

An das
Amt der Vorarlberger Landesregierung
Abt. Gesetzgebung (PrsG)
Landhaus
Römerstraße 15
6901 Bregenz

Abteilung für Wirtschafts- und Technologiepolitik
Wirtschaftskammer Vorarlberg
Wichnergasse 9 | 6800 Feldkirch
T 05522/305-358 | F 05522/305-104
E wirtschaftspolitik@wkv.at
<http://wko.at/vlbg>

Feldkirch, 21.07.2023

**Gesetz über eine Änderung des Grundverkehrsgesetzes
Zahl: PrsG-500-4/LG-843
Stellungnahme der Wirtschaftskammer Vorarlberg**

Sehr geehrte Frau Landesstatthalterin Dr. Schöbi-Fink,
sehr geehrter Herr Mag. Kaufmann,
sehr geehrte Damen und Herren!

Die Wirtschaftskammer Vorarlberg bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur geplanten Änderung des Grundverkehrsgesetzes. Nach erfolgter Prüfung der Begutachtungsunterlagen nimmt die Wirtschaftskammer Vorarlberg Stellung wie folgt:

Allgemeines:

Zunächst teilen wir die Ansicht, dass die Wirkungen des mit LGBL.Nr. 5/2019 eingeführten Erklärungsmodells vor dem Hintergrund der noch offenen zehnjährigen Bebauungsfrist noch nicht seriös beurteilt werden können. Auch sind die Wirkungen der GVG-Novelle, LGBL.Nr. 5/2019, gemeinsam mit den Neuerungen der damaligen RPG-Novelle, LGBL.Nr. 4/2019, zu sehen und zu beurteilen: Für eine seriöse Wirkungsbeurteilung bleiben daher notwendigerweise u.a. auch die REPs & REKs der Gemeinden abzuwarten. Wir begrüßen es daher grundsätzlich, wenn mit der gegenständlichen Novelle primär der Regelungsbestand praktikabler gestaltet und durchgesetzt werden soll, bevor gänzlich neue Regularien geschaffen werden.

Zu den einzelnen Bestimmungen des Begutachtungsentwurfs:

Zu § 6a Abs. 2 lit. b:

Die für Betriebsanlagen bestehende einmalige Ausnahme von der Erklärungspflicht beim Rechtserwerb an einem unmittelbar angrenzenden unbebauten Baugrundstück bis zu 0,3 ha soll künftig auch für Anlagen des Gemeinbedarfs in Anspruch genommen werden können.

Die bestehende Ausnahme von der Erklärungspflicht für Betriebsanlagen sichert die Entwicklungsmöglichkeiten bzw. -perspektiven von Unternehmen an ihrem Betriebsstandort - selbst ohne dass schon konkrete Pläne vorliegen müssen - ab. Die damit ermöglichte eingeschränkte strategische Flächensicherung für eine künftige Betriebserweiterung ist nicht nur vor dem

Hintergrund der knappen Betriebsgebietsflächen und der Herausforderung des heranrückenden Wohnbaus von besonderer Bedeutung, sondern gerade auch deshalb von essenzieller Wichtigkeit, weil dadurch für den Fall einer künftigen Betriebserweiterung die örtliche Nahebeziehung zum bestehenden Betriebsstandort gewahrt bleiben kann. Dies hat nicht nur praktisch-organisatorische Vorteile, sondern wirkt sich auch finanziell gesehen auf eine Betriebserweiterung entscheidend aus. Zudem kann durch die Erweiterung im unmittelbaren Nahebereich der Betriebsverkehr zwischen den Betriebsstandorten vermieden werden.

Eine Ausweitung der bestehenden Ausnahme von der Erklärungspflicht auch auf alle Anlagen des Gemeinbedarfs erachten wir insofern als ausufernd und kritisch, als bei diesen ein Entwicklungsbedürfnis am konkreten Standort häufig nicht gegeben und damit eine strategische Flächensicherung am jeweiligen Anlagenstandort in vielen Fällen nicht notwendig sein wird. Im Übrigen haben Gemeinden aus unserer Sicht bereits heute unzählige raumplanungsrechtliche Instrumente in der Hand, die eine weitgehende Steuerung der Gemeinbedarfssicherung zulassen (z.B. Instrument der Vorbehaltsflächen zum Zwecke des Gemeinbedarfs und Möglichkeit der Vertragsraumplanung, etc.). Wir erachten es für problematisch, wenn Gemeinden bei (allen) Gemeinbedarfsanlagen ohne entsprechendes sachlich begründetes Bedürfnis generell zusätzlich die Möglichkeit erhalten, jeweils 3.000 m² dazu zu erwerben. Dies wird sich weiter preistreibend und wettbewerbsverzerrend auf den Markt auswirken.

Zu § 6a Abs. 2 lit. c:

Es soll eine Ausnahme von der Erklärungspflicht für bestimmte vom Rechtserwerb betroffene unbebaute befestigte Flächen (z.B. Lager-, Manipulations- oder Parkflächen u.dgl.) vorgesehen werden.

Es entspricht einer unserer Forderungen, dass eine Erklärungspflicht hinsichtlich unbebauter Baugrundstücke, die betrieblich genutzt werden (Verkehrsflächen, Lagerflächen, Parkflächen, Stellplätze, Rangierflächen für LKWs etc.) nicht ausgelöst werden sollte. Solche Flächen sind betrieblich notwendig und teilweise sogar behördlich vorgeschrieben. Bei Wegfall dieser Flächen müssten manche Betriebsanlagen geschlossen werden bzw. könnten nicht bestehen. Solche Flächen sollten - während der Zugehörigkeit zu einer Betriebsanlage - als bebaut gelten.

Diesem Umstand soll mit der geplanten Neuerung in § 6a Abs. 2 lit. c) offenbar Rechnung getragen werden. **Die geplante Neuerung wird von uns ausdrücklich begrüßt**, aus nachstehend genannten Gründen **aber noch als zu kurz gegriffen erachtet**:

- Die neue Ausnahme sollte zweckmäßigerweise nicht nur beim Rechtserwerb unbebauter Baugrundstücke mit den beispielhaft aufgezählten befestigten Flächen gelten, welche bereits Bestandteil einer rechtmäßig bestehenden Betriebsanlage sind (→ Erwerb/Übernahme einer bestehenden Betriebsanlage), sondern auch Sachverhalte umfassen, in denen unbebaute Baugrundstücke mit derartigen befestigten Flächen für eine (bestehende oder geplante) Betriebsanlage erworben werden und damit erst Bestandteil einer rechtmäßig bestehenden Betriebsanlage werden sollen (→ z.B. Betriebserweiterungen, Neuerrichtungen).
- Sofern die derzeit angedachte Gesetzespassage „... die Bestandteil einer **rechtmäßig bestehenden Betriebsanlage ... sind und der Weiterführung dieser Anlage dienen**“ dahingehend zu verstehen ist, dass im Zeitpunkt des Rechtserwerbs eine aktiv ausgeführte, aufrecht bestehende Betriebsanlage vorausgesetzt wird, darf zudem entgegengehalten werden: Aus unserer Sicht sollten sachgerechter Weise auch Sachverhalte von der geplanten neuen Ausnahme umfasst sein, in denen unbebaute Baugrundstücke mit befestigten Flächen einer „brachliegenden“ stillgelegten Betriebsanlage zur Reaktivierung/Wiederinbetriebnahme dieser ehemaligen Betriebsanlage erworben werden bzw.

ein aufgelassenes Firmenareal zu Zwecken des Betriebes einer neuen Betriebsanlage erworben wird.

- Überhaupt sollte es für Unternehmen notwendigerweise möglich sein, auch unbebaute Baugrundstücke, die noch keine befestigten Flächen umfassen, im Hinblick auf erforderliche Verkehrsflächen, Lagerflächen, Parkflächen, Stellplätze, Rangierflächen für LKWs etc. für eine bestehende oder geplante Betriebsanlage zu erwerben, ohne dass eine dieser betrieblichen Nutzung entgegenstehende Erklärungsspflicht ausgelöst wird.
- Der Gesetzeswortlaut der neu geplanten Ausnahme sollte auch dahingehend klargestellt werden, dass es für die Anwendbarkeit der Ausnahme ausreicht, wenn ein unbebautes Baugrundstück nur teilweise befestigte Flächen für die betriebliche Nutzung umfasst.

Auch in all diesen Fällen sind Unternehmen mit derselben Herausforderung und Problemstellung konfrontiert, dass sie nämlich einer Bebauungspflicht gerade nicht nachkommen können, weil diese Flächen einerseits betrieblich notwendig und andererseits mitunter sogar behördlich vorgeschrieben sind/sein werden. Daher sollte die neue Ausnahme auch auf diese Sachverhalte zur Anwendung gelangen können. Die Anknüpfung an „Bestandteil einer rechtmäßig bestehenden Betriebsanlage“ [im Sinne einer aktiv ausgeführten, aufrecht bestehenden Betriebsanlage?] und an „unbebaute Baugrundstücke, die befestigte Flächen umfassen“ als Anwendungsvoraussetzungen erscheint uns insofern zu kurz gegriffen. Vielmehr bietet sich aus unserer Sicht die Orientierung auch nach Aspekten mit Nutzungen belegter sowie funktional zusammenhängender Flächen und (Betriebsgebiets-)Widmung an.

Den Erläuternden Bemerkungen ist zum Betriebsanlagenbegriff zu entnehmen wie folgt: *„Der Begriff „Betriebsanlage“ orientiert sich lediglich am Begriff „Betriebsanlage“ im Sinne der Gewerbeordnung 1994, wobei jene Tätigkeiten, die von der Gewerbeordnung 1994 ausgenommen sind (vgl. § 2 Gewerbeordnung 1994), auch unter den Begriff „Betriebsanlage“ im Sinne des Grundverkehrsgesetzes zu subsumieren sind.“*

Dass sich der Begriff „Betriebsanlage“ in der neu geplanten Ausnahmebestimmung am Begriff der „Betriebsanlage“ im Sinne der GewO orientieren soll, erscheint uns grundsätzlich nachvollziehbar und sinnvoll. Eine gewerbliche Betriebsanlage im Sinne des § 74 Abs. 1 GewO ist jede örtlich gebundene Einrichtung, die der Entfaltung einer gewerblichen Tätigkeit nicht bloß vorübergehend zu dienen bestimmt ist. Die neue Ausnahmebestimmung wäre demnach unabhängig davon anwendbar, ob die Betriebsanlage genehmigungspflichtig ist oder nicht. Ob es tatsächlich sinnvoll und erforderlich ist, dass im Zusammenhang mit der neuen Ausnahme sämtliche von der GewO ausgenommenen Tätigkeiten (§ 2 GewO) ebenfalls unter den Betriebsanlagenbegriff im Sinne des GVG zu subsumieren sind, stellen wir punktuell vorsichtig in Frage. In einigen Bereichen - z.B. im Zusammenhang mit der Land- und Forstwirtschaft, Rechtsanwälten, Notaren, etc. - wird der hinter der gegenständlich geplanten Ausnahme steckende „Schutzzweck“ nicht oder zumindest nicht im selben Ausmaß gegeben sein.

Wir dürfen abschließend neuerlich festhalten, dass wir die geplante Neuerung ausdrücklich begrüßen. Aus den oben genannten Gründen regen wir jedoch eine Adaptierung der geplanten Ausnahmebestimmung im Sinne unserer Anmerkungen an.

Zu § 15a Abs. 1 und 4:

Bei der Berechnung der 5-ha-Obergrenze sollen künftig auch unbebaute Baugrundstücke, die als Bauflächen gewidmet sind, des wirtschaftlichen Eigentümers (§ 2 WiEReG) des Rechtserwerbers berücksichtigt werden. Wenn der wirtschaftliche Eigentümer (§ 2 WiEReG) des Rechtserwerbers auch wirtschaftlicher Eigentümer (§ 2 WiEReG) einer oder mehrerer anderer Unternehmung(en) ist, so sollen künftig überdies auch entsprechende Baugrundstücke dieser Unternehmung(en) in die 5-ha-Obergrenze einzurechnen sein.

Den Erläuternden Bemerkungen ist zu den Beweggründen für die geplante Änderung im Wesentlichen nur zu entnehmen, *im Rahmen der Evaluierung habe sich gezeigt, dass die Nichtberücksichtigung unbebauter Baugrundstücke von Unternehmungen, die ihrerseits am Rechtserwerb beteiligt sind (derzeitige Rechtslage) ein unbefriedigendes Ergebnis sei bzw. durch Gründung eines eigenen Rechtsträgers die 5-ha-Obergrenze ausgehebelt werden könne, was letztlich dem mit der 5-ha-Obergrenze verfolgten Ziel, eine möglichst breite, sozial erträgliche und der Größe des Landes entsprechende Streuung des Grundeigentums zu erhalten und eine Baulandhortung zu vermeiden, zuwiderlaufe. Diese Lücke solle nunmehr mit den in § 15a Abs. 4 vorgesehenen Änderungen geschlossen werden.*

Außer Streit gestellt wird selbstverständlich das Ziel des § 1 Abs. 3 lit. b) GVG, eine möglichst breite, sozial erträgliche und der Größe des Landes entsprechende Streuung des Grundeigentums zu erhalten. Vorweg angemerkt werden darf dennoch, dass wir uns pauschalen Umgehungsunterstellungen verschließen. Nachweise und Zahlenmaterial, dass seit der letzten GVG-Novelle Rechtsträger tatsächlich allein zum Zweck der Umgehung der 5-ha-Obergrenze gegründet wurden, liegen uns nicht vor. Sollte die Evaluierung tatsächlich dahingehende Ergebnisse hervorgebracht haben, wären wir an diesen Ergebnissen interessiert und stünden wir diesfalls praktikablen, sinnvollen und administrierbaren Lösungsvorschlägen selbstverständlich offen gegenüber. In den geplanten Änderungen des § 15a Abs. 1 und 4 erkennen wir aber jedenfalls keine solche praktikable und treffsichere Maßnahme, sondern müssen wir leider vielmehr sogar von diversen negativen Auswirkungen ausgehen:

- Wir haben uns bereits im Begutachtungsverfahren zu LGBL.Nr. 4/2019 gegen die Einführung der (willkürlichen!) 5-ha-Obergrenze geäußert. Schon damals haben wir darauf hingewiesen, dass die Einführung einer Höchstgrenze an unbebautem Bauland im Eigentum eines Unternehmens dem Entzug der unternehmerischen Entwicklungsmöglichkeit und de facto einem Entwicklungsverbot bestimmter Unternehmen gleichkommt. Auch verfassungsrechtliche Bedenken haben wir seinerzeit im Hinblick auf das Recht auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes angesprochen. **Sämtliche unserer damaligen Bedenken bleiben vollinhaltlich aufrecht und werden durch die geplante Änderung in § 15a Abs. 1 und 4 sogar noch weiter verschärft:**

Durch die künftig vorgesehene Berücksichtigung unbebauter Baugrundstücke auch des wirtschaftlichen Eigentümers des Rechtserwerbers sowie von bestimmten anderen Unternehmungen bei der Berechnung der 5-ha-Obergrenze werden jene gewerblichen Unternehmungen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten potentiell weiter eingeschränkt und schlechter gestellt, die im (Mit-)Eigentum tüchtiger Wirtschaftstreibender (Beteiligung an mehreren Unternehmen mit unbebautem Baulandeigentum) bzw. finanzstarker Wirtschaftstreibender (privates unbebautes Baulandeigentum) stehen. Durch die geplante Änderung werden sie die 5-ha-Obergrenze künftig rascher erreichen und dürfen danach kein weiteres unbebautes Bauland zur Weiterentwicklung mehr erwerben. Auch verbundene Unternehmen werden verstärkt betroffen sein. Dadurch werden insbesondere auch die gewerbsmäßigen Handlungsmöglichkeiten der Betroffenen (de facto Entstehungsverbot weiterer Unternehmen für den wirtschaftlichen Eigentümer) zusätzlich eingeschränkt. All dies könnte auch einen weiteren Abwanderungsgrund darstellen.

Eine sachliche Rechtfertigung für diese Einschränkung/Schlechterstellung ist uns nicht erkennbar. Bei den Rechtsträgern nach dem WiEReG handelt es sich jeweils um eigene Rechtspersönlichkeiten mit einem eigenständigen Gesellschafts- bzw. Unternehmenszweck. Jede gewerbsmäßige Unternehmung hat - je nach Unternehmensgegenstand und Ausmaß ihres operativen Agierens - für die Erreichung des eigenen Unternehmensziels ein unterschiedliches aber jedenfalls legitimes Flächenbedürfnis, welches völlig unabhängig von den Eigentumsverhältnissen an ihr selbst oder an bestimmten anderen Unternehmungen des wirtschaftlichen Eigentümers oder allfälligen rechtlich mit ihr verbundenen Unternehmen besteht. Mit anderen Worten: Unabhängig vom unbebauten

Baugrundstücksvermögen der wirtschaftlichen Eigentümer einer gewerblichen Unternehmung (sei es privat oder im Zusammenhang mit anderen Unternehmungen) oder vom unbebauten Baugrundstücksvermögen verbundener Unternehmen besteht ein legitimes Interesse der gewerblichen Unternehmung selbst, erforderliche Flächen zur Ausübung der eigenen gewerbsmäßigen Geschäftstätigkeit erwerben zu können.

Bei der Berechnung der 5-ha-Obergrenze muss daher dringend eine getrennte Betrachtung der beteiligten Rechtspersonen erfolgen. Andernfalls würde dies zu der unsachlichen, absurden und für die wirtschaftliche Entwicklung in Vorarlberg katastrophalen Situation führen, dass gewerbliche Unternehmungen für ihre operative Tätigkeit dringend erforderliche Flächen mitunter nicht mehr erwerben können, nur weil beispielsweise ein wirtschaftlicher Eigentümer mit großem privaten Liegenschaftsvermögen im Hintergrund steht, oder ein verbundenes Unternehmen aufgrund seiner Größe unbebaute Bauflächen in größerem Ausmaß zur Ermöglichung einer künftigen Betriebserweiterung legitimerweise vorhält/vorhalten muss.

Warum bei der Beurteilung der 5-ha-Obergrenze - anders als an anderen Stellen des GVG - plötzlich auf den wirtschaftlichen Eigentümer abgestellt wird und das Augenmerk nicht mehr allein auf dem Rechtserwerber selbst (bzw. dem beherrschenden Einfluss) liegt, erschließt sich uns nicht.

Eingriffe in die Freiheit des Kapital- und Liegenschaftsverkehrs sind nur zulässig, wenn sie im Allgemeininteresse gelegen sind, nicht diskriminierend angewandt werden und keine anderen, weniger einschneidenden (gelinderen) Mittel genügen, um das gleiche Ergebnis zu erreichen. Die geplante Änderung der ohnehin schon hinterfragungswürdigen (willkürlichen) 5-ha-Obergrenze erfüllt diese Kriterien nicht und wird von uns abgelehnt.

- Unklar ist uns auch, wieso bei einer Gesellschafterbeteiligung des wirtschaftlichen Eigentümers des Rechtserwerbers an einer anderen Unternehmung von beispielsweise nur 30% oder 50% bei der Berechnung der 5-ha-Obergrenze des Rechtserwerbers die gesamten Grundstücke (100%) dieser anderen Unternehmung berücksichtigt werden (vgl. Beispiel 3 zur Berücksichtigung des wirtschaftlichen Eigentums auf Seite 5 der Erläuternden Bemerkungen; sinngemäßes gilt für das dortige Beispiel 1).
- Die geplante Neuerung lässt aufgrund der ausufernden Berücksichtigung der unbebauten Baugrundstücke aller direkten und indirekten wirtschaftlichen Eigentümer in der gesamten Kette jedenfalls auch einen enormen bürokratischen Mehraufwand bei der Prüfung der 5-ha-Obergrenze und einen damit verbundenen Kostenschub erwarten (enormer Verwaltungsaufwand bei der Überprüfung der Erklärung → siehe Prüfschritte laut Punkt 3.1.3 der Erläuternden Bemerkungen).
- Rechtsträger im Sinne des WiEReG sind Gesellschaften und sonstige juristische Personen mit Sitz im Inland, Trusts und trustähnliche Vereinbarungen sowie meldepflichtige ausländische Rechtsträger. Unter meldepflichtigen ausländischen Rechtsträgern nach dem WiEReG sind Gesellschaften, Stiftungen und vergleichbare juristische Personen gemeint, deren Sitz sich nicht im Inland oder einem anderen Mitgliedstaat (EU-Mitgliedstaat oder EWR Vertragsstaat) befinden, sofern sie sich verpflichten, Eigentum an einem im Inland gelegenen Grundstück zu erwerben. Unternehmungen aus EU-Mitgliedstaaten bzw. dem EWR Raum unterliegen dem WiEReG demgegenüber offenbar nicht; uns stellt sich die Frage, ob diese bei der Berechnung der 5-ha-Obergrenze gegenüber inländischen Unternehmungen dadurch einen Vorteil genießen könnten? Hierin wäre eine gleichheitswidrige Schlechterstellung innerstaatlicher Sachverhalte infolge Anwendungsvorrangs des EU-Rechts vor nationalem Recht in Fällen mit Gemeinschaftsbezug zu sehen.

- Dass unbebaute Baugrundstücke gemäß dem neuen § 6a Abs. 2 lit. c) bei der Berechnung der 5-ha-Obergrenze ausdrücklich nicht zu berücksichtigen sind, wird begrüßt.

Wir erachten die in § 15a Abs. 1 und 4 geplanten Änderungen aus den genannten Gründen höchst kritisch und lehnen diese vollinhaltlich ab. Wesentlich einfacher, deutlich treffsicherer und sinnvoller wäre es aus unserer Sicht, die (sachlich nicht begründete und damit willkürliche) Höchstgrenze von 5ha zu überdenken oder überhaupt ersatzlos entfallen zu lassen. Unseres Erachtens wäre das bestehende Instrumentarium der Erklärungs- und Bebauungspflicht ausreichend, um den gewünschten Effekt der Baulandmobilisierung bzw. eine Begrenzung von Baulandhortung zu erzielen. Überbordender Verwaltungs- und Prüfaufwand könnte damit ebenso hintangehalten werden wie eine unnötige Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten bestimmter Unternehmen, die defacto einem Entwicklungsverbot derselben gleichkommt. Wenn die Wirkung der erst vor vier Jahren eingeführten Erklärungspflicht wider Erwarten doch ausbleiben sollte, wäre im Sinne eines ehrlichen Umgangs mit der oben zitierten Zielsetzung des GVGs möglicherweise die Einführung einer unions- und verfassungsrechtskonform sowie praktikabel gestalteten Genehmigungspflicht mit Bedarfskriterium im Baugrundstücksverkehr (sofern kompetenzrechtlich von Art. 10 Abs. 1 Z. 6 iVm Art. 11 Abs. 1 Z. 3 B-VG gedeckt) zu prüfen und zu diskutieren. Dies wäre als „ultima ratio“ aber nur dann zulässig, wenn die Einführung eines solchen Genehmigungsmodells tatsächlich das einzig taugliche Instrument zur Schaffung von leistbarem Wohnraum und einer breiten Eigentumsstreuung in Vorarlberg ist (→ Erfordernis der Zweck-Mittel-Relation bzw. der Anwendung des gelindesten Mittels). Die Wirtschaftskammer Vorarlberg würde eine solch weitgehende Maßnahme aufgrund des sich in den vergangenen Jahren weiter zugespitzten Drucks auf Bauflächen gegebenenfalls mitunter mittragen und stünde für einen Stakeholderdialog - insbesondere betreffend die konkrete Ausgestaltung der Genehmigungspflicht mit Bedarfskriterium - jederzeit zur Verfügung. Dabei wären aber jedenfalls einige Spezifika und Bedürfnisse der Wirtschaftstreibenden zwingend zu berücksichtigen!

In den Erläuternden Bemerkungen zu § 15a Abs. 1 und 4 wird abschließend noch festgehalten, dass unbebaute Baugrundstücke einer von den bestehenden Ausnahmen der 5-ha-Obergrenze erfassten Unternehmung (Abs. 5) im Rahmen der Zusammenrechnung nicht zu berücksichtigen sind. Sollte die 5-ha-Obergrenze mit der angedachten Änderung tatsächlich beibehalten werden, wird im Zusammenhang mit § 15a Abs. 5 ausgeführt wie folgt:

- Durch die geplante Änderung in § 15a Abs. 1 und 4 wird im Hinblick auf § 15a Abs. 5 lit. a) die Situation um die Wettbewerbsverzerrung zwischen privaten Unternehmungen (ausgenommen gewerbliche Bauträger, die ebenfalls von der Ausnahme des Abs. 5 lit. a) umfasst sind) einerseits und der öffentlichen Hand sowie gemeinnützigen Bauvereinigungen andererseits aus unserer Sicht weiter verschärft. Die in § 15a Abs. 5 lit a) enthaltene Ausnahme für die öffentliche Hand und gemeinnützigen Bauvereinigungen ist preistreibend, stellt - durch die geplanten Verschärfungen für private Unternehmungen in § 15a Abs. 1 und 4 mehr denn je - eine grobe Benachteiligung anderer Marktteilnehmer dar und gesteht den Gemeinden eine unverhältnismäßige „Handlerrolle“ zu! Weder Gemeinden noch gemeinnützige Bauvereinigungen benötigen zur Erfüllung ihrer Aufgaben mehr als 5 ha unbebaute Baugrundstücke, die als Baufläche gewidmet sind. Diese Marktteilnehmer stehen am freien Markt auch nicht im Wettbewerb! Gemeinden sollten erworbenes Bauland schnellstmöglich in Umlauf bringen und dieses nicht horten bzw. auch keinen Handel betreiben. Aufgabe der öffentlichen Hand und somit der Gemeinde ist es, im Falle eines Marktversagens einzuschreiten, nicht aber am Markt als Konkurrent des Privatsektors aufzutreten. Die Möglichkeiten der Gemeinden sollten daher auf dieses Ziel ausgerichtet eingeschränkt und Ausnahmen nur insofern gewährt werden, als sie für die Zielerreichung notwendig sind. Die kürzlich veröffentlichte Studie im Auftrag der Arbeiterkammer Vorarlberg „Wem gehört das Land“ zeigt überdies, dass gerade gemeinnützige Bauvereinigungen teilweise

bereits auf beträchtlichen unbebauten Baugrundstücksreserven sitzen, sodass eine Ausnahme derselben von der 5 ha Obergrenze auch insofern hinterfragungswürdig erscheint.

- Notwendig ist und ausdrücklich begrüßt wird, dass die Ausnahmen bei Rechtserwerben durch einen gewerblichen Bauträger (Abs. 5 lit. a) und durch sonstige Unternehmungen zum Zweck der Entwicklung eines Betriebsstandortes in einem Betriebsgebiet innerhalb von sieben Jahren (Abs. 5 lit. c) jeweils beibehalten werden.

Ad Abs. 5 lit. a): Bei gewerblichen Bauträgern (und Projektentwicklern) ist eine Baulandhortung gerade nicht zu befürchten, weil sie Grundstücke erwerben, um diese zu bebauen und anschließend - schon um den bestehenden Liquiditätsanforderungen gerecht zu werden - wieder zu verwerten. Um die Entwicklungsmöglichkeiten privater Bauträger nicht einzuschränken und eine Wettbewerbsverzerrung zwischen gemeinnützigen und privaten Bauträgern zu vermeiden, ist es von erheblicher Bedeutung, dass gewerbliche Bauträger von der 5-ha-Obergrenze jedenfalls ausgenommen bleiben.

Ad Abs. 5 lit. c): Auch die Beibehaltung der Ausnahme des § 15a Abs. 5 lit c) ist wichtig für die Erhaltung der Entwicklungsperspektiven von Unternehmen. Die hier vorgesehene Frist von sieben Jahren ist jedoch regelmäßig zu kurz, da größere betriebliche Entwicklungen oft mehr Zeit in Anspruch nehmen (Planung, Verfahrensverzögerungen bei Genehmigungsverfahren u.a. durch ausgeweitete Verfahrensrechte der Öffentlichkeit, etc.). Es wird daher angeregt, die Realisierungsfrist auf 10 Jahre auszudehnen.

Zu § 37:

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der geplanten Novelle anhängige Erklärungsverfahren, d.h. beim Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission wurde bereits eine Erklärung gemäß § 15a eingebracht, sollen nach den bisher geltenden Vorschriften zu beenden sein.

Aus unserer Sicht wäre es sinnvoll, der Einfachheit halber sowie im Sinne der Rechtssicherheit und vor allem zur Vermeidung komplizierter Rückabwicklungsfragen Erklärungsverfahren betreffend Rechtserwerbe, die vor Inkrafttreten der geplanten Novelle abgeschlossen wurden, generell noch nach den geltenden Vorschriften der bisherigen Rechtslage abzuwickeln. Insbesondere im Fall künftig zu berücksichtigender unbebauter Baugrundstücke wirtschaftlicher Eigentümer des Rechtserwerbers könnte aufgrund der angedachten Änderungen des § 15a Abs. 1 und 4 in Zukunft mitunter nämlich ein Versagungsgrund für die Bestätigung nach Abs. 4 vorliegen, der bislang noch nicht vorlag und daher bei der Vertragserrichtung nicht entsprechend berücksichtigt worden sein könnte.

Anderes sollte für Rechtserwerbe gelten, die unter eine erweiterte bzw. neue Ausnahme im Sinne des § 6a Abs. 2 lit. b) bzw. c) fallen. Für diese Fälle ist den Erläuternden Bemerkungen zu entnehmen, dass es dem Rechtserwerber freisteht, eine bereits abgegebene, aber noch nicht abschließend behandelte Erklärung zurückzuziehen und in den Genuss der erweiterten bzw. neuen Ausnahme zu gelangen. Es wird angeregt, auf diese Möglichkeit nicht nur in den Erläuternden Bemerkungen hinzuweisen, sondern diese auch im Gesetzestext der Übergangsbestimmung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Fälle des § 6a Abs. 2 lit. c) wäre überhaupt eine amtswegige Berücksichtigung der neuen Ausnahme wünschenswert.

Letztlich sei noch angemerkt, dass der Übergangsbestimmung nicht zu entnehmen ist, wann die Änderungen der geplanten Novelle jeweils in Kraft treten sollen.

Weitere Änderungsvorschläge

Aus unserer Sicht sollte bei der geplanten Novellierung des GVG sogleich auch folgender Punkt ergänzend berücksichtigt werden:

- **Umstrukturierungen innerhalb eines Konzerns**

Umstrukturierungen innerhalb eines Konzerns, bei denen es zu keinen wesentlichen Änderungen des wirtschaftlichen Eigentums kommt, sollten (beim Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken) nicht der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfen bzw. (beim Verkehr mit unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind) keine Erklärungspflicht auslösen.

Vorgeschlagene Maßnahmen:

o Aufnahme einer entsprechenden Ausnahme für Umstrukturierungen innerhalb von Konzernen in das GVG [bspw. in § 4 Abs. 1 lit. f) und § 6a Abs. 1 lit. c) GVG]

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anmerkungen und stehen für vertiefende Gespräche jederzeit gerne zur Verfügung!

Freundliche Grüße

WIRTSCHAFTSKAMMER VORARLBERG



KommR Betriebsökonom Wilfried Hopfner
Präsident



Dr. Christoph Jenny
Direktor