



# Grundverkehr in Tirol 2008



**tirol**  
Unser Land

## Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung .....	1
II.	Allgemeine Situation.....	1
III.	Bericht über die Tätigkeit der Landes-Grundverkehrskommission im Jahre 2008.....	6
	1. Geschäftsgang .....	6
	2. Personelle Zusammensetzung der Landes-Grundverkehrskommission.....	6
IV.	Bericht über die Tätigkeit der Erinstanzen .....	7
	1. Fragen an alle Bezirkshauptmannschaften Tirols und den Stadtmagistrat Innsbruck.....	7
	2. Antworten der Bezirkshauptmannschaften Tirols und des Stadtmagistrat Innsbruck .....	8
V.	Bericht des Landesgrundverkehrsreferenten .....	13
	1. Flächennutzung im Ländervergleich .....	13
	2. Tiroler Grundverkehr im europäischen Integrationsprozess .....	14
	3. Baulandgrundverkehr .....	18
	4. Land- und forstwirtschaftlicher Grundverkehr .....	20
	5. Bieterbewilligungen .....	22

### Impressum:

Medieninhaber und Herausgeber: Land Tirol, Amt der Tiroler Landesregierung,  
Gruppe Umwelt und Verkehr  
Agrarsenat- Landesgrundverkehrskommission  
6020 Innsbruck, Michael-Gaismair-Straße 1

Telefon: 0512/508 - 2505, FAX: 0512/508 - 2530

E-mail: [agrarsenat@tirol.gv.at](mailto:agrarsenat@tirol.gv.at)

Internet: [www.tirol.gv.at/gruener-bericht](http://www.tirol.gv.at/gruener-bericht)

Druck: Landeskanzleidirektion

## **Bericht zur Lage des Grundverkehrs 2008**

### **I. Einleitung**

Der Tiroler Landtag hat in seiner Sitzung vom 12.10.1995 zu Zl. 265/95 folgende EntschlieÙung gefasst: "Die Landesregierung wird aufgefordert, dem jährlichen Bericht zur Lage der Land- und Forstwirtschaft in Tirol auch einen Bericht zur Lage des Grundverkehrs anzuschließen."

Dem Bericht über die Lage der Tiroler Land- und Forstwirtschaft 1994/95 war daher erstmals der Bericht zur Lage des Grundverkehrs angeschlossen.

Auch dem Bericht zur Lage des Grundverkehrs 2008 liegen wiederum die Angaben der Bezirkshauptmannschaften sowie des Stadtmagistrates Innsbruck, eine Stellungnahme der Landes-Grundverkehrskommission sowie schließlich eine Stellungnahme des Landesgrundverkehrsreferenten zugrunde.

### **II. Allgemeine Situation**

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

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

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

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

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

Der Erwerb eines Baugrundstückes zum Zwecke der Schaffung eines Freizeitwohnsitzes ist grundsätzlich verboten (Freizeitwohnsitzverbot). Allerdings gilt dieses Freizeitwohnsitzverbot beim Erwerb eines unbebauten Baugrundstückes dann nicht, wenn die Schaffung eines Freizeitwohnsitzes im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt worden ist. Bei bebauten Baugrundstücken, also bei bestehenden Objekten, gilt das Freizeitwohnsitzverbot nicht, wenn das Objekt in dem von der Gemeinde nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften zu führenden Verzeichnis der Freizeitwohnsitze eingetragen ist. Seit dem 1.1.2000 sind im Hinblick auf die EU-rechtlichen Vorschriften die im Verzeichnis der Freizeitwohnsitze eingetragenen Freizeitwohnsitze EU-weit handelbar.

Mit der Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl.Nr. 75/1999, wurde der Baulandgrundverkehr weitgehend liberalisiert. Rechtserwerbe an Baulandgrundstücken unterliegen seither der Erklärungspflicht, die bereits nach geltender Rechtslage vorgesehenen repressiven Maßnahmen (bis hin zur Löschung einer Eintragung im Grundbuch) sind aufrecht geblieben. Die Kontrolle erfolgt dadurch nur mehr repressiv und nicht mehr präventiv, wobei dem Landesgrundverkehrsreferenten ein verstärktes Kontrollrecht eingeräumt ist. Im Einzelnen ist zwischen Erwerben an bebauten und solchen an unbebauten Baugrundstücken zu unterscheiden. Im ersteren Fall hat der Erwerber zu erklären, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll, im letzteren Fall hat der Rechtserwerber neben der Erklärung, keinen Freizeitwohnsitz schaffen zu wollen, zu erklären, dass das Grundstück innerhalb einer bestimmten Frist bebaut werden soll, es sei denn, das Grundstück ist aufgrund seiner Größe, Form oder Lage einer geordneten Bebauung nicht zugänglich. Werden mit dieser Erklärung alle erforderlichen Beilagen vorgelegt und entspricht sie auch sonst den formellen Anforderungen, so hat die Grundverkehrsbehörde eine Bestätigung über die erfolgte Anzeige auszustellen. In dieser Bestätigung ist auf die Rechtsfolgen einer erklärungswidrigen Nutzung sowie die Möglichkeit einer Verlängerung der Frist für die Bebauung eines unbebauten Grundstückes hinzuweisen. Die Erklärungsbestätigung ist zu versagen, wenn die erforderlichen Unterlagen trotz Setzung einer Nachfrist nicht vorgelegt werden.

Im Bereich "grüner Grundverkehr" wurde der Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken durch die Gemeinden und der Erwerb von Waldgrundstücken (ganz allgemein) erleichtert.

Rechtserwerbe durch eine Gemeinde sind nunmehr zu genehmigen, wenn der Rechtserwerb unmittelbar oder mittelbar zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt wird. In der Praxis sind solche Rechtserwerbe durch Gemeinden bisher kaum zu behandeln gewesen.

Die Erleichterung beim Erwerb von Waldgrundstücken besteht zum einen darin, dass der Erwerber nicht bereits im Besitz eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes sein muss, zum anderen werden vom Erwerber eines forstwirtschaftlichen Grundstückes keine besonderen fachlichen Kenntnisse verlangt. Voraussetzung bleibt das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung und ist beim Erwerb von Waldgrundstücken in gleicher Weise wie beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken zu beachten, dass die Struktur eines bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebes nicht beeinträchtigt werden darf.

Während der Baulandgrundverkehr nunmehr zum Großteil (Ausnahme Ausländergrundverkehr) im Anzeigeverfahren einer Erledigung zugeführt wird, zeigen sich im Bereich des "grünen Grundverkehrs" beim Erwerb von Waldgrundstücken zunehmend Tendenzen, dass derartige Grundstücke von Nichtlandwirten erworben werden. Dies führt teilweise zu schwierigen Wertungs- und Abgrenzungsproblemen für die befassen Grundverkehrsbehörden. Besonders erwähnt werden muss, dass hier Landwirte häufig hohe Preise für den Erwerb von Waldgrundstücken zahlen. Seitens der Landes-Grundverkehrskommission wurde und wird auch künftig ein besonderes Augenmerk dem angemessenen Preis geschenkt.

Erwähnenswert ist, dass sowohl der Verfassungsgerichtshof (mehrfach) als auch der Oberste Gerichtshof in verschiedenen Grundverkehrsfällen gleichlautend ausgeführt haben, dass § 6 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 auch im Lichte der EuGH Judikatur eine Verfassungs- und Gemeinschaftsrechtswidrigkeit nicht erkennen lasse. Insbesondere die Selbstbewirtschaftung und die Residenzpflicht als Kriterium der Genehmigungsvoraussetzung verstoße nicht gegen die Verfassung und das Europarecht.

Da somit von einer gesicherten Rechtsprechung ausgegangen werden konnte, wurde das Urteil des EuGH in der Rechtssache Ospelt – Schlössle Weissenberg Familienstiftung mit Spannung erwartet, auch wenn dieser Fall das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz betroffen hat.

Die Schlussanträge des Generalanwaltes vom 10.4.2003 kamen zum Schluss, dass die Selbstbewirtschaftungsklausel bzw. die Verpflichtung im Betrieb zu wohnen, außer Verhältnis zu dem mit dem Vorarlberger Grundverkehrsgesetz verfolgten Ziel stehen und damit gegen das Gemeinschaftsrecht verstoßen. Das gleiche gelte für das Erfordernis einer vorherigen Übertragungsgenehmigung. Der Generalanwalt folgte damit der bisher vom EuGH im Zusammenhang mit dem Baugrundstücksverkehr entwickelten Linie, vorgeschaltete Genehmigungsverfahren als unverhältnismäßig zu betrachten.

Das Urteil des EuGH vom 23.09.2003 kommt – im Gegensatz zu den Schlussanträgen des Generalanwaltes – zum Schluss, dass im Fall des landwirtschaftlichen Grundverkehrs ein System vorheriger Genehmigungen im Grundsatz nicht zu beanstanden ist.

Der Gerichtshof antwortet somit auf die diesbezügliche Vorlagefrage, dass die Bestimmungen über den Kapitalverkehr es nicht verwehren, dass der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke von der Erteilung einer vorherigen Genehmigung, wie sie das Vorarlberger, aber auch das Tiroler Grundverkehrsgesetz vorsieht, abhängig gemacht wird. Sie verbieten es jedoch, dass diese Genehmigung in jedem Fall versagt wird, wenn der Erwerber die betreffenden Grundstücke nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet und im Betrieb seinen Wohnsitz hat.

Diese Entscheidung des EuGH ist in den laufenden Verfahren zu berücksichtigen. Der Verfassungsgerichtshof hat seine Rechtsprechung geändert und einige Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes als verfassungswidrig aufgehoben (Erkenntnis vom 16.12.2004). Bis 31.12.2005 war nunmehr das Tiroler Grundverkehrsgesetz entsprechend anzupassen.

Mit der Novelle LGBl. Nr. 85/2005 wurde das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 entsprechend den Ausführungen und Vorgaben des Verfassungsgerichtshofes abgeändert. Diese Novelle ist mit 1.1.2006 in Kraft getreten.

Die wesentlichen Änderungen betrafen die Genehmigungsvoraussetzungen des § 6. Die Selbstbewirtschaftungsverpflichtung wurde durch Aufnahme von Ausnahmen gelockert und so den Vorgaben des Verfassungsgerichtshofes angepasst.

Eine weitere wesentliche Änderung betraf die Anzahl und Zusammensetzung der Landes-Grundverkehrskommission. Die bisher aus neun Mitgliedern bestehende Kommission wurde auf insgesamt drei Mitglieder reduziert. Die Landes-Grundverkehrskommission besteht hinsichtlich der Baugrundstücke und der sonstigen Grundstücke aus

1. einem rechtskundigen Bediensteten des Amtes der Tiroler Landesregierung als Vorsitzendem,
2. einem Mitglied aus dem Richterstand und
3. einem rechtskundigen Bediensteten des Amtes der Tiroler Landesregierung als Berichterstatter;

hinsichtlich der land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke aus

1. den Mitgliedern nach Zif. 1 und 2, wobei der Vorsitzende gleichzeitig Berichterstatter ist, und
2. einem Bediensteten des Amtes der Tiroler Landesregierung mit besonderen Fachkenntnissen auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Auch die neuen Bestimmungen des novellierten Tiroler Grundverkehrsgesetzes wurden mehrfach beim Verfassungsgerichtshof als verfassungs- und EU-widrig bekämpft. Im Jahre 2007 sind keine die Novelle LGBl. 85/2005, insbesondere die Selbstbewirtschaftung und Residenzpflicht betreffende Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes ergangen.

In der Sitzung vom 19.6.2008 hat der Verfassungsgerichtshof beschlossen, die Verfassungsmäßigkeit des § 6 Abs. 1 lit. b und c, Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 7 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes von Amts wegen zu prüfen. Der Verfassungsgerichtshof hegt das Bedenken, dass die Festlegung der Erfordernisse der Selbstbewirtschaftung durch den Rechtserwerber den gemeinschaftlichen Vorgaben widerspricht und sie folglich (mit Blick auf den Anwendungsvorrang des Gemeinschaftsrechts) zu einer verfassungswidrigen Benachteiligung von Inländern führen dürfte.

Mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 11.12.2008, G 85/08-8, werden im Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 § 6 Abs. 1 lit. b und die Wortfolge „c) der Erwerber, in den Fällen der lit. b Z. 2 und 3 die für den landwirtschaftlichen Betrieb der Gesellschaft, Privatstiftung oder Genossenschaft tätige Person bzw. Pächter oder Fruchtnießer, über die für die Selbstbewirtschaftung erforderlichen fachlichen Kenntnisse verfügt“, Abs. 2, Abs. 3 und die Wortfolgen „sofern nicht ein Ausnahmetatbestand nach Abs. 1 lit. b Z. 1 bis 3 verwirklicht wird,“ und „durch den Erwerber selbst“ in Abs. 7 als verfassungswidrig aufgehoben. Die Aufhebung tritt mit Ablauf des 30. September 2009 in Kraft.

### III.

## Bericht über die Tätigkeit der Landes-Grundverkehrskommission im Jahre 2008

#### 1. Geschäftsgang

Vor dem Jahr 1999 beliefen sich die zu behandelnden Fälle auf weit über 200 Fälle, seit dem Jahr 1999 verringerte sich die Zahl der neuen Fälle bedingt durch den Fall Konle. Im Jahr 2007 waren 167 Fälle zu behandeln, und waren im Berichtsjahr mit 160 Fällen annähernd gleich.

Von den 160 (neuen) Berufungsakten bezogen sich 41 Fälle auf Baugrundstücke; 15 der 41 Berufungen (= 36,6 %) hat der Landesgrundverkehrsreferent eingebracht. 119 Fälle betrafen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke; 74 der 119 Berufungen (= 62,2 %) wurden vom Landesgrundverkehrsreferenten erhoben.

Im Berichtsjahr 2008 haben an 11 Tagen Sitzungen der Landes-Grundverkehrskommission stattgefunden. Während dieser Zeit wurden 113 öffentliche mündliche Verhandlungen durchgeführt und 26 Fälle in nicht-öffentlicher Sitzung behandelt. 132 Fälle konnten im Berichtsjahr bescheidmäßig erledigt werden. Gleichzeitig wurden 18 Gegenschriften an den Verfassungs- bzw. Verwaltungsgerichtshof verfasst. Zum 31.12.2007 behingen insgesamt 28 Beschwerden bei den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts.

#### 2. Personelle Zusammensetzung der Landes-Grundverkehrskommission:

Mitglieder	Ersatzmitglieder
OR Dr. Christian Visintainer (Vorsitzender und Berichterstatter)	HR Dr. Hubert Sponring
Richter des LG Dr. Reinhard Santer	Richter des OLG Dr. Klaus Höfle
OR DI Gottfried Moosmann*)	HR DI Alois Poppeller*)
Dr. Georg Gschnitzer (Berichterstatter)	OR Mag. Bernhard Walser

\*) Mitglieder bzw. Ersatzmitglieder ausschließlich für den Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs

Im Berichtsjahr mussten wiederum Ergänzungen des Ermittlungsverfahrens durch den Vorsitzenden und Berichterstatter selbständig durchgeführt werden. Diese zusätzlichen Tätigkeiten finden ihren Niederschlag in der längeren Bearbeitungszeit und Erledigung der Gesamtakten. Für die immer wieder notwendigen Ergänzungen des Ermittlungsverfahrens auf Berufungsebene ist es erforderlich, der Landes-Grundverkehrskommission einen geeigneten Mitarbeiter/Mitarbeiterin zuzuteilen.

#### IV. Bericht über die Tätigkeit der Erinstanzen

**1. Die Bezirkshauptmannschaften Tirols und der Stadtmagistrat Innsbruck wurden ersucht folgendes statistisches Zahlenmaterial zu erstellen:**

**A) Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**

- a) Anzahl der Genehmigungen (§ 4 TGVG 1996)
- b) Anzahl der Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5 TGVG 1996)
- c) Anzahl der Versagungen
- d) Anzahl der höferechtlichen Verfahren (eigene und zusätzliche Bescheide)

**B) Baugrundstücke**

- a) Anzahl der Genehmigungen für unbebaute Grundstücke (§ 9 TGVG 1996)
- b) Anzahl der Genehmigungen für bebaute Grundstücke (§ 9 TGVG 1996), davon wieder Anzahl der sogenannten „Schnellgenehmigungen“ nach § 25 Abs. 2 TGVG 1996
- c) Anzahl der Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 10 TGVG 1996)
- d) Anzahl der Versagungen

**C) Anzahl der Anzeigen, die nach § 1 vom Geltungsbereich des TGVG 1996 ausgenommen sind (das heißt der Behörde wird eine Anzeige = Antrag vorgelegt, fällt aber weder unter A) noch B) und wird mittels einfachem Schreiben oder Feststellungsbescheid erledigt).**

**D) Erfassung der EWR- und EU-Bürger, die in Verfahren nach A), B) oder C) Eigentum an Grundstücken erwerben. Und zwar sind hier nicht die Anzahl der Verfahren, sondern die Anzahl der Personen, die Grundstücke erworben haben, zu erfassen (z.B. EWR- bzw. EU-Ehegatten kaufen gemeinsam ein Grundstück = 1 Verfahren, aber 2 Personen).**

**E) Erfassung der Ausländer (Nicht-EWR- bzw. EU-Bürger), die Eigentum an Grundstücken erwerben, und zwar gleiche Erfassung wie bei D).**

## 2. Zu diesen Fragen wurde folgendes Zahlenmaterial bekanntgegeben:

Der **Code** in den folgenden Tabellen setzt sich aus der Gliederung auf Seite 6 zusammen.

### BH Imst

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	151
Ab	Ausnahmen gem. § 5	105
Ac	Versagungen	4
Ad	höferechtliche Verfahren	101
Ae	sonstige Bescheide	8
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	301
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	309
Bc	Ausnahmen gem. § 10	393
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	16
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	5
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	18
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	60
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	28
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	1
Eba	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	1
Ec	Ausländer Versagungen	1

### BH Innsbruck Land

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	160
Ab	Ausnahmen gem. § 5	137
Ac	Versagungen	6
Ad	höferechtliche Verfahren	24
Af	Bestätigung und § 5 TGVG	6
Ai	Bescheid gem. § 4 Abs.2 lit.a und § 7 TGVG	8
Aj	Bescheid gem. § 4 Abs. 2 lit. a und § 7 Abs. 2	7
Ed	Feststellungsbescheid gem. § 2 Abs. 1 TirGVG	78
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	323
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	1420
Bc	Ausnahmen gem. § 10	826
Bd	Ausnahme + Höfe	20
Be	Bestätigung + Höfe	35
C	Musterschreiben, Anzeigen	0
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	0
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	1
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	21
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	0
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
Eba	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	1
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

**Stadtmagistrat Innsbruck**

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	26
Ab	Ausnahmen gem. § 5	17
Ac	Versagungen	1
Ad	höferechtliche Verfahren	9
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	44
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	2042
Bc	Ausnahmen gem. § 10	462
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	53
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	0
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	2
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	215
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	16
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EaB	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	1
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	4

Seitens der **Stadt Innsbruck** wird erwähnt, dass mit 2624 Geschäftsfällen im Berichtsjahr entgegen dem Trend der letzten Jahre wieder wesentlich mehr Aktenvorgänge als im vorangegangenen Jahr registriert wurden.

In 2 Fällen wurde im Berichtsjahr eine Fristverlängerung im Sinne des § 11 Abs. 3 TGVG 1996 gewährt, einem Antrag musste diese versagt werden.

**BH Kitzbühel**

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	75
Ab	Ausnahmen gem. § 5	83
Ac	Versagungen	10
Ad	höferechtliche Verfahren	112
Ada	höferechtliche Ablehnung	0
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	147
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	375
Bc	Ausnahmen gem. § 10	362
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	14
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	5
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	5
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	4
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	57
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	288
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	107
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0

EAa	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	1
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	2
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	3
Ed	Bescheid – Auftrag gem. § 14 Abs.3	0
Ca	Feststellungsbescheid § 11 Abs. 4 nicht fristgerecht bebaut	5
Cb	Zurückweisung § 11 Abs. 3 verspäteter Antrag	0
Cc	Bescheid § 13 Abs. 3 Verlängerung der Bebauungsfrist	25
Cd	Abweisung § 11 Abs. 3 keine berücksichtigungswürdige Gründe, 10 Jahre ausgeschöpft	0
Da	Genehmigung § 4 - schweizer Staatsangehörige	2
Db	Genehmigung § 9 - schweizer Staatsangehörige	1
Dc	Ausnahmen § 12 - schweizer Staatsangehörige	1
Dd	Bestätigungen - schweizer Staatsangehörige	3

### BH Kufstein

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	93
Ab	Ausnahmen gem. § 5	106
Ac	Versagungen	4
Ad	höferechtliche Verfahren	161
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	197
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	725
Bc	Ausnahmen gem. § 10	514
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	191
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	2
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	9
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	1
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	15
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	113
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	54
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAa	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	7
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

**BH Landeck**

<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Summe</b>
Aa	Genehmigungen gem. § 4	131
Ab	Ausnahmen gem. § 5	80
Ac	Versagungen	6
Ad	höferechtliche Verfahren	47
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	130
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	168
Bc	Ausnahmen gem. § 10	276
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	15
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	3
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	4
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	9
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	26
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	12
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EaB	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	0
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

**BH Lienz**

<b>Code</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Summe</b>
Aa	Genehmigungen gem. § 4	95
Ab	Ausnahmen gem. § 5	108
Ac	Versagungen	6
Ad	höferechtliche Verfahren	102
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	134
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	185
Bc	Ausnahmen gem. § 10	269
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	17
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	3
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	3
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	18
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	59
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	46
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EaA	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	1
EaB	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	1
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

**BH Reutte**

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	78
Ab	Ausnahmen gem. § 5	64
Ac	Versagungen	13
Ad	höferechtliche Verfahren	25
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	118
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	124
Bc	Ausnahmen gem. § 10	190
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	14
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	3
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	2
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	52
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	43
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	31
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAa	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	3
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

**BH Schwaz**

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	104
Ab	Ausnahmen gem. § 5	83
Ac	Versagungen	2
Ad	höferechtliche Verfahren	161
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	219
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	584
Bc	Ausnahmen gem. § 10	457
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	47
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	0
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	18
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	64
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	18
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAa	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	0
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

## V.

**Bericht des Landesgrundverkehrsreferenten für das Jahr 2008****1. Flächennutzung im Ländervergleich**

Nach der aktuellen Flächennutzungsbilanz der Statistik Austria Gebietsstand 2008, liegt der Dauersiedlungsraum in Tirol nur noch bei 11,9 % der Landesfläche. Der Dauersiedlungsraum ist definiert als die Summe der Kategorien Bauflächen, landwirtschaftliche Nutzung (Äcker und Wiesen), Gärten, Weingärten sowie sonstige Flächen (Straßenverkehrsflächen, Abbauflächen, Bahngrund, Lagerplatz und Werksgelände). Im Vergleich zu den anderen Bundesländern erscheint dieser Prozentsatz auffallend gering, Vorarlberg (21,8 %) und Salzburg (20,3 %) weisen hier schon deutlich höhere Kennziffern auf. Der österreichische Durchschnittswert aller Bundesländer liegt bei 38,7 % (siehe Tabelle unten).

**Dauersiedlungsraum, Gebietsstand 2008**

Bundesland	Fläche in km <sup>2</sup>	Dauersiedlungsraum	Dauersiedlungsraum in %
Burgenland	3.961,80	2.514,79	63,5
Kärnten	9.538,01	2.446,91	25,7
Niederösterreich	19.186,26	11.594,08	60,4
Oberösterreich	11.979,91	6.835,75	57,1
Salzburg	7.156,03	1.451,43	20,3
Steiermark	16.401,04	5.192,35	31,7
Tirol	12.640,17	1.502,97	11,9
Vorarlberg	2.601,12	567,73	21,8
Wien	414,65	333,52	80,4
<b>Österreich</b>	<b>83.878,99</b>	<b>32.439,53</b>	<b>38,7</b>

**Räumliche Angaben über Österreich - Flächennutzung<sup>1)</sup> 2005**

Bundesland	Fläche in km <sup>2</sup>	Landw. Nutzung	Wald	Alpen in %	Gewässer	Sonstige 2)
Burgenland	3.966	50,2	30,5	-	7,2	12,1
Kärnten	9.536	19,9	52,9	15,8	1,8	9,6
Niederösterreich	19.178	49,5	39,4	0,2	1,3	9,6
Oberösterreich	11.982	47,8	38,8	0,4	2,2	10,8
Salzburg	7.154	16,3	39,8	25,5	1,4	17,0
Steiermark	16.392	24,2	57,1	6,6	0,9	11,2
Tirol	12.648	9,3	36,9	27,3	0,9	25,6
Vorarlberg	2.601	17,5	34,0	25,4	2,6	20,5
Wien	415	15,8	16,6	-	4,6	63,0
<b>Österreich</b>	<b>83.871</b>	<b>30,9</b>	<b>43,3</b>	<b>10,3</b>	<b>1,7</b>	<b>13,8</b>

© STATISTIK AUSTRIA, Letzte Änderung: 31.05.2007

1) Bodennutzung lt. Kataster des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen nach Benutzungsart

2) u.a. Bauflächen, Gärten, Weingärten

Diese intensiv nutzbaren Flächen im Gebirgsland Tirol sind im Ländervergleich als extrem knapp einzustufen. Die für einen Lebensraum grundlegenden Nutzungen wie Wohnen und Wirtschaften sowie die landwirtschaftlichen Nutz- bzw. Produktionsflächen sind auf engstem Raum konzentriert. Diese stark begrenzte Bodenressource erfordert einen entsprechend sparsamen Umgang mit diesem nicht vermehrbaren Gut zur Sicherung des Lebens- und Wirtschaftsraumes für die hier ansässige Bevölkerung.

## **2. Tiroler Grundverkehr im europäischen Integrationsprozess**

Seit dem Beitritt Österreichs zur Europäischen Union am 01.01.1995 wurde das Grundverkehrsrecht der westlichen Bundesländer auf europäischer Ebene wiederholt thematisiert. Letztlich ging es immer um die Frage der Kompatibilität der europarechtlichen Marktfreiheiten, insbesondere der Kapitalverkehrsfreiheit, mit den Grundverkehrsbeschränkungen der Länder. Die Urteile des EuGH in den Rechtssachen Reisch, Salzmann, Ospelt und Konle beziehen sich auf das Salzburger, das Vorarlberger und das Tiroler Grundverkehrsgesetz. Zwei dieser Urteile sind für die aktuellen grundverkehrsrechtlichen Rahmenbedingungen in besonderem Maße richtungsweisend:

1. Mit dem Urteil des EuGH vom 01.06.1999 in der Rs Konle, C-302/97, wurden die europarechtlichen Rahmenbedingungen für den Baulandgrundverkehr konkretisiert. Aus dieser Entscheidung ergaben sich zwei Konsequenzen, nämlich
  - a) dass ein Genehmigungsvorbehalt beim Erwerb von Baugrundstücken eine nicht verhältnismäßige Beschränkung des freien Kapitalverkehrs darstellt,
  - b) das Rechtsschutzziel des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 – die Beschränkung von Freizeitwohnsitzen – im Allgemeininteresse gelegen und als legales Ziel anerkannt ist.

Die Grundverkehrsbeschränkungen in Form des Erklärungsmodells, wie es die Novelle LGBl.Nr. 75/1999 zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 vorsieht – verbunden mit nachträglichen Sanktionen wie Verwaltungsstrafen, bescheidmäßigem Auftrag zur Unterlassung unter Androhung der Zwangsversteigerung für den Fall, dass der Rechtserwerber das Grundstück erklärungswidrig nutzt, sind zulässig.

2. Im land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr hat der EuGH aufgrund eines Vorabentscheidungsersuchens des Verwaltungsgerichtshofes zum Vorarlberger Grundverkehrsgesetz in seinem Urteil vom 23.09.2003 in der Rechtssache Ospelt, C-452/01, Grundsatzfragen geklärt. Dieses Urteil des Gerichtshofes kommt – im Gegensatz zu den Schlussanträgen des Generalanwaltes – zum Ergebnis, dass ein System vorheriger Genehmigung grundsätzlich nicht zu beanstanden ist. Allein dieser Urteilsgehalt muss gesamteuropäisch als herausragend bewertet werden, zumal die ansonsten als umfassendes Recht ausgeprägte europarechtliche Kapitalverkehrsfreiheit hier eine dezidierte Einschränkung erfährt. Den Mitgliedstaaten bzw. den Ländern ist es möglich, die

besondere Eigenart in der Landwirtschaft, die sich aus dem sozialen Aufbau und den strukturellen und naturbedingten Unterschieden der landwirtschaftlichen Gebiete ergibt, zu berücksichtigen und regulierend in den Bodenmarkt einzugreifen.

Der EuGH stellt außer Zweifel, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Bevölkerung, die Wahrung einer die Entwicklung lebensfähiger Betriebe sowie 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 und der Vorbeugung gegen natürliche Gefahren im gesellschaftlichen Interesse liegende Ziele sind. Das Erfordernis, auf dem Betrieb seinen Wohnsitz nehmen zu müssen (Residenzpflicht), weist keinen diskriminierenden Charakter auf, da es für Inländer und Europäer gleichermaßen gilt und im Rahmen einer gesetzlichen Regelung mit der Zielsetzung der Erhaltung der landwirtschaftlichen Bevölkerung und lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe aufgestellt wurde.

Im zweiten Satz des Urteilsspruches schränkt der EuGH ein, dass es nicht europarechtskonform sei, die Genehmigung in jedem Fall zu versagen, wenn der Erwerber die betreffenden Grundstücke nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftete und im Betrieb seinen Wohnsitz habe. So jedenfalls im Ausgangsverfahren, in dem die ungeteilte Einbringung eines land- und forstwirtschaftlichen Anwesens in eine Familienstiftung, deren Erstbegünstigte die bisherige Eigentümerin ist, nicht genehmigt wurde, da die Stiftung keinen landwirtschaftlichen Betrieb führe und auch nicht die Absicht habe, die Bewirtschaftung aufzunehmen und sich an der bisherigen Verpachtung und Bewirtschaftung durch einen Landwirt nichts ändere.

Als Folge dieser EuGH-Entscheidung hat der Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 15.12.2004) Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes zur Selbstbewirtschaftung mit der Begründung aufgehoben, dass im geltenden Gesetz jene Voraussetzungen nicht bestimmt umschrieben seien, unter denen eine Genehmigung auch bei fehlender Selbstbewirtschaftung zu erteilen ist. Die Aufhebung trat mit 31.12.2005 in Kraft. Die Selbstbewirtschaftung als Genehmigungskriterium an sich wurde nicht in Frage gestellt. Mit der Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl.Nr. 85/2005, welche mit 01.01.2006 in Kraft getreten ist, wurde versucht, der Rechtsprechung des EuGH sowie des Verfassungsgerichtshofes im Hinblick auf das Urteil Ospelt Rechnung zu tragen und auf In- und Ausländer in gleicher Weise anwendbare Bestimmungen zu schaffen, mit denen das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung auf das im Interesse der Landeskultur unbedingt erforderliche Ausmaß eingeschränkt wurde.

Aufgrund einer weiteren Beschwerde gegen einen Bescheid der Landesgrundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 13. Oktober 2006 wurde vom Verfassungsgerichtshof am 19. Juni 2008 zu Zl. B 2059/06-6 neuerlich beschlossen, die Verfassungsmäßigkeit der Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 in der Fassung LGBl.Nr. 85/2005 hinsichtlich der Bestimmungen über die Selbstbewirtschaftungspflicht (§ 6 Abs. 1 lit. b und c, Abs. 3 und Abs. 7) von Amts wegen zu prüfen.

Mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 11.12.2008, Zl. G 85/08-8, wurden diese Bestimmungen im wesentlichen als verfassungswidrig aufgehoben und wurde verfügt, dass die Aufhebung mit Ablauf des 30. September 2009 in Kraft tritt. Im Hinblick auf die Regelung

des § 6 Abs. 1 lit. b des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 idgF, wonach gewährleistet sein muss, dass die erworbenen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke „vom Erwerber selbst“ bewirtschaftet werden, sah sich der Verfassungsgerichtshof – im Lichte der Entscheidung des EuGH im Fall Ospelt – daran gehindert, eine Rechtfertigung dieser Genehmigungsvoraussetzung anzunehmen, zumal für den Verfassungsgerichtshof nicht erkennbar war, warum die (legitimen) Ziele des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 idF LGBl.Nr. 85/2005 – Beachtung der spezifischen Bedürfnisse eines lebensfähigen Bauernstandes und Förderung einer ordnungsgemäßen, der Landeskultur entsprechenden (Weiter)Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke (§ 6 Abs. 1 lit. a leg.cit.) – etwa bei fachmännischer Bewirtschaftung durch einen Pächter – nicht ebenso erreicht werden können wie bei entsprechender Bewirtschaftung durch einen Erwerber selbst. Vom Verfassungsgerichtshof wurde erkannt, dass sich aus seiner Systematik und seinem klaren Wortlaut auch nicht ergibt, dass § 6 Tiroler Grundverkehrsgesetz idF LGBl.Nr. 85/2005 dahingehend ausgelegt werden kann, dass anderen Personen als Land – und Forstwirten unabhängig von Selbstbewirtschaftung die Genehmigung zum Erwerb erteilt werden könnte, wenn sie die erforderlichen Garantien hinsichtlich der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung dieser Grundstücke abgeben. Das im Prüfungsbeschluss geäußerte Bedenken, dass bei rein innerstaatlichen Sachverhalten beim Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zur Erlangung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung strengere Voraussetzungen erfüllt sein müssen als bei Sachverhalten mit Gemeinschaftsbezug (auf Grund des Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechtes), wurde als zutreffend und ohne sachliche Rechtfertigung bildend erkannt.

Primäres Ziel des im April 2009 in Begutachtung gegangenen Entwurfs der Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 ist es, dem oben zitierten Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs Rechnung zu tragen und die darin festgestellte Verfassungswidrigkeit zu beseitigen.

3. Im Urteil des Europäischen Gerichtshofes vom 25. Jänner 2007 in der Rechtssache C-370/05, Uwe Kai Festersen, hat der EuGH seine Judikatur zum so genannten „grünen Grundverkehr“ erweitert. In diesem Urteil – Vorabentscheidungsersuchen nach Art 234 EG, eingereicht vom Vestre Landsret (Dänemark) – wurde vom EuGH erkannt, dass es Art. 56 EG zuwiderläuft, dass eine nationale Rechtsvorschrift wie die im Ausgangsverfahren stehende als Voraussetzung für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes das Erfordernis aufstellt, dass der Erwerber auf diesem Grundstück seinen ständigen Wohnsitz begründet. Der EuGH hat dabei erkannt, dass die von der dänischen Regierung vorgegebenen Ziele (dass die nationale Regelung bezweckt, erstens die Bewirtschaftung von Agrarflächen durch den Eigentümer selbst zu erhalten, die eine der traditionellen Bewirtschaftungsformen in Dänemark darstellt und mit dem Ziel verknüpft ist, dass Bauernhöfe überwiegend von den Eigentümern bewohnt und bewirtschaftet werden, zweitens als Raumordnungsziel eine beständige Bevölkerung in den ländlichen Gebieten zu erhalten und drittens eine vernünftige Nutzung der verfügbaren Flächen unter Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt zu fördern) als solche im allgemeinen Interesse liegen und Beschränkungen des freien Kapitalverkehrs rechtfertigen können. Bei der Prüfung der Voraussetzung der Verhältnismäßigkeit war jedoch vom EuGH zu prüfen, ob die Verpflichtung des Erwerbers zur Begründung eines ständigen Wohnsitzes auf dem

erworbenen landwirtschaftlichen Grundstück eine geeignete und erforderliche Maßnahme zur Verfolgung der oben genannten Ziele ist. Zur Geeignetheit der im Ausgangsverfahren in Rede stehenden nationalen Maßnahme wurde vom EuGH festgestellt, dass sie nur eine Wohnsitzpflicht beinhaltet und für den Erwerber eines landwirtschaftlichen Grundstückes mit einer Fläche unter 30 ha keine Pflicht vorsieht, das Grundstück selbst zu bewirtschaften. Im Anlassfall – vom deutschen Staatsangehörigen, Herrn Festersen, wurde im Jahre 1998 unter anderem ein Weidegrundstück mit einer Fläche von 3,29 ha in Südtirol erworben – wurde es vom EuGH bei einer hier nicht vorgeschriebenen Selbstbewirtschaftung des landwirtschaftlichen Grundstückes bei einer Fläche von unter 30 ha als unverhältnismäßig angesehen, trotz nicht notwendiger Selbstbewirtschaftung eine Wohnsitzpflicht für erforderlich zu erachten, um das angestrebte Ziel zu erreichen. Die Residenzpflicht als solche wurde – unter Hinweis auf das Ausgangsverfahren – im Urteil Festersen jedoch nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

4. Die Alpenkonvention ist in Österreich im BGBl. Nr. 477/1995 verlautbart und daher seit 06.03.1995 geltendes Recht. Deren Vertragsparteien sind neben Österreich die Staaten Deutschland, Frankreich, Monaco, Italien, Liechtenstein, Schweiz und Slowenien und die EU. Das Durchführungsprotokoll „Berglandwirtschaft“ wurde von der EU bereits unterzeichnet und von Österreich mit BGBl. Nr. 231/2002 Teil III ratifiziert. Ein Ziel der Alpenkonvention ist eine 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

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

Die Existenz der Landwirte und ihrer Betriebe in den Berggebieten darf nicht durch ausschließliche Anwendung ökonomischer Maßstäbe in Frage gestellt werden. Zum Teil sind die Ziele bereits umgesetzt. In den Zielbestimmungen der Konvention finden sich durchaus Intentionen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes u.a. bezüglich des öffentlichen Interesses an der Schaffung und Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe sowie der Residenzpflicht. Die in der Konvention festgeschriebenen Grundsätze und Ziele sind national wie europarechtlich verbindlich.

### **3. Baulandgrundverkehr**

#### **3.1 Rechtsgrundlagen**

Mit dem Inkrafttreten der Novelle LGBl.Nr. 75/1999 zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl.Nr. 61 in der Fassung LGBl.Nr. 59/1997, wurde die Rechtslage mit 01.01.2000 im Bereich Baulandgrundverkehr neu geordnet. Der normative Schutzzweck besteht im Wesentlichen in der Vermeidung neuer Freizeitwohnsitze sowie in der Verhinderung der spekulativen Baulandhortung. Beim Rechtserwerb an bebauten Grundstücken hat der Rechtserwerber zu erklären, dass kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll, bei unbebauten Grundstücken darüber hinaus, dass das Grundstück innerhalb von fünf Jahren zu bebauen ist (§ 11 Abs. 1 und 2). Die Grundverkehrsbehörde stellt über die erfolgte Anzeige nur mehr eine Bestätigung aus, eine Ausfertigung der Bestätigung ist dem Landesgrundverkehrsreferenten zu übermitteln.

Dem Landesgrundverkehrsreferenten kommt ein gesetzlich verankertes, verstärktes Kontrollrecht zu. Er hat die Einhaltung des Gesetzes, insbesondere auch die Einhaltung der Erklärungen nach § 11 Abs. 1 und 2 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes zu überwachen. Besteht Grund zur Annahme, dass ein Verstoß gegen dieses Gesetz vorliegt, ist die zuständige Grundverkehrsbehörde davon in Kenntnis zu setzen. Die gesetzlichen Sanktionen reichen von Verwaltungsstrafen, Unterlassungsanordnung mit Androhung der Zwangsversteigerung bis zur grundbücherlichen Rückabwicklung.

#### **3.2 Geschäftsanfall**

Die behördliche Abwicklung beim Erwerb von Baugrundstücken funktioniert einfach und rasch – fast unbürokratisch. Mit der Umsetzung von e-government sind hier sicher noch markante Vereinfachungen zu erwarten.

Im Berichtsjahr 2008 wurden dem Landesgrundverkehrsreferenten 8.512 Bestätigungen von Anzeigen – 376 mehr als im Vorjahr – über Rechtserwerbe an bebauten und unbebauten Baugrundstücken, welche der Erklärungspflicht unterliegen, zugestellt. Zugestellt wurden dem Landesgrundverkehrsreferenten weiters 4.137 Bestätigungen über Rechtserwerbe an bebauten und unbebauten Grundstücken, welche von der Erklärungspflicht nach § 11 Abs. 1 und 2 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 ausgenommen sind, somit 462 Anzeigen mehr als im Vorjahr.

Gegenüber dem Vorjahr gibt es eine in etwa gleich bleibende Zahl von Rechtserwerben durch EU-Bürger aus anderen Mitgliedsstaaten, die nicht für eine Freizeitwohnnutzung verwendet werden dürfen. Im Berichtsjahr erwarben in Tirol 1323 (im Vorjahr 1326) Bürger aus anderen EU-Mitgliedsstaaten bebaute oder unbebaute Baugrundstücke. Davon entfällt weiterhin der größte Teil auf den Bezirk Kitzbühel mit 309 Rechtserwerben, das sind um 35 Rechtserwerbe mehr als im Vorjahr. Der Bezirk Innsbruck-Stadt verzeichnete 223 Rechtserwerbe (4 mehr als im Vorjahr), der Bezirk Innsbruck-Land 231 Rechtserwerbe (4 weniger als im Vorjahr), der Bezirk Kufstein 192 Rechtserwerbe (4 weniger als im Vorjahr). In den übrigen Bezirken ist die Zahl der Rechtserwerbe durch EU-Bürger ebenfalls teilweise leicht an, teilweise leicht abgestiegen, diese Zahlen sind aber vergleichsweise zu den oben angeführten drei Bezirken als eher gering zu bewerten.

Nach dem Abkommen zwischen der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedstaaten einerseits und der Schweizerischen Eidgenossenschaft andererseits über die Freizügigkeit vom 30.04.2002 erwarben im Berichtsjahr 2008 40 schweizer Staatsbürger in Tirol bebaute oder unbebaute Baugrundstücke.

Im Berichtsjahr erfolgte in 94 Fällen der Rechtserwerb an Freizeitwohnsitzen durch österreichische Staatsbürger, in einem Fall durch schweizer Staatsbürger, in 155 Fällen durch Staatsangehörige aus EU- bzw. EWR-Staaten und in 8 Fällen durch Ausländer.

In 98 Fällen haben im Berichtsjahr Österreicher von EU-Bürgern Liegenschaften in Tirol erworben. Von schweizer Staatsbürgern erfolgten im Berichtsjahr 25 Rechtserwerbe durch österreichische Staatsbürger. Von Ausländern (nicht von Bürgern aus EU- bzw. EWR-Staaten und von schweizer Staatsbürgern) erfolgten 29 Rechtserwerbe durch Österreicher.

Aufgrund der heuer gegenüber dem Vorjahr insgesamt wiederum gestiegenen Zahl von Rechtsvorgängen im Baulandgrundverkehr ist angesichts des knappen Siedlungsraumes in Tirol und des regional für die ansässige Bevölkerung unerschwinglichen Preisgefüges verstärktes Augenmerk zu schenken.

Seit dem Inkrafttreten der Grundverkehrsnovelle LGBl.Nr. 75/1999 ist beim Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken eine Bebauungsfrist mit 5 Jahren (mit Verlängerungsmöglichkeit) gesetzlich vorgesehen. Dem Grunde nach ist diese Bebauungspflicht zwingend. Diese Bestimmung effektuiert eine widmungskonforme Nutzungsaktualisierung und hilft, den doch erheblichen Baulandüberhang in Tirol sukzessive abzubauen. In 150 Fällen wurden im Berichtsjahr von den Grundverkehrsbehörden Bebauungsfristen verlängert, in 6 Fällen erfolgte eine Zurück- bzw. Abweisung des Fristverlängerungsantrages. In 14 Fällen wurde die Nichtbebauung mit Bescheid festgestellt.

### **3.3 Überwachung illegaler Freizeitwohnsitznutzungen**

Der im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr zunehmenden Zahl von Rechtsvorgängen im Baulandgrundverkehr ist angesichts des knappen Siedlungsraumes in Tiroler und des regional für die ansässige Bevölkerung absolut unerschwinglichen Preisgefüges verstärktes Augenmerk zu schenken.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Rechtserwerben an Baugrundstücken die in Tirol geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen im Sinne der abgegebenen Erklärungen gemäß § 11 Abs. 1 und 2 eingehalten werden. Ich weiß auch von vielen Rechtsanwälten und Notaren als Vertragsverfasser, dass hier eine seriöse Aufklärung über das Freizeitwohnsitzverbot samt den Rechtsfolgen vor Vertragsabschluss erfolgt. Auch aus eigener Erfahrung kann aufgrund vieler Anfragebeantwortungen festgehalten werden, dass Rat suchende interessierte Käufer von solchen Immobilien, die für eine eigene Nutzung, aber nicht als Hauptwohnsitz gedacht sind, für eine seriöse Beratung über die Rechtslage in Tirol dankbar sind und folglich von einem Kauf Abstand nehmen. Das gilt für Rechtserwerber aus dem Inland wie auch für Bürger aus EU-Mitgliedsstaaten.

Die in Verdachtsfällen vorgenommenen nachprüfenden Kontrollen im Bezug auf die Einhaltung der Erklärungen, keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen, ergeben allerdings ein differentes Bild. In

diesen Fällen – es sind nicht Einzelfälle – zeigt sich, dass Immobilien oft geradezu typisch als Freizeitwohnsitz verwendet werden, als ob es die schriftliche Erklärung, keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen, gar nicht gäbe. Vorgenommene Hauptwohnsitzanmeldungen von Rechtserwerbern oder deren Familienmitgliedern erweisen sich als reine Fiktion oder nur auf dem Papier existent. Eine Hauptwohnsitzanmeldung heißt also nicht schon per se, dass der (die) Angemeldete auch tatsächlich mit Lebensmittelpunkt da ist. Von einer wirklichen Niederlassung mit Lebensmittelpunktcharakter sind diese Wohnsitznahmen weit entfernt. Die im Grundverkehrsgesetz vorgesehene Versteigerung erfordert jedoch in Zusammenschau der grundverkehrsrechtlichen und gemeinschaftsrechtlichen Vorgaben die qualifizierte Feststellung der grundverkehrsgesetzwidrigen Verwendung der Liegenschaft vor dem behördlichen Auftrag (EuGH), die bescheidmäßige Aufforderung zur Unterlassung der rechtswidrigen Verwendung des vom Zwangsversteigerungsantrag betroffenen Objektes als Freizeitwohnsitz samt Androhung der Zwangsversteigerung im Nichtbefolgungsfall und die qualifizierte Feststellung der Nichtbefolgung des Behördenauftrages. Die Bezirksverwaltungsbehörden sind somit gefordert, ein lückenloses Ermittlungsverfahren durchzuführen und eine illegale Freizeitwohnsitznutzung schlüssig festzustellen. Dass diese Ermittlungen im Hinblick auf grundrechtliche Implikationen alles andere als einfach sind, ist für die in der erstinstanzlichen Grundverkehrsgesetzvollziehung tätigen Organe eine permanente Erfahrung. In vielen Fällen ergeben sich aber melde-, abgaben-, bau- oder raumordnungsrechtliche Anknüpfungspunkte, die dann ein abgerundetes Tatbild ergeben. Soweit die personellen Möglichkeiten des Landesgrundverkehrsreferenten es zulassen, wurden Fälle aufgegriffen und Anzeigen an die zuständigen Grundverkehrsbehörden erstattet. Es ist zu hoffen, dass in der für den Herbst 2009 zu erwartenden Grundverkehrsgesetznovelle legislative Anpassungen erfolgen, um gesetzwidrige Freizeitwohnsitznutzungen, aber auch nicht erfüllte Baufristen, entsprechend streng verfolgen zu können.

## **4. Land- und forstwirtschaftlicher Grundverkehr**

### **4.1 *Geschäftsfall***

Eine weitere Aufgabe des Landesgrundverkehrsreferenten besteht in der Kontrolle der Gesetzmäßigkeit von Bescheiden der Grundverkehrsbehörden I. Instanz in der Form eines Berufungsrechtes.

Im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs wurden dem Landesgrundverkehrsreferenten im Berichtsjahr 967 Genehmigungsbescheide und 903 Bescheide mit den Feststellungen, dass angezeigte Rechtserwerbe keiner grundverkehrsrechtlichen Genehmigung bedürfen, zugestellt. In 133 Bescheiden wurde von den Bezirksgrundverkehrsbehörden festgestellt, dass die angezeigten Rechtserwerbe nicht in den Geltungsbereich des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 fallen. In 88 Fällen wurde bescheidmäßig festgestellt, dass es sich bei Grundstücken um keine land- bzw. forstwirtschaftlichen Grundstücke handelt.

In 84 Fällen wurde im land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr in erster Instanz angezeigten Rechtserwerben die grundverkehrsbehördliche Bewilligung bescheidmäßig versagt.

In 148 Fällen (hier auch unter Berücksichtigung der Berufungen im Baulandgrundverkehr) wurden im Berichtsjahr durch den Landesgrundverkehrsreferenten Berufungen erhoben. 7 Berufungen wurden von der Landes-Grundverkehrskommission abgewiesen, zwei Berufungen wurde teilweise Folge gegeben. In 38 Fällen (zum Teil aus Vorjahren) wurde den Berufungen des Landesgrundverkehrsreferenten stattgegeben bzw. wurden erstinstanzliche Bescheide aus Anlass von Berufungen behoben. Dazu ergingen seitens der Grundverkehrsbehörden I. Instanz 44 Berufungsvorentscheidungen nach § 64a AVG, mit welchen den Berufungsbegehren des Referenten Rechnung getragen wurde. Teilweise erfolgte die Berufungserledigung nach ergänzend durchgeführten Ermittlungen oder aufgrund von Änderungen der Sachlage durch Berufungszurückziehung (48 Fälle im Berichtsjahr). Ein Teil der Berufungen behängt noch bei der Landes-Grundverkehrskommission.

#### **4.2. Waldflächenerwerb durch Nichtlandwirte**

Im Berichtsjahr ergingen seitens der Grundverkehrsbehörden 27 Genehmigungsbescheide gemäß der Bestimmung des § 6 Abs. 7 über die erleichterten Erwerbsvoraussetzungen bei Waldgrundstücken. Seit der Grundverkehrsnovelle 2000 gibt es in Tirol somit rund 400 neue Waldbesitzer, die vorher nicht als ausübende Land- oder Forstwirte einzustufen waren. Für gewöhnlich liegt diesen Walderwerben auf Käuferseite ein persönliches Interesse an der Waldbewirtschaftung zugrunde. Durch die Selbstbewirtschaftung als Genehmigungsvoraussetzung hat sich die Bewirtschaftungssituation an diesen Flächen sicherlich entscheidend verbessert, da auf Verkäuferseite die Bewirtschaftung oftmals aufgegeben wurde.

#### **4.3 Restflächenregelung**

Die sog. Restflächenregelung nach § 5 Abs. 1 lit. d, wonach Freilandflächen, die wegen ihrer Beschaffenheit, ihrer Lage oder ihrer geringen Größe landwirtschaftlich nicht von Bedeutung sind, genehmigungsfrei von jedermann erworben werden können, kam im Berichtsjahr in 261 Fällen zur Anwendung. Das sind tirolweit rund 90 Anwendungsfälle weniger als im Vorjahr. Der gesetzliche Beurteilungsspielraum bezüglich Flächenausmaß oder Bodenbonitäten wird meiner Ansicht nach gelegentlich überzogen, teilweise stehen die vorgesehenen Verwendungen der Restflächen im Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung. Insgesamt wurden auf diesem im Berichtsjahr 6,2758 ha Freilandflächen einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, wobei in den meisten Fällen Bauflächen geringfügig arrondiert wurden. Das durchschnittliche Restflächenausmaß betrug ca. 240 m<sup>2</sup>.

#### **4.4 Einsteiger in die Landwirtschaft**

Im Berichtsjahr kann bei Rechtserwerben an landwirtschaftlichen Anwesen durch Nichtlandwirte festgestellt werden, dass sechs Personen, die bisher überhaupt nicht oder zumindest nicht auf Eigentumsbasis in der Landwirtschaft tätig waren, kleine bis mittlere land- und forstwirtschaftliche Betriebe zur Selbstbewirtschaftung auf betrieblicher Basis in ihr Eigentum erworben haben. Entgegen anders lautenden Aussagen sind österreichische Staatsbürger und Staatsangehörige anderer Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, die die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen, unterschiedslos in der Lage, einen land- oder forstwirtschaftlichen

Betrieb in Tirol zu erwerben und die erforderliche Genehmigung hierfür zu erreichen, sei es als Neben-, Zu- oder Vollerwerbsbetrieb.

#### **4.5 Vermeidung nachteiliger Agrarstrukturen und Betriebsschutz**

Eine bedeutende Zielsetzung des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs besteht in der Schaffung und Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden Grundbesitzes. Dispositionen an landwirtschaftlich genutzten Produktionsflächen und an land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, die sich nachteilig auf die Agrarstruktur und auf die Bewirtschaftungssituation auswirken, wie z.B. unwirtschaftliche Grundstücksteilungen, Besitzersplitterungen, Zerstörung günstiger Agrarstrukturen, Bildung von Großbesitz oder von Eigenjagden, überhöhte Kaufpreise oder raumplanungswidrige Verwendungen u.a.m. können wirksam mit dem Instrument des Genehmigungsverfahrens verhindert werden.

#### **4.6 Rechtsvergleich**

Das Genehmigungsverfahren im Tiroler land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrsrecht ist im nationalen und internationalen Vergleich keine Besonderheit. In allen Bundesländern außer Wien bestehen gleichartige Regelungen mit Genehmigungspflichten. Unterschiede sind in regionalen Erfordernissen begründet. Auch in anderen Mitgliedstaaten bestehen Einschränkungen mit Genehmigungsvorbehalten wie z.B. in Deutschland (Grundstücksverkehrsgesetz), das dänische Landwirtschaftsgesetz oder das französische Gesetz (la loi d'orientation agricole). Auch in der Schweiz existiert ein Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht mit Bewilligungsverfahren. In Südtirol gilt ein viel strengeres Höferecht. Das ist dort historisch so gewachsen. Geschlossene Höfe können so gut wie gar nicht aufgelöst werden, zudem sind Vorkaufsrechte für Pächter und Anrainer gesetzlich garantiert. Die Betriebsstrukturen für den Weinbau in Südtirol sind auch nicht unbedingt vergleichbar mit den Grünlandbetrieben in Nordtirol.

### **5. Bieterbewilligungen**

In Verfahren zur Erteilung von Bieterbewilligungen nach § 20 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, das sind die erneuten Versteigerungen bei der Zwangsversteigerung von Liegenschaften, kommt dem Landesgrundverkehrsreferenten Behördenfunktion zu. Zur erneuten Versteigerung kommt es dann, wenn für den Zuschlag aus der ersten Versteigerung die grundverkehrsrechtliche Genehmigung nicht erreicht werden kann. Im Berichtsjahr 2008 wurden zwei Termine für eine erneute Zwangsversteigerung gerichtlich anberaumt. Es wurden insgesamt zwei Bieterbewilligungen erteilt, zwei Ansuchen mussten abgewiesen werden

Der Landesgrundverkehrsreferent

Dr. Riedler