



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

E-Mail: [verfassungsdienst@tirol.gv.at](mailto:verfassungsdienst@tirol.gv.at)

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

**GZ: VD-200/1020-2016**

**Referent: RA Dr. Michael Sallinger, LL.M**

Innsbruck, am 12. Mai 2016

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Tiroler Rechtsanwaltskammer dankt für die Übermittlung des Entwurfes eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 geändert wird, und erstatet in offener Frist nachstehende

## **STELLUNGNAHME:**

### **1. Gegenstand**

Gegenstand sind die beabsichtigten Änderungen der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2016 in der Fassung VD-200/1020-2016.

Es beinhalten die Veränderungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 die folgenden „Blöcke“:

- Entfall der Bestimmungen über die Freizeitwohnsitze und Übertragung auf die Tiroler Raumordnungsgesetznovelle
- Vereinfachung des Verkehrs mit bebauten Baugrundstücken (Entfall der Anzeige- und Erklärungspflicht)
- „Deregulierung“ in diesem Zusammenhang
- Neuregelung des Verkehrs mit **unbebauten** Baugrundstücken
- Ausdehnung der Bebauungsfrist auf zehn Jahre, dies unter Entfall der Verlängerungsmöglichkeit.

**Damit** wird also – vor allem – das „Bauland“ Grundverkehrsmodell massiv verändert, **ebenso** werden die Bestimmungen über den Ausländergrundverkehr angepasst.

## 2. Kompetenzrechtliche Lage

Art. 10 Abs. 1 Ziffer 6 B-VG weist den Bereich des „Zivilrechtswesens“ im Wesentlichen in die Gesetzgebungs- und Vollziehungskompetenz des Bundes, Bestimmungen betreffend den **Grundverkehr**, soweit diese verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterworfen werden sollen, werden jedoch der Landes-Kompetenz zugewiesen.

**Zugleich** haben der Bundes- und die Landesgesetzgeber die in den erläuterten Bemerkungen weiters genannten kompetenzrechtlichen Grundlagen geschaffen.

Seit langem **strittig** ist, ob die – strengen – und keiner Verjährungsfrist unterliegenden – „zivilrechtlichen“ Sanktionen bzw. zivilrechtlichen Möglichkeiten, die das Gesetz beinhaltet, tatsächlich als sachlich angemessen gelten dürfen, mit dem Effektivitätsgrundsatz in Einklang stehen und nicht doch als **überschießend** zu bewerten sind.

## 3. Zur Vereinfachung des Baulandgrundverkehrs

Die Vereinfachung des Baulandgrundverkehrs durch Entfall des „Erklärungsmodells“ bei **bebauten** Baugrundstücken ist als eine Verwaltungsvereinfachung zu verstehen. Grundsätzlich kann sie begrüßt werden.

## 4. Bestätigung, Bewilligung, Ausnahme und Erklärung

Soweit der Baulandgrundverkehr vereinfacht und das Erklärungsmodell eingeschränkt wird, ist aus anwaltlicher Sicht zu sagen, dass **jedenfalls** das Erfordernis einer entsprechenden Aufklärung über die Bestimmungen des TGVG, die Anzeigepflichten, die Erklärungspflichten und die Bewilligungspflicht besteht. Auch die EB verweisen ausdrücklich darauf, dass diese Aufgabe nun den vertragserrichtenden Berufen zukomme. Dass auch wieder ein Fall der Deregulierung vorliegt, der zu einer vermehrten (haftungsrechtlichen) Belastung der rechtsberatenden Berufe führen

muss, muss nüchtern festgestellt werden. Es handelt sich dabei um die häufigste Folge so genannter Deregulierung.

**Problematisch** erscheint also, dass die Entlastung der Grundverkehrsbehörde zu **Lasten** der Vertragsverfasser angeordnet worden ist.

Zukünftig soll es nämlich dem Erwerber bzw. seinem Rechtsvertreter obliegen, eine genaue Beurteilung dahingehend vorzunehmen (EB, Nr. 3 Seite 1, 2/5), ob und in welcher Weise die Grundverkehrsbehörde „befasst“ werden soll oder muss.

Eine derartige Regelung erscheint, insbesondere aufgrund der zum Teil verwaschenen Vorgaben des Gesetzgebers, auch im Lichte einer (neuerlichen) haftungserhöhenden Maßnahme **nicht** sachgerecht.

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Tiroler Rechtsanwaltskammer  
Der Präsident:

  
Dr. Markus Heidegger

