



An das  
Amt der Tiroler Landesregierung  
Verfassungsdienst  
[verfassungsdienst@tirol.gv.at](mailto:verfassungsdienst@tirol.gv.at)

**Geschäftszahl: VD-200/994-2011**

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

**Begutachtung**

**Referenten: Dr. Michael E. Sallinger, LL.M., Rechtsanwalt in Innsbruck  
VP Dr. Markus Heis, Rechtsanwalt in Innsbruck  
Dr. Harald Vill, Rechtsanwalt in Innsbruck**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Tiroler Rechtsanwaltskammer dankt für die Übermittlung des Gesetzesentwurfes und erstattet dazu folgende

## **STELLUNGNAHME:**

### **A. Anlass**

#### **1. Begutachtungsentwurf**

In der Fassung vom 06.12.2011 liegt der Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (erneut) geändert werden soll, vor.

Dieser Entwurf wurde zur Begutachtung ausgesendet.

Innerhalb offener Frist hat die Tiroler Rechtsanwaltskammer die gegenständliche Stellungnahme zu dem Begutachtungsentwurf verfasst.

## 2. Ausgangslage

Das geltende Tiroler Grundverkehrsgesetz vom 03.07.1996 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol (Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996) in der Stammfassung Landesgesetzblatt Nr. 61/1996 hat in den vergangenen Jahren, seitdem es in Geltung steht, zahlreiche Novellen erfahren:

- Landesgesetzblatt Nr. 59/1997,
- Landesgesetzblatt Nr. 75/1999,
- Landesgesetzblatt Nr. 9/2005,
- Landesgesetzblatt Nr. 85/2005,
- Landesgesetzblatt Nr. 15/2009,
- Landesgesetzblatt Nr. 60/2009,
- Landesgesetzblatt Nr. 56/2010,
- Landesgesetzblatt Nr. 30/2011,
- Landesgesetzblatt Nr. 73/2011.

Die gegenständlichen Änderungen erfolgten, wiederholt, aufgrund unionsrechtlicher sowie verfassungsrechtlicher Bedenken bzw. Urteile, insbesondere im Hinblick auf behängende Vertragsverletzungsverfahren (zT auch in anderen Bundesländern), sowie aufgrund der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes.

Aus der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes sind erwähnenswert:

- Das Erkenntnis G 11/11 vom 28.06.2011, betreffend den Ausspruch einer Kompetenzwidrigkeit einer Regelung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes über die Genehmigungspflicht jeden originären Eigentümererwerbers, zum Beispiel durch Ersitzung, an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (keine zulässige akzessorische Regelung), Aufhebung des § 4 Abs. 2 lit. b Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, in der Fassung Landesgesetzblatt 85/2005,
- Erkenntnis vom 11.12.2008, Zahl G 85/08, neuerliche Aufhebung von nach aufhebendem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes novellierenden Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes betreffend die Selbstbewirtschaftung als grundsätzliche Genehmigungsvoraussetzung für den Erwerb land- und forstlicher Grundstücke wegen Inländerdiskriminierung, verfassungskonforme Auslegung nicht möglich, Aufhebung des § 6 Abs. 1 lit. b und c (teilweise), Absätze 2 und 3 und von Wortfolgen in Abs. 7 TGVG 1996.

Daraus zeigt sich erneut, dass das Gesetz in einem Spannungsfeld zu

- den innerstaatliche Grundrechten und Grundfreiheiten,
- den unionsrechtlichen „Grundrechten“, insbesondere den vier Grundfreiheiten, steht.

In diesem Spannungsfeld bewegt sich auch die Novelle zum Gesetz, die zum Teil die Umsetzung eines aufhebenden Erkenntnisses durch den VfGH darstellt.

In diesem Zusammenhang soll – erneut – aufgegriffen werden, ob es nicht mittel- und langfristig legistisch sinnvoller wäre, die grundsätzlichen gesetzgeberischen Intentionen im Bereich des Grundverkehrs, damit also des Bodenrechtes, im Wesentlichen ausschließlich im Wege der Raumordnung einer entsprechenden Regelung zu unterwerfen. Die weit ins Detail gehenden und mit erheblichen Sanktionen bewehrten Bestimmungen bleiben, nach Meinung der Referenten, in ihrer Wirkung weit hinter dem zurück, was erreicht werden soll[te]. Es wird angeregt, zu überdenken, ob eine weitere Entwicklung des Sanktionssystems im Grundverkehr und zwar in verwaltungsstrafrechtlich wie auch in zivilrechtlicher Hinsicht tatsächlich eine sinnvoll erscheinende legistische Maßnahme darstellt.

Nach wie vor erscheinen nämlich bestimmte, durch die Novelle nicht betroffene Sanktionsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Spannungsfeldes zu diesen Grundrechten und Grundfreiheiten schwerwiegende Eingriffsmöglichkeiten, worauf die Tiroler Rechtsanwaltskammer in ihren bisherigen Stellungnahmen bereits hingewiesen hat.

## **B. Stellungnahme zu der Novelle**

Zu der Novelle wird folgende Stellungnahme abgegeben:

### **1. „Liberalisierungsbestimmungen“**

Die Liberalisierungsbestimmungen, die in der Novelle enthalten sind, nämlich

- Vereinfachung Interessentenverfahren,
- Vereinfachungen beim Rechtserwerb im Familienkreis,
- andere Vereinfachungen,

werden begrüßt.

Das entspricht der grundsätzlichen rechtspolitischen Haltung, die seitens der Tir Rechtsanwaltskammer eingenommen wird und die auch eingangs skizziert wurde. Unter dem Gesichtspunkt der geltenden marktwirtschaftlichen Grundrechtsordnung erscheint zwar eine Sozialbindung des Eigentums grundsätzlich diskutabel, das aber innerhalb der Grundrechtsschranken des B-VG und der Tir Landesordnung. Die Ermöglichung der Bewahrung und maßvollen Erweiterung von Familienbesitz und dessen erleichterter Übertragbarkeit erscheint unter diesem Blickwinkel auch nach Maßgabe der verfassungsrechtlichen Grundrechtsabwägungen nicht nur geboten, sondern wäre auch vermehrt auszubauen. Bodenpolitische Maßnahmen, die darüber hinaus gehen, gehören nach der Überzeugung der Tiroler Rechtsanwaltskammer in den Bereich der staatlichen Subventionsverwaltung und des Raumordnungsrechts. Daher werden die entsprechenden Maßnahmen einer (geringfügigen) Liberalisierung des Grundverkehrsrechts begrüßt.

## 2. Gerichtliche oder einvernehmliche Änderung von Nutzwertfestsetzungen

Diese Bestimmung wird begrüßt, weil sie in der täglichen Abwicklung des rechtsgeschäftlichen Verkehrs und damit für den Rechtsanwender entsprechende Erleichterung mit sich bringt und geeignet ist, den bürokratischen Aufwand zu verringern.

## 3. Zu dem Interessentenmodell

Was das Interessentenmodell betrifft, so hat die Tiroler Rechtsanwaltskammer bereits bisher ihre entsprechenden Bedenken in früheren Stellungnahmen dargelegt.

Zu begrüßen ist daher nun die Einschränkung der Interessentenregelung.

Eigentumserwerbe aufgrund von Tausch- und Realteilungsverträgen, Eigentumserwerbe im Familienkreis und dergleichen gesetzlich besser zu stellen, erscheint grundsätzlich sinnvoll.

Dies gilt auch für jene Regelungen, die Pächter unter bestimmten Voraussetzungen einen vereinfachten Rechtserwerb ermöglichen sollen.

## 4. Erklärungsspflichtige Rechtserwerbe im Baulandgrundverkehr (§ 10 lit. b) Rechtserwerbe im Familienkreis

Die Bestimmung der Ziffer 10 (§ 10 lit. b) wird jedoch abgelehnt:

Die Privilegierung von Rechtserwerben im Familienkreis erscheint – auch rechtspolitisch – wesentlich sinnvoller, als die Wahrung der „Bebauungsverpflichtung“ insgesamt. **Wenn hier regelungstechnisch eine Hortung von Baulande verhindert werden soll, dann liegt aus der Sicht der Referenten der Schlüssel nicht beim Grundverkehr, sondern bei dem vorgeschalteten Widmungsvorgang bzw. bei der Neuwidmung von Bauland.**

Rechtserwerbe im Familienkreis dienen – nach regelmäßiger Erfahrung – der Schaffung ausreichender Grundflächen für weichende Erben, für Kinder und sohin der Versorgung im Familienverband.

Oftmals kommt es vor, dass derartige Grundstücke – aus welchen wirtschaftlichen Konstellationen auch immer – erworben werden können und der Bebauung durch Familienangehörige dienen, diese Grundstücke aber nicht innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist verbaut werden können.

Die Regelung des § 10 lit. b in der Fassung der Novelle erscheint daher überschießend und zugleich kompetenzrechtlich anfechtbar.

## 5. Zusammenfassung

Zusammengefasst wird der Novelle nicht entgegen getreten, soweit diese vereinfachende und liberalisierende Bestimmungen beinhaltet und durch diese einen Abbau des Verwaltungsaufwandes bedeutet; das gilt auch für jene Maßnahmen, mit denen die Rechtsanschauung des VfGH hergestellt werden soll; abgelehnt werden aus grundsätzlichen Überlegungen jene weiteren legislativen Maßnahmen, mit denen erneut entsprechende Sanktionen geschaffen werden bzw. dieses Instrumentarium verschärft werden soll.

Es wird angeregt, eine weitere Vereinfachung des Gesetzes zu überdenken, das va in Hinblick auf die angesprochenen alternativen Regelungstechniken.

## 6. Anregungen

Es wird zugleich angeregt, dass die Aussendung der Materialien des Gesetzgebungsvorhabens im Rahmen der Zurverfügungstellung einer synoptischen Fassung dankenswert wäre; das würde das Einlesen der neuen Bestimmungen vereinfachen.

Zugleich wird ersucht, die Begutachtungszeiträume so zu legen, dass ihr Hauptteil nicht in einen Zeitraum fällt, der notorisch der Erholung, Urlauben, Ferien und der Entspannung dienen soll.

Innsbruck, am 10. Jänner 2012

Für die Tiroler Rechtsanwaltskammer  
Der Präsident:



Dr. Harald Burmann