

AK Vorarlberg

Widnau 4, 6800 Feldkirch, Österreich

Amt der Vorarlberger Landesregierung
Frau Landesstatthalterin Dr. Schöbi-Fink
Landhaus
Römerstraße 15
6901 Bregenz

Per E-Mail: land@vorarlberg.at

5.2. Abt. Interessenspolitik
4.1. Abt. Konsumentenschutz

DW 4110
DW 3010

21. Juli 2023

**Gesetz über eine Änderung des Grundverkehrsgesetzes
Stellungnahme zum Begutachtungsentwurf
Ihre Zahl: PrsG-500-4/LG-843**

Sehr geehrte Frau Landesstatthalterin Dr. Schöbi-Fink,

wir bedanken uns für die Einladung zur Begutachtung des oben angeführten Gesetzesentwurfs und nehmen dazu gerne Stellung.

Hintergrund des vorliegenden Entwurfs:

In der Novelle 2019, LGBl 5/2019, wurde im Grundverkehrsgesetz (GVG) das Ziel verankert, der Baulandhortung entgegenzuwirken.

Bereits in den erläuternden Bemerkungen zur Novelle 2019 ist die Situation auf dem Vorarlberger Immobilienmarkt wie folgt beschrieben worden:

- Baugrundstücke werden als reine Wertanlage – ohne Bebauungsabsicht – von Großunternehmen und Privatpersonen angeschafft
- Die Verfügbarkeit der Baugrundstücke nimmt ab, während die Nachfrage steigt
- Preise der Baugrundstücke steigen an und werden immer weniger leistbar
- Baugrundstücke sind in den Gemeinden großzügig vorhanden, der innere Siedlungsraum wird jedoch nicht zweckentsprechend genutzt
- Diese Entwicklung ist mit folgenden Zielen des Grundverkehrsgesetzes nicht vereinbar:
 - o eine möglichst breite, sozial erträgliche und der Größe des Landes entsprechende Streuung des Grundeigentums zu erhalten
 - o und dem neuen Ziel, der Baulandhortung entgegenzuwirken

Um die oben genannten Ziele des GVG zu erreichen, wurde mit der Novelle 2019 ein Erklärungsverfahren beim Rechtserwerb von unbebauten Baugrundstücken in das GVG aufgenommen.

Im Arbeitsprogramm der Landesregierung für 2019 bis 2024 wurde vereinbart, dass das Erklärungsmodell hinsichtlich seiner Wirkung evaluiert und gegebenenfalls nachjustiert werden soll. In diesem 2022 durchgeführten Evaluierungsprozess konnte die Wirkung des 2019 eingeführten Erklärungsmodells vor dem Hintergrund der zehnjährigen Bebauungsfrist laut Bericht des Evaluierungsgremiums noch nicht beurteilt werden.

Nach Ansicht der AK Vorarlberg kann dieses Instrument die gewünschte Wirkung auch nicht erzielen. Die Novellen des Grundverkehrs- und Raumplanungsgesetzes 2019 waren unseres Erachtens von vornherein zum Scheitern verurteilt, weil die Finanzinvestoren in Form von Stiftungen und Fonds sowie die gewerblichen Bauträger unbegrenzt als Bauflächen gewidmete Grundstücke erwerben dürfen, sofern sie die Erklärung abgeben, das Grundstück binnen 10 Jahren zu bebauen. Dagegen unterliegt der Erwerb von bebauten Baugrundstücken keinerlei Beschränkungen, was die Vermögensveranlagung in Wohnungsimmobilen weiter vorantreibt. Zudem lässt der Landesgesetzgeber den Ankauf von Grundstücken, die als Bauerwartungsfläche gewidmet sind, ohne flächenmäßige Einschränkung zu.

Dringender Handlungsbedarf

Die Probleme auf dem Vorarlberger Immobilienmarkt haben sich seit 2019 noch weiter verschärft. Die Konzentration des Grund- und Wohnungseigentums auf wenige große finanzstarke Marktteilnehmer im Land hat sich massiv weiterentwickelt. Investoren kaufen ganze Wohnanlagen bereits im Stadium des Bauverfahrens, während für die jüngeren Generationen Haus- oder Wohnungseigentum immer unerschwinglicher wird. Die Problemfelder im Detail:

- Vorarlberger Immobilienpreise im Bundesländervergleich am höchsten

Die Entwicklung der Grundstückspreise in Vorarlberg ist verglichen zur Preisentwicklung im Österreich-Durchschnitt dramatisch, Zeitraum 2015 – 2020, siehe Abbildung 1.

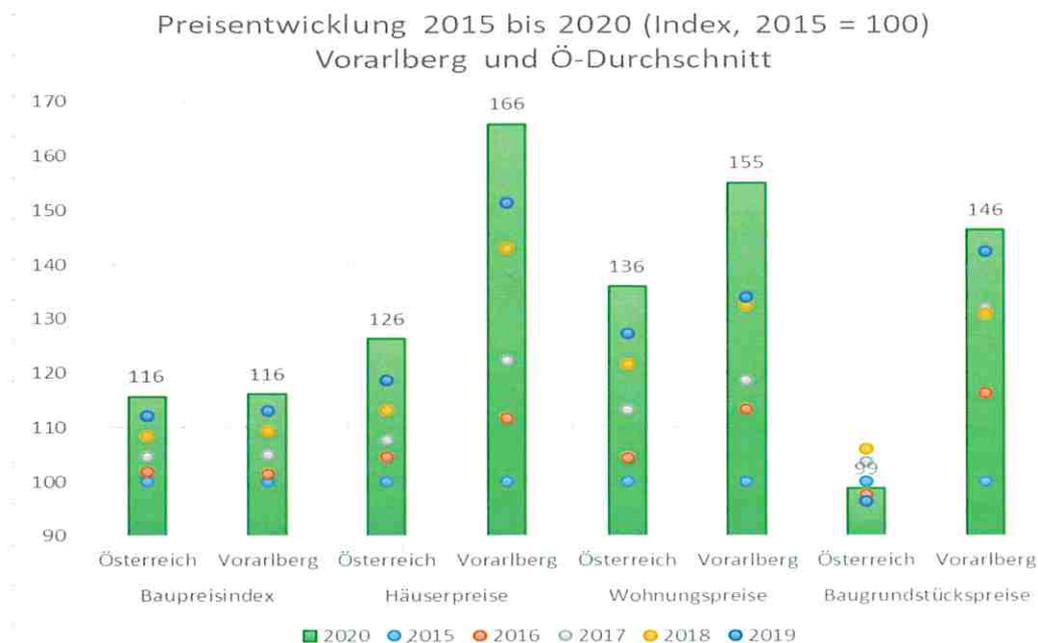


Abbildung 1, Quelle: AK Vorarlberg anhand Daten der Statistik Austria

Laut Statistik Austria weist Vorarlberg im Jahr 2022 mittlerweile die höchsten Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen und Grundstücke im Bundesländervergleich auf. Die durchschnittlichen Grundstückspreise werden in Vorarlberg gleich hoch beziffert wie in der Bundeshauptstadt Wien. Die Preise für Eigentumswohnungen sind sogar noch höher.

Zwischen 2015 und 2020 stieg der Baukostenindex um 16 Prozent. Von 2010 bis 2021 stieg der Baukostenindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau¹ sogar um mehr als 37 Prozent. Ausgehend von Jänner 2021 als Basis hat dieser Index bis April 2023 sogar nochmals um 25 Prozent zugelegt.

- Konzentrierte Baulandhortung statt breiter und sozial erträglicher Streuung des Grundeigentums

Eine von der AK-Vorarlberg in Auftrag gegebene Studie „Wem gehört das Land“ (2023) zeigt, wie die (Grund-)Eigentumsverhältnisse in Vorarlberg verteilt sind.

Demnach besitzen anteilig nur etwa ein Drittel der Vorarlberger:innen² Wohnbaugrundstücke (bebautes und unbebautes als Wohnbauland gewidmetes Gebiet). Beim genaueren Hinsehen wird die enorme Ungleichverteilung noch deutlicher: 10 Prozent der Vorarlberger:innen besitzen über 75 Prozent aller Wohnbaugrundstücksflächen. Das beinhaltet alle natürlichen und juristischen Personen. Rechnet man alle in öffentlicher Hand befindlichen Wohnbaugrundstücke (etwa von Land, Gemeinden und gemeinnützigen Wohnbauträgern) heraus, ist der Besitz noch konzentrierter.

¹ Baukostenindex Wohnhaus- und Siedlungsbau, Basis 2015

² Die Diskrepanz zwischen der Eigentumsquote der Statistik Austria und der Studie *Wem gehört das Land* ergibt sich u.a. daraus, dass die Statistik Austria die Quote auf Basis der Haushalte rechnet und die Studie *Wem gehört das Land* auf die Gesamtbevölkerung zurückrechnet.

Laut Studie „Wem gehört das Land“ kann nicht auf eine Bodenknappheit per se geschlossen werden, vielmehr handelt es sich um eine fehlende Marktverfügbarkeit. Je nach Quelle sind 30-40 Prozent der Bau- und Bauerwartungsflächen unbebaut³ und diese Grundstücke konzentrieren sich im Besitz von nur 16 Prozent der Vorarlberger:innen.

Unter den nicht öffentlichen Besitzer:innen befinden sich auch viele Unternehmen. Dabei handelt es sich nicht nur um aktive Bauträger, sondern auch um Betriebe und/oder deren wirtschaftliche Eigentümer:innen, welche größere Teile der Wohnbaugrundstücke halten, ohne dass ihr Geschäftsmodell irgendetwas oder hauptsächlich mit Bauen oder Wohnen zu tun hätte.

- Eigentum nur für absolute Top-Verdiener:innen leistbar

Nach eigenen Berechnungen der AK-Vorarlberg können sich in Vorarlberg ohne Schenkung oder Erbe nur die einkommensstärksten 5-10 Prozent der Haushalte noch ein durchschnittliches Einfamilienhaus (145 m², ca. 780.000 Euro im Jahr 2022) finanzieren und auch nur, wenn sie:

- 1.) bereits mit 25 Jahren zu den Top Verdiener:innen gehören und jährlich 30% des Einkommens für 10 Jahre sparen und
- 2.) dann einen Kredit mit maximaler Laufzeit (30-35 Jahre) aufnehmen, um knapp unter einer Rückzahlungsquote von 40 Prozent zu bleiben.

Ein Medianhaushalt müsste unter denselben Bedingungen zunächst 50 Jahre sparen und sich dann 35 Jahre verschulden, um dann nur 70 Prozent einer durchschnittlichen Eigentumswohnung (90 m² ca. 500.000,- Euro im Jahr 2022) finanzieren zu können, realistisch betrachtet ist das nicht möglich.⁴

Ein Aussetzen der KIM-Verordnung würde daran nichts ändern. Vielmehr erkennt man anhand dieser Zahlen, dass diese Maßnahmen aus sozialpolitischer Perspektive durchaus sinnvoll erscheinen⁵. Kreditrückzahlungen, die mehr als 40 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens betragen, belasten Haushalte schwer. In einigen Fällen ist damit bereits eine Armutsgefährdung verbunden. Weiters sind Laufzeiten von mehr als 35 Jahren von den meisten Banken sowieso ausgeschlossen, da das Risiko häufig zu hoch ist, um gewinnbringend Kredite zu vergeben. Wenn unter solchen Bedingungen ein Eigenheim finanziert wird, hätten Einkommenseinbußen wie etwa bei einem Jobwechsel oder vorübergehender Arbeitslosigkeit dramatische Folgen.

- Sinkende Eigentumsquote – steigende Mietquote

Laut Daten der Statistik Austria leben 2021 55,8 Prozent der Haushalte in Vorarlberg im Haus- oder Wohnungseigentum.

Auffallend ist die Entwicklung der letzten zehn Jahre: Die Eigentumsquote in Vorarlberg ist seit 2010 um fast 11 Prozent gesunken, im österreichischen Durchschnitt um nicht einmal 5 Prozent.

³ Laut AK-Studie „Wem gehört das Land“ wurden 40 % der Bau- und Bauerwartungsflächen als unbebaut ausgewiesen. Das Land Vorarlberg gibt diesen Wert mit 30 % an. Hintergrund sind methodische Unterschiede in der Erhebung.

⁴ Quelle: Statistik Austria (verfügbares Haushaltseinkommen & Immobilienpreise); Anmerkung: Hochrechnung mittels Tariflohnindex 2021, Annahmen: Sparquote 30% (25% für Median) bei 1% Verzinsung, Kreditzinsen laut Vergleichsrechner ca. 4,6% p.a. effektiv, durchschnittlich 10% Kaufnebenkosten, Maximale Kreditrate 40% des Einkommens.

⁵ Ebenso aus einer makroprudenziellen Sichtweise, aber das soll hier nicht weiter behandelt werden, siehe dazu bspw.: financial stability report 45, OeNB; oder Jahresberichte des FMSG 2022

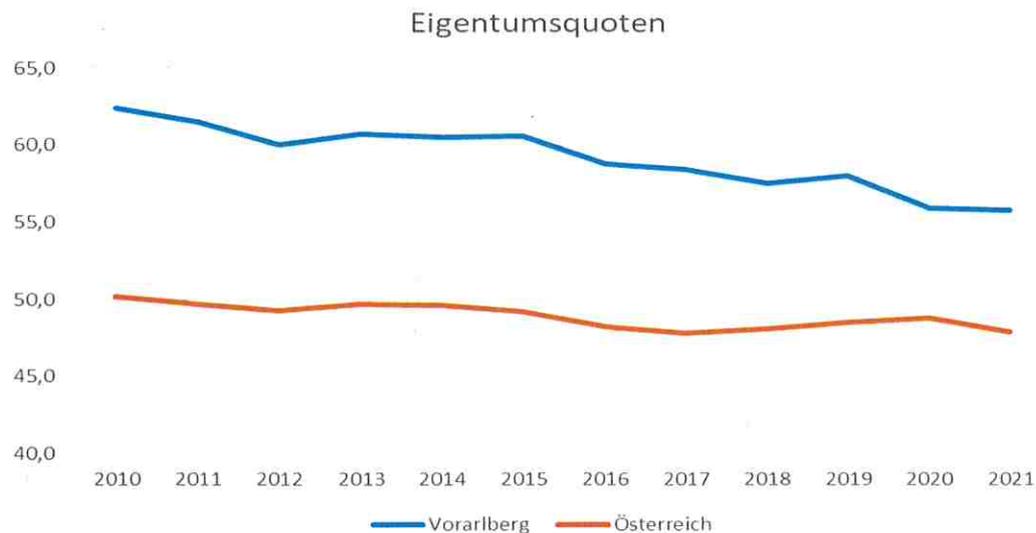


Abbildung 2: Eigentumsquoten Vorarlberg und Österreich, Entwicklung 2010-2021, Quelle: Statistik Austria

- Vermögensveranlagung statt Schaffung leistbarer Wohnungen

Auf Grund der rasanten Steigerung der Baugrundstückspreise in Vorarlberg (Vorarlberg: mehr als verdoppelt von 2015 bis 2021; Österreich: Anstieg um zehn Prozent von 2015 bis 2021) stellen die Investition in Wohnbaugrundstücke, aber auch in Wohnungen oder diverse Immobilienanlagemodelle eine lukrative Veranlagungsmöglichkeit dar.

Die logische Konsequenz daraus ist, dass diese Veranlagungen wiederum zu enormen Preissteigerungen führen. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird zusätzlich zum hohen Grund-Wohnbedarf der Bevölkerung dadurch noch künstlich erhöht. Hinzu kommt, dass höhere Preise von den Investoren in Kauf genommen werden, da die Aussicht auf weitere Preissteigerungen immer noch hohe Gewinne erwarten lassen. Für gewerbliche Investoren ist es zudem einfacher, an Finanzierungen zu kommen als für private Haushalte. Dies hat neben der nachfragegetriebenen auch zu einer angebotsseitigen Teuerung geführt.

Leidtragende des unkontrollierten Erwerbs von allen am Markt angebotenen Investitionsmöglichkeiten sind die Arbeitnehmer:innen. Sie können aus ihrer unselbständigen Erwerbstätigkeit heraus Eigentum längst nicht mehr finanzieren.

- Stark gestiegene Mietpreise in Vorarlberg

Laut Statistik Austria wohnen im Jahr 2022 in Vorarlberg 35 Prozent der Haushalte zur Miete, wobei rund 22 Prozent aller Hauptwohnsitzhaushalte ihre Wohnung auf dem privaten Mietwohnungsmarkt von einem privaten oder gewerblichen Vermieter beziehen. Das ist im Bundesländervergleich nach

Wien der höchste Anteil von Hauptwohnsitzen, die auf den privaten Mietwohnungssektor angewiesen sind.

Nur 13 Prozent der Haushalte in Vorarlberg leben zur Miete in Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen. Damit hat Vorarlberg österreichweit den niedrigsten Anteil an Hauptwohnsitzen in diesem Segment des öffentlichen Wohnbaus.

Auf dem privaten Mietwohnungsmarkt sind die durchschnittlichen Mietpreise ohne Betriebskosten mit 7,90 Euro netto österreichweit gleichauf mit Salzburg am höchsten.

Eine Online-Umfrage der Arbeiterkammer Vorarlberg im Frühjahr 2023, an der über 2.000 Haushalte teilgenommen haben, zeigt die monatlichen Ausgaben für Wohnen pro Quadratmeter. Diese sind unabhängig vom Einkommen ähnlich hoch, erkennbar in Abbildung 3.

Für Mieter:innen mit niedrigem Einkommen scheint es nicht möglich, eine günstigere Wohnung in Vorarlberg zu finden. Sie sind dem Markt ausgeliefert, zumal die Quote der Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen mit nur 13 % eben die niedrigste im Bundesländervergleich ist.

Monatliche Ausgaben für Wohnen pro m² nach Bezirken und Einkommensklassen, Mieter:innen

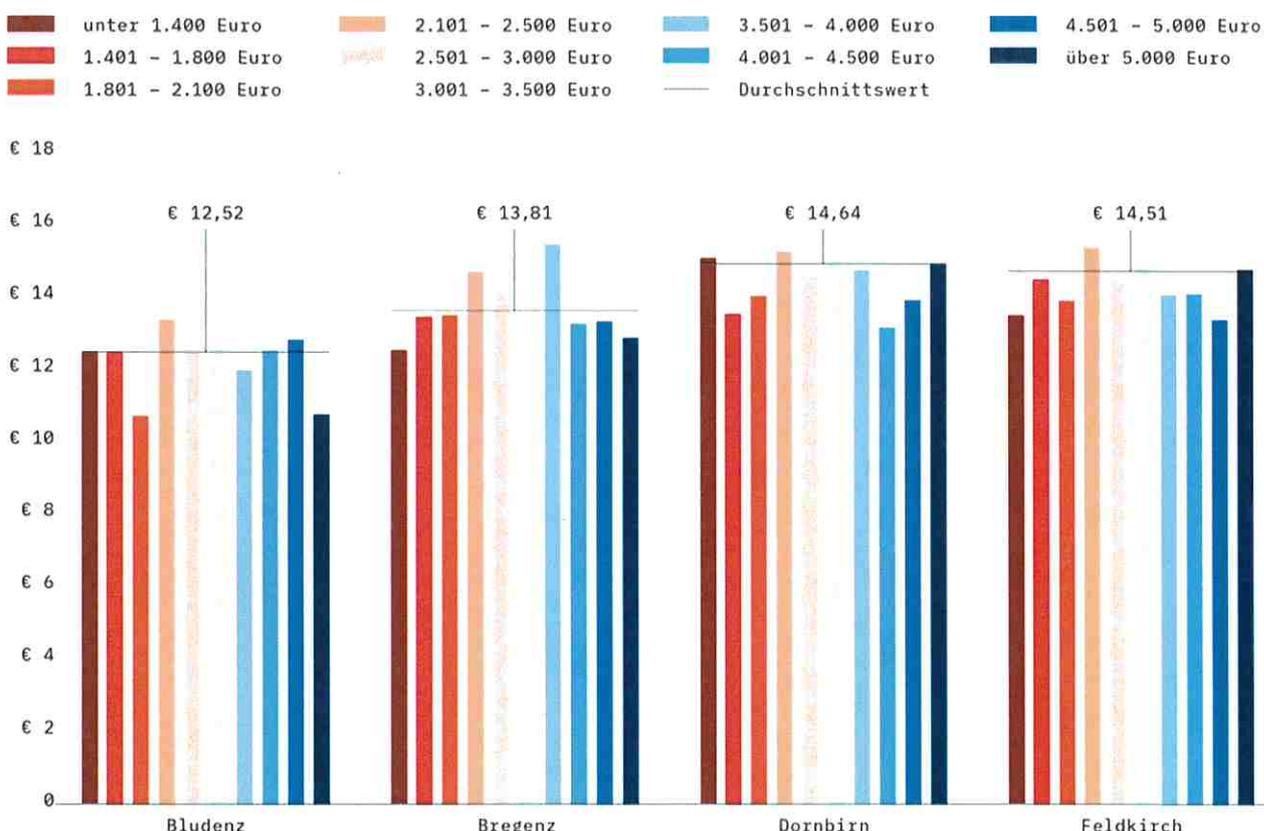


Abbildung 3: AK-Online-Wohnumfrage 2023, Monatliche Ausgaben⁶ für Wohnen pro Quadratmeter nach Bezirken und Einkommensklassen, Mieter:innen

⁶ Miete plus Betriebskosten und Heizen aber ohne Strom, Internet usw.

Von einer „Wohnkosten-Überbelastung“ spricht man, wenn jemand mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für das Wohnen ausgeben muss.

Der Anteil der Umfrageteilnehmer:innen, die über 40 Prozent des Einkommens fürs Wohnen aufwenden, ist bei den Mieter:innen am höchsten. Auch knapp ein Drittel der Eigentümer:innen sind mit über 40 Prozent des verfügbaren Einkommens an den Gesamtausgaben für Wohnen (Miete bzw. Rückzahlungsrate plus Betriebskosten und Heizen, aber ohne Strom Internet usw.) finanziell stark belastet, siehe Abbildung 4.

Belastete Haushalte nach Rechtsverhältnis

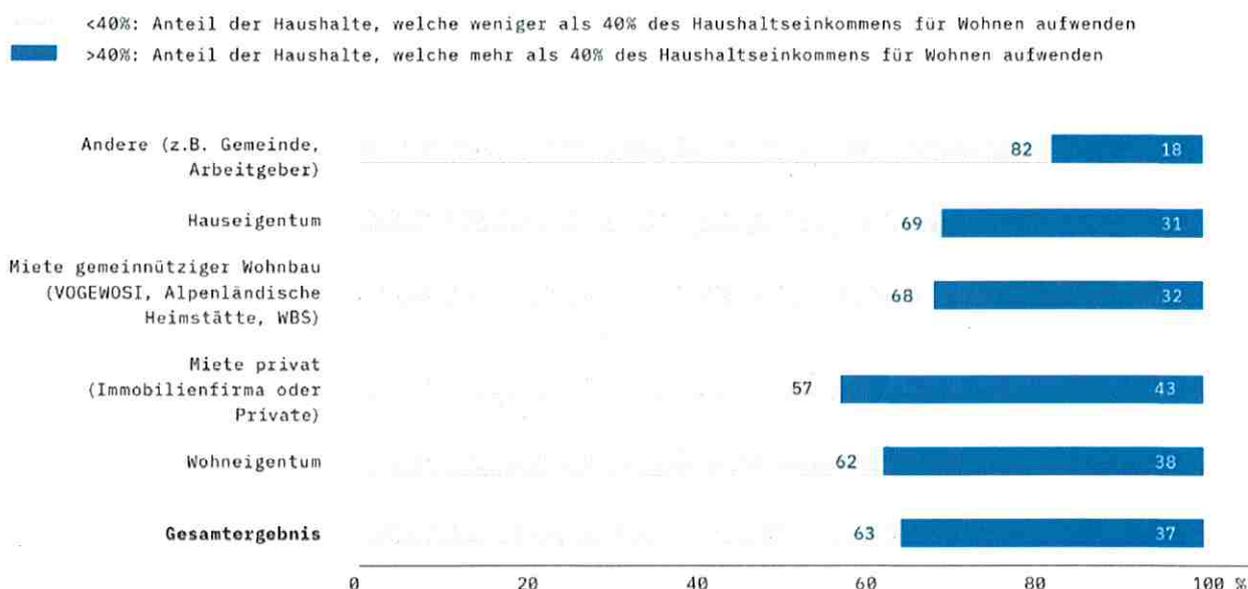


Abbildung 4: AK-Online-Wohnumfrage 2023, Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen über bzw. unter 40 Prozent, nach Rechtsverhältnis

Erklärungsmodell kein taugliches Mittel

Das Erklärungsmodell hat zu keiner Preisdämpfung auf dem Immobilienmarkt geführt. Selbst der Landesgesetzgeber geht davon aus, dass eine Wirkung frühestens 10 Jahre nach Einführung des Erklärungsmodells festgestellt werden könnte. Dabei besteht jetzt Handlungsbedarf. Es braucht Maßnahmen, die sofort wirksam sind.

Das Erklärungsmodell ist generell auch in Zukunft kein taugliches Mittel, um der Baulandhortung und ihren negativen Folgen effektiv entgegenzuwirken oder das zu implementierende Raumordnungsziel „Leistbares Wohnen“ zu erreichen. Denn auch eine Erklärungs- und Bebauungsverpflichtung bedeutet nicht, dass dadurch leistbarer Wohnraum geschaffen wird.

Gewerbliche Bauträger können auch über der 5 ha-Grenze, die für Privatpersonen und für sonstige Unternehmen gilt, Bauland kaufen. Dabei sind es gerade finanzkräftige Bauträger, die sich gegenseitig überbieten, die Bodenpreise immer weiter in die Höhe treiben und diese letztlich über ständig steigende Wohnungspreise an die Wohnungskäufer:innen weitergeben. Der Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheims aus Erwerbseinkommen ist nur noch für Top-Verdiener:innen zu schaffen.

Investorenwohnungen werden errichtet, um eine möglichst hohe Rendite aus dieser Form der Vermögensveranlagung zu erzielen. Dies belastet jene Haushalte, die auf den privaten Mietwohnungssektor angewiesen sind, überproportional.

Auch der als Regierungsvorlage dem Landtag zugewiesene Gesetzesentwurf über die Einhebung einer Abgabe für Zweitwohnsitze und Wohnungsleerstände vermag aufgrund der rechtlich nur in begrenztem Ausmaß möglichen Abgabenhöhe, kaum etwas daran zu ändern.

Ohne Markteingriffe im Stadium des Liegenschaftsverkehrs kann der steigende Bedarf an Baugrundstücken zu angemessenen Preisen und leistbarem Wohnraum nicht in ausreichendem Maß abgedeckt und für die Zukunft sichergestellt werden.

Rechtlichen Handlungsspielraum nicht genutzt

In den Erläuternden Bemerkungen zur GVG-Novelle 2019 ging der Landesgesetzgeber davon aus, dass ein dem Grundverkehr vorgeschaltetes Genehmigungsverfahren wegen der Unvereinbarkeit mit der gemeinschaftsrechtlich gewährleisteten Kapitalverkehrsfreiheit ausscheiden würde.

Die AK Vorarlberg hat im Jahr 2022 ein Rechtsgutachten von Univ.-Prof. Peter Bußjäger veröffentlicht, in welchem klar dargelegt wird, dass sich die Einführung eines Genehmigungsmodells beim Erwerb von Bauland mit EU- und Verfassungsrecht jedenfalls vereinbaren lässt, wenn gewisse Voraussetzungen vorliegen.

Ein solches Modell, das den Liegenschaftsverkehr einschränkt, indem der Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken, die als Baufläche oder Bauerwartungsfläche gewidmet sind, nur bei Bedarf genehmigt wird, könnte aufgrund der angespannten Situation auf dem Vorarlberger Immobilienmarkt durchaus rechtskonform eingeführt werden.

Erforderliche Gesetzesänderungen

1. Leistbares Wohnen als Raumordnungsziel im Raumplanungsgesetz und als Ziel im Grundverkehrsgesetz verankern

Eine Beschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit durch ein Genehmigungsmodell im Grundverkehrsgesetz kann nur gerechtfertigt sein, wenn dadurch ein im Allgemeininteresse liegendes raumplanerisches Ziel des Raumplanungsgesetzes erreicht werden kann.

„Leistbares Wohnen“ als Raumordnungsziel zu verankern, ist lt. Bußjäger-Gutachten eine legislatisch notwendige Voraussetzung für die Einführung des Genehmigungsmodells im Verkehr mit Baugrundstücken. Jede den Liegenschaftsverkehr einschränkende Maßnahme ist nur zugunsten

eines öffentlichen Interesses, das im Raumplanungsgesetz als Raumordnungsziel verankert sein muss, auch durchsetzbar.

Daher ist es unumgänglich, „Leistbares Wohnen“ als im Allgemeininteresse liegendes raumplanerisches Ziel im Raumplanungsgesetz zu verankern. Dass dieses Raumplanungsziel bis heute nicht in den aktuellen Gesetzesvorschlag zur Änderung des Raumplanungsgesetzes eingearbeitet wurde, ist nicht nachvollziehbar und ist vor der anstehenden Gesetzesänderung durch den Landtag im Herbst 2023 dringend geboten. Ob der politische Wille tatsächlich gegeben ist, der Bevölkerung leistbares Wohnen zu ermöglichen, wird sich daran messen lassen.

„Leistbares Wohnen“ ist außerdem in den Zielbestimmungskatalog des Grundverkehrsgesetzes mitaufzunehmen.

2. Kauf von unbebauten und bebauten Grundstücken und Wohnungen nur bei Bedarf genehmigen

Nach Auffassung von Univ.-Prof. Bußjäger wäre es verfassungsrechtlich zulässig, eine Genehmigungspflicht des Baugrundstücksverkehrs etwa durch Verordnung vorzusehen, wenn ein bestimmtes Preisniveau überschritten wird oder andere Parameter für leistbares Wohnen indizieren, das gewidmete Baugrundstücke auf dem Markt nicht in hinreichender Zahl zugänglich sind.

Hinsichtlich der Ermittlung der Verfügbarkeit von Grundstücken und deren Preisniveau kann nach Ansicht der AK auf ausreichend Datenmaterial zurückgegriffen werden, um die lt. Prof. Bußjäger notwendige Grundlagenerhebung durchzuführen. Diesbezüglich verweisen wir unter anderem auf die Ausführungen auf Seiten 2 bis 7 und die Anhänge, wonach die Voraussetzungen für die Einführung des Genehmigungsmodells gegeben sind.

Um die Schaffung leistbaren Wohnraums in Vorarlberg zu fördern, ist die Einführung eines zumindest temporären Genehmigungsmodells im Grundverkehr mit bebauter und unbebauter Baufläche und Bauerwartungsfläche, das sich am Ziel der Schaffung leistbaren Wohnens orientiert, alternativlos.

Dabei sind die Kriterien für eine Genehmigung beim Erwerb von bebauten und unbebauten Wohnbaugrundstücken klar festzulegen:

Aus Sicht der AK ist bei natürlichen Personen ein Wohnbedarf jedenfalls gegeben, wenn kein Eigentum an einem Grundstück oder an einer adäquaten Wohnung als Hauptwohnsitz besteht. Die konkreten Pläne des Erwerbers sind zu berücksichtigen. Es obliegt dann der Beweiswürdigung im Verfahren, die Glaubwürdigkeit des Vorbringens zu prüfen.

Alle Rechtserwerber sollen angeben, ob und in welchem Ausmaß sie bereits Rechte an Baugrundstücken und Wohnungen haben bzw. ob sie über Stiftungen, Fonds und andere Gesellschaften – und sei es über Firmen-Konstrukte – an Grundstücken und Wohnungen beteiligt sind. Denn auch vermögende Privatpersonen gründen eigene Immobiliengesellschaften, was ihnen in der Regel zu steuerlichen Vorteilen verhilft.

Wenn juristische Personen, unter anderem auch gewerbliche Bauträger, als Käufer auftreten, so ist der abzudeckende Wohnbedarf an einem konkret vorliegenden Projekt zu messen, das innerhalb einer absehbaren Frist umzusetzen ist und leistbaren Wohnraum schaffen muss.

Für private Gesellschaften, die nicht als Bauträger aktiv sind, wie auch natürliche Personen, die im Land Vorarlberg bereits im Besitz von mehr als 10.000 Quadratmeter bebautem oder unbebautem Baugrund (Baufläche oder Bauerwartungsfläche) sind, ist ein Bedarf nach Ansicht der AK Vorarlberg nicht mehr gegeben, eine diesbezügliche Prüfung erübrigt sich.

3. Verkehr mit Freiflächengrundstücken zu Gunsten des einzuführenden Raumplanungsziels „Leistbares Wohnen“ beschränken

Den Gemeinden, dem Land Vorarlberg, gemeinnützigen Bauvereinigungen und dem einzurichtenden Vorarlberger Bodenfonds sollte insbesondere zum Zweck der Schaffung von Baufläche für den gemeinnützigen bzw. leistbaren Wohnbau unter bestimmten Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht vor privaten Investoren beim Erwerb von Freiflächen eingeräumt werden.

Bei der bestehenden Regelung nach § 6 Abs 1 GVG sollte den Akteuren der Bodenpolitik im Interesse der verpflichtenden Schaffung leistbaren Wohnens jedenfalls eine längere als die derzeit im Falle des Ankaufs von Freifläche für diese geltende Realisierungspflicht gemäß § 6 Abs 1 c) GVG von nur sieben Jahren eingeräumt werden. Eine zu kurze Realisierungspflicht könnte eine vorausschauende und nachhaltige Projekt- und Siedlungsentwicklung beeinträchtigen. Außerdem sieht das Raumplanungsgesetz ohnehin eine Bebauungspflicht innerhalb von sieben Jahren nach Umwidmung vor.

Zu den konkreten Änderungen im vorliegenden Gesetzesentwurf:

Zusammenfassend möchten wir nochmals festhalten, dass das Erklärungsmodell nicht das taugliche Mittel ist, um leistbares Wohnen für die Bevölkerung sicher zu stellen und der Baulandhortung entgegenzuwirken bzw. eine möglichst breite, sozial erträgliche und der Größe des Landes entsprechende Streuung des Grundeigentums zu erhalten. Eine Erklärungs- und Bebauungsverpflichtung bedeutet nicht, dass dadurch leistbarer Wohnraum geschaffen wird. Unseres Erachtens ist es geboten, ein Genehmigungsmodell mit Bedarfsprüfung einzuführen.

Trotzdem erlauben wir uns der Vollständigkeit halber, zu den einzelnen Bestimmungen im Entwurf Stellung zu nehmen:

Zu § 6a Abs 2 a):

Hier erfolgt offenbar nur eine Klarstellung der geltenden Rechtslage, wonach die Ausnahme von der Erklärungsspflicht beim Erwerb eines unbebauten Baugrundstücks bis maximal 800 Quadratmeter von einer natürlichen Person nur einmal in Anspruch genommen werden kann.

Zu § 6 a Abs 2 b) und c):

Dies Bestimmungen sehen neben den bereits vorhandenen Ausnahmebestimmungen noch weitere Ausnahmen von der Erklärungsspflicht vor, nämlich:

- für den einmaligen Erwerb eines unbebauten Baugrundstücks mit einer Fläche von bis zu 3.000 Quadratmetern, das unmittelbar an eine dem Erwerber gehörende (schon bisher: Betriebsanlage und) Anlage des Gemeinbedarfs angrenzt und für die Erweiterung der Anlage geeignet ist und

- wenn das vom Rechtserwerb betroffene unbebaute Baugrundstück befestigte Flächen wie z.B. Lager-, Manipulations- oder Parkflächen umfasst, die Bestandteil einer rechtmäßig bestehenden Betriebsanlage oder Anlage des Gemeinbedarfs sind und der Weiterführung der Anlage dienen.

Zu diesen weiteren Ausnahmen stellen sich zwei Fragen:

- 1.) Wer kontrolliert beim einmaligen Erwerb eines unbebauten Baugrundstücks mit einer Fläche von bis zu 3.000 Quadratmetern, das unmittelbar an eine dem/der Erwerber:in gehörenden (schon bisher: Betriebsanlage und) Anlage des Gemeinbedarfs angrenzt und für die Erweiterung der Anlage geeignet ist, ob das unbebaute Baugrundstück auch tatsächlich für den jeweiligen Zweck geeignet ist? (z.B. Flächenwidmung)
- 2.) Eine Definition dazu, was eine Anlage des Gemeinbedarfs sein soll, fehlt sowohl im Gesetz als auch in den erläuternden Bemerkungen. Dort werden nur beispielhaft Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen, Kinderbildungs- und Betreuungseinrichtungen, Schulen und kulturelle Einrichtungen, Sicherheitseinrichtungen (z.B. Feuerwehr, Rettung usw.), Amtsgebäude, Bauhöfe, Kirchen, Bestattungsanlagen, Anlagen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (z.B. Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen, Abfallsammelstellen) sowie Kinderspiel- und Sportplätze genannt. Es wird jedoch nicht klargestellt, was konkret als Anlage des Gemeinbedarfs gilt.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf die aktuelle Novelle zum Raumplanungsgesetz hin, welche in § 20 Abs. 2 beinhaltet, dass zu den Zwecken des Gemeinbedarfs neben dem gemeinnützigen Wohnbau künftig auch der geförderte Wohnbau zählen soll. Es stellt sich daher die Frage, ob damit den Eigentümer:innen von mit Wohnbauförderungsmitteln errichteten Gebäuden ebenfalls der Zukauf von angrenzenden bzw. befestigten Flächen ohne Erklärungs- und Bebauungspflicht ermöglicht werden soll. Nach Ansicht der AK Vorarlberg wird eine Ausweitung auf den geförderten Wohnbau abgelehnt.

In § 6 Abs 2 lit b (Ausnahmen bis 0,3 ha) wäre es daher jedenfalls notwendig, näher zu konkretisieren, was unter einer Anlage des Gemeinbedarfs zu verstehen ist oder nicht, um hier allenfalls auch vom Gesetzgeber selbst unerwünschte Erweiterungen bzw. eine Aushöhlung der Erklärungspflicht zu verhindern. Des Weiteren sollte konkretisiert werden, wie die Eignung des Baugrundstücks kontrolliert und festgestellt wird.

Wenn es allenfalls auch in dem einen oder anderen Fall Sinn machen kann, dass z.B. eine bereits bestehende befestigte Fläche wie ein angrenzender Parkplatz ohne Erklärungs- und Bebauungspflicht hinzu erworben wird, führt die Ausnahmebestimmung in § 6 Abs 2 lit c unter Umständen dazu, dass durch Befestigung von Grundstücken neben Betriebsanlagen oder Anlagen des Gemeinbedarfs (auch Anlagen des förderbaren Wohnbaus?) die Erklärungspflicht allzu leicht umgangen werden kann. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 2 lit c sind daher nach Ansicht der AK Vorarlberg als zu weitgehend abzulehnen.

Zu § 15 a Abs 1 und 4:

Die Fünf-ha-Obergrenze nach § 15a Abs 4 GVG soll künftig auch für wirtschaftliche Eigentümer:innen im Sinne des § 2 WIEReG (Wirtschaftliche Eigentümer Registergesetz) gelten, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle sich ein oder mehrere Unternehmen befinden. Somit wird auch der Vorbesitz an unbebauten Baugrundstücken von anderen Unternehmungen des wirtschaftlichen Eigentümers mit einbezogen. Dies entspricht zumindest zum Teil den Forderungen, welche wir bereits in der Stellungnahme vom 22.5.2018 zum Grundverkehrsgesetz vorgebracht haben.

Völlig unbefriedigend ist aber, dass die Grundstücke der gewerblichen Bauträger bei der Berechnung der 5 ha Obergrenze und die befestigten Flächen im Sinne des neuen § 6 Abs 2 c) GVG nicht miteingerechnet werden.

Insgesamt ist diese in § 15a Abs 4 3. Satz vorgesehene Obergrenze für den Erwerb von Baufläche von 5 ha viel zu hoch angesetzt und sollte deutlich herabgesetzt werden. Die Ausnahmen von der 5 ha Obergrenze für gewerbliche Bauträger ist zu streichen. Auch für gewerbliche Bauträger ist eine Obergrenze einzuführen.

Außerdem sollten nicht nur unbebaute Baugrundstücke, die bereits als Bauflächen gewidmet sind, eingerechnet werden, sondern auch die als Bauerwartungsflächen gewidmeten Grundstücke, für die im Erwerbsfall zumindest erklärt werden muss, dass kurzfristig ein Umwidmungsantrag gestellt wird und nach Umwidmung zu Baufläche die Liegenschaft bebaut wird.

Nicht nachvollziehbar ist, dass jemand, der mehr als 10.000 Quadratmeter Baugrundstücke besitzt, noch mehr Bauland erwerben darf. Dabei sollte es unerheblich sein, ob das Grundstück als Baufläche oder Bauerwartungsfläche gewidmet ist bzw. bebaut oder unbebaut ist.

Zu § 6a Abs 1:

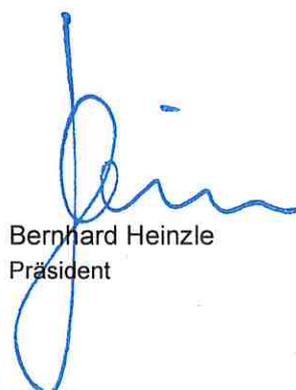
Ein weiteres Manko im bestehenden Erklärungsmodell besteht darin, dass Grundstücke mit unbewohnbarem altem Baubestand nicht in die Erklärungs- und Bebauungspflicht mit einbezogen werden. Dabei gibt es etliche Grundstücke mit altem leerstehenden Wohngebäudebestand, bei welchen das Grundstück und nicht das Gebäude die Wertigkeit definiert und die in absehbarer Zeit abgerissen werden sollen. Auch daraus wird evident, dass das Erklärungsmodell völlig ungeeignet ist, der Baulandhortung entgegenzuwirken.

Mit der Bitte um Berücksichtigung unserer Einwände und Stellungnahme verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen



Eva King
Direktorin



Bernhard Heinzle
Präsident

Anlagen

AK Wohnumfrage 2023 – Die Ergebnisse
Rechtsgutachten Univ.-Prof. Dr. Peter Bußjäger
Studie „Wem gehört das Land“