellen.

(5) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die Abgabe der Erklärung, einschließlich der nach den Abs. 3 und 4 erforderlichen Angaben und Nachweise, erlassen.

(6) Der Bürgermeister oder der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission hat dem Erwerber die Abgabe der Erklärung gemäß Abs. 2 durch Vermerk auf der Erklärung zu bestätigen, sofern mit der Erklärung auch die nach den Abs. 3 und 4 erforderlichen Angaben und Nachweise vorgelegt werden.

(7) Die Gemeinde hat eine Abschrift der gemäß Abs. 6 bestätigten Erklärung, einschließlich der Angaben und Nachweise nach Abs. 3 und 4, unverzüglich an die Grundverkehrs-Landeskommission zu übersenden.“

8. Der § 8 hat zu lauten:

„§ 8
Genehmigungspflicht

(1) Ist der Rechtserwerb nicht gemäß § 7 genehmigungsfrei, so bedarf ein Rechtserwerb an einem Baugrundstück der Genehmigung nach Abs. 2 oder 3.

(2) Rechtserwerbe an bebauten Baugrundstücken sind zu genehmigen, wenn der Erwerber glaubhaft macht, dass

a) der Erwerb nicht zu Ferienzwecken erfolgt oder
b) im Falle des Erwerbs zu Ferienzwecken die Nutzung als Ferienwohnung durch den Erwerber nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist.

(3) Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken sind zu genehmigen, wenn

a) der Erwerber glaubhaft macht, dass das Grundstück innerhalb angemessener Frist einer dem Flächenwidmungsplan entsprechenden Nutzung zugeführt oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben verwendet wird, wobei auch ein Bedarf des Erwerbers zu berücksichtigen ist, und
b) im Falle des Erwerbs zu Ferienzwecken auf dem Baugrundstück gemäß § 16 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes Ferienwohnungen errichtet werden dürfen."

9. Im § 12 Abs. 1 haben der dritte und der vierte Satz zu lauten:
„Zu anderen als zu Ferienzwecken erworbene Grundstücke dürfen nur mit Genehmigung gemäß den §§ 5 Abs. 3 oder 8 Abs. 2 oder 3 bzw. der für den Erwerb zu Ferienzwecken abgegebenen und bestätigten Erklärung gemäß § 7 für Ferienzwecke benützt werden. Der Antrag auf Genehmigung bzw. die Erklärung ist vor der Änderung der Verwendung einzubringen."

10. Im § 12 hat der Abs. 5 zu entfallen. Der bisherige Abs. 6 ist als Abs. 5 zu bezeichnen.

11. Im § 15 Abs. 1 hat es statt „Landesbeamter des rechtskundigen Dienstes" zu lauten „rechtskundiger Landesbediensteter".

12. Im § 20 ist vor „14 Abs. 2" einzufügen „7 Abs. 4,".

13. In den § 22 Abs. 3 lit. b und 26 Abs. 1 lit. b hat es statt „§ 7 Abs. 4" zu lauten „§ 7 Abs. 6".

14. Im § 27 Abs. 1 hat der erste Satz zu lauten:
„Ist anzunehmen, dass ein grundbücherlich durchgeführter Rechtserwerb der erforderlichen Genehmigung oder Erklärung entbehrt, besonders weil die Eintragung unter Umgehung der Bestimmungen über die Erforderlichkeit einer Genehmigung oder einer Erklärung erwirkt worden ist oder weil die Erklärung gemäß § 7 unrichtig war, so hat die Grundverkehrs-Landeskommission mit Bescheid ein Verfahren zur Prüfung dieser Fragen einzuleiten."

15. Im § 27 Abs. 2 lit. a ist nach dem Wort „Genehmigung“ einzufügen „oder Erklärung“ und hat die Wortfolge „oder die Erklärung gemäß § 7 unrichtig war“ zu entfallen.

16. Im § 27 Abs. 3 ist nach dem Wort „Rechtserwerbes“ einzufügen „oder die Erklärung“.

17. Im § 27 hat der Abs. 4 zu lauten:
„(4) Stellt die Behörde fest, dass ein grundbücherlich durchgeführter Rechtserwerb der erforderlichen Genehmigung oder Erklärung entbehrt, so hat der Erwerber innerhalb von vier Wochen nach Rechtskraft des Bescheides um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung anzusuchen. Eine Erklärung gemäß § 7 ist nicht zulässig.“

18. Im § 27 Abs. 6 hat die Wortfolge „, die zunächst fehlende Erklärung gemäß § 7 abgegeben“ zu entfallen.

19. Im § 30 Abs. 1 lit. b hat es statt „§ 12 Abs. 6“ zu lauten „§ 12 Abs. 5“.

20. Im § 31 Abs. 2 hat die lit. a zu lauten:
„a) am 1.1.1994 anhängige Verfahren nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen zu beenden sind, wobei anstelle des Grundverkehrssenates der Unabhängige Verwaltungssenat zuständig ist,“

21. Im § 31 hat der Abs. 3 zu entfallen.

LAbg Gebhard Halder

LAbg Mag Siegfried Neyer

LAbg Dr Adi Concin

LAbg Dr Fritz Schuler

LAbg Josef Türtscher

LAbg Werner Strohmaier