

TIROLER RECHTSANWALTSKAMMER

MERANERSTRASSE 3, 6020 INNSBRUCK, TEL. 0512/587067, FAX 0512/571384
HOMEPAGE: <http://www.tirolerrak.at>, E-MAIL: office@tirolerrak.at, DVR-Nr. 1069233

STELLUNGNAHME der Tiroler Rechtsanwaltskammer

betreffend den

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

Begutachtung

Zahl Präs. II-200/949

Änderung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996

Referenten

Präs Dr. Harald Burmann

VPräs Dr. Markus Heis

Dr. Michael Sallinger, LL.M.

Dr. Harald Vill

A Veranlassung

1. Entwurf

Dieser Stellungnahme zugrunde liegt der Entwurf des Amtes der Tiroler Landesregierung – Verfassungsdienst, Zahl Präs. II-200/949 vom 17.04.2009 betreffend den Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 geändert wird.

2. Aufforderung zur Stellungnahme

Im Gesetzgebungsverfahren hat das Amt der Tiroler Landesregierung, Verfassungsdienst unter anderem die Tiroler Rechtsanwaltskammer aufgefordert, bis 15.05.2009 eine **Stellungnahme** abzugeben.

Diese Stellungnahme wird daher binnen offener Frist erstattet.

B Reformbedarf

1. Judikatur des Verfassungsgerichtshofes

Mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes G85/08 vom 11.12.2008 wurden bestimmte Bestimmungen des § 6 TGVG 1996 aufgehoben, welche als Genehmigungsvoraussetzung für den Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken eine so genannte „Selbstbewirtschaftungspflicht“ normierten, bzw. im Zusammenhang mit dieser Verpflichtung standen. Die Aufhebung ist in der Zwischenzeit im Landesgesetzblatt kundgemacht worden.

Der Verfassungsgerichtshof begründete dies im Wesentlichen unter Rekurs auf das Urteil des EuGH vom 23.09.2003 in der Rs. Ospelt (Rs. C-452/01, Slg. 2003, I-9743).

2. Judikatur des Obersten Gerichtshofes

Der Oberste Gerichtshof hat bereits in einem Beschluss vom 21.12.2006, 3 Ob 161/06 g auf bestimmte Umstände betreffend die geltenden gesetzlichen Regelungen im Zusammenhang mit der Sanktionierung einer gesetzwidrigen Freizeitwohnsitznutzung aufgezeigt.

Dies betrifft –auch – die so genannte „Bebauungsverpflichtung“ gem. § 11 TGVG 1996 im Zusammenhang mit der „Sanktionierung“ der Nichterfüllung der Bebauungsverpflichtung.

3. Neue Bund- Ländervereinbarung

Gemäß den Ausführungen in den EB zum vorliegenden Entwurf einer Novelle wird weiters darauf verwiesen, dass die bestehende Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art. 15 a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, LGBL. 33/1993 idGF *verändert* werden solle; „wesentliche Sanktion“ bei (maßgeblichen) Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Zwecke des Grundverkehrsgesetzes (Bebauungsverpflichtung, Missachtung des Freizeitwohnsitzverbotes) soll damit die Versteigerung nach § 352 EO sein. Auch diese Vereinbarung nach Art 15 a B-VG ist in der Zwischenzeit ebenfalls im Landesgesetzblatt kundgemacht worden.

4. Kernstücke der vorliegenden Novelle

Kernstücke der vorliegenden Novelle sind

- a) eine Neuordnung des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs
- b) in diesem Zusammenhang die Neudefinition des Begriffes „Landwirt“
- c) die Einführung einer so genannten „Interessentenregelung“
- d) die Neuregelung bestimmter Bewilligungstatbestände (etwa Bestandverträge bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken)
- e) die Neuregelung des Sanktionsrechtes bei Freizeitwohnsitzen
- f) die Neuregelung des Sanktionsrechtes bei Verletzung der Bebauungsverpflichtung gem. § 11 TGVG, letztere im Sinne einer **drastischen Erhöhung der zu gewärtigenden Sanktionen**.

5. Vorbemerkung

Der Ausschuss der Tiroler Rechtsanwaltskammer weist aus gegebenem Anlass darauf hin, dass er zwar die Notwendigkeit anerkennt, Regelungen im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs zu treffen, die dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung und auch der Förderung des Bauernstandes entsprechen. Auch der grundsätzliche hohe gesellschaftliche Stellenwert dieses gesetzlichen Zieles wird ausdrücklich begrüßt und anerkannt, zumal dem Bauernstand und damit der Land- und Forstwirtschaft essentielle Aufgaben nicht nur im Rahmen der sogenannten primären Sektors, sondern vor allem auch Bereich der Erhaltung und Pflege der Landschaft und der Landschaftskultur und deren künftiger Entwicklung zu kommen. Insoweit bekennt sich auch der Ausschuss der Tiroler Rechtsanwaltskammer zu diesen gesetzlichen und gesellschaftspolitischen Zielen. Bei aller grundsätzlicher Außerstreitstellung dieser Ziele wird jedoch mit Nachdruck die Auffassung vertreten, dass jede im öffentlichen Interesse erfolgende Regelung immer unter dem Vorbehalt der Übereinstimmung mit den Grundlagen der Verfassungsrechtsordnung stehen muss und, dass die zentralen Vorgaben der Verfassungsrechtsordnung im Hinblick auf die Grund- und Freiheitsrechte gewahrt werden müssen. Namentlich die metagrundrechtlichen Verbürgungen des Gleichheitssatzes sind in jeder Hinsicht einzuhalten: Sachlichkeit, Verhältnismäßigkeit und Gleichbehandlung.

In Hinblick auf die gesetzlichen Regelungen des so genannten Baulandgrundverkehrs wird jedoch die Auffassung vertreten, dass die Regelungen in Bezug auf das Freizeitwohnsitzverbot und die Bebauungsverpflichtung langfristig nicht nur überschießend, sondern obsolet sind.

Maßgeblichen Interessen der künftigen Raumordnung dienen die Instrumente der örtlichen und der überörtlichen Raumordnung, würden sie konsequent verfolgt werden, in ausreichendem Maß. Die verantwortliche Handhabung der Widmungskompetenzen durch die zuständigen Rechtsträger reicht(e) in jeder Weise dazu hin, Baulandhortung und dergleichen hintan zu halten.

Die wirtschaftliche Bedeutung der so genannten Freizeitwohnsitze für die gesamte heimische Wirtschaft ist, gerade in Zeiten einer wirtschaftlichen Krisis, deren Ende noch nicht abgesehen werden kann, nach Auffassung des Ausschusses der TRAK bei redlicher Betrachtung des sozio-kulturellen und ökonomischen Umfeldes, im dem Gesetzgebung mit konkretem Antwortcharakter zur Lösung berufen ist, wesentlich wichtiger, als das Interesse, weitere Freizeitwohnsitze zu vermeiden. Ein Bundesland, das nach seiner ganzen ökonomischen Struktur vorzüglich touristisch erschlossen ist, kann sich, zumindest in den Zentren des Tourismus nicht ohne langfristigen Schaden abschotten. Auch hier gilt: bei einer sinnvollen Handhabung der Raumordnung sind Instrumente wie jene, die nun geschaffen werden sollen, schlechterdings entbehrlich; es wird, so meint zumindest der Ausschuss der Tiroler Rechtsanwaltskammer gerade von dem Hintergrund der hier skizzierten Entwicklung nicht angehen, gravierendste Sanktionen – wie nämlich den Verlust des Eigentums – an gesetzliche Nutzungsverbote zu knüpfen. Das bedeutet einen Rückschritt hin zu Rechtsordnungen, deren Überwindung zurecht vor nicht allzu langer Zeit als wesentlichste Errungenschaft der westlichen Demokratien bezeichnet und auch gefeiert wurde.

C Verfassungsrechtlicher Rahmen

1. Art. 15 Abs. 1 B-VG

Außer Streit steht, dass der **Grundverkehr** im Wesentlichen in die Kompetenz der Länder fällt.

Die Kompetenz der Länder zur Regelung des Grundverkehrs umfasst die Bereiche land- und forstwirtschaftlicher Grundverkehr (*Mayer, Bundes- Verfassungsrecht*, 4. Auflage, Seite 104), weiters Ausländergrundverkehr einschließlich des

Rechtserwerbes von Todes wegen durch Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören.

Die mit der Bundes-Verfassungsgesetznovelle 1992, BGBl. 276 vorgenommene Erweiterung der Ausnahme von Art. 10 Abs. 1 Zif. 6 Bundes-Verfassungsgesetz erweitert zugleich die Zuständigkeit der Länder zur Regelung des Grundverkehrs und schränkt das Grundrecht auf Freiheit des Liegenschaftserwerbs weiter ein (Art. 6 StGG, dazu auch *Mayer*, aaO, Seite 104 f).

Die vorbezeichnete Novelle betrifft die Kompetenz zur Regelung des Verkehrs mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken.

Diese Kompetenz soll „landesgesetzliche Regelungen gegen spekulative Baulandhaftung“ ermöglichen.

Damit wurden die öffentlichen Interessen, die eine Einschränkung der Liegenschaftsfreiheit rechtfertigen können, erweitert.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang **zugleich** auf die bestehende Vereinbarung gem. Art. 15 a B-VG, BGBl. 1993/260 idF BGBl. I 2005/30.

2. Art. 15 Abs. 9 B-VG

Art. 15 Abs. 9 B-VG befugt die Länder, im Bereich ihrer Gesetzgebung die zur Regelung des Gegenstandes erforderlichen Bestimmungen auch auf dem Gebiete des Straf- und Zivilrechtes zu treffen, wobei derartige Regelungen – nach der ständigen Judikatur – „erforderlich“ sein müssen.

In der Praxis haben vor allem zivilrechtliche Bestimmungen auf dem Gebiete des Grundverkehrsrechtes ihre kompetenzrechtliche Stütze in Art. 15 Abs. 9 B-VG gefunden (*Mayer*, aaO, Seite 119, Anm. IX.1.).

3. Gleichheitssatz

Unbeschadet der entsprechenden **verfassungsrechtlichen Kompetenzeinräumungen** an die Länder müssen sich **sämtliche** Maßnahmen im Bereich des Grundverkehrs am so genannten Gleichheitssatz messen lassen, der auch den Gesetzgeber verpflichtet (VfSlg. 1451).

Der Verfassungsgerichtshof hat in ständiger Judikatur den Gleichheitssatz zu einem „Meta-Grundrecht“ ausgebaut, dass heute die gesamte Gesetzgebung des Bundes und der Länder im Sinne einer verbindlichen Leitnorm „überwölbt“.

Der Gleichheitssatz gilt als **allgemeines Sachlichkeitsgebot**.

Er verpflichtet dazu, den rechtspolitischen Gestaltungsspielraum nach dem Grundsatz der **Verhältnismäßigkeit** auszufüllen (*Mayer, aaO, Seite 579, Anm. X.2.*).

Zugleich stellt der Verfassungsgerichtshof auch auf das Element des **Vertrauensschutzes** (*Mayer, aaO, Seite 581*) ab.

Zusammengefasst dient also der **Gleichheitssatz** als „Korrekturnorm“ gegen überschießende, gelegentlich auch **exzessive** gesetzliche Regelungen.

4. Verfahrensrechtliche Bestimmungen

Die verfahrensrechtlichen Grundrechtsbestimmungen der Art. 5 und 6 EMRK sind im vorliegenden Fall von zentraler Bedeutung.

a) Art. 6 Abs. 2 MRK hat die so genannte „Unschuldsvermutung“ verfassungsgesetzlich gesichert, seit 1964 steht diese Bestimmung im Verfassungsrang.

Die Unschuldsvermutung ist zunächst ein Grundsatz des Strafrechtes und bedeutet, dass jemand erst dann bestraft werden darf, wenn Sachverhalt und Verschulden in einem gesetzmäßigen Verfahren festgestellt worden sind.

Die Unschuldsvermutung ist von allen staatlichen Behörden zu beachten (VwGH 16.11.1995, 93/09/0054).

Aus Art. 6 Abs. 2 MRK folgt auch, dass die Beweislast bei den Behörden liegt.

Sie haben auf die gesetzlich vorgesehene Weise den Nachweis eines schuldhaften, strafbaren Verhaltens zu erbringen.

Die so genannte „Rechts- und Tatsachenvermutungen“ sind nach der Judikatur des EGMR nur dann zulässig, wenn sich „die Staaten innerhalb vernünftiger Grenzen halten“.

Kann in einem Strafverfahren der gesetzliche Schuldnachweis nicht erbracht werden, so ist es innerhalb bestimmter Frist einzustellen.

Ob und inwieweit die Unschuldsvermutung des Art. 6 Abs. 2 MRK auch eine außerstrafrechtliche Wirkung hat und daher belastende Rechtsfolgen anderer Art ausschließt, wird in der Lehre zur Diskussion gestellt; unzulässig sind wohl Maßnahmen mit Sanktionscharakter (*Mayer, aaO, Seite 675 Anm. II.3.*).

Zugleich verpflichtet die Bestimmung des Art. 6 Abs. 1 MRK dazu, dass „zivilrechtliche Ansprüche und Verpflichtungen“ in einer Weise behandelt werden, dass jedermann Anspruch darauf habe, dass seine Angelegenheit von einem **Gericht** zu entscheiden ist.

Als „zivilrechtlich“ wird jedes Recht angenommen, das „vermögenswert“ ist (wie etwa auch: das Recht, auf einem Grundstück zu bauen [ÖJZ 1992, 385]).

Dass das Eigentumsrecht zentral im privatrechtlichen Bereich liegt, ergibt sich aus der Natur der Sache (ÖJZ 1995, 351).

Aus Art. 6 Abs. 1 MRK kann daher – insgesamt – der Schluss gezogen werden, dass in zivilrechtlichen Angelegenheiten eine **gerichtliche Zuständigkeit gegeben sein muss**.

Auf den diesbezüglichen funktionalen Gerichts begriff der EGMR ist zu verweisen.

b) Art. 6 Abs. 1 MRK gebietet nicht mehrere Gerichtsinstanzen, es genügt, wenn in einer Instanz ein Gericht entscheidet, wobei vorgelagerte Verwaltungsverfahren zulässig sind (VfSlg. 13.895).

Soweit ergibt sich der verfassungsgesetzliche Rahmen, unter dem die gegenständliche Novelle zu betrachten ist.

Zu ergänzen ist dieser verfassungsgesetzliche Rahmen durch die Freiheit des Liegenschaftsverkehrs (Art. 6 StGG), die allerdings unter einem so genannten „Gesetzesvorbehalt“ steht.

Ebenso ist auf den **gemeinschaftsrechtlichen** Rahmen, insbesondere das „allgemeine“ Diskriminierungsverbot des Art. 12 EG-V zu verweisen.

D Zu ausgewählten Regelungsgegenständen

Vorbemerkung

Sofern Paragraphen zitiert werden, beziehen sich diese jeweils auf den Entwurf; Paragraphen des geltenden Grundverkehrsrechtes würden ausdrücklich als solche ausgewiesen werden.

Weiters ist darauf hinzuweisen, dass der zu Entwurf ausgesandte Text bedauerlicherweise keine Synopse (Gegenüberstellung des alten und des neuen Rechtes) enthält.

Eine derartige synoptische Darstellung würde die entsprechende Aufarbeitung wesentlich erleichtern und wird – am Beispiel bestimmter bundesrechtlicher Reformvorhaben – angeregt.

D.1. Zur Interessentenregelung

1. Übersicht

1.1. Inhalt der Bestimmung

Für den Fall, dass der Erwerber eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes kein Landwirt im Sinne des § 2 Abs. 5 TGVG ist, **hat (=Rechtspflicht)** die Grundverkehrsbehörde das „Interessentenverfahren“ einzuleiten (§ 7 a TGVG 1996), dass darin gipfelt, dass ein so genannter „Interessent“ (§ 2 Abs. 6) bzw. der Tiroler Landeskulturfonds als „privilegierter Interessent“ eine entsprechende „Interessentenerklärung“ abgeben können, die in einem „Anmeldeverfahren“ vorzunehmen ist.

1.2. Landeskulturfonds

Was sich auf den ersten Blick als nicht weiters belangvoll darstellt, zeigt die ganze Schärfe des neuen Gesetzes bei näherer Betrachtung.

Der so genannte Landeskulturfonds ist nach der Bestimmung des Gesetzes, eine Einrichtung, die zur Erfüllung der folgenden Aufgaben berufen ist (§ 1 LG LGBl 65/2005):

(1) Dem mit dem Gesetz LGBl. Nr. 18/1951 eingerichteten Landeskulturfonds, im Folgenden kurz Fonds genannt, obliegen im Interesse der nachhaltigen Stärkung der Land- und Forstwirtschaft in Tirol und der Sicherung ihrer Wettbewerbsfähigkeit folgende Aufgaben:

- a) die Förderung der Neu- und Wiedererrichtung sowie die Stärkung von bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, insbesondere durch die Förderung der Errichtung und Erhaltung von zeitgemäßen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden samt Nebenanlagen und der Ausstattung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben mit zeitgemäßen Maschinen;*
- b) die Förderung der Errichtung von Wohnungen für land- und forstwirtschaftliche Dienstnehmer;*
- c) die Förderung der Errichtung von baulichen Anlagen, die dem Zuerwerb durch land- und forstwirtschaftliche Nebentätigkeiten dienen;
der Erwerb land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke oder land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe sowie von Rechten aufgrund der bodenreformatrischen Landesgesetze als Siedlungsträger nach § 3 Abs. 2 lit. d des Tiroler landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes 1969, LGBl. Nr. 49, oder zur Weiterveräußerung an geeignete Personen, insbesondere an weichende Bauernkinder oder land- und forstwirtschaftliche Dienstnehmer.*
- d) die Förderung der Errichtung von baulichen Anlagen, die dem Zuerwerb durch land- und forstwirtschaftliche Nebentätigkeiten dienen;*

(2) Die Landesregierung kann dem Fonds mit Verordnung weitere Aufgaben übertragen, wenn dies insbesondere wegen des sachlichen Zusammenhangs mit seinen Aufgaben nach Abs. 1 im Interesse der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit oder Zweckmäßigkeit geboten scheint. Das Land Tirol hat dem Fonds die mit der Besorgung dieser Aufgaben unmittelbar verbundenen Aufwendungen zu ersetzen.

(3) Der Fonds besitzt Rechtspersönlichkeit und hat seinen Sitz in Innsbruck.

(4) Die Tätigkeit des Fonds ist nicht auf Gewinn gerichtet.

Man wird nicht in Gefahr kommen, zu übertreiben, wenn man zumindest in Frage stellt, ob die gesetzlichen Befugnisse, Mittel und Möglichkeiten dieser Einrichtung im Nahebereich des Landes und der agrarischen Interessenvertretungen mit den gemeinschaftsrechtlichen Grundlagen in Hinblick auf das Beihilfenrecht und das Subventionsrecht wirklich zur Gänze vereinbar ist.

Diese Einrichtung ist nun nach dem Bestimmungen des Entw dazu berufen, als (gesetzlich eingerichteter) „geborener“ Interessent tätig werden zu können, ohne dass es dazu und dafür einer weiteren Rechtfertigung bedürfte.

1.3. Wirkweise der Regelung

Auffallend ist in diesem Zusammenhang zunächst, dass wesentlicher Inhalt der Interessentenerklärung die verbindliche rechtsgeschäftliche Erklärung ist, sich zur

Bezahlung des *ortsüblichen* Preises, *Bestandzins*es oder *Nutzungsentgeltes* zu verpflichten.

Meldet sich ein entsprechender „Interessent“, so besteht im Bereich des – rechtsgeschäftlichen – land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs ein „Vorzugsrecht“ insoweit, als dass der Interessent zwar nicht die Veräußerung zu einem ortsüblichen Preis an sich erzwingen kann, wohl aber die Durchführung des ursprünglichen Rechtsgeschäftes mit dem Nichtlandwirt nicht mehr möglich ist, wenn ein solcher Interessent auftritt.

Der Interessent erlangt mit seiner ordnungsgemäßen Anmeldung zugleich die verfahrensrechtliche Rechtsstellung einer Partei gem. § 8 AVG.

Die Anmeldung hat zugleich die Wirkung eines verbindlichen Angebotes gegenüber dem Veräußerer, Bestandgeber oder dergleichen bis zum Ablauf von 4 Wochen nach dem Eintritt der Rechtskraft des die Genehmigung des vorliegenden Rechtsgeschäftes versagenden grundverkehrsbehördlichen Bescheides.

Nach den EB ist einem Rechtserwerb durch einen Nicht-Landwirt unter gewissen Voraussetzungen dann die Genehmigung zu versagen, wenn ein Interessent vorhanden ist.

Das Auftreten eines „Interessenten“ ermöglicht also, dass unter bestimmten Voraussetzungen einem Rechtsgeschäft die Bewilligung versagt werden kann.

Eine **Rechtspflicht**, das Rechtsgeschäft mit dem „Interessenten“ abzuschließen, ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz **nicht**, ist aber wohl als mögliche wirtschaftliche „*Reflexfolge*“ anzusehen, die zugleich auf die **Preisbildung** von maßgeblichem Einfluss ist („ortsüblicher Preis“, „ortsüblicher Bestandzins“).

Solange nämlich, und zwar auch in wiederholten Fällen, ein Interessent auftritt, - der immer auch der Landeskulturfonds sein kann – besteht die Möglichkeit und auch die Wahrscheinlichkeit, dass das Rechtsgeschäft mit dem Nichtlandwirt keine Genehmigung erfährt.

2. Würdigung

In den erläuternden Bemerkungen wird – weitläufig – zur sachlichen Rechtfertigung des Interessentenmodells Stellung bezogen und die „Besserstellung“ des Interessenten zu rechtfertigen versucht (EB, Seite 17).

Die „Verklammerung“ erfolgt über die **wesentlichen** öffentlich-rechtlichen Schutzinteressen, denen der so genannte „grüne“ oder landwirtschaftliche Grundverkehr dienen soll.

Strukturell wird hier eine Gemengelage zwischen öffentlichen Interessen und privaten Interessen geschaffen, da, abgesehen vom Landeskulturfonds, aus privatrechtlicher Sicht, jede so genannten „Interessenten“ auch privatrechtliche Interessen verfolgen und Rechtsgeschäfte grundsätzlich nach der geltenden Rechtslehre Verträge sind, die von einer sachlichen Gleichordnung der Partner ausgehen.

Die „Mechanik“ der gegenständlichen Bestimmung liegt auf der Hand:

Sobald ein Interessent zum ortsüblichen Preis den Eintritt in das Rechtsgeschäft mit dem Veräußerer anbietet, der die übrigen gesetzlichen Bestimmungen erfüllt, besteht de facto ein dauerndes Genehmigungshindernis bei Veräußerung einer bestimmten Liegenschaft zu anderen als jenen Bedingungen, die § 7 a TGVG 1996 idF des Entwurfes vorsieht.

Zwar handelt es sich damit nicht um ein Vorkaufsrecht im Sinne der §§ 1072 ff ABGB, sondern um einen Mechanismus, der – im Sinn des Gesetzes unerwünschte – Abschlüsse von Rechtsgeschäften (auch auf lange Sicht hin) verhindert.

Ob dieser Eingriff in die **Privatautonomie** der Eigentümer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke letztlich im Sinne der vorzitierten Judikatur des Verfassungsgerichtshofes sachlich gerechtfertigt ist oder nicht, und ob darüber hinaus die Zuerkennung der Parteistellung an Interessenten im Sinne des § 8 AVG der Überprüfung im Hinblick auf ihre sachliche Rechtfertigung hin stand hält, muss, in Kenntnis der verfassungsgerichtlichen Judikatur zumindest bezweifelt werden.

Zugleich stellt sich die Frage, ob diese – auch – zivilrechtliche Regelung im Sinne des Art. 15 Abs. 9 B-VG tatsächlich sachlich zur Regelung des Gegenstandes *erforderlich* ist.

Vor allem im Hinblick auf die de facto lang währende „Blockademöglichkeit“ rechtsgeschäftlicher Vorgänge im Bezug auf ein und dasselbe land- und forstwirtschaftliche Grundstück durch wiederholte Anmeldung des Interesses gesetzlich bevorzugter Interessen erscheint nach Auffassung des Referenten zumindest eine ungebührliche Beeinträchtigung der Privatautonomie gegeben zu sein, die für sich die sachliche Angemessenheit der Regelung und deren kompetenzrechtliche Deckung in Frage stellt.

Namentlich in Hinblick auf die mittelbaren Einflussmöglichkeiten, die hier durch die Interessentenstellung des Landeskulturfonds geschaffen werden, erscheint die Regelung zumindest aus dieser Sicht sachlich nicht angemessen, sondern bedeutet de facto einen Eingriff in den tragenden Grundsatz der privatautonomen Gestaltung der Rechtssphäre des Einzelnen, der mit den eingangs geschilderten verfassungsgesetzlichen Grundlagen nicht in Einklang gebracht werden kann.

D.2. Zu den Regelungen betreffend die Sanktionierung der Bebauungsverpflichtung und die Sanktionierung der Freizeitwohnsitzverpflichtung

1. Übersicht

Die Regelungen betreffend Freizeitwohnsitze und die Regelungen betreffend die Bebauungsverpflichtung lassen sich – zusammengefasst – dadurch kennzeichnen, dass eine massive **Verschärfung** der Rechtslage gegeben ist, die in der Einführung des § 34 a TGVG gipfelt.

Rechtskräftige Feststellungsbescheide nach § 11 Abs. 4 und § 14 Abs. 4 sowie rechtskräftige Straferkenntnisse im Sinne des § 14 Abs. 5 sind Exekutionstitel (!), aufgrund derer die Versteigerung gem. § 352 EO vorgenommen werden kann und der bisherige Inhaber vom Bieten ausgeschlossen ist.

§ 14 Abs. 6 normiert – darüber hinaus – eine „Umkehr der Beweislast“; es muss der Eigentümer eines Objektes, sofern dort kein Hauptwohnsitz begründet ist, nachweisen, dass das Objekt nicht als Freizeitwohnsitz verwendet wird.

In § 14 Abs. 3 TGVG entfällt **außerdem** die Aufforderung zur sofortigen Unterlassung bzw. Androhung einer Versteigerung im Falle der Nichtbefolgung des Freizeitwohnsitzverbotes mit Bescheid.

Es soll sich dabei nur noch um eine Verfahrensordnung handeln, die nicht mehr bescheidmäßig ergeht.

Auch im Falle einer rechtskräftigen Bestrafung wegen der unzulässigen Verwendung eines Freizeitwohnsitzes soll die Versteigerung zulässig sein.

2. Beurteilung

Die gegenständlichen Regelungen, soweit sie

- > Versteigerung aufgrund eines Straferkenntnisses ermöglichen
- > den Verzicht auf rechtstaatliche Rechtsatzformen (Bescheid) konstituieren
- > eine faktische Umkehr der Beweislast anordnen,

widersprechen zentralen rechtsstaatlichen Voraussetzungen und sind, auch im Lichte des zu erreichenden Zieles nach der Auffassung des Referenten sachlich nicht angemessen.

E Weitere Bemerkungen

Zu begrüßen ist die Zuständigkeit des Unabhängigen Verwaltungssenates *anstelle* der Landesgrundverkehrskommission.

Aus den genannten Gründen ist die Novelle *insgesamt* in ihrer derzeitigen Gestalt abzulehnen.

Innsbruck, am 12.5.2009

Für den Ausschuss der Tiroler Rechtsanwaltskammer

Der Präsident

Dr. Harald Burmann