

BERICHT

ZUR LAGE DES

GRUNDVERKEHRS

2000

Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung	1
II. Allgemeine Situation	1
III. Bericht über die Tätigkeit der Landes-Grundverkehrskommission im Jahre 2000	4
1. Geschäftsgang.....	4
2. Personelle Zusammensetzung.....	4
IV. Bericht über die Tätigkeit der 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.....	12

Bericht zur Lage des Grundverkehrs 2000

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 2000 liegen wiederum die Angaben der Bezirkshauptmannschaften sowie des Stadtmagistrates Innsbruck, eine Stellungnahme der Landesgrundverkehrskommission sowie schließlich eine Stellungnahme des Landesgrundverkehrsreferenten zugrunde.

II.

Allgemeine Situation

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

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

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

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

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

Der Erwerb eines Baugrundstückes zum Zwecke der Schaffung eines Freizeitwohnsitzes ist grundsätzlich verboten (Freizeitwohnsitzverbot). Allerdings gilt dieses Freizeitwohnsitzverbot beim Erwerb eines unbebauten Baugrundstückes dann nicht, wenn die Schaffung eines Freizeitwohnsitzes im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt worden ist. Bei bebauten Baugrundstücken, also bei bestehenden Objekten, gilt das Freizeitwohnsitzverbot nicht, wenn das Objekt in dem von der Gemeinde nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften zu führenden Verzeichnis der Freizeitwohnsitze eingetragen ist. Die Regelung, wonach beim Erwerb von unbebauten Baugrundstücken als auch beim Erwerb von bebauten Baugrundstücken zu Freizeitwohnsitzzwecken der Erwerber seit mindestens fünf Jahren seinen Hauptwohnsitz in Österreich hatte oder früher mindestens fünf Jahre gehabt hatte, stand jedoch nur bis zum 31.12.1999 in Geltung. Seit dem 1.1.2000 sind im Hinblick auf die EU-rechtlichen Vorschriften die im Verzeichnis der Freizeitwohnsitze eingetragenen Freizeitwohnsitze EU-weit handelbar .

Die im Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 verankerte Freizeitwohnsitzregelung - die durch die Grundverkehrs-Novelle LGBl.Nr. 59/1997 eine nicht unwesentliche Lockerung erfahren hat - wurde wiederholt beim Verfassungsgerichtshof bekämpft; der Verfassungsgerichtshof hat allerdings eine Überprüfung der Freizeitwohnsitzvorschriften im Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 mangels „hinreichender Aussicht auf Erfolg“ abgelehnt (Erk. vom 8.6.1998, B 428/98, u.a.).

Mit dem Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 1.6.1999, Rechtssache C-302/97 (Konle), haben sich für den Baulandgrundverkehr in Tirol einschneidende Änderungen ergeben, die schließlich in einer Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, welche am 31.12.1999 in Kraft getreten ist, ihren Niederschlag gefunden haben. Der Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften hat sich in diesem Urteil mit dem Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 befasst und ausgesprochen, dass jedenfalls im Bereich des Verkehrs mit bebauten Baugrundstücken die gesetzliche Verankerung eines Genehmigungsverfahrens im Widerspruch zu den Grundfreiheiten nach dem EG-Vertrag, insbesondere im Widerspruch zur Kapitalverkehrsfreiheit steht. Der EuGH hat allerdings den Schutzzweck der grundverkehrsrechtlichen Vorschriften über den Verkehr mit Baugrundstücken, nämlich die Beschränkung von Freizeitwohnsitzen, anerkannt. In diesem Zusammenhang sieht der EuGH ein Anmeldeverfahren verbunden mit ganz massiven Überwachungsmaßnahmen (bis hin zur Löschung einer Eintragung im Grundbuch) als durchaus zulässig an.

Gegenstand des Verfahrens vor dem EuGH war ein bebautes Baugrundstück. Die Schlüsse aus diesem Urteil können aber auch für die unbebauten Baugrundstücke als zutreffend angesehen werden. Der Tiroler Landtag hat am 3. November 1999 eine Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 beschlossen und dabei insbesondere diesem Urteil Rechnung getragen, indem hinsichtlich der Baugrundstücke das Genehmigungsverfahren durch ein Erklärungsmodell ersetzt wurde und die bereits nach geltender Rechtslage vorgesehenen repressiven Maßnahmen aufrecht bleiben. Die Kontrolle erfolgt dadurch nur mehr repressiv und nicht mehr präventiv, wobei dem Landesgrundverkehrsreferenten ein verstärktes Kontrollrecht eingeräumt wurde.

Mit der vom Tiroler Landtag beschlossenen Novelle wurden natürliche Personen, die Staatsangehörige eines EU- bzw. EWR-Staates sind, für den Geltungsbereich dieses Gesetzes österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt. Gesellschaften im Sinne des Art. 48 des EG-Vertrages und des Art. 34 des EWR-Abkommens sind in Ausübung der Niederlassungsfreiheit, des freien Dienstleistungsverkehrs und der Kapitalverkehrsfreiheit den entsprechenden österreichischen Gesellschaften gleichgestellt.

Im Bereich „Grüner Grundverkehr“ wurden der Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken durch die Gemeinden und der Erwerb von Waldgrundstücken (ganz allgemein) erleichtert. Abgesehen davon bleibt allerdings die sehr strenge Genehmigungsvoraussetzung der Selbst(Eigen)bewirtschaftung im Bereich des landwirtschaftlichen Grundverkehrs aufrecht.

Rechtserwerbe an Baugrundstücken unterliegen seit der Novelle der Erklärungspflicht, wobei im Einzelnen zwischen Erwerben an bebauten und solchen an unbebauten Baugrundstücken zu unterscheiden ist. 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.

III.
Bericht über die Tätigkeit der Landes-Grundverkehrskommission
im Jahre 2000

1. Geschäftsgang

Im Jahre 1994 wurden erstmals über 200 neue Fälle an die Landes-Grundverkehrskommission herangetragen. Waren es im Jahr 1996 noch 225 Fälle, so stieg deren Anzahl im Jahr 1997 auf 255 Fälle und sank im Jahr 1998 geringfügig auf 245 Fälle. Im Jahr 1999 verringerte sich die Zahl der neuen Fälle (bedingt durch den Fall Konle) stark auf 155 Fälle und blieb im Berichtsjahr mit 152 Fällen beinahe gleich.

Von den 152 (neuen) Berufungsakten bezogen sich 11 Fälle auf Baugrundstücke; 5 der 11 Berufungen (= 45 %) hat der Landesgrundverkehrsreferent eingebracht. 141 Fälle betrafen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke; 104 der 141 Berufungen (= 74 %) wurden vom Landesgrundverkehrsreferenten erhoben. Insgesamt sind daher über 70 % der Berufungen dem Landesgrundverkehrsreferenten zuzurechnen.

Im Berichtsjahr 2000 haben an 11 Tagen Sitzungen der Landes-Grundverkehrskommission stattgefunden. Während dieser Zeit wurden 71 öffentliche mündliche Verhandlungen durchgeführt und 29 Fälle in nichtöffentlicher Sitzung behandelt.

86 Fälle aus früheren Jahren und dem Berichtsjahr selbst konnten bescheidmäßig erledigt werden. Gleichzeitig wurden 7 Gegenschriften an den Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof verfasst. Zum 31.12.2000 behingen insgesamt 35 Beschwerden bei den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts.

Im Bereich des Ausländergrundverkehrs (Nicht-EU-Bürger) wurde in zwei Fällen eine negative Entscheidung ausgefertigt. Auf Grund des Falles Konle wurde im Bereich des Baulandgrundverkehrs im Zusammenhang mit EWR- bzw. EU-Bürgern dem Großteil der Berufungen stattgegeben, 2 Fälle wurden negativ beurteilt.

2. Personelle Zusammensetzung der Landes-Grundverkehrskommission:

Mitglieder:	Ersatzmitglieder:
Dr. Josef Unterlechner (Vorsitzender)	Dr. Paul Meyer
Vizepräs.d. LG Dr. Rudolf Riccabona	Richter d. OLG Dr. Klaus Höfle
Notar Dr. Otmar Koch	Rechtsanwalt Dr. Eckart Söllner
Dr. Wolfgang Rech	Dr. Hanspeter Rieser
KD Mag. Martin Hirner	Dr. Günther Atzl
Bgm. Johann Nagele	Präs.d.LLK Ök.Rat Ludwig Penz
Mag. Bernhard Walser (Berichterstatter)	HR Dr. Hubert Sponring
HR Dipl.Ing. Otmar Kronsteiner *)	HR Dipl.Ing. Alfred Juen *)
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 hat es sich ergeben, dass durch den Berichtersteller Ergänzungen des Ermittlungsverfahrens selbständig durchgeführt werden mussten. 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	134
Ab	Ausnahmen gem. § 5	105
Ac	Versagungen	6
Ad	höferechtliche Verfahren	86
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	212
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	230
Bc	Ausnahmen gem. § 10	381
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	17
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	2
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	6
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	24
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	21
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	5
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

BH Innsbruck Land

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	170
Ab	Ausnahmen gem. § 5	297
Ac	Versagungen	2
Ad	höferechtliche Verfahren	94
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	474
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	1279
Bc	Ausnahmen gem. § 10	1811
Bd	Versagungen	1
C	Musterschreiben, Anzeigen	0
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	1
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.	48
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	39
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	1
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	1

Stadtmagistrat Innsbruck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	33
Ab	Ausnahmen gem. § 5	37
Ac	Versagungen	2
Ad	höferechtliche Verfahren	16
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	47
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	1605
Bc	Ausnahmen gem. § 10	968
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	24
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	0
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	1
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	7
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	85
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	18
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	6
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	1
Ec	Ausländer Versagungen	1

Seitens der Stadt Innsbruck wird erwähnt, dass im Jahre 2000 mit 2875 registrierten Anzeigen an die Grundverkehrsbehörde Innsbruck nach Jahren mit leichtem Rückgang wieder eine deutliche Zunahme verzeichnet wurde. Die Steigerungsrate beträgt im Vergleich zum Vorjahr rund 33%. Alleine in den Monaten Oktober bis Dezember wurden mehr als doppelt so viele Anzeigen eingebracht. Diese Entwicklung setzte sich - nochmals verstärkt - auch im Jänner 2001 fort und ist größtenteils auf die Schenkungswelle im Hinblick auf die mit Jahresbeginn erfolgte Erhöhung der Bemessungsgrundlage für die Schenkungssteuer zurückzuführen.

Die Zahl der Eigentumserwerber aus EU/EWR-Mitgliedstaaten ist mit 110 nur leicht gestiegen (Steigerungsrate im Vergleich zum Vorjahr 10%).

Wie im Vorjahr wurden alle von EU/EWR-Bürgern an Baugrundstücken getätigten Rechtserwerbe einer positiven Erledigung zugeführt. Im Bereich des land- bzw. forstwirtschaftlichen Grundverkehrs mussten insgesamt 3 Rechtsgeschäften die Zustimmung versagt werden. Eine negative Entscheidung war auch bei einem Rechtserwerb an einem Baugrundstück durch einen Schweizer Staatsangehörigen zu treffen.

BH Kitzbühel

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	87
Ab	Ausnahmen gem. § 5	127
Ac	Versagungen	3
Ad	höferechtliche Verfahren	116
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	170
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	388
Bc	Ausnahmen gem. § 10	633
Bd	Versagungen	1
C	Musterschreiben, Anzeigen	5
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	3
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	2
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	59
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	156
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	522
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	1
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 Kufstein

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	68
Ab	Ausnahmen gem. § 5	78
Ac	Versagungen	4
Ad	höferechtliche Verfahren	93
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	232
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	548
Bc	Ausnahmen gem. § 10	1238

Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	70
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	0
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	5
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	44
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	33
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	1
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 Landeck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	106
Ab	Ausnahmen gem. § 5	135
Ac	Versagungen	4
Ad	höferechtliche Verfahren	45
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	172
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	188
Bc	Ausnahmen gem. § 10	425
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	6
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.	1
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	4
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	3
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	0
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

BH Lienz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	63
Ab	Ausnahmen gem. § 5	135
Ac	Versagungen	0
Ad	höferechtliche Verfahren	54
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	111
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	264
Bc	Ausnahmen gem. § 10	405
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	8
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	1
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	2
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	8
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	12
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	12
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 Reutte

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	54
Ab	Ausnahmen gem. § 5	79
Ac	Versagungen	1
Ad	höferechtliche Verfahren	19
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	111
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	100
Bc	Ausnahmen gem. § 10	226
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	1
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	2
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	17
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	19
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	1
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	2
Ec	Ausländer Versagungen	0

BH Schwaz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	70
Ab	Ausnahmen gem. § 5	123
Ac	Versagungen	1
Ad	höferechtliche Verfahren	177
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	200
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	585
Bc	Ausnahmen gem. § 10	721
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	17
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	0
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	5
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	24
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	31
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

Die Bezirkshauptmannschaft Schwaz teilt mit, dass ein Ansteigen der Ausnahmetatbestände von 92 im Jahre 1999 auf 123 im Jahre 2000 zu verzeichnen war. Diese Steigerung resultiert aus den vorgezogenen Übergaben auf Grund von Änderungen im Finanzrecht. Die Erhöhung der Bestätigungen von 494 im Jahre 1999 auf 721 im Jahre 2000 ist auf denselben Grund zurückzuführen. Ansonsten waren keine gravierenden Änderungen zu verzeichnen.

V.

Bericht des Landesgrundverkehrsreferenten

Neuer Baulandgrundverkehr:

Schutzzweck bleibt - Erklärungsmodell statt Genehmigung - strenge Sanktionen bei Verstößen gegen Erklärungsinhalte

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

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

Diese nachprüfende Kontrolle stellt den Landesgrundverkehrsreferenten wie auch die Grundverkehrsbehörden vor neue Aufgaben. Dem Landesgrundverkehrsreferenten kommt jetzt ein gesetzlich verankertes, verstärktes Kontrollrecht zu. Er hat die Einhaltung des Gesetzes, insbesondere auch die Einhaltung der Erklärungen nach § 11 Abs. 1 und 2 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes *zu überwachen*. Besteht Grund zur Annahme, dass ein Verstoß gegen dieses Gesetz vorliegt, ist die zuständige Grundverkehrsbehörde davon in Kenntnis zu setzen. Diese allgemeine Überwachungspflicht stellt für den Landesgrundverkehrsreferenten naturgemäß einen operativen Mehraufwand dar. Sie erfordert in begründeten Verdachtsfällen umfangreichere Ermittlungen und Beobachtungen, ob - entgegen den schriftlichen Erklärungen - illegal Freizeitwohnsitze geschaffen werden. Die Überwachung der Einhaltung der Bebauungspflicht beim Rechtserwerb an unbebauten Grundstücken ist hingegen einfacher handzuhaben.

Im Berichtsjahr 2000 wurden dem Landesgrundverkehrsreferenten rund 6.800 Bestätigungen von Anzeigen über Rechtserwerbe an bebauten oder unbebauten Baugrundstücken, welche der Erklärungspflicht unterliegen, zugestellt.

Erste Erfahrungen im Jahr eins nach der europarechtskonformen Einführung des Erklärungsmodells anstelle des Genehmigungsverfahrens lassen den positiven Befund zu, dass beim Erwerb von Baugrundstücken in der vertraglichen Abwicklung durchaus eine Vereinfachung und Beschleunigung eingetreten ist. Die in Einzelfällen vorgenommenen nachprüfenden Kontrollen in Bezug auf die Einhaltung der Erklärungen, keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen, ergeben allerdings ein differentes Bild. Bei genauerem Hinsehen zeigt sich mitunter, dass Immobilien - nicht in der überwiegenden Zahl, aber auch nicht nur vereinzelt - geradezu typisch als Freizeitwohnsitz verwendet werden, als ob es die schriftliche Erklärung, keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen, gar nicht gäbe. In diesen Fällen vorgenommene Hauptwohnsitzanmeldungen von Rechtserwerbern oder deren Familienmitgliedern erweisen sich als fingiert und nur auf dem Papier existent. Von einer wirklichen Niederlassungsabsicht mit Lebensmittelpunktcharakter sind diese Wohnsitznahmen weit entfernt.

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

Gegenüber dem Vorjahr gibt es eine leicht steigende Zahl von Rechtserwerben durch EU-Bürger an Liegenschaften, welche der Erklärungspflicht unterliegen und nicht für eine Freizeitwohnnutzung verwendet werden dürfen. Im Berichtsjahr erwarben 473 (im Vorjahr 447) Bürger aus anderen EU-Mitgliedstaaten Baugrundstücke, wobei definitionsgemäß als Baugrundstücke auch baulich in sich abgeschlossene Gebäudeteile wie Wohnungen, Geschäftsräume und dgl. gelten. Dazu kommen ca. 170 (im Vorjahr 107) Rechtserwerbe durch EU-Bürger aufgrund von letztwilligen Verfügungen oder Übergaben im Familienkreis, welche nicht der Erklärungspflicht unterliegen.

Eine markante Mobilisierung war im Bereich der Freizeitwohnsitzobjekte erkennbar. Seit 1. Jänner 2000 - mit dem Auslaufen der 5-jährigen Übergangsfrist ab dem Beitritt Österreichs zur EU - gibt es für diese Kategorie von Immobilien keine Beschränkungen mehr. Diesen Zeitpunkt haben offenbar viele Kaufinteressenten abgewartet; im Berichtsjahr wurden tirolweit 530 Freizeitwohnsitzobjekte von Bürgern aus anderen EU- Mitgliedsstaaten erworben.

In ca. 35 Fällen haben Österreicher von EU-Bürgern Liegenschaften in Tirol erworben.

Seit dem Inkrafttreten der Grundverkehrsnovelle LGBl. Nr. 75/1999 ist beim Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken eine Bebauungsfrist mit 5 Jahren (mit Verlängerungsmöglichkeit)

gesetzlich vorgesehen. Dem Grunde nach ist diese Bebauungspflicht zwingend. Diese Bestimmung effektiert eine widmungskonforme Nutzungsaktualisierung und hilft, den doch erheblichen Baulandüberhang in Tirol sukzessive abzubauen.

Der Ausgangsrechtsstreit beim EuGH in der richtungsweisenden Rechtssache Konle birgt nach wie vor eine interessante Facette in sich. Bekanntlich wurde der EuGH um Vorabentscheidung ersucht, weil dem Erwerber einer Liegenschaft an einem bebauten Grundstück in Osttirol im Jahr 1994 (zunächst) die grundverkehrsrechtliche Genehmigung versagt wurde, obwohl dieser versichert hatte, dass er seinen Hauptwohnsitz dorthin verlegen und dort eine kaufmännische Tätigkeit im Rahmen eines Unternehmens in Deutschland entfalten wolle. Auch im Laufes des Berichtsjahres 2000 wurde auf dem Erwerbsobjekt weder ein Hauptwohnsitz begründet, noch eine kaufmännische Tätigkeit entfaltet.

Gesetzmäßigkeitskontrolle beim land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr sowie Ausländergrundverkehr

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

Im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs wurden dem Landesgrundverkehrsreferenten im Berichtsjahr rund 960 Genehmigungsbescheide und 1050 Bescheide mit den Feststellungen, dass diese Rechtserwerbe keiner grundverkehrsrechtlichen Genehmigung bedürfen, zugestellt. Dazu kamen 18 Genehmigungsbescheide bzw. Feststellungen über das Vorliegen von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht anlässlich im Bereich Ausländergrundverkehr.

Im Berichtsjahr hat der Landesgrundverkehrsreferent in 106 Fällen Berufung erhoben. Insgesamt 7 Berufungen wurden von der Landes-Grundverkehrskommission zur Gänze oder teilweise abgewiesen. In 41 Fällen wurde den Berufungen ganz oder teilweise stattgegeben bzw. wurden erstinstanzliche Genehmigungsbescheide aus Anlaß von Berufungen behoben. In mehreren Fällen wurden Verträge nach Berufungserhebung wieder aufgehoben. Dazu ergingen seitens der Grundverkehrsbehörden I. Instanz 5 Berufungsvorentscheidungen nach § 64a AVG, mit welchen dem Berufungsantrag des Referenten vollinhaltlich Rechnung getragen wurde. Teilweise erfolgte die Berufungserledigung durch Berufungszurückziehung nach ergänzend durchgeführten Ermittlungen oder aufgrund von Änderungen in der Sachlage (z.B. erforderliche Änderung der Flächenwidmung). Ein Teil der Berufungen behängt noch bei der Landes-Grundverkehrskommission.

Die sog. Restflächenregelung nach § 5 Abs. 1 lit d) , wonach Freilandflächen, die wegen ihrer Beschaffenheit, ihrer Lage oder ihrer geringen Größe landwirtschaftlich nicht von Bedeutung sind, genehmigungsfrei erworben werden können, kam im Berichtsjahr in 240 Fällen zur Anwendung. Dies sind um 1/3 mehr Anwendungsfälle mehr als im Vorjahr. Dementsprechend gestiegen ist in diesem Bereich auch die Zahl der Berufungen. Der gesetzliche Beurteilungsspielraum be-

züglich Flächenausmaß oder Bodenbonitäten wird gelegentlich überzogen, teilweise stehen die vorgesehenen Verwendungen der Restflächen im Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung.

Im Berichtsjahr wurden von den Grundverkehrsbehörden I. Instanz rund 40 Genehmigungsbescheide gemäß der neuen Bestimmung des § 6 Abs. 7 über die erleichterten Erwerbsvoraussetzungen bei Waldgrundstücken erlassen. Bei diesen Genehmigungsverfahren ist nach wie vor darauf zu achten, dass keine nachteiligen Agrarstrukturen (z.B. Besitzzersplitterung) geschaffen werden.

In der öffentlichen Diskussion um BSE und MKS hat das im Tiroler Grundverkehrsgesetz festgeschriebene öffentliche Interesse an der Erhaltung oder Stärkung des leistungsfähigen Bauernstandes und der Schaffung und Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes insgesamt eine *neue Qualität* erhalten. Die Vorteile der kleinbäuerlichen Strukturen in Tirol mit naturnahen und überschaubaren Produktionsbedingungen sind gegenüber einer industrialisierten Landwirtschaft mit Großbesitz verdeutlicht worden.

Bieterbewilligungen

In Verfahren zur Erteilung von Bieterbewilligungen nach § 20 TirGVG, das sind die erneuten Versteigerungen bei der Zwangsversteigerung von Liegenschaften, kommt dem Landesgrundverkehrsreferenten Behördenfunktion zu. Zur erneuten Versteigerung kommt es meist dann, wenn für den Zuschlag aus dem ersten Versteigerungsgang eine grundverkehrsrechtliche Genehmigung nicht erreicht werden kann. Im Berichtsjahr 2000 wurden 4 derartige Zwangsversteigerungstermine gerichtlich anberaumt. Es konnten insgesamt 20 Bieterbewilligungen erteilt werden, 9 Ansuchen mussten ab- oder zurückgewiesen werden.

Klagen zur Feststellung von Schein- und Umgehungsgeschäften

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

Beim OGH sind noch Klagen zur Feststellung von Schein- und Umgehungsgeschäften anhängig. Eine Klage wurde im Berichtsjahr neu eingebracht. Zwischenzeitlich haben aus Anlaß von Klagsführungen in zwei Fällen deutsche Staatsangehörige Beschwerden beim Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte gegen die Republik Österreich mit der Behauptung der Verletzung des Rechtes auf Achtung des Eigentums eingebracht. Sachverhaltsmäßig liegen diesen Beschwerden bekannte Umgehungsmuster der 99-jährigen Mietverträge mit Mietzinsvorauszahlungen (in Kaufpreishöhe) zugrunde. Der Ausgang des Beschwerdeverfahrens muss abgewartet werden.