



LAND
TIROL

Grundverkehr in Tirol 2022

Bericht zur Lage des Grundverkehrs

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Tabellenverzeichnis	3
Abkürzungsverzeichnis	4
1 Allgemeines.....	5
2 Rechtsgrundlagen, Judikatur und Entwicklungen.....	5
2.1 Verkehr mit Baugrundstücken.....	7
2.2 Verkehr mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken	7
2.3 Ausländergrundverkehr.....	9
3 Flächennutzung im Vergleich	10
Dauersiedlungsraum der Bundesländer, Gebietsstand 2022	11
Dauersiedlungsraum in Tirol nach Bezirken, Gebietsstand 2022	11
4 Behörden	12
5 Bericht über die Tätigkeit der Grundverkehrsbehörden	12
Bezirkshauptmannschaft Imst.....	13
Bezirkshauptmannschaft Innsbruck Land.....	13
Stadtmagistrat Innsbruck.....	14
Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel	14
Bezirkshauptmannschaft Kufstein.....	15
Bezirkshauptmannschaft Landeck	15
Bezirkshauptmannschaft Lienz	16
Bezirkshauptmannschaft Reutte.....	16
Bezirkshauptmannschaft Schwaz.....	17
6 Zusammenfassung	17
Impressum	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Dauersiedlungsraum der Bundesländer	11
Tabelle 2 Dauersiedlungsraum in Tirol nach Bezirken	11
Tabelle 3 Statistik der Bezirkshauptmannschaft Imst.....	13
Tabelle 4 Statistik der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck Land	14
Tabelle 5 Statistik des Stadtmagistrates Innsbruck.....	14
Tabelle 6 Statistik der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel	14
Tabelle 7 Statistik der Bezirkshauptmannschaft Kufstein	15
Tabelle 8 Statistik der Bezirkshauptmannschaft Landeck.....	15
Tabelle 9 Statistik der Bezirkshauptmannschaft Lienz.....	16
Tabelle 10 Statistik der Bezirkshauptmannschaft Reutte	16
Tabelle 11 Statistik der Bezirkshauptmannschaft Schwaz.....	17

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
Art.	Artikel
BGBI. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
EU	Europäische Union
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EWK	Europäischer Wirtschaftsraum
f	folgende
ff	fortfolgende
GZl	Geschäftszahl
Hrsg	Herausgeber
iSd	im Sinne des
km ²	Quadratkilometer
leg. cit.	legis citate
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer
LVwG	Landesverwaltungsgericht
Pkt.	Punkt
Rs	Rechtssache
Rz	Randzahl
TGVG 1996	Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996
THG	Tiroler Höfegesetz
TROG 2022	Tiroler Raumordnungsgesetz 2022
u.a.	unter anderem
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VfSlg.	Ausgewählte Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofes
vgl.	Vergleiche
VwGH	Verwaltungsgerichtshof

1 Allgemeines

Der Tiroler Landtag hat in seiner Sitzung vom 12.10.1995 zu GZl. 265/95 folgende Entschließung 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: TGVG 1996, ist am 01.10.1996 in Kraft getreten.

Das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 wurde durch das Gesetz LGBl. Nr. 95/2016 umfassend novelliert und seitdem mehrfach abgeändert. Steigender Druck auf den Wohnungsmarkt, zunehmende Bodenknappheit, das Problemfeld unzulässiger Freizeitwohnsitze, der zunehmende Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch Verbauung oder durch Aufgabe landwirtschaftlicher Tätigkeit, praktische Erfahrungen im Vollzug und Entwicklungen in der Rechtsprechung führten zu mehreren Anpassungen dieses Gesetzes in Form der Novelle LGBl. Nr. 204/2021.

Diese Novelle umfasste folgende Regelungsschwerpunkte:

- Schaffung einer Bestimmung über Gesetzesgrundsätze (Erhaltung und Stärkung eines lebensfähigen Bauernstandes in Tirol unter besonderer Förderung kleinbäuerlicher Betriebe, Verhinderung spekulativer Baulandhortung, sparsame und zweckmäßige Verwendung von Grund und Boden, Verhinderung der Schaffung neuer, unzulässiger Freizeitwohnsitze, Beschränkung von Rechtserwerben durch Ausländer)
- Verschärfung der Neueinsteigerregelung im grünen Grundverkehr (zumindest fünfjährige praktische Tätigkeit, fachkundiges Betriebskonzept, Präzisierung des Nachweises der fachlichen Ausbildung)
- Erweiterung der Interessentenstellung auf den Landeskulturfonds und den Tiroler Bodenfonds, eingeschränkt auf Aufgaben und Zwecke, die den Grundsätzen des grünen Grundverkehrs entsprechen
- Ordnungsgemäße und nachhaltige Mitbewirtschaftung im Rahmen des Betriebes des Erwerbers als Genehmigungsvoraussetzung bei Rechtserwerben an landwirtschaftlichen Grundstücken durch einen Landwirt
- Verschärfung der Genehmigungsvoraussetzungen bei Rechtserwerben an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zur Erweiterung von gewerblichen oder industriellen Anlagen
- Anpassung im Ausländergrundverkehr an die höchstgerichtliche Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (Berücksichtigung auch privater Interessen)
- Neuer 5. Abschnitt betreffend Rechtserwerbe in Vorbehaltsgemeinden zur Verhinderung der Schaffung neuer, unzulässiger Freizeitwohnsitze in Gemeinden mit hohem Druck auf den Wohnungsmarkt zusätzlich zu den Instrumentarien nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 in Verbindung mit der Tiroler Bauordnung 2018
- Erleichterungen für juristische Personen und Gesellschaften im Zusammenhang mit dem Nachweis über die Staatsangehörigkeit ihrer Mitglieder und Gesellschafter.

Mit Verordnung der Landesregierung vom 5. Juli 2022 über den Inhalt und die Form der nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 auszustellenden Bestätigungen und zu erbringenden Nachweise wurde die gleichlautende Verordnung aus dem Jahr 2016 aufgrund der zahlreichen durch den neuen 5. Abschnitt des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 notwendigen Änderungen ersetzt und die Anlagen entsprechend adaptiert bzw. erweitert.

Mit Verordnung der Landesregierung vom 5. Juli 2022, LGBl. Nr. 71/2022, wurden nach § 14 Abs. 1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 142 Gemeinden, in denen der Druck auf den Wohnungsmarkt besonders hoch ist, zu Vorbehaltsgemeinden erklärt (Vorbehaltsgemeindenverordnung). Die Vorbehaltsgemeindenverordnung ist mit 1. September 2022 in Kraft getreten, weshalb der Beobachtungszeitraum im Jahr 2022 lediglich fünf Monate beträgt. Als Konsequenz der Ausweisung als Vorbehaltsgemeinde hat der Rechtserwerber nach § 14a

Abs. 1 TGVG 1996 zu erklären, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein neuer Freizeitwohnsitz geschaffen wird. Dieser Erklärungspflicht unterliegen Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, die einer Genehmigungspflicht nach § 4 TGVG 1996 unterliegen, an unbebauten Baugrundstücken, die einer Erklärungspflicht gemäß § 9 TGVG 1996 unterliegen sowie Rechtserwerbe an Grundstücken durch Ausländer, die einer Genehmigungspflicht nach § 12 Abs. 1 TGVG 1996 unterliegen. Auch Rechtserwerbe an bebauten Baugrundstücken sollen in Vorbehaltsgemeinden einer solchen Erklärungspflicht unterliegen. Durch die Abgabe dieser Erklärung verpflichtet sich der Rechtserwerber dazu, das erworbene Grundstück weder selbst als Freizeitwohnsitz zu verwenden, noch anderen als solchen zu überlassen. Als weitere Konsequenz der Ausweisung als Vorbehaltsgemeinde werden – ergänzend zu den Instrumentarien nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 und der Tiroler Bauordnung 2022 sowie zusätzlich zur verwaltungsstrafrechtlichen Sanktionierung der Übertretung der Freizeitwohnsitzbestimmungen – grundverkehrsrechtliche Sanktionsmöglichkeiten bis hin zur Zwangsversteigerung des betreffenden Objektes geschaffen.

Kurzübersicht - ausgewählte Entscheidungen:

- Ausländergrundverkehr; LVwG Tirol 27.09.2021, LVwG-2021/11/1761-5; VfGH 21.03.2022, Ra 2021/11/0172:

Da die Befriedigung des Wohnbedürfnisses keinesfalls zwingend mit einem Eigentumserwerb verbunden ist und dieses auch anderweitig (beispielsweise durch Anmietung einer Wohnung) erfüllt werden kann, lag kein berücksichtigungswürdiges öffentliches oder privates Interesse am Erwerb des gegenständlichen Wohnhauses vor.

- „300m²-Regelung“ –Widerspruch zur örtlichen Raumordnung; LVwG Tirol 05.07.2022, LVwG-2022/38/1628-1:

Mit der Bildung des neuen Grundstücks (im Bereich landwirtschaftlicher Freihalteflächen) wird die geradlinige Grenze zwischen Bauland und landwirtschaftlichen Flächen unterbrochen. Dies führt auch bei der Bewirtschaftung der Nachbarparzellen im Grenzbereich zum Bauland zu einer unerwünschten Erschwerung der Bewirtschaftung. Dadurch wird diese Fläche der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entzogen, was den Zielen des § 7 Abs. 2 lit. a Z 1 TROG 2022 zuwider läuft.

- Ausländergrundverkehr - private/öffentliche Interessen; LVwG Tirol 08.09.2022, LVwG-2022/11/1835-3:

Das gesetzlich verankerte Recht des überlebenden Ehegatten, nach dem Tod des Ehepartners weiter in der Ehwohnung wohnen zu dürfen, ist unzweifelhaft als im öffentlichen Interesse iSd § 13 Abs. 1 lit. c TGVG 1996 liegend anzusehen.

- Ausländergrundverkehr; LVwG Tirol 28.04.2022, LVwG-2022/38/0957-1; VfGH 20.09.2022, E 1390/2022-5

Durch die Ratifizierung der Genfer Flüchtlingskonvention durch Österreich erfolgte in Bezug auf den Erwerb von Wohnraum jedenfalls keine Gleichstellung mit österreichischen Staatsbürgern und sind daher nach wie vor die Bestimmungen über den Rechtserwerb von Ausländern anzuwenden.

- Grüner Grundverkehr; LVwG Tirol 22.11.2021, LVwG-2021/38/2952-1; VfGH 20.09.2022, E 24/2022-5:

Die Schaffung von Miteigentum oder ideellem Hälfteigentum bedeutet für den landwirtschaftlichen Bereich einen agrarstrukturellen Mangel in rechtlicher Hinsicht. Fehlendes Einverständnis zwischen den Miteigentümern oder ideellen Hälfteigentümern führt beispielsweise zu den verschiedensten Schwierigkeiten und kann damit die Existenz des Hofes in vielfältiger Form gefährden.

2.1 Verkehr mit Baugrundstücken

Das TGVG 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 Erklärungsspflicht mit einhergehenden repressiven Maßnahmen bei Rechtsverstößen gegen die Erklärungsspflicht 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 Dauersiedlungsraumes in Tirol bezwecken die Regelungen des Verkehrs mit Baugrundstücken einen sparsamen und zweckmäßigen Umgang mit der endlichen Ressource Boden.

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 eine Erklärungsspflicht, wonach unbebaute Grundstücke innerhalb bestimmter Fristen dem der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck zuzuführen sind. Mit der Novelle LGBl. Nr. 204/2021 (durch die Einfügung des neuen 5. Abschnittes) und der Vorbehaltsgemeindenverordnung wurden Bestimmungen betreffend Freizeitwohnsitze im Grundverkehrsrecht wiedereingeführt. Durch dieses zusätzliche Kriterium im grundverkehrsrechtlichen Verfahren soll ein weiterer Beitrag zur Verhinderung der Schaffung neuer, unzulässiger Freizeitwohnsitze geleistet werden (vgl. Pkt. 2. letzter Absatz).

2.2 Verkehr mit land- oder 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 TGVG 1996 – 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 TGVG 1996 wurden aufgehoben.

Die folgende Novelle LGBl. Nr. 60/2009 trug dieser Judikatur des VfGH Rechnung: Anstelle des Selbstbewirtschaftungsgebotes 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 TGVG 1996 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 TGVG 1996, 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 TGVG 1996 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.

Mit der Novelle LGBl. Nr. 204/2021 wurde für Neueinsteiger ein hohes Niveau an fachlicher Ausbildung sichergestellt, indem der zu erbringende Nachweis der fachlichen Ausbildung gesetzlich präzisiert und festgelegt wurde. Im Hinblick auf das hohe geforderte Ausbildungsniveau wird künftig alternativ dazu eine praktische Tätigkeit im Ausmaß von zumindest fünf Jahren als Voraussetzung für die Landwirteigenschaft eines Neueinsteigers gefordert. Durch die Klarstellung, wonach ein „fachkundig erstellte(s)“ Betriebskonzept vorzulegen ist, soll sichergestellt werden, dass dieses durch eine sachkundige Person erstellt und damit eine

fachlich fundierte Ausarbeitung gewährleistet wird. Eine weitere Neuerung stellt die Glaubhaftmachung durch den erwerbenden Landwirt dar, dass er das landwirtschaftliche Grundstück im Rahmen seines Betriebes nachhaltig und ordnungsgemäß mitbewirtschaftet. Damit soll ein gewisses räumliches Naheverhältnis des erwerbenden Landwirtes zu den zu erwerbenden landwirtschaftlichen Grundstücken und damit eine nachhaltige und ordnungsmäÙe Bewirtschaftung sichergestellt werden.

Seit dem Inkrafttreten der Vorbehaltsgemeindenverordnung ist in Vorbehaltsgemeinden zusätzlich zum gewohnten Genehmigungsverfahren eine Erklärung nach § 14a Abs. 1 TGVG 1996 notwendig (vgl. dazu Pkt. 2., letzter Absatz).

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 TGVG 1996, 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 TGVG 1996, 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 TGVG 1996 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 TGVG 1996, 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 TGVG 1996, 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.

Mit der Novelle LGBl. Nr. 204/2021 wurde es juristischen Personen und Gesellschaften erleichtert, den Nachweis über die Staatsangehörigkeit ihrer Mitglieder bzw. Gesellschafter sowohl gegenüber der Grundverkehrsbehörde als auch gegenüber dem Grundbuchsgericht zu erbringen. Insbesondere bei juristischen Personen und Gesellschaften mit großer Mitgliederzahl kann durch die verbindliche Erklärung eines zur Vertretung nach außen befugten Organs ein nicht rechtfertigbarer Aufwand durch die Beschaffung unzähliger Staatsbürgerschaftsnachweise vermieden werden.

Seit dem Inkrafttreten der Vorbehaltsgemeindenverordnung ist in Vorbehaltsgemeinden zusätzlich zum gewohnten Genehmigungsverfahren eine Erklärung nach § 14a Abs. 1 TGVG 1996 notwendig (vgl. dazu Pkt. 2., letzter Absatz).

3 Flächennutzung im Vergleich

Nach der aktuellen Flächennutzungsbilanz der Statistik Austria, Gebietsstand 23.9.2022, 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, Abbauf Flächen 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. Nach dieser Abgrenzungsmethode beträgt 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 2022

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

Tabelle 1 Dauersiedlungsraum der Bundesländer

Dauersiedlungsraum in Tirol nach Bezirken, Gebietsstand 2022

Bezirk	Fläche in km ²	Dauersiedlungsraum in km ²	Dauersiedlungsraum in %	Siedlungsraum in km ²	Siedlungsraum in %
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

Tabelle 2 Dauersiedlungsraum in Tirol nach Bezirken

Quelle: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 23.9.2022.

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 %. 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 wirksamen 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. 17.225/2004 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.

Seit der Novelle LGBl. Nr. 204/2021 obliegen die Kontrollbefugnisse zur Einhaltung des Gesetzes in Bezug auf die Freizeitwohnsitzbeschränkungen in Vorbehaltsgemeinden, insbesondere die Einhaltung abgegebener Erklärungen, keine Freizeitwohnsitze zu schaffen, wieder den Grundverkehrsbehörden; dies unbeschadet der Zuständigkeiten der Gemeinden und Bezirksverwaltungsbehörden betreffend die Überwachung der Einhaltung der sich aus den raumordnungsrechtlichen Bestimmungen ergebenden Beschränkungen für Freizeitwohnsitze.

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	61
Ab	Genehmigung nach § 6 Abs. 2 bis 9	48
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht	103
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	6
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. d)	5
Af	Sonstige Versagen (§ 6 und § 7)	1
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	0
Ah	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 5	5
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	134
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs. 1)	257
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	5
Bd	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 10	15
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	4
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	30
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	6
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

Tabelle 3 Statistik der Bezirkshauptmannschaft Imst

Bezirkshauptmannschaft Innsbruck Land

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung nach § 6 Abs. 1	71
Ab	Genehmigung nach § 6 Abs. 2 bis 9	67
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht	126
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	1
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. d)	0
Af	Sonstige Versagen (§ 6 und § 7)	5
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)	279
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs. 1)	185
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	24
Bd	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 10	10
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	20
Cb	Versagungen nach § 12 Abs.1 und § 13	11
Cc	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 12 Abs. 2)	0
D	Feststellungsbescheide nach § 24 Abs. 2 und 3 bzw. Mitteilungen	117
Ea	Bewilligung nach dem THG	138
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	10
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

Tabelle 4 Statistik der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck Land

Stadtmagistrat Innsbruck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung nach § 6 Abs. 1	5
Ab	Genehmigung nach § 6 Abs. 2 bis 9	7
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht	8
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	0
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. d)	0
Af	Sonstige Versagen (§ 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)	22
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs. 1)	17
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	2
Bd	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 10	11
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	5
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	93
Ea	Bewilligung nach dem THG	6
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	1
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

Tabelle 5 Statistik des Stadtmagistrates Innsbruck

Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung nach § 6 Abs. 1	79
Ab	Genehmigung nach § 6 Abs. 2 bis 9	22
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht	87
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	0
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. d)	0
Af	Sonstige Versagen (§ 6 und § 7)	12
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	1
Ah	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 5	2
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	192
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs. 1)	205
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	103
Bd	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 10	53
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)	0
D	Feststellungsbescheide nach § 24 Abs. 2 und 3 bzw. Mitteilungen	68
Ea	Bewilligung nach dem THG	114
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	4
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

Tabelle 6 Statistik der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel

Bezirkshauptmannschaft Kufstein

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung nach § 6 Abs. 1	58
Ab	Genehmigung nach § 6 Abs. 2 bis 9	42
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht	99
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	2
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. d)	0
Af	Sonstige Versagen (§ 6 und § 7)	3
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	0
Ah	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 5	4
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	223
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs. 1)	297
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	14
Bd	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 10	10
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	1
Cb	Versagungen nach § 12 Abs.1 und § 13	3
Cc	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 12 Abs. 2)	1
D	Feststellungsbescheide nach § 24 Abs. 2 und 3 bzw. Mitteilungen	61
Ea	Bewilligung nach dem THG	110
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	6
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

Tabelle 7 Statistik der Bezirkshauptmannschaft Kufstein

Bezirkshauptmannschaft Landeck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung nach § 6 Abs. 1	93
Ab	Genehmigung nach § 6 Abs. 2 bis 9	62
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht	131
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	3
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. d)	0
Af	Sonstige Versagen (§ 6 und § 7)	0
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	1
Ah	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 5	1
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	164
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs. 1)	252
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	39
Bd	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 10	6
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	0
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	16
Ea	Bewilligung nach dem THG	30
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	0
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

Tabelle 8 Statistik der Bezirkshauptmannschaft Landeck

Bezirkshauptmannschaft Lienz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung nach § 6 Abs. 1	80
Ab	Genehmigung nach § 6 Abs. 2 bis 9	23
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht	105
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	5
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. d)	3
Af	Sonstige Versagen (§ 6 und § 7)	5
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)	105
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs. 1)	106
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	1
Bd	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 10	0
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)	1
D	Feststellungsbescheide nach § 24 Abs. 2 und 3 bzw. Mitteilungen	39
Ea	Bewilligung nach dem THG	65
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	3
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

Tabelle 9 Statistik der Bezirkshauptmannschaft Lienz

Bezirkshauptmannschaft Reutte

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung nach § 6 Abs. 1	88
Ab	Genehmigung nach § 6 Abs. 2 bis 9	20
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht	94
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	2
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. d)	6
Af	Sonstige Versagen (§ 6 und § 7)	1
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	14
Ah	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 5	15
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	91
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs. 1)	126
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	33
Bd	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 10	29
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	4
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	66
Ea	Bewilligung nach dem THG	20
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	10
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

Tabelle 10 Statistik der Bezirkshauptmannschaft Reutte

Bezirkshauptmannschaft Schwaz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung nach § 6 Abs. 1	113
Ab	Genehmigung nach § 6 Abs. 2 bis 9	13
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht	118
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	2
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. d)	0
Af	Sonstige Versagen (§ 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)	80
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungsspflicht (§ 25a Abs. 1)	204
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	2
Bd	EWR/EU-Bürgern – Ausnahmen nach § 10	3
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	6
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	61
Ea	Bewilligung nach dem THG	102
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	3
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

Tabelle 11 Statistik der Bezirkshauptmannschaft Schwaz

6 Zusammenfassung

Im Bereich von Rechtserwerben an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wurden im Berichtsjahr in 648 Fällen Genehmigungen nach den allgemeinen Voraussetzungen gemäß § 6 Abs. 1 TGVG 1996 erteilt. Dies bedeutet im Vergleich zum Berichtsjahr 2021 einen Rückgang von 13 %. Demgegenüber wurden in 871 Erwerbsfällen Ausnahmen von der Genehmigungspflicht nach § 5 TGVG 1996 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. 12 % im Vergleich zum Berichtsjahr 2021 feststellen. Somit liegt die Zahl der festgestellten Ausnahmen von der Genehmigungspflicht deutlich über der Zahl der erteilten Genehmigungen. Zu den Ausnahmefällen kommen noch 304 Geschäftsfälle hinzu, nach denen die Genehmigung aus „besonderen“ Gründen zu erteilen war, 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 insgesamt in 42 Fällen. Die Interessentenregelung nach § 7a TGVG 1996 kam tirolweit in 21 Fällen zur Anwendung. In 43 Fällen von Rechtserwerben an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken waren EWR/EU-Bürger beteiligt.

Es scheint 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 2.939 Bestätigungen ausgestellt:

- In 1.290 Fällen erfolgten Bestätigungen über Anzeigen von Rechtserwerben gemäß § 25a Abs. 2 TGVG 1996. In diesen Fällen wurde eine Bebauungspflicht wirksam.
- In 1.649 Fällen wurden Bestätigungen über die Ausnahme von der Erklärungsspflicht (§ 10) gemäß § 25a Abs. 1 TGVG 1996 ausgestellt.

Die gesetzliche Bebauungspflicht ist durchaus geeignet, eine widmungskonforme Nutzung von zur Bebauung vorgesehenen Grundflächen zu effektuieren. Im Dezember 2022 wurde eine (Zwangs-)Versteigerung aufgrund der einschlägigen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 auf Betreiben der Grundverkehrsbehörde durchgeführt, welche zwischenzeitlich vom Landesgericht Innsbruck in zweiter Instanz bestätigt wurde. Von den gesamt 2939 ausgestellten Bestätigungen betrafen ca. 56 % Ausnahmen von der Erklärungspflicht. Der Vergleichswert im Berichtsjahr 2021 betrug 49,97 % bei 3.179 ausgestellten Bestätigungen.

In 360 Fällen weiteren Rechtserwerben an unbebauten Grundstücken und somit in 10,9 % der Gesamtfälle waren die Erwerber Bürger oder juristische Personen aus anderen EU/EWR-Staaten. Demgegenüber waren im Jahr 2021 in 340 Fällen der Rechtserwerbe an unbebauten Grundstücken und somit in 10,7 % der Gesamtfälle die Erwerber Bürger oder juristische Personen aus anderen EU/EWR-Staaten.

Bei Rechtserwerben durch Ausländer (Drittstaatangehörige) wurden im Berichtsjahr insgesamt 43 Genehmigungen gemäß § 12 Abs. 1 und § 13 TGVG 1996 erteilt, was einer Halbierung im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Diesen stehen 16 Versagungen gegenüber, was ebenfalls einer Verdoppelung entspricht. Zudem wurden 2 Ausnahmen von der Genehmigungspflicht festgestellt; im Vorjahr waren es noch 6.

Der Verknappung der endlichen Ressource im Dauersiedlungsraum Tirol und den stark steigenden Preisen am Bodenmarkt kann durch die Instrumente des Grundverkehrs 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 und der Vermeidung der Schaffung neuer Freizeitwohnsitze zu setzen. Durch die Einführung von Vorbehaltsgemeinden wird nunmehr noch stärker gegen das Entstehen neuer Freizeitwohnsitze gearbeitet. Seit dem Inkrafttreten der Vorbehaltsgemeindenverordnung im September 2022 wurden in Tirols Vorbehaltsgemeinden 1.337 Erklärungen bei den Bezirksverwaltungsbehörden abgegeben, dass durch den Rechtserwerb kein neuer Freizeitwohnsitz geschaffen wird. Davon betrifft der Großteil der 1.244 Rechtserwerbe den grauen Grundverkehr (insbesondere natürlich bebaute Baugrundstücke), wovon 188 Rechtserwerbe EU/EWR-Bürger betreffen. Demgegenüber stehen 437 Ausnahmen von der Erklärungspflicht. Eine Auswertung nach Bezirken erfolgt für das Berichtsjahr 2023 nach Umstellung der Erfassungsmethode zum Jahreswechsel.

Impressum

Amt der Tiroler Landesregierung
Abteilung Landwirtschaftliches Schulwesen und
Landwirtschaftsrecht
Heiliggeiststraße 7
6020 Innsbruck

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