

Neuerungen im Vorarlberger Raumplanungs- und Grundverkehrsrecht

Raimund Fend
Martina Merle Jutz

Novelle des Raumplanungsgesetzes

1. Ziele der RPG-Novelle 2019
2. Die wichtigsten Gesetzesänderungen:
 - a) Ergänzung der Raumplanungsziele
 - b) Modernisierung des Verfahrens
 - c) Verpflichtender **Räumlicher Entwicklungsplan**
 - d) Ausweisung von **Verdichtungszone**n
 - e) **Befristete Widmung**
 - f) Stärkung der **Vertragsraumordnung**
 - g) Sonstige Änderungen (Bauerwartungsflächen, Vorbehaltsflächen, Einkaufszentren, Raumplanungsbeirat, Raumplanungsbericht ...)

Novelle des Grundverkehrsgesetzes

1. Entstehungsgeschichte und Ziele der GVG-Novelle
2. Regelungen zum Baugrundstückverkehr:
 - a) Ergänzung des Anwendungsbereiches sowie der Ziele des Grundverkehrsgesetzes
 - b) Differenzierung zwischen bebauten und unbebauten Baugrundstücken
 - c) Verankerung der Erklärungspflicht beim Rechtserwerb von unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind
 - d) Sicherstellung des Erwerbszwecks

Welche Ziele werden mit der RPG-Novelle 2019 verfolgt?

- Stärkung der **strategischen Planung**

Verpflichtende räumliche Entwicklungspläne der Gemeinde

- **Siedlungsentwicklung nach innen** / Verdichtung

Halten der Siedlungsränder; Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten und Verdichtungszone

- **Vermeidung von Baulandhortung**

Keine Neuwidmungen „auf Vorrat“ / befristete Widmung

(Vermeidung von Baulandhortung ist auch Ziel der GVG-Novelle – neu: Erklärungspflicht mit Bebauungsfrist beim Baugrundstücksverkehr)

Ergänzung der Raumplanungsziele (§ 2)

- Sicherung von Flächen für die Wirtschaft und die Landwirtschaft
Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen „besonders für Wohnen, Wirtschaft und Arbeit, einschließlich der Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft unter besonderer Berücksichtigung der bodenabhängigen Lebensmittelerzeugung“
- Erhalt der Freiräume für die Landwirtschaft und Naherholung
- **Siedlungsentwicklung nach innen**
„Die Siedlungsentwicklung hat nach innen zu erfolgen“; die äußeren Siedlungsränder sollen – wie schon bisher festgelegt – nicht weiter ausgedehnt werden
- **Erhalt und Stärkung der Ortskerne**
„Die Ortskerne sind zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken“
- **Umweltverträgliche Mobilität**
„Räumliche Strukturen, die eine umweltfreundliche Mobilität begünstigen, besonders für öffentlichen Verkehr, Fußgänger und Radfahrer, sind zu bevorzugen“

Änderungen der Verfahrensbestimmungen

- **Modernisierung der Verfahren**
Veröffentlichung der Plan-Entwürfe im Internet statt Auflage im Amt (betrifft Landesraumpläne, räumliche Entwicklungspläne, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne)
- **Ermächtigung zur Einführung des digitalen Flächenwidmungsplanes**
- **Persönliche Verständigung der Grundeigentümer bei jeder Umwidmung (§ 21 Abs. 4)** – außer bei vermessungstechnischen Anpassungen
Weiters: Bei Widmungen als Betriebsgebiet oder Sondergebiet sind auch die Eigentümer der **anrainenden** Grundstücke zu verständigen und ist eine Stellungnahmemöglichkeit einzuräumen
- **Regionale Abstimmung von örtlichen Plänen (§ 10i)**
soweit die Planungen Auswirkungen über die Gemeindegrenze hinaus haben und dies im Hinblick auf die Raumplanungsziele nach § 2 erforderlich ist

Räumlicher Entwicklungsplan (REP) - § 11 RPG

- Jede Gemeinde hat bis Ende 2022 **verpflichtend** einen räumlichen Entwicklungsplan (REP) für das gesamte Gemeindegebiet zu erstellen (bisher: "räumliches Entwicklungskonzept" (REK) und freiwillig)
- **UEP/SUP-Pflicht** bei Erstellung des REP; bei Änderungen: s. Ausnahmen nach geänderter „Ausnahmeverordnung“, LGBl.Nr. 38/2005 idF 11/2019
- REP ist als **Verordnung** zu erlassen (vgl. VfGH v. 26.6.2018, G 254/2017, zum REK Lauterach)
- REP bedarf der **aufsichtsbehördlichen Genehmigung** der Landesregierung (Rechtmäßigkeitsprüfung)

Was ist ein Räumlicher Entwicklungsplan (REP)?

- REP ist das **strategische Planungsinstrument** der Gemeinde (Festlegung raumbezogener Entwicklungsziele und Maßnahmen);
steht daher an der Spitze der Planhierarchie auf Gemeindeebene
- Enthält (zumindest) "**grundsätzliche Aussagen**" zu **wichtigen raumbezogenen Themen** (detaillierte Festlegungen sind zulässig)
- Inhaltliche Vorgaben: REP darf gesetzl. Raumplanungszielen und Landesraumplänen nicht widersprechen
- Gesetzgeber gibt zu behandelnde Themen vor: Die **Mindestinhalte** wurden mit RPG-Novelle 2019 erweitert

Was sind die (zusätzlichen) Mindestinhalte des REP?

REP muss (auch) „grundsätzliche Aussagen“ enthalten zu:

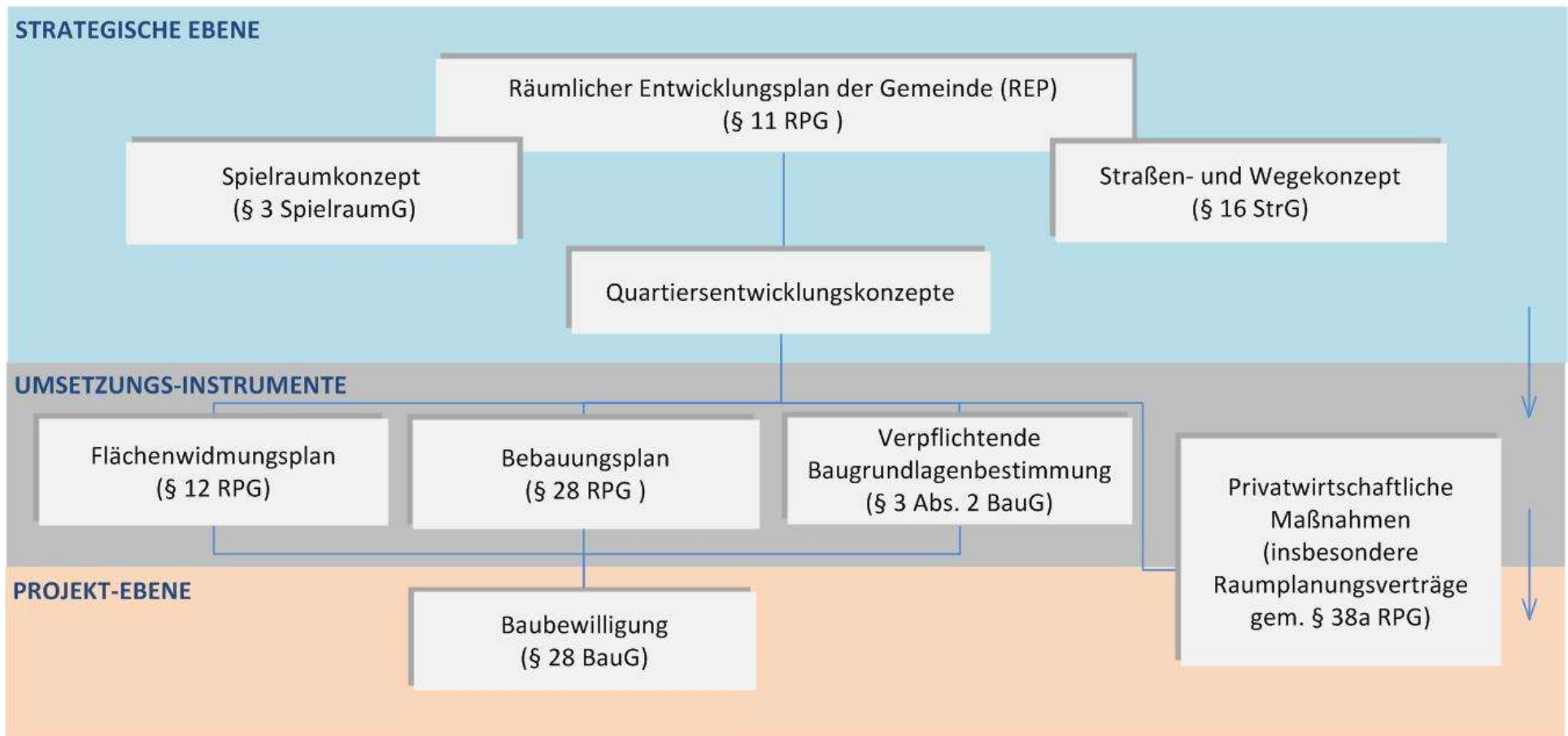
- Siedlungsentwicklung: **Siedlungsschwerpunkte und mögliche Verdichtungszone**n (samt Freiräumen für die Naherholung)
- allfälliges Quartiersentwicklungskonzept, das für bestimmte(n) Ortsteil(e) zu erstellen ist
- **Erhaltung und Stärkung des Ortskernes**
- Verkehr: unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse für **öffentlichen Verkehr, Fußgänger und Radfahrer** (siehe auch das Straßen- und Wegekonzept nach Straßengesetz)
- erforderliche Gemeinbedarfseinrichtungen, einschließlich solcher für den **gemeinnützigen Wohnbau**
- Handhabung der **Vertragsraumordnung** (§ 38a RPG)

Welche rechtlichen Wirkungen hat der REP?

- REP ist (**fachliche und rechtliche**) **Grundlage** insb. für Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung (= Umsetzungsebene)
- Flächenwidmungs- und Bebauungspläne dürfen REP **nicht widersprechen**
- Rechtliche Bindung des REP (nur) für Gemeinde als verordnungserlassene Planungsbehörde, nicht aber für die Baubehörde
- REP schafft gegebenenfalls den „wichtigen Grund“ (§§ 23 Abs. 1 und 30 Abs. 1 RPG) für zulässige Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes

Wesentliche Änderungen im RPG – Räumlicher Entwicklungsplan (5)

Räumlicher Entwicklungsplan an der Spitze der Planhierarchie (Gemeindeebene)



Wann/wo muss eine Verdichtungszone ausgewiesen werden?

Vorbemerkung: siehe Raumplanungsziel nach § 2 Abs. 3 lit. h, Inhalt des REP nach § 11 Abs. 1 lit. f und g und Verdichtungszone nach § 14 Abs. 9 RPG

- **In Bauflächen** sind - unter bestimmten Voraussetzungen - Verdichtungszone auszuweisen (§ 14 Abs. 9 RPG)
- Welche Flächen bzw. unter welchen Voraussetzungen?
Jene Bauflächen, die aufgrund von Lage, Beschaffenheit und der sonstigen raumplanerischen Verhältnisse **besonders für verdichtete Bebauung geeignet** sind

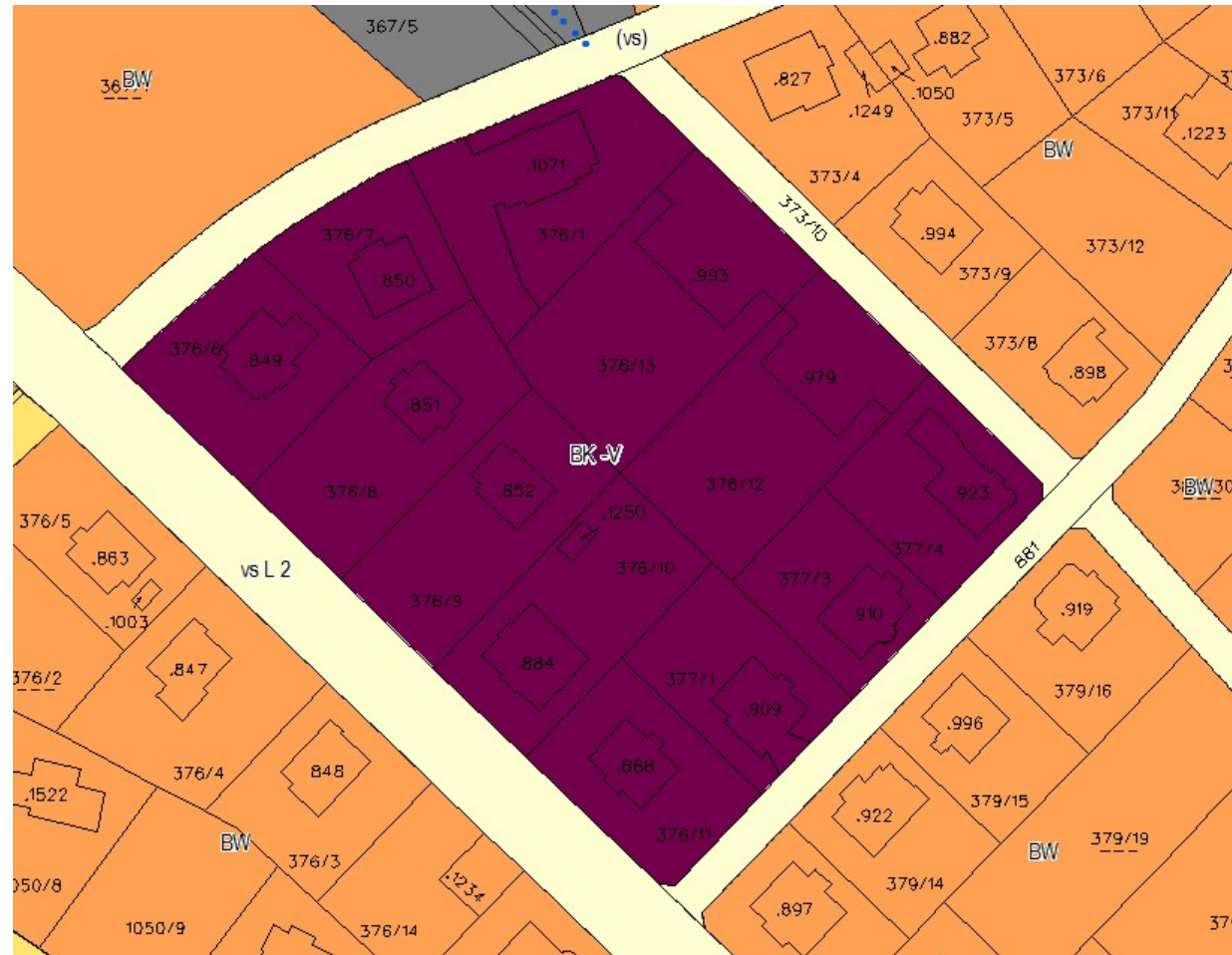
Was ist eine Verdichtungszone?

- Verdichtungszone ist **keine Widmung**, aber im Flächenwidmungsplan als **Verdichtungszone auszuweisen** (siehe dazu das betreffende Planzeichen laut Planzeichenverordnung)

BK-V

- Für eine Verdichtungszone ist (im Bebauungsplan bzw. einer Verordnung nach § 31 RPG) auch ein zweckentsprechendes **Mindestmaß der baulichen Nutzung** auszuweisen

Beispiel:



Welche Rechtsfolgen hat die Ausweisung einer Verdichtungszone?

- Ab deren Ausweisung: **Baubewilligungen sind grundsätzlich nur noch für Bauvorhaben/Gebäude möglich, die dem Mindestmaß der baulichen Nutzung entsprechen**; nicht betroffen sind bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden Änderungen, die keinen Einfluss haben auf das bestehende Maß der baulichen Nutzung (z.B. Änderung der Fassadenfarbe, Verwendungsänderung); weiters möglich: Ausnahmen nach § 35 RPG.
- Ab 10 Jahren nach deren Ausweisung: Bei fehlender bzw. dem Mindestmaß nicht entsprechender Bebauung innert 10 Jahren *kann* das Grundstück **entschädigungslos umgewidmet** werden (z.B. in Bauerwartungsfläche); dies kann vom Grundeigentümer durch Einlösungsantrag an die Gemeinde abgewendet werden (vgl. § 23 Abs. 2 lit. a und Abs. 3; § 27 Abs. 2 lit. d RPG).

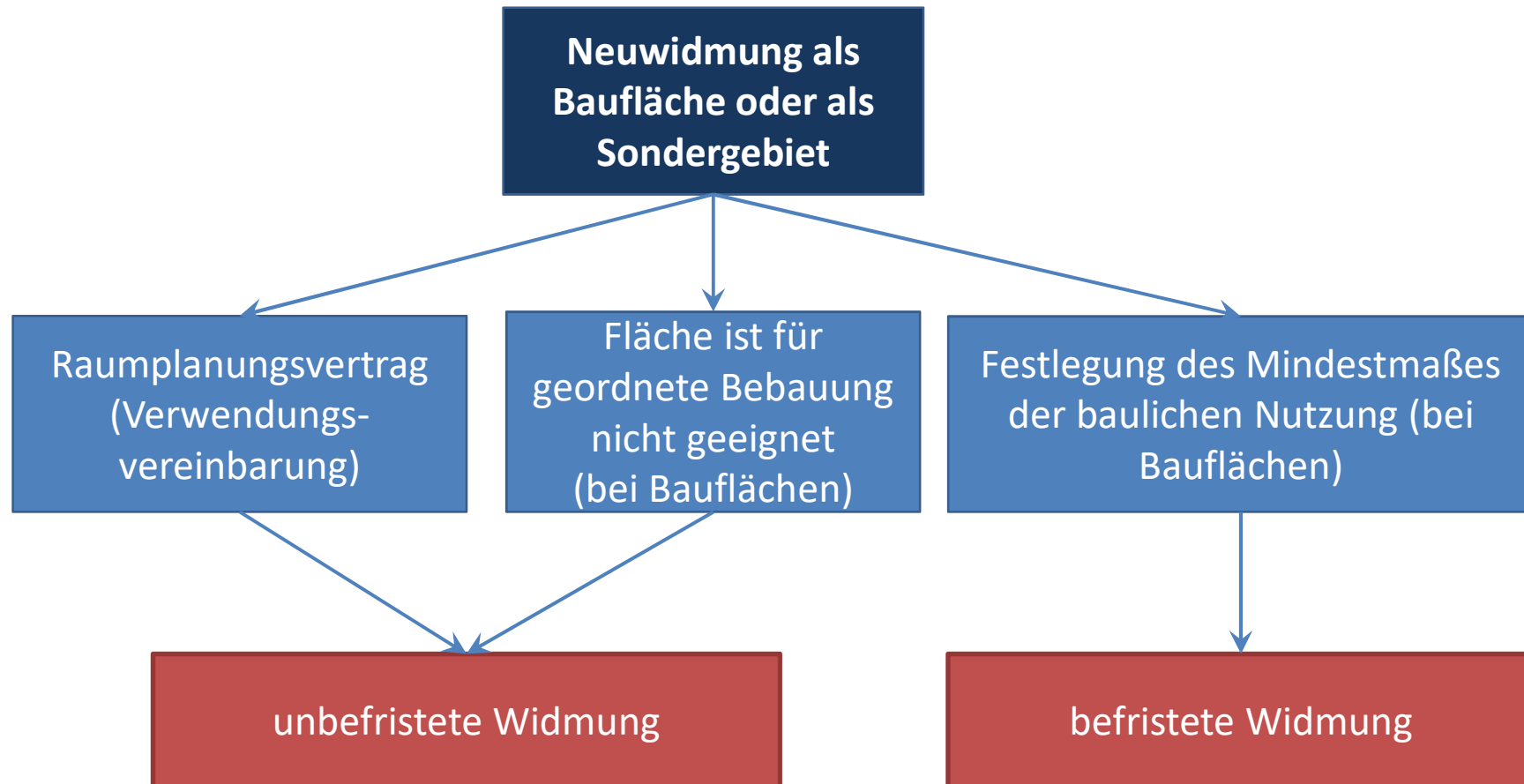
Neue Regelungen für Widmungen nach dem 1.3.2019

- Neu: **Befristete Widmung von Bauflächen und Sondergebieten** (§ 12 Abs. 4 und 5) bei Neuwidmungen ab 1.3.2019; Ausnahme: im Falle des Abschlusses eines Raumplanungsvertrages (Verwendungsvereinbarung)
- Übergangsbestimmung (§ 61 Abs. 4): vor dem 1.3. 2019 eingeleitete Planänderungsverfahren sind nach alter Rechtslage zu beenden (sofern der Planentwurf bereits veröffentlicht bzw. die Grundeigentümer verständigt wurden) – unbefristete Widmung diesfalls daher zulässig

3 Kategorien bei Widmungen als Baufläche, Freifläche- Sondergebiet oder als besondere Fläche (ab 1.3.2019):

- (1) **Befristete Widmung** in folgenden Fällen:
 - a) erstmalige Widmung als Baufläche oder Sondergebiet
 - b) Umwidmung einer bereits befristeten Baufläche oder eines befristeten Sondergebiets
 - c) Widmung als besondere Fläche (z.B. neue EKZ-Widmung)
- (2) **Unbefristete Widmung:** bei den Widmungen a) bis c), sofern ein Raumplanungsvertrag abgeschlossen wurde
- (3) **Sonstige unbefristete Widmungen**, z.B. bei Umwidmung einer nicht befristeten Baufläche in eine andere Baufläche (z.B. BM in BW)

A) Neuwidmung als Baufläche oder als Sondergebiet (§ 12 Abs. 4 lit. a)



A) Neuwidmung als Baufläche oder als Sondergebiet (§ 12 Abs. 4 lit. a)

2 Möglichkeiten: unbefristete oder befristete Widmung

Unbefristete Widmung

- wenn ein Raumplanungsvertrag nach § 38a Abs. 2 lit. a (Verwendungsvereinbarung) abgeschlossen wurde

Die Verordnung der Landesregierung über Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen gibt den rechtlichen Rahmen für Verwendungsvereinbarungen vor (z.B. Frist für Bebauung darf sieben Jahre nicht übersteigen) – VO ist am 1.3.2019 in Kraft getreten.

- wenn die Baufläche für sich genommen aufgrund ihrer Größe, Form und Lage zu einer geordneten Bebauung nicht geeignet ist
d.h. auf der zu widmenden Fläche kann kein entsprechendes Wohn- oder Betriebsgebäude errichtet werden

A) Neuwidmung als Baufläche oder als Sondergebiet (§ 12 Abs. 4 lit. a)

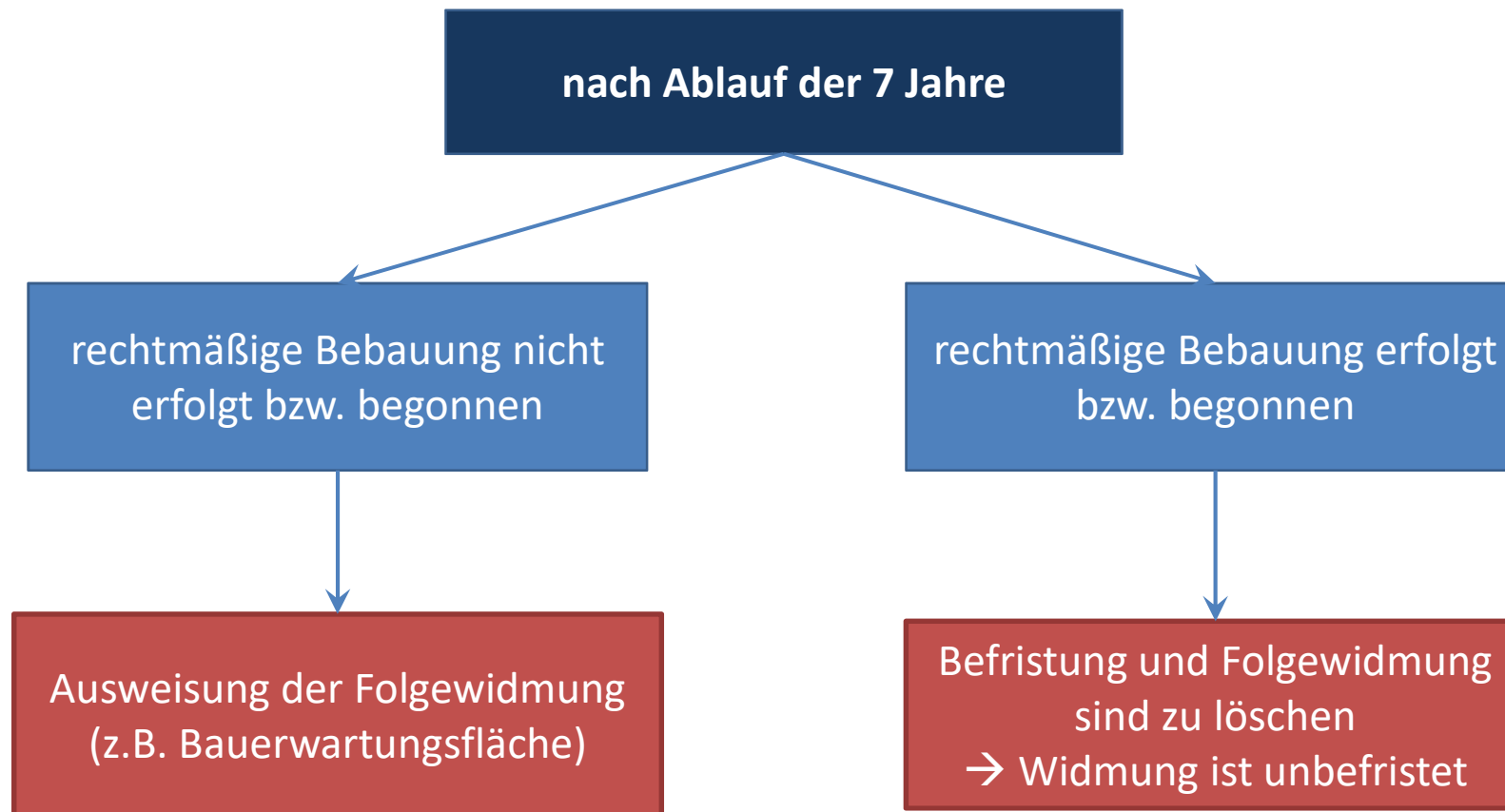
Befristete Widmung

- Festlegung einer **Befristung** (Frist beträgt immer 7 Jahre);
Befristung wird im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht; Frist beginnt mit Inkrafttreten der Widmung zu laufen (Beginn der Frist ist im VoGIS abrufbar); manche Zeiträume sind nicht in die Frist einzurechnen (z.B. Dauer einer Bausperre – siehe § 21b)
- gleichzeitig mit der Befristung ist eine **Folgewidmung** (FF, FL oder Bauerwartungsfläche) festzulegen; die Folgewidmung ist ebenfalls im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen

Befristung Folgewidmung
 ↓ ↓
 BW^{F-(BW)}

- Planzeichen: z.B. BW^{F-FL}
- im Falle einer Neuwidmung als Baufläche ist ein **Mindestmaß der baulichen Nutzung** (Bebauungsplan bzw. Verordnung nach § 31 Abs. 1) festzulegen

A) Neuwidmung als Baufläche oder als Sondergebiet (§ 12 Abs. 4 lit. a)



A) Neuwidmung als Baufläche oder als Sondergebiet (§ 12 Abs. 4 lit. a)

Ausweisung der Folgewidmung (§ 21b Abs. 1 lit. a)

- Bei Bauflächen: wenn nicht spätestens bis Ablauf der Frist eine der Widmung sowie dem Mindestmaß der baulichen Nutzung entsprechende rechtmäßige Bebauung erfolgt ist und eine solche Bebauung auch nicht begonnen wurde.
 - Bei Sondergebieten: wenn nicht innerhalb der Frist eine rechtmäßige Bebauung erfolgt ist und eine solche Bebauung auch nicht begonnen wurde.
- Flächenwidmungsplan, in dem die Folgewidmung (z.B. Bauerwartungsfläche) ausgewiesen ist, ist der Landesregierung zur Genehmigung zu übermitteln (kein neuerlicher Gemeindevertretungsbeschluss bzw. kein Auflage- oder Anhörungsverfahren notwendig). Planzeichen: z.B. FL oder (BW)

A) Neuwidmung als Baufläche oder als Sondergebiet (§ 12 Abs. 4 lit. a)

Löschung der Befristung und der Folgewidmung (§ 21b Abs. 1 lit. b)

- Bei Bauflächen: wenn innerhalb der Frist die rechtmäßige Bebauung erfolgt ist bzw. begonnen wurde (und die Bebauung dem Mindestmaß der baulichen Nutzung entspricht).
 - Bei Sondergebieten: wenn innerhalb der Frist eine rechtmäßige Bebauung erfolgt ist bzw. begonnen wurde .
- Flächenwidmungsplan, in dem die Ersichtlichmachung der Befristung und der Folgewidmung gelöscht ist, ist der Landesregierung zur Genehmigung zu übermitteln (kein neuerlicher Gemeindevertretungsbeschluss bzw. kein Auflage- oder Anhörungsverfahren notwendig).
- Widmung ist dann unbefristet (Planzeichen: z.B. BW)

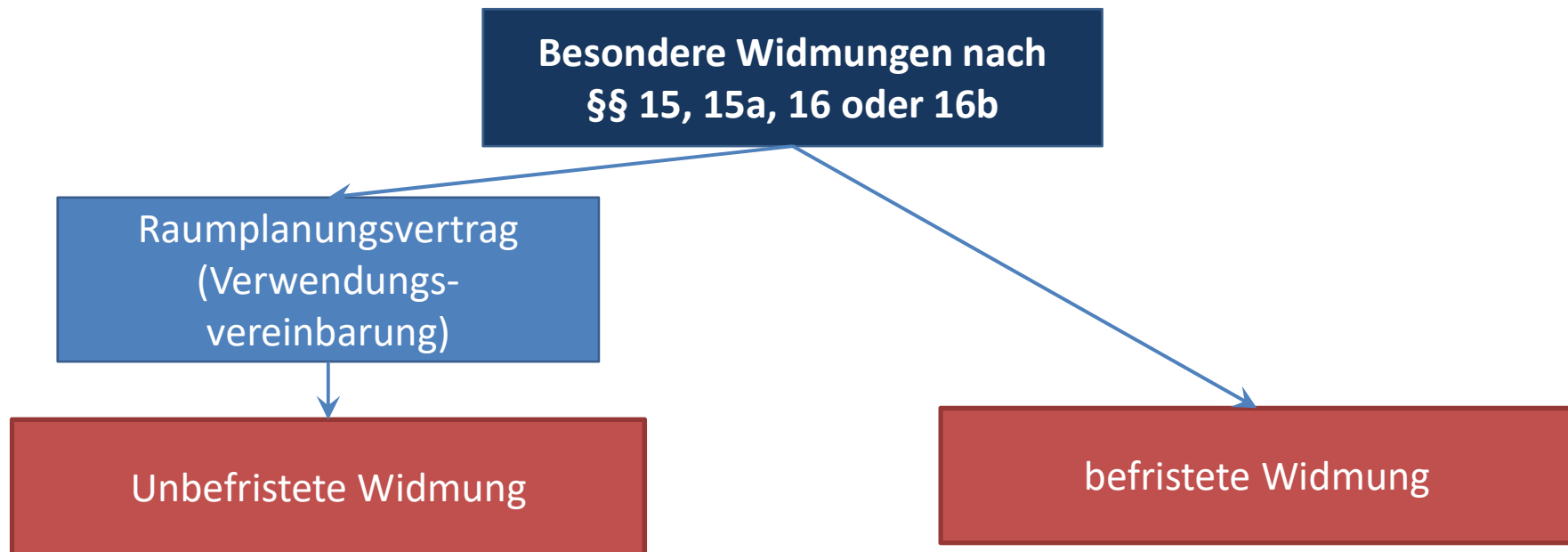
B) Umwidmung einer bereits befristeten Widmung (§ 12 Abs. 4 lit. b)

- Die Änderung einer befristeten Widmung (z.B. BW^{F-(BW)}) in eine andere Bauflächen- oder Sondergebietswidmung ist ebenfalls zu befristen. (Ausnahme: es liegt eine Vereinbarung nach § 38a Abs. 2 lit. a vor.)
- Es ist wieder eine Folgewidmung festzulegen.
- Planzeichen: z.B. BM^{F-(BW)}
- Die Frist von sieben Jahren beginnt mit der Umwidmung neu zu laufen.
- Die Ausführungen zu Punkt A betreffend die Ausweisung der Folgewidmung bzw. Löschung der Befristung und der Folgewidmung gelten auch hier.

C) Besondere Widmungen nach §§ 15, 15a, 16 oder 16b

Besondere Widmungen nach §§ 15, 15a, 16 oder 16b

Grundwidmung: z.B. Kern-, Wohn- und Mischgebiete



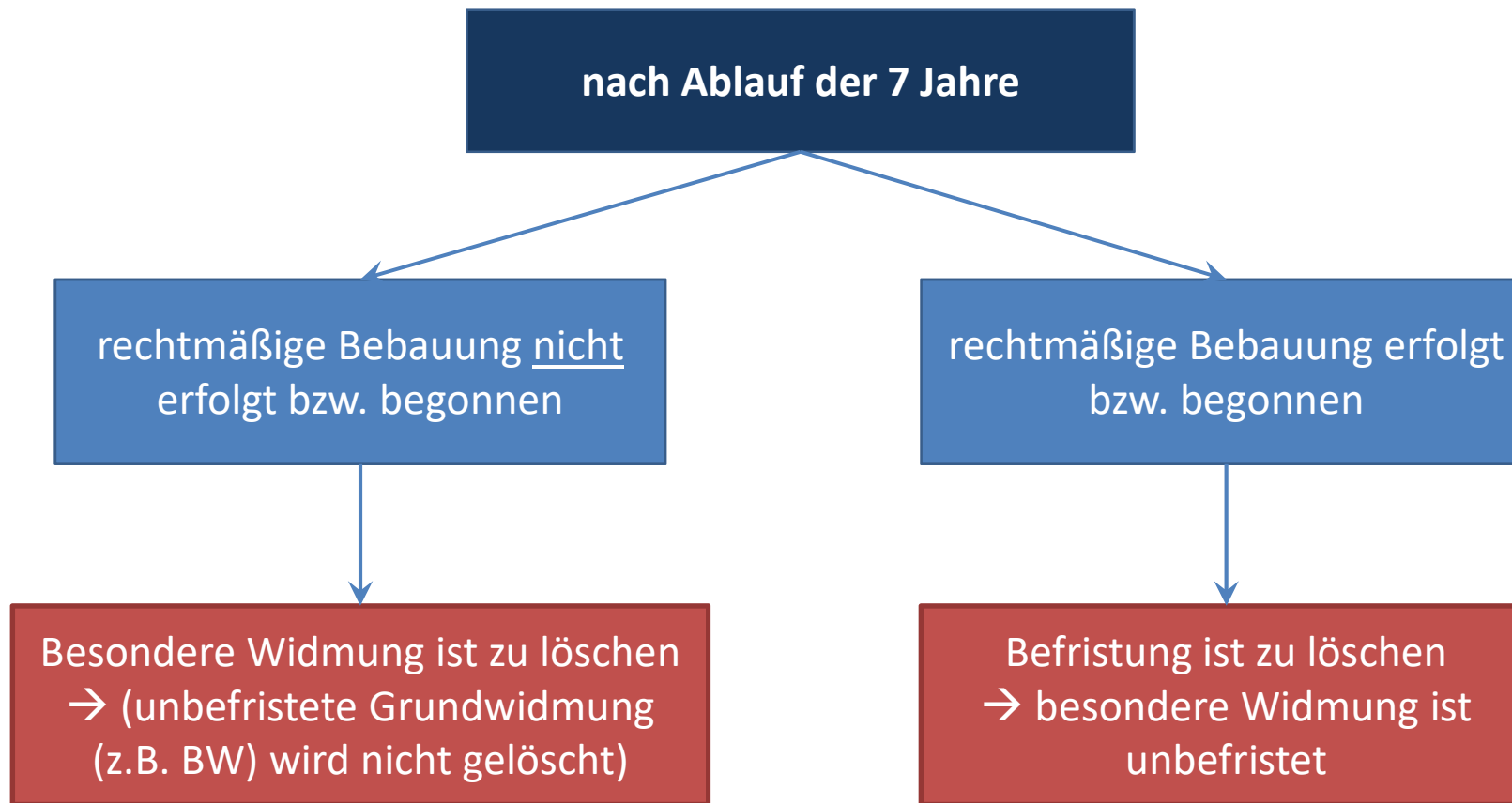
C) Besondere Widmungen nach §§ 15, 15a, 16 oder 16b

- Besondere Widmungen nach §§ 15, 15a, 16 oder 16b sind ebenfalls zu befristen (auf 7 Jahre), sofern keine diese Fläche betreffende Vereinbarung nach § 38a Abs. 2 lit. a vorliegt.
- Besondere Widmungen nach §§ 15, 15a, 16 oder 16b sind:
Einkaufszentren, sonstige Handelsbetriebe, Ferienwohnungen oder publikumsintensive Veranstaltungsstätten
- Es ist keine Folgewidmung festzulegen
- Planzeichen: z.B. BW-Fn^F

Befristung



C) Besondere Widmungen nach §§ 15, 15a, 16 oder 16b



C) Besondere Widmungen nach §§ 15, 15a, 16 oder 16b

- Löschung der besonderen Widmungen:
wenn nicht spätestens bis Ablauf der Frist eine der besonderen Widmung entsprechende rechtmäßige Bebauung (z.B. Ferienwohnungswidmung) erfolgt ist und eine solche Bebauung auch nicht begonnen wurde.
 - Flächenwidmungsplan, in dem die besondere Widmung gelöscht ist, ist der Landesregierung zur Genehmigung zu übermitteln (kein neuerlicher Gemeindevertretungsbeschluss bzw. kein Auflage- oder Anhörungsverfahren notwendig).
 - Unbefristete Grundwidmung (z.B. Wohngebiet) bleibt bestehen.
Planzeichen: z.B. BW

Vertragsraumordnung (§ 38a)

- **Verwendungsvereinbarung** (§ 38a Abs. 2 lit. a): Im Zusammenhang mit (un)befristeter Widmung – Verordnung der Landesregierung über Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen, LGBI. Nr. 16/2019, beachten
- **Überlassungsvereinbarung** (§ 38a Abs. 2 lit. b): Klarstellung, dass zu den Zwecken des Gemeinbedarf auch der gemeinnützige Wohnbau zählt
Raumplanungsverträge über den Erwerb von Flächen für den gemeinnützigen Wohnbau sind daher grundsätzlich zulässig
- Neu: **Vereinbarungen über Infrastrukturmaßnahmen** (§ 38a Abs. 2 lit. c) sind grundsätzlich zulässig; dies betrifft Raumplanungsverträge "im Zusammenhang mit der Erschließung und Verwendung von Bauflächen"

Sonstige Änderungen:

- **Bauerwartungsflächen** (§ 17) sind künftig nur noch zulässig als
 - a) Folgewidmung bei einer befristeten Widmung oder
 - b) bei Umwidmung einer in einer Verdichtungszone gelegenen Fläche
- Gesetzliche Klarstellung: **Vorbehaltsflächen sind auch für gemeinnützigen Wohnbau** zulässig (§ 20 Abs. 2)
- **Schärfere Regelungen zu Einkaufszentren und sonst. Handelsbetrieben:**
 - a) Erfordernis einer Widmung als besondere Fläche nun auch in Kerngebieten
 - b) Festlegung eines Mindestmaßes der baulichen Nutzung durch die Gemeinde als Voraussetzung für eine Widmung als besondere Fläche als EKZ od. sonst. Handelsbetrieb
 - c) Errichtung eines EKZ über 900 m² VFl. nur zulässig, wenn mind. 2 oberirdische Geschosse und 2/3 der erforderlichen Stellplätze in Garagen oder auf Gebäuden errichtet werden.
- **Raumplanungsbeirat wird verkleinert** und dessen Fachlichkeit gestärkt
- **Raumplanungsbericht** der Landesregierung an Landtag alle 5 Jahre

Von den Anpassungen an die 3. GruVE-ÄVE hin zum Baugrundstückverkehr:

Begutachtungsverfahren Juni 2017:

- Anpassungen an die geänderte Art. 15a B-VG Vereinbarung über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken (EuErbVO)
- Änderungen im land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr

Ergebnis des Begutachtungsverfahrens vom Juni 2017:

- Notwendigkeit von verwaltungsbehördlichen Beschränkungen des Baugrundstückverkehrs (unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des EuGH)
- Implementierung der Erklärungspflicht beim Rechtserwerb von unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind

Ziele des Baugrundstückverkehrs:

- Vermeidung der Baulandhortung bzw. Förderung der Baulandmobilisierung
- Beitrag zum bereits bestehenden Ziel der Erhaltung einer möglichst breiten, sozial erträglichen und der Größe des Landes entsprechenden Streuung des Grundeigentums

Regelungen zum Baugrundstückverkehr:

- Anwendungsbereich, Ziele, Begriffsbestimmungen

Anwendungsbereich, Ziele:

Regelungen zum Baugrundstückverkehr machen Ergänzung

- des **Anwendungsbereiches** (§ 1 Abs. 1 lit. b: *Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegt der Verkehr mit Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind*) und
- der **Ziele** (§ 1 Abs. 3 lit. c: *Ziel des Gesetzes ist es, der Baulandhortung entgegenzuwirken*) des Grundverkehrsgesetzes erforderlich

Begriffsbestimmungen:

bisher wurde im Grundverkehrsgesetz differenziert zwischen:

- land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (§ 2 Abs. 1) und
- Baugrundstücken (§ 2 Abs. 2);

Baugrundstückverkehr macht weitere Differenzierung erforderlich zwischen:

- bebauten (§ 2 Abs. 3) und
- unbebauten Baugrundstücken (§ 2 Abs. 4).

Regelungen zum Baugrundstückverkehr:

- Differenzierung bebaute/unbebaute Baugrundstücke

§ 2 Abs. 3 und 4:

*(3) Baugrundstücke gelten als **bebaut**, wenn sie **Grundstücke im Sinne des Vermessungsgesetzes** sind und auf ihnen Wohn- oder Betriebsgebäude errichtet sind; die Errichtung von **Gebäuden mit untergeordneter Bedeutung**, wie etwa Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuschen und dergleichen, gilt dabei nicht als Bebauung. Entspricht das Baugrundstück der überbauten Fläche, so gehören auch die angrenzenden Grundflächen im Sinne des Abs. 2 zum bebauten Baugrundstück, wenn diese ein eigenes Grundstück im Sinne des Vermessungsgesetzes bilden.*

*(4) Baugrundstücke gelten als **unbebaut**, wenn sie Grundstücke im Sinne des Vermessungsgesetzes und nicht bebaut im Sinne des Abs. 3 sind.*

- Grundstück im Sinne des Vermessungsgesetzes (Teil einer Katastralgemeinde, der im Kataster mit eigener Nummer bezeichnet ist)
- Errichtung eines Wohn- oder Betriebsgebäudes; keine Gebäude von untergeordneter Bedeutung
- Spezialfall Punktwidmung

Beispiel einer Punktwidmung



Regelungen zum Baugrundstückverkehr:

- Erklärungsspflicht

Was bedeutet Erklärungsspflicht (§ 6a)?

Rechtserwerber eines unbebauten Baugrundstücks, das **als Baufläche gewidmet** ist, hat zu erklären, das Baugrundstück innerhalb der Bebauungsfrist von zehn Jahren zu bebauen

Welche Grundstücke sind von der Erklärungsspflicht erfasst?

§ 2 Abs. 2:

(2) Baugrundstücke sind Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als Bauflächen, Verkehrsflächen, Vorbehaltsflächen oder Sondergebiete, die für eine Bebauung mit Wohn- oder Betriebsgebäuden bestimmt sind, gewidmet sind.

Anwendungsbereich des Baugrundstückverkehrs beschränkt sich auf **unbebaute Baugrundstücke, die als Bauflächen** gewidmet sind; Verkehrsflächen und die genannten Sondergebiete stellen zwar Baugrundstücke im Sinne dieser Definition dar, fallen aber nicht unter die Erklärungsspflicht; Vorbehaltsflächen sind nur dann von der Erklärungsspflicht erfasst, wenn es sich bei der Grundwidmung um eine Baufläche handelt

Welche Rechtserwerbe sind von der Erklärungspflicht erfasst (§ 6a Abs. 1)?

Sämtliche Rechtserwerbe, die Bebauung des unbebauten Baugrundstückes ermöglichen:

- **Eigentum;**
- **Baurecht** sowie andere Rechte, welche die **Errichtung baulicher Anlagen auf fremdem Grund** gestatten;
- **Recht an Unternehmung**, wenn unbebaute Baugrundstücke entweder in deren Eigentum stehen oder wenn diese andere Rechte an den Grundstücken hat, die eine Bebauung ermöglichen (bzw. Anspruch auf Übertragung derartiger Rechte); mit dem Rechtserwerb muss ein für die Ausübung der Nutzungs- und Verfügungsrechte maßgeblicher Einfluss verbunden sein (§ 6a Abs. 5: Verpflichtung der Notare, dem Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission entsprechende Notariatsakte zur Kenntnis zu bringen; nicht notariatsaktpflichtige Rechtsgeschäfte sind auch von den sonstigen berufsmäßigen Parteienvertretern anzuzeigen).

Regelungen zum Baugrundstückverkehr:

- **Ausnahmen von der Erklärungspflicht**

Von der Erklärungspflicht ausgenommene Rechtserwerbe (§ 6a Abs. 2):

- Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück mit einem Flächenausmaß **bis zu 800 m² (einmalig je natürlicher Person)**;
- Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück mit einem Flächenausmaß **bis zu 3.000 m²**, wenn das Grundstück unmittelbar an eine bestehende, dem Rechtserwerber gehörende Betriebsanlage angrenzt und für die Erweiterung der Betriebsanlage geeignet ist (**einmalig je Betriebsstandort**);
- **Tauschgeschäft**, wenn das vom Rechtserwerb betroffene unbebaute Baugrundstück erklärungsfrei erworben wurde;
- Rechtserwerb von **Miteigentumsanteilen**, wenn das vom Rechtserwerb betroffene unbebaute Baugrundstück erklärungsfrei erworben wurde und kein Recht auf Bebauung besteht;
- **Realteilung** bei erklärungsfrei erworbenem unbebauten Baugrundstück;
- **Größe, Form oder Lage** des unbebauten Baugrundstücks lässt Bebauung nicht zu.

Ebenfalls keiner Erklärung bedürfen (§ 9 Abs. 1):

- Rechtserwerbe zwischen Ehegatten/eingetragenen Partnern und bestimmten Verwandten/ Verschwägerten (unter Lebenden);
- Rechtserwerbe von Todes wegen durch Personen, die zum Kreis der nächsten Angehörigen gehören (die Kinder und deren Nachkommen, die Eltern und Großeltern samt deren Nachkommen, Urgroßeltern und Ehegatte/eingetragener Partner);
- Rechtserwerbe für die Errichtung von öffentlichen Straßen, für Maßnahmen zum Hochwasserschutz, für Maßnahmen zur Bodenreform;
- Rechtserwerbe für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung und Leitung von Energie zum Zweck der öffentlichen Energieversorgung und von öffentlichen Entsorgungsanlagen.
- ...

Diese Rechtserwerbe bedürfen auch keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung!

Regelungen zum Baugrundstückverkehr:

- **Bebauungsfrist**

Wann beginnt die Bebauungsfrist zu laufen (§ 6a Abs. 4)?

Bebauungsfrist von zehn Jahren beginnt zu laufen, wenn der Vorsitzende der Grundverkehrs-Landeskommission die vollständige und richtige Erklärung auf der zur Verbücherung bestimmten bzw. der dem Rechtserwerb zugrundeliegenden Urkunde bestätigt;

- bei erklärungsfreien Rechtserwerben zwischen Ehegatten und bestimmten Verwandten/Verschwägerten beginnt die bestehende Frist neu zu laufen;
- bei erklärungsrechtlichen Rechtserwerben beginnt Frist für allfällige Berechtigte, die bereits früher Erklärung abgegeben haben, neu zu laufen (§ 10a Abs. 3);
- Zeiträume, in denen es aufgrund raumplanungsrechtlicher Bestimmungen nicht zulässig ist, das Grundstück zu bebauen, sind nicht zu berücksichtigen (Bausperre, Ausweisung der Folgewidmung bei befristeter Widmung);
- Widmung als Vorbehaltsfläche, die für Zwecke des Gemeinbedarfs benötigt wird, lässt Bebauung zu anderen Zwecken grundsätzlich nicht zu, weshalb auch diese Zeiträume nicht in die Bebauungsfrist einzurechnen sind;
- Zeiträume eines laufenden Rechtsmittelverfahrens hemmen Ablauf der Bebauungsfrist (§ 6a Abs. 4).

Regelungen zum Baugrundstückverkehr:

- Erklärungsverfahren

Erklärungsverfahren (§ 15a):

- spätestens **drei Monaten** nach Abschluss des Rechtsgeschäftes;
- **schriftliche** Bebauungserklärung ist beim **Vorsitzenden der Grundverkehrs-Landeskommission** abzugeben (inklusive sämtlicher Unterlagen, die zur Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes erforderlich sind);
- schriftliche Erklärung hat auch Angaben zum **Vorbesitz** zu enthalten: Rechtserwerber hat Angaben darüber zu machen, ob und in welchem Ausmaß er bereits Eigentümer oder sonst Berechtigter an (in Vorarlberg gelegenen) unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, ist (inklusive Grundstücke in Stiftungen und Fonds);
- **5-ha-Obergrenze** als „generalisierte Bedarfsprüfung“: ist oder wird Obergrenze erreicht, ist Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, nicht möglich;

Ausnahmen von 5-ha-Obergrenze (§ 15a Abs. 5):

- Land, Gemeinde, Gemeindeverband, gemeinnützige Bauvereinigung, gewerblicher Bauträger;
- bestimmte landes- oder gemeindenahe Unternehmungen, wenn diese zur Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben aktive Bodenpolitik betreiben;
- sonstige Unternehmungen, wenn der Rechtserwerb der Entwicklung des Betriebsstandorts in einem Betriebsgebiet erfolgt und dieser Zweck binnen sieben Jahren realisiert werden soll.

Ausnahme von der 5-ha-Obergrenze bedeutet NICHT Ausnahme von der Erklärungsspflicht!

- **Bebauungserklärung vollständig und richtig** und Vorbesitz < 5 ha:
 - **Vorsitzender** der Grundverkehrs-Landeskommission hat Erklärung zu bestätigen;
- **Bebauungserklärung unvollständig bzw. unrichtig** oder Vorbesitz > 5 ha:
 - Verbesserungsauftrag bei unvollständiger bzw. unrichtiger Erklärung;
 - bescheidmäßige Versagung der Bestätigung durch **Grundverkehrs-Landeskommission**.

Ausländergrundverkehr (§ 8 Abs. 1 lit. b):

Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstück, das als Baufläche gewidmet ist, durch einen Ausländer (§ 2 Abs. 7 iVm § 3) unterliegt den Bestimmungen des Ausländergrundverkehrs und damit der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung; Rechtserwerber hat dem Antrag auf Genehmigung eine Erklärung, das unbebaute Baugrundstück innerhalb der Bebauungsfrist zu bebauen, beizulegen

Regelungen zum Baugrundstückverkehr:

- **Sicherstellung des Erwerbszwecks**

Was geschieht nach Ablauf der Bebauungsfrist (§ 10a)?

- nach Ablauf der Bebauungsfrist hat Vorsitzender der Grundverkehrs-Landeskommission zu überprüfen, ob Rechtserwerber Erklärung entsprochen hat: wurde das unbebaute Baugrundstück bebaut bzw. wurde mit Bebauung begonnen (§ 31 Abs. 1 BauG: die dem Erdaushub vorangehenden Arbeiten wie die Planierung des Baugrundstückes oder die Einrichtung der Baustelle sowie der Erdaushub selbst gelten nicht als Beginn der Bauausführung);
- Errichtung von Gebäuden untergeordneter Bedeutung entspricht keiner rechtmäßigen Bebauung;
- wurde Erklärung nicht entsprochen (Feststellungsbescheid):
 - Information an Gemeinde; Möglichkeit, binnen eines Jahres Einigung bezüglich Rechtserwerb zu erzielen (kein Erwerbszwang der Gemeinde; keine Veräußerungszwang des Rechtsinhabers);
 - keine Einigung nach Ablauf dieses Jahres: Zwangsversteigerung.

Besonderheiten im Versteigerungsverfahren (§ 10a Abs. 5):

verfahrensrechtliche Sonderbestimmungen sind erforderlich, um einen den grundverkehrs- und raumplanungsrechtlichen Zielen entsprechenden Zustand erreichen zu können und um Umgehungskonstruktionen zu verhindern; Versteigerung im Interesse des Landes Vorarlberg verfolgt grundlegend andere Ziele als ein Exekution auf eine Liegenschaft betreibender Gläubiger;

- Antrag ist von Grundverkehrs-Landeskommission im Namen des Landes Vorarlberg einzubringen;
- Verpflichteter und seine nächsten Angehörigen sind vom Bieten ausgeschlossen;
- angedrohter Verfall des über dem Verkehrswert abzüglich zehn Prozent liegenden Versteigerungserlöses zugunsten des Landes Vorarlberg soll zur Zielerreichung beitragen.

Beim Vorliegen von unbilligen Härten ist von der Versteigerung abzusehen!

- Strafsanktionen

Verwaltungsstrafen (§ 32):

Verwaltungsübertretung (Geldstrafe bis 35.000 Euro) begeht, wer

- keine Erklärung abgibt;
- Grundstück anderen zur Nutzung/Benützung überlässt, ohne dass Erklärung vorliegt;
- grundbücherliche Durchführung des Rechtserwerbs ohne Bestätigung der Erklärung beantragt;
- Grundstück nicht innerhalb Bebauungsfrist bebaut.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**