

BERICHT
ZUR LAGE DES
GRUNDVERKEHRS IN TIROL
2001

Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung	1
II. Allgemeine Situation	1
III. Bericht über die Tätigkeit der Landes-Grundverkehrskommission im Jahre 2000	4
1. Geschäftsgang	4
2. Personelle Zusammensetzung	4
IV. Bericht über die Tätigkeit der Erstinstanzen	5
1. Fragen an alle Bezirkshauptmannschaften Tirols und den Stadtmagistrat Innsbruck	5
2. Antworten der Bezirkshauptmannschaften Tirols und des Stadtmagistrat Innsbruck	6
V. Bericht des Landesgrundverkehrsreferenten	11

Impressum:

Medieninhaber und Herausgeber: Land Tirol, Amt der Tiroler Landesregierung,
Gruppe Wasser und Landwirtschaft, 6010 Innsbruck

Telefon: 0512/508 - 2492, FAX: 0512/508 - 2785, E-mail: gr.wasser.landwirtschaft@tirol.gv.at

Internet: www.tirol.gv.at/gruener-bericht

Druck: Landeskanzleidirektion

Bericht zur Lage des Grundverkehrs 2001

I.

Einleitung

Der Tiroler Landtag hat in seiner Sitzung vom 12.10.1995 zu Zl. 265/95 folgende EntschlieÙung gefasst: "Die Landesregierung wird aufgefordert, dem jährlichen Bericht zur Lage der Land- und Forstwirtschaft in Tirol auch einen Bericht zur Lage des Grundverkehrs anzuschließen."

Dem Bericht über die Lage der Tiroler Land- und Forstwirtschaft 1994/95 war daher erstmals der Bericht zur Lage des Grundverkehrs angeschlossen.

Auch dem Bericht zur Lage des Grundverkehrs 2001 liegen wiederum die Angaben der Bezirkshauptmannschaften sowie des Stadtmagistrates Innsbruck, eine Stellungnahme der Landesgrundverkehrskommission sowie schließlich eine Stellungnahme des Landesgrundverkehrsreferenten zugrunde.

II.

Allgemeine Situation

Am 1.10.1996 ist das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 in Kraft getreten und hat das Grundverkehrsgesetz aus dem Jahre 1993 bzw. 1994 abgelöst. Mit dem Gesetz vom 14.5.1997 - in Kraft getreten am 23.7.1997 - wurde das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 novelliert (Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl.Nr. 61, in der Fassung des Gesetzes LGBl.Nr. 59/1997). Mit dem Gesetz vom 3.11.1999, LGBl.Nr.75/1999, wurde das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 neuerlich novelliert. Diese Novelle ist am 31.12.1999 in Kraft getreten. Das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 enthält, so wie das bisherige Grundverkehrsgesetz, einerseits Vorschriften über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr sowie andererseits Vorschriften über den Verkehr mit Baugrundstücken. In beiden Bereichen kommen darüber hinaus die Freizeitwohnsitzregelung sowie unter Umständen die Bestimmung des Ausländergrundverkehrs zum Tragen.

Der land- und forstwirtschaftliche Grundverkehr hat zum Ziel, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke möglichst als solche zu erhalten und darüber hinaus sollen diese Grundstücke nur in die Hand von Personen kommen, die in der Lage und willens sind, eine Selbstbewirtschaftung im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes zu gewährleisten.

Der tragende Grundsatz im Bereich des landwirtschaftlichen Grundverkehrs, nämlich der Gedanke der Eigenbewirtschaftung, ist nach wie vor im Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 verankert. In diesem Gesetz enthalten ist allerdings auch die sogenannte "Restflächenregelung". Nach dieser Vorschrift bedarf es dann keiner Genehmigung der Grundverkehrsbehörde, wenn die von einem Rechtserwerb betroffenen Grundstücke aufgrund ihrer Beschaffenheit, ihrer Lage oder ihrer geringen Größe für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes wirtschaftlich nicht von Bedeutung sind. Allerdings darf die vorgesehene neue Verwendung nicht im Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung

stehen. Immer wieder sind Restgrundstücke oder sonstige land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, die für die Landwirtschaft nicht von Bedeutung sind, die aber die Eigenschaft als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück aufweisen, Gegenstand von Grundverkehrsverfahren. Solche Grundstücke können im Hinblick auf diese "Restflächenregelung" auch von Nichtlandwirten erworben werden. Aufgrund der Erfahrungen im praktischen Vollzug ist festzuhalten, dass diese Regelung doch eine gewisse Liberalisierung im Bereich des landwirtschaftlichen Grundverkehrs mit sich gebracht hat, ohne die eingangs dargelegten Zielsetzungen des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs zu unterlaufen.

Der Verkehr mit Baugrundstücken hat zum Ziel, das gerade in Tirol so knappe Gut "Grund und Boden" für diejenigen - zu erschwinglichen Preisen - zu sichern, die einen ganzjährigen Wohnbedarf haben. Nachdem vor allem die Nachfrage nach Freizeitwohnsitzen die Preise für Baugrundstücke in unerschwingliche Höhen getrieben hat, ist es darüber hinaus ein erklärtes Ziel des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 Freizeitwohnsitze einzudämmen.

Der Erwerb eines Baugrundstückes zum Zwecke der Schaffung eines Freizeitwohnsitzes ist grundsätzlich verboten (Freizeitwohnsitzverbot). Allerdings gilt dieses Freizeitwohnsitzverbot beim Erwerb eines unbebauten Baugrundstückes dann nicht, wenn die Schaffung eines Freizeitwohnsitzes im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt worden ist. Bei bebauten Baugrundstücken, also bei bestehenden Objekten, gilt das Freizeitwohnsitzverbot nicht, wenn das Objekt in dem von der Gemeinde nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften zu führenden Verzeichnis der Freizeitwohnsitze eingetragen ist. Seit dem 1.1.2000 sind im Hinblick auf die EU-rechtlichen Vorschriften die im Verzeichnis der Freizeitwohnsitze eingetragenen Freizeitwohnsitze EU-weit handelbar.

Mit der Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl.Nr. 75/1999, wurde der Baulandgrundverkehr weitgehend liberalisiert. Rechtserwerbe an Baulandgrundstücken unterliegen seither der Erklärungspflicht, die bereits nach geltender Rechtslage vorgesehenen repressiven Maßnahmen (bis hin zur Löschung einer Eintragung im Grundbuch) sind aufrecht geblieben. Die Kontrolle erfolgt dadurch nur mehr repressiv und nicht mehr präventiv, wobei dem Landesgrundverkehrsreferenten ein verstärktes Kontrollrecht eingeräumt ist. Im Einzelnen ist zwischen Erwerben an bebauten und solchen an unbebauten Baugrundstücken zu unterscheiden. Im ersten Fall hat der Erwerber zu erklären, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll, im letzteren Fall hat der Rechtserwerber neben der Erklärung, keinen Freizeitwohnsitz schaffen zu wollen, zu erklären, dass das Grundstück innerhalb einer bestimmten Frist bebaut werden soll, es sei denn, das Grundstück ist aufgrund seiner Größe, Form oder Lage einer geordneten Bebauung nicht zugänglich. Werden mit dieser Erklärung alle erforderlichen Beilagen vorgelegt und entspricht sie auch sonst den formellen Anforderungen, so hat die Grundverkehrsbehörde eine Bestätigung über die erfolgte Anzeige auszustellen. In dieser Bestätigung ist auf die Rechtsfolgen einer erklärungswidrigen Nutzung sowie die Möglichkeit einer Verlängerung der Frist für die Bebauung eines unbebauten Grundstückes hinzuweisen. Die Erklärungsbestätigung ist zu versagen, wenn die erforderlichen Unterlagen trotz Setzung einer Nachfrist nicht vorgelegt werden.

Im Bereich "grüner Grundverkehr" wurde der Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken durch die Gemeinden und der Erwerb von Waldgrundstücken (ganz allgemein) erleichtert.

Rechtserwerbe durch eine Gemeinde sind nunmehr zu genehmigen, wenn der Rechtserwerb unmittelbar oder mittelbar zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt wird. In der Praxis sind solche Rechtserwerbe durch Gemeinden bisher kaum zu behandeln gewesen.

Die Erleichterung beim Erwerb von Waldgrundstücken besteht zum einen darin, dass der Erwerber nicht bereits im Besitz eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes sein muss, zum anderen werden vom Erwerber eines forstwirtschaftlichen Grundstückes keine besonderen fachlichen Kenntnisse verlangt. Voraussetzung bleibt das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung und ist beim Erwerb von Waldgrundstücken in gleicher Weise wie beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken zu beachten, dass die Struktur eines bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebes nicht beeinträchtigt werden darf.

Während der Baulandgrundverkehr nunmehr zum Großteil (Ausnahme Ausländergrundverkehr) im Anzeigeverfahren einer Erledigung zugeführt wird, zeigen sich im Bereich des "grünen Grundverkehrs" beim Erwerb von Waldgrundstücken zunehmend Tendenzen, dass derartige Grundstücke von Nichtlandwirten erworben werden. Dies führt teilweise zu schwierigen Wertungs- und Abgrenzungsproblemen für die befassen Grundverkehrsbehörden. Besonders erwähnt werden muss, dass hier Landwirte häufig hohe Preise für den Erwerb von Waldgrundstücken zahlen. Seitens der Landes-Grundverkehrskommission wurde und wird auch künftig ein besonderes Augenmerk dem angemessenen Preis geschenkt.

III.
Bericht über die Tätigkeit der Landes-Grundverkehrskommission
im Jahre 2001

1. Geschäftsgang

Vor dem Jahr 1999 beliefen sich die zu behandelnden Fälle auf weit über 200 Fälle, seit dem Jahr 1999 verringerte sich die Zahl der neuen Fälle bedingt durch den Fall Konle. Im Jahr 2000 waren 155 Fälle zu behandeln und blieb im Berichtsjahr mit 160 Fällen beinahe gleich.

Von den 160 (neuen) Berufungsakten bezogen sich 14 Fälle auf Baugrundstücke; 4 der 14 Berufungen (= 28 %) hat der Landesgrundverkehrsreferent eingebracht. 142 Fälle betrafen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke; 100 der 142 Berufungen (= 70 %) wurden vom Landesgrundverkehrsreferenten erhoben. Insgesamt sind daher weit über 70 % der Berufung dem Landesgrundverkehrsreferenten zuzurechnen.

Im Berichtsjahr 2001 haben an 9 Tagen Sitzungen der Landes-Grundverkehrskommission stattgefunden. Während dieser Zeit wurde 79 öffentliche mündliche Verhandlungen durchgeführt und 41 Fälle in nicht-öffentlicher Sitzung behandelt. 65 Fälle konnten im Berichtsjahr bescheidmässig erledigt werden. Gleichzeitig wurden 6 Gegenschriften an den Verfassungsgerichtshof verfasst. Zum 31.12.2001 behingen insgesamt 26 Beschwerden bei den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts.

Im Bereich des Ausländergrundverkehrs (Nicht-EU-Bürger) wurde in 7 Fällen eine negative Entscheidung ausgefertigt.

2. Personelle Zusammensetzung der Landes-Grundverkehrskommission:

Mitglieder	Ersatzmitglieder
Mag. Bernhard Walser (Vorsitzender)	Dr. Christoph Purtscher
Vizepräs. des LG Dr. Rudolf Riccabona	Richter des OLG Dr. Klaus Höfle
Notar Dr. Otmar Koch	RA Dr. Eckart Söllner
Dr. Wolfgang Rech	Dr. Hanspeter Rieser
KD Mag. Martin Himer	Dr. Günther Atzl
Bgm. Johann Nagele	Präs. Ök. Rat Ludwig Penz
Dr. Christian Visintainer (Berichterstatter)	HR Dr. Hubert Sponring
HR Dipl.Ing. Otmar Kronsteiner *)	OR Dipl.Ing. Alois Poppeller *)
HR Dipl.Ing. Dr. Hubert Kammerlander *)	OR Dipl.Ing. Christian Schwaninger *)

*) Mitglieder bzw. Ersatzmitglieder ausschließlich für den Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs

Im Berichtsjahr mussten wiederum Ergänzungen des Ermittlungsverfahrens durch den Berichterstatter selbständig durchgeführt werden. Diese zusätzlichen Tätigkeiten finden ihren Niederschlag in der geringere Erledigung der Gesamtakten. Für die immer wieder notwendigen Ergän-

zungen des Ermittlungsverfahrens auf Berufungsebene ist es erforderlich, der Landes-Grundverkehrskommission einen geeigneten Mitarbeiter/Mitarbeiterin zuzuteilen.

IV.

Bericht über die Tätigkeit der Erstinstanzen

1. Die Bezirkshauptmannschaften Tirols und der Stadtmagistrat Innsbruck wurden er- sucht folgendes statistisches Zahlenmaterial zu erstellen:

A) Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

- a) Anzahl der Genehmigungen (§ 4 TGVG 1996)
- b) Anzahl der Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5 TGVG 1996)
- c) Anzahl der Versagungen
- d) Anzahl der höferechtlichen Verfahren (eigene und zusätzliche Bescheide)

B) Baugrundstücke

- a) Anzahl der Genehmigungen für unbebaute Grundstücke (§ 9 TGVG 1996)
- b) Anzahl der Genehmigungen für bebaute Grundstücke (§ 9 TGVG 1996), davon wieder Anzahl der sogenannten „Schnellgenehmigungen“ nach § 25 Abs. 2 TGVG 1996
- c) Anzahl der Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 10 TGVG 1996)
- d) Anzahl der Versagungen

C) Anzahl der Anzeigen, die nach § 1 vom Geltungsbereich des TGVG 1996 ausgenommen sind (das heißt der Behörde wird eine Anzeige = Antrag vorgelegt, fällt aber weder unter A) noch B) und wird mittels einfachem Schreiben oder Feststellungsbescheid erledigt).

D) Erfassung der EWR- und EU-Bürger, die in Verfahren nach A), B) oder C) Eigentum an Grundstücken erwerben. Und zwar sind hier nicht die Anzahl der Verfahren, sondern die Anzahl der Personen, die Grundstücke erworben haben, zu erfassen (z.B. EWR- bzw. EU-Ehegatten kaufen gemeinsam ein Grundstück = 1 Verfahren, aber 2 Personen).

E) Erfassung der Ausländer (Nicht-EWR- bzw. EU-Bürger), die Eigentum an Grundstücken erwerben, und zwar gleiche Erfassung wie bei D).

2. Zu diesen Fragen wurde folgendes Zahlenmaterial bekanntgegeben:

Der **Code** in den folgenden Tabellen setzt sich aus der Gliederung auf Seite 5 zusammen.

BH Imst

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	165
Ab	Ausnahmen gem. § 5	205
Ac	Versagungen	6
Ad	höferechtliche Verfahren	104
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	270
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	268
Bc	Ausnahmen gem. § 10	751
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	11
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	2
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	5
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	6
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	15
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	26
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EaB	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	3
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	1
Ec	Ausländer Versagungen	0

BH Innsbruck Land

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	261
Ab	Ausnahmen gem. § 5	251
Ac	Versagungen	17
Ad	höferechtliche Verfahren	81
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	477
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	1358
Bc	Ausnahmen gem. § 10	1531
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	0
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	1
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	2
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	2
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	15
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	28
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EaB	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	1
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

Stadtmagistrat Innsbruck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	24
Ab	Ausnahmen gem. § 5	30
Ac	Versagungen	3
Ad	höferechtliche Verfahren	14
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	48
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	1689
Bc	Ausnahmen gem. § 10	968
Bd	Versagungen	2
C	Musterschreiben, Anzeigen	53
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	0
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	4
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	99
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	16
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EaB	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	7
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	1
Ec	Ausländer Versagungen	2

Seitens der Stadt Innsbruck wird erwähnt, dass in den Monaten Jänner bis März im Vergleich zum Vorjahr deutlich mehr Anzeigen eingebracht wurden. Diese Steigerung ist noch auf die "Schenkungs-welle" vor dem Jahreswechsel 2000 infolge der Erhöhung der Bemessungsgrundlage der Schenkungssteuer zurückzuführen. Insgesamt sind im Zeitraum Oktober 2000 bis März 2001 im Vergleich zu anderen Jahren bzw. Monaten rund 1200 zusätzliche Anträge eingebracht worden. Die dadurch entstandenen Rückstände konnten erst im Oktober 2001 zur Gänze abgearbeitet werden. Mit 2851 Eingaben im Jahr 2001 wurde deshalb auch die hohe Zahl des Vorjahres (2875) beinahe erreicht. Weiters wurden 3 Anträge um Fristverlängerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Tiroler Grundverkehrsgesetz eingebracht, welche einer positiven Erledigung zugeführt werden konnten.

BH Kitzbühel

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	122
Ab	Ausnahmen gem. § 5	182
Ac	Versagungen	4
Ad	höferechtliche Verfahren	190
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	196
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	458
Bc	Ausnahmen gem. § 10	849
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	17
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	4
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	4
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	1
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	59
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	182

DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	217
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	2
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	1
Ec	Ausländer Versagungen	6

BH Kufstein

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	155
Ab	Ausnahmen gem. § 5	171
Ac	Versagungen	5
Ad	höferechtliche Verfahren	219
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	232
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	682
Bc	Ausnahmen gem. § 10	1638
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	67
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	1
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	19
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	55
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	19
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	3
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

BH Landeck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	132
Ab	Ausnahmen gem. § 5	216
Ac	Versagungen	15
Ad	höferechtliche Verfahren	32
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	107
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	185
Bc	Ausnahmen gem. § 10	570
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	2
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	1
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	0
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	0
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	10
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	4
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	0
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0

Ec	Ausländer Versagungen	0
----	-----------------------	---

BH Lienz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	100
Ab	Ausnahmen gem. § 5	126
Ac	Versagungen	8
Ad	höferechtliche Verfahren	125
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	165
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	199
Bc	Ausnahmen gem. § 10	324
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	13
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	1
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	0
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	8
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	5
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	2
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EbA	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	0
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	1
Ec	Ausländer Versagungen	0

BH Reutte

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	72
Ab	Ausnahmen gem. § 5	93
Ac	Versagungen	2
Ad	höferechtliche Verfahren	13
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	82
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	132
Bc	Ausnahmen gem. § 10	375
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	2
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	6
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	15
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	28
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	29
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EbA	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	1
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

BH Schwaz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	82
Ab	Ausnahmen gem. § 5	174
Ac	Versagungen	2
Ad	höferechtliche Verfahren	213
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	233
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	586
Bc	Ausnahmen gem. § 10	847
Bd	Versagungen	0
C	Musterschriften, Anzeigen	75
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	0
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	12
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	39
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	27
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EaB	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	0
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

Die Bezirkshauptmannschaft Schwaz teilt mit, dass ein Ansteigen der Ausnahmetatbestände von 123 im Jahre 2000 auf 174 im Jahre 2001 aus den Übergaben auf Grund von Änderungen im Finanzrecht resultiert. Die Erhöhung der Bestätigungen von 721 im Jahre 2000 auf 847 im Jahre 2001 ist auf Grund der vorzitierten Änderung zurückzuführen. Ansonsten waren keine gravierenden Änderungen zu verzeichnen.

V.

Bericht des Landesgrundverkehrsreferenten für das Jahr 2001**Baulandgrundverkehr:****Überwachungspflicht des Landesgrundverkehrsreferenten**Rechtsgrundlagen:

Mit dem Inkrafttreten der Novelle LGBl. Nr. 75/1999 zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl. Nr. 61 idF LGBl. Nr. 59/1997, wurde die Rechtslage im Bereich Baulandgrundverkehr **neu geordnet**. Der normative Schutzzweck, nämlich die Beschränkung von Freizeitwohnsitzen sowie die Verhinderung der spekulativen Baulandhortung blieb uneingeschränkt aufrecht, aber in der Rechtstechnik wurde das bisherige Genehmigungsverfahren durch ein Erklärungsmodell ersetzt. Beim Rechtserwerb an bebauten Grundstücken hat der Rechtserwerber zu erklären, dass kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll, bei unbebauten Grundstücken darüberhinaus, dass das Grundstück innerhalb von fünf Jahren zu bebauen ist (§ 11 Abs. 1 und 2). Die Grundverkehrsbehörde stellt über die erfolgte Anzeige nur mehr eine Bestätigung aus, eine Ausfertigung der Bestätigung ist dem Landesgrundverkehrsreferenten zu übermitteln.

Der EuGH hat in seinem Urteil vom 1. Juni 1999, Rs C-302/97 (Konle), u.a. sinngemäß ausgeführt, dass sich mit einem Anmeldeverfahren (Anzeige) allein das angestrebte Rechtsschutzziel nicht erreichen lässt. Um die bestimmungsgemäße Baulandnutzung zu gewährleisten, müssen die Mitgliedstaaten für den Fall, dass **nach** dem Grundstückserwerb ein Verstoß gegen die schriftliche Erklärung festgestellt wird, Möglichkeiten haben, Maßnahmen zu treffen. Die im Tiroler Grundverkehrsgesetz vorgesehenen, durchaus schwerwiegenden Sanktionen wie Verwaltungsstrafen, Unterlassungsanordnung mit Androhung der Zwangsversteigerung, grundbücherliche Rückabwicklung werden vom EuGH nicht nur als zulässig, sondern zur Erreichung des Rechtsschutzzieles **als notwendig** erachtet.

Diese nachprüfende Kontrolle stellt den Landesgrundverkehrsreferenten wie auch die Grundverkehrsbehörden vor schwierige und aufwändige Aufgaben. Dem Landesgrundverkehrsreferenten kommt jetzt ein gesetzlich verankertes, verstärktes Kontrollrecht zu. Er **hat** die Einhaltung des Gesetzes, insbesondere auch die Einhaltung der Erklärungen nach § 11 Abs. 1 und 2 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes **zu überwachen**. Besteht Grund zur Annahme, dass ein Verstoß gegen dieses Gesetz vorliegt, ist die zuständige Grundverkehrsbehörde davon in Kenntnis zu setzen.

Diese allgemeine Überwachungspflicht stellt für den Landesgrundverkehrsreferenten einen großen Aufgabenbereich dar. Sie erfordert in begründeten Verdachtsfällen umfangreichere Ermittlungen und Beobachtungen, ob - entgegen den schriftlichen Erklärungen - illegal Freizeitwohnsitze geschaffen werden. Im Berichtsjahr 2001 wurden dem Landesgrundverkehrsreferenten

rund 7.560 Bestätigungen von Anzeigen - 760 mehr als im Vorjahr - über Rechtserwerbe an bebauten und unbebauten Baugrundstücken, welche der Erklärungspflicht unterliegen, zugestellt.

Die Erfahrungen zwei Jahre nach der europarechtskonformen Einführung des Erklärungsmodells anstelle des Genehmigungsverfahrens zeigen, dass die behördliche Abwicklung beim Erwerb von Baugrundstücken einfach und rasch - man möchte fast sagen unbürokratisch - abläuft. Die verpflichtend abzugebenden Erklärungen beim Rechtserwerb an bebauten Grundstücken, keine Freizeitwohnsitze zu schaffen, werden in der Regel von den Rechtserwerbern verbindlich und als selbstverständlich eingehalten.

Die in Einzelfällen vorgenommenen nachprüfenden Kontrollen in Bezug auf die Einhaltung der Erklärungen, keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen, ergeben aber auch ein tristes Bild. Bei genauem Hinsehen zeigt sich, dass Immobilien nicht in geringer Zahl geradezu typisch als Freizeitwohnsitz verwendet werden, als ob es die schriftliche Erklärung, keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen, gar nicht gäbe. In diesen Fällen vorgenommene Hauptwohnsitzanmeldungen von Rechtserwerbern oder deren Familienmitgliedern erweisen sich als fingiert und nur auf dem Papier existent. Von einer wirklichen Niederlassungsabsicht mit Lebensmittelpunktcharakter sind diese Wohnsitznahmen weit entfernt. Die Belegung von Objekten mit typischer Freizeitwohnnutzung beträgt fallweise gerade ein Monat pro Jahr. Soweit die personellen Möglichkeiten des Landesgrundverkehrsreferenten dies zulassen, wurden derartige Fälle aufgegriffen und Anzeigen an die zuständigen Grundverkehrsbehörden erstattet.

Solchen, raumplanerischen Zielen zuwiderlaufende Baulandnutzungen kann und muss mit den im Grundverkehrsgesetz vorgesehenen repressiven Maßnahmen wirksam entgegengetreten werden. Die Gefahr, dass auf dem stets knapper werdenden Siedlungsraum in Tirol auf trickreichen Umwegen und vorschriftswidrig weiterhin neue Freizeitwohnsitze im Entstehen sind, ist nach Ansicht des Landesgrundverkehrsreferenten potentiell da. Jene Immobilien, die in Tirol als Freizeitwohnsitze rechtmäßig verwendet werden dürfen, sind in den Verzeichnissen der Freizeitwohnsitze einer jeden Gemeinde eingetragen (§ 16. Abs. 5 des Tiroler Raumordnungsgesetzes).

Gegenüber dem Vorjahr gibt es eine leicht steigende Zahl von Rechtserwerben durch EU-Bürger an Liegenschaften, welche der Erklärungspflicht unterliegen und nicht für eine Freizeitwohnnutzung verwendet werden dürfen. Im Berichtsjahr erwarben in Tirol 495 (im Vorjahr 473) Bürger aus anderen EU-Mitgliedsstaaten solche Baugrundstücke. Davon entfallen allein auf den Bezirk Kitzbühel ca. die Hälfte, nämlich 241 Rechtserwerbe durch EU-Bürger; 182 an bebauten und 59 an unbebauten Baugrundstücken. Hiezu kommen noch die Rechtserwerbe aufgrund von letztwilligen Verfügungen, zwischen Blutsverwandten, nach Scheidung usw., welche nicht der Erklärungspflicht unterliegen.

Im Berichtsjahr 2001 wurden tirolweit 175 Freizeitwohnsitzobjekte von Bürgern aus anderen EU-Mitgliedsstaaten erworben. Wenn im vorausgehenden Jahr 2000 noch 530 Freizeitwohnsitze von Bürgern aus anderen EU-Mitgliedstaaten erworben wurden, ist dieser Boom damit zu erklären, dass im Jahr 2000 erstmals alle Beschränkungen bei den Freizeitwohnsitzen weggefallen sind.

In ca 25 Fällen haben Österreicher von EU-Bürgern Liegenschaften in Tirol erworben.

Seit dem Inkrafttreten der Grundverkehrsnovelle LGBl. Nr. 75/1999 ist beim Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken eine Bebauungsfrist mit 5 Jahren (mit Verlängerungsmöglichkeit) gesetzlich vorgesehen. Dem Grunde nach ist diese Bebauungspflicht zwingend. Diese Bestimmung effektuiert eine widmungskonforme Nutzungsaktualisierung und hilft, den doch erheblichen Baulandüberhang in Tirol sukzessive abzubauen. In ca 20 Fällen wurden im Berichtsjahr von den Grundverkehrsbehörden Bebauungsfristen verlängert.

Im Ausgangsrechtsstreit beim EuGH in der richtungsweisenden Rechtssache Konle ist die Situation unverändert. Auch im Laufe des Berichtsjahres 2001 wurde auf dem Erwerbsobjekt weder ein Hauptwohnsitz begründet, noch hat der Erwerber dort eine kaufmännische Tätigkeit entfaltet. Bekanntlich wurde der EuGH um Vorabentscheidung ersucht, weil dem Erwerber einer Liegenschaft an einem bebauten Grundstück in Osttirol im Jahr 1994 (zunächst) die grundverkehrsrechtliche Genehmigung versagt wurde, obwohl dieser versichert hatte, dass er seinen Hauptwohnsitz dorthin verlegen und dort eine kaufmännische Tätigkeit im Rahmen eines Unternehmens in Deutschland entfalten wolle.

Gesetzmäßigkeitskontrolle beim land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr sowie Ausländergrundverkehr

Eine weitere Aufgabe des Landesgrundverkehrsreferenten besteht, wie schon bisher, in der Kontrolle der Gesetzmäßigkeit der Entscheidungen der Grundverkehrsbehörden I. Instanz. Diese Verfahrensbeteiligung in der Form eines Berufungsrechtes beginnt grundsätzlich mit Abschluss des erstinstanzlichen Verfahrens, nämlich mit der Zustellung der Genehmigungsbescheide der Erstinstanzen an den Landesgrundverkehrsreferenten und endet, im Falle einer Berufungserhebung, jedenfalls mit der Zustellung der Berufungsentscheidung durch die Berufungsbehörde.

Im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs wurden dem Landesgrundverkehrsreferenten im Berichtsjahr 1.184 Genehmigungsbescheide und 1.697 Bescheide mit den Feststellungen, dass diese Rechtserwerbe keiner grundverkehrsrechtlichen Genehmigung bedürfen, zugestellt. Im Vorjahr waren es noch 960 Genehmigungsbescheide bzw. 1.050 Feststellungen über Ausnahmetatbestände. Die Zunahme lässt sich so erklären, dass die mit Stichtag 31.12.2000 festgesetzte Erhöhung der Einheitswerte mit einer Verdreifachung der steuerlichen Basis für Schenkungs- und Erbschaftssteuer viele Grundeigentümer veranlasste, noch nach dem günstigeren Steuersatz ihre Immobilien bis zum erwähnten Stichtag zu übergeben. Die Grundverkehrsbehörden wurden mit diesen Rechtsgeschäften hauptsächlich erst im Jahr 2001 befasst.

Dementsprechend ist im Berichtsjahr die Zahl der Berufungen des Landesgrundverkehrsreferenten gestiegen. In 152 Fällen wurde Berufung erhoben. Insgesamt 4 Berufungen wurden von der Landes-Grundverkehrskommission zur Gänze oder teilweise abgewiesen. In 51 Fällen wurden den Berufungen ganz oder teilweise stattgegeben bzw. wurden erstinstanzliche Genehmigungsbescheide aus Anlass von Berufungen behoben. In mehreren Fällen wurden Verträge nach Berufungserhebung wieder aufgehoben. Dazu ergingen seitens der Grundverkehrsbehörden I. Instanz 21 Berufungsvorentscheidungen nach § 64a AVG, mit welchen den Berufungsbegehren des Referenten vollinhaltlich Rechnung getragen wurde. Teilweise erfolgte die Berufungserledigung

durch Berufungszurückziehung nach ergänzend durchgeführten Ermittlungen oder aufgrund von Änderungen in der Sachlage (z.B. erforderliche Änderung der Flächenwidmung). Ein Teil der Berufungen behängt noch bei der Landes-Grundverkehrskommission.

Die sog. Restflächenregelung nach § 5 Abs. 1 lit d) , wonach Freilandflächen, die wegen ihrer Beschaffenheit, ihrer Lage oder ihrer geringen Größe landwirtschaftlich nicht von Bedeutung sind, genehmigungsfrei erworben werden können, kam im Berichtsjahr in 299 Fällen zur Anwendung. Das sind um 49 Anwendungsfälle mehr als im Vorjahr. Dementsprechend gestiegen ist in diesem Bereich auch die Zahl der Berufungen. Der gesetzliche Beurteilungsspielraum bezüglich Flächenausmaß oder Bodenbonitäten wird gelegentlich überzogen, teilweise stehen die vorgesehenen Verwendungen der Restflächen im Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung. Insgesamt wurden auf diesem Wege ca 12 ha Freilandflächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Im Berichtsjahr wurden von den Grundverkehrsbehörden I. Instanz rund 60 Genehmigungsbescheide gemäß der neuen Bestimmung des § 6 Abs. 7 über die erleichterten Erwerbsvoraussetzungen bei Waldgrundstücken erlassen. Berufungsfälle in diesem Bereich gibt es nur in Einzelfällen, z.B. wenn Zweifel an der Selbstbewirtschaftung bestehen, wenn nachteilige Agrarstrukturen (z.B. Besitzzersplitterung) geschaffen werden oder wenn die Preisgestaltung den gesetzlichen Bestimmungen widerspricht.

Bieterbewilligungen

In Verfahren zur Erteilung von Bieterbewilligungen nach § 20 TirGVG, das sind die erneuten Versteigerungen bei der Zwangsversteigerung von Liegenschaften, kommt dem Landesgrundverkehrsreferenten Behördenfunktion zu. Zur erneuten Versteigerung kommt es meist dann, wenn für den Zuschlag aus dem ersten Versteigerungsgang eine grundverkehrsrechtliche Genehmigung nicht erreicht werden kann. Im Berichtsjahr 2001 wurde nur ein derartiger Zwangsversteigerungstermin gerichtlich anberaumt. Es konnten insgesamt drei Bieterbewilligungen erteilt werden, zwei Ansuchen mussten abgewiesen werden.

Klagen zur Feststellung von Schein- und Umgehungsgeschäften

Der Landesgrundverkehrsreferent kann Klage auf Feststellung erheben, dass ein Rechtsgeschäft nichtig ist, insbesondere weil es ein Schein- oder Umgehungsgeschäft ist. Bekanntlich hat der EuGH die aktive Klagslegitimation des Referenten europarechtlich bestätigt.

Beim OGH sind noch Klagen zur Feststellung von Schein- und Umgehungsgeschäften anhängig. Eine Klage wurde im Berichtsjahr neu eingebracht. Die Erstinstanz hat dem Klagebegehren des Landesgrundverkehrsreferenten vollinhaltlich stattgegeben.