

An das
Amt der Vorarlberger Landesregierung
Römerstraße 15
6901 Bregenz
per Mail an land@vorarlberg.at

Auskunft:
Michael Mathis
+43 5572 55450-138
michael.mathis@gemeindeverband.at

Dornbirn, am 21. Juli 2023

**Gesetz über eine Änderung des Grundverkehrsgesetzes, Stellungnahme
Schreiben vom 21. Juni 2023, PrsG-500-4/LG-843**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Vorarlberger Gemeindeverband bedankt sich für die Übermittlung des Entwurfs einer Änderung des Grundverkehrsgesetzes und der Möglichkeit zur Stellungnahme.

Das Grundverkehrsgesetz postuliert in § 1 Abs 3 als Ziel des Gesetzes u. a. eine möglichst breite, sozial erträgliche und der Größe des Landes entsprechende Streuung des Grundeigentums zu erhalten sowie der Baulandhortung entgegenzuwirken. Diese Ziele werden auch seitens des Vorarlberger Gemeindeverbandes ausdrücklich unterstützt.

Vor diesem Hintergrund ist es begrüßenswert, dass zukünftig bei der Berechnung der fünf-ha-Obergrenze für unbebaute Baugrundstücke (§ 15a Abs 4) auch auf den wirtschaftlichen Eigentümer nach § 2 WiEReG abgestellt werden soll. Zudem wird ausdrücklich begrüßt, dass in § 6a Abs 2 lit b, bei der Ausnahme von der Erklärungspflicht, auch bestimmte Baugrundstücke die an Anlagen des Gemeinbedarfs angrenzen aufgenommen werden.

Insbesondere aufgrund der sehr dynamischen Entwicklungen auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten, ist leistbares Wohnen ein vordringliches Anliegen der Bevölkerung an die Politik. Auch im Vergleich zu den anderen Bundesländern, sind in Vorarlberg die Wohnungskosten seit 2015 außerordentlich stark gestiegen. Besonders dramatisch ist im Österreichvergleich der Anstieg der Grundstückspreise in Vorarlberg.¹

In dieser herausfordernden Marktsituation haben die Gemeinden immer größere Schwierigkeiten bzw. ist es teilweise jetzt schon nicht mehr möglich, dringend notwendige Grundstücke für die Gemeindeentwicklung sowie schlussendlich für die Allgemeinheit zu sichern.

Damit die oben genannten Ziele des Grundverkehrsgesetzes auch weiterhin bestmöglich erreicht werden können, sind dringend weitergehende Verbesserungen im Grundverkehrsgesetz notwendig. Gerade Nachschärfungen im Bereich des Grundverkehrs sind ein wichtiger Hebel, um gegen

¹ *Bußjäger*, Gutachten für die AK Vorarlberg (2022), 3.

die Baulandhortung und die damit verbundenen Preissteigerungen vorzugehen. Hier liegt großes Potenzial, um erschwingliche Grundstückspreise und damit leistbares Wohnen zu ermöglichen.

Folgende Hauptaspekte stehen für den Vorarlberger Gemeindeverband im Fokus und sollten im Zuge dieser Novellierung umgesetzt werden:

Wegfall der Genehmigungspflicht

Aus Sicht des Vorarlberger Gemeindeverbandes ist es dringend erforderlich, dass der rechtsgeschäftliche Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken durch die Gemeinden generell genehmigungsfrei gestellt wird. Dies wurde beispielsweise in Tirol (§ 5 lit f Tiroler GVG) oder Salzburg (§ 7 Abs 2 Z 10 Salzburger GVG) schon vor Jahren entsprechend umgesetzt. Gerade Tirol und Salzburg haben auch, ähnlich wie Vorarlberg, mit einem angespannten Wohnungs- und Grundstücksmarkt zu kämpfen.

Selbst in Liechtenstein, das ein vergleichsweise sehr striktes Grundverkehrsregime hat (grundsätzlich Genehmigungspflicht beim Grundverkehr), sind das Land sowie die Gemeinden sogar gänzlich vom Geltungsbereich des Grundverkehrsgesetzes ausgenommen (§ 3 lit a).

Den Gemeinden geht es nicht darum, landwirtschaftlichen Grund der Landwirtschaft zu entziehen und diesen zu horten oder gar damit zu spekulieren. Ganz im Gegenteil, gerade die Gemeinden bzw. die öffentliche Hand haben den Auftrag und die Pflicht, im Sinne der Allgemeinheit zu handeln. Dabei ist selbstverständlich auch der Erhalt einer leistungsfähigen Landwirtschaft ein wesentlicher Parameter nach dem gehandelt wird.

Vielmehr müssen die Gemeinden die unbürokratische Möglichkeit haben, bei Bedarf auch rasch, von verkaufswilligen Personen notwendige landwirtschaftliche Grundstücke erwerben zu können. Eine Gemeinde ohne Grundstücksreserven – insbesondere Grundstücke für notwendige Tauschgeschäfte – hat im Hinblick auf die Gemeindeentwicklung nahezu keine Handlungsmöglichkeiten. Im Raumbild Vorarlberg 2023 ist die Wichtigkeit und die Stärkung einer aktiven Bodenpolitik des Landes und vor allem der Gemeinden mehrfach verankert. Wenn das Ziel der aktiven Bodenpolitik vom Gesetzgeber ernst genommen wird, müssen dringend die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass von der öffentlichen Hand gehaltenen landwirtschaftliche Grundstücke in der Regel weiterhin in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verbleiben, denn der Erhalt einer leistungsfähigen Landwirtschaft steht außer Frage.

Selbst wenn hypothetisch der Fall eintreten würde, dass eine Gemeinde mit Grundstücken Spekulationszwecke verfolgt, so muss selbst in diesem Worst-Case-Szenario festgehalten werden, dass allfällig erzielte Gewinne wiederum der Allgemeinheit zugutekommen würden. Letztlich wird in weiterer Folge über demokratische Wahlen entschieden, wie mit diesen Gewinnen und einem solchen Vorgehen generell umgegangen werden soll.

Eine – wie dargestellt – klare und eindeutige Regelung, würde auch in der Vollzugspraxis eine erhebliche Erleichterung, Verwaltungsvereinfachung sowie mehr Rechtssicherheit mit sich bringen. Dies insbesondere, da die derzeitigen gesetzlichen Regelungen tw. sehr komplex und auslegungsbedürftig sind.

Konsequenterweise muss auch § 5 Abs 5 entsprechend angepasst werden.

Realisierungszeitraum gem. § 6 Abs 1 lit c

Sofern die Genehmigungspflicht – siehe zuvor – wider Erwarten beibehalten werden sollte, so ist zwingend der Realisierungszeitraum von sieben Jahren als Bedingung für den Entfall einer Interessensabwägung zu streichen. Aufgrund der immer länger andauernden Behördenverfahren sowie der notwendigen und umfangreichen Planung, ist die Frist von sieben Jahren viel zu kurz gegriffen. Zudem kann damit die von den Gemeinden geforderte aktive Bodenpolitik nicht ansatzweise wahrgenommen werden, da langfristige Planungen im Zusammenhang mit der Gemeindeentwicklung unmöglich sind. Gerade im Hinblick auf eine ganzheitliche und zukunftsfähige Stadt- und Gemeindeplanung, darf es zu keiner zeitlichen Einschränkung durch das Grundverkehrsgesetz kommen.

Der Vorarlberger Gemeindeverband fordert daher den gänzlichen Entfall dieser zeitlichen Begrenzung.

Interessentenregel

Zudem ist es notwendig und zielführend, Gemeinden, z. B. in Form einer Legaldefinition, die Interessentenstellung (vgl. § 5) zukommen zu lassen. Gemeinden müssen aufgrund ihres klaren öffentlichen und gemeinnützigen Auftrages im Bedarfsfall auch die Möglichkeit des Eintritts in einen beabsichtigten Erwerb durch einen Nicht-Landwirt haben, um Grundstücke für die öffentliche Hand zu sichern. Soweit allerdings ein Landwirt das Grundstück erwerben will, soll dieser vorrangig behandelt werden.

Die Gemeinden wurden in den vergangenen Jahren mit immer umfangreicheren Aufgaben betraut, die unter anderem auch einen weitreichenden Ausbau von Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs nach sich ziehen. Dies muss dazu führen, dass Gemeinden einfacher und unbürokratischer Grundstücke erwerben können, um diesen Aufgaben auch nachkommen zu können.

Erklärungspflicht nach § 6a

Wie eingangs erwähnt, wird begrüßt, dass in § 6a Abs 2 lit b, bei der Ausnahme von der Erklärungspflicht, auch bestimmte Baugrundstücke die an Anlagen des Gemeinbedarfs angrenzen aufgenommen wurden. Diese Änderung geht aus Sicht des Vorarlberger Gemeindeverbandes aber nicht weit genug.

An dieser Stelle darf nochmals auf die Wichtigkeit einer aktiven und strategischen Bodenpolitik der Gemeinden hingewiesen werden. Zudem sind Gemeinden besonders gefordert, Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs bestmöglich, fundiert und professionell zu planen und zu entwickeln. Solche Einrichtungen und Anlagen müssen der Allgemeinheit meist über Generationen dienen. Auch die oft langen Genehmigungsverfahren sowie allfällige politische Wechsel in den Gemeinden dürfen hierbei nicht außer Acht gelassen werden.

Die verpflichtende Bebauung von Baugrundstücken binnen zehn Jahren steht dazu im Widerspruch. Die Gemeinden sind bestrebt und auch gefordert, den Grund und Boden zur Sicherstellung von zukunftsfähigen und späteren Generationen dienenden Zwecken zu sichern und diesen bestmöglich im Sinne der Bevölkerung zu nutzen.

Auffallend ist zudem der Widerspruch zwischen der Bebauungspflicht nach § 6a Abs 3 und § 10a Abs 5. Demnach wäre die Gemeinde verpflichtet, nach Feststellung der Behörde, dass das Grundstück nicht bebaut wurde, sich selbst das Grundstück ohne unnötigen Aufschub zum Erwerb anzubieten. Offenbar ist auch der Gesetzgeber davon ausgegangen, dass die Gemeinden nicht einer

Bebauungspflicht unterliegen sollen, hätte er doch in diesem Fall wohl nicht das Anbieten an sich selbst ermöglicht.

Aus den genannten Gründen müssen die Gemeinden gänzlich von der Erklärungspflicht gem. § 6a Abs 3 ausgenommen werden.

Ganze 40 Prozent der für den Wohnbau gewidmeten oder vorbehaltenen Grundstücksflächen sind in Vorarlberg noch unbebaut – gesamt 4.116 Hektar.² Diese Bauflächen stellen augenscheinlich ein großes Mobilisierungspotenzial dar. Daher sollten auch in diesem Bereich weitere Verschärfungen gegen die Baulandhortung und die damit verbundenen Preissteigerungen angedacht und vorgenommen werden. Durch weitere legislative Maßnahmen im Bereich der unbebauten Baugrundstücke, könnten dringend notwendige Baugrundstücke für den Eigentumswohnbau mobilisiert und somit der Widmungsdruck auf landwirtschaftliche Flächen erheblich verringert werden.

Vorkaufsrecht für Gemeinden

Aufgrund der zuvor dargelegten Gründe sowie der großen Schwierigkeiten für viele Gemeinden strategisch wichtige und notwendige Grundstücke zu erwerben, sollte für bestimmte Fälle ein Vorkaufsrecht für die Gemeinden gesetzlich verankert werden. Eine derartige Regelung ist zweifelsohne nicht einfach legislativ umzusetzen und bedarf einer fundierten Ausarbeitung. Aufgrund der massiven Herausforderungen im Wohnungs- und Grundstücksmarkt, müssen aber auch eingriffsintensivere Instrumente vorgesehen werden. Die Zuspitzungen der vergangenen Jahre verdeutlichen immer mehr, dass nur auf diese Weise der privaten und unter Umständen auch spekulativen Baulandhortung effektiv entgegengewirkt und Grundstücke für zukünftige Generationen und deren gesellschaftliche Entwicklung sichergestellt werden können.

Abschließend möchte der Vorarlberger Gemeindeverband anregen, die Zuständigkeiten für das Grundverkehrsrecht (inkl. der Grundverkehrs-Landeskommission) und das Raumplanungsrecht zusammenzuführen und möglichst in derselben Landesabteilung anzusiedeln. Dies insbesondere aufgrund des systematischen und engen Zusammenhanges der Rechtsmaterien. Zum einen sind die Regulierungs- und Steuerungsmöglichkeiten des Raumordnungsrechts jenen des Grundverkehrs vorgeschaltet. Zum anderen kommt es zu einer konditionalen Verknüpfung zwischen den beiden Rechtsmaterien. So können bspw. die Regelungen zum „grauen Grundverkehr“ nur bei einer entsprechenden Baulandwidmung nach dem Raumplanungsgesetz zur Anwendung gelangen. Letztlich nimmt das Grundverkehrsrecht eine wichtige Unterstützungsfunktion gegenüber dem Raumordnungsrecht und dessen Zielverwirklichung ein.³

Mit freundlichen Grüßen
Für den Vorarlberger Gemeindeverband



Die Präsidentin
Bürgermeisterin Dipl.-Vw. Andrea Kaufmann

² ISK Institut, Telesis, Wem gehört das Land? (2023).

³ Bußjäger, Gutachten für die AK Vorarlberg (2022), 9.