

Bericht

des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses zur Vorlage der Landesregierung (Nr. 26 der Beilagen) betreffend ein Gesetz zur Regelung des Grundverkehrs im Land Salzburg (Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 - S.GVG 2023), zur Änderung des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 und zur Aufhebung des Salzburger Landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes 1970

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in der Sitzung vom 19. Oktober 2022 mit der gegenständlichen Vorlage sowie der Vorlage der Landesregierung (Nr. 27 der Beilagen) betreffend ein Gesetz, mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 und das Baupolizeigesetz 1997 geändert werden, befasst. Zur Darstellung der Beschlussfassung betreffend Nr. 27 der Beilagen wird auf den Ausschussbericht [Nr. 74 der Beilagen](#) verwiesen.

Klubobmann Abg. Mag. Mayer erläutert, dass es in den beiden Regierungsvorlagen um die Neuregelung des Grundverkehrsgesetzes und um damit zusammenhängende Änderungen im Raumordnungsgesetz und im Baupolizeigesetz gehe. Es handle sich aus seiner Sicht um einen sehr mutigen Entwurf mit Änderungen, die weit über Österreich hinaus Beachtung finden würden. Den nunmehr im Grundverkehrsgesetz vorgesehenen Preiskorridor gebe es beispielsweise seines Wissens nach in keinem anderen Bundesland. Ein großer Dank für die Ausarbeitung dieses umfangreichen Gesetzesvorhabens gebühre nicht nur dem Verfassungsdienst, sondern auch Abteilungsleiter Ing. Mag. Dr. Moser und Mag. Pogadl von der Abteilung 4. Das neue Grundverkehrsgesetz sei sehr streng. Er sei aber der Ansicht, dass es diese Strenge und Klarheit auch brauche, weil man Entwicklungen, die man nicht wolle, lenken und einbremsen müsse. Großer Dank gebühre auch Landesrat DI Dr. Schwaiger, der nicht nur Experten und Expertinnen sowie Betroffene, sondern auch die Opposition in bemerkenswerter Weise in die Erarbeitung des Vorlagentextes eingebunden habe. Hier seien viele konstruktive Vorschläge eingebracht worden, vor allem von den Freiheitlichen, denen dafür ebenfalls zu danken sei. Klubobmann Abg. Mag. Mayer berichtet sodann über die geplanten Neuerungen im Grundverkehr. Da seien zunächst die Neudefinition des Begriffs land- und forstwirtschaftliches Grundstück unter Betonung der tatsächlichen Nutzung und die Neudefinition des Begriffes Landwirt zu nennen. Es brauche zukünftig einen ursächlichen Zusammenhang mit der Betriebsstelle und der Liegenschaft, sodass nicht etwa ein holländischer Bauer im Pinzgau landwirtschaftliche Flächen erwerben könne. Neu sei auch die Ausdehnung der Nutzungspflicht auf 15 Jahre. Das bedeute, die Hofstelle müsse auch wirklich 15 Jahre betrieben werden. Den neu verankerten Preiskorridor habe er bereits eingangs erwähnt. Auch im Grauen Grundverkehr und im Ausländergrundverkehr gebe es Änderungen. Beim Grauen Grundverkehr sei die Positivmeldung aus seiner Sicht tatsächlich ein großer Schritt nach vorne. Man müsse jetzt nicht mehr erklären, dass man keinen Zweitwohnsitz errichte, sondern dass man einen Hauptwohnsitz errichte. Damit habe man das erledigt, was immer Probleme bereitet habe, nämlich den

Nachweis, ob es sich um einen Zweitwohnsitz handle oder nicht. Man habe faktisch eine Beweislastumkehr herbeigeführt. Man verfüge nun über Regelungen, die über alle Gemeinden und über alle Katastralgemeinden wirkten. Außerdem habe man die Überwachungsmittel und die Sanktionsmaßnahmen geschärft. An den Leiter des Verfassungsdienstes stellt Klubobmann Abg. Mag. Mayer die Frage, was es mit der von Notariats- und Rechtsanwaltskammer kritisierten Bescheinigung im Grauen Grundverkehr auf sich habe und warum die diesbezügliche Anregung nicht umgesetzt werden habe können. Wobei er in diesem Zusammenhang darauf hinweise, dass seines Wissens nach als Entgegenkommen geprüft werde, die Vier-Wochen-Frist auf eine Zwei-Wochen-Frist zu verkürzen, damit man das Verfahren ein wenig beschleunige. In seiner weiteren Wortmeldung führt Klubobmann Abg. Mag. Mayer betreffend die Regierungsvorlage zum Raumordnungsgesetz bzw. Baupolizeigesetz (Nr. 27 der Beilagen) aus, dass ihm der Vergleich des Landesrates sehr gut gefalle, dass es sich bei Raumordnung, Bautechnik und Grundverkehr um Zahnräder handle, die ineinander greifen müssten. Mit diesem Gesetzesentwurf werde es künftig in Salzburg keine Zweitwohnsitzgebiete mehr geben. Damit sei aus seiner Sicht ein großer Wurf gelungen, wobei er auch gerne zugebe, dass dies eine langjährige Forderung auch der Sozialdemokratie gewesen sei. Keine Zweitwohnsitze mehr zuzulassen sei ein wichtiger Beitrag für leistbares Wohnen. Die großen Themen zur Zeit seien leistbares Wohnen und Energie. Die genannte Vorlage beschäftige sich auch mit der Energie-Raumplanung. Endlich gebe es eine Definition, wie mit freistehenden Solarflächen umzugehen sei. Das habe geregelt gehört. Eine dritte Änderung Sorge für eine weitere Verschärfung bei den Buy-to-let-Modellen. Er traue sich zu wetten, dass das Raumordnungsgesetz, das Baupolizeigesetz und all die Vorschläge im Grundverkehrsgesetz Beachtung und Nachahmung fänden. Da sei er sich sehr sicher, weil er mit Kolleginnen und Kollegen in anderen Bundesländern im Austausch stehe. Freilich werde es Regelungen geben, die vor dem Höchstgericht angefochten werden würden, da brauche man sich nichts vormachen. Wenn das Gesetz standhalte, wovon er ausgehe, da sehr sauber gearbeitet worden sei, dann werde es sicher auch Nachahmung finden.

Abg. Ing. Mag. Meisl dankt zunächst Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger. Ihr sei es zu verdanken, dass man heute überhaupt über ein neues Gesetz diskutiere. Sie habe in akribischer Arbeit, gegen heftigste Widerstände, dieses heiße Eisen - Chalets, Zweitwohnsitze, Grundverkehr - angegriffen und aus dem Eck des Zugedeckten herausgeholt. Sie habe sich dabei viel anhören müssen und ihr sei zu verdanken, dass die Landesregierung in die Gänge gekommen und der Meinung gewesen sei, dass es ein neues Gesetz brauche. Bezugnehmend auf den Bericht des Landesrechnungshofs über die Tätigkeiten der Grundverkehrskommissionen im Pinzgau sei festzustellen, dass es schon bemerkenswert sei, was in diesem Land alles möglich sei und was in Kommissionen so alles beschlossen werde. Aus Sicht der SPÖ habe der zuständige Landesrat mit dem neuen Gesetz die Flucht nach vorne angetreten, weil in den letzten Monaten ganz klar ersichtlich geworden sei, dass es ein breites Kontrollversagen im Bereich Grundverkehr gegeben habe. Er warne jedoch davor zu glauben, dass mit den neuen Regelungen das Thema Grundverkehr dann abgehakt und alles in diesem Bundesland wieder gut sei. Man werde erst in einigen Jahren sehen, was das Gesetz wirklich könne, wo nachgeschärft werden müsse und ob sich etwas Grundlegendes in Bezug auf Grünen und Grauen Grundverkehr verändert habe.

Eine ausführlichere inhaltliche Stellungnahme zu den neuen Regelungen werde noch durch Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger erfolgen. Zum Schluss wolle er nur noch darauf hinweisen, dass es sich wieder um ein Musterbeispiel handle, wie die ÖVP in die Machtkiste greife, wenn es ein Gesetz in den Landtag schaffe, das vorsehe, dass zukünftig die Vertreter von lediglich 3 % der Bevölkerung über den Grünen und Grauen Grundverkehr zu entscheiden hätten. Die SPÖ sei gespannt, wie sich das Grundverkehrsgesetz entwickeln werde, man werde diesem Gesetz aber nicht die Zustimmung erteilen. Zur Vorlage betreffend Änderungen im Raumordnungsgesetz und im Baupolizeigesetz führt Abg. Ing. Mag. Meisl in einer weiteren Wortmeldung aus, dass dieser selbstverständlich die Zustimmung erteilt werde, da es sich dabei um Regelungen handle, die die SPÖ seit Jahren einfordere. Diese Maßnahmen seien sinnvoll, gut und dringend notwendig und deshalb werde es von der SPÖ zu Nr. 27 der Beilagen uneingeschränkte Zustimmung geben.

Klubobfrau Abg. Svazek BA betont, dass es ihr grundsätzlich gleichgültig sei, auf wen es zurückzuführen sei, dass man heute ein neues Gesetz beschließe, aber es sei gut, dass man es beschließen könne. Die FPÖ sei immer der Meinung gewesen, dass es ein neues Gesetz als politische Konsequenz brauche, deswegen werde man diesem Gesetz heute auch zustimmen. Die FPÖ habe in den 90er Jahren einen Landesrat gehabt, der für die Raumordnung zuständig gewesen sei und das Grundverkehrsgesetz habe blaue Handschrift aufgewiesen. Als die Regierung dann aber nur mehr aus ÖVP und SPÖ bestanden habe, sei es zu wesentlichen Änderungen in diesem Grundverkehrsgesetz gekommen. Der Grundverkehrsbeauftragte sei von ÖVP und SPÖ gegen den Widerstand der FPÖ abgeschafft worden. Die Vorsitzführung in der Grundverkehrskommission sei zu den Bezirkshauptmannschaften gewandert. Diese Entscheidungen hätten die letzten zwanzig Jahre deutlich geprägt. Mit den neuen Regelungen gehe man erfreulicherweise wieder ein bisschen in die ursprüngliche Richtung zurück. Das sei aus Sicht der FPÖ als sehr positiv zu bewerten. Der weisungsfreie Grundverkehrsbeauftragte sei ein ganz zentraler Punkt des neuen Gesetzes. Natürlich habe sich die Opposition nicht in allem wiedergefunden, was nun beschlossen werden solle. Es sei aber aus ihrer Sicht die Art und Weise, wie man mit anderen Parteien umgehe, wie man sie einbinde und am Ende des Tages dann auch ernst nehme, schon sehr maßgebend. Dies habe natürlich auch Einfluss auf die Entscheidung, ob man als Opposition einem Gesetz zustimme oder es ablehne. Es sei der FPÖ bewusst, dass mit dem Gesetzesbeschluss nicht automatisch wieder alles gut sei. Es handle sich ja um einen dynamischen Prozess. Man habe in den letzten zwanzig Jahren gesehen, dass man mit ganz neuen Problemstellungen konfrontiert worden sei, auf die man reagieren habe müssen. Dies werde auch in den nächsten Jahren nicht ausbleiben. Es liege halt auch in der Natur der Sache der Gesetzgebung, dass man auf etwaige Veränderungen reagieren müsse. Dieses Gesetz werde dem Praxistest standhalten müssen, das sei klar. Wenn es da oder dort nicht standhalten sollte, dann werde man nachschärfen müssen, das sei der FPÖ völlig bewusst. Gerade als Oppositionspartei, die diesem Gesetz im großen Vertrauen in den Landesrat zustimme, sei man sich der damit verbundenen Verantwortung sehr bewusst. Die Zustimmung sei auch ein Vertrauensvorschuss für den Landesrat. Man werde jedenfalls weiter mit dabei sein und falls notwendig auch für weitere Nachschärfungen eintreten. Man werde darauf schauen, wenn etwas schief laufe in diesem Gesetz. Dies sei eine große Verantwortung.

Wenn man nicht zustimme, dann habe man diese Verantwortung halt nicht. Dann könne man leichter sagen, wir waren ja nicht dabei. An der Diskussion der letzten Monate störe sie vor allem, dass es immer wieder zu einer Vermischung unterschiedlicher Aspekte und Dinge gekommen sei, aus denen eine Schlagzeile entstanden sei. Es seien in wöchentlich wiederkehrenden Medienberichten über Grundverkäufe in den Bezirken viele Zahlen genannt worden. Hier wäre eine Aufklärung wünschenswert vielleicht von seiten des Landesrates oder von seiten der Experten, wie diese Zahlen zu interpretieren seien und was sie bedeuteten.

Abg. Scheinast betont, dass das neue Grundverkehrsgesetz nicht die Reaktion auf den Landesrechnungshofbericht zum Grundverkehr im Pinzgau sei. Schon deutlich vorher sei mit der Erarbeitung eines neuen Gesetzes begonnen worden, was beileibe kein einfacher Prozess gewesen sei. Er schließe sich Klubobmann Abg. Mag. Mayer darin an, dass es in manchen Bereichen wirklich bahnbrechende Neuerungen gebe, wie zB das Preisband, innerhalb dessen der Grüne Grundverkehr einer Gemeinde stattfinden dürfe. Auch das Hauptwohnsitzgebot habe nun endlich an einer Stelle Niederschlag gefunden, wo zu hoffen sei, dass es auch vor den Obersten Gerichten halte. Er finde es auch sehr wichtig, dass es zukünftig eine einheitliche Landesgrundverkehrsbehörde geben werde, damit eine einheitliche Vorgangsweise in allen Bezirken gewährleistet sei. Außerdem sei schon eine entsprechende Ausstattung mit Dienstposten zugesichert worden. Es werde also eine Grundverkehrsbehörde geben, die ihrer Arbeit nachkommen könne. Natürlich sei das Gesetz das eine, das andere sei die tatsächliche Kontrolle. Das Vertrauen der GRÜNEN sei vorhanden, dass hier richtig Gutes stattfinden könne. Auch die vorliegenden gesetzlichen Regelungen seien im Großen und Ganzen etwas vom Besseren, was man in diesem Bereich machen könne. Die GRÜNEN stimmten daher gerne zu.

Fraktionsvorsitzende Abg. Weitgasser weist darauf hin, dass man sich bereits in den Koalitionsverhandlungen darauf geeinigt habe, dass ein neues Grundverkehrsgesetz kommen solle. Es seien sich alle drei Regierungsparteien einig gewesen, dass es hier Reformen brauche. Für die NEOS sei ein vordringliches Ziel für den Salzburger Grundverkehr die Bereitstellung von Bauland für leistbaren Wohnraum sowie ein Stopp des Zubetonierens der grünen Wiese. Der Spekulation mit Grünland, Bauland und Immobilien gehöre Einhalt geboten. Dies werde man vor allem mit der Positiverklärung erreichen. Es sei sehr zu begrüßen, dass man nun die Voraussetzungen schaffe und auch das Werkzeug zur Mobilisierung von leerstehendem Wohnraum bereitstelle. Dies werde sicher wesentlich wirksamer sein als die Leerstandsabgabe. Was auch sehr zu begrüßen sei, sei die landesweite Grundverkehrskommission, die die notwendige Professionalisierung der Entscheidungsfindung ermögliche. Dadurch könnten die übergeordneten Ziele des Landes besser umgesetzt werden als das bis jetzt regional der Fall gewesen sei. Das neue Grundverkehrsgesetz sei der richtige Schritt in die richtige Richtung und man werde dem in der Landtagssitzung selbstverständlich zustimmen.

Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger erläutert zunächst die Chronologie der Ereignisse der letzten Jahre, beginnend mit einem Fall in Hollersbach im Pinzgau. Schon damals habe die SPÖ Verbesserungen vorzuschlagen, wie zB die verfügbaren Grünlandgrundstücke auf einer Homepage bekanntzumachen. Man habe auch angeregt, den Nachweis, dass 25 % des Haushaltseinkommens

tatsächlich aus der Landwirtschaft komme, mit Einkommenssteuererklärungen usw. zu hinterlegen. Verbesserungen bei Grundverkehr und Raumordnung seien daraufhin versprochen worden. Bemerkenswert sei, dass das bisherige Grundverkehrsgesetz aus 2001 stamme. Es sei offensichtlich über lange Jahre niemandem aufgefallen, dass es bedeutende Defizite gebe. Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger geht weiters auf die umstrittenen Chaletsiedlungen und die Ankündigung, dass Zweitwohnsitze auch versteigert werden könnten sowie auf die vom Verfassungsgerichtshof aufgehobenen Legalisierungsbestimmungen betreffend Zweitwohnsitze ein. Die SPÖ habe zahlreiche Anfragen zum Thema gestellt, in deren Beantwortung der Landesrat immer wieder darauf verwiesen habe, dass er in ständigem Kontakt mit den zuständigen Gremien sei. Dennoch sei dann durch den Landesrechnungshof ein ziemlicher Aufsichts- und Vollzugsskandal im Pinzgau ans Licht gekommen. Wenn es um irgendeine Panne gegangen sei, habe der Landesrat immer wieder gesagt, das Grundverkehrsgesetz sei schuld daran. Dieses habe aber aus ihrer Sicht eigentlich ganz griffige Regelungen, wie zum Beispiel die in § 5 aufgezählten Versagungstatbestände. Weiters habe es bisher die Regelung gegeben, dass man innerhalb eines Jahres einen Hauptwohnsitz begründen und landwirtschaftliche Flächen auch selbst bewirtschaften müsse. Dies habe man nie kontrolliert. Im neuen Gesetz sei diese Regelung sogar entfallen. Es brauche jetzt nur mehr irgendeine Bewirtschaftung. Das bisherige Gesetz hätte sehr viel hergegeben, aber man habe es nicht entsprechend vollzogen. Nun lege man ein neues Gesetz vor und glaube, dass dadurch alles wieder gut sei. Wichtig sei jedoch der Vollzug. Der müsse streng werden, sonst werde man wieder das selbe Ergebnis einfahren. Im Begutachtungsverfahren des Gesetzes seien durchaus vernichtende Stellungnahmen gekommen, etwa vom Bundeskanzleramt oder auch von der Notariats- und der Rechtsanwaltskammer. Der SPÖ sei immer wieder vorgeworfen worden, sie arbeite nicht mit. Dabei habe man im Ausschuss Ende März 2022 26 Verbesserungspunkte eingebracht, von denen nur die wenigsten tatsächlich übernommen worden seien. Weiters bestreitet Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger den Vorwurf, die SPÖ-geführten Gemeinden würden das Grundverkehrsgesetz nicht vollziehen anhand von Beispielen. Zu den im Gesetz vorgesehenen Neuerungen sei auszuführen, dass man wohlwollend zur Kenntnis genommen habe, dass nun eine Homepage eingerichtet werden solle, dass an den Landtag berichtet werden solle, dass es eine ausreichende personelle und sachliche Ausstattung der Kommission und ein gewisses Antragsstellungsverfahren geben solle, in dem auch die Übermittlung von Plänen verlangt werde. Daneben gebe es Regelungen, die nur vermeintliche Verbesserungen brächten wie zB einen Grundverkehrsbeauftragten. Das Problem sei hier, dass dieser Beauftragte mit seinem Stellvertreter Leiter der Grundverkehrskommission werden könne. Hier stelle sich schon die Frage, wie sich dieser selbst kontrolliere. Man laufe wieder Gefahr, dass man eine Struktur habe, die sich dauernd selbst kontrolliere. Schon bisher habe man in Anfragebeantwortungen die Auskunft erhalten, der Vorsitzende der Grundverkehrskommission habe den Fall noch einmal kontrolliert. Natürlich komme nie ein anderes Ergebnis heraus, wenn man sich immer selbst kontrolliere, sonst müsste man ja sagen, man hätte einen Fehler gemacht. Auch bei den neuen Regelungen zur Bewirtschaftungspflicht komme es nur zu vermeintlichen Verbesserungen. Der Zeitraum werde zwar von zehn auf fünfzehn Jahre ausgedehnt, aber die Selbstbewirtschaftung sei entfallen. Es seien außerdem massive Nachteile zu orten, dadurch dass die Kammern aus der Besetzung der Grundverkehrskommission herausfielen. Diese sei dann eben nur mehr mit Agrariern bestückt. Mit dem

geplanten Preisband würden die überhöhten Preise letztlich durch das Gesetz legalisiert. Auch für den Umgang mit Großgrundbesitzern habe man immer noch keine Lösung gefunden, da wolle man sich also raushalten. Die SPÖ habe die von ihr angesprochenen notwendigen Verbesserungen im Grundverkehrsregime noch einmal in einem Entschließungsantrag mit zehn Punkten (Text siehe untenstehend) zusammengefasst, den sie hiermit einbringe. Sie er- suche Mag. Laireiter von der Arbeiterkammer Salzburg hierzu nochmals Stellung zu nehmen. Abschließend betont Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger, dass die SPÖ einige Teile des Gesetzes sehr schätze, vor allem auch im Hinblick auf den Datenschutz. Es sei merkbar, dass sehr, sehr viel überlegt worden sei und sie habe Hochachtung vor dieser Arbeit. Es sei richtig, dass die besten Köpfe politische Vorgaben in Rechtstexte gegossen hätten. Die Frage sei nur, ob die politischen Vor- gaben die besten seien.

Landesrat DI Dr. Schwaiger führt am Beispiel des Lungaus aus, dass in der Öffentlichkeit Sachverhalte oft ganz anders dargestellt würden als sie in Wirklichkeit seien und erläutert dies ausführlich anhand konkreter Zahlen. Das seien genau die Fälle, die vor wenigen Tagen durch Radio Salzburg gegangen seien. Anhand der von ihm präsentierten Zahlen sei offen- sichtlich, dass die öffentliche Darstellung mit der Realität nichts zu tun habe. Auch der Vor- wurf, dass Scheinverfahren durchgeführt worden seien, wie zB im Fall Hollersbach, sei abso- lut nicht zutreffend. Nur weil man sich mit seiner Rechtsmeinung nicht durchsetze, handle es sich noch nicht um ein Scheinverfahren. Im Hinblick auf die Kritik an der Regelung betreffend des Nachweises von 25 % des Haushaltseinkommens sei festzuhalten, dass dies einen Angriff auf die Nebenerwerbslandwirte darstelle. Im Bundesland Salzburg hätten 40 - 50 % der Be- triebe mit dieser Standarderklärung ein Minuseinkommen, weil der Zuerwerb die Landwirt- schaft stütze. Investitionen würden aus Nebenerwerb getätigt, sonst könnten viele gar nicht investieren. Es sei auch wichtig zu betonen, dass mit der Regelung, dass Landwirte im Um- kreis von 20 km privilegiert kaufen könnten, dem Prinzip „Bauernland in Bauernhand“ voll Rechnung getragen werde. Mit der dabei vorgesehenen Veröffentlichung von Grundstücksver- käufen im Internet habe er relativ wenig Freude, da Investoren ohnehin schon ganz gut infor- miert seien, da brauche man diese Information eigentlich nicht noch zusätzlich hinauszutra- gen. Mit der 20-km-Regel gebe man zuerst denen die Möglichkeit und die Chance, die im Um- kreis von einer halben Stunde Fahrzeit mit dem Traktor gelegen seien. Dies erfolge zu einem Preis und zu Bedingungen, die diese Personen sich auch tatsächlich leisten könnten. Er könne sich nicht daran erinnern, dass er gesagt habe, ein neues Gesetz mache alles gut. Es sei na- türlicher klar, dass auch der Vollzug entsprechend erfolgen müsse. Hier könne er zusichern, dass man streng und zügig arbeiten werde. Man habe zunächst eine Personalausstattung von 8,5 Vollzeitäquivalenten vorgesehen und werde zukünftig zweistellig werden. Zu der Kritik, dass Anliegen aus dem Begutachtungsverfahren nicht berücksichtigt worden seien, sei anzu- merken, dass man ein bisschen üppig in den Anforderungen sei. Aus seiner Sicht sei es not- wendig, dass man das durch die neuen Regelungen geschaffene Netz so dichtmache wie vor- gesehen und mit der Raumordnung abstimme, damit nicht wieder Fälle durchrutschen. Das Grundverkehrsgesetz regle hinkünftig das Wer, das Bautechnikgesetz das Was und das Raum- ordnungsrecht das Wie. Dadurch komme es zu einem Zusammenwirken dieser drei Zahnräder in der Weise, dass kein Fall mehr durchrutschen könne. Sollte es dennoch so sein, werde sich

das rasch, also in den nächsten ein bis zwei Jahren, herausstellen. Ebenso werde sich bald herausstellen, ob man an manchen Stellen überbordende Bestimmungen im Gesetz habe. Bezüglich der Kritik von Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger am Preiskorridor führt Landesrat DI Dr. Schwaiger aus, dass er die genannten Prozentsätze nicht nachvollziehen könne. Wichtig sei aber, dass künftig der Ertragswert herangezogen werde. Wenn man nämlich den Verkehrswert heranziehe, ergebe sich eine Spirale, die sich immer weiter nach oben drehe und nicht mehr aufhöre. Man habe schon jetzt bei der Schaffung von Wohnraum Preise, die dramatisch seien. Abgewohnte Ein- und Zweifamilienhäuser würden zu Traumpreisen verkauft, weil sehr viel aus Investitionszwecken gekauft werde. Für Objekte, die normalerweise € 300.000,-- bis 400.000,-- wert seien, würden plötzlich € 900.000,-- bezahlt. Das habe mit dem Zeitwert überhaupt nichts mehr zu tun. Dieser Effekt werde zukünftig verhindert, weil der Ertragswert ein ganz anderer Maßstab sei. Man brauche Lösungen, damit nicht diejenigen, die das Kapital besäßen, sich alles in diesem Land leisten könnten, während junge Menschen das Nachsehen hätten. Der Ertragswert orientiere sich an dem, was erwirtschaftbar sei, dies müsse sich im Preis der Liegenschaft niederschlagen. Das sei aus seiner Sicht das Entscheidende. Er sei überzeugt, dass damit eine Trendwende herbeigeführt werde. Man habe sich entschieden, dass man den politischen Mut habe, den Weg des Preiskorridors zu gehen, dafür werde man nun teilweise kritisiert. Und wenn kritisiert werde, dass nur politische Vorgaben umgesetzt würden, dann sei darauf zu verweisen, dass es die Aufgabe dieses Hauses sei, politische Entscheidungen zu treffen. Sollte mit der Kritik Parteipolitik gemeint gewesen sein, so liege man damit völlig daneben. Hier gehe es um Sachpolitik, um eine angemessene Bodenpolitik für dieses Land, damit es noch lange so attraktiv bleibe. Denn wenn man nicht ganz gut aufpasse, werde man den Ausverkauf von Grund und Boden in Zukunft weder bremsen noch steuern können. In seiner weiteren Wortmeldung geht Landesrat DI Dr. Schwaiger nochmals detailliert auf den Preiskorridor ein. Er sei überzeugt davon, dass man da eine gute Richtung hineingebracht habe, da es in den allermeisten Gemeinden zu deutlichen Verbesserungen komme. Es sei aber klar, dass bei einem System, das alle 119 Gemeinden erfasse, die Trefferquote bei manchen 100 % und bei manchen vielleicht nur 78 % sei. Aber in Summe sei das System stimmig und man habe eine wichtige Grundlage gelegt für eine gute Zukunft und für die Erhaltung der Ernährungssouveränität in diesem Land. Zur Anmerkung von Abg. Dr. Schöppl, dass das geplante Inkrafttretensdatum mit 1. Jänner 2023 nicht mehr viel Zeit für Vorbereitungsarbeiten lasse, führt er aus, dass seit Dezember 2019 an der Überarbeitung des Grundverkehrsregimes gearbeitet worden sei. Da komme es auf das eine oder andere Monat nicht an. Hinzu komme, dass man auch noch Schulungen habe, Formulare entwickeln müsse und sich gut mit den Berufsvertretungen der Anwälte und der Notare abstimmen wolle. Es wäre daher auch aus seiner Sicht ein Inkrafttreten mit 1. März 2023 vorzuziehen, um wirklich ordentlich, gut gerüstet und mit der entsprechenden Personalausstattung in den Vollzug des neuen Regimes hineinstarten zu könne.

Dr. Sieberer (Leiter der Fachgruppe Verfassungsdienst und Wahlen) bedankt sich zunächst bei seinem Mitarbeiter Mag. Feichtenschlager, der über ein Jahr lang sehr intensiv an der Ausarbeitung der neuen Regelungen gearbeitet habe. Zur Frage, warum Anregungen der Notariatskammer und der Rechtsanwaltskammer nicht berücksichtigt worden seien, sei festzustellen,

dass er diesen Vorwurf nicht nachvollziehen könne. Er verweise auf die ausführliche Tabelle in den Erläuterungen der Regierungsvorlage, wo dargestellt sei, welche Vorschläge man aufgegriffen habe und welche nicht. Dort fänden sich auch Hinweise, warum das der Fall gewesen sei. Lese man dies durch, werde man feststellen, dass durchaus auch Vorschläge der genannten Kammern Berücksichtigung gefunden hätten. Wie diese dann zu der Einschätzung kämen, dass ihre Stellungnahmen unberücksichtigt geblieben seien, könne er nicht beantworten. Bezugnehmend auf die Frage von Klubobmann Abg. Mag. Mayer erläutert Dr. Sieberer, dass es der Notariatskammer darum gehe, dass die Notare die Bescheinigung im Grauen Grundverkehr selbst ausstellen und dies nicht dem Grundverkehrsbeauftragten überantworten wollten. Dies sei damit begründet worden, dass sie in aller Regel die Verträge selbst machten und es daher einfacher und verwaltungsökonomischer sei, wenn sie selber die Bescheinigung erstellten, dass alles sachlich und formell richtig sei. Damit könne gleich an das Grundbuch zur Eintragung übermittelt werden, ohne die Schleife über den Grundverkehrsbeauftragten machen zu müssen. Dieser Vorschlag habe jedoch nicht aufgegriffen werden können, weil es kompetenzrechtliche Grenzen des Landesgesetzgebers bei der Regelung des Grundverkehrs gebe. Das Land könne nur verwaltungsbehördliche Beschränkungen für den rechtsgeschäftlichen Verkehr mit bebauten und zur Bebauung bestimmten Liegenschaften regeln. Wenn nun überhaupt keine Behörde mit im Spiel sei, sondern der Notar das mache, dann gebe es keine verwaltungsbehördliche Beschränkung. Eine ex-post-Kontrolle durch Behörden reiche in dem Fall nicht, denn dann sei das Rechtsgeschäft ja schon abgewickelt. Die Notariatskammer argumentiere damit, dass man die Erklärung über die Grunderwerbssteuer ja auch selber mache. Hierbei handle es sich aber um zwei völlig verschiedene Paar Schuhe. Zum einen sei bei der Grunderwerbssteuer im Grunderwerbssteuergesetz ein gesetzliches Vollmachtsverhältnis normiert. Somit seien die Notare gesetzlich Bevollmächtigte der Parteien. So eine Regelung könne das Land aber aus kompetenzrechtlichen Gründen nicht schaffen. Es brauche eine Behörde, die diese Bescheinigung erstelle bzw. die Kontrolle durchführe, ob eben keine Bescheinigung möglich sei und damit ein abschlägiger Bescheid zu ergehen habe. Das sei strukturell ganz etwas anderes. Das Land könne nur da regeln, wo eine Behörde eingeschaltet sei. Das Land könnte natürlich die Notare - wie das rechtstechnisch heiße - beleihen, also mit Hoheitsgewalt ausstatten und ihnen die Möglichkeit geben, die Bescheinigung zu verfassen und im negativen Fall auch einen abschlägigen Bescheid zu erlassen. Allerdings müssten sie dann in die Staatsorganisation eingebunden werden. Man müsste also entweder eine Weisungsbindung vorsehen oder sie weisungsfrei stellen. Wie das verfassungsrechtlich möglich wäre, sei nicht ganz unumstritten. Aber jedenfalls bräuchte es dann auch ein Aufsichtsrecht. Hier sei äußerst fraglich, ob so eine Konstruktion von den Notaren überhaupt gewünscht werde. Weiters stelle sich natürlich auch die Frage, ob das verwaltungsökonomisch sinnvoll sei, da ja wieder von Landeseite kontrolliert werden müsste. Der Vorschlag bringe aus seiner Sicht somit keinerlei Effizienzgewinn. Man habe auf Landesebene die Grundverkehrsbehördenstruktur zentralisiert, indem es zentral den Grundverkehrsbeauftragten für den Grauen und die Kommission für den Grünen Grundverkehr gebe. Zur Frage der Unterscheidung zwischen Oberbehörde und Aufsichtsbehörde sei zunächst festzuhalten, dass man über diese Begrifflichkeiten streiten könne. Wesentlich sei jedoch, dass die Grundverkehrskommission nach geltendem Recht eine weisungsfreie Behörde sei. Das bedeute, dass

die Landesregierung bzw. das zuständige Mitglied nicht mit Weisung eine Ingerenz ausüben könne, sondern ein bloßes Aufsichtsrecht habe und sich über die Geschäftsführung Auskünfte holen könne. Das sei strukturell etwas ganz anderes als ein Weisungsrecht, wo man jeden Schritt, den die Behörde setze, steuern könne und in der Hand habe, ob sie ihn setze oder nicht. Ein Auskunftsrecht greife in der Regel erst im Nachhinein ein und sei eine viel geringere Ingerenzmöglichkeit. Weiters sei in der Diskussion von Abg. Dr. Schöppl das Datum des Inkrafttretens in Frage gestellt worden. Im Entwurf sei hierfür der 1. Jänner 2023 vorgesehen, da nach Meinung des Verfassungsdienstes eine Zustimmung der Bundesregierung aufgrund von Art. 9 B-VG nicht notwendig sei. Es seien zwar Bundesorgane eingebunden, nämlich Gerichte, aber dafür gebe es eine gesonderte verfassungsrechtliche Bestimmung, nämlich Art. 15 Abs. 9 B-VG, wodurch Art. 97 B-VG überlagert werde. Ein Inkrafttreten mit 1. Jänner 2023 gehe sich vor diesem Hintergrund jedenfalls aus. Falls es zur Vorbereitung der mit dem Vollzug betrauten Organe notwendig sei, könne man das Inkrafttreten natürlich nach hinten verschieben. Dies liege aber in der Entscheidung des Landtags. Zur Frage der Selbstbewirtschaftung erläutert Dr. Sieberer, dass es diesbezüglich ein EuGH-Erkenntnis gebe, wonach diese Regelung in einem konkreten Fall aufgrund des Verstoßes gegen die Kapitalverkehrsfreiheit als unionsrechtswidrig betrachtet worden sei. Daher habe man die geltende Bestimmung in eine Nutzungsverpflichtung umgewandelt. Der Erwerber müsse nun nicht mehr zwingend selbst bewirtschaften. Es reiche aus, wenn er im Rahmen einer Verpachtung oder auf andere Weise sicherstelle, dass eine entsprechende land- und forstwirtschaftliche Nutzung erfolge. Zum angesprochenen Parifizierungsverbot für Buy-to-let Modelle sei anzumerken, dass die Schaffung so einer Regelung nicht in der Kompetenz des Landesgesetzgebers liege. Allerdings habe man aus seiner Sicht mit der Positiverklärung ein wirksames Instrument in der Hand, das mit einem entsprechenden Sanktionsregime abgesichert sei.

Über Ersuchen von Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger geht Mag. Laireiter (Arbeiterkammer Salzburg) auf die einzelnen Punkte des Entschließungsantrages der SPÖ detailliert ein.

Als weiterer Experte nimmt Ing. Mag. Dr. Moser MBA (Abteilung 4) zur Umstellung auf das Ertragswertverfahren und zur Vorschreibung einer Residenzpflicht im Rahmen von Auflagen Stellung.

Dr. Kunnert (Bundeskanzleramt Verfassungsdienst) erläutert, dass man die Preistabelle im Grundverkehrsgesetz nicht dezidiert als verfassungswidrig betrachte, sondern darauf hingewiesen habe, dass man bei solchen Interventionen immer vorsichtig sein müsse, weil es sich um grundrechtssensible Themen handle.

Der von Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger für die SPÖ eingebrachte Entschließungsantrag lautet:

Die Salzburger Landesregierung wird aufgefordert,

1. Vertreter:innen der Arbeiterkammer Salzburg und Wirtschaftskammer Salzburg sowie die Gemeinden als Vollmitglied in die Grundverkehrskommission (§ 46) aufzunehmen wie in Vorarlberg;
2. zur Gewährleistung der Transparenz einen Beirat ähnlich dem Wohnbauförderungsbeirat einzurichten (Wohnbauförderungsgesetz § 45!), zu dem alle im Landtag vertretenen Parteien eine/-n Expertin/-en nominieren;
3. das Preisband ausschließlich am Ertragswert anzubinden, sodass sich die Preise je nach Bonitätsstufe in einem Korridor von € 2,60/m² (Stufe 1) bis € 6,60/m² (Stufe 5) plus 20 % (laut Judikatur) bewegen;
4. hinsichtlich der Besitzfestigungsgenossenschaft (BFG) die Empfehlungen des LRH-Berichtes umzusetzen, d.h. so umzubauen, dass letztlich die Mehrheit der Stimmrechte und die Mehrheit des Eigentums am Genossenschaftskapital beim Land Salzburg liegt;
5. die BFG auf eine aktive Rolle zu verpflichten, damit sie in Zukunft bei jedem Rechtsgeschäft, das an Nicht-Landwirte zu gehen droht, einbietet, wie das auch der Tiroler Landeskulturfonds betreibt;
6. der Landinvest für eine aktive Bodenpolitik (zB zum Erwerb von Tauschgrundstücken für günstig gelegenes Bauland) ein gleichberechtigtes Einbietungsrecht wie der BFG zuzuerkennen wie in Tirol;
7. in die Zielbestimmung des GVG 2023 die „aktive Bodenpolitik“ der öffentlichen Hand als Ziel aufzunehmen;
8. die Abgrenzung von Großgrundbesitz am „Geist“ bzw. den Größenverhältnissen des VfGH-Spruches aus 1993 zu orientieren (jedenfalls kleiner 440 ha) bzw. an der Betriebsgrößenstruktur im Bundesland und dies in den Erläuterungen samt Zitat des Urteils vom 22. März 1993, VfSlg 13386, entsprechend zu vermerken;
9. die Selbstbewirtschaftungs- und Residenzpflicht, wie in § 7 Abs. 2 GVG 2001 wortwörtlich anstelle einer bloßen Bewirtschaftungspflicht wiederaufzunehmen und die Einhaltung dieser „Selbstbewirtschaftungspflicht“ und „Residenzpflicht“ mindestens 15 Jahre lang zu kontrollieren;
10. in Analogie zum bayerischen Baugesetzbuch, das auf die Gemeindeebene abzielt, ein Verbot von “Buy to let”-Modellen durch ein Parifizierungsverbot dieser „Hotel-/Appartement-/Chalet-Objekte“ auf Landesebene vorzusehen.

Dieser Entschließungsantrag wird mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ und GRÜNEN gegen die Stimmen der SPÖ - sohin mehrstimmig - abgelehnt.

Abg. Dr.ⁱⁿ Dollinger bringt für die SPÖ einen weiteren Entschließungsantrag ein:

Der Salzburger Landtag beauftragt den Landesrechnungshof mit der Prüfung der Tätigkeiten der Grundverkehrskommissionen im Lungau.

Dieser Entschließungsantrag wird mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ und GRÜNEN gegen die Stimmen der SPÖ - sohin mehrstimmig - abgelehnt.

Die Ausschussmitglieder kommen schließlich überein, das Inkrafttreten der in der Regierungsvorlage enthaltenen Bestimmungen von 1. Jänner 2023 auf 1. März 2023 abzuändern. Die Ausschussmitglieder kommen weiters überein, in der Spezialdebatte artikelweise abzustimmen.

In der Spezialdebatte meldet sich zu den Artikeln I bis III niemand zu Wort.

Artikel I wird mit der Maßgabe, dass in § 71 Abs 1 Satz 1 und Satz 2 die Wortfolge „1. Jänner 2023“ jeweils durch „1. März 2023“ und in § 72 Abs 2 „1. Jänner 2023“ durch „1. März 2023“ ersetzt wird und in § 72 Abs 3 und 4 die Wortfolge „31. Dezember 2022“ jeweils durch „28. Februar 2023“ ersetzt wird, mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ und GRÜNEN gegen die Stimmen der SPÖ - sohin mehrstimmig - angenommen.

Artikel II wird mit der Maßgabe, dass in § 88 die Wortfolge „1. Jänner 2023“ durch „1. März 2023“ ersetzt wird, mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ und GRÜNEN gegen die Stimmen der SPÖ - sohin mehrstimmig - angenommen.

Artikel III wird mit der Maßgabe, dass in § 1 und § 2 Abs 1 die Wortfolge „1. Jänner 2023“ jeweils durch „1. März 2023“ ersetzt wird, mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ und GRÜNEN gegen die Stimmen der SPÖ - sohin mehrstimmig - angenommen.

Die Vorlage der Landesregierung betreffend ein Gesetz zur Regelung des Grundverkehrs im Land Salzburg (Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 - S.GVG 2023), zur Änderung des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 und zur Aufhebung des Salzburger Landwirtschaftlichen Siedlungsgesetzes 1970 wird mit den in der Spezialdebatte zu den Artikeln I bis III beschlossenen Änderungen mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ und GRÜNEN gegen die Stimmen der SPÖ - sohin mehrstimmig - angenommen.

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss stellt mit den den Stimmen von ÖVP, FPÖ und GRÜNEN gegen die Stimmen der SPÖ - sohin mehrstimmig - den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Das in der Nr. 26 der Beilagen enthaltene Gesetz wird mit der Maßgabe zum Beschluss erhoben, dass in Art I in § 71 Abs 1 Satz 1 und Satz 2 die Wortfolge „1. Jänner 2023“ jeweils durch „1. März 2023“ und in § 72 Abs 2 „1. Jänner 2023“ durch „1. März 2023“ ersetzt wird und in § 72 Abs 3 und 4 die Wortfolge „31. Dezember 2022“ jeweils durch „28. Februar 2023“ ersetzt wird, in Art II in § 88 die Wortfolge „1. Jänner 2023“ durch „1. März 2023“ ersetzt wird und in Art III in § 1 und § 2 Abs 1 die Wortfolge „1. Jänner 2023“ jeweils durch „1. März 2023“ ersetzt wird.

Salzburg, am 19. Oktober 2022

Der Vorsitzende-Stellvertreter:
Heilig-Hofbauer BA eh.

Der Berichterstatter:
Mag. Mayer eh.

Beschluss des Salzburger Landtages vom 9. November 2022:

In der Sitzung des Landtages wurde von der ÖVP folgender Abänderungsantrag eingebracht:

Abänderungsantrag zu Nr. 73 der Beilagen

Der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Das in der Nr. 26 der Beilagen enthaltene Gesetz wird mit der Maßgabe zum Beschluss erhoben, dass in Art I in § 19 die Wortfolge „vier Wochen“ durch „zwei Wochen“ ersetzt wird, in § 71 Abs 1 Satz 1 und Satz 2 die Wortfolge „1. Jänner 2023“ jeweils durch „1. März 2023“ und in § 72 Abs 2 „1. Jänner 2023“ durch „1. März 2023“ ersetzt wird und in § 72 Abs 3 und 4 die Wortfolge „31. Dezember 2022“ jeweils durch „28. Februar 2023“ ersetzt wird, in Art II in § 88 die Wortfolge „1. Jänner 2023“ durch „1. März 2023“ ersetzt wird und in Art III in § 1 und § 2 Abs 1 die Wortfolge „1. Jänner 2023“ jeweils durch „1. März 2023“ ersetzt wird.

Der Antrag des Ausschusses wird in der durch den Abänderungsantrag modifizierten Form mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ, GRÜNEN und NEOS gegen die Stimmen der SPÖ - sohin mehrstimmig - zum Beschluss erhoben.