

Bericht zur Lage des Grundverkehrs in Tirol 2002



Amt der Tiroler Landesregierung

Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung	1
II.	Allgemeine Situation.....	1
III.	Bericht über die Tätigkeit der Landes-Grundverkehrskommission im Jahre 2002.....	4
	1. Geschäftsgang	4
	2. Personelle Zusammensetzung der Landes - Grundverkehrskommission.....	4
IV.	Bericht über die Tätigkeit der Erinstanzen	5
	1. Fragen an alle Bezirkshauptmannschaften Tirols und den Stadtmagistrat Innsbruck.....	5
	2. Antworten der Bezirkshauptmannschaften Tirols und des Stadtmagistrat Innsbruck	6
V.	Bericht des Landesgrundverkehrsreferenten	11

Impressum:

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

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

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

Druck: Landeskanzleidirektion

Bericht zur Lage des Grundverkehrs 2002

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 2002 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

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

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

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

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

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

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

III.
Bericht über die Tätigkeit der Landes-Grundverkehrskommission
im Jahre 2002

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 2001 waren 160 Fälle zu behandeln, im Berichtsjahr verringerte sich die Anzahl auf 140 Fälle.

Von den 140 (neuen) Berufungsakten bezogen sich 9 Fälle auf Baugrundstücke; 4 der 9 Berufungen (= 44 %) hat der Landesgrundverkehrsreferent eingebracht. 131 Fälle betrafen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke; 82 der 131 Berufungen (= 63 %) wurden vom Landesgrundverkehrsreferenten erhoben. Insgesamt sind daher knapp 70 % der Berufung dem Landesgrundverkehrsreferenten zuzurechnen.

Im Berichtsjahr 2002 haben an 9 Tagen Sitzungen der Landes-Grundverkehrskommission stattgefunden. Während dieser Zeit wurde 103 öffentliche mündliche Verhandlungen durchgeführt und 26 Fälle in nicht-öffentlicher Sitzung behandelt. 106 Fälle konnten im Berichtsjahr bescheidmäßig erledigt werden. Gleichzeitig wurden 15 Gegenschriften an den Verfassungsgesichtshof verfasst. Zum 31.12.2001 behingen insgesamt 23 Beschwerden bei den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts.

Im Bereich des Ausländergrundverkehrs (Nicht-EU-Bürger) war im Berichtsjahr keine Entscheidung zu fällen.

2. Personelle Zusammensetzung der Landes-Grundverkehrskommission:

Mitglieder	Ersatzmitglieder
Mag. Bernhard Walser (Vorsitzender)	Dr. Christoph Purtscher
Vizepräs. des LG Dr. Rudolf Riccabona	Richter des OLG Dr. Klaus Höfle
Notar Dr. Otmar Koch ab 1.6.2002 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 Visintainer (Berichterstatter)	HR Dr. Hubert Sponring
HR Dipl. Ing. Otmar Kronsteiner *) ab 1.9.2002 OR Dipl. Ing. Hans Czakert	OR Dipl. Ing. Alois Poppeller *)
HR Dipl. Ing. Dr. Hubert Kammerlander *)	OR Dipl. Ing. Christian Schwaninger *)

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

Im Berichtsjahr mussten wiederum Ergänzungen des Ermittlungsverfahrens durch den Berichtsersteller selbständig durchgeführt werden. Diese zusätzlichen Tätigkeiten finden ihren Niederschlag in der geringeren Erledigung der Gesamtakten. Für die immer wieder notwendigen Ergänzungen des Ermittlungsverfahrens auf Berufungsebene ist es erforderlich, der Landes-Grundverkehrskommission einen geeigneten Mitarbeiter/Mitarbeiterin zuzuteilen.

IV.

Bericht über die Tätigkeit der Erstinstanzen

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

A) Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

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

B) Baugrundstücke

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

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

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

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

2. Zu diesen Fragen wurde folgendes Zahlenmaterial bekanntgegeben:

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

BH Imst

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	166
Ab	Ausnahmen gem. § 5	115
Ac	Versagungen	3
Ad	höferechtliche Verfahren	110
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	282
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	245
Bc	Ausnahmen gem. § 10	323
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	14
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	7
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	23
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	19
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	11
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EaB	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	1
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

BH Innsbruck Land

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	115
Ab	Ausnahmen gem. § 5	145
Ac	Versagungen	7
Ad	höferechtliche Verfahren	236
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	370
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	1360
Bc	Ausnahmen gem. § 10	771
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.	2
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	18
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	18
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	20
Ab	Ausnahmen gem. § 5	7
Ac	Versagungen	3
Ad	höferechtliche Verfahren	15
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	61
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	1464
Bc	Ausnahmen gem. § 10	341
Bd	Versagungen	1
C	Musterschreiben, Anzeigen	32
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.	6
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	67
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	8
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	7
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	1
Ec	Ausländer Versagungen	1

Seitens der Stadt Innsbruck wird erwähnt, dass erwartungsgemäß die Anzahl der Eingaben im Jahr 2002 deutlich unter dem Niveau der letzten Jahre geblieben ist. Es wurden 1942 neue Aktenvorgänge registriert. Wurden im Vorjahr noch 968 Bestätigungen nach § 25a Abs. 1 über die Ausnahme der Erklärungspflicht gemäß § 10 ausgestellt, so waren es im abgelaufenen Jahr lediglich 341. Die aufgrund der Erhöhung der Bemessungsgrundlage der Schenkungssteuer zum Jahresbeginn 2001 vorgezogenen Eigentumsübertragungen, welche zu sehr hohen Zahlen in den davon betroffenen Jahren 2000 und 2001 geführt haben, sind für den prognostizierten starken Rückgang im Kalenderjahr 2002 verantwortlich.

Im Hinblick auf die zunehmende Zahl der zu überprüfenden Akten (insbesondere im unbebauten Baulandgrundverkehr) kommt diesem Bereich immer mehr Bedeutung zu. Der Großteil der noch bescheidmäßig verfügbaren Bebauungsverpflichtungen wurde im abgelaufenen Jahr eingehalten. In zwei Fällen, in denen die Frist nicht eingehalten wurde, konnte eine Fristverlängerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Tiroler Grundverkehrsgesetz gewährt werden.

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	79
Ab	Ausnahmen gem. § 5	87
Ac	Versagungen	5
Ad	höferechtliche Verfahren	127
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	163
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	406
Bc	Ausnahmen gem. § 10	334
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	16
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	10
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	1
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	46
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	162
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	127
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	1
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	0

BH Kufstein

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	75
Ab	Ausnahmen gem. § 5	101
Ac	Versagungen	3
Ad	höferechtliche Verfahren	123
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	249
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	668
Bc	Ausnahmen gem. § 10	567
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	80
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.	6
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	16
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	7
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	1
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EaB	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	1
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

BH Landeck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	80
Ab	Ausnahmen gem. § 5	108
Ac	Versagungen	6
Ad	höferechtliche Verfahren	27
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	150
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	234
Bc	Ausnahmen gem. § 10	259
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	13
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.	2
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	11
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	3
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EaB	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	0
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

BH Lienz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	97
Ab	Ausnahmen gem. § 5	71
Ac	Versagungen	10
Ad	höferechtliche Verfahren	118
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	148
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	170
Bc	Ausnahmen gem. § 10	203
Bd	Versagungen	1
C	Musterschreiben, Anzeigen	9
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.	14
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	11
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EaB	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	0
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

BH Reutte

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	46
Ab	Ausnahmen gem. § 5	36
Ac	Versagungen	4
Ad	höferechtliche Verfahren	18
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	68
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	97
Bc	Ausnahmen gem. § 10	120
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	0
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	5
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	1
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	11
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	33
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	22
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 Schwaz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	94
Ab	Ausnahmen gem. § 5	93
Ac	Versagungen	5
Ad	höferechtliche Verfahren	178
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	274
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	538
Bc	Ausnahmen gem. § 10	378
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	72
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.	6
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	37
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	22
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

V.

Bericht des Landesgrundverkehrsreferenten für das Jahr 2002*B a u l a n d g r u n d v e r k e h r*

R e c h t s g r u n d l a g e n

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. In der Rechtstechnik wurde das Genehmigungsverfahren durch ein Anzeige- bzw. Erklärungsmodell ersetzt. Beim Rechtserwerb an bebauten Grundstücken hat der Rechtserwerber zu erklären, dass kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll, bei unbebauten Grundstücken darüberhinaus, dass das Grundstück innerhalb von fünf Jahren zu bebauen ist (§ 11 Abs. 1 und 2). Die Grundverkehrsbehörde stellt über die erfolgte Anzeige nur mehr eine Bestätigung aus, eine Ausfertigung der Bestätigung ist dem Landesgrundverkehrsreferenten zu übermitteln.

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.

G e s c h ä f t s a n f a l l

Die Erfahrungen drei Jahre nach der Einführung des Erklärungsmodells anstelle des Genehmigungsverfahrens zeigen, dass die behördliche Abwicklung beim Erwerb von Baugrundstücken einfach und rasch - fast unbürokratisch - abläuft. Mit der Umsetzung von e-government sind hier sicher noch markante Vereinfachungen zu erwarten.

Im Berichtsjahr 2002 wurden dem Landesgrundverkehrsreferenten rund 7.370 Bestätigungen von Anzeigen - 190 weniger als im Vorjahr - über Rechtserwerbe an bebauten und unbebauten Baugrundstücken, welche der Erklärungspflicht unterliegen, zugestellt.

Gegenüber dem Vorjahr gibt es eine fast gleich bleibende Zahl von Rechtserwerben durch EU-Bürger an Immobilien, welche der Erklärungspflicht unterliegen und nicht **für eine Freizeitwohnnutzung** verwendet werden dürfen. Im Berichtsjahr erwarben in Tirol 485 (im Vorjahr 495) Bürger aus anderen EU-Mitgliedsstaaten bebaute oder unbebaute Baugrundstücke. Davon entfallen auf den Bezirk Kitzbühel 208 Rechtserwerbe durch EU-Bürger, 162 an bebauten und 46 an unbebauten Grundstücken. Hiezu kommen noch die Rechtserwerbe aufgrund von letztwilligen Verfügungen, zwischen Blutsverwandten, nach Scheidung usw., welche nicht der Erklärungspflicht unterliegen.

Im Berichtsjahr 2002 wurden weiters tirolweit rund 160 **Freizeitwohnsitzobjekte** von Bürgern aus anderen EU-Mitgliedsstaaten erworben. Wenn im Jahr 2000 noch 530 Freizeitwohnsitze von Bürgern aus anderen EU-Mitgliedstaaten erworben wurden, ist dieser Boom damit zu erklären, dass im Jahr 2000 erstmals alle Beschränkungen bei den Freizeitwohnsitzen weggefallen sind.

In nicht unbeträchtlichem Maße, nämlich in ca 62 Fällen haben Österreicher von EU-Bürgern Liegenschaften in Tirol erworben.

Der nun schon über Jahre hinweg relativ stabilen 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. Allein in den letzten drei Jahren, seit dem Auslaufen aller Übergangsfristen nach dem EU Beitritt wurden (ohne Freizeitwohnsitze) 1.450 Baugrundstücke - dazu zählen auch Wohnungen und Geschäftsräume – an EU- Bürger veräußert. Ob das für bestimmte Regionen schon der Ausverkauf im Baulandbereich ist, mag dahingestellt bleiben.

Gelegentlich vernimmt man von Experten, dass im Falle einer Lockerung des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs – sprich freier Bodenverkauf für und an alle – kein Ausverkauf der heimischen Kulturlandschaft drohe, weil hierzulande keine Verkaufsbereitschaft da sei und weil alle „an ihrem Grund hängen“. Wer solches behauptet, dem kann und muss ich als Landesgrundverkehrsreferent angesichts der Verkaufszahlen im Baulandbereich einen auffallenden Hang zur verantwortungslosen **Realitätsverweigerung** attestieren.

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 71 Fällen wurden im Berichtsjahr von den Grundverkehrsbehörden Bebauungsfristen verlängert.

Ü b e r w a c h u n g i l l e g a l e r F r e i z e i t w o h n n u t z u n g e n

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. Ich weiß auch von vielen Rechtsanwältinnen und Notaren als Vertragsverfasser, dass hier eine seriöse Aufklärung über das Freizeitwohnsitzverbot samt den Rechtsfolgen vor Vertragsabschluss erfolgt. Auch aus eigener Erfahrung kann aufgrund unzähliger Anfragebeantwortungen festgehalten werden, dass Rat suchende interessierte Käufer von solchen Immobilien, die für eine eigene Nutzung, aber nicht als Hauptwohnsitz gedacht sind, für eine seriöse Beratung über die Rechtslage in Tirol dankbar sind und folglich von einem Kauf Abstand nehmen. Das gilt für Rechtserwerber aus dem Inland wie auch für Bürger aus EU-Mitgliedsstaaten.

Die in Verdachtsfällen vorgenommenen nachprüfenden Kontrollen in Bezug auf die Einhaltung der Erklärungen, keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen, ergeben dann 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 Freizeitwohnsitz 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 ca 30.

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).

Je nach „Wichtigkeit“ des Falles und der beteiligten Personen warten bei derartigen Verfahren Experten meist mit medialer Inszenierung und kontinuierlich mit Meinungen auf, dass behördliche Verfahren zur Feststellung illegaler Freizeitwohnnutzungen europa- und menschenrechtswidrig seien.

Dem ist zu entgegnen. Wiederholt seien die europarechtlichen Rahmenbedingungen in der Zweitwohnsitzfrage erwähnt, wie sie anlässlich des Beitritts Österreichs zur Europäischen Union positiviert wurden. Der Europäische Rat verweist dazu auf die **gemeinsame Erklärung** in der Schlussakte, in welcher festgehalten ist, dass

„keine Bestimmung des gemeinschaftlichen Besitzstandes die einzelnen Mitgliedsstaaten hindert, auf nationaler, regionaler oder örtlicher Ebene Maßnahmen betreffend Zweitwohnungen zu treffen, sofern sie aus Gründen der Raumordnung, der Bodennutzung und des Umweltschutzes erforderlich sind und ohne direkte oder indirekte Diskriminierung von Staatsangehörigen einzelner Mitgliedsstaaten in Übereinstimmung mit dem gemeinschaftlichen Besitzstand angewendet werden“ (EU-Beitrittsvertrag, C.Schlussakte, 5. Gemeinsame Erklärung zu Zweitwohnungen).

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 EuGH vom 1.Juni 1999, Rs C-302/97, 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, erschien dabei als effizienter und angemessener Schritt. Bei eindeutigen Verdachtsfällen sollten ebenso eindeutige Entscheidungen möglich sein.

Auch die österreichischen Meldebehörden hatten anlässlich der Volkszählung 2001 in mehreren zehntausend Reklamationsfällen die Frage zu entscheiden, in welcher Gemeinde Personen ihren Hauptwohnsitz tatsächlich begründet haben, wenn weitere Wohnsitzmeldungen vorlagen. Beurteilungen in diesen Verfahren berühren immer auch die persönlichen und privaten Lebensumstände der Betroffenen.

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 2002 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.

Land- und forstwirtschaftlicher Grundverkehr

Genehmigungsverfahren

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

Im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs wurden dem Landesgrundverkehrsreferenten im Berichtsjahr 937 Genehmigungsbescheide und 926 Bescheide mit den Feststellungen, dass diese Rechtserwerbe keiner grundverkehrsrechtlichen Genehmigung bedürfen, zugestellt. Im Vorjahr waren es noch 1.184 Genehmigungsbescheide bzw. 1.697 Feststellungen über Ausnahmetatbestände.

In 97 Fällen wurde Berufung erhoben. 19 Berufungen (zum Teil aus dem Vorjahr) wurden von der Landes-Grundverkehrskommission teilweise oder zur Gänze abgewiesen. In 39 Fällen wurden 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 12 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.

Die einzelnen Bereiche des grünen Grundverkehrs gestalten sich folgendermaßen:

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 331 Fällen** zur Anwendung. Das sind tirolweit um 42 Anwendungsfälle mehr 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 m² Freilandflächen einer landwirtschaftlichen Funktion entzogen, wobei in den meisten Fällen Bauflächen geringfügig arrondiert wurden.

Waldflächenenerwerb durch Nichtlandwirte

Im Berichtsjahr ergingen seitens der Grundverkehrsbehörden **43 Genehmigungsbescheide** gemäß der Bestimmung des § 6 Abs. 7 über die erleichterten Erwerbsvoraussetzungen bei Waldgrundstücken. Berufungen in diesem Bereich gab es in 11 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 **mindestens 140 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.

Einsteiger in die Landwirtschaft

Im Berichtsjahr kann eine **deutliche Zunahme** bei Rechtserwerben an landwirtschaftlichen Anwesen durch Nichtlandwirte festgestellt werden. Rund 20 Personen, die bisher überhaupt nicht oder zumindest nicht auf Eigentumsbasis in der Landwirtschaft tätig waren, haben kleine bis mittlere land- und forstwirtschaftliche Betriebe (auch geschlossene Höfe) zur Selbstbewirtschaftung auf betrieblicher Basis in ihr Eigentum erworben. Entgegen anders lautenden Aussagen sind österreichische Staatsbürger und Staatsangehörige anderer Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, die die klar definierten gesetzlichen

schen 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.

B a u e r n l a n d i n B a u e r n h a n d ?

Als Reflexion zu diesen Daten muss einmal festgehalten werden, dass der in der öffentlichen Polemik um den grünen Grundverkehr oft zitierte Slogan **Bauernland in Bauernhand** als Relikt eines früheren Denkmusters **keine oder nur mehr eine bedingte** inhaltliche Berechtigung hat: Das aktuelle Tiroler Grundverkehrsgesetz ermöglicht einerseits mit dem genehmigungsfreien Erwerb an sog. Restflächen und mit der Möglichkeit des Erwerbes an Waldflächen durch Nichtlandwirte einen breiten Zugang zum land- und forstwirtschaftlichen Boden. Andererseits ist es landwirtschaftsfremden Personen möglich, ganze Landwirtschaftsbetriebe für den Voll- oder Nebenerwerb zu erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen wie u.a. Nachweis der fachlichen Befähigung, Selbstbewirtschaftung auf Betriebsbasis und Residenzpflicht vorliegen. Die Residenzpflicht gilt auch schon erfüllt, wenn der/die ErwerberIn in vertretbarer Entfernung vom neu erworbenen Betrieb den Hauptwohnsitz hat.

Einsteiger in die Landwirtschaft sind beispielsweise Aussteiger aus der Stadt, die mit Kind und Kegel aufs Land ziehen, ExschirennläuferInnen, UnternehmerInnen oder bisherige PächterInnen, die mit der Familie am Hof Wohnung nehmen und die Bewirtschaftung ihres erworbenen Anwesens meist im Nebenerwerb und oft mit großem Investitionsaufwand aufnehmen.

V e r m e i d u n g n a c h t e i l i g e r A g r a r s t r u k t u r e n u n d B e t r i e b s s c h u t z

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. Es würde wohl niemand verstehen, wenn derartige agrarstrukturell nachteilige Regelungen des Grundeigentums erst im Grundbuch durchgeführt werden müssen, um sie dann wieder rückgängig zu machen.

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 durch solche Personen erworben werden, welche diese selbst bewirtschaften und auch nicht von Personen, die ihren Grund schon bisher verpachtet haben. Mit der geltenden Rechtslage soll u.a. verhindert werden, dass die in der Land- und Forstwirtschaft tätige Bevölkerung von einer Klasse kapitalorientierter Grundbesitzer abhängig wird.

In der Diskussion um die Frage der Notwendigkeit und Zulässigkeit des Genehmigungsverfahrens wird auch die (genehmigungs-)freie Handelbarkeit des land- und forstwirtschaftlichen Bodens eingefordert. Damit wäre es auch für Nichtansässige möglich, nicht nur ein landwirtschaftliches Anwesen, sondern auch einzelne Freilandgrundstücke zu erwerben. Dazu ergeben sich beispielhaft realistische Szenarien, dass Eigentümer im Freiland gelegener Freizeitwohnsitze dann auch das umgebende Grundstück, die Wiese, das Feld oder den Wald dazu erwerben. Dass es in Tirol legale Freizeitwohnsitze in übergroßer Zahl gibt, ist bekannt. Das Ziel solcher Rechtserwerbe bestünde allein im Interesse einer vom Freizeitwohnsitzinhaber in einer vorherigen Erklärung freilich garantierten Erhaltung der schönen und ungestörten Umgebung um dem Freizeitwohnsitz. Die nachteiligen Folgen einer solchen Entwicklung wären für die gesamte Landeskultur allein wegen der zu erwartenden Preisexplosion und aller denkbaren Verschlechterungen der Besitz- und Bewirtschaftungsverhältnisse gar nicht absehbar. Mittelfristig wäre damit einer leistungsfähigen Landwirtschaft buchstäblich der Boden entzogen.

Alpenkonvention völkerrechtlich verbindlich

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. Auch die EU ist den in der Konvention festgeschriebenen Grundsätzen und Zielen verpflichtet. Zum Teil sind die Ziele bereits umgesetzt. Die Zukunft wird noch zeigen, welche weitergehende Maßnahmen zur Berglandwirtschaft - ausgehend vom Sitz des Ständigen Sekretariates der Alpenkonvention in Innsbruck - getroffen werden.

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.

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.

Unzutreffend sind gelegentliche Meldungen, in Südtirol werde über eine strenge Raumordnung der Bodenmarkt geregelt. Tatsache ist vielmehr, dass in Südtirol ein viel strengeres Höferecht gilt. 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. Die Raumordnung in Südtirol ermöglicht jedem Eigentümer einer Fläche ab 2 ha die Errichtung einer Hofstelle im Freiland. Die Übernahme einer solchen Regelung wäre für die Raumordnung hierzulande aus Rücksicht einer zu erwartenden weiteren Zersiedelung des ländlichen Raumes wohl eher ein folgenschwerer Rückschritt.

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 2002 wurde **kein** Termin für eine erneute Zwangsversteigerung gerichtlich anberaumt.

Klagen zur Feststellung von Schein- und Umgehungsgeschäften

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

Beim OGH sind noch Klagen zur Feststellung von Schein- und Umgehungsgeschäften anhängig. In einer im Jahr 2001 vom Landesgrundverkehrsreferenten eingebrachten Musterklage hat die Erstinstanz dem Klagebegehren vollinhaltlich stattgegeben, während im Berichtsjahr das OLG die Klage abgewiesen hat. Gegen dieses Urteil wurde ordentliche Revision eingelegt.

In einem anderen Verfahren hat sich der **Europäische Gerichtshof für Menschenrechte** mit einem Miet-, Options- und Pfandbestellungsvertrag betreffend eine Immobilie im Raum Kitzbühel befasst, der seinerzeit in der Absicht abgeschlossen wurde, die einschlägigen Bestimmun-

gen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes zu umgehen. Der OGH stellte rechtskräftig fest, dass es sich um ein nichtiges Umgehungsgeschäft handle. Die Rechtserwerber waren deutsche Staatsangehörige. Sie beschwerten sich beim Gerichtshof für Menschenrechte.

Der Gerichtshof fasste nun einen einstimmigen **Unzulässigkeitsbeschluss**, dass nämlich die Feststellung der Nichtigkeit eines Umgehungsgeschäftes im Sinne des Tiroler Grundverkehrsgesetzes (1970) nicht in den Anwendungsbereich des Art. 1 des (1.) ZPEMRK falle, da den Beschwerdeführern aus dem Umgehungsgeschäft kein „Eigentum“ im Sinne der Konventions-Gewährleistung erwachsen sei und die Feststellung der Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes nicht automatisch den Verlust im Zusammenhang mit dem Geschäft angefallenen Aufwendungen nach sich gezogen habe.

Weiters hält die EMRK mit diesem Judikat den Schutz der Interessen der heimischen Bevölkerung im Zusammenhang mit der Suche nach häuslicher Unterkunft als nicht diskriminierende Zielbestimmung, da sie eine **objektive und vernünftige Begründung** aufweist und ein **legitimes Ziel** verfolgt.

Der Landesgrundverkehrsreferent
Dr. Karl Nöbl