

Bericht zur Lage des  
Grundverkehrs in Tirol  
2003



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 2002.....	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 Raumordnung, Bau und Umwelt,  
Agrarsenat- Landesgrundverkehrskommission  
6020 Innsbruck, Eduard-Wallnöfer-Platz 3

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

E-mail: [gr.wasser.landwirtschaft@tirol.gv.at](mailto:gr.wasser.landwirtschaft@tirol.gv.at)

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

Druck: Landeskanzleidirektion

## **Bericht zur Lage des Grundverkehrs 2003**

### **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 2003 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 Freizeitwohnsitzregelung sowie unter Umständen die Bestimmung des Ausländergrundverkehrs zum Tragen.

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

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

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

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

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

Mit der Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl.Nr. 75/1999, wurde der Baulandgrundverkehr weitgehend liberalisiert. Rechtserwerbe an Baulandgrundstücken unterliegen seither der Erklärungspflicht, die bereits nach geltender Rechtslage vorgesehenen repressiven Maßnahmen (bis hin zur Löschung einer Eintragung im Grundbuch) sind aufrecht geblieben. Die Kontrolle erfolgt dadurch nur mehr repressiv und nicht mehr präventiv, wobei dem Landesgrundverkehrsreferenten ein verstärktes Kontrollrecht eingeräumt ist. Im Einzelnen ist zwischen Erwerben an bebauten und solchen an unbebauten Baugrundstücken zu unterscheiden. Im 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. Sollte der Verfassungs- oder Verwaltungsgerichtshof seine Rechtsprechung ändern, wäre das Tiroler Grundverkehrsgesetz entsprechend anzupassen. Derzeit besteht noch kein akuter Handlungsbedarf.

**III.**  
**Bericht über die Tätigkeit der Landes-Grundverkehrskommission**  
**im Jahre 2003**

**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 2002 waren 140 Fälle zu behandeln, und waren im Berichtsjahr mit 139 Fällen annähernd gleich.

Von den 139 (neuen) Berufungsakten bezogen sich 11 Fälle auf Baugrundstücke; 2 der 11 Berufungen (= 18 %) hat der Landesgrundverkehrsreferent eingebracht. 128 Fälle betrafen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke; 73 der 128 Berufungen (= 57 %) wurden vom Landesgrundverkehrsreferenten erhoben. Insgesamt sind daher knapp 60 % der Berufung dem Landesgrundverkehrsreferenten zuzurechnen.

Im Berichtsjahr 2003 haben an 8 Tagen Sitzungen der Landes-Grundverkehrskommission stattgefunden. Während dieser Zeit wurden 96 öffentliche mündliche Verhandlungen durchgeführt und 25 Fälle in nicht-öffentlicher Sitzung behandelt. 109 Fälle konnten im Berichtsjahr beschleunigt erledigt werden. Gleichzeitig wurden 16 Gegenschriften an den Verfassungsgerichtshof verfasst. Zum 31.12.2003 behingen insgesamt 39 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. Günther Atzl
Bgm. Johann Nagele	Präs. Ök. Rat Ludwig Penz
Dr. Christian Visintiner (Berichterstatter)	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 Berichtserstatter selbstständig 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 5 zusammen.

### BH Imst

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	189
Ab	Ausnahmen gem. § 5	114
Ac	Versagungen	11
Ad	höferechtliche Verfahren	112
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	231
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	271
Bc	Ausnahmen gem. § 10	289
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	5
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	2
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	1
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	14
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	24
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	8
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 Innsbruck Land

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	140
Ab	Ausnahmen gem. § 5	174
Ac	Versagungen	7
Ad	höferechtliche Verfahren	36
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	388
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	1294
Bc	Ausnahmen gem. § 10	845
Bd	Versagungen	0
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.	8
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	41
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	36
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

**Stadtmagistrat Innsbruck**

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	25
Ab	Ausnahmen gem. § 5	13
Ac	Versagungen	3
Ad	höferechtliche Verfahren	21
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	54
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	1608
Bc	Ausnahmen gem. § 10	376
Bd	Versagungen	1
C	Musterschreiben, Anzeigen	37
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.	141
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	4
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	1

Seitens der **Stadt Innsbruck** wird erwähnt, dass erwartungsgemäß die Anzahl der Eingaben im Jahr 2003 deutlich gestiegen ist. Es wurden 2120 neue Aktenvorgänge registriert. Auffallend ist auch die Zunahme der Zahl der Personen aus EU-Ländern, welche mit 141 einen neuen Höchstwert erreicht hat.

Wie bereits in vergangenen Jahren an dieser Stelle angemerkt wurde, erweist sich die Überprüfung von allfälligen Freizeitwohnsitzobjekten äußerst schwierig. In fast allen Fällen kann, trotz deutlicher Verdachtsmomente, der erforderliche Nachweis seitens der Behörde nicht erbracht werden. Die der Behörde zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur Feststellung des Sachverhaltes sind sehr bescheiden. „Rund um die Uhr“ Überwachungen sind weder aus verwaltungsökonomischen Gründen durchführbar noch können sie den davon Betroffenen zugemutet werden. Bei grundsätzlicher verfassungsmäßiger Zulässigkeit der Freizeitwohnsitzüberprüfungen (siehe u.a. EuGH-Urteil im Fall „Konle“) sollten der Gesetzgeber der Behörde auch die erforderlichen Instrumentarien zur Vollziehung dieser Bestimmung zur Verfügung stellen. Eine Möglichkeit wäre z.B. eine Beweislastumkehr im Fall eines Freizeitwohnsitzverdacht. Unter diesen Voraussetzungen könnten umständliche und für die Betroffenen nicht immer angenehme Erhebungen großteils entfallen und die unter Verdacht Stehenden zur Zusammenarbeit mit der Behörde angehalten werden.

**BH Kitzbühel**

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	72
Ab	Ausnahmen gem. § 5	107
Ac	Versagungen	4

Ad	höferechtliche Verfahren	116
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	153
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	400
Bc	Ausnahmen gem. § 10	365
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	12
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	2
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	8
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	5
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	37
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	124
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	117
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	4

**BH Kufstein**

<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Summe</b>
Aa	Genehmigungen gem. § 4	127
Ab	Ausnahmen gem. § 5	115
Ac	Versagungen	6
Ad	höferechtliche Verfahren	160
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	177
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	684
Bc	Ausnahmen gem. § 10	469
Bd	Versagungen	4
C	Musterschreiben, Anzeigen	151
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	1
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	6
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	50
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	23
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 Landeck**

<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Summe</b>
Aa	Genehmigungen gem. § 4	103
Ab	Ausnahmen gem. § 5	110
Ac	Versagungen	2
Ad	höferechtliche Verfahren	38
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	140
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	189
Bc	Ausnahmen gem. § 10	247
Bd	Versagungen	0

C	Musterschreiben, Anzeigen	816
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	3
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	2
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	1
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	19
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	4
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
Ea	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
Eb	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	1
Ec	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ed	Ausländer Versagungen	0

**BH Lienz**

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	96
Ab	Ausnahmen gem. § 5	94
Ac	Versagungen	5
Ad	höferechtliche Verfahren	120
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	125
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	204
Bc	Ausnahmen gem. § 10	215
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	9
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	5
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	3
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	13
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	19
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	9
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
Ea	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
Eb	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	0
Ec	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ed	Ausländer Versagungen	0

**BH Reutte**

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	77
Ab	Ausnahmen gem. § 5	82
Ac	Versagungen	3
Ad	höferechtliche Verfahren	21
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	104
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	122
Bc	Ausnahmen gem. § 10	160
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	8
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	4
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	10
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	1
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	20
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	36
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	32
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	1
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	1
EaB	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	1
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

**BH Schwaz**

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	87
Ab	Ausnahmen gem. § 5	98
Ac	Versagungen	2
Ad	höferechtliche Verfahren	187
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	272
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	529
Bc	Ausnahmen gem. § 10	404
Bd	Versagungen	1
C	Musterschreiben, Anzeigen	57
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	1
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	0
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	13
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	41
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	28
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EaB	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	0
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	2
Ec	Ausländer Versagungen	0

## V.

### Bericht des Landesgrundverkehrsreferenten für das Jahr 2003

#### Inhalt

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

#### I. 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 Grundverkehrsbeschränkungen der Länder. 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 aktuellen grundverkehrsrechtlichen Rahmenbedingungen in besonderem Maße richtungweisend:

1. Mit dem Urteil des EuGH vom 1.Juni 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 Urteil des Gerichtshofes kommt – im Gegensatz zu den Schlussanträgen des Generalanwaltes – zum Schluss, dass im Falle des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs 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 europarechtliche 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. Das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz weist, was Genehmigungsinhalte und -voraussetzungen betrifft, eine weitgehend idente Konzeption auf wie das Tiroler Grundverkehrsgesetz. Rückschlüsse auf das hiesige Gesetz sind somit zulässig.

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 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 gelte 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 bewirtschaftet und im Betrieb seinen Wohnsitz hat. So jedenfalls im Ausgangsverfahren, in dem der Erwerb durch 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, sich an der bisherigen Verpachtung und Bewirtschaftung durch Pächter aber nichts ändere. Dem Ospelt-Urteil ist durch gemeinschaftsrechtskonforme Interpretation Rechnung zu tragen, wobei anzumerken ist, dass das Selbstbewirtschaftungs- und Wohnsitzerfordernis im Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 keine absoluten Parameter darstellen, wie in Vorarlberg. Von besonderer Bedeutung ist auch, dass der EuGH keine Bedenken gegen die besonderen Versagungsgründe wie z.B. den überhöhten Preis erhoben hat.

Als völlig unverständlich und irreführend muss teilweise die mediale Inszenierung dieses mit Spannung erwarteten EuGH-Urteiles gewertet werden. Schlagzeilen wie „*Grüner Grundverkehr gefallen*“ oder „*Wohnort wird freigestellt*“ stimmen ebenso wie medial verbreitete Botschaften einzelner Experten „*ab sofort darf jeder EU-Bürger in Tirol einen Hof kaufen*“ oder „*das Grundverkehrsrecht ist totes Recht*“ mit der durch das Urteil geschaffenen Realität **nicht** überein.

### 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 bereits 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.

## II. 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 sind hier sicher noch markante Vereinfachungen zu erwarten.

Im Berichtsjahr 2003 wurden dem Landesgrundverkehrsreferenten rund 7.323 Bestätigungen von Anzeigen – ca. 50 weniger als im Vorjahr - über Rechtserwerbe an bebauten und unbebauten Baugrundstücken, welche der Erklärungspflicht unterliegen, zugestellt.

Gegenüber dem Vorjahr gibt es 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 600 (im Vorjahr 490) Bürger aus anderen EU-Mitgliedsstaaten bebaute oder unbebaute Baugrundstücke. Davon entfällt der größte Teil auf den Bezirk Kitzbühel mit 161 Rechtserwerben, das sind allerdings um 48 weniger als im Vorjahr. Hingegen gibt es in der Stadt Innsbruck mit 141 (im Vorjahr 73) und im Bezirk Innsbruck-Land mit 50 (im Vorjahr 20) deutliche Zuwächse von Rechtserwerben durch EU-Bürger, vorwiegend aus dem Raum südlich des Brenners. Auch im Bezirk Kufstein ist eine markante Steigerung von 22 Rechtserwerben im Vorjahr auf 60 im Berichtsjahr zu verzeichnen. In den übrigen Bezirken ist die Zahl der Rechtserwerbe an EU-Bürger nahezu unverändert und vergleichsweise gering.

Im Berichtsjahr 2003 wurden weiters tirolweit rund 138 **Freizeitwohnsitzobjekte** von Bürgern aus anderen EU-Mitgliedsstaaten erworben.

In nicht unbeträchtlichem Maße, nämlich in ca 90 Fällen haben Österreicher von EU-Bürgern Liegenschaften in Tirol erworben.

Der heuer gegenüber dem Vorjahr steigenden Zahl von Verkaufsfällen an EU-Bürger ist angesichts des knappen Siedlungsraumes in Tirol und des regional für die ansässige Bevölkerung unerschwinglichen Preisgefüges verstärktes Augenmerk zu schenken.

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 effektiert eine widmungskonforme Nutzungsaktualisierung und hilft, den doch erheblichen Baulandüberhang in Tirol sukzessive abzubauen. In 61 Fällen wurden im Berichtsjahr von den Grundverkehrsbehörden Bebauungsfristen verlängert.

## 3. Überwachung illegaler Freizeitwohnnutzungen

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 eingehalten werden.

Die in Verdachtsfällen vorgenommenen nachprüfenden Kontrollen in Bezug auf die Einhaltung der Erklärungen, keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen, ergeben allerdings ein differentes Bild. In diesen Fällen – es sind nicht Einzelfälle - zeigt sich, dass Immobilien geradezu typisch als Freizeitwohnsitz verwendet werden, als ob es die schriftliche Erklärung, keinen Freizeitwoh-

sitz zu schaffen, gar nicht gäbe. Vorgenommene Hauptwohnsitzanmeldungen von Rechtserwerbern oder deren Familienmitgliedern erweisen sich als fingiert 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 Anzeigen an die zuständigen Grundverkehrsbehörden erstattet, im Berichtsjahr waren es 33. Diese sind am Zug, die gesetzlichen Möglichkeiten bei Übertretungen auszuschöpfen.

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

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, wissen die in der erstinstanzlichen Grundverkehrsgesetzvollziehung tätigen Organe am besten. In vielen Fällen ergeben sich aber melde-, abgaben-, bau- oder raumordnungsrechtliche Anknüpfungspunkte, die dann ein abgerundetes Tatbild ergeben. Für eine allenfalls erforderliche legistische 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. Der Vorschlag der Stadt Innsbruck, eine Mitwirkungspflicht der/des Betroffenen im Sinne einer Beweislastumkehr vorzusehen, erschiene dabei 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 im Jahr 1999 die Beseitigung des Genehmigungsverfahrens im Baulandgrundverkehr zur Folge hatte. Auch im Laufe des Berichtsjahres 2003 wurde auf dem Erwerbsobjekt weder ein Hauptwohnsitz begründet, noch eine kaufmännische Tätigkeit entfaltet, **obwohl** seit dem Rechtserwerb 1995 ausdrücklich versichert wurde, den Hauptwohnsitz dorthin

zu verlegen und dort eine kaufmännische Tätigkeit im Rahmen eines Unternehmens in Deutschland entfalten zu wollen.

### III. 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 946 Genehmigungsbescheide und 856 Bescheide mit den Feststellungen, dass diese Rechtserwerbe keiner grundverkehrsrechtlichen Genehmigung bedürfen, zugestellt.

In 87 Fällen wurde Berufung erhoben. 8 Berufungen (zum Teil aus dem Vorjahr) wurden von der Landes-Grundverkehrskommission teilweise oder zur Gänze abgewiesen. In 37 Fällen wurde den Berufungen ganz oder teilweise stattgegeben bzw. wurden erstinstanzliche Genehmigungsbescheide aus Anlass von Berufungen behoben, z.B. wenn Verträge nach Berufungserhebung wieder aufgehoben werden. Dazu ergingen seitens der Grundverkehrsbehörden I. Instanz 6 Berufungsvorentscheidungen nach § 64a AVG, mit welchen den Berufungsbegehren des Referenten vollinhaltlich Rechnung getragen wurde. Teilweise erfolgte die Berufungserledigung durch Berufungszurückziehung nach ergänzend durchgeführten Ermittlungen oder aufgrund von Änderungen in der Sachlage. Ein Teil der Berufungen behängt noch bei der Landes-Grundverkehrskommission.

#### 2. Waldflächenerwerb durch Nichtlandwirte

Im Berichtsjahr ergingen seitens der Grundverkehrsbehörden **47 Genehmigungsbescheide** gemäß der Bestimmung des § 6 Abs. 7 über die *erleichterten Erwerbsvoraussetzungen* bei Waldgrundstücken. Berufungen in diesem Bereich gab es in 2 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 **rund 190 neue Waldbesitzer**, die vorher nicht als ausübende Land- oder Forstwirte einzustufen waren. Für gewöhnlich liegt diesen Walderwerben auf Käuferseite ein persönliches Interesse an der Waldbewirtschaftung zugrunde, was für die forstliche Bewirtschaftungssituation an diesen Flächen sicher Vorteile verschafft.

#### 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 296 Fällen** zur Anwendung. Das sind tirolweit ungefähr gleich viele Anwendungsfälle als im Vorjahr. Der gesetzliche Beurteilungsspielraum bezüglich Flächenausmaß oder Bodenbonitäten wird

mE gelegentlich überzogen, teilweise stehen die vorgesehenen Verwendungen der Restflächen im Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung. Insgesamt wurden auf diesem Wege ca. 75.000 m<sup>2</sup> Freilandflächen einer landwirtschaftlichen Funktion entzogen, wobei in den meisten Fällen Bauflächen geringfügig arrondiert wurden.

#### **4. Einsteiger in die Landwirtschaft**

Im Berichtsjahr kann bei Rechtserwerben an landwirtschaftlichen Anwesen durch Nichtlandwirte festgestellt werden, dass rund 14 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) zur Selbstbewirtschaftung auf betrieblicher Basis in ihr Eigentum erworben haben. Entgegen anders lautenden Aussagen sind österreichische Staatsbürger und Staatsangehörige anderer Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, die die klar definierten 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.

#### **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 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 bewirtschaften und auch nicht von Personen, die ihren Grund schon bisher verpachtet haben.

#### **6. 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.

#### IV. 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 2003 wurden **vier** Termine für eine erneute Zwangsversteigerung gerichtlich anberaumt, einer davon wurde wieder abberaumt. Es wurden sechs Bieterbewilligungen erteilt, zwei Ansuchen mussten abgewiesen werden.

#### V. Klagen zur Feststellung von Schein- und Umgehungsgeschäften

Der Landesgrundverkehrsreferent kann Klage auf Feststellung erheben, dass ein Rechtsgeschäft nichtig ist, insbesondere weil es ein Schein- oder Umgehungsgeschäft ist. Bekanntlich hat der EuGH mit Urteil vom 7.9.1999, C-355/97, entschieden, dass die einschlägigen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 unter die bestehenden Rechtsvorschriften fallen und damit die aktive Klagslegitimation des Referenten bejaht. Der OGH hatte diese Frage in einem Musterprozess um ein Grundstücksgeschäft in der Gemeinde Fieberbrunn zur Vorabentscheidung vorgelegt. Im fortgesetzten Verfahren bejahte das Landesgericht Innsbruck mit Urteil vom 27.3.2002 das Vorliegen von Umgehungsgeschäften, während das OLG Innsbruck die Entscheidung im Instanzenzug abänderte und das Klagebegehren abwies. Der ordentlichen Revision des Landesgrundverkehrsreferenten gegen diese Berufungsentscheidung hat der OGH mit Urteil vom 24.4.2003 keine Folge gegeben.

Der Landesgrundverkehrsreferent  
Dr. Karl Nöbl