



Grundverkehr in Tirol 2017



tirol
Unser Land

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	1
II. Rechtsgrundlagen, Judikatur und Entwicklungen.....	1
III. Flächennutzung im Vergleich.....	5
IV. Behörden	6
V. Bericht über die Tätigkeit der Grundverkehrsbehörden.....	7
VI. Zusammenfassendes	14

Impressum:

Medieninhaber und Herausgeber: Land Tirol, Amt der Tiroler Landesregierung,
Gruppe Agrar
Abteilung Zusammenlegung, Bringung und Servituten
6020 Innsbruck, Heiliggeiststraße 7

Telefon: 0512/508 – 2500, FAX: 0512/508 – 742505
E-Mail: zusammenlegung.bringung.servituten@tirol.gv.at

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

Druck: Landeskanzleidirektion

I.

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."

II.

Rechtsgrundlagen, Judikatur und Entwicklungen

1. 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. Nr. 95/2016 brachte einschneidende Änderungen des Grundverkehrsrechtes mit sich, zuletzt erfolgte eine Änderung mit der Novelle LGBl. 26/2017 (Tiroler Verwaltungsreformgesetz 2017) im Berichtsjahr.

Das TirGVG beinhaltet die Regelungsbereiche für den Erwerb von Rechten

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

2. Verkehr mit Baugrundstücken

a) Mit der Novelle LGBl. Nr. 75/1999 wurde das bis dahin geltende Genehmigungsverfahren beim Rechtserwerb an Baugrundstücken durch ein Modell der Anzeige- bzw. Erklärungspflicht mit einhergehenden restriktiven Sanktionsmöglichkeiten bei Rechtsverstößen ersetzt. Diese Änderung war in der Folge des Urteiles des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 01.06.1999, Rs C-302/97 *Konle*, notwendig geworden. Vor dem europarechtlich geprägten Hintergrund, dass Immobilieninvestitionen durch Gebietsfremde 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 als unzulässige Beschränkung des freien Kapitalverkehrs. Der Gerichtshof räumte ein, dass die Mitgliedsstaaten zur Sicherstellung der bestimmungsgemäÙen 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).

b) In Ansehung der markanten Knappheit des Dauersiedlungsraumes in Tirol bezweckten die Regelungen des Verkehrs mit Baugrundstücken einen sparsamen und zweckmäßigen Umgang mit der Ressource Boden.

In Fällen des Erwerbes an bebauten oder unbebauten Baugrundstücken war die Schaffung

neuer Freizeitwohnsitze grundsätzlich untersagt und wurden Verstöße gegen dieses Verbot gesetzlich streng sanktioniert. Aus demselben Grund sollten im Falle des Erwerbes von unbebauten Baugrundstücken durch Bebauungsverpflichtungen die vorhandenen Baulandreserven in Richtung einer widmungsgemäßen Nutzung mobilisiert und spekulative Wertanlagen an unbebauten Grundstücken unterbunden werden.

- c) Mit der **Novelle LGBl. Nr. 60/2009** wurden 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. Ebenfalls geändert wurden die Bestimmungen zur Durchsetzung von Sanktionen bei Verstößen gegen die Verbote von Freizeitwohnsitznutzungen und bei Nichteinhaltung von Bebauungsfristen.
- d) Mit derart zulässigen Nutzungsbeschränkungen bzw. Nutzungsaktualisierungen sollte der marktorientierte Druck auf den Grundstücksmarkt im Baulandbereich zu Gunsten der wohnungssuchenden und ansässigen Bevölkerung gemildert werden. Dessen ungeachtet hat sich ein vor allem auf den unionsrechtlich garantierten freien Kapital- und Zahlungsverkehr gestützter, kontinuierlich wachsender Boom von Kapitaltransfers zu Investitions- und Anlagezwecken im Immobilienbereich etabliert. Besonders in urbanen oder sonst attraktiven Wohngebieten wurden solche Immobilien nach dem Erwerb als Kapitalanlage oder nicht selten als gesetzlich unzulässige Freizeitwohnsitze nutzbar gemacht. Die daraus resultierende Preisentwicklung hat in weiten Teilen Tirols bekanntlich dazu geführt, dass der ansässigen Bevölkerung der Zugang zum freien Wohnungsmarkt nur mehr erschwert möglich ist.
- e) Mit der **Novelle LGBl. Nr. 95/2016** hat der Landesgesetzgeber im Zuge einer angestrebten Deregulierung und Verwaltungsvereinfachung die ordnungsrechtlichen Vorschriften betreffend die Freizeitwohnsitze gänzlich aus dem Grundverkehrsgesetz gestrichen.

Die bisherige gesetzliche Erklärungspflicht beim Rechtserwerb an bebauten und zur Bebauung bestimmten (unbebauten) Grundstücken, keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen, wurde damit ersatzlos beseitigt. Der Verkehr mit bebauten Grundstücken bzw. diesen gleichzuhaltenden Teilen von Gebäuden unterliegt keiner Anzeige- und Erklärungspflicht mehr. Aus grundverkehrsrechtlicher Sicht ist damit eine vollständige Liberalisierung beim Verkehr mit bebauten Grundstücken bewirkt. Regelungen betreffend die Freizeitwohnsitze sollen künftig geschlossen im Tiroler Raumordnungsgesetz erfolgen. Die Überwachung bzw. Sanktionierung illegaler Freizeitwohnsitznutzungen obliegt nicht mehr den Grundverkehrsbehörden.

Die Bestimmungen im 3. Abschnitt des TirGVG regeln sohin nur mehr „Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken“. Es besteht eine Erklärungspflicht, wonach unbebaute Grundstücke innerhalb bestimmter Fristen dem der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck zuzuführen sind. Auch der Erwerb von in den örtlichen Raumordnungskonzepten ausgewiesenen Flächen für die Siedlungsentwicklung und in Gebieten für die wirtschaftliche Entwicklung ist nunmehr erklärungs-pflichtig, dabei beginnt die Verpflichtung zur Bebauung nach Vorliegen der Flächenwidmung.

3. Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

- 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- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im (mit Tirol vergleichbaren) Vorarlberger Grundverkehrsgesetz nicht beanstandet. Auch die Selbstbewirtschaftung als Genehmigungsvoraussetzung war grundsätzlich als zulässige Beschränkung erkannt worden. Zielsetzungen wie die Erhaltung einer landwirtschaftlichen Bevölkerung, die Wahrung und Entwicklung lebensfähiger Betriebe, die harmonische Pflege des Raumes und der Landschaft ermöglichenden Aufteilung des Grundeigentums, Förderung einer vernünftigen Nutzung der verfügbaren Flächen und Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt wurden als im Allgemeininteresse gelegen und mit der gemeinsamen Agrarpolitik im Einklang stehend anerkannt. Im System der Beschränkungsrechtfertigung wurden Beschränkungen dieser Art damit als zulässig erachtet.

- b) In dem von Amts wegen eingeleiteten Gesetzesprüfungsverfahren G 85/08 hielt es der Verfassungsgerichtshof (VfGH) im Erkenntnis vom 11.12.2008 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- und forstwirtschaftlicher Grundstücke sei eine verfassungskonforme Auslegung nicht möglich. Der VfGH hegte Bedenken, dass bei rein innerstaatlichen Sachverhalten beim Erwerb land- und 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.
- c) Die folgende **Novelle LGBl. Nr. 60/2009** trug dieser Judikatur des VfGH Rechnung: Anstelle des Selbstbewirtschaftungsgebotes wurde ein „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 die Bewirtschaftung durch Dritte sichergestellt ist. Allerdings wurden weitgehende Ausnahmen bei der Anwendung der Interessentenregelung und Liberalisierungen vorgesehen und damit der normative Schutzzweck insbesondere rücksichtlich der Schaffung und Erhaltung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe deutlich aufgeweicht.
- d) Die Alpenkonvention ist in Österreich im BGBl. Nr. 477/1995 verlautbart und daher seit 06.03.1995 geltendes Recht. Vertragsparteien sind neben Österreich die Staaten Deutschland, Frankreich, Monaco, Italien, Liechtenstein, Schweiz und Slowenien und die Europäische Union (EU). Das Durchführungsprotokoll „Berglandwirtschaft“ wurde von der EU unterzeichnet und von Österreich mit BGBl.Nr. 231/2002 Teil III 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 die

- aa) dauerhafte Erhaltung der Kultur- und Naturlandschaft,
- bb) Produktion von Nahrungsmitteln bzw. typischen Qualitätsprodukten,
- cc) den Schutz der Biodiversität, des Waldes, der Gewässer, Schutz des Bodens vor Erosionen,

dd) 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 des öffentlichen Interesses an der Schaffung und Erhaltung bäuerlicher Betriebe. Die in der Konvention festgeschriebenen Grundsätze und Ziele sind national und europarechtlich verbindlich.

- e) Die Vereinten Nationen haben in der 68. Generalversammlung am 12. Dezember 2013 das Jahr 2015 zum Jahr der Böden erklärt. Erklärtes Ziel war die Schaffung des Bewusstseins in der Bevölkerung, dass global gesehen Böden die Grundlage für die Ernährungssicherung und das Funktionieren des Ökosystems sind. International sollte auf Gefährdungen wie durch Flächenverbrauch, Bodenversiegelungen und Bodenverschlechterungen, die durch unterschiedliche Faktoren einschließlich Klimawandel und menschliche Aktivitäten herbeigeführt werden, aufmerksam gemacht und Lösungsansätze aufgezeigt werden.
- f) Im Sinne des verfassungsgemäßen Kompetenzrahmens gemäß der B-VG-Novelle, BGBl. Nr. 444/1974 idF BGBl. I Nr. 194/1999, 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 Bauerstandes gelegen.

Die Agrarstruktur ist österreichweit weitgehend dadurch charakterisiert, dass die Bewirtschaftung vorwiegend der landwirtschaftlichen Flächen generationsübergreifend 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 in der Sicherstellung einer vernünftigen Basis für die Ernährungssicherheit der Bevölkerung vor Ort in Tirol und ein Stück nationaler Versorgungsunabhängigkeit gesehen werden

Seit der **Novelle LGBl. Nr. 95/2016** sind auch Rechtserwerbe an Freilandflächen durch als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigungen unter bestimmten Voraussetzungen zu genehmigen.

- g) 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)

Im Hinblick auf die nationale Ernährungssicherheit müsste dem Aspekt des Bodenschutzes in den Planungs- und Umwidmungsprozessen mehr Bedeutung zugemessen werden. Dabei sollten für den quantitativen Schutz des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsfläche verbindliche Kennziffern für den Flächenbedarf zur Sicherstellung zumindest einer Minimalversorgung greifbar sein.

III.

Flächennutzung im Vergleich

Nach der aktuellen Flächennutzungsbilanz der Statistik Austria, Gebietsstand 01.01.2017, liegt der Dauersiedlungsraum in Tirol bei **12,44% der Landesfläche**. Der Dauersiedlungsraum ist definiert als die Summe der Kategorien Bauflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen (Äcker und Wiesen), Gärten, Weingärten sowie sonstige Flächen (Straßen- und Bahnverkehrsflächen, Betriebs- und Abbauflächen, sowie Freizeitflächen). Im Allgemeinen wird unter Dauersiedlungsraum ein potentiell besiedelbarer Raum verstanden, in welchem der Mensch lebt, arbeitet, seine Naturgrundlagen bewirtschaftet und sich erholt (CORINE-Nutzungskategorien). Um diese endliche Ressource Boden konkurrieren landwirtschaftliche Produktion, Siedlungsentwicklung und Infrastruktur und Freizeitwirtschaft.

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 angelegten nichtlandwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Nutzungskategorien Wasserflächen, Feuchflächen, Wälder, Kraut/Strauchvegetationen, offene Flächen ohne oder mit geringer Vegetation (z.B. Ödland, Gletscher) 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 in Österreich nach Bundesländern, Gebietsstand 2017

Bundesland	Fläche in km ²	Dauersiedlungsraum in km ²	Dauersiedlungsraum in %	Siedlungsraum in km ²	Siedlungsraum in %
Burgenland	3965,20	2484,70	62,66	482,69	12,17
Kärnten	9536,55	2455,28	25,75	1078,87	11,31
Niederösterreich	19179,27	11615,75	60,56	2618,39	13,65
Oberösterreich	11982,59	6842,32	57,10	2678,40	22,35
Salzburg	7154,58	1496,06	20,91	730,74	10,21
Steiermark	16398,76	5229,51	31,89	2451,98	14,95
Tirol	12648,34	1572,95	12,44	868,35	6,87
Vorarlberg	2601,66	567,30	21,81	344,21	13,23
Wien	414,75	320,54	77,29	248,34	59,88
Österreich	83881,70	32584,41	38,85	11501,97	13,71

Dauersiedlungsraum in Tirol nach Bezirken, Gebietsstand 2017

Politische Bezirks Kennziffer (PKZ)	Name	Fläche in km ²	Dauersiedlungsraum in km ²	Dauersiedlungsraum in %	Siedlungsraum in km ²	Siedlungsraum in %
701	Innsbruck-Stadt	104,91	35,16	33,52	29,25	27,91
702	Imst	1724,94	133,34	7,73	74,74	4,34
703	Innsbruck-Land	1990,16	272,25	13,68	159,57	8,02
704	Kitzbüchel	1163,31	256,57	22,06	137,73	11,85
705	Kufstein	969,96	268,07	27,64	153,23	15,82
706	Landeck	1595,10	113,78	7,13	59,81	3,75
707	Lienz	2020,10	175,71	8,70	87,61	4,34
708	Reutte	1236,67	112,49	9,10	52,27	4,23
709	Schwaz	1843,19	205,58	11,15	114,14	6,20

Quelle: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 03.02.2017

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 Durchschnittwert aller Bundesländer 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 Bodenschutz droht schon mittelfristig der Verlust der fruchtbarsten Böden auch als wichtiger Klimaschutzfaktor.

Die tägliche Flächeninanspruchnahme in Österreich beträgt 12,9 ha/Tag im Durchschnitt der Drei-Jahres-Periode 2015-2017 und liegt damit noch immer ganz deutlich über dem Reduktionsziel der Strategie für nachhaltige Entwicklung von 2,5 ha/Tag. Der tägliche Verbrauch im Jahr 2017 lag für Bau- und Verkehrsflächen bei 5,7 ha/Tag und für Betriebsflächen bei 5,5 ha/Tag und für Erholungs- und Abbauf Flächen bei 1,2 ha/Tag (Quelle: Umweltbundesamt.Flächeninanspruchnahme).

In diesem Zusammenhang hält der VfGH 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. VfGH B 1805/00 vom 21.06.2004 und Folgejudikatur) und spricht damit die „sparsame und zweckmäßige Nutzung des Bodens“ an.

IV.

Behörden

Seit 01. Jänner 2013 fällt die Vollziehung des Grundverkehrsgesetzes in die monokratische Zuständigkeit der Bezirksverwaltungsbehörden. Gegen Bescheide der Bezirksverwaltungsbehörden kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden.

Bis zur **Novelle LGBl. Nr. 59/2016** oblagen die gesetzlichen Kontrollbefugnisse zur Einhaltung des Gesetzes, insbesondere die Einhaltung der Erklärungen nach § 11 Abs. und 2 TirGVG den Grundverkehrsbehörden. Seit dem Inkrafttreten am 01.10.2016 sind Freizeitwohnsitzbeschränkungen samt Strafbestimmungen ausschließlich im TROG 2106 normiert.

V.

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 idgF. (TirGVG) statistisch zu erfassen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde für den tabellarischen Teil nachstehende Codierung einzelner Geschäftsfelder vorgenommen:

- A) Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- a) Anzahl der Genehmigungen (§ 4 TirGVG 1996)
 - b) Anzahl der Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5 TirGVG 1996)
 - c) Anzahl der Versagungen
 - d) Anzahl der Verfahren nach dem Tiroler Höfegesetz
- B) Baugrundstücke
- a) Anzahl der Bestätigungen für unbebaute Grundstücke (§ 9 TirGVG 1996)
 - b) Anzahl der Bestätigungen für bebaute Grundstücke (§ 9 TirGVG 1996)
 - c) Anzahl der Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 10 TirGVG 1996)
 - d) Anzahl der Versagungen von Bestätigungen
- C) Anzahl der Anzeigen, die nach § 1 TirGVG 1996 vom Geltungsbereich ausgenommen sind; der Behörde wird eine Anzeige (Antrag) vorgelegt, der Erwerb fällt aber weder unter A) noch B) und wird durch einfache Mitteilung oder mit Feststellungsbescheid erledigt.
- D) Erfassung der EWR- und EU-Bürger in Verfahren nach A), B) oder C), die Rechtserwerbe tätigen. Erfasst wird die Anzahl der Personen, die Grundstücke erwerben (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, gleiche Erfassung wie bei D).

Die Grundverkehrsbehörden haben nachstehende Statistiken zur Verfügung gestellt:

Bezirkshauptmannschaft Imst

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	148
Ab	Ausnahmen gem. § 5	106
Ac	Versagungen	5

Ad	höferechtliche Verfahren	74
Ae	sonstige Bescheide	18
Ba	Bestätigungen gem. § 25 (a) unbebautes Gst	278
Ba1	Fristverlängerungen nach § 11 Abs. 3 TGVG	4
Bc	Ausnahmen gem. § 10	175
C	Anzeigen, die nach § 1 vom Geltungsbereich des TGVG 1996 ausgenommen sind	25
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	7
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	3
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	43
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	3
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	4
Ec	Ausländer Versagungen	1

Bezirkshauptmannschaft Innsbruck Land

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4 i.V.m. mit § 6 TGVG	168
Ab	Ausnahmen gem. § 5 TGVG	211
Ac	Genehmigung gem. § 4 iVm. § 6 u. § 7a (Interessentenv.)	6
Ad	Versagungen gem. § 6 iVm § 7 TGVG	0
Ae	Versagungen gem. § 6 iVm. § 7 iVm. §7a Interessenten	0
Af	Bescheid nach dem Tiroler Höfegesetz	186
Bn	Bestätigung gem. § 25a nicht bebaubares Gst.	123
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	340
Bb	Bestätigung gem. § 25a bebautes Gst.	0
Bc	Ausnahmen gem. § 10	221
Ca	Feststellungsbescheid gem. § 1 TGVG	3
Cb	Feststellungsbescheid gem. § 2 TGVG	15
Dd	Nicht EU/EWR-Staatsangehörige Genehmigung	10

Stadtmagistrat Innsbruck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Anzahl der Genehmigungen § 4	23
Ab	Anzahl der Ausnahmen der Genehmigungspflicht § 5	20
Ac	Anzahl der Versagungen	0
Ad	Anzahl der höferechtlichen Verfahren	11
Ba	Anzahl der Bestätigungen § 25 (a) unbebautes Gst	67
Bc	Anzahl der Ausnahmen von Genehmigungspflicht § 10	19
Bd	Anzahl der Versagungen	0
C	Anzeigen § 1, sonstige Schreiben	67
DAa	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Genehmigung § 4	0
DAb	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Ausnahmen § 5	0
DAc	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Versagung landw. GV	0
DBa	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Bestätigung § 25 (a) unbebautes Gst	3
DBc	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Ausnahmen § 10	0
DBd	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Versagung Baugrundverkehr	0
EaA	Anzahl der Personen (sonstige A.) bezügl. Genehmigung § 4 u. § 13	0
EaB	Anzahl der Personen (sonstige A.) bezügl. Genehmigungen § 9 u. § 13	0
Eb	Anzahl der Personen (sonstige A.) bezügl. Ausnahmen § 12 (2)	1
Ec	Anzahl der Personen (sonstige A.) bezügl. Versagungen	0

Bezirkshauptmannschaft Schwaz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung gem. § 4	148
Ab	Ausnahmen gem. § 5	117
Ac	Versagungen	0
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	166
Bc	Ausnahmen gem. § 10	198
Bd	Versagungen	1
C	Feststellungsbescheid	23
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigung gem. § 4	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	11
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	5

Ebb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	7
Höfe	Höfegenehmigungen	143

Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung gem. § 4	88
Ab	Ausnahmen gem. § 5	85
Ac	Versagungen	2
Ad	höferechtliche Verfahren	140
Ada	höferechtliche Ablehnung	---
Ba	Bestätigungen gem. § 25 (a)2 unbebautes Gst	133
Bb	Bestätigungen gem. § 25 (a)2 bebautes Gst	---
Bc	Ausnahmen gem. § 10 - § 25(a)1	110
Bd	Versagungen	---
Be	Originärer Erwerb, lw. Grundstücke	3
G	Feststellung – sonstiges Grundstück	64
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigung gem. § 4 – pro Person	---
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5 – pro Person	2
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen – pro Person	---
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a)2 unbebautes Gst./Person	52
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a)2 bebautes Gst./Person	---
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10 - § 25(a)1 – pro Person	21
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen – pro Person	---
EAA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	---
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	1
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	1
Ec	Ausländer Versagungen	2
Ed	Verfahrensordnung, Bescheid – Auftrag gem. § 14(3)	---
Ee	Bescheid § 14(4)	---
Ca	Feststellungsbescheid § 11(4) – Baugrundstück wurde innerhalb der Bebauungsfrist nicht bebaut	5
Cb	Zurückweisung § 11(3) – verspäteter Antrag für Bebauungsfristverlängerung	---
Cc	Bescheid § 11(3) – Verlängerung der Bebauungsfrist	---
Cd	Abweisung § 11(3) – keine berücksichtigungswürdigen Gründe, 10 Jahre	---

	ausgeschöpft	
Da	Genehmigung § 4 – schweizer Staatsangehörige	---
Db	Genehmigung § 9 – schweizer Staatsangehörige	---
Dc	Ausnahmen § 12 – schweizer Staatsangehörige	---
Dd	Bestätigungen – schweizer Staatsangehörige	---

Bezirkshauptmannschaft Kufstein

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	104
Ab	Ausnahmen gem. § 5	111
Ac	Versagungen	2
Ad	höferechtliche Verfahren	148
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst., Verlängerungsbescheid	170
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	0
Bc	Ausnahmen gem. § 10	194
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, diverses, Bescheid Geltungsbereich Freilang (nicht in Sitzung) (bei BEG)	79
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigung gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	7
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	12
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	0
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	3
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAA	Ausländer Genehmigung gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigung gem. § 9 und § 13	4
Eb	Ausländer gem. § 12 Abs. 2	2
Ec	Ausländer Versagungen	1

Bezirkshauptmannschaft Landeck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	128
Ab	Ausnahmen gem. § 5	97

Ac	Versagungen	---
Ad	höferechtliche Verfahren	26
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	86
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	---
Bc	Ausnahmen gem. § 10	186
Bd	Versagungen	---
ÖROK	Ausnahme vom Geltungsbereich	10
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigung § 4	---
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	---
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	---
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	5
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	2
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	2
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	---
EAA	Ausländer Genehmigung gem. § 4 und § 13	---
EBa	Ausländer Genehmigung gem. § 9 und § 13	---
Eb	Ausländer gem. § 12 Abs. 2	---
Ec	Ausländer Versagungen	---

Statistik ab 01.10.2017

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung (§ 6 Abs. 1)	22
Ab	Genehmigungen (§ 6 Abs. 2 bis 9)	26
Ac	Feststellung von Ausnahmen von Genehmigungspflicht (§ 5)	36
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	1
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit.d	3
Af	Sonstige Versagungen (§ 6 und § 7)	---
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	---
Ah	EWR/EU-Bürger – Ausnahmen nach § 5	---
Ba	Bestätigungen des Einganges über von Anzeigen (§ 25 a Abs. 2)	26
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs. 1)	63
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigung nach § 25a Abs. 2	---
Bd	EWR/EU-Bürger – Ausnahmen nach § 10	2
Ca	Genehmigungen (§ 12 Abs. 1 und § 13)	---
Cb	Versagungen (§ 12 Abs. 1 und § 13)	---

Cc	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 12 Abs. 2)	1
D	Feststellungsbescheid nach § 24 Abs. 2 und 3 bzw. entsprechende Mitteilungen	---
Ea	Bewilligungen nach dem THG	---
Eb	Versagungen nach dem THG	---
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	---
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	---
C	ÖROK, Musterschreiben, Anzeigen	4

Bezirkshauptmannschaft Lienz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Anzahl der Genehmigungen (§ 4 GVG 1996)	87
Ab	Anzahl der Ausnahmen der Genehmigungspflicht (§ 5 GVG 1996)	55
Ac	Anzahl der Versagungen	3
Ad	Anzahl der höferechtlichen Verfahren	82
Ae	Sonstige Bescheid (§ 24 Abs. 1 und Abs. 2)	1
Af	Feststellungsbescheid § 24	36
Ba	Anzahl der Bestätigungen für unbebaute Grundstücke (§ 9 GVG 1996)	98
Bc	Anzahl der Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 10 GVG 1996)	37
Bc1	Ausnahmen gem. § 11 Abs. 1	39
C	Anzahl der Anzeigen, die nach § 1 vom Geltungsbereich des GVG 1996 ausgenommen sind	5
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gemäß § 4 GVG 1996	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gemäß § 5 GVG 1996	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigungen gemäß § 25 (a) unbebautes Gst.	0
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gemäß § 10	0
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EaA	Ausländer Genehmigungen gemäß § 4 u. § 13	1
EbA	Ausländer Genehmigungen gemäß § 9 u. § 13	0
Eb	Ausländer Ausnahmen gemäß § 12 Abs. 2	1
Ec	Ausländer Versagungen	0

Bezirkshauptmannschaft Reutte *

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen nach § 6 Abs. 1	83
Ab	Genehmigungen nach § 6 Abs. 2 bis 9	36
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5)	95
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	6
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit d	0
Af	Sonstige Versagungen (§ 6 und § 7)	0
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	5
Ah	EWR/EU-Bürger – Ausnahmen nach § 5	6
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	115
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs. 1)	126
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	39
Bd	EWR/EU-Bürger – Ausnahmen nach § 10	11
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. entsprechende Mitteilungen	38
Ea	Bewilligungen nach dem THG	12
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	11
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

***) es wurde bereits die neue Codierung ab 2017 verwendet**

VI.**Zusammenfassendes**

Im Bereich von Rechtserwerben an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wurden im Berichtsjahr in rund 1.000 Fällen Genehmigungen erteilt und in rund 870 Fällen Ausnahmen von der Genehmigungspflicht nach § 5 TirGVG festgestellt. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Genehmigungen um rund 25 %, die Zahl der Fälle von Ausnahmetatbeständen um rund 40 % zurückgegangen.

Nach der mit der Novelle LGBl. Nr. 60/2009 liberalisierten Restflächenregelung § 5 lit. d) erfolgen derartige Rechtserwerbe häufig für Erweiterungen von Grundflächen, auf denen sich Wohnobjekte oder

auch Freizeitwohnsitze befinden, meist über die Widmungsgrenzen hinaus. Im Berichtsjahr wurden ca. 6 ha als sogenannte „Restflächen“ der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

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. Diese gesetzlich gewährte Schutzfunktion des TirGVG wurde allerdings im Zuge von Novellierungen durch eine Vielzahl von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht und von der Anwendung der Interessentenregelung stark ausgehöhlt. Tendenzen zur Schaffung von Großgrundbesitzungen, des vermehrten Erwerbes an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch juristische Personen, insbesondere auch durch Kapitalgesellschaften, aber auch angestrebte betriebliche Zersplitterungen anlässlich von Generationswechseln zeugen von einem zunehmenden Druck auch auf den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr. Solche Entwicklungen laufen den Zielsetzungen an der Erhaltung und Stärkung eines lebensfähigen Bauernstandes deutlich zuwider.

Für den Bereich des Baulandgrundverkehrs wurden von den Grundverkehrsbehörden im Berichtsjahr rund 1.500 Bestätigungen über erfolgte Anzeigen von Rechtserwerben an unbebauten Baugrundstücken ausgestellt. In diesen Fällen wurde eine Bebauungspflicht wirksam. In rund 1.330 Fällen wurden Bestätigungen über die Ausnahme von der Erklärungspflicht gemäß § 10 ausgestellt.

Die gesetzliche Bebauungspflicht ist durchaus geeignet, eine widmungskonforme Nutzung von zur Bebauung vorgesehenen Grundflächen zu aktualisieren. Allerdings fällt auch hier auf, dass die Zahl der ausgestellten Bestätigungen der Anzeigen sich mit den Bestätigungen über die Ausnahme der Erklärungspflicht nahezu die Waage hält.

In ca. 300 Fällen der Rechtserwerbe an unbebauten Grundstücken und somit in rund 25 % der Gesamtfälle waren die Erwerber Bürger aus anderen EU/EWR-Staaten. Somit ist die Nachfrage von hier nicht ansässigen Investoren aus dem EU/EWR-Raum auch im Sektor der unbebauten Baugrundstücke nicht unbeträchtlich. Häufig verstehen sich diese Investitionen in Baulandimmobilien als Kapitalanlagen.

Angesichts der immer knapper werdenden Ressource Boden im Dauersiedlungsraum sollte die mit der gemeinschaftsrechtlichen Kapitalverkehrsfreiheit geschützte Ermöglichung von Rechtserwerben allein zu Investitions- und Anlagezwecken einer kritischen Beobachtung unterzogen werden. Für die ansässige Bevölkerung ist der rein anlagebezogene Nachfragemechanismus am ohnedies beengten Bodenmarkt sozial unverträglich und in den Auswirkungen nachteilig. Es erscheint unausweichlich, unter Evaluierung der bestehenden Rechtslage und in Rücksichtnahme auf das Allgemeinwohl den Bedarf von Beschränkungen des Kapitalverkehrs nach Art. 63 AEUV neu zu beurteilen. Eine gemeinsame Plattform mit den von der Problematik gleichermaßen betroffenen westlichen Bundesländern könnte sich dabei als zweckmäßig und fruchtbar erweisen.