

Bericht  
zur Lage des  
Grundverkehrs in Tirol  
2005



Amt der Tiroler Landesregierung

**tirol** *Unser Land.*

## Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung.....	1
II.	Allgemeine Situation .....	1
III.	Bericht über die Tätigkeit der Landes-Grundverkehrskommission im Jahre 2005.....	5
	1. Geschäftsgang .....	5
	2. Personelle Zusammensetzung der Landes - Grundverkehrskommission.....	5
IV.	Bericht über die Tätigkeit der Erinstanzen.....	6
	1. Fragen an alle Bezirkshauptmannschaften Tirols und den Stadtmagistrat Innsbruck.....	6
	2. Antworten der Bezirkshauptmannschaften Tirols und des Stadtmagistrat Innsbruck .....	7
V.	Bericht des Landesgrundverkehrsreferenten.....	12

### Impressum:

Medieninhaber und Herausgeber: Land Tirol, Amt der Tiroler Landesregierung,  
Gruppe Gemeinde, Finanzen und Verkehr,  
Agrarsenat- Landesgrundverkehrskommission  
6020 Innsbruck, Eduard-Wallnöfer-Platz 3

Telefon: 0512/508 - 2505, FAX: 0512/508 - 2530,

E-mail: [agrarsenat@tirol.gv.at](mailto:agrarsenat@tirol.gv.at)

Internet: [www.tirol.gv.at/gruener-bericht](http://www.tirol.gv.at/gruener-bericht)

Druck: Landeskanzleidirektion

## **Bericht zur Lage des Grundverkehrs 2005**

### **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 2005 liegen wiederum die Angaben der Bezirkshauptmannschaften sowie des Stadtmagistrates Innsbruck, eine Stellungnahme der Landes-Grundverkehrskommission 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 Freizeitwohnplatzregelung 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 so genannte "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 Erklärungsfrist, 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 ersteren 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.

Erwähnenswert ist, dass sowohl der Verfassungsgerichtshof (mehrfach) als auch der Oberste Gerichtshof in verschiedenen Grundverkehrsfällen gleichlautend ausgeführt haben, dass § 6 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 auch im Lichte der EuGH Judikatur eine Verfassungs- und Gemeinschaftsrechtswidrigkeit nicht erkennen lasse. Insbesondere die Selbstbewirtschaftung und die Residenzpflicht als Kriterium der Genehmigungsvoraussetzung verstoße nicht gegen die Verfassung und das Europarecht.

Da somit von einer gesicherten Rechtsprechung ausgegangen werden konnte, wurde das Urteil des EuGH in der Rechtssache Ospelt – Schlössle Weissenberg Familienstiftung mit Spannung erwartet, auch wenn dieser Fall das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz betroffen hat.

Die Schlussanträge des Generalanwaltes vom 10.4.2003 kamen zum Schluss, dass die Selbstbewirtschaftungsklausel bzw. die Verpflichtung im Betrieb zu wohnen, außer Verhältnis zu dem mit dem Vorarlberger Grundverkehrsgesetz verfolgten Ziel stehen und damit gegen das Gemeinschaftsrecht verstoßen. Das gleiche gelte für das Erfordernis einer vorherigen Übertragungsgenehmigung. Der Generalanwalt folgte damit der bisher vom EuGH im Zusammenhang mit dem Baugrundstücksverkehr entwickelten Linie, vorgeschaltete Genehmigungsverfahren als unverhältnismäßig zu betrachten.

Das Urteil des EuGH vom 23.09.2003 kommt – im Gegensatz zu den Schlussanträgen des Generalanwaltes – zum Schluss, dass im Fall des landwirtschaftlichen Grundverkehrs ein System vorheriger Genehmigungen im Grundsatz nicht zu beanstanden ist.

Der Gerichtshof antwortet somit auf die diesbezügliche Vorlagefrage, dass die Bestimmungen über den Kapitalverkehr es nicht verwehren, dass der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke von der Erteilung einer vorherigen Genehmigung, wie sie das Vorarlberger, aber auch das Tiroler Grundverkehrsgesetz vorsieht, abhängig gemacht wird. Sie verbieten es jedoch, dass diese Genehmigung in jedem Fall versagt wird, wenn der Erwerber die betreffenden Grundstücke nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet und im Betrieb seinen Wohnsitz hat.

Diese Entscheidung des EuGH ist in den laufenden Verfahren zu berücksichtigen. Der Verfassungsgerichtshof hat seine Rechtsprechung geändert und einige Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes als verfassungswidrig aufgehoben (Erkenntnis vom 16.12.2004). Bis 31.12.2005 ist nunmehr das Tiroler Grundverkehrsgesetz entsprechend anzupassen.

Mit der Novelle LGBl. Nr. 85/2005 wurde das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 entsprechenden den Ausführungen und Vorgaben des Verfassungsgerichtshofes abgeändert. Diese Novelle ist mit 1.1.2006 in Kraft getreten.

**III.**  
**Bericht über die Tätigkeit der Landes-Grundverkehrskommission**  
**im Jahre 2005**

**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 2004 waren 139 Fälle zu behandeln, und waren im Berichtsjahr mit 119 Fällen geringfügig weniger.

Von den 119 (neuen) Berufungsakten bezogen sich 22 Fälle auf Baugrundstücke; 5 der 22 Berufungen (= 22,7 %) hat der Landesgrundverkehrsreferent eingebracht. 95 Fälle betrafen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke; 68 der 95 Berufungen (=71,5 %) wurden vom Landesgrundverkehrsreferenten erhoben.

Im Berichtsjahr 2005 haben an 10 Tagen Sitzungen der Landes-Grundverkehrskommission stattgefunden. Während dieser Zeit wurden 91 öffentliche mündliche Verhandlungen durchgeführt und 19 Fälle in nicht-öffentlicher Sitzung behandelt. 105 Fälle konnten im Berichtsjahr bescheidmäßig erledigt werden. Gleichzeitig wurden 14 Gegenschriften an den Verfassungsgerichtshof verfasst. Zum 31.12.2005 behingen insgesamt 24 Beschwerden bei den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts.

**2. Personelle Zusammensetzung der Landes-Grundverkehrskommission:**

<b>Mitglieder</b>	<b>Ersatzmitglieder</b>
Mag. Bernhard Walser (Vorsitzender)	Dr. Christoph Purtscher
Vizepräs. des LG Dr. Rudolf Riccabona	Richter des OLG Dr. Klaus Höfle
Notar Dr. Artur Kraxner	RA Dr. Eckart Söllner
Dr. Wolfgang Rech	Dr. Hanspeter Rieser
KD Mag. Martin Hirner	Dr. Ulrike Tember
Vizepräs. Josef Heim	Präs. Ök. Rat Ludwig Penz
Dr. Christian Visintainer (Berichterstatte)	HR Dr. Hubert Sponring
OR Dipl. Ing. Hans Czakert	HR 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 Berichtserstatte selbständig durchgeführt werden. Diese zusätzlichen Tätigkeiten finden ihren Niederschlag in der geringeren Erledigung der Gesamtakten. Für die immer wieder notwendigen Ergänzungen des Ermittlungsverfahrens auf Berufungsebene ist es erforderlich, der Landes-Grundverkehrskommission einen geeigneten Mitarbeiter/Mitarbeiterin zuzuteilen.

**IV.****Bericht über die Tätigkeit der Erinstanzen****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 6 zusammen.

**BH Imst**

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	150
Ab	Ausnahmen gem. § 5	142
Ac	Versagungen	8
Ad	höferechtliche Verfahren	87
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	245
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	290
Bc	Ausnahmen gem. § 10	328
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	10
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	3
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	21
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	22
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	19
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	1
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	1

**BH Innsbruck Land**

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	140
Ab	Ausnahmen gem. § 5	216
Ac	Versagungen	11
Ad	höferechtliche Verfahren	95
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	362
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	1304
Bc	Ausnahmen gem. § 10	875
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	0
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	2
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	16
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	74
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	30
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	0
Ec	Ausländer Versagungen	3

**Stadtmagistrat Innsbruck**

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	34
Ab	Ausnahmen gem. § 5	12
Ac	Versagungen	1
Ad	höferechtliche Verfahren	21
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	60
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	1916
Bc	Ausnahmen gem. § 10	414
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	60
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.	9
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	204
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	9
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EaB	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	5
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	3
Ec	Ausländer Versagungen	0

Seitens der **Stadt Innsbruck** wird erwähnt, dass mit 2469 Geschäftsfällen im Berichtsjahr das Vorjahresergebnis sehr deutlich übertroffen wurde. Bei der Anzahl der Bestätigungen § 25 (a) konnte eine Steigerung von rund 18 % registriert werden.

Insgesamt erwarben 229 Personen aus dem EU- bzw. EWR-Raum (inkl. Schweiz) Eigentum an Liegenschaften in Innsbruck.

In drei Fällen wurde im Berichtsjahr eine Fristverlängerung im Sinne des § 11 Abs. 3 TGVG 1996 gewährt.

**BH Kitzbühel**

<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Summe</b>
Aa	Genehmigungen gem. § 4	97
Ab	Ausnahmen gem. § 5	95
Ac	Versagungen	8
Ad	höferechtliche Verfahren	120
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	176
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	353
Bc	Ausnahmen gem. § 10	381
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	15
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	2
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	11
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	1
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	77
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	225
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	130
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
Ed	Bescheid – Auftrag gem. § 14 Abs.3	2

**BH Kufstein**

<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Summe</b>
Aa	Genehmigungen gem. § 4	169
Ab	Ausnahmen gem. § 5	144
Ac	Versagungen	7
Ad	höferechtliche Verfahren	166
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	192
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	724
Bc	Ausnahmen gem. § 10	418
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	207
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	3
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	10
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	49
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	23
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EaB	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	2
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	2

**BH Landeck**

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	101
Ab	Ausnahmen gem. § 5	131
Ac	Versagungen	4
Ad	höferechtliche Verfahren	33
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	1142
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	238
Bc	Ausnahmen gem. § 10	273
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	822
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.	2
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	8
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	5
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

**BH Lienz**

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	113
Ab	Ausnahmen gem. § 5	89
Ac	Versagungen	6
Ad	höferechtliche Verfahren	107
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	123
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	195
Bc	Ausnahmen gem. § 10	222
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	27
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	4
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	1
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	1
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	13
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	23
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	11
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

**BH Reutte**

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	85
Ab	Ausnahmen gem. § 5	102
Ac	Versagungen	5
Ad	höferechtliche Verfahren	22
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	179
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	135
Bc	Ausnahmen gem. § 10	164
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	5
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	4
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	9
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	1
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	23
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	68
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	25
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	1

**BH Schwaz**

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	77
Ab	Ausnahmen gem. § 5	81
Ac	Versagungen	3
Ad	höferechtliche Verfahren	134
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	213
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	571
Bc	Ausnahmen gem. § 10	424
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	67
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.	9
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	35
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	21
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

## V.

**Bericht des Landesgrundverkehrsreferenten für das Jahr 2005****Inhalt**

- I. Flächennutzung im Ländervergleich
- II. Tiroler Grundverkehr im europäischen Integrationsprozess
- III. Baulandgrundverkehr
- IV. Land- und forstwirtschaftlicher Grundverkehr
- V. Bieterbewilligungen

**I. Flächennutzung im Ländervergleich**

Nach der aktuellen Flächennutzungsbilanz 2005 der Statistik Austria liegt der Dauersiedlungsraum in Tirol nur noch bei **11,8** % der Landesfläche. Der Dauersiedlungsraum ist definiert als die Summe der Kategorien Bauflächen, landwirtschaftliche Nutzung (Äcker und Wiesen), Gärten, Weingärten sowie sonstige Flächen (Straßenverkehrsflächen, Abbauflächen, Bahngrund, Lagerplatz und Werksgelände). Im Vergleich zu den anderen Bundesländern erscheint dieser Prozentsatz auffallend gering, Vorarlberg (20,0 %) und Salzburg (22,5 %) weisen hier schon deutlich höhere Kennziffern auf. Der österreichische Durchschnittswert aller Bundesländer liegt bei **37,4** % (siehe Tabelle unten).

**Flächennutzung 2005 in Hektar**

<b>Bundesland</b>	<b>Gesamtfläche in ha</b>	<b>Dauersiedlungsraum in ha</b>	<b>Dauersiedlungsraum in %</b>
Burgenland <AT11>	3.965,5	2.461,5	62,1
Kärnten <AT21>	9.535,9	2.314,2	24,3
Niederösterreich <AT12>	19.177,7	11.250,0	58,7
Oberösterreich <AT31>	11.982,3	6.570,6	54,8
Salzburg <AT32>	7.154,2	1.429,1	20,0
Steiermark <AT22>	16.392,4	4.934,2	30,1
<b>Tirol &lt;AT33&gt;</b>	<b>12.647,7</b>	<b>1.493,3</b>	<b>11,8</b>
Vorarlberg <AT34>	2.601,5	586,0	22,5
Wien <AT13>	414,6	322,9	77,9
<b>Österreich</b>	<b>83.871,7</b>	<b>31.361,9</b>	<b>37,4</b>

Quelle: Statistik Austria, Datenbank - ISIS

Diese intensiv nutzbaren Flächen im Gebirgsland Tirol sind im Ländervergleich als extrem knapp einzustufen. Die für einen Lebensraum grundlegenden Nutzungen wie Wohnen und Wirtschaften sowie die landwirtschaftlichen Nutz- bzw. Produktionsflächen sind auf engstem Raum konzentriert. Diese stark begrenzte Bodenressource erfordert einen entsprechend sparsamen Umgang mit diesem nicht vermehrbaren Gut zur Sicherung des Lebens- und Wirtschaftsraumes für die hier ansässige Bevölkerung. In Anbetracht der Naturkatastrophenereig-

nisse im Berichtsjahr 2005 ist tendenziell sogar noch von einer weiteren Verknappung der bisher als Dauersiedlungsraum geltenden Flächen auszugehen (z.B. durch Schaffung von Retentionsräumen).

## II. Tiroler Grundverkehr im europäischen I n t e g r a t i o n s p r o z e s s

Seit dem Beitritt Österreichs zur Europäischen Union am 1.1.1995 wurde das Grundverkehrsrecht der westlichen Bundesländer auf europäischer Ebene wiederholt thematisiert. Letztlich ging es immer um die Frage der Kompatibilität der europarechtlichen Marktfreiheiten, insbesondere der Kapitalverkehrsfreiheit, mit den nationalen Grundverkehrsbeschränkungen. Die Urteile des EuGH in den Rechtssachen *Reisch*, *Salzmann*, *Ospelt und Konle*, beziehen sich auf das Salzburger, Vorarlberger und Tiroler Grundverkehrsgesetz. Zwei dieser Urteile sind für die grundverkehrsrechtlichen Rahmenbedingungen in besonderem Maße richtungweisend:

1. Mit dem Urteil des EuGH vom 1.6.1999 in der Rs *Konle*, C-302/97, wurden die europarechtlichen Rahmenbedingungen für den **Baulandgrundverkehr** konkretisiert. Aus dieser Entscheidung ergaben sich zwei Konsequenzen, nämlich

a) dass ein Genehmigungsvorbehalt beim Erwerb von Baugrundstücken eine nicht verhältnismäßige Beschränkung des freien Kapitalverkehrs darstellt,

b) das Rechtsschutzziel des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 – die Beschränkung von Freizeitwohnsitzen – im Allgemeininteresse gelegen und als legales Ziel anerkannt ist.

Die Grundverkehrsbeschränkungen in Form des Erklärungsmodells, wie es die Novelle LGBl. Nr. 75/1999 zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 vorsieht - verbunden mit nachträglichen Sanktionen wie Verwaltungsstrafen, bescheidmäßigem Auftrag zur Unterlassung unter Androhung der Zwangsversteigerung für den Fall, dass der Rechtserwerber das Grundstück erklärungswidrig nutzt, **sind zulässig**.

2. Im **land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr** hat der EuGH aufgrund eines Vorabentscheidungsersuchens des Verwaltungsgerichtshofes zum Vorarlberger Grundverkehrsgesetz in seinem Urteil vom 23.9.2003 in der Rechtssache *Ospelt*, C-452/01, Grundsatzfragen geklärt. Das mit Spannung erwartete Urteil des Gerichtshofs kommt – im Gegensatz zu den Schlussanträgen des Generalanwaltes – zum Ergebnis, dass ein System vorheriger Genehmigung grundsätzlich nicht zu beanstanden ist. Allein dieser Urteilsgehalt muss **gesamteuropäisch als herausragend** bewertet werden, zumal die ansonsten als umfassendes Recht ausgeprägte Kapitalverkehrsfreiheit hier eine dezidierte Einschränkung erfährt. Den Mitgliedstaaten bzw. den Ländern ist es möglich, die besondere Eigenart in der Landwirtschaft, die sich aus dem sozialen Aufbau und den strukturellen und naturbedingten Unterschieden der landwirtschaftlichen Gebiete ergibt, zu berücksichtigen und regulierend in den Bodenmarkt einzugreifen.

Der EuGH stellt außer Zweifel, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Bevölkerung, die Wahrung einer die Entwicklung lebensfähiger Betriebe sowie die harmonische Pflege des Raumes und der Landschaft ermöglichenden Aufteilung des Grundeigentums und die Förderung einer vernünftigen Nutzung der verfügbaren Flächen **unter Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt** und der Vorbeugung gegen natürliche Gefahren **im gesellschaftli-**

**chen Interesse** liegende Ziele sind. Das Erfordernis, auf dem Betrieb seinen Wohnsitz nehmen zu müssen (Residenzpflicht), weist keinen diskriminierenden Charakter auf, da es für Inländer und Europäer gleichermaßen gilt und im Rahmen einer gesetzlichen Regelung mit der Zielsetzung der Erhaltung der landwirtschaftlichen Bevölkerung und lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe aufgestellt wurde.

Im zweiten Satz des Urteilsspruches schränkt der EuGH ein, dass es nicht europarechtskonform sei, die Genehmigung **in jedem Fall** zu versagen, wenn der Erwerber die betreffenden Grundstücke nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftete und im Betrieb seinen Wohnsitz habe. So jedenfalls im Ausgangsverfahren, in dem die ungeteilte Einbringung eines land- und forstwirtschaftlichen Anwesens in eine Familienstiftung, deren Erstbegünstigte die bisherige Eigentümerin ist, nicht genehmigt wurde, da die Stiftung keinen landwirtschaftlichen Betrieb führe und auch nicht die Absicht habe, die Bewirtschaftung aufzunehmen und sich an der bisherigen langjährigen Verpachtung und Bewirtschaftung durch einen Landwirt nichts ändere.

Als Folge dieser EuGH-Entscheidung hat der Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 15.12.2004) Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes zur Selbstbewirtschaftung mit der Begründung **aufgehoben**, dass im geltenden Gesetz jene Voraussetzungen nicht bestimmt umschrieben seien, unter denen eine Genehmigung auch bei fehlender Selbstbewirtschaftung zu erteilen ist. Die Aufhebung ist mit 31.12.2005 in Kraft getreten. Die Selbstbewirtschaftung als Genehmigungskriterium an sich wurde nicht in Frage gestellt.

### 3. Alpenkonvention

Die Alpenkonvention ist in Österreich im BGBl. Nr. 477/1995 verlautbart und daher seit 6.3.1995 geltendes Recht. Deren Vertragsparteien sind neben Österreich die Staaten Deutschland, Frankreich, Monaco, Italien, Liechtenstein, Schweiz und Slowenien und die EU. Das Durchführungsprotokoll „**Berglandwirtschaft**“ wurde von der EU bereits unterzeichnet und von Österreich mit BGBl. Nr. 231/2002 Teil III ratifiziert. Ein Ziel der Alpenkonvention ist eine allgemeine Verpflichtung der Vertragsparteien, die Alpen der ansässigen Bevölkerung als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum zu erhalten.

In Anbetracht der Bedeutung, die der Landwirtschaft im Alpenraum seit jeher zugekommen ist, anerkennt das Protokoll die traditionelle Bedeutung der Familienbetriebe und die unverzichtbare Basisfunktion der Landwirtschaft für die Allgemeinheit und für andere Wirtschaftsbereiche durch die

- dauerhafte Erhaltung der Kultur- und Naturlandschaft,
- Produktion von Nahrungsmitteln bzw. typischen Qualitätsprodukten,
- den Schutz der Biodiversität, des Waldes, der Gewässer, Schutz des Bodens vor Erosionen,
- Aufrechterhaltung der Besiedelung des ländlichen Raumes.

Die Existenz der Landwirte und ihrer Betriebe in den Berggebieten darf nicht durch ausschließliche Anwendung ökonomischer Maßstäbe in Frage gestellt werden. Zum Teil sind die Ziele be-



reits umgesetzt. In den Zielbestimmungen der Konvention finden sich durchaus Intentionen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes u.a. bezüglich des öffentlichen Interesses an der Schaffung und Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe sowie der Residenzpflicht. Die in der Konvention festgeschriebenen Grundsätze und Ziele sind national wie europarechtlich verbindlich.

### III. B a u l a n d g r u n d v e r k e h r

#### 1. 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 mit **1.1.2000** im Bereich Baulandgrundverkehr **neu geordnet**. Der normative Schutzzweck besteht im Wesentlichen in der Vermeidung neuer Freizeitwohnsitze sowie die Verhinderung der spekulativen Baulandhortung. 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.

Dem Landesgrundverkehrsreferenten kommt 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. Die gesetzlichen Sanktionen reichen von Verwaltungsstrafen, Unterlassungsanordnung mit Androhung der Zwangsversteigerung bis zur grundbücherlichen Rückabwicklung.

#### 2. Geschäftsanfall

Die behördliche Abwicklung beim Erwerb von Baugrundstücken funktioniert einfach und rasch - fast unbürokratisch. Mit der Umsetzung von e-government wären hier sicher noch markante Vereinfachungen zu erwarten.

Im Berichtsjahr 2005 wurden dem Landesgrundverkehrsreferenten rund 7.890 Bestätigungen von Anzeigen – ca. 120 mehr als im Vorjahr - über Rechtserwerbe an bebauten und unbebauten Baugrundstücken, welche der Erklärungspflicht unterliegen, zugestellt.

Gegenüber dem Vorjahr gibt es wiederum eine steigende Zahl von Rechtserwerben durch EU-Bürger aus anderen Mitgliedsstaaten, welche der Erklärungspflicht unterliegen und **nicht für eine Freizeitwohnnutzung** verwendet werden dürfen. Im Berichtsjahr erwarben in Tirol ca. 880 (im Vorjahr ca. 750) Bürger aus anderen EU-Mitgliedsstaaten bebaute oder unbebaute Baugrundstücke. Davon entfällt der größte Teil auf den Bezirk Kitzbühel mit 302 und Innsbruck-Stadt mit 213 Rechtserwerben. Mit 77 Fällen ist die Zahl der Rechtserwerber an unbebauten Baugrundstücken im Bezirk Kitzbühel auffallend groß. Die größten Zuwachsraten sind in den Bezirken Kitzbühel, Innsbruck-Land und Innsbruck-Stadt zu verzeichnen. In den Bezirken Imst, Kufstein, Landeck, Lienz und Schwaz ist die Zahl der Rechtserwerbe an EU-Bürger nahezu unverändert und vergleichsweise gering.

Im Berichtsjahr 2005 wurden weiters tirolweit 140 **Freizeitwohnsitzobjekte** von Bürgern aus anderen EU-Mitgliedsstaaten und 75 von österreichischen Staatsbürgern erworben.

In nicht unerheblichem Maße, nämlich in ca. 155 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 effektiviert eine widmungskonforme Nutzungsaktualisierung und hilft, den doch erheblichen **Baulandüberhang** in Tirol sukzessive **abzubauen**. In 157 Fällen wurden im Berichtsjahr von den Grundverkehrsbehörden Bebauungsfristen verlängert, in 12 Fällen wurde die Nichtbebauung mit Bescheid festgestellt.

### 3. Überwachung illegaler Freizeitwohnnutzungen

**Der im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr zunehmenden Zahl von Rechtsvorgängen im Baulandgrundverkehr ist angesichts des knappen Siedlungsraumes in Tirol und des regional für die ansässige Bevölkerung absolut unerschwinglichen Preisgefüges verstärktes Augenmerk zu schenken.**

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Rechtserwerben an Baugrundstücken die in Tirol geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen im Sinne der abgegebenen Erklärungen gemäß § 11 Abs. 1 und 2 auch eingehalten werden.

Die in Verdachtsfällen vorgenommenen nachprüfenden Kontrollen in Bezug auf die Einhaltung der Erklärungen, keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen, ergeben allerdings ein diffuses Bild. In diesen Fällen – es sind nicht Einzelfälle - zeigt sich, dass Immobilien oft geradezu typisch als Freizeitwohnsitz verwendet werden, als ob es die schriftliche Erklärung, keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen, gar nicht gäbe. Vorgenommene Hauptwohnsitzanmeldungen von Rechtserwerbern oder deren Familienmitgliedern erweisen sich als reine Fiktion und nur auf dem Papier existent. Eine Hauptwohnsitzanmeldung heißt also nicht schon per se, dass der (die) Angemeldete auch tatsächlich mit Lebensmittelpunkt da ist. Von einer wirklichen Niederlassung mit Lebensmittelpunktcharakter sind diese Wohnsitznahmen weit entfernt. Die Belegung von Objekten mit typischer Freizeitwohnnutzung beträgt fallweise weniger als ein Monat pro Jahr. Soweit die personellen Möglichkeiten des Landesgrundverkehrsreferenten dies zulassen, wurden derartige Fälle aufgegriffen und **39 Anzeigen** an die zuständigen Grundverkehrsbehörden erstattet.

Solchen, raumplanerischen und grundverkehrsrechtlichen Zielen zuwiderlaufende Baulandnutzungen kann und muss mit den vorgesehenen repressiven Maßnahmen von den Verwaltungsbehörden wirksam und konsequent entgegengetreten werden. Das Bemühen, dass auf dem stets knapper werdenden Siedlungsraum in Tirol auf Umwegen und vorschriftswidrig weiterhin neue Freizeitwohnsitze entstehen, ist nach wie vor gegeben. Mancherorts und von einzelnen privaten Rechtsträgern wird die Errichtung, das in Verkehr Bringen und der illegale Handel von ungesetzlichen Freizeitwohnsitzen bisweilen sogar als blühender Geschäftszweig betrieben. Hier bestünde großer Handlungsbedarf seitens der Grundverkehrsbehörden.

Im Fall *Konle* hat der EuGH die Zweitwohnsitzfrage anhand der Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes verfeinert, indem er das Rechtsschutzziel und die Mittel bzw. Sanktionen bei Übertretungen dezidiert anerkannt hat. Der Verstoß gegen die Erklärungen muss nur **ordnungsgemäß festgestellt** werden. Die Mitgliedstaaten **müssen** für den Fall, dass nach dem Grundstückserwerb ein Verstoß festgestellt wird, Möglichkeiten haben, Maßnahmen zu treffen (Urteil des EuGH Rs *Konle*, RN 46).

Ziel und Mittel sind national und international legitimiert. Einen Verstoß ordnungsgemäß festzustellen, kann nicht anders interpretiert werden, als dass nach Grundsätzen der Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetze mit unbeschränkten Beweismitteln vorzugehen und der Sachverhalt zu ermitteln ist. Dass diese Verfahrensabläufe im Hinblick auf grundrechtliche Implikationen alles andere als einfach sind, ist für die in der erstinstanzlichen Grundverkehrsgesetzvollziehung tätigen Organe eine permanente Erfahrung. In vielen Fällen ergeben sich aber melde-, abgaben-, bau- oder raumordnungsrechtliche Anknüpfungspunkte, die dann ein abgerundetes Tatbild ergeben. Für eine allenfalls erforderliche legislative Weiterentwicklung wäre eine Judikatur in Grundsatzfragen auch aus anderen Rechtsbereichen hilfreich; z.B. eine Klärung der Frage, ob es zulässig ist, in einem Objekt, das für einen ganzjährigen Wohnbedarf bau- und benützungsbewilligt ist, Nebenwohnsitze zu begründen. Eine gesetzliche Mitwirkungspflicht der/des Betroffenen im Sinne einer Beweislastumkehr vorzusehen, erschiene hier als effizienter und angemessener Schritt. Bei eindeutigen Verdachtsfällen sollten ebenso eindeutige Entscheidungen möglich sein.

Einen interessanten Aspekt birgt immer noch die beim EuGH anhängig gewesene Rechtssache *Konle* in sich, die ja die Beseitigung des Genehmigungsverfahrens im Baulandgrundverkehr zur Folge hatte. Auch im Laufe des Berichtsjahres 2005 wurde auf dem Erwerbsobjekt weder ein Hauptwohnsitz begründet, noch eine kaufmännische Tätigkeit entfaltet, **obwohl beim Rechts-erwerb im Jahr 1995 vom Erwerber ausdrücklich versichert wurde**, den Hauptwohnsitz dorthin zu verlegen und dort eine kaufmännische Tätigkeit im Rahmen eines Unternehmens in Deutschland entfalten zu wollen.

## IV. Land- und forstwirtschaftlicher Grundverkehr

### 1. Geschäftsanfall

Eine weitere Aufgabe des Landesgrundverkehrsreferenten besteht in der Kontrolle der Gesetzmäßigkeit von Bescheiden der Grundverkehrsbehörden I. Instanz in der Form eines Berufungsrechtes.

Im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs wurden dem Landesgrundverkehrsreferenten im Berichtsjahr 954 Genehmigungsbescheide und 1181 Bescheide mit den Feststellungen, dass diese Rechtserwerbe keiner grundverkehrsrechtlichen Genehmigung bedürfen, zugestellt. Gegenüber dem Vorjahr stellt dies ein Gesamtplus von 211 Bescheiden dar.

In 88 Fällen wurde Berufung erhoben. Sechs Berufungen wurden von der Landesgrundverkehrskommission teilweise oder zur Gänze abgewiesen. In 18 Fällen (zum Teil aus Vorjahren) wurde Berufungen ganz oder teilweise stattgegeben, in 18 Fällen wurden erstinstanzliche Genehmigungsbescheide aus Anlass von Berufungen behoben, z.B. wenn Verträge

nach Berufungserhebung wieder aufgehoben oder abgeändert wurden. Dazu ergingen seitens der Grundverkehrsbehörden I. Instanz sieben Berufungsvorentscheidungen nach § 64a AVG, mit welchen den Berufungsbegehren des Referenten vollinhaltlich Rechnung getragen wurde. Teilweise erfolgte die Berufungserledigung durch Berufungszurückziehung (24 Fälle) nach ergänzend durchgeführten Ermittlungen oder aufgrund von Änderungen in der Sachlage. Ein Teil der Berufungen behängt noch bei der Landes-Grundverkehrskommission.

## 2. Waldflächenerwerb durch Nichtlandwirte

Im Berichtsjahr ergingen seitens der Grundverkehrsbehörden **50 Genehmigungsbescheide** gemäß der Bestimmung des § 6 Abs. 7 über die *erleichterten Erwerbsvoraussetzungen* bei Waldgrundstücken. Berufungen in diesem Bereich gab es in neun Fällen und zwar bei Zweifeln an der Selbstbewirtschaftung, wenn nachteilige Agrarstrukturen (z.B. Besitzersplitterung, Enklavenbildung) entstehen oder wenn die Preisgestaltung den gesetzlichen Bestimmungen widerspricht. Seit der Grundverkehrsnovelle 2000 gibt es in Tirol somit **rund 300 neue Waldbesitzer**, die vorher nicht als ausübende Land- oder Forstwirte einzustufen waren. Diesen Wald erwerben liegt in der Regel auf Käuferseite ein persönliches Interesse an der Waldbewirtschaftung zugrunde. Durch die Gewährleistung der Selbstbewirtschaftung als Genehmigungsvoraussetzung hat sich die Bewirtschaftungssituation an diesen Flächen sicherlich entscheidend verbessert, da auf Verkäuferseite die Bewirtschaftung meist aufgegeben wurde.

## 3. Restflächenregelung

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 von jedermann erworben werden können, kam im Berichtsjahr **in 310 Fällen** zur Anwendung. In 9 Fällen wurde berufen. In den wenigen Berufungsfällen stehen die vorgesehenen Verwendungen der Restflächen im Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung oder wird das zulässige Flächenausmaß zu sehr überzogen. Insgesamt wurden auf diesem Wege 7,3656 ha Freilandflächen ihrer landwirtschaftlichen Funktion entzogen, wobei in den meisten Fällen Bauflächen geringfügig arrondiert wurden.

Prioritäre Zielsetzung ist allerdings, dass Grundstücke nicht land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben oder der ihrer Beschaffenheit entsprechenden land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

## 4. Einsteiger in die Landwirtschaft

Im Berichtsjahr kann bei Rechtserwerben an landwirtschaftlichen Anwesen durch Nichtlandwirte festgestellt werden, dass rund 10 Personen, die bisher überhaupt nicht oder zumindest nicht auf Eigentumsbasis in der Landwirtschaft tätig waren, kleine bis mittlere land- und forstwirtschaftliche Betriebe (auch geschlossene Höfe) in ihr Eigentum erworben haben. Entgegen anders lautenden Aussagen sind österreichische Staatsbürger und Staatsangehörige anderer Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, die die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen, unterschiedslos in der Lage, einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb in Tirol zu erwerben und die erforderliche Genehmigung hiefür zu erreichen, sei es als Neben-, Zu- oder Vollerwerbsbetrieb.

## 5. Vermeidung nachteiliger Agrarstrukturen und Betriebsschutz

Eine bedeutende Zielsetzung des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs besteht in der Schaffung und Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden Grundbesitzes. Dispositionen an landwirtschaftlich genutzten Produktionsflächen und an land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, die sich nachteilig auf die Agrarstruktur und auf die Bewirtschaftungssituation auswirken, wie z.B. unwirtschaftliche Grundstücksteilungen, Besitzersplitterungen, Zerstörung günstiger Agrarstrukturen, Bildung von Großbesitz oder von Eigenjagden, überhöhte Kaufpreise oder raumplanungswidrige Verwendungen u.a.m. können wirksam mit dem Instrument des Genehmigungsverfahrens verhindert werden.

Aber auch in der Frage der Selbstbewirtschaftung und der Residenzpflicht geht es im Prinzip um strukturelle Fragen der Tiroler Berggebiete und der Berglandwirtschaft. Der Schutz des bäuerlichen Grundeigentums basiert auf der Erwägung, dass die leistungsfähige, auf nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichtete Landwirtschaft gerade in den Berggebieten nur durch **Familienbetriebe vor Ort** gewährleistet ist. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sollen daher grundsätzlich durch solche Personen erworben werden, welche diese selbst im Rahmen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe bewirtschaften.

## 5. Rechtsvergleich

Das Genehmigungsverfahren im Tiroler land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrsrecht ist im nationalen und internationalen Vergleich keine Besonderheit. In allen Bundesländern außer Wien bestehen gleichartige Regelungen mit Genehmigungspflichten. Unterschiede sind in regionalen Erfordernissen begründet. Auch in anderen Mitgliedstaaten bestehen Einschränkungen mit Genehmigungsvorbehalten wie z.B. in Deutschland (Grundstücksverkehrsgesetz), das dänische Landwirtschaftsgesetz oder das französische Gesetz (la loi d'orientation agricole). Auch in der Schweiz existiert ein Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht mit Bewilligungsverfahren. In Südtirol gilt ein viel strengeres Höferecht. Das ist dort historisch so gewachsen. Geschlossene Höfe können so gut wie gar nicht aufgelöst werden, zudem sind Vorkaufsrechte für Pächter und Anrainer gesetzlich garantiert. Die Betriebsstrukturen für den Weinbau in Südtirol sind auch nicht unbedingt vergleichbar mit den Grünlandbetrieben in Nordtirol.

## V. Bieterbewilligungen

In Verfahren zur Erteilung von Bieterbewilligungen nach § 20, das sind die erneuten Versteigerungen bei der Zwangsversteigerung von Liegenschaften, kommt dem Landesgrundverkehrsreferenten Behördenfunktion zu. Zur erneuten Versteigerung kommt es dann, wenn für den Zuschlag aus der ersten Versteigerung eine grundverkehrsrechtliche Genehmigung nicht erreicht werden kann. Im Berichtsjahr 2005 wurde **ein** Termin für eine erneute Zwangsversteigerung gerichtlich anberaumt. Es wurden drei Bieterbewilligungen erteilt, fünf Ansuchen mussten abgewiesen werden.

Der Landesgrundverkehrsreferent  
Dr. Karl Nöbl