

Grundverkehr in Tirol 2020

Impressum

Amt der Tiroler Landesregierung

Abteilung Landwirtschaftliches Schulwesen und Landwirtschaftsrecht

Heiliggeiststraße 7, 6020 Innsbruck

Email: landw.schulwesen@tirol.gv.at

www.tirol.gv.at/landwirtschaftliches-schulwesen-landwirtschaftsrecht

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	2
2	Rechtsgrundlagen, Judikatur und Entwicklungen	2
2.1	Verkehr mit unbebauten Baugrundstücken	2
2.2	Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	4
2.3	Ausländergrundverkehr	6
3	Flächennutzung im Vergleich	6
4	Behörden	8
5	Bericht über die Tätigkeit der Grundverkehrsbehörden	8
6	Zusammenfassung	19

1 Allgemeines

Der Tiroler Landtag hat in seiner Sitzung vom 12.10.1995 zu GZl. 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.“

2 Rechtsgrundlagen, Judikatur und Entwicklungen

Das Gesetz vom 03. Juli 1996 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol (Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996), LGBl. Nr. 61/1996, im Folgenden kurz: TirGVG, ist am 01.10.1996 in Kraft getreten.

Die Novelle LGBl. 95/2016 brachte einschneidende inhaltliche Änderungen des Grundverkehrsrechts im Bereich des Verkehrs mit bebauten Baugrundstücken. Im Berichtsjahr erfolgte im Hinblick auf den Austritt des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union und die entsprechenden Regelungen im Austrittsabkommen eine Novelle des § 3 Abs. 1 TirGVG 1996 (LGBl. Nr. 161/2020), wonach neben Staatsangehörigen eines anderen EU-Mitgliedstaates oder eines anderen Vertragsstaates des EWR-Abkommens auch Personen, die über einen Aufenthaltstitel „Artikel 50 EUV“ nach § 8 Abs. 1 Z 13 des Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetzes (NAG) verfügen, den österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt wurden.

Das TirGVG beinhaltet Regelungen für den Erwerb von Rechten

- an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken,
- an unbebauten Baugrundstücken und
- an Grundstücken, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist.

2.1 Verkehr mit unbebauten Baugrundstücken

- Das TirGVG 1996 in seiner Stammfassung LGBl. Nr. 61/1996 unterstellte den Rechtserwerb an Baugrundstücken (ohne die nunmehr geltende Einschränkung auf unbebaute Baugrundstücke) einer Genehmigungspflicht.
- Mit der Novelle LGBl. Nr. 75/1999 wurde das für den Rechtserwerb an Baugrundstücken geltende Genehmigungsverfahren durch ein Modell der Erklärungspflicht mit einhergehenden repressiven Maßnahmen bei Rechtsverstößen gegen die Erklärungspflicht ersetzt. Diese Änderung war aufgrund des Urteils des Europäischen Gerichtshofes vom 01.06.1999, Rs C-302/97 *Konle*, notwendig geworden. Vor dem europarechtlich geprägten Hintergrund, dass Immobilieninvestitionen zu Erwerbszwecken oder persönlichen Zwecken von der Freiheit des Kapitalverkehrs (damals Art. 56 EG, nunmehr Art. 63-66 AEUV) umfasst sind, hielt der Gerichtshof ein vorheriges Genehmigungsverfahren beim Erwerb von

Baugrundstücken für eine unzulässige Beschränkung des freien Kapitalverkehrs. Der Gerichtshof räumte jedoch ein, dass die Mitgliedstaaten zur Sicherstellung der bestimmungsgemäßen Nutzung von Grund und Boden die Möglichkeit haben müssen, Maßnahmen zu ergreifen, wenn nach dem Grundstückserwerb Verstöße gegen die schriftlichen Erklärungen festgestellt werden (Rz 46f).

- Vor allem in Ansehung der markanten Knappheit des Dauersiedlungsraums in Tirol bezwecken die Regelungen des Verkehrs mit Baugrundstücken einen sparsamen und zweckmäßigen Umgang mit der endlichen Ressource Boden.
So war von der Stammfassung des TirGVG an bis zur Novelle LGBl. Nr. 95/2016 die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze grundverkehrsrechtlich untersagt, Verstöße gegen dieses Verbot wurden streng sanktioniert.
Im Zuge einer angestrebten Deregulierung und Verwaltungsvereinfachung hat der Landesgesetzgeber mit der Novelle LGBl. Nr. 95/2016 die bis dahin geltende Erklärungspflicht beim Rechtserwerb an bebauten und zur Bebauung bestimmten (unbebauten) Grundstücken, keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen, ersatzlos beseitigt und die ordnungsrechtlichen Vorschriften betreffend die Freizeitwohnsitze aus dem Grundverkehrsgesetz gestrichen. Die Regelungen betreffend die Freizeitwohnsitze sind seitdem systematisch abgeschlossen im Tiroler Raumordnungsgesetz normiert. Die Überwachung bzw. Sanktionierung illegaler Freizeitwohnnutzungen obliegt nicht mehr den Grundverkehrsbehörden. Die Bestimmungen im 3. Abschnitt des TirGVG regeln seitdem nur mehr Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken. Beim Erwerb von unbebauten Baugrundstücken werden Bebauungsverpflichtungen ausgelöst und sollen damit vorhandene Baulandreserven in Richtung einer widmungsgemäßen Nutzung mobilisiert und spekulative Wertanlagen unterbunden werden. Es besteht nunmehr eine Erklärungspflicht, wonach unbebaute Grundstücke innerhalb bestimmter Fristen dem der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck zuzuführen sind.
- Mit der Novelle LGBl. Nr. 60/2009 wurde der Erwerb von in den örtlichen Raumordnungskonzepten ausgewiesenen Flächen in Siedlungsentwicklungsgebieten und in Gebieten für die wirtschaftliche Entwicklung aus dem Geltungsbereich des Grundverkehrsgesetzes herausgenommen. Rechtserwerbe an solchen Flächen durch Inländer oder EU/EWR-Bürger unterlagen damit ausschließlich den Gesetzmäßigkeiten des ungehinderten Kapitalmarktes. Seit der Novelle LGBl. Nr. 95/2016 ist auch der Erwerb von in den örtlichen Raumordnungskonzepten ausgewiesenen Flächen für die Siedlungsentwicklung und in Gebieten für die wirtschaftliche Entwicklung erklärungs pflichtig, dabei beginnt die Verpflichtung zur Bebauung nach Vorliegen der Flächenwidmung.
- Mit diesen bisher als zulässig erkannten Nutzungsbeschränkungen bzw. Nutzungsaktualisierungen sollten Ziele der Raumordnung konkret verwirklicht und eine sparsame Nutzung des Bodens sichergestellt werden. Dessen ungeachtet hat sich, vor allem gestützt auf den unionsrechtlich garantierten freien Kapital- und Zahlungsverkehr, ein kontinuierlich wachsender Boom von Kapitaltransfers zu Investitions- und Anlagezwecken im Baulandbereich etabliert. Besonders im urbanen Umfeld oder in sonst attraktiven Wohngebieten Tirols werden Immobilien vielfach als Kapitalanlage erworben oder nach dem Erwerb nicht selten als raumordnungsrechtlich unzulässige Freizeitwohnsitze nutzbar gemacht. Daraus resultiert ein zusätzlicher Druck auf den Grundstücksmarkt verbunden mit entsprechenden Folgen auf die Preisentwicklung am freien Wohnungsmarkt.

2.2 Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

- U.a. mit Urteil vom 23.09.2003, Rs C-452/01 *Ospelt und Schlössle Weissenberg Familienstiftung*, hat der EuGH das System einer vorherigen Genehmigung beim Rechtserwerb an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken im (mit der Rechtslage in Tirol vergleichbaren) Vorarlberger Grundverkehrsgesetz nicht beanstandet. Auch die Selbstbewirtschaftung als Genehmigungsvoraussetzung wurde grundsätzlich als zulässige Beschränkung erkannt. Eine Reihe von Gemeinwohlzielen wie die Erhaltung einer landwirtschaftlichen Bevölkerung, die Wahrung einer die Entwicklung lebensfähiger Betriebe sowie eine 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 wurden als im Allgemeininteresse gelegen und mit der gemeinsamen Agrarpolitik im Einklang stehend anerkannt.
- In dem von Amts wegen eingeleiteten Gesetzesprüfungsverfahren G 85/08 hielt es der Verfassungsgerichtshof im Erkenntnis VfSlg. 18.656/2008 nicht für erkennbar, warum die Ziele des TirGVG etwa bei fachmännischer Bewirtschaftung durch einen Pächter nicht ebenso erreicht werden können wie bei Bewirtschaftung durch den Erwerber selbst. Für die Selbstbewirtschaftung als Genehmigungsvoraussetzung beim Erwerb land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke sei eine verfassungskonforme Auslegung nicht möglich. Der VfGH hegte Bedenken, dass bei rein innerstaatlichen Sachverhalten beim Erwerb land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke zur Erlangung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung strengere Voraussetzungen erfüllt werden müssen als bei Sachverhalten mit gemeinschaftsrechtlichem Bezug (Inländerdiskriminierung). Dafür finde sich keine sachliche Rechtfertigung. Die Bestimmungen über die Selbstbewirtschaftung im TirGVG wurden aufgehoben.
- Die folgende Novelle LGBl. Nr. 60/2009 trug dieser Judikatur des VfGH Rechnung: Anstelle des Selbstbewirtschaftungsgebots wurde das Interessentenmodell eingeführt. Nach diesem Konzept ist es Landwirten möglich, anstelle von branchenfremden Investoren in Erwerbsvorgänge an landwirtschaftlichen Grundstücken einzutreten. Meldet sich kein Interessent, so ist dem Erwerb durch außerlandwirtschaftliche Erwerber die Genehmigung zu erteilen, sofern kein Widerspruch zu näher bezeichneten Grundsätzen des TirGVG besteht und die Bewirtschaftung durch Dritte sichergestellt ist.
- Die Alpenkonvention wurde in Österreich im BGBl. Nr. 477/1995 verlautbart und ist seit 06.03.1995 geltendes Recht. Vertragsparteien sind neben Österreich die Staaten Deutschland, Frankreich, Italien, das Fürstentum Monaco, das Fürstentum Liechtenstein, die Schweizerische Eidgenossenschaft, Slowenien und die Europäische Union. Das Durchführungsprotokoll „Berglandwirtschaft“ wurde von der EU unterzeichnet und von Österreich mit BGBl. III Nr. 231/2002 idF BGBl. III Nr. 112/2005 ratifiziert. Ein Ziel der Alpenkonvention ist die 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

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

Die Existenz der Landwirte und ihrer bäuerlichen Betriebe in den Berggebieten darf nicht durch Anwendung ausschließlich ökonomischer Maßstäbe in Frage gestellt werden.

- In den Zielbestimmungen der Konvention finden sich Intentionen des TirGVG, wie etwa das öffentliche Interesse an der Schaffung und Erhaltung bäuerlicher Betriebe.
- Im Sinne des verfassungsgemäßen Kompetenzrahmens gemäß der B-VG-Novelle BGBl. Nr. 444/1974 sind die Regelungen, mit denen der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterworfen wird, im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes gelegen.

Die Agrarstruktur ist österreichweit weitgehend dadurch charakterisiert, dass die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen vorwiegend im Rahmen bäuerlicher Familienbetriebe erfolgt und gewährleistet ist. Aus einem solchen Verständnis heraus ist die im TirGVG verankerte Zielsetzung der Schaffung, Erhaltung oder Stärkung leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe sowie eines gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes im nationalen Interesse gelegen. Diese Zielsetzungen wie auch die Aufrechterhaltung oder Herbeiführung der nachhaltigen flächendeckenden Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen dürfen nicht als Selbstzweck oder nur als Mittel zur Verschönerung des Landschaftsbildes verstanden werden. Im grundverkehrsrechtlichen Konnex muss der Zweck der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung in der organisch mitwirkenden Urproduktion und damit auch in der Sicherstellung einer vernünftigen Basis für die Ernährungssicherheit der Bevölkerung vor Ort und ein Stück nationaler Versorgungsunabhängigkeit gesehen werden.

Seit der Novelle LGBl. Nr. 95/2016 sind auch Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigungen unter bestimmten Voraussetzungen zu genehmigen.

- Im Sinne obiger Ausführungen bergen der fortschreitende Bodenverbrauch, gepaart mit der Bodenversiegelung, ökologisch wie ökonomisch nachteilige und irreparable Folgen in sich:
 - Verlust von Flächen für die land- bzw. forstwirtschaftliche Urproduktion und damit einhergehend der Verlust der biologischen Funktionen;
 - Verlust der Produktivität: In Österreich werden jährlich Böden im Ausmaß von 50 km² für Wohnen, Gewerbe, Industrie und Freizeit in Anspruch genommen und somit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen; dieser Produktionsverlust entspricht dem jährlichen Nahrungsbedarf von etwa 70.000 Personen;
 - Gefährdung der biologischen Funktionen bei Bodenversiegelungen und Zerschneidung von Landschafts- und Lebensräumen;

- erhöhtes Hochwasserrisiko bei höherer Versiegelungsdichte.
(Quelle: Umweltbundesamt, Flächeninanspruchnahme)

2.3 Ausländergrundverkehr

Eine juristische Person (sohin auch ein Verein) gilt dann als Ausländer iSd TirGVG, wenn sie ihren Sitz im Ausland hat oder ihr Gesellschaftskapital oder ihre Anteile am Vermögen mindestens zur Hälfte Ausländern gehören (vgl. § 2 Abs. 7 lit. b leg. cit.). Ein Verein gilt darüber hinaus als Ausländer iSd TirGVG, sofern er zwar seinen Sitz im Inland hat, seine Mitglieder jedoch mindestens zur Hälfte nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen (§ 2 Abs. 7 lit. e leg. cit.).

Demgegenüber sind gemäß § 3 Abs. 2 TirGVG juristische Personen und sonstige rechtsfähige Personengemeinschaften, die nach den Rechtsvorschriften eines anderen EU-Mitgliedstaates oder eines anderen Vertragsstaates des EWR-Abkommens gegründet wurden und ihren satzungsmäßigen Sitz in einem dieser Staaten haben („EU/EWR-Gesellschaften“), österreichischen juristischen Personen bzw. sonstigen rechtsfähigen Personengesellschaften gleichgestellt, wenn der Rechtserwerb in Ausübung der Niederlassungsfreiheit, der Dienstleistungsfreiheit oder der Kapitalverkehrsfreiheit erfolgt.

Demzufolge unterliegen Vereine aus anderen EU-Mitgliedstaaten oder eines anderen Vertragsstaates des EWR-Abkommens iSd § 3 Abs. 2 TirGVG, an denen mehrheitlich Drittstaatsangehörige beteiligt sind – im Gegensatz zu Vereinen mit Sitz im Inland, an denen Drittstaatsangehörige in vergleichbarer Weise beteiligt sind – beim Rechtserwerb an bebauten Grundstücken keiner grundverkehrsrechtlichen Bewilligungspflicht. Ebenso unterliegt eine juristische Person aus einem anderen EU-Mitgliedstaat oder eines anderen Vertragsstaates des EWR-Abkommens iSd § 3 Abs. 2 TirGVG, deren Gesellschaftskapital mindestens zur Hälfte im Eigentum von Drittstaatsangehörigen steht, – im Gegensatz zu einer juristischen Person mit Sitz im Inland, deren Gesellschaftskapital mindestens zur Hälfte Drittstaatsangehörigen gehört – beim Rechtserwerb an bebauten Grundstücken keiner grundverkehrsrechtlichen Bewilligungspflicht. Der Verfassungsgerichtshof hat in seinen Entscheidungen VfSlg. 20.335/2019 und VfSlg. 20.336/2019, festgestellt, dass diese Schlechterstellung von Vereinen bzw. juristischen Personen mit vergleichbarer Drittstaatsbeteiligung, welche die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 erfüllen, sachlich gerechtfertigt ist. Dies hat der Verfassungsgerichtshof damit begründet, dass die Kontrolltheorie, welche die hinter solchen juristischen Personen und Vereinen stehenden natürlichen Personen in die Betrachtung miteinbezieht, kein unsachliches Instrument zur Bestimmung einer juristischen Person oder eines Vereines als In- oder Ausländer ist.

3 Flächennutzung im Vergleich

Nach der aktuellen Flächennutzungsbilanz der Statistik Austria, Gebietsstand 07.08.2020, liegt der Dauersiedlungsraum in Tirol bei **12,44%** der Landesfläche. Der Dauersiedlungsraum umfasst den für Landwirtschaft, Siedlung und Verkehrsanlagen verfügbaren Raum. Um diesen Raum konkurrieren landwirtschaftliche Produktion, Siedlungsentwicklung und Infrastruktur. Im Allgemeinen wird unter Dauersiedlungsraum ein potentiell besiedelbarer Raum verstanden, in welchem der Mensch lebt, arbeitet, seine Naturgrundlagen bewirtschaftet und sich erholt.

Statistisch betrachtet besteht der Dauersiedlungsraum aus einem Siedlungsraum mit den Nutzungskategorien städtisch geprägte Flächen, Industrie-, Gewerbe- und Verkehrsflächen und aus einem besiedelbaren Raum mit den Nutzungskategorien Ackerflächen, Dauerkulturen, Grünland, heterogene landwirtschaftliche Flächen, Abbauflächen und künstlich angelegte nichtlandwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Nutzungskategorien Wald, alpines Gebirgsland, Ödland und Gewässer werden nicht zum besiedelbaren Raum gezählt. Aus einer Verschneidung des Dauersiedlungsraumes nach Landnutzungsdaten mit dem Siedlungsraum nach Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen ergibt sich in der Übermenge der tatsächliche Dauersiedlungsraum **nur noch 6,87% der Landesfläche**.

[vgl. Wonka Erich, Neuabgrenzung des Dauersiedlungsraumes, STATISTIK AUSTRIA (Hrsg) in Statistische Nachrichten 5/2008, 432 ff]

Dauersiedlungsraum der Bundesländer, Gebietsstand 2020

Bundesland	Fläche in km ²	Dauersiedlungsraum in km ²	Dauersiedlungsraum in %	Siedlungsraum in km ²	Siedlungsraum in %
Burgenland	3.965,20	2.484,71	62,66	482,69	12,17
Kärnten	9.536,50	2.455,28	25,75	1.078,87	11,31
Niederösterreich	19.179,56	11.615,61	60,56	2.618,39	13,65
Oberösterreich	11.982,52	6.842,31	57,10	2.678,40	22,35
Salzburg	7.154,56	1.496,06	20,91	730,74	10,21
Steiermark	16.399,34	5.229,58	31,89	2.451,98	14,95
Tirol	12.648,37	1.572,95	12,44	868,35	6,87
Vorarlberg	2.601,67	567,30	21,81	344,21	13,23
Wien	414,82	320,54	77,27	248,34	59,87
Österreich	83.882,56	32.584,34	38,85	11.501,97	13,71

Dauersiedlungsraum in Tirol nach Bezirken, Gebietsstand 2020

Innsbruck-Stadt	104,91	35,16	33,51	29,25	27,88
Imst	1.724,96	133,34	7,73	74,74	4,33
Innsbruck-Land	1.990,17	272,25	13,68	159,57	8,02
Kitzbühel	1.163,30	256,57	22,06	137,73	11,84
Kufstein	969,97	268,07	27,64	153,23	15,80
Landeck	1.595,14	113,78	7,13	59,81	3,75
Lienz	2.020,08	175,71	8,70	87,61	4,34
Reutte	1.236,67	112,49	9,10	52,27	4,23
Schwaz	1.843,18	205,58	11,15	114,14	6,19

Quelle: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 7.8.2020.

Im Vergleich zu anderen Bundesländern ist der Prozentanteil beim Dauersiedlungsraum von 12,44 % und der (reduzierte) tatsächliche Siedlungsraum von 6,87 % in Tirol auffallend niedrig. Die Nachbarbundesländer Vorarlberg und Salzburg weisen hier deutlich höhere Kennziffern auf. Der österreichweite Durchschnittswert aller Bundesländer beim Dauersiedlungsraum liegt bei 38,85 % bzw. beim Siedlungsraum bei 13,71 %.

Laut den vom Umweltbundesamt bereitgestellten Daten wurden bis zum Jahr 2019 insgesamt 5.729 km² Boden für Bau- und Verkehrszwecke verbraucht (Flächeninanspruchnahme). Das entspricht 7% der Landesfläche und 18,4% des Dauersiedlungsraumes. Rund 41% der so genutzten Flächen wurden versiegelt (z.B. Gebäude, versiegelte Straßen- oder Eisenbahnanlagen, diverse Freizeitflächen). Dementsprechend sind derzeit 2,8% der Landesfläche und 7,5% des Dauersiedlungsraumes Österreichs versiegelt. (*Quelle: Statistik Austria, Umweltbundesamt, Flächeninanspruchnahme 2019*).

Die Konzentration der für einen Lebensraum grundlegenden Nutzungen wie Wohnen, Wirtschaften und landwirtschaftliche Nutzung auf engstem Raum erfordert einen entsprechend sparsamen und kontrollierten Umgang mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden. Die Sicherung des Lebens- und Wirtschaftsraumes für die ansässige Bevölkerung und für künftige Generationen erfordert in Ansehung des fortschreitenden Flächenverbrauches – vergleichbar mit forstgesetzlichen Schutzbestimmungen für den Waldboden – **Maßnahmen für einen Bodenschutz** für landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Flächen. Ohne einen Bodenschutz droht schon mittelfristig der Verlust der fruchtbarsten Böden für die Landwirtschaft auch als wichtiger Klimaschutzfaktor.

In diesem Zusammenhang hält der Verfassungsgerichtshof in seiner Judikatur „angesichts der Bodenknappheit in Tirol“ gesetzliche Regelungen verfassungsrechtlich unbedenklich, nach welchen raumordnerische Gesichtspunkte auch von anderen Behörden als von Behörden auf Gemeindeebene zu berücksichtigen sind (vgl. VfSlg. 17.255/2004 und Folgejudikatur) und spricht damit die „sparsame und zweckmäßige Nutzung des Bodens“ an.

4 Behörden

Die Vollziehung des Grundverkehrsgesetzes fällt in die Zuständigkeit der Bezirksverwaltungsbehörden. Gegen Bescheide der Bezirksverwaltungsbehörden kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden.

Bis zur Novelle LGBl. Nr. 95/2016 oblagen die Kontrollbefugnisse zur Einhaltung des Gesetzes in Bezug auf die Freizeitwohnsitzbeschränkungen, insbesondere die Einhaltung abgegebener Erklärungen, keine Freizeitwohnsitze zu schaffen, den Grundverkehrsbehörden. Die entsprechenden Strafbestimmungen sind seitdem ausschließlich im Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 normiert.

5 Bericht über die Tätigkeit der Grundverkehrsbehörden

Die Bezirkshauptmannschaften Tirols und der Stadtmagistrat Innsbruck wurden ersucht, den Geschäftsanfall in Bezug auf die Angelegenheiten des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 statistisch zu erfassen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde für den tabellarischen Teil nachstehende Codierung einzelner Geschäftsfelder vorgenommen:

- A) Rechtserwerbe an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken
 - a) Gesamtanzahl der Genehmigungen nach § 6 Abs. 1
 - b) Anzahl von sonstigen Genehmigungen nach § 6 Abs. 2 bis 9
 - c) Gesamtanzahl der Feststellungen von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5)
 - d) Anzahl der Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)
 - e) Anzahl der Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. d
 - f) Sonstige Versagungen nach § 6 und § 7
 - g) EWR/EU-Bürger - Anzahl der Genehmigungen nach § 4
 - h) EWR/EU-Bürger - Anzahl der Ausnahmen nach § 5

- B) Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken
 - a) Gesamtanzahl der Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)
 - b) Gesamtanzahl der Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs. 1)
 - c) EWR/EU-Bürger - Bestätigungen nach § 25a Abs. 2
 - d) EWR/EU-Bürger - Ausnahmen nach § 10 oder nach § 11 Abs. 1

- C) Rechtserwerbe an Grundstücken durch Ausländer
 - a) Anzahl der Genehmigungen (§ 12 Abs. 1 und § 13)
 - b) Anzahl der Versagungen (§ 12 Abs. 1 und § 13)
 - c) Anzahl von Feststellungen von der Ausnahme von der Genehmigungspflicht (§ 12 Abs. 2)

- D) Feststellungsbescheide nach § 24 Abs. 2 und 3 bzw. entsprechende Mitteilungen

- E) Entscheidungen nach dem Tiroler Höfegesetz – THG
 - a) Anzahl der Bewilligungen nach dem THG
 - b) Anzahl der Versagungen nach dem THG
 - c) Anzahl der Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)
 - d) Anzahl der Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)

Die Grundverkehrsbehörden haben nachstehende Statistiken zur Verfügung gestellt:

Bezirkshauptmannschaft Imst

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung nach § 6 Abs. 1	86
Ab	Genehmigung nach § 6 Abs. 2 bis 9	52
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5)	88
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	4
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. d)	1
Af	Sonstige Versagungen (§ 6 und § 7)	0
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	1
Ah	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 5	5
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	287
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungsspflicht (§ 25a Abs.1)	176
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	52
Bd	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 10	16
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	2
Cb	Versagungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	0
Cc	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 12 Abs. 2)	1
D	Feststellungsbescheide nach § 24 Abs. 2 und 3 bzw. Mitteilungen	30
Ea	Bewilligung nach dem THG	62
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	12
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

Bezirkshauptmannschaft Innsbruck Land

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung nach § 6 Abs. 1	69
Ab	Genehmigung nach § 6 Abs. 2 bis 9	63
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5)	172
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	4
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. d)	1
Af	Sonstige Versagungen (§ 6 und § 7)	3
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	-
Ah	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 5	-
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	464
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs.1)	181
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	10
Bd	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 10	1
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	21
Cb	Versagungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	0
Cc	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 12 Abs. 2)	-
D	Feststellungsbescheide nach § 24 Abs. 2 und 3 bzw. Mitteilungen	105
Ea	Bewilligung nach dem THG	137
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	10
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

Stadtmagistrat Innsbruck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung nach § 6 Abs. 1	9
Ab	Genehmigung nach § 6 Abs. 2 bis 9	11
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5)	9
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	1
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. d)	0
Af	Sonstige Versagungen (§ 6 und § 7)	1
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	0
Ah	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 5	0
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	30
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs.1)	50
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	2
Bd	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 10	0
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	8
Cb	Versagungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	0
Cc	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 12 Abs. 2)	1
D	Feststellungsbescheide nach § 24 Abs. 2 und 3 bzw. Mitteilungen	70
Ea	Bewilligung nach dem THG	7
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	1
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung nach § 6 Abs. 1	60
Ab	Genehmigung nach § 6 Abs. 2 bis 9	34
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5)	105
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	1
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. d)	0
Af	Sonstige Versagungen (§ 6 und § 7)	6
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	0
Ah	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 5	11
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	146
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs.1)	132
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	44
Bd	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 10	26
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	0
Cb	Versagungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	0
Cc	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 12 Abs. 2)	0
D	Feststellungsbescheide nach § 24 Abs. 2 und 3 bzw. Mitteilungen	64
Ea	Bewilligung nach dem THG	117
Eb	Versagungen nach dem THG	1
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	5
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

Bezirkshauptmannschaft Kufstein

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung nach § 6 Abs. 1	70
Ab	Genehmigung nach § 6 Abs. 2 bis 9	29
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5)	90
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	4
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. d)	0
Af	Sonstige Versagungen (§ 6 und § 7)	0
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	0
Ah	EWR/EU-Bürger – Ausnahmen nach § 5	10
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	143
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs.1)	181
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	17
Bd	EWR/EU-Bürger – Ausnahmen nach § 10	7
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	4
Cb	Versagungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	1
Cc	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 12 Abs. 2)	4
D	Feststellungsbescheide nach § 24 Abs. 2 und 3 bzw. Mitteilungen	38
Ea	Bewilligung nach dem THG	124
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	7
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	-

Bezirkshauptmannschaft Landeck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung nach § 6 Abs. 1	116
Ab	Genehmigung nach § 6 Abs. 2 bis 9	34
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5)	127
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	12
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. d)	1
Af	Sonstige Versagungen (§ 6 und § 7)	0
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	0
Ah	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 5	0
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	147
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs.1)	198
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	9
Bd	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 10	4
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	0
Cb	Versagungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	2
Cc	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 12 Abs. 2)	0
D	Feststellungsbescheide nach § 24 Abs. 2 und 3 bzw. Mitteilungen	13
Ea	Bewilligung nach dem THG	30
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	3
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	1

Bezirkshauptmannschaft Lienz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung nach § 6 Abs. 1	62
Ab	Genehmigung nach § 6 Abs. 2 bis 9	11
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5)	80
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	0
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. d)	0
Af	Sonstige Versagungen (§ 6 und § 7)	2
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	0
Ah	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 5	0
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	122
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs.1)	71
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	0
Bd	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 10	0
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	1
Cb	Versagungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	0
Cc	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 12 Abs. 2)	0
D	Feststellungsbescheide nach § 24 Abs. 2 und 3 bzw. Mitteilungen	24
Ea	Bewilligung nach dem THG	63
Eb	Versagungen nach dem THG	1
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	3
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

Bezirkshauptmannschaft Reutte

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung nach § 6 Abs. 1	67
Ab	Genehmigung nach § 6 Abs. 2 bis 9	23
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5)	72
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	6
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. d)	5
Af	Sonstige Versagungen (§ 6 und § 7)	1
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	3
Ah	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 5	13
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	94
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs.1)	122
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	29
Bd	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 10	17
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	3
Cb	Versagungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	0
Cc	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 12 Abs. 2)	1
D	Feststellungsbescheide nach § 24 Abs. 2 und 3 bzw. Mitteilungen	1
Ea	Bewilligung nach dem THG	21
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	1
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

Bezirkshauptmannschaft Schwaz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung nach § 6 Abs. 1	78
Ab	Genehmigung nach § 6 Abs. 2 bis 9	26
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5)	118
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	2
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. d)	0
Af	Sonstige Versagungen (§ 6 und § 7)	1
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	0
Ah	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 5	1
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	153
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs.1)	228
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	6
Bd	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 10	6
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	9
Cb	Versagungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	1
Cc	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 12 Abs. 2)	0
D	Feststellungsbescheide nach § 24 Abs. 2 und 3 bzw. Mitteilungen	37
Ea	Bewilligung nach dem THG	138
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	3
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

6 Zusammenfassung

Im Bereich von **Rechtserwerben an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken** wurden im Berichtsjahr in 617 Fällen Genehmigungen nach den allgemeinen Voraussetzungen gemäß § 6 Abs. 1 TirGVG erteilt. Dies bedeutet einen Rückgang von 9 % im Vergleich zum Berichtsjahr 2019. Demgegenüber wurden in 861 Erwerbsfällen Ausnahmen von der Genehmigungspflicht nach § 5 TirGVG festgestellt; dazu gehören u.a. Rechtserwerbe im Zuge von Gesamtübergaben im Familienkreis, Rechtserwerbe durch Gemeinden, das Land oder durch den Bund. Auch hier lässt sich ein Rückgang von ca. 3 % im Vergleich zum Berichtsjahr 2019 feststellen. Somit liegt die Zahl der festgestellten Ausnahmen von der Genehmigungspflicht deutlich über der Zahl der erteilten Genehmigungen. Zu den Ausnahmefällen kommen noch 283 Geschäftsfälle hinzu, nach denen die Genehmigung aus „besonderen“ Gründen zu erteilen ist, wie z.B. Rechtserwerbe an forstwirtschaftlichen Grundstücken, Rechtserwerbe für Erweiterungen von gewerblichen oder industriellen Anlagen oder durch als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigungen. Versagungen von Genehmigungen gab es in 8 Fällen. Die Interessentenregelung nach § 7a TirGVG kam tirolweit in 34 Fällen zur Anwendung. In 44 Fällen von Rechtserwerben an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken waren EWR/EU-Bürger beteiligt, wobei knapp ein Drittel dieser Geschäftsfälle im Bezirk Reutte vorgekommen ist.

Es erscheint insgesamt erwähnenswert, dass die Beschränkungen beim Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes verfassungsgesetzlich gesichert und vom EuGH als im Allgemeininteresse gelegene Zielsetzungen anerkannt sind.

Für den Bereich des Baulandgrundverkehrs wurden im Berichtsjahr bei **Rechtserwerben an unbebauten Baugrundstücken** insgesamt 2.925 Bestätigungen ausgestellt:

- In 1.586 Fällen erfolgten Bestätigungen über Anzeigen von Rechtserwerben gemäß § 25a Abs. 2 TirGVG. In diesen Fällen wurde eine Bebauungspflicht wirksam.
- In 1.339 Fällen wurden Bestätigungen über die Ausnahme von der Erklärungspflicht (§ 10) gemäß § 25a Abs. 1 TirGVG ausgestellt.

Die gesetzliche Bebauungspflicht ist durchaus geeignet, eine widmungskonforme Nutzung von zur Bebauung vorgesehenen Grundflächen zu effektuieren. Von den gesamt 2.925 ausgestellten Bestätigungen betrafen 45,77 % eine Ausnahme von der Erklärungspflicht. Der Vergleichswert im Berichtsjahr 2019 betrug 45,55 % bei 2.810 ausgestellten Bestätigungen.

In 246 Fällen der Rechtserwerbe an unbebauten Grundstücken und somit in 8,4 % der Gesamtfälle (ohne Fälle der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck Land) waren die Erwerber Bürger oder juristische Personen aus anderen EU/EWR-Staaten. Demgegenüber waren im Jahr 2019 in 265 Fällen der Rechtserwerbe an unbebauten Grundstücken und somit in 9,4 % der Gesamtfälle (ohne Fälle der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck Land) die Erwerber Bürger oder juristische Personen aus anderen EU/EWR-Staaten. Die Nachfrage von hier nicht ansässigen Investoren aus dem EU/EWR-Raum im Sektor der unbebauten Baugrundstücke ist daher nach wie vor beträchtlich.

Bei **Rechtserwerben durch Ausländer** (Drittstaatangehörige) wurden im Berichtsjahr insgesamt 48 Genehmigungen gemäß § 12 Abs. 1 und § 13 TirGVG erteilt, denen 4 Versagungen gegenüberstehen. Zudem wurden 7 Ausnahmen von der Genehmigungspflicht festgestellt. Im Berichtsjahr 2019 wurden im Vergleich dazu insgesamt 66 Genehmigungen und zwei Versagungen erteilt sowie weiters eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht festgestellt.

Der Verknappung der endlichen Ressource im Dauersiedlungsraum Tirol und den stark steigenden Preisen am Bodenmarkt kann durch die Instrumente des Grundverkehrs nur eingeschränkt begegnet werden. Insbesondere sind dem Landesgesetzgeber Regelungen der Wohnungsvorsorge, gerade auch im Hinblick auf die Sicherstellung der Nutzung von Immobilien zu Wohnzwecken, generell verwehrt. Im Bereich des Baulandgrundverkehrs ist der Landesgesetzgeber darauf beschränkt, prohibitive Maßnahmen zum Zweck der Vermeidung einer spekulativen Baulandhortung zu setzen.

Grundverkehr in Tirol 2020