



Grundverkehr in Tirol 2018

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	1
II. Rechtsgrundlagen, Judikatur und Entwicklungen.....	1
III. Flächennutzung im Vergleich.....	5
IV. Behörden	7
V. Bericht über die Tätigkeit der Grundverkehrsbehörden.....	7
VI. Zusammenfassendes	15

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

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 erbrachte einschneidende inhaltliche Änderungen des Grundverkehrsrechtes im Bereich des Verkehrs mit bebauten Baugrundstücken, zuletzt erfolgte im Berichtsjahr eine Änderung mit dem Tiroler Datenverarbeitungs-Anpassungsgesetz LGBl. Nr. 144/2018.

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.

1. 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 als Konsequenz aus dem Urteiles des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) 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 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) 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 Ressource Boden.

So war vom Inkrafttreten der Stamfassung des TirGVG mit 01.10.1996 bis zur Novelle LGBl.

Nr. 95/2016 die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze grundverkehrsrechtlich untersagt, Verstöße gegen dieses Verbot wurden streng sanktioniert.

- c) Im Zuge einer angestrebten Deregulierung und Verwaltungsvereinfachung hat der Landesgesetzgeber mit der Novelle LGBl. Nr. 95/2016 beim Rechtserwerb an bebauten und zur Bebauung bestimmten (unbebauten) Grundstücken die bis dahin geltende Erklärungspflicht, keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen, ersatzlos beseitigt und die ordnungsrechtlichen Vorschriften betreffend die Freizeitwohnsitze aus dem Grundverkehrsgesetz gestrichen. Die Regelungen betreffend die Freizeitwohnsitze erfolgen nunmehr geschlossen im Tiroler Raumordnungsgesetz. Die Überwachung bzw. Sanktionierung illegaler Freizeitwohnnutzungen obliegt nicht mehr den Grundverkehrsbehörden.

- d) Die Bestimmungen im 3. Abschnitt des TirGVG regeln sohin nur mehr „Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken“. Beim Erwerb von unbebauten Baugrundstücken sollen Bauungsverpflichtungen ausgelöst und damit vorhandene Baulandreserven in Richtung einer widmungsgemäßen Nutzung mobilisiert und spekulative Wertanlagen unterbunden werden.

Es besteht eine Erklärungspflicht, wonach unbebaute Grundstücke innerhalb bestimmter Fristen dem der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck zuzuführen sind.

- e) 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.

- f) 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 und nutzbar gemacht.

Dieser marktorientierte Druck auf dem Grundstücksmarkt und die daraus resultierende rasante Preisentwicklung der letzten Jahre hat in weiten Teilen Tirols dazu geführt, dass die wohnungsuchende und dauerhaft ansässige Bevölkerung vom freien Wohnungsmarkt weitgehend verdrängt ist und leistbarer Wohnraum immer weniger zur Verfügung steht.

2. Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

- a) 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-

und forstwirtschaftlichen Grundstücken im (mit Tirol vergleichbaren) Vorarlberger Grundverkehrsgesetz nicht beanstandet. Auch die Selbstbewirtschaftung als Genehmigungsvoraussetzung war grundsätzlich als zulässige Beschränkung erkannt worden. Eine Reihe von Gemeinwohlzielen wie die Erhaltung einer landwirtschaftlichen Bevölkerung, die Gewährleistung, dass Bauernhöfe überwiegend von den Eigentümern bewohnt und bewirtschaftet werden, 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 Erwerbsvorgängen 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, Italien, das Fürstentum Monaco, das Fürstentum Liechtenstein, die Schweizerische Eidgenossenschaft, Slowenien und die Europäische Union (EU). 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 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.

Damit im Einklang steht das Protokoll zur Durchführung der Alpenkonvention „Bodenschutz“, in Österreich ratifiziert mit BGBl. III Nr. 235/2002 idF BGBl. III Nr. 111/2005. Dem Vorsorgeprinzip, welches die Sicherung der Funktionsfähigkeit und Nutzungsmöglichkeit der Böden für verschiedene Zwecke sowie ihrer Verfügbarkeit für künftige Generationen im Hinblick auf nachhaltige Entwicklung einschließt, wird besondere Bedeutung zuerkannt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die erforderlichen und administrativen Maßnahmen zu ergreifen, um den Schutz der Böden im Alpenraum sicherzustellen.

- f) Mit dem Bundesverfassungsgesetz BGBl. I Nr. 111/2013 hat sich der nationale Gesetzgeber für die Nachhaltigkeit, den Tierschutz, den umfassenden Umweltschutz, die Sicherstellung der Wasser- und Lebensmittelversorgung und Forschung bekannt. Die Republik Österreich (Bund, Länder und Gemeinden) bekennt sich zum Prinzip der Nachhaltigkeit bei der Nutzung der natürlichen Ressourcen, um auch zukünftigen Generationen bestmögliche Lebensqualität zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang findet auch die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit hochqualitativen Lebensmitteln tierischen und pflanzlichen Ursprungs auch aus heimischer Produktion zur Sicherstellung der Versorgungssicherheit eine gesetzliche Garantie.
- g) 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 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 Land-

schaftsbildes 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 Freilandflächen durch als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigungen unter bestimmten Voraussetzungen zu genehmigen.

- h) 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 Abbauf Flächen, 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, Abbauf Flächen und künstlich angelegten nichtlandwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Nutzungskategorien Wasserflächen, Feuchtf Flächen, Wälder, Kraut/Strauchvegetationen, offene Flächen ohne oder mit geringer Vegetation (z.B. Ödland, Gletscher) werden nicht zum besie-

delbaren 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 2018

Bundesland	Fläche in km ²	Dauersiedlungsraum in km ²	Dauersiedlungsraum in %	Siedlungsraum in km ²	Siedlungsraum in %
Burgenland	3.965,22	2.484,70	62,66	482,69	12,17
Kärnten	9.536,54	2.455,28	25,75	1.078,87	11,31
Niederösterreich	19.179,46	11.615,75	60,56	2.618,39	13,65
Oberösterreich	11.982,52	6.842,32	57,10	2.678,40	22,35
Salzburg	7.154,59	1.496,06	20,91	730,74	10,21
Steiermark	16.398,74	5.229,51	31,89	2.451,98	14,95
Tirol	12.648,41	1.572,95	12,44	868,35	6,87
Vorarlberg	2.601,67	567,30	21,81	344,21	13,23
Wien	414,80	320,54	77,28	248,34	59,87
Österreich	83.881,94	32.584,41	38,85	11.501,97	13,71

Dauersiedlungsraum in Tirol nach Bezirken, Gebietsstand 2018

Innsbruck-Stadt	104,91	35,16	33,51	29,25	27,91
Imst	1.724,96	133,34	7,73	74,74	4,34
Innsbruck-Land	1.990,17	272,25	13,68	159,57	8,02
Kitzbühel	1.163,31	256,57	22,06	137,73	11,85
Kufstein	969,96	268,07	27,64	153,23	15,82
Landeck	1.595,13	113,78	7,13	59,81	3,75
Lienz	2.020,13	175,71	8,70	87,61	4,34
Reutte	1.236,67	112,49	9,10	52,27	4,23
Schwaz	1.843,17	205,58	11,15	114,14	6,20

Quelle: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 27.6.2018.

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 liegt bei 38,85 % bzw. beim Siedlungsraum bei 13,71 %.

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 Abbauflächen bei 1.2 ha/Tag (Quelle: Umweltbundesamt.Flächeninanspruchnahme).

Aus einem Vergleich der Flächeninanspruchnahme zwischen den Jahren 2017 und 2016 geht hervor, dass die versiegelten Bau- und Verkehrsflächen in Österreich innerhalb eines Jahres um 14 km² (= 1.400 ha) zugenommen haben. In Tirol waren es 2 km² (= 200 ha). ((Quelle: Regionalinformation der Grundstücksdatenbank (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen) vom 31.12.2016, aufbereitet durch Bundesumweltamt 2017)).

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 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 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 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) 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 TirGVG)
 - 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)

Aufgrund der Neuerungen im Codierungssystem sind Vergleiche zum Vorjahr nur bedingt oder gar nicht möglich.

Die Grundverkehrsbehörden haben nachstehende Statistiken zur Verfügung gestellt:

Bezirkshauptmannschaft Imst

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen nach § 6 Abs. 1	88
Ab	Genehmigungen nach § 6 Abs. 2 bis 9	56
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5)	90
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	6

Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. D	5
Af	Sonstige Versagungen (§ 6 und § 7)	2
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	4
Ah	EWR/EU-Bürger – Ausnahmen nach § 5	4
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	329
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs. 1)	140
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	76
Bd	EWR/EU-Bürger – Ausnahmen nach § 10	12
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	7
Cb	Versagungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	0
Cc	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 12 Abs. 2)	2
D	Feststellungsbescheide nach § 24 Abs. 2 und 3 bzw. entsprechende Mitteilungen	25
Ea	Bewilligungen nach dem THG	53
Eb	Versagungen nach dem THG	1
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaften (§ 7)	15
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

Bezirkshauptmannschaft Innsbruck Land

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen nach § 6 Abs. 1	69
Ab	Genehmigungen nach § 6 Abs. 2 bis 9	79
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht § 5	164
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	1
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit d	1
Af	Sonstige Versagungen (§ 6 und § 7)	0
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	475
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht	173
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	20
Cb	Versagungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	0
D	Feststellungsbescheid nach § 24 Abs. 2 und 3	105
Ea	Bewilligungen nach dem THG	149

Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	12
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes	0

Stadtmagistrat Innsbruck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen nach § 6 Abs. 1	7
Ab	Genehmigungen nach § 6 Abs. 2 bis 9	18
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5)	14
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	0
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	0
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	32
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs. 1)	59
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	2
Bd	EWR/EU-Bürger – Ausnahmen nach § 10	0
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	6
Cb	Versagungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	1
Cc	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 12 Abs. 2)	2
D	Feststellungsbescheide nach § 24 Abs. 2 und 3 bzw. Mitteilungen	39
Ea	Bewilligungen nach dem THG	9
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	2
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

Bezirkshauptmannschaft Schwaz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Landwirtschaftliche Genehmigungen nach § 6 Abs. 1	134
Ab	Landwirtschaftliche Genehmigungen nach § 6 Abs. 2 bis 9	6
Ac	Landwirtschaftliche Ausnahmetatbestände nach § 5	71
Ad	Interessentenregelung nach § 7a	0

Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit d	0
Af	Versagungen nach § 6 und 7	0
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	0
Ah	EWR/EU-Bürger – Ausnahmen nach § 5	0
Ba	Unbebaute Baugrundstücke nach § 25a Abs. 2	211
Bb	Unbebaute Baugrundstücke Ausnahmen nach § 25a Abs. 1	172
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	20
Bd	EWR/EU-Bürger – Ausnahmen nach § 10 oder 11 Abs. 1	7
Ca	Ausländergrundverkehr – Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	4
Cb	Ausländergrundverkehr – Versagungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	0
Cc	Ausländergrundverkehr – ausnahmen nach § 12 Abs. 2	0
D	Feststellungsbescheide nach § 24 Abs. 2 und 3	19
Ea	Tiroler Höfegesetz – Genehmigungen	162
Eb	Tiroler Höfegesetz – Versagungen	0
Ec	Tiroler Höfegesetz – Aufhebung der Hofeigenschaft nach § 7	2
Ed	Tiroler Höfegesetz – Neubildungen nach § 3	0

Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen nach § 6 Abs. 1	47
Ab	Genehmigungen nach § 6 Abs. 2 bis 9	25
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5)	99
Ad	Anwendung der Interessenenregelung (§ 7a)	---
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. D)	---
Af	Sonstige Versagungen (§ 6 und § 7)	1
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	1
Ah	EWR/EU-Bürger – Ausnahmen nach § 5	2
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	128
Bb	Bestätigungen über Ausnahme von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs. 1)	103
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigung nach § 25a Abs. 2	48
Bd	EWR/EU-Bürger – Ausnahmen nach § 10	12
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	2

Cb	Versagungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	---
Cc	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 12 Abs. 2)	1
D	Feststellungsbescheide nach § 24 Abs. 2 und 3 bzw. entsprechende Mitteilungen	60
Ea	Bewilligungen nach dem THG	133
Eb	Versagungen nach dem THG	2
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	5
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	---

Bezirkshauptmannschaft Kufstein

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen nach § 6 Abs. 1	55
Ab	Genehmigungen nach § 6 Abs. 2 bis 9	50
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5)	114
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	7
Ah	EWR/EU-Bürger – Ausnahmen nach § 5	11
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	159
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs. 1)	207
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	21
Bd	EWR/EU-Bürger – Ausnahmen nach § 10	3
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	7
Cb	Versagungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	0
Cc	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 12 Abs. 2)	2
D	Feststellungsbescheide nach § 24 Abs. 2 und 3 bzw. entsprechende Mitteilungen	63
Ea	Bewilligungen nach dem THG	147
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	6
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

Bezirkshauptmannschaft Landeck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen (§ 6 Abs. 1)	91
Ab	Genehmigungen (§ 6 Abs. 2 bis 9)	66
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5)	117
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	4
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. D	1
Af	Sonstige Versagungen (§ 6 und § 7)	1
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	0
Ah	EWR/EU-Bürger – Ausnahmen nach § 5	0
Ba	Bestätigungen des Einganges über von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	123
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs. 1)	192
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigung nach § 25a Abs. 2	7
Bd	EWR/EU-Bürger – Ausnahmen nach § 10	4
Ca	Genehmigungen (§ 12 Abs. 1 und § 13)	2
Cb	Versagungen („ 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	12
Ea	Bewilligungen nach dem THG	28
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	3
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

Bezirkshauptmannschaft Lienz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Gesamtanzahl der Genehmigungen nach § 6 Abs. 1	52
Ab	Anzahl von sonstigen Genehmigungen nach § 6 Abs. 2 bis 9	17
Ac	Gesamtanzahl der Feststellungen von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5)	79
Ad	Anzahl der Anwendung der Interessentenregelung	2
Ae	Anzahl der Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. D	-
Af	Sonstige Versagungen nach 6 und § 7	1
Ag	EWR/EU-Bürger – Anzahl der Genehmigungen nach § 4	-

Ah	EWR/EU-Bürger – Anzahl der Ausnahmen nach § 5	-
Ba	Gesamtanzahl der Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	132
Bb	Gesamtanzahl der Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs. 1)	85
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	1
Bd	EWR/EU-Bürger – Ausnahmen nach § 10 oder nach § 11 Abs. 1	-
Ca	Anzahl der Genehmigungen (§ 12 Abs. 1 und 13)	-
Cb	Anzahl der Versagungen (§ 12 Abs. 1 und 13)	-
Cc	Anzahl von Feststellungen von der Ausnahme von der Genehmigungspflicht (§ 12 Abs. 2)	-
D	Feststellungsbescheid nach § 24 Abs. 2 und 3 bzw. entsprechende Mitteilungen	49
Ea	Anzahl der Bewilligungen nach dem THG	66
Eb	Anzahl der Versagungen nach dem THG	-
Ec	Anzahl der Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft	3
Ed	Anzahl der Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes	-

Bezirkshauptmannschaft Reutte

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen nach § 6 Abs. 1	99
Ab	Genehmigungen nach § 6 Abs. 2 bis 9	22
Ac	Feststellung von Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5)	70
Ad	Anwendung der Interessentenregelung (§ 7a)	5
Ae	Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit d	3
Af	Sonstige Versagungen (§ 6 und § 7)	0
Ag	EWR/EU-Bürger – Genehmigungen nach § 4	15
Ah	EWR/EU-Bürger – Ausnahmen nach § 5	15
Ba	Bestätigungen des Einganges von Anzeigen (§ 25a Abs. 2)	85
Bb	Bestätigungen über Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 25a Abs. 1)	132
Bc	EWR/EU-Bürger – Bestätigungen nach § 25a Abs. 2	56
Bd	EWR/EU-Bürger – Ausnahmen nach § 10	26
Ca	Genehmigungen nach § 12 Abs. 1 und § 13	2
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. entsprechende Mitteilungen	1
Ea	Bewilligungen nach dem THG	18
Eb	Versagungen nach dem THG	0
Ec	Bewilligungen zur Aufhebung der Hofeigenschaft (§ 7)	7
Ed	Bewilligungen zur Neubildung eines geschlossenen Hofes (§ 3)	0

VI.

Zusammenfassendes

Im Bereich von **Rechtserwerben an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken** wurden im Berichtsjahr in 642 Fällen Genehmigungen nach den allgemeinen Voraussetzungen gemäß § 6 Abs. 1 TirGVG erteilt. Demgegenüber wurden in 818 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. Somit liegt die Zahl der festgestellten Ausnahmen von der Genehmigungspflicht deutlich über der Zahl der erteilten Genehmigungen. Zu den Ausnahmefällen kommen noch 339 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 16 Fällen. Die Interessentenregelung nach § 7a TirGVG kam tirolweit in 19 Fällen zur Anwendung. In 59 Fällen von Rechtserwerben an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken waren EWR/EU-Bürger beteiligt, wobei die Hälfte dieser Geschäftsfälle im Bezirk Reutte vorgekommen ist.

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 7,11 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 der Anwendungsfälle, nach denen die Genehmigung abweichend von den allgemeinen Genehmigungsvoraussetzungen zu erteilen ist, stark ausgehöhlt. Tendenzen zur Schaffung von Großgrundbesitzungen, des Erwerbes an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch juristische Personen, insbesondere auch durch Kapitalgesellschaften, aber auch die betriebliche Zersplitterung anlässlich von Generationswechseln (Realteilungen) zeugen von einem zunehmenden Druck auch auf den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr.

Für den Bereich des Baulandgrundverkehrs wurden im Berichtsjahr bei **Rechtserwerben an unbebauten Baugrundstücken** insgesamt 2.937 Bestätigungen ausgestellt:

In 1.674 Fällen erfolgten Bestätigungen über Anzeigen von Rechtserwerben gemäß § 25a Abs. 2 TirGVG. In diesen Fällen wurde eine Bebauungspflicht wirksam.

In 1.263 Fällen wurden Bestätigungen über die Ausnahme von der Erklärungspflicht (vgl. § 10) gemäß § 25a Abs. 1 TirGVG ausgestellt.

Die gesetzliche Bebauungspflicht ist durchaus geeignet, eine widmungskonforme Nutzung von zur Bebauung vorgesehenen Grundflächen zu aktualisieren. Allerdings fällt auch hier auf, dass von den gesamt 2.937 ausgestellten Bestätigungen immerhin 43 % eine Ausnahme der Erklärungspflicht betreffen. So gesehen relativiert sich die gesetzliche Bebauungspflicht doch in einem erheblichen Ausmaß.

In 295 Fällen der Rechtserwerbe an unbebauten Grundstücken und somit in rund 10 % der Gesamtfälle (ohne Fälle der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck Land) waren die Erwerber Bürger oder juristische Personen 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 beträchtlich, seien es Investitionen zu Zwecken von Kapitalanlagen oder zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken.

Bei **Rechtserwerben durch Ausländer** (Drittstaatsangehörige) wurden im Berichtsjahr insgesamt 50 Genehmigungen gemäß § 12 Abs. 1 und § 13 TirGVG erteilt. Den erteilten Genehmigungen stehen zwei Versagungen gegenüber, in sieben Fällen wurde eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht festgestellt.

Angesichts der Verknappung der Ressource Boden im Dauersiedlungsraum Tirols und der stark steigenden Preise am Bodenmarkt soll die auf der gemeinschaftsrechtlichen Kapital- und Zahlungsverkehrsfreiheit gestützte Ermöglichung von Rechtserwerben allein zu Investitions- und Anlagezwecken einer kritischen Beurteilung unterzogen werden. Insbesondere bei der Befriedigung des Wohnraumbedarfes für die ansässige und wohnungssuchende Bevölkerung ist diese Entwicklung zunehmend sozial nicht mehr verträglich und in den Auswirkungen sehr nachteilig. In Ansehung eines strukturellen Mangels an leistbarem Wohnraum erscheint es unausweichlich, die bestehenden innerstaatlichen und europarechtlichen Rahmenbedingungen in Rücksichtnahme auf das Allgemeinwohl - wie jenem nach leistbarem Wohnen – zu evaluieren und Möglichkeiten insbesondere für Beschränkungen des freien Kapital- und Zahlungsverkehrs nach Art. 63 AEUV neu zu erwägen. Ein gemeinsames Vorgehen mit den von der Problematik gleichermaßen betroffenen westlichen Bundesländern könnte sich dabei als zweckmäßig und fruchtbar erweisen.