39. Beilage im Jahre 1997
zu den Sitzungsberichten des XXVI. Vorarlberger Landtages

Regierungsvorlage **Beilage 39/1997**

Gesetz

über eine Änderung des Grundverkehrsgesetzes

Der Landtag hat beschlossen:

Artikel I

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

Im § 8 hat der Abs. 3 zu lauten:

„(3) Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken, ausgenommen zu Ferienzwec??ken, sind zu genehmigen, wenn

a) die in Abs. 2 angeführte Voraussetzung erfüllt ist und
b) der Erwerber glaubhaft macht, daß innerhalb angemessener Frist das Grundstück einer dem Flächenwidmungsplan entsprechenden Nutzung zugeführt oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben verwendet wird. Hiebei ist auch ein Bedarf des Erwerbers zu berücksichtigen."

Artikel II

Dieses Gesetz tritt am 1. Jänner 1998 in Kraft.

Bericht

I. Allgemeines:

1. Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 10. Dezember 1996, G 164-167/96-6 u.a., einige Wortfolgen im § 8 Abs. 3 des Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 61/1993, als verfassungswidrig aufgehoben. Die Aufhebung tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1997 in Kraft.

   In der Begründung des zitierten Erkenntnisses führte der Verfassungsgerichtshof aus, daß die Grundverkehrsbehörde dem § 8 Abs. 3 lit. a des Grundverkehrsgesetzes zufolge zu prognostizieren habe, ob das Grundstück insbesondere für Zwecke des Wohnbaus benötigt werde. Das bedeute, daß die Behörde zu beurteilen habe, ob es zur Befriedigung eines Wohnbedarfes erforderlich sei, auf dem zu erwerbenden, unbebauten Baugrundstück ein Haus zu errichten.

   Das Gesetz ziele offenbar – verfassungsrechtlich unbedenklich – darauf ab zu verhindern, daß ein raumordnungspolitisch unerwünschter Zustand (nämlich eine dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan dadurch widersprechende Nutzung, daß ein

als Baufläche gewidmetes Grundstück unverbaut ist) perpetuiert wird.

Der Erreichung dieses Zieles möge es dienen, die Genehmigung des Erwerbes eines unbebauten Baugrundstückes davon abhängig zu machen, daß auf dem Grundstück möglichst bald ein Wohnbau errichtet wird. Die in Prüfung gezogene Bestimmung sei aber insofern überschießend, als sie allein darauf abstelle, ob nach dem zu schaffenden Wohnraum tatsächlich Bedarf besteht, und damit eine Art Wohnraumbewirtschaftung vornehme. Wenn das Gesetz durch die Verwendung des Ausdrucks „benötigt werden“ das Vorliegen eines tatsächlichen Bedarfes als Genehmigungsvoraussetzung normiere, so müßte dieser Begriff näher determiniert werden und dürfte das Kriterium des Bedarfes nur eines von mehreren denkbaren Indizien für die Prognose sein, daß auf dem unbebauten Baugrundstück demnächst ein Wohnbau errichtet werden wird.

Aus den obigen Ausführungen ergibt sich nach Ansicht der Verfassungsgerichtshofes, daß die in Prüfung gezogenen Regelungen des § 8 Abs. 3 überschießend und damit

unverhältnismäßig seien und daher einen Eingriff in die Liegenschaftsverkehrsfreiheit im Sinne des Art. 6 StGG darstellen.

2. Wenn keine Ersatzregelung geschaffen wird, sind ab dem 1. Jänner 1998 Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken, ausgenommen zu Ferienzwecken, zu genehmigen, wenn der Erwerber glaubhaft macht, daß der Erwerb nicht zu Ferienzwecken erfolgt. Dies hätte zur Folge, daß das Kaufen unbebauter Baugrundstücke ohne die Absicht, diese entsprechend dem Flächenwidmungsplan zu nutzen, möglich wäre. Erwerbe von unbebauten Baugrundstücken durch Personen, die nicht die Absicht haben, diese Grundstücke überhaupt oder in absehbarer Zeit zu bebauen, behindern jedoch 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 Zersiedelung.

   Es soll daher eine Ersatzregelung geschaffen werden, nach welcher die Grundverkehrsbehörde die Frage zu beurteilen hat, ob innerhalb angemessener Frist das zu erwerbende, unbebaute Baugrundstück einer dem Flächenwidmungsplan entsprechenden Nutzung zugeführt oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben verwendet wird. Durch diese Ersatzregelung sollte es gelingen, Käufe von unbebauten Baugrundstücken ohne Aussicht auf eine dem Flächenwidmungsplan entsprechende oder sonst dem öffentlichen Interesse dienende Nutzung zu verhindern.

3. Die EU-Konformität des vorliegenden Entwurfes, in welchem ausschließlich nichtdiskriminierende Beschränkungen beim Eigentumserwerb von unbebauten Baugrundstücken normiert werden, ist gegeben. Im Hinblick auf die Kapitalverkehrsfreiheit nach Art. 73b ff EG-Vertrag wird festgehalten, daß diese Grundfreiheit die Mitgliedstaaten verpflichtet, alle direkten und indirekten Beschränkungen zu beseitigen, denen grenzüberschreitende einseitige Sach- oder Geldkapitaltransaktionen, die regelmäßig zugleich eine Vermögensanlage darstellen und durch Gebietsansässige vorgenommen werden, unterliegen. Die Liberalisierungspflicht erfaßt zweifellos auch Immobilieninvestitionen. Es ist jedoch angesichts der offenkundigen Parallelen der Kapitalverkehrsfreiheit zur Warenverkehrsfreiheit davon auszugehen, daß auch auf die Kapitalverkehrsfreiheit die vom Europäischen Gerichtshof in seinen Urteilen vom 11.07.1974, Slg. 1974, S. 837, und vom 20.02.1979, Slg. 1979, S. 649, für den Warenverkehr entwickelten Prinzipien der „Dassonville-Formel“ und der „Cassis de Dijon-Doktrin“ anzuwenden sind und daher Art. 73b EG-Vertrag stillschweigend zu Ausnahmen ermächtigt, die durch zwingende Erfordernisse des Gemeinwohls gerechtfertigt sind.

   In den zitierten Urteilen des Europäischen Gerichtshofes wurden innerstaatliche Regelungen für zulässig erklärt, wenn sie den Warenverkehr nichtdiskriminierend beschränken, notwendig sind, um zwingenden Erfordernissen gerecht zu werden, und keine Regelungen des Gemeinschaftsrechts bestehen. Im gegenständlichen Bereich könnten insbesondere Gründe der Raumordnung derartige zwingende Erfordernisse für Beschränkungen des Grundverkehrs sein. Dies bedeutet, daß den Grundverkehr beschränkende Maßnahmen, wenn sie unterschiedslos anwendbar sind und aus Gründen der Raumordnung gerechtfertigt sind, eben keine unzulässigen Beschränkungen der Kapitalverkehrsfreiheit darstellen, soweit sie zur Erreichung dieser übergeordneten Schutzziele notwendig sind.

4. Mit dieser Novellierung ist beabsichtigt, entsprechend dem oben zitierten Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes den Erwerb von unbebauten Baugrundstücken zu erleichtern und die Grundlage für ein möglichst einfaches Genehmigungsverfahren zu schaffen. Es sind daher keine Mehrkosten zu erwarten.

II. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Art. I:

Die Genehmigung für Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken soll entsprechend dem oben zitierten Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes davon abhängig gemacht werden, ob der Erwerber innerhalb angemessener Frist das Grundstück einer dem Flächenwidmungsplan entsprechenden Nutzung zuführt oder zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben verwendet. In diesem Zusammenhang ist ausdrücklich festzuhalten, daß es sich um eine dem Flächenwidmungsplan widersprechende Nutzung handelt, wenn ein als Baufläche gewidmetes Grundstück längerfristig unverbaut bleibt. Die Behörde hat daher zu prognostizieren, ob nach den gegebenen Umständen davon ausgegangen werden kann, daß das unbebaute Baugrundstück einer dem Flächenwidmungsplan entsprechenden Bebauung zugeführt wird. Glaubhaftmachung bedeutet in diesem Zusammenhang, daß der Erwerber der Behörde plausibel darzulegen hat, daß nach den gegebenen Umständen eine Bebauung innerhalb angemessener Frist erfolgen wird. Wenn der Erwerber einen konkreten Bedarf für Zwecke des Wohnbaus sowie für industrielle und gewerbliche Anlagen hat, dürfte eine Bebauung innerhalb angemessener Frist wahrscheinlich sein. Davon umfaßt ist auch der konkrete Bedarf für die Wohnbedürfnisse von Nachkommen und die Vorsorge für die Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Dies bedeutet aber nicht, daß Rechtserwerbe ohne tatsächlichen Bedarf des Erwerbers zu versagen sind, sondern daß der Erwerber andere Indizien vorbringen kann, die für eine Bebauung innerhalb angemessener Frist sprechen. Als Bauflächen dürfen gemäß § 13 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996, nur Flächen festgelegt werden, die u.a. in absehbarer Zeit, längstens aber innert 15 Jahren, als Bauflächen benötigt werden. Dementsprechend dürfte in der Regel ein Zeitraum von 15 Jahren als angemessen zu betrachten sein.

Zu Art. II:

Da die Aufhebung durch den Verfassungsgerichtshof mit Ablauf des 31. Dezembers 1997 in Kraft tritt, soll die Ersatzregelung am 1. Jänner 1998 in Kraft treten.