

BE: MAYER

Nr. der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(5. Session der 16. Gesetzgebungsperiode)

Dringlicher Antrag

der Abg. Klubobleute Mag. Mayer, Mag.^a Dr.ⁱⁿ Humer-Vogl und Egger, MBA betreffend die
Vorlage einer Novelle des Gesetzes zur Regelung des Grundverkehrs im Land Salzburg
(Salzburger Grundverkehrsgesetz)

Alle Expertinnen und Experten in Salzburg sind sich einig, dass das Salzburger Grundverkehrsgesetz einer Verschärfung, Präzisierung und auch Ausweitung bedarf und nur mit einem neuen Gesetz wirksame Hebel geschaffen werden können, um den aktuellen Herausforderungen im Grundverkehr effektiv zu begegnen. Vor allem aber auch um den derzeit bestehenden Anachronismus zu beseitigen, dass in einer Reihe von Gemeinden und Katastralgemeinden das Grundverkehrsgesetz derzeit überhaupt nicht zur Anwendung kommen muss. Es bedarf also in der Causa einer dringlichen Grundsatzentscheidung, die die Arbeit der Abteilung 4, der Abteilung 10, des Legislativ- und Verfassungsdienstes sowie aller eingebundenen Experten, Gemeinden und Betroffenen (im Wesentlichen fußt dieser Antrag auch auf deren Expertise) unterstützt und eine rasche Beschlussfassung einer Grundverkehrsnovelle im Sinne dieses Antrags im Salzburger Landtag begrüßt.

Auch immer wieder erhobene Vorwürfe nach behaupteten fehlenden Vorgaben oder Weisungen im Zusammenhang mit der geltenden Rechtslage verwundern selbst bei nur rudimentärer Kenntnis der Materie, da es sich bei den Grundverkehrskommissionen per Gesetz um weisungsfreie Behörden handelt. Und selbst wenn eine Neuordnung und Straffung der Behördenzuständigkeiten dringend geboten erscheint, sind es die materiellen Normen, die der dringlichen, fachlich und verfassungsrechtlich streng geprüften Änderungen bedürfen.

Wesentlich dabei ist, die Ziele des sogenannten grauen, grünen und Ausländer-Grundverkehrs sowie Regelungen im Raumordnungsregime, im Baurecht und in anderen Rechtsmaterien wie etwa die Kommunalabgabe Leerstand oder Zweitwohnsitze, einheitlich und gesamtheitlich zu denken. Die Begriffsbestimmungen und die Instrumente müssen ineinandergreifen.

1. Ein Grundverkehr für ganz Salzburg - keine Ausnahmen

Aus historischen Gründen und mit fragwürdigen Beweggründen wurden in der sogenannten Grundverkehrsgesetz-Durchführungsverordnung im ersten Paragraph ganze Gemeindegebiete generell von den Regelungen des Grundverkehrs ausgenommen. Diese Ausnahmen sind zurückzunehmen. Das Grundverkehrsgesetz muss für das gesamte Bundesland Salzburg gleichermaßen gelten.

2. Begriffsbestimmung „land- oder forstwirtschaftliches Grundstück“

Die zentrale Klarstellung eines neuen Grundverkehrsgesetzes soll darin bestehen, dass vom Anwendungsbereich des Gesetzes nicht nur solche Grundstücke erfasst sind, die einem spezifisch ausgeprägten land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind, sondern auch solche, die zwar von einer Person, die nicht Land- oder Forstwirt ist, aber doch in einer für Land- oder Forstwirte signifikanten Art wirtschaftlich genutzt werden.

3. Begriffsbestimmung „land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb“

Das Grundverkehrsgesetz 2001 enthält keine ausdrückliche Bestimmung des Begriffs „land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb“. Eine solche ergibt sich allenfalls aus dem geltenden § 4 Abs 4 GVG 2001, wonach als Landwirt eine Person gilt, die „einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb als selbstständige Wirtschaftseinheit selbst (allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder auch eigenen landwirtschaftlichen Dienstnehmern) bewirtschaftet und daraus seinen Lebensunterhalt und den seiner Familie zur Gänze, vorwiegend oder zu einem erheblichen Teil bestreitet. Zahlreiche andere Bestimmungen des geltenden Grundverkehrsgesetzes verwenden diesen Begriff jedoch ohne inhaltliche Bezugnahme auf die Landwirteigenschaft, sodass hier durchaus Unklarheiten auftreten können. Diese Unklarheiten werden noch dadurch verstärkt, dass das geltende Grundverkehrsgesetz vereinzelt auch den Begriff der „bäuerlichen Betriebe“ - so etwa in den §§ 4 und 5 GVG 2001 - verwendet. Die Aufnahme einer eigenen und für die Zwecke dieses Gesetzes einheitlichen Begriffsbestimmung scheint daher geboten.

4. Richtpreise statt Ortsüblichkeit

Das derzeitige System, wonach zu ortsüblichen Preisen eingeboten wird, führt dazu, dass sich heimische Landwirte dies vermehrt nicht mehr leisten können. Durch die neuen Bewertungsvorschriften soll dem Problem begegnet werden, dass der ortsübliche Preis oder der Verkehrswert eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks einer ähnlichen Dynamik unterliegt wie der von Bauland. Durch die sachverständige Bewertung dieser Vergleichsgrundstücke wird auch diese Preisentwicklung mitberücksichtigt und Landwirte können oftmals nicht mehr zum ortsüblichen Preis in ein Rechtsgeschäft eintreten. So können auch Nicht-Landwirte land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke unter besonderen Bedingungen erwerben, wenn eben kein Landwirt zum ortsüblichen Preis eintritt, was sich wiederum negativ - im Sinn einer Steigerung - auf die Ortsüblichkeit des Preisniveaus auswirkt.

5. Nutzungsverpflichtung gegen Missbrauch

Neu aufgenommen werden soll auch die Verpflichtung zu einer gesetzeskonformen Nutzung, um missbräuchlichen Erwerb zu verhindern. Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind wenigstens fünfzehn Jahre ab rechtskräftiger Zustimmung zum Rechtsgeschäft nach Maßgabe

allfälliger Auflagen, Bedingungen und/oder Befristungen land- oder forstwirtschaftlich zu bewirtschaften und dürfen keiner anderen Nutzung zugeführt werden.

6. Positiverklärung zur Begründung eines Hauptwohnsitzes

Das Anzeigen-Erklärungsmodell soll insofern umgekehrt werden, als der Rechtserwerber eine „Positiverklärung“ des Inhalts abzugeben hat, dass er oder eine andere Person den Gegenstand des Rechtsgeschäfts als Hauptwohnsitz oder sonst ständigen Wohnsitz nutzt oder nutzen lässt. Der Vorteil einer solchen „Positiverklärung“ im Vergleich zur „Negativerklärung“ des Grundverkehrsgesetzes 2001 liegt in der Verschränkung mit und der Ergänzung von bestehenden Regelungen anderer Rechtsgebiete - zu denken ist hier etwa an den Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag, an befristete Baulandausweisungen und an die Bestimmungen betreffend illegale Zweiwohnnutzungen im Raumordnungsrecht.

7. Positiverklärung zur Mobilisierung von gewidmetem Bauland

In der Novelle des Grundverkehrsgesetzes soll vorgesehen werden, dass die Frist für die Aufnahme der Nutzung bei unbebauten Grundstücken sieben Jahre nicht überschreiten darf. Dadurch wird ein wirksames Instrument zur Baulandmobilisierung geschaffen.

8. Ausländergrundverkehr - Zustellbevollmächtigte im Inland

In der Praxis der Vollziehung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 hat sich gezeigt, dass ein Teil der ausländischen Rechtserwerber weder über eine inländische Abgabestelle noch über einen inländischen Zustellbevollmächtigten verfügen. Dies macht eine effiziente und fehlerfreie Verfahrensführung, die sowohl die von den Behörden im Rahmen der Vollziehung des Grundverkehrsrechts wahrzunehmenden Interessen als auch das Interesse an einem gesicherten Rechtsbestand tangiert, nahezu unmöglich.

9. Ausreichende Ausstattung der Grundverkehrsgeschäftsstelle

Stellt eine ausführliche Aufbereitung der Fälle, Nachbearbeitung sowie zukünftige Kontrolle sicher.

10. Transparenz

Ein jährlicher Bericht an den Landtag soll volle Transparenz sicherstellen.

In diesem Zusammenhang stellen die unterzeichneten Abgeordneten den

Dringlichen Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Der Salzburger Landtag bekennt sich ausdrücklich zu den in der Präambel aufgezählten Zielen zur Neuregelung des Grundverkehrs im Bundesland Salzburg.
2. Die Salzburger Landesregierung wird aufgefordert, dem Landtag zeitnah eine Novelle des Grundverkehrsgesetzes im Sinne der Präambel zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Dieser Antrag wird dem Verfassungs- und Verwaltungsausschuss zur weiteren Beratung, Berichterstattung und Antragstellung an das Hohe Haus zugewiesen.

Für diesen Antrag wird gemäß § 60 Abs 4 GO-LT die Zuerkennung der Dringlichkeit begehrt.

Salzburg, am 23. März 2022

Mag. Mayer eh.

Mag.^a Dr.ⁱⁿ Humer-Vogl eh.

Egger, MBA eh.