

Amt der Tiroler Landesregierung  
Verfassungsdienst  
Eduard-Wallnöfer-Platz 3  
6020 Innsbruck

Präsidium  
Wirtschaftskammer Tirol  
Wilhelm-Greil-Straße 7 | 6020 Innsbruck  
T 05 90 90 5-1249 | F 05 90 90 5-51431  
E praesidium@wktirol.at  
W WKO.at/tirol

Per mail an: verfassungsdienst@tirol.gv.at

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
VD-200/1040-2021  
VD-885/1447-2021  
VD-1549/65-2021  
VD-256/934-2021

Unser Zeichen, Sachbearbeiter  
WIS/Garbislander/mn

Durchwahl  
1304

Datum  
9. August 2021

**STELLUNGNAHMEN zu den Gesetzesentwürfen:  
Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996; Tiroler Raumordnungsgesetz 1996; Tiroler Verkehrs-  
ausschließungs- und Ausgleichsabgabengesetz 2011; Tiroler Bauordnung 2018**

Da die oben angeführten Gesetzesentwürfe inhaltlich ineinandergreifen, nimmt die Wirtschaftskammer Tirol hierzu gesammelt Stellung:

Die mit den Novellen geplante politische Zielsetzung - leistungsfähiges Wohnen für die Bevölkerung in Tirol zu erreichen - wird von der Wirtschaftskammer Tirol ausdrücklich unterstützt und mitgetragen. Allerdings sind einige geplante Bestimmungen im Hinblick auf die Überwachung der Freizeitwohnsitzregelung, aber auch die Offenlegung von Eigentumsverhältnissen im Zuge von Planungsgesprächen verfassungsrechtlich und demokratiepolitisch äußerst kritisch. Der Schutz der Privatautonomie ist ein Kernelement unseres Rechtsstaates und darf ohne konkrete Verdachtslage nicht eingeschränkt werden.

**A. Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996:**

**1. Grundsatzbestimmung (§ 1):**

In § 1 wird die Erhaltung und Stärkung eines „*lebensfähigen Bauernstandes*“ in Tirol als Grundsatz für die Vollziehung des Gesetzes angeführt.

Wir sind überzeugt, dass die Zeiten des „Standesdenkens“ längst vorbei sind. Es ist völlig ausreichend, wenn in der Grundsatzbestimmung die *Schaffung, Erhaltung und Stärkung leistungsfähiger land- und forstwirtschaftlicher Betriebe* angeführt wird. Die Wortwahl „lebensfähiger Bauernstand“ ist nicht zeitgemäß und von seiner Tonalität her befremdlich.

Da es erklärte politische Zielsetzung ist, leistbaren Grund und Boden für die Bevölkerung zum Wohnen und für die Betriebe zum Wirtschaften zu ermöglichen, sollte dies auch in der Grundsatzbestimmung in § 1 explizit festgehalten werden.

**Zusätzlich sollte daher in § 1 unmittelbar als lit. b angeführt werden:**

***b) die Sicherung leistbaren Grund und Bodens zur Schaffung von Wohnraum und von betrieblichen Ansiedlungs- und Erweiterungsflächen***

Die im Entwurf angeführten lit. b bis lit. e werden dann entsprechend als lit. c bis lit. f angefügt.

## **2. Verschärfung bei Rechtserwerben an land-oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zur Erweiterung von gewerblichen/industriellen Anlagen (§ 6 Abs. 7)**

In Zukunft soll es nur mehr einmalig möglich sein, Erweiterungsflächen im Freiland zu erwerben und landwirtschaftliche Vorsorgeflächen dürfen nicht mehr für den Erwerb zur Verfügung stehen. Auch wenn ein Rechtserwerb nach erfolgter Anpassung im örtlichen Raumordnungskonzept bzw. nach erfolgter Umwidmung in Bauland weiterhin möglich ist (aber nur unter Nachweis eines öffentlichen Interesses!) wird diese Verschärfung von uns entschieden abgelehnt.

In den vergangenen Jahren wurden großflächig im ganzen Land landwirtschaftliche Vorsorgeflächen ausgewiesen, die unmittelbar an bestehende Gewerbe- und Industriegebiete bzw. Wohngebiete anschließen. Mit der vorgeschlagenen Bestimmung unterstellt das Land, dass Unternehmen Grundbesitz aus spekulativen Gründen (Hortung) erwerben. Betriebe investieren langfristig (oft über mehrere Generationen) in die Sicherstellung ihrer Erweiterungsmöglichkeiten. Nicht die Hortung, sondern die Vorsorge ist die Motivation für den Grundstückserwerb.

Aus unserer Sicht sollte das Grundverkehrsgesetz (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt eins) auch zur Sicherung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten einen Beitrag leisten. Die vorgesehene Regelung erschwert diese Möglichkeit. Zudem wird schon lange vorgeschlagen, analog zu landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen auch gewerbliche Vorsorgeflächen im Rahmen der Raumordnung auszuweisen.

Weiters muss kritisiert werden, dass die geplante „Einmal-Regel“ keinerlei Rücksicht auf die Größe des zu erwerbenden Grundstücks nimmt. In der Praxis macht es durchaus einen Unterschied, ob eine kleine Fläche (zB 500 m<sup>2</sup>) oder eine größere Fläche (zB 10.000 m<sup>2</sup>) erworben wird. In beiden Fällen würde aber die „Einmal-Regel“ völlig undifferenziert zur Anwendung kommen.

**Die geplante Ergänzung in § 6 Abs. 7 ist aus unserer Sicht daher ersatzlos zu streichen!**

### 3. Vorbehaltsgemeinden (§ 14)

Die Wirtschaftskammer Tirol unterstützt die Bemühungen des Landes Tirol, die Schaffung neuer, unzulässiger Freizeitwohnsitze zu unterbinden. Auch die Wiedereinführung der Erklärungsspflicht (§ 14a), dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein neuer Freizeitwohnsitz geschaffen wird, wird von uns mitgetragen.

Es stellt sich für uns allerdings die Frage, warum hierfür eigens das Konstrukt der „Vorbehaltsgemeinde“ eingeführt wird. Eine Erklärung, dass kein illegaler Freizeitwohnsitz etabliert wird, muss nicht auf die Vorbehaltsgemeinden beschränkt sein.

Kritisch sehen wir hingegen die Ausführungen in § 14 Abs. 6. Hier ist vorgesehen, dass den zur Überwachung der Bestimmungen bezüglich Freizeitwohnsitze betrauten Organwaltern der Zutritt zu dem jeweiligen Objekt zu gewähren ist bzw. dass zum Beispiel Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen auf Anfrage der Behörde zur Beurteilung der Nutzung entsprechende Daten übermitteln müssen. Wir teilen hier die verfassungsrechtlichen Bedenken von Professor Bußjäger (TT vom 28.07.2021; S. 4), dass ohne begründeten Verdacht diese Überwachung einen zu starken Eingriff in die Privatautonomie darstellt.

Darüber hinaus wird außer Acht gelassen, dass es neben einer Hauptwohnsitznutzung und der zu bekämpfenden illegalen Freizeitwohnsitznutzung auch andere Nebenwohnsitze gibt, welche gesetzlich zulässig sind. Es wird verkannt, dass Personen legal mehrere Mittelpunkte der Lebensbeziehungen haben können. Die in der Novelle vorgesehenen Maßnahmen wären daher geeignet, ohne ausreichenden Anfangsverdacht, möglicherweise nur auf Zuruf Dritter, Personen in ihrem Umfeld zu desavouieren.

### 4. Streichung der Ausnahmebestimmung für Rechtserwerbe an landwirtschaftlichen Grundstücken im Familienkreis (§ 7a Abs. 8 lit. i)

Dass zukünftig auch Rechtserwerbe an landwirtschaftlichen Grundstücken innerhalb des Familienkreises dem Interessentenmodell unterliegen, ist für uns nicht nachvollziehbar. Dies stellt aus unserer Sicht einen unverhältnismäßigen starken Eingriff in die Familienstrukturen dar. Die bestehende Ausnahmeregelung nach § 7a Abs. 8 lit. i sollte daher beibehalten werden.

## B. Tiroler Raumordnungsgesetz 2016:

### 1. Änderungsvorschlag, Planungsgespräch (§ 30 Abs. 1)

Vorgesehen ist, dass ein Grundeigentümer, der eine Änderung des Flächenwidmungsplanes begehrt, als Voraussetzung für das Planungsgespräch seine Eigentumsverhältnisse offenlegen muss. Konkret ist geplant, dass der Widmungswerber all jene Grundstücke angeben muss, die sich in der betreffenden Gemeinde oder in einer Nachbargemeinde in seinem Eigentum befinden.

Wie bereits bei der Überwachung der Freizeitwohnsitzregelung im Grundverkehrsgesetz sehen wir auch hier einen unverhältnismäßigen, sachlich nicht gerechtfertigten Eingriff in die Privatautonomie der Grundeigentümer. Zumindest indirekt wird dadurch der Eindruck er-

weckt, dass eine Änderung des Flächenwidmungsplanes im Zusammenhang mit den Eigentumsverhältnissen des Widmungswerbers steht. Die bestehenden Vermögensverhältnisse des Grundstückseigentümers sollen aber keinen Einfluss darauf haben, ob es zu einer Änderung des Flächenwidmungsplanes kommt oder nicht. Hierfür dürfen rein raumordnungsfachliche Argumente ausschlaggebend sein.

**Die Ergänzung in § 73 Abs. 1 ist aus unserer Sicht ersatzlos zu streichen.**

## **2. Bestandsaufnahme des örtlichen Raumordnungskonzepts (§ 28 Abs. 5)**

Bei der Bestandsaufnahme des örtlichen Raumordnungskonzepts ist zukünftig u.a. eine Analyse der touristischen Strukturen, insbesondere die Entwicklung der Bettenkapazitäten, der Betriebsgrößen und der Eigentümer- und Betreiberstrukturen unter Einbeziehung der Situation in den übrigen Gemeinden des betreffenden Planungsverbandes vorgesehen.

Hier stellt sich für uns die Frage wie die Gemeinden zur Information über die bestehenden Eigentümer- und Betreiberstrukturen der touristischen Unternehmen kommen sollen? Eine Analyse der touristischen Struktur im Zusammenhang mit dem örtlichen Raumordnungskonzept ist sicher sinnvoll - aber auch hier müssen die Grenzen des Datenschutzes und der Privatautonomie gewährleistet werden. Wir empfehlen daher, den Passus bezüglich „Eigentümer und Betreiberstruktur“ zu streichen.

## **3. Änderung der Fristerstreckung bei Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzepts:**

Wir unterstützen ausdrücklich, dass künftig nur mehr zwei Fristerstreckungen im Ausmaß von jeweils zwei Jahren möglich sind, d.h. die höchstzulässige Gesamtfrist statt bisher 20 Jahre nur mehr 14 Jahre beträgt. Damit kann die Aktualität der örtlichen Raumordnungskonzepte und mögliche Änderungen in den Rahmenbedingungen besser berücksichtigt werden.

## **4. Anbringung von Fotovoltaikanlagen:**

Die geplanten Erleichterungen hinsichtlich der Anbringung von Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern in Wohngebieten, Gewerbe- und Industriegebieten, Mischgebieten, etc. wird von uns ausdrücklich begrüßt.

## **C. Tiroler Verkehrsaufschließungs- und Ausgleichsabgabengesetz 2011:**

### **1. Erhöhung des Erschließungskostenbeitragsatzes von 5 % auf 7 % (§ sieben Abs. 3)**

Das Land Tirol verfolgt die Zielsetzung, leistbares Wohnen zu ermöglichen. Dahingehend ist es unverständlich, dass das Land mit der geplanten Erhöhung des Erschließungsbeitragsatzes von 5 % auf 7 % (das ist eine Erhöhung um 40 %!) eine Maßnahme umsetzen möchte, die genau das Gegenteil bewirkt!

Dass sich die Kosten für die Grundstückserschließung für die Gemeinden in den letzten Jahren erhöht haben, steht für uns außer Zweifel. Allerdings richtet sich der durch die Landesregierung verordnete Erschließungskostenfaktor für jede Gemeinde ohnehin nach der Kostenentwicklung bzw. nach den ortsüblichen durchschnittlichen Grundstückspreisen. D.h. entsprechende Kostenerhöhungen bzw. Erhöhungen der Grundstückspreise gehen in den Erschließungskostenfaktor ein. Es ist daher nicht argumentierbar, dass es zusätzlich zu einer Erhöhung des Erschließungsbeitragsatzes in Höhe von 40 % kommen soll.

**Wir lehnen daher die geplante Erhöhung des Erschließungskostenbeitragsatzes in Höhe von 40 % im Interesse des leistbaren Wohnens ab.**

**D. Tiroler Bauordnung 2018:**

**Bewilligungspflicht für die Verwendung von Räumlichkeiten im Sinne des § 13 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes zur Beherbergung von Gästen**

In § 28 Abs. 1 ist unter lit. e vorgesehen, dass zukünftig die Verwendung von Räumlichkeiten im Rahmen von Gastgewerbebetrieben im Sinne des Wohnungseigentums („Investorenmodell“) einer Baubewilligung bedürfen. Wir unterstützen ausdrücklich diese Ergänzung zur Verhinderung der Umgehung der Freizeitwohnsitzbestimmungen.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Änderungsvorschläge und stehen für Gespräche zur Verfügung.

Freundliche Grüße

WIRTSCHAFTSKAMMER TIROL

Christoph Walser  
Präsident

Mag. Evelyn Geiger-Anker  
Direktorin

*Hinweis: Ergeht auch in Kopie an  
Herrn Landesrat Anton Mattle  
Herrn Landesrat Mag. Johannes Tratter  
Herrn Landeshauptmann-Stellvertreter ÖR Josef Geisler*