

# Grundverkehr in Tirol 2006



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 2006.....	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 Umwelt und Verkehr  
Agrarsenat- Landesgrundverkehrskommission  
6020 Innsbruck, Michael-Gaismair-Straße 1

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 2006**

### **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 2006 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 Freizeitwohn-sitzregelung 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 forstwirtschaft-

schaftliche 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 Erklärungsspflicht, 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 23.9.2003 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 war nunmehr das Tiroler Grundverkehrsgesetz entsprechend anzupassen.

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

Die wesentlichen Änderungen betrafen die Genehmigungsvoraussetzungen des § 6. Die Selbstbewirtschaftungsverpflichtung wurde durch Aufnahme von Ausnahmen gelockert und so den Vorgaben des Verfassungsgerichtshofes angepasst.

Eine weitere wesentliche Änderung betraf die Anzahl und Zusammensetzung der Landes-Grundverkehrskommission. Die bisher aus neun Mitgliedern bestehende Kommission wurde auf insgesamt drei Mitglieder reduziert. Die Landes-Grundverkehrskommission besteht hinsichtlich der Baugrundstücke und der sonstigen Grundstücke aus

1. einem rechtskundigen Bediensteten des Amtes der Tiroler Landesregierung als Vorsitzendem,
2. einem Mitglied aus dem Richterstand und
3. einem rechtskundigen Bediensteten des Amtes der Tiroler Landesregierung als Berichterstatter;

hinsichtlich der land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke aus

1. den Mitgliedern nach Zif. 1 und 2, wobei der Vorsitzende gleichzeitig Berichterstatter ist, und
2. einem Bediensteten des Amtes der Tiroler Landesregierung mit besonderen Fachkenntnissen auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

### III.

## Bericht über die Tätigkeit der Landes-Grundverkehrskommission im Jahre 2006

#### 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 2005 waren 119 Fälle zu behandeln, und waren im Berichtsjahr mit 168 Fällen deutlich mehr.

Von den 168 (neuen) Berufungsakten bezogen sich 47 Fälle auf Baugrundstücke; 23 der 47 Berufungen (= 48,9%) hat der Landesgrundverkehrsreferent eingebracht. 121 Fälle betrafen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke; 82 der 121 Berufungen (= 67,7%) wurden vom Landesgrundverkehrsreferenten erhoben.

Im Berichtsjahr 2006 haben an 11 Tagen Sitzungen der Landes-Grundverkehrskommission stattgefunden. Während dieser Zeit wurden 126 öffentliche mündliche Verhandlungen durchgeführt und 25 Fälle in nicht-öffentlicher Sitzung behandelt. 137 Fälle konnten im Berichtsjahr beschleunigt erledigt werden. Gleichzeitig wurden 32 Gegenschriften an den Verfassungs- bzw. Verwaltungsgerichtshof verfasst. Zum 31.12.2006 behingen insgesamt 34 Beschwerden bei den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts.

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

Mitglieder	Ersatzmitglieder
OR Dr. Christian Visintainer (Vorsitzender und Berichterstatter)	HR Dr. Hubert Sponring
Vizepräs. des LG Dr. Rudolf Riccabona	Richter des OLG Dr. Klaus Höfle
OR DI Gottfried Moosmann*)	HR DI Alois Poppeller*)
Dr. Georg Gschnitzer (Berichterstatter)	OR Mag. Bernhard Walser

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

Im Berichtsjahr mussten wiederum Ergänzungen des Ermittlungsverfahrens durch den Berichterstatter selbstständig durchgeführt werden. Diese zusätzlichen Tätigkeiten finden ihren Niederschlag in der längeren Bearbeitungszeit und 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**

<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Summe</b>
Aa	Genehmigungen gem. § 4	125
Ab	Ausnahmen gem. § 5	130
Ac	Versagungen	6
Ad	höferechtliche Verfahren	88
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	293
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	350
Bc	Ausnahmen gem. § 10	344
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	1
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	1
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	4
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	10
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	38
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	10
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	1
Ec	Ausländer Versagungen	1

**BH Innsbruck Land**

<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Summe</b>
Aa	Genehmigungen gem. § 4	167
Ab	Ausnahmen gem. § 5	245
Ac	Versagungen	8
Ad	höferechtliche Verfahren	44
Aj	Bescheid gem. § 4 Abs. 2 lit. a und § 7 Abs. 2	29
Ed	Feststellungsbescheid gem. § 2 Abs. 1 TirGVG	133
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	351
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	1389
Bc	Ausnahmen gem. § 10	914
Bd	Ausnahme + Höfe	41
Be	Bestätigung + Höfe	50
C	Musterschreiben, Anzeigen	0
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.	26
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	115
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	64
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EbA	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	4
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

**Stadtmagistrat Innsbruck**

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	30
Ab	Ausnahmen gem. § 5	15
Ac	Versagungen	2
Ad	höferechtliche Verfahren	11
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	38
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	2069
Bc	Ausnahmen gem. § 10	403
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	48
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.	3
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	211
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	16
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	1

Seitens der Stadt Innsbruck wird erwähnt, dass mit 2.591 Geschäftsfällen im Berichtsjahr das Vorjahresergebnis sehr deutlich übertroffen wurde. Insgesamt erwarben 231 Personen aus dem EU- bzw. EWR-Raum (inkl. Schweiz) Eigentum an Liegenschaften in Innsbruck.

In fünf Fällen wurde im Berichtsjahr eine Fristverlängerung im Sinne des § 11 Abs. 3 TGVG 1996 gewährt, einem Antrag musste diese versagt werden.

**BH Kitzbühel**

<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Summe</b>
Aa	Genehmigungen gem. § 4	98
Ab	Ausnahmen gem. § 5	88
Ac	Versagungen	6
Ad	höferechtliche Verfahren	142
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	214
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	393
Bc	Ausnahmen gem. § 10	378
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	33
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	3
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	9
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	67
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	223
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	108
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
Ed	Bescheid – Auftrag gem. § 14 Abs.3	5
Ca	Feststellungsbescheid § 11 Abs. 4 nicht fristgerecht bebaut	2
Cb	Zurückweisung § 11 Abs. 3 verspäteter Antrag	3

**BH Kufstein**

<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Summe</b>
Aa	Genehmigungen gem. § 4	123
Ab	Ausnahmen gem. § 5	94
Ac	Versagungen	3
Ad	höferechtliche Verfahren	154
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	185
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	655
Bc	Ausnahmen gem. § 10	451
Bd	Versagungen	1
C	Musterschreiben, Anzeigen	141
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.	11
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	71
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	45
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	1
EaB	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	0
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	1

**BH Landeck**

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	94
Ab	Ausnahmen gem. § 5	125
Ac	Versagungen	6
Ad	höferechtliche Verfahren	34
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	203
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	233
Bc	Ausnahmen gem. § 10	313
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	26
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.	5
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	7
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	81
Ab	Ausnahmen gem. § 5	76
Ac	Versagungen	4
Ad	höferechtliche Verfahren	110
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	139
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	190
Bc	Ausnahmen gem. § 10	213
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	26
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	3
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	7
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	1
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	22
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	40
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	21
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 Reutte**

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	83
Ab	Ausnahmen gem. § 5	93
Ac	Versagungen	11
Ad	höferechtliche Verfahren	22
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	151
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	149
Bc	Ausnahmen gem. § 10	174
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	5
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	7
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	4
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	39
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	51
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	19
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	0

**BH Schwaz**

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	90
Ab	Ausnahmen gem. § 5	93
Ac	Versagungen	5
Ad	höferechtliche Verfahren	140
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	233
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	528
Bc	Ausnahmen gem. § 10	442
Bd	Versagungen	1
C	Musterschreiben, Anzeigen	45
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.	50
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	1
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

## V.

### **Bericht des Landesgrundverkehrsreferenten für das Jahr 2006**

#### **1. Baulandgrundverkehr**

##### **a) Überwachungspflicht des Landesgrundverkehrsreferenten**

Seit dem Beitritt Österreichs zur Europäischen Union am 01.01.1995 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. Hinsichtlich des Baulandgrundverkehrs ist das Urteil des EuGH vom 01.06.1999 in der Rs Konle, C 302/97, hinsichtlich der europarechtlichen Rahmenbedingungen richtungsweisend. Aus dieser Entscheidung ergaben sich zwei Konsequenzen, nämlich

- a) dass ein Genehmigungsvorbehalt beim Erwerb von Baugrundstücken eine nicht verhältnismäßige Beschränkung des freien Kapitalverkehrs darstellt und
- b) dass das Rechtsschutzziel des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 – die Beschränkung von Freizeitwohnsitzen – im allgemeinen Interesse gelegen und als legales Ziel anerkannt ist.

Im Hinblick auf das Urteil des EuGH in der Rechtssache Konle wurde das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 mit dem Inkrafttreten der Novelle LGBl.Nr. 75/1999 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 darüber hinaus, 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. 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 und der Androhung der Zwangsversteigerung für den Fall, dass der Rechtserwerber das Grundstück erklärungswidrig nutzt, sind zulässig.

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.

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 – ein unbebautes Baugrundstück innerhalb von fünf Jahren ab der Ausstellung der Bestätigung der Anzeige durch

die jeweilige Bezirksverwaltungsbehörde bebaut wurde und ob illegal Freizeitwohnsitze geschaffen wurden. Im Berichtsjahr 2005 wurden dem Landesgrundverkehrsreferenten rund 8.600 Bestätigungen von Anzeigen – ca. 620 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 die nicht für eine Freizeitwohnsitznutzung verwendet werden dürfen. Im Berichtsjahr erwarben in Tirol ca. 1020 (im Vorjahr ca. 880) Bürger aus anderen EU-Mitgliedsstaaten bebaute oder unbebaute Baugrundstücke. Davon entfällt der größte Teil auf den Bezirk Innsbruck Stadt mit 214, den Bezirk Kitzbühel mit 209, den Bezirk Innsbruck Land mit 188 und den Bezirk Kufstein mit 160 Rechtserwerben. In nicht unerheblichem Maße, nämlich in 177 Fällen, haben Österreicher von EU-Bürgern Liegenschaften in Tirol erworben.

Seit dem Inkrafttreten der Grundverkehrs-Novelle LGBl.Nr. 75/1999 ist beim Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken eine Bebauungsfrist mit fünf Jahren (mit Verlängerungsmöglichkeit) gesetzlich vorgesehen. Dem Grunde nach ist diese Bebauungspflicht zwingend. Diese Bestimmung effizientiert eine widmungskonforme Nutzungsaktualisierung und hilft den doch erheblichen Baulandüberhang in Tirol sukzessive abzubauen. In 204 Fällen wurden im Berichtsjahr von den Grundverkehrsbehörden Bebauungsfristen verlängert, in neun Fällen wurde die Nichtbebauung mit Bescheid festgestellt.

## **b) Überwachung illegaler Freizeitwohnsitznutzungen**

Der im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr zunehmenden Zahl von Rechtsvorgängen im Baulandgrundverkehr ist angesichts des knappen Siedlungsraumes in Tiroler 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 im 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 oder 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 im Grundverkehrsgesetz vorgesehene Versteigerung erfordert jedoch in Zusammenschau der grundverkehrsrechtlichen und gemeinschaftsrechtlichen Vorgaben die qualifizierte Feststellung der grundverkehrsgesetzwidrigen Verwendung der Liegenschaft vor dem behördlichen Auftrag (EuGH), die beschneidmässige Aufforderung zur Unterlassung der rechtswidrigen Verwendung des vom Zwangsversteigerungsantrag betroffenen Objektes als Freizeitwohnsitz samt Androhung der



Zwangsversteigerung im Nichtbefolgungsfall und die qualifizierte Feststellung der Nichtbefolgung des Behördenauftrages. Die Bezirksverwaltungsbehörden sind somit gefordert, ein lückenloses Ermittlungsverfahren durchzuführen und eine illegale Freizeitwohnsitznutzung lückenlos festzustellen. Soweit die personellen Möglichkeiten des Landesgrundverkehrsreferenten es zulassen, werden Fälle typischer Freizeitwohnsitznutzung aufgegriffen und werden Anzeigen an die zuständigen Grundverkehrsbehörden erstattet.

## **2. Land- und forstwirtschaftlicher Grundverkehr**

### **a) Allgemeines**

Im land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr hat der EuGH aufgrund eines Vorabentscheidungsersuchens des Verwaltungsgerichtshofes zum Vorarlberger Grundverkehrsgesetz in seinem Urteil vom 23.09.2003 in der Rechtssache Ospelt, C-452/01, Grundsatzfragen geklärt. Dieses Urteil kam zum Ergebnis, dass ein System vorheriger Genehmigung grundsätzlich nicht zu beanstanden ist. Den Mitgliedsstaaten bzw. den Ländern ist es möglich, die besondere Eigenart 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 und der Bekämpfung des Druckes auf den Grundstücksmarkt und der Vorbeugung gegen natürliche Gefahren im gesellschaftlichen 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 2. Satz des Urteilspruches hat der EuGH im Wesentlichen erkannt, dass eine gesetzliche Regelung den Art. 57 – 60 EGV widerspricht, wenn die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke ausnahmslos in allen Fällen zu versagen ist, in denen der Erwerber die betreffenden Grundstücke nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet und im Betrieb seinen Hauptwohnsitz hat.

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.

Mit der Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl.Nr. 85/2005, welche mit 01.01.2006 in Kraft getreten ist, wurde der Rechtsprechung des EuGH sowie des Verfassungs-

gerichtshofes im Hinblick auf das Urteil Ospelt Rechnung getragen und wurden auf In- und Ausländer in gleicher Weise anwendbare Bestimmungen geschaffen, mit denen das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung auf das im Interesse der Landeskultur unbedingt erforderliche Ausmaß eingeschränkt wurde. § 6 des Grundverkehrsgesetzes, welcher die Genehmigungsvoraussetzungen im land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr regelt, wurde in wesentlichen Teilen neu formuliert, um entsprechend der doppelten Bindung des nationalen Gesetzgebers die Regelung der Selbstbewirtschaftung gemeinschaftsrechts- und verfassungskonform zu gestalten. Die wesentlichen Neuerungen dieser Bestimmung über die Voraussetzungen für die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken gegenüber der Vorläuferbestimmung liegen in der Normierung von Ausnahmen von der Verpflichtung des Erwerbers, die erworbenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes zu bewirtschaften, und zwar dann, wenn ein Miteigentümer weitere Miteigentumsanteile erwirbt und kein anderer Miteigentümer die im Miteigentum stehenden Grundstücke selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet oder wenn die Grundstücke vom Eigentümer in eine Gesellschaft als Sacheinlage eingebracht oder einer Privatstiftung als Vermögen gewidmet werden oder wenn Anteile an Gesellschaften oder Genossenschaften im Sinne des § 4 Abs. 1 lit. h Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 erworben werden, d.h. Anteile an Gesellschaften mit beschränkter Haftung, eingetragenen Erwerbsgesellschaften, Personengesellschaften des Handelsrechtes oder an Genossenschaften, die jeweils Eigentümer von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken sind oder zumindest einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an solchen Grundstücken haben. In den beiden letztgenannten Fällen muss gewährleistet sein, dass die ordnungsgemäße nachhaltige Bewirtschaftung durch einen Pächter oder Fruchtnießer erfolgt, wenn die Grundstücke nicht im Rahmen eines von der Gesellschaft, Genossenschaft oder Privatstiftung geführten land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden. Die sogenannte Residenzpflicht wurde grundsätzlich für jene Fälle beibehalten, in denen den Erwerber die Verpflichtung zur Selbstbewirtschaftung trifft. Ziel dieser Bestimmung ist – wie auch der EuGH anerkannt hat – insbesondere die Erhaltung einer landwirtschaftlich tätigen Bevölkerung sowie die Aufrechterhaltung der Besiedelung des inländischen Raumes. Die Residenzpflicht gilt jedoch auch in den Fällen der verpflichtenden Selbstbewirtschaftung nicht uneingeschränkt, sondern betrifft lediglich jene Konstellationen, in denen ein Betrieb in seiner wesentlichen Substanz (ein ganzer Hof) erworben wird. Schließlich wird der Residenzpflicht auch dann genüge getan, wenn der Erwerber bereits in vertretbarer Entfernung vom erworbenen Betrieb seinen Hauptwohnsitz hat.

Die Zielsetzungen des novellierten Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 liegen unverändert darin, das bäuerliche Grundeigentum zu fördern und Familienbetriebe als Grundlage eines gesunden Bauernstandes zu erhalten sowie die gegebenen betrieblichen Strukturen zu verbessern oder zumindest deren Verschlechterung hintanzuhalten. Betont wird insbesondere auch das Regelungsziel einer auf eine ordnungsgemäße und nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft.

Wenn auch der Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 05.12.2006, ZI. G 121/06 u.a. Bestimmungen des Burgenländischen Grundverkehrsgesetzes betreffend die Selbstbewirtschaftung als grundlegende Genehmigungsvoraussetzung für den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke im Hinblick auf das Urteil des EuGH vom 23.09.2003, Rs C-452/01, Ospelt, aufgehoben hat, ist darauf zu verweisen, dass im Gegensatz zum Burgenländischen Grundverkehrsgesetz Tirol mit der Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz LGBl.Nr. 85/2005 dem

EuGH-Urteil in der Rechtssache Ospelt Rechnung getragen und in dieser Ausnahmen vom Gebot der Selbstbewirtschaftung normiert hat. Der Vorwurf der Inländerdiskriminierung kann somit nicht mehr zutreffen, damit auch nicht die tragende Begründung des VfGH-Erkenntnisses zur Aufhebung von Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes in Burgenland.

#### **b) Geschäftsanfall**

Eine wesentliche 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 922 Genehmigungsbescheide und 929 Bescheide mit den Feststellungen, dass diese Rechtserwerbe keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfen, zugestellt. In 285 Bescheiden wurde ausgesprochen, dass Rechtserwerbe nicht in den Geltungsbereich des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 fallen.

In 116 Fällen wurde Berufung erhoben, vier Berufungen wurden von der Landesgrundverkehrskommission abgewiesen. In 33 Fällen (zum Teil aus Vorjahren) wurde Berufungen ganz oder teilweise stattgegeben, in 21 Fällen wurden erstinstanzliche Genehmigungsbescheide aus Anlass von Berufungen behoben, zum Beispiel, wenn Verträge nach Berufungserhebungen wieder aufgehoben oder abgeändert wurden. Dazu ergingen seitens der Grundverkehrsbehörden I. Instanz 3 Berufungsvorentscheidungen nach § 64a AVG. Teilweise erfolgte die Berufungserledigung durch Berufungszurückziehung (41 Fälle) nach ergänzend durchgeführten Ermittlungen oder aufgrund von Änderungen der Sachlage. Ein Teil der Berufungen hängt noch bei der Landes-Grundverkehrskommission.

#### **c) Waldflächenerwerb durch Nichtlandwirte**

Im Berichtsjahr ergingen seitens der Grundverkehrsbehörden 81 Genehmigungsbescheide gemäß der Bestimmung des § 6 Abs. 7 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 über die erleichterten Erwerbsvoraussetzungen bei Waldgrundstücken. Berufungen in diesem Bereich gab es in 32 Fällen und zwar bei Zweifeln an der Selbstbewirtschaftung, bei Befürchtung der Entstehung nachteiliger Agrarstrukturen (z.B. Besitzersplitterung, Enklavenbildung) oder wenn die Preisgestaltung den gesetzlichen Bestimmungen widerspricht. Seit der Grundverkehrsgesetznovelle 2000 gibt es in Tirol somit rund 350 neue Waldbesitzer, die vorher nicht als ausübende Land- oder Forstwirte einzustufen waren. Diesen Walderwerben liegt in der Regel auf Käuferseite ein persönliches Interesse an der Waldbewirtschaftung zugrunde. Durch die Selbstbewirtschaftung als Genehmigungsvoraussetzung hat sich die Bewirtschaftungssituation an diesen Flächen sicherlich entscheidend verbessert, da auf Verkäuferseite die Bewirtschaftung meist aufgegeben wurde.

#### **d) Restflächenregelung**

Die sogenannte Restflächenregelung nach § 5 Abs. 1 lit. d, wonach Freilandflächen, die wegen ihrer Beschaffenheit, ihrer Lage oder ihrer geringen Größe landwirtschaftlich nicht von Bedeu-

tung sind, genehmigungsfrei von jedermann erworben werden können, kam im Berichtsjahr in 322 Fällen zur Anwendung, in 17 Fällen wurde berufen. In den wenigen Berufungsfällen standen die vorgesehenen Verwendungen der Restflächen im Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung oder wurde das zulässige Flächenausmaß zu sehr überzogen. Insgesamt wurden auf diesem Wege im Berichtsjahr 7,1 ha Freilandflächen ihrer landwirtschaftlichen Funktion entzogen, wobei in den meisten Fällen Bauflächen geringfügig arrondiert wurden. Das durchschnittliche Restflächenausmaß betrug ca. 233 m<sup>2</sup>.

#### **e) Einsteiger in die Landwirtschaft**

Im Berichtsjahr kann bei Rechtserwerben an landwirtschaftlichen Anwesen durch Nichtlandwirte festgestellt werden, dass 25 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 hierfür zu erreichen, sei es als Neben-, Zu- oder Vollerwerbsbetrieb.

#### **f) 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.

#### **g) 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 Tirol.

### **3. Bieterbewilligungen**

In Verfahren zur Erteilung von Bieterbewilligungen nach § 20 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, 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 die grundverkehrsrechtliche Genehmigung nicht erreicht werden kann. Im Berichtsjahr 2006 wurden 2 Termine für eine erneute Zwangsversteigerung gerichtlich anberaumt. Es wurden vier Bieterbewilligungen erteilt, zwei Ansuchen mussten abgewiesen werden.

Der Landesgrundverkehrsreferent

Dr. Riedler