Grundverkehr in Tirol 2011

tirol
Unser Land

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines 1

II. Rechtsgrundlagen 1

III. Behörden 3

IV. Bericht über die Tätigkeit der Erstinstanzen 4

V. Bericht des Landesgrundverkehrsreferenten 10

1. Flächennutzung im Ländervergleich 10

2. Tiroler Grundverkehr im europäischen Integrationsprozess 11

3. Baulandgrundverkehr 18

4. Land- und forstwirtschaftlicher Grundverkehr 22

5. Bieterbewilligungen 25

Impressum:

Medieninhaber und Herausgeber: Land Tirol, Amt der Tiroler Landesregierung,
Gruppe Agrar
Abteilung Zusammenlegung, Bringung und Servituten
6020 Innsbruck, Heiliggeiststraße 7-9

Telefon: 0512/508 - 2500, FAX: 0512/508 - 2505
E-mail: agrarbehoerde@tirol.gv.at

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

Druck: Landeskanzleidirektion

Bericht zur Lage des Grundverkehrs 2011

I.
Allgemeines

Der Tiroler Landtag hat in seiner Sitzung vom 12.10.1995 unter GZl. 265/95 folgende Entschließung gefasst:

"Die Landesregierung wird aufgefordert, dem jährlichen Bericht zur Lage der Land- und Forstwirtschaft in Tirol auch einen Bericht zur Lage des Grundverkehrs anzuschließen."

Dem Bericht zur Lage des Grundverkehrs 2011 liegen insbesondere die Angaben der bei den Bezirkshauptmannschaften Tirols sowie beim Stadtmagistrat Innsbruck eingerichteten Grundverkehrsbehörden I. Instanz sowie die Stellungnahme des Landesgrundverkehrs-referenten zugrunde.

II.
Rechtsgrundlagen

Das Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol (Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996), LGB. Nr. 61/1996, ist am 01.10.1996 in Kraft getreten.

Im wesentlichen beinhaltet das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 drei Regelungsbereiche und zwar für den Erwerb von Rechten

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

Eine umfassende Änderung der Bestimmungen des Baugrundstücksverkehrs erfolgte nach dem Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 01.06.1999 in der Rechtssache *Konle (C-302/97)*, nachdem der Gerichtshof das Genehmigungsverfahren beim Erwerb von Baugrundstücken als unzulässige Beschränkung des freien Kapitalsverkehrs gemäß Art 56 EG wertete. Mit der Novelle LGBl. Nr. 75/1999 wurde das Genehmigungsverfahren durch das die Freiheit des Kapitalverkehrs weniger einschränkende Modell der Anzeige- bzw. der Erklärungspflicht und damit verbundenen Sanktionen bei Rechtsverstößen im Wege einer nachprüfenden Kontrolle ersetzt.

Diese Novelle sieht auch die völlige Gleichstellung vom Staatsangehörigen von EU- bzw. EWR-Staaten hinsichtlich natürlicher Personen mit österreichischen Staatsbürgern vor. Bezüglich der juristischen Personen erfolgt die Gleichstellung im Rahmen der EU-Marktfreiheiten.

Hingegen hat der EuGH mit Urteil vom 23.09.2003 in der Vorarlberger Rechtssache *Ospelt* und *Schlössle Weissenberg Familienstiftung (C-452/01)* die Zulässigkeit eines Genehmigungsvorbehaltes beim land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr unionsrechtlich als zulässig erachtet und auch die Selbstbewirtschaftungspflicht als Genehmigungsvoraussetzung nicht generell als unzulässig erklärt.

Mit der Novelle LGBl. Nr. 85/2005 wurde unionsrechtlichen Vorgaben im Sinne des erwähnten EuGH-Urteiles Rechnung getragen.

In einem von Amts wegen eingeleiteten Gesetzesprüfungsverfahren erkannte der Verfassungsgerichtshof (VfGH) die Bestimmungen über das Selbstbewirtschaftungsgebot im Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 wegen Inländerdiskriminierung als verfassungswidrig (VfGH 11.12.2008 G 85/08-8).

Die folgende Novelle LGBl. Nr. 60/2009 - sie ist am 01.10.2009 in Kraft getreten – hatte vorrangig die im genannten Erkenntnis des VfGH festgestellten Verfassungswidrigkeiten zu beseitigen. Anstelle des Selbstbewirtschaftungsgebotes wurde (nach Vorbild anderer Bundesländer) ein Interessentenmodell eingeführt.

Das Interessentenmodell bezweckt, Landwirten die Möglichkeit zu geben, anstelle von branchenfremden Investoren in einen Erwerbsvorgang einzutreten. Findet sich auf diese Weise kein Interessent, so steht dem außerlandwirtschaftlichen Erwerber der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes offen, sofern er die Bewirtschaftung durch einen Dritten sicherstellen kann.

Mit dieser Novelle wurden zudem Liberalisierungen im Bereich der Restflächenregelung vorgenommen. Diese „Öffnung“ führte allein in den Berichtsjahren 2010 und 2011 dazu, dass rund 20 ha Freilandflächen ihrer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wurden.

Wie in anderen Bundesländern zielt auch das Tiroler land- und forstwirtschaftliche Grundverkehrsrecht auf die Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes ab, verbunden mit den Grundsätzen der Schaffung, Erhaltung oder Stärkung leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, eines gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes. Weiters soll die der Beschaffenheit als land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke entsprechende Bewirtschaftung nachhaltig gewährleistet sein.

Der Verkehr mit Baugrundstücken hat zum Ziel, durch sparsamen Umgang mit der Ressource Boden der in Tirol markanten Knappheit des Dauersiedlungsraumes Rechnung zu tragen. Durch Bebauungsverpflichtungen beim Erwerb von unbebauten Baugrundstücken sollen die Baulandreserven einer widmungsgemäßen Nutzung zugeführt werden, anstatt sie als Wertanlage oder Spekulationsobjekt nutzbar zu machen. Aus dem selben Grund wird die

Nutzung von Wohnraum ausschließlich zu Freizeitzwecken gesetzlich untersagt. Letztere Nutzungsbeschränkung soll auch den marktorientierten Preisdruck im Baulandbereich zu Gunsten der wohnungssuchenden Bevölkerung vermindern. Es ist eine Tatsache, dass die zumindest in Teilen Tirols unverminderte Nachfrage nach Freizeitwohnsitzimmobilien die Preisentwicklung am Baulandmarkt maßgeblich beeinflusst und zwar in einer Art und Weise, dass die ansässige Bevölkerung vom unerschwinglichen Wohnungsmarkt verdrängt wird.

Mit der Novelle LGBl. Nr. 60/2009 wurden die sog. Siedlungserweiterungsgebiete aus dem Geltungsbereich des Grundverkehrsgesetzes herausgenommen; diese Grundflächen gelten weder als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke noch als Baugrundstücke und ist ein Erwerb an solchen Flächen für jeden EU/EWR-Bürger möglich.

Auch die Bestimmungen zur Durchsetzung der Verbote der Freizeitwohnsitznutzung und der Nichtbebauung wurden mit dieser Novelle novelliert.

III.
Behörden

Grundverkehrsbehörden erster Instanz sind hinsichtlich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke die Bezirks-Grundverkehrskommissionen, hinsichtlich der Baugrundstücke und der sonstigen Grundstücke die Bezirksverwaltungsbehörden.

Die Zuständigkeit zur Entscheidung über sämtliche gegen erstinstanzliche grundverkehrsbehördliche Entscheidungen erhobene Rechtsmittel liegt seit 01.10.2009 beim Unabhängigen Verwaltungssenat in Tirol.

In Verfahren zur Bieterbewilligung (§ 20) ist Grundverkehrsbehörde I. Instanz der Landesgrundverkehrsreferent.

IV.
Bericht über die Tätigkeit der Erstinstanzen

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

A) Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

- **a**) Anzahl der Genehmigungen (§ 4 TGVG 1996)
- **b**) Anzahl der Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (§ 5 TGVG 1996)
- **c**) Anzahl der Versagungen
- **d**) Anzahl der Verfahren nach dem Tiroler Höfegesetz

B) Baugrundstücke

- **a**) Anzahl der Genehmigungen für unbebaute Grundstücke (§ 9 TGVG 1996)
- **b**) Anzahl der Genehmigungen für bebaute Grundstücke (§ 9 TGVG 1996)
- **c**) Anzahl der Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 10 TGVG 1996)
- **d**) Anzahl der Versagungen von Bestätigungen

C) Anzahl der Anzeigen, die nach § 1 TirGVG 1996 vom Geltungsbereich ausgenommen sind; der Behörde wird eine Anzeige(Antrag) vorgelegt, fällt aber weder unter A) noch B) und wird durch einfache Mitteilung oder mit Feststellungsbescheid erledigt.

D) Erfassung der EWR- und EU-Bürger in Verfahren nach A), B) oder C) die Rechtserwerbe tätigen. Erfasst wird die Anzahl der Personen, die Grundstücke erwerben (z.B. EWR- bzw. EU-Ehegatten kaufen gemeinsam ein Grundstück = 1 Verfahren, aber 2 Personen).

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

Die erstinstanzlichen Grundverkehrsbehörden haben nachstehende Statistiken zur Verfügung gestellt:

Bezirkshauptmannschaft Imst

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	174
Ab	Ausnahmen gem. § 5	145
Ac	Versagungen	6
Ad	höferechtliche Verfahren	94
Ae	sonstige Bescheide	7
Ba	Bestätigungen gem. § 25 (a) unbebautes Gst	201
Ba1	Fristverlängerungen nach § 11 Abs. 3 TGVG	35
Ba2	Feststellungen nach § 11 Abs. 4 TGVG	11
Bb	Bestätigungen gem. § 25 (a) bebautes Gst	351
Bc	Ausnahmen gem. § 10	518
C	Anzeigen, die nach § 1 vom Geltungsbereich des TGVG 1996 ausgenommen sind	13
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	3
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	7
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	21
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	55
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	34
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	1

Bezirkshauptmannschaft Innsbruck Land

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	103
Ab	Ausnahmen gem. § 5	169
Ac	Versagungen	8
Ad	höferechtliche Verfahren	36
Af	Bestätigung und § 5 TirGVG	4
Ai	Bescheid gem. § 4 Abs. 2 lit. a und § 7 Abs. 2	7
Aj	Genehmigungen gem. §§ 4 und 7 TirGVG	2
Ed	Feststellungsbescheid gem. § 2 Abs. 1 TirGVG	109
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	357
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	1645
Bc	Ausnahmen gem. § 10	1225
Bd	Ausnahme + Höfe	48
Be	Bestätigung + Höfe	52
C	Musterschreiben, Anzeigen	0
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigung 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	X
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	X
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	X
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAa	Ausländer Genehmigung gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigung gem. § 9 und § 13	1
Eb	Ausländer gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0
	Genehmigungen gem. § 4 iVm. § 6 und § 7a (Interessenten)	19
vA	Von Amt	46

KB	Kostenbescheid	1
FRVE	Fristerstreckung	45

Die Belegarten DBa, DBb und DBc (X) wurden nicht separat ausgewiesen und sind in den Belegarten Ba, Bb und Bc enthalten.

Stadtmagistrat Innsbruck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Anzahl der Genehmigungen § 4	31
Ab	Anzahl der Ausnahmen der Genehmigungspflicht § 5	23
Ac	Anzahl der Versagungen	2
Ad	Anzahl der höferechtlichen Verfahren	13
Ba	Anzahl der Bestätigungen § 25 (a) unbebautes Gst	60
Bb	Anzahl der Bestätigungen § 25 (a)	2037
Bc	Anzahl der Ausnahmen von Genehmigungspflicht § 10	571
Bd	Anzahl der Versagungen	0
C	Anzeigen § 1, sonstige Schreiben	54
DAa	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Genehmigung § 4	0
DAb	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Ausnahmen § 5	0
DAc	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Versagung landw. GV	0
DBa	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Bestätigung § 25 (a) unbebautes Gst	2
DBb	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Bestätigung § 25 (a) bebautes Gst	218
DBc	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Ausnahmen § 10	21
DBd	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Versagung Baugrundverkehr	0
EAa	Anzahl der Personen (sonstige A.) bezügl. Genehmigung § 4 u. § 13	0
EBa	Anzahl der Personen (sonstige A.) bezügl. Genehmigungen § 9 u. § 13	4
Eb	Anzahl der Personen (sonstige A.) bezügl. Ausnahmen § 12 (2)	1
Ec	Anzahl der Personen (sonstige A.) bezügl. Versagungen	0

Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel

Anzeigen im Jahr 2011: 1.720
Höfeanträge im Jahr 2011: 143
Anträge um Verlängerung der Bebauungsfrist: 39

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung gem. § 4	91
Ab	Ausnahmen gem. § 5	124
Ac	Versagungen	4
Ad	höferechtliche Verfahren	130
Ada	höferechtliche Ablehnung	1
Ba	Bestätigungen gem. § 25 (a)2 unbebautes Gst	160
Bb	Bestätigungen gem. § 25 (a)2 bebautes Gst	470
Bc	Ausnahmen gem. § 10 - § 25(a)1	467
Bd	Versagungen	---
C	Musterschreiben, § 1 GVG, § 56 AVG	4
G	Feststellung – sonstiges Grundstück	29
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigung gem. § 4 – pro Person	---
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5 – pro Person	2
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen – pro Person	---
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a)2 unbebautes Gst./Person	52
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a)2 bebautes Gst./Person	291
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10 - § 25(a)1 – pro Person	147

DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen – pro Person	---
EAa	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	---
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	4
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	---
Ec	Ausländer Versagungen	1
Ed	Verfahrensanordnung, Bescheid – Auftrag gem. § 14(3)	6
Ca	Feststellungsbescheid § 11(4) – Baugrundstück wurde innerhalb der Bebauungsfrist nicht bebaut	10
Cb	Zurückweisung § 11(3) – verspäteter Antrag für Bebauungsfristverlängerung	1
Cc	Bescheid § 11(3) – Verlängerung der Bebauungsfrist	36
Cd	Abweisung § 11(3) – keine berücksichtigungswürdigen Gründe, 10 Jahre ausgeschöpft	1
Da	Genehmigung § 4 – schweizer Staatsangehörige	---
Db	Genehmigung § 9 – schweizer Staatsangehörige	1
Dc	Ausnahmen § 12 – schweizer Staatsangehörige	---
Dd	Bestätigungen – schweizer Staatsangehörige	2

Bezirkshauptmannschaft Kufstein

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	109
Ab	Ausnahmen gem. § 5	113
Ac	Versagungen	1
Ad	höferechtliche Verfahren, Versagungen	156
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst., Verlängerungsbescheid	187
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	863
Bc	Ausnahmen gem. § 10	702
Bd	Versagungen	1
C	Musterschreiben, diverses, Bescheid Geltungsbereich Freilang (nicht in Sitzung) (bei BEG)	80
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigung gem. § 4	1
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	3
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	23
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	132
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	45
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAa	Ausländer Genehmigung gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigung gem. § 9 und § 13	9
Eb	Ausländer gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	1

Bezirkshauptmannschaft Landeck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	124
Ab	Ausnahmen gem. § 5	108
Ac	Versagungen	3
Ad	höferechtliche Verfahren	40
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	107
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	235
Bc	Ausnahmen gem. § 10	317
Bd	Versagungen	---
C	Musterschreiben, Anzeigen	33
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigung § 4	----

DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	4
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	---
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	8
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	41
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	7
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	----
EAa	Ausländer Genehmigung gem. § 4 und § 13	---
EBa	Ausländer Genehmigung gem. § 9 und § 13	---
Eb	Ausländer gem. § 12 Abs. 2	---
Ec	Ausländer Versagungen	---

Darüberhinaus wurden für folgende Schweizer Staatsbürger (Personenanzahl) grundverkehrsbehördliche Entscheidungen getroffen:

Ab	Ausnahmen gem. § 5	4
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	---
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	---
Bc	Ausnahmen gem. § 10	3

Bezirkshauptmannschaft Lienz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Anzahl der Genehmigungen (§ 4 GVG 1996)	63
Ab	Anzahl der Ausnahmen der Genehmigungspflicht (§ 5 GVG 1996)	105
Ac	Anzahl der Versagungen	2
Ad	Anzahl der höferechtlichen Verfahren	96
Ba	Anzahl der Bestätigungen für unbebaute Grundstücke (§ 9 GVG 1996)	117
Bb	A Anzahl der Bestätigungen für bebaute Grundstücke (§ 9 GVG 1996)	269
Bc	Anzahl der Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 10 GVG 1996)	307
Bd	Anzahl der Versagungen	0
C	Anzahl der Anzeigen, die nach § 1 vom Geltungsbereich des GVG 1996 ausgenommen sind	32
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gemäß § 4 GVG 1996	3
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gemäß § 5 GVG 1996	3
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigungen gemäß § 25 (a) unbebautes Gst.	8
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigungen gemäß § 25 (a) bebautes Gst.	44
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gemäß § 10	41
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAa	Ausländer Genehmigungen gemäß § 4 u. § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigungen gemäß § 9 u. § 13	0
Eb	Ausländer Ausnahmen gemäß § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

Bezirkshauptmannschaft Reutte

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	73
Ab	Ausnahmen gem. § 5	81
Ac	Versagungen	7
Ad	höferechtliche Verfahren	16
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	128
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	184
Bc	Ausnahmen gem. § 10	219

Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	36
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigung § 4	4
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	21
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	36
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	72
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	61
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAa	Ausländer Genehmigung gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigung gem. § 9 und § 13	0
Eb	Ausländer gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

Bezirkshauptmannschaft Schwaz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	landwirtschaftliche Genehmigungen	135
Ab	Ausnahmetatbestände, Übergaben	128
Ac	landwirtschaftliche Versagungen	1
Ba	unbebaute Grundstücke	233
Bb	bebaute Grundstücke	566
Bc	Ausnahmetatbestände Baulandgrundverkehr	546
Bd	Versagung Baulandgrundverkehr	0
C	Tatbestände, welche nicht unter das GVG fallen	40
Daa	landwirtschaftlicher Ausländergrundverkehr	1
DBb	Ausländergrundverkehr bebaute Grundstücke	65
DBa	Ausländergrundverkehr unbebaute Grundstücke	22
DBc	Ausländergrundverkehr Genehmigungen gem. § 25 Abs. 2	26
Ebb	Ausländergrundverkehr nicht EU	3
Höfe	Höfegenehmigungen	188

Gemäß § 7 Abs. 1 lit. d) TirGVG ist die grundverkehrsrechtliche Genehmigung u.a. zu versagen, wenn der Erwerber eines landwirtschaftlichen Grundstückes oder landwirtschaftlichen Betriebes nicht Landwirt ist und zumindest ein Interessent vorhanden ist. Im Berichtsjahr 2011 kam die Interessentenregelung nach § 7a TirGVG tirolweit insgesamt in mehr als 80 Fällen zur Anwendung. In ca. 20 Fällen kam es im Ergebnis zu Versagungen nach § 7 Abs. 1 lit. d), weil zumindest ein Interessent vorhanden war.

Es lässt sich allerdings nicht sagen, ob die Versagung der Genehmigung nach § 7 Abs. 1 lit. d) TirGVG in der Folge dazu geführt hat, dass die Grundstücke tatsächlich an Interessenten veräußert wurden.

V.
Bericht des Landesgrundverkehrsreferenten für das Jahr 2011

1. Flächennutzung im Ländervergleich

Nach der aktuellen Flächennutzungsbilanz der Statistik Austria, Gebietsstand 2012, 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 Durchschnittwert aller Bundesländer liegt bei **38,7 %** (siehe Tabelle unten).

Dauersiedlungsraum, Gebietsstand 2008

Bundesland	Fläche in km²	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
Österreich	**83.878,99**	**32.439,53**	**38,7**

Quelle: Statistik Austria, 10.01.2012

Dauersiedlungsraum, Gebietsstand 2008

Kennziffer (PKZ)	Politischer Bezirks Name	Fläche in km²	Dauersiedlungsraum	Dauersiedlungsraum in %
701	Innsbruck-Stadt	104,81	33,84	32,3
702	Imst	1.723,82	133,41	7,7
703	Innsbruck-Land	1.989,36	252,37	12,7
704	Kitzbühel	1.162,25	245,55	21,1
705	Kufstein	968,82	254,62	26,3
706	Landeck	1.594,53	109,25	6,9
707	Lienz	2.019,30	174,78	8,7
708	Reutte	1.235,67	112,16	9,1
709	Schwaz	1.841,61	186,99	10,2

Quelle: Statistik Austria, 10.01.2012

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 EU 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 Grundverkehrs-gesetz 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 Grundsstücke nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschafte 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 13.10.2006 wurde vom Verfassungsgerichtshof am 19.06.2008 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 30.09.2009 in Kraft tritt. Im Hinblick auf die Regelung des § 6 Abs. 1 lit. b des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl. Nr. 85/2005, 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 in der Fassung 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 in der Fassung LGBl. Nr. 85/2005 dahingehend ausgelegt werden kann, dass anderen Personen als Land- und Forstwirten unabhängig von der 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 (aufgrund des Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechtes), wurde als zutreffend und ohne sachliche Rechtfertigung bildend erkannt.

Mit dem vom Tiroler Landtag am 02.07.2009 beschlossenen Gesetz, mit dem das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 geändert wurde (Grundverkehrsgesetz-Novelle 2009, kundgemacht im Landesgesetzblatt am 30.07.2009 unter Nr. 60/2009 und gemäß seinem Art. II Abs. 1 am 01.10.2009 in Kraft getreten), wurde versucht, dem oben zitierten Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes ebenso Rechnung zu tragen wie dem Mahnschreiben der Europäischen Kommission vom 14.05.2009 im Vertragsverletzungsverfahren Nr. 2008/4845 betreffend den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke in Tirol.

In der mit Gründen versehenen Stellungnahme der Europäischen Kommission (Schreiben vom 18.03.2010) wurden im oben angeführten Vertragsverletzungsverfahren zwar keine Bedenken gegen das im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs eingeführte Interessentenmodell mehr erhoben, jedoch in zwei Bereichen noch Widersprüche zur Niederlassungsfreiheit und zur Kapitalverkehrsfreiheit gesehen. Im Schreiben wurde von der EU das Fazit gezogen, dass § 2 Abs. 1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 in der Fassung LGBl. Nr. 60/2009 unverhältnismäßig erscheint, da er in das Genehmigungsverfahren Grundstücke einbezieht, die nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke verwendet werden, aber vor weniger als 10 Jahren noch landwirtschaftlich genutzt wurden und die ohne besondere Aufwendungen wieder einer solchen Nutzung zugeführt werden können. Darüber hinaus erschien nach Ansicht der Europäischen Kommission § 4 Abs. 1 lit. h Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 in der geltenden Fassung LGBl. Nr. 60/2009 unverhältnismäßig, da er ein Genehmigungsverfahren vorschreibt beim Erwerb von Anteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung, Genossenschaften oder eingetragenen Personengesellschaften, in deren Eigentum landwirtschaftliche Grundstücke stehen, sofern mit diesem Erwerb ein maßgeblicher Einfluss auf die Gesellschaft verbunden ist. Durch die beiden genannten Bestimmungen werde nach Ansicht der europäischen Kommission gegen den freien Kapitalverkehr und die Niederlassungsfreiheit verstoßen. Die Republik Österreich wurde gemäß Art. 258 des Vertrages über die Arbeitsweise der EU aufgefordert, die notwendigen Maßnahmen zu treffen, um dieser mit Gründen versehenen Stellungnahme binnen 2 Monaten nach Eingang dieses Schreibens nachzukommen.

In weiterer Folge wurde vom Tiroler Landtag am 30.06.2010 eine weitere Novelle des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 beschlossen. Die Novelle wurde mit LGBl. Nr. 56/2010 kundgemacht und ist am 01.10.2010 in Kraft getreten. Damit wurde den Bedenken der

Europäischen Kommission im Vertragsverletzungsverfahren Nr. 2008/4845 vollinhaltlich Rechnung getragen und die Europäische Kommission vor diesem Hintergrund ersucht, von der Einleitung weiterer verfahrensrechtlicher Schritte Abstand zu nehmen. So wurde im § 2 Abs. 1 des Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 in der Fassung LGBl. Nr. 60/2009 der 3. Satz, wonach als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke ferner Grundstücke gelten, die zwar in anderer Weise als für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke verwendet werden, die aber vor nicht mehr als 10 Jahren im Sinne des 1. Satzes genutzt wurden und noch so beschaffen sind, dass sie ohne besondere Aufwendungen wieder der Nutzung im Sinne des 1. Satzes zugeführt werden können, ersatzlos aufgehoben. Mit der Neufassung des bisherigen 4. und nunmehr 3. Satzes des § 2 Abs. 1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 LGBl. Nr. 56/2010 wurden im Hinblick auf die Rechtswirkungen der Aussetzung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, die außerhalb eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in einer für die Land- und Forstwirtschaft typischen Weise genutzt wurden, jenen Grundstücken gleichgestellt, die im Rahmen eines solchen Betriebes land- und forstwirtschaftliche genutzt wurden. Damit wurde klargestellt, dass bei beiden Grundstückskategorien aus dem vorübergehenden Brachliegenlassen nicht die Unanwendbarkeit der Bestimmungen über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr resultiert.

Den Bedenken der Europäischen Kommission im eingangs zitierten Mahnschreiben im Hinblick auf die Bestimmung des § 4 Abs. 1 lit. h (Erwerb von Gesellschafts- bzw. Genossen-schaftsanteilen) wurde bereits in der Novelle LGBl. Nr. 60/2009 entsprochen. Insbesondere wurde hier dafür Sorge getragen, dass § 4 Abs. 1 lit. h TGVG 1996 nicht in jedem Fall zur Anwendung kommt, indem die durch die Novelle LGBl. Nr. 60/2009 in Geltung stehende Regelung darauf abgestellt hat, ob durch den jeweiligen Rechtserwerb ein solcher Einfluss auf die Gesellschaft oder Genossenschaft erlangt wird, der für die Nutzung der im Eigentum der Gesellschaft oder Genossenschaft stehenden land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke und damit für die Erreichung der Ziele des TGVG von Bedeutung ist. Durch die Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl. Nr. 56/2010, wurde weiteren Bedenken der Europäischen Kommission durch eine erneute Einschränkung des Tatbestandes nach § 4 Abs. 1 lit. h Rechnung getragen. Erwerbe im Sinn dieser Bestimmung sollen nun zusätzlich zu den schon bisher vorgesehenen Tatbestandsvoraussetzungen nur mehr dann genehmigungspflichtig sein, wenn die Gesellschaft oder Genossenschaft überwiegend auf dem Gebiet der Land- und Forstwirtschaft tätig ist oder tätig werden soll. Für Gesellschaften oder Genossenschaften, die überwiegend nicht auf dem Gebiet der Land- und Forstwirtschaft tätig sind, oder tätig werden sollen, besteht nur mehr dann eine Genehmigungspflicht, wenn die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke in ihrem Eigentum (bzw. jene Flächen, auf deren Übertragung sie einen Anspruch hat) zusammen eine Fläche von mindesten 5.000 m² aufweisen und einen erheblichen Teil des Gesellschafts- oder Genossenschaftsvermögens ausmachen. Insgesamt wurde durch die Novelle LGBl. Nr. 56/2010 die Genehmigungspflicht nach § 4 Abs. 1 lit. h auf das zur Verhinderung von Gesetzesumgehungen unbedingt erforderliche Ausmaß beschränkt.

3. Mit Schriftsatz vom 02.07.2010 brachten 12 Landtagsabgeordnete der im Tiroler Landtag vertretenen Oppositionsparteien beim Verfassungsgerichtshof in Wien einen Antrag auf Aufhebung von Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes in der geltenden Fassung gemäß Art. 140 Abs. 1 B-VG in Verbindung mit Art. 42 Tiroler Landesordnung ein und beantragten, verschiedene Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 in der Fassung LGBl. Nr. 60/2009 als verfassungswidrig aufzuheben. Entsprechend der Verfügung des Verfassungsgerichtshofes vom 09.07.2010, Zl. G 62/10-2, erstattete die Tiroler Landesregierung aufgrund ihres Beschlusses vom 31.08.2010 zum angeführten Antrag der Abgeordneten Dinkhauser u.a. eine Äußerung und kam in dieser aus den ausführlich genannten Gründen zur Auffassung, dass die von den Antragstellern geäußerten Bedenken zur Gänze nicht zutreffen. Eine Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes liegt noch nicht vor.

4. Am 27.10.2010 wurde von der Europäischen Kommission eine Klage gegen die Republik Österreich auf Feststellung, dass die Republik Österreich ihre Verpflichtungen nach den Art. 49 und 63 AEUV verletzt hat, da der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke in Vorarlberg gemäß §§ 5 und 6 VGVG übermäßigen Beschränkungen unterliegt, eingebracht. Zum Klagsvorbringen im Vertragsverletzungsverfahren Rs C-516/10 - Klage der Kommission gegen die Republik Österreich betreffend den landwirtschaftlichen Grundverkehr in Vorarlberg - wurde, insbesondere, soweit die darin geäußerten Bedenken gegen die Verhältnismäßigkeit des Interessentenmodells auch auf das mit dem Vorarlberger Interessentenmodell vergleichbare Modell des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LBGl.Nr. 61, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 56/2010, zutreffen, vom Verfassungsdienst des Amtes der Tiroler Landesregierung gegenüber dem Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst Wien, eine schriftliche Stellungnahme abgegeben. Verwiesen wurde in dieser Stellungnahme darauf, dass die Europäische Kommission selbst bereits signalisiert hat, dass sie das Interessentenmodell (zumindest jenes nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996) grundsätzlich akzeptiert. Nachdem nun von ursprünglich geäußerten zahlreichen Bedenken den letzten zwei Bedenken durch die Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 in der Fassung LGBl. Nr. 56/2010 Rechnung getragen wurde, wurde darauf verwiesen, dass von der Europäischen Kommission das Vertragsverletzungsverfahren unter der Nr. 2008/4845 mit Beschluss vom 24.11.2010 eingestellt wurde.

   Mit Gesetz vom 08.09.2011, LGBl. Nr. 39, wurde in weiterer Folge das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz geändert, um die Bedenken der Europäischen Kommission auszuräumen, was zur Zurückziehung der Klage gegen die Republik Österreich geführt hat.

   Das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 enthält – vor allem auch im Hinblick auf das Interessentenverfahren – den Vorarlberger Regelungen vergleichbare Bestimmungen über den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke, sodass für den Tiroler Landesgesetzgeber Anlass bestand, dieses Gesetz nach dem Vorbild der neuen Vorarlberger Regelung an die unionsrechtlichen Erfordernisse anzupassen. Im wesentlichen geht es bei der am 28.03.2012 vom Tiroler Landtag beschlossenen Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz um Liberalisierungen in Bereichen, in denen die Durchführung eines Interessentenverfahrens als überschießend angesehen werden könnte (z.B. bei der

ungeteilten Einbringung in eine juristische Person [einschließlich Privatstiftung] oder Personengesellschaft unter Beibehaltung der Beherrschung durch den bisherigen Rechtsinhaber, in bestimmten, dem Pächterschutz dienenden Konstellationen und beim Rechtserwerb im Familienkreis). Aufgrund der beschlossenen Änderungen erscheint das im Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 geregelte Interessentenverfahren geeignet, die Ziele dieses Gesetzes zu erreichen, ohne die Kapitalverkehrsfreiheit nach Artikel 63 ff. AEUV unverhältnismäßig einzuschränken.

Weiters hat der Verfassungsgerichthof im Rahmen eines von Amts wegen eingeleiteten Gesetzesprüfungsverfahrens mit Erkenntnis vom 28.06.2011, G 11/11, den § 4 Abs. 2 lit. b des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 (Genehmigungspflicht jeden originären Erwerbs des Eigentums an land – oder forstwirtschaftlichen Grundstücken) als verfassungswidrig aufgehoben. Die Aufhebung, welche im LGBl. Nr. 73/2011 kundgemacht wurde, tritt mit dem Ablauf des 30.06.2012 in Kraft, weshalb es der am 28.03.2012 vom Tiroler Landtag beschlossenen Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 2012 auch darum geht, die originären Rechtserwerbe (mit Ausnahme jenes durch Zuschlag) im Gefüge des Tiroler Grundverkehrsgesetzes einer verfassungskonformen Kontrolle zu unterziehen (kein Genehmigungsverfahren mehr, sondern eine besondere Anzeigepflicht für originäre Rechtserwerbe mit anschließender Ausstellung einer Bestätigung).

Durch das Tiroler EPG-Anpassungsgesetz, LGBl. Nr. 30/2011, erfolgte eine Anpassung jener Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, welche bisher auf Ehegatten oder verheiratete Paare abstellen, dahingehend, als eine Gleichstellung von Ehegatten mit eingetragenen Partnern erfolgte.

5. Im Urteil des Europäischen Gerichtshofes vom 25.01.2007 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 Südjüdland 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.

6. 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.

Mit der Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl. Nr. 60/2009, wurde versucht, vom OGH in seinem Beschluss vom 21.12.2006, Zl. 3 Ob 161/06g, aufgezeigte Defizite der geltenden gesetzlichen Regelungen im Zusammenhang mit der Sanktionierung einer gesetzwidrigen Freizeitwohnsitznutzung ebenso zu beseitigen wie die Sanktionierung der Verletzung der Bebauungspflicht. Dabei wurde eine Regelung geschaffen, die mit der Vereinbarung zwischen Bund und den Ländern gemäß Art. 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken, LGBl. Nr. 33/2009, vereinbar ist und die auch eine effiziente Sanktionierung ermöglicht, wobei auch auf Einheitlichkeit (Versteigerung nach § 352 EO) geachtet wurde. Das Kernstück der neuen diesbezüglichen Regelung ist der neu eingefügte § 34a Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, welcher rechtskräftige Feststellungsbescheide und Straferkenntnisse im Zusammenhang mit einer rechtswidrigen Freizeitwohnsitznutzung bzw. der Nichteinhaltung der Bebauungspflicht als Exekutionstitel für die Versteigerung der betroffenen Liegenschaft ausweist. Zusätzlich wurde im Zusammenhang mit der unzulässigen Verwendung von Freizeitwohnsitzen noch eine Beweislastumkehr normiert, die den Eigentümer des betroffenen Objektes zum Nachweis verpflichtet, dass es sich hierbei um keinen Freizeitwohnsitz handelt, dies im Hinblick darauf, dass der Nachweis für die unzulässige Verwendung eines Freizeitwohnsitzes für die Behörde nur schwer zu erbringen ist.

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, bescheidmäßiger Feststellung der Nichtzuführung des der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweckes bzw. der unzulässigen Verwendung als Freizeitwohnsitz und eines Antrages an das Gericht zur Versteigerung in sinngemäßer Anwendung des § 352 der Exekutionsordnung.

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 2011 wurden dem Landesgrundverkehrsreferenten 8.935 Bestätigungen von Anzeigen – 174 mehr als im Vorjahr – über Rechtserwerbe an bebauten und unbebauten Baugrundstücken, welche der Erklärungspflicht unterliegen, zugestellt. Zugestellt wurden dem Landesgrundverkehrsreferenten weiters 5.363 Bestätigungen über Rechtserwerbe an bebauten und unbebauten Grundstücken, welche von der Erklärungspflicht nach § 11 Abs. 1 und 2 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 ausgenommen sind, somit 36 Anzeigen mehr als im Vorjahr.

Gegenüber dem Vorjahr gab es einen leichten Rückgang von Rechtserwerben durch EU-Bürger aus anderen Mitgliedsstaaten, die nicht für eine Freizeitwohnsitznutzung verwendet werden dürfen. Im Berichtsjahr erwarben in Tirol 1.329 (im Vorjahr 1.373) Bürger aus anderen EU-Mitgliedsstaaten bebaute oder unbebaute Grundstücke. Davon entfällt im heurigen Jahr der größte Teil auf den Bezirk Kitzbühel mit 302 Rechtserwerben, das sind um 11 Rechtserwerbe mehr als im Vorjahr. Der Bezirk Innsbruck-Stadt folgt mit 235 Rechtserwerben, das sind um 63 Rechtserwerbe weniger als im Vorjahr. Die Bezirke Innsbruck-Land und Kufstein verzeichneten 214 bzw. 194 Rechtserwerbe. In den übrigen Bezirken ist die Zahl der Rechtserwerbe durch EU-Bürger ebenfalls teilweise leicht an - teilweise leicht abgestiegen, die Zahlen sind aber vergleichsweise zu den oben angeführten vier Bezirken als eher gering zu bewerten.

Nach dem Abkommen zwischen der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedsstaaten einerseits und der Schweizerischen Eidgenossenschaft andererseits über die Freizügigkeit vom 30.04.2002 erwarben im Berichtsjahr 2011 24 schweizer Staatsbürger in Tirol bebaute oder unbebaute Baugrundstücke. In 3 Fällen erfolgte ein Rechtserwerb durch EWR-Bürger, in 15 Fällen durch Ausländer, wobei in 2 Fällen der Rechtserwerb nach Versagung durch die Grundverkehrsbehörde I. Instanz durch den Unabhängigen Verwaltungssenat in Tirol als Berufungsbehörde erteilt wurde.

Im Berichtsjahr erfolgte in 125 Fällen (17 mehr als im Vorjahr) der Rechtserwerb an Freizeitwohnsitzen durch österreichische Staatsbürger, in einem Fall durch einen schweizer Staatsbürger, in 166 Fällen (25 mehr als im Vorjahr) durch Staatsangehörige aus EU-Staaten.

In 79 Fällen (68 weniger als im Vorjahr) haben im Berichtsjahr Österreicher von EU-Bürgern Liegenschaften in Tirol erworben, 2 Rechtserwerbe erfolgten durch österreichische Staatsbürger von EWR-Bürgern, 9 Rechtserwerbe durch Österreicher von schweizer Staatsbürgern. Von Ausländern (nicht von Bürgern aus EU- bzw. EWR-Staaten und von schweizer Staatsbürgern) erfolgten 6 Rechtserwerbe (2 mehr als im Vorjahr) durch Österreicher.

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

Seit dem Inkrafttreten der Grundverkehrsgesetznovelle LGBl. Nr. 75/1999 ist beim Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken eine Bebauungsfrist von 5 Jahren (mit Verlängerungsmöglichkeit um maximal weitere 5 Jahre) 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 199 Fällen (40 mehr als im Vorjahr) wurden im Berichtsjahr von den Grundverkehrsbehörden Bebauungsfristen verlängert, in 3 Fällen erfolgte eine Abweisung des Fristverlängerungsantrages durch die Grundverkehrsbehörde I. Instanz. In 31 Fällen (12 mehr als im Vorjahr) 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 Tirol und des regional für die ansässige Bevölkerung enorm hohen Preisgefüges verstärktes Augenmerk zu schenken. Das Freizeitwohnsitzregime muss hier auch vor dem Hintergrund der besonderen räumlichen Situation Tirols als Gebirgsland (vgl. Ausführungen Punkt I.) gesehen werden. Dabei besteht in Tirol, das als Tourismusland neben einer besonderen landschaftlichen Schönheit eine sehr gute touristische Infrastruktur aufweist, weiters die Besonderheit, dass der Großteil des ohnehin schon beengten Siedlungsraumes für eine Freizeitwohnsitznutzung grundsätzlich sehr attraktiv ist. Andererseits nehmen auch die touristischen Einrichtungen in einem erheblichen Ausmaß Grund und Boden im Bereich des Siedlungsraumes in Anspruch.

Es liegt auf der Hand, dass bei dieser Ausgangslage dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit verbunden dem Ziel, der ansässigen Bevölkerung (und dies unabhängig von ihrer Staatsangehörigkeit) die Schaffung von Wohnraum für den ganzjährigen Wohnbedarf zu leistbaren Preisen zu ermöglichen, zentrale Bedeutung zukommt. Demgegenüber geht mit einer unkontrollierten Freizeitwohnsitzentwicklung nicht nur ein erheblicher Bodenverbrauch einher, sondern es entsteht überdies eine erheblich preistreibende Wirkung auf dem Immobilienmarkt, der die Wohnraumbeschaffung für die ansässige Bevölkerung immer schwieriger werden lässt und teilweise auch verunmöglicht. Mit einer kontrollierten Freizeitwohnsitzentwicklung wird hingegen diesen Tendenzen der „sozialen Verdrängung“ von einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten vom Grundstücksmarkt durch einkommensstarke Interessenten wirksam vorgebeugt. Auch gehen von einer solchen Freizeitwohnsitzentwicklung erhebliche Zersiedelungstendenzen aus, die zu einer verstärkten finanziellen Belastung der Gemeinden durch unwirtschaftliche und kostspielige Erschließungen und zu überhöhten Kosten für die Bereitstellung und Erhaltung der (letztlich dann nur temporär genutzten) Infrastruktur führen. Aus unionsrechtlicher Sicht sind sowohl diese raumplanerischen Erwägungen wie auch staatliche Maßnahmen zur Verfolgung der Ziele der „Erhaltung einer beständigen Bevölkerung im ländlichen Raum“ sowie der „Förderung einer vernünftigen Nutzung der verfügbaren Flächen unter Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt“ als zwingende Interessen (Gründe) des Allgemeinwohls anerkannt und zulässig. Das der Freizeitwohnsitzregelung immanente Kriterium einer „Ortsverbundenheit/Ortsansässigkeit“ mag darüber hinaus zur Förderung der Solidarität zwischen den Einwohnern (Generationen) und zum sozialen Zusammenhalt beitragen, womit sie sich schließlich im Rahmen des erklärten Ziels der Europäischen Union (Art. 3 Abs. 3 EU-Vertrag), nämlich der Stärkung des sozialen und territorialen Zusammenhalts (der sozialen Kohäsion) bewegt.

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 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 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. Dies 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, haben für den Landesgrundverkehrsreferenten ein differentes Bild ergeben. 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, dass der (die) Angemeldete auch tatsächlich mit Lebensmittelpunkt da ist. Von einer wirklichen Niederlassung mit Lebensmittelpunktcharakter sind diese Wohnsitznahmen weit entfernt. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass ein Wohnsitz auch einer von mehreren Lebensmittelpunkten sein kann. Auch dies macht einen solchen (weiteren) Wohnsitz nicht per se zum Freizeitwohnsitz, sondern es ist immer eine Gesamtschau der Lebensumstände der betreffenden Person geboten. Diese Vollzugspraxis wird von den Grundverkehrsbehörden in Tirol auch so gehandhabt. Die im Grundverkehrsgesetz vorgesehene Versteigerung erfordert jedoch in Zusammenschau der grundverkehrsrechtlichen und gemeinschaftsrechtlichen Vorgaben die qualifizierte Feststellung der grundverkehrsgesetzwidrigen Verwendung der Liegenschaft vor dem Auftrag der Grundverkehrsbehörde an den Rechtserwerber, die unzulässige Verwendung als Freizeitwohnsitz sofort zu unterlassen und für den Fall der Nichtbefolgung dieses Auftrages die Versteigerung des bereffenden Objektes anzudrohen. Wird jedoch einem Auftrag der Behörde, die unzulässige Verwendung als Freizeitwohnsitz zu unterlassen, nicht entsprochen, so hat diese die unzulässige Verwendung als Freizeitwohnsitz mit schriftlichen Bescheid festzustellen und nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheides namens des Landes Tirol bei Gericht die Versteigerung des betreffenden Objektes in sinngemäßer Anwendung des § 352 der Exekutionsordnung zu beantragen. Der Antrag auf Versteigerung darf auch gestellt werden, wenn der Eigentümer des betreffenden Objektes, wegen rechtswidriger Nutzung eines Freizeitwohnsitzes nach den Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, aber auch des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 in der jeweils geltenden Fassung rechtskräftig bestraft wurde. Darüber hinaus hat der Eigentümer des betreffenden Objektes, sofern kein Hauptwohnsitz begründet ist, nachzuweisen, dass das Objekt nicht als Freizeitwohnsitz verwendet wird.

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 raumordnungs-

rechtliche Anknüpfungspunkte, die dann ein abgerundetes Tatbild ergeben. Es ist zu erwarten, dass durch die so genannte Beweislastumkehr eine verwaltungsbehördliche Verfolgung illegaler Freizeitwohn-sitznutzungen leichter möglich sein wird. Soweit die personellen Möglichkeiten des Landesgrundverkehrsreferenten es zulassen, wurden Fälle aufgegriffen und Anzeige an die zuständigen Grundverkehrsbehörden erstattet. Im Jahre 2011 waren dies 57 Anzeigen.

Abschließend ist im Zusammenhang mit der Freizeitwohnsitzregelung auf ein im Oktober 2009 bei der Kommission der Europäischen Gemeinschaften anhängig gemachtes Beschwerdeverfahren Nr. 765/09/Mark betreffend Tiroler Raumordnungsgesetz und Tiroler Grundverkehrsgesetz in Bezug auf Freizeitwohnsitze (Beschränkungen der Grundfreiheiten) zu verweisen. Beschwerde wurde darüber geführt, dass es tatsächlich so sei, dass eine Kontrolle im Nachhinein, ob die Erklärung, durch den Rechtserwerb keinen Freizeitwohnsitz zu begründen, eingehalten wird, hinsichtlich der Vollziehung der Freizeitwohnsitzbestimmungen in der Praxis in Tirol nur bei Personen erfolgt, die nicht Inländer sind. Es werde hier systematisch darauf abgestellt, ob jemand einen ausländischen Namen trage oder ob er zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages seinen Wohnsitz im Ausland hatte. Inländer, so die Beschwerde, würden grundsätzlich nicht verfolgt, auch wenn sie entgegen der Erklärung den Wohnsitz als Freizeitwohnsitz verwenden. In der Stellungnahme des Verfassungsdienstes vom 14.04.2010 im zitierten Beschwerdenverfahren wurde darauf hingewiesen, dass das Freizeitwohnsitzregime nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der besonderen räumlichen Situation als Gebirgsland gesehen werden muss und dass die Zielsetzungen sowohl des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 als auch des Tiroler Raumordnungsgesetztes 2006 in Hinblick auf die Freizeitwohnsitzregelung grundsätzlich nicht nur vom österreichischen Verfassungsgerichtshof, sondern auch vom EuGH in der Rechtssache Konle Rs C-302/97- anerkannt wurde. Das Beschwerdevorbringen, wonach nur ausländische Wohnsitze auf eine unzulässige Freizeitwohnsitznutzung behördlich kontrolliert würden, wurde als schlichtweg falsch und entschieden zurückgewiesen. Mit Schreiben vom 04.03.2011 teilte das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst mit, dass die Europäische Kommission das Beschwerdeverfahren Nr. 765/09/Mark betreffend Tiroler Grundverkehr (Fuith) am 11.01.2011 eingestellt hat. Mitgeteilt wurde, dass davon auszugehen sei, dass den Bedenken der Kommission in zufriedenstellender Weise begegnet werden konnte.

4. Land- und forstwirtschaftlicher Grundverkehr

4.1 Geschäftsanfall

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 1040 Genehmigungsbescheide und 1114 Bescheide mit den Feststellungen, dass angezeigte Rechtserwerbe keiner grundverkehrs-rechtlichen Genehmigung bedürfen, zugestellt. Davon entfallen 322 Bescheide auf die Restflächenregelung nach § 5 lit. d Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996. Mit 172 Bescheiden wurde von den Bezirksgrundverkehrsbehörden festgestellt, dass die angezeigten

Rechtserwerbe nicht in den Geltungsbereich des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 fallen. In 131 Fällen wurde bescheidmäßig festgestellt, dass es sich bei Grundstücken um keine land- bzw. forstwirtschaftlichen Grundstücke handelt.

In 52 dem Landesgrundverkehrsreferenten zugestellten Bescheiden wurde im land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr in erster Instanz angezeigten Rechtserwerben die grundverkehrsbehördliche Bewilligung bescheidmäßig versagt.

In 85 Fällen (hier auch unter Berücksichtigung der Berufungen im Baulandgrundverkehr) wurden im Berichtsjahr durch den Landesgrundverkehrsreferenten Berufungen erhoben. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 8 vom Landesgrundverkehrsreferenten eingebrachte Berufungen (7 aus Jahr 2010) als unbegründet abgewiesen, in 15 Fällen (5 aus dem Vorjahr) wurde den Berufungen des Landesgrundverkehrsreferenten stattgegeben. 7 Bescheide (1 Bescheid aus 2010) wurden nach § 66 Abs. 2 AVG 1991 behoben und zur neuerlichen Entscheidung an die I. Instanz zurückverwiesen. Seitens der Grundverkehrsbehörden I. Instanz ergingen insgesamt 19 (2 aus dem Vorjahr) Berufungsvorentscheidungen nach § 64a AVG, mit welchen dem Berufungsbegehren des Landesgrundverkehrsreferenten Rechnung getragen wurde. Teilweise erfolgte die Berufungserledigung nach ergänzend durchgeführten Ermittlungen oder aufgrund von Änderungen der Sach- und Rechtslage durch Berufungszurückziehung (26 Fälle im Berichtsjahr und 6 Fälle aus dem Vorjahr). Ein Teil der Berufungen behängt noch beim Unabhängigen Verwaltungssenat.

4.2. Waldflächenerwerb durch Nichtlandwirte

Im Berichtsjahr ergingen seitens der Grundverkehrsbehörden 106 Genehmigungsbescheide gemäß der Bestimmung des § 6 Abs. 2 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 in der Fassung LGBl. Nr. 60/2009 über die erleichterten Erwerbsvoraussetzungen bei Waldgrundstücken. Seit der Grundverkehrsgesetznovelle 2000 gibt es in Tirol somit rund 615 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 (bis 30.09.2009) bzw. die Sicherstellung einer nachhaltigen ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (ab 01.10.2009) hat sich die Bewirtschaftungssituation an diesen Flächen sicherlich entscheidend verbessert, da auf Verkäuferseite die Bewirtschaftung oftmals aufgegeben wurde.

4.3 Restflächenregelung

Die sog. Restflächenregelung , 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 322 Fällen zur Anwendung. Mit der Grundverkehrsgesetznovelle 2009, LGBl. Nr. 60/2009, erfolgte gegenüber der bisherigen Gesetzeslage insofern eine Erleichterung beim Restflächenerwerb, als Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer Fläche von höchsten 300 m² ebenso genehmigungsfrei erworben werden können wie Grundstücke oder Grundstücksteile, die 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, in allen Fällen jedoch nur dann, wenn das Grundstück oder der

Grundstücksteil an ein Grundstück im Eigentum des Erwerbers unmittelbar angrenzt oder zumindest in der unmittelbaren Nähe zu diesem liegt und der bereits vorhandene Grundbesitz des Erwerbers in diesem Bereich noch nicht unter Anwendung dieser Bestimmung über die Ausnahme von der Genehmigungspflicht vergrößert wurde. Die Einschränkung der Anwendbarkeit dieser Bestimmung auf Flächen mit höchstens 300 m² beruht auf praktischen Erfahrungen, wonach auf diese Weise 90 % aller Restflächenfälle erfasst werden können. Auf die Ziele der örtlichen Raumordnung wird hier nicht mehr Bezug genommen, weil in einem grundverkehrsrechtlichen Verfahren für die Beurteilung raumordnungsrechtlicher Fragen kein Raum ist. Insgesamt wurden im Berichtjahr 2011 10,0069 ha Freilandflächen einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, wobei in den meisten Fällen Bauflächen geringfügig arrondiert wurden. Das durchschnittliche Restflächenausmaß betrug ca. 311 m².

4.4 Einsteiger in die Landwirtschaft

Im Berichtsjahr kann bei Rechtserwerben an landwirtschaftlichen Anwesen durch Nichtlandwirte festgestellt werden, dass 27 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 EU, die die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen, unterschiedslos in der Lage, einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb in Tirol zu erwerben und die erforderliche Genehmigung hiefür zu erreichen, sei es als Neben-, Zu- oder Vollerwerbsbetrieb.

4.5 Interessentenregelung, Rechtserwerbe zur Erweiterung einer gewerblichen oder industriellen Anlage oder einer Bergbauanlage, Siedlungserweiterungsbereiche

Im Berichtsjahr wurde das sog. Interessentenverfahren – angezeigte Rechtserwerbe durch Nichtlandwirte - von den Bezirksgrundverkehrsbehörden in rund 80 Fällen durchgeführt (davon 20 Versagungen). In 34 Fällen erfolgten Rechtserwerbe zum Zwecke der Erweiterung einer gewerblichen oder industriellen Anlage oder einer Bergbauanlage.

In 45 Fällen wurde von den Bezirksgrundverkehrsbehörden festgestellt, dass Rechtserwerbe Grundstücke betreffen, die innerhalb der im örtlichen Raumordnungskonzept nach § 31 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 zur Befriedigung des Wohnbedarfes und für Zwecke der Wirtschaft vorgesehenen Bereiche liegen und somit aus dem Geltungsbereich des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 herausfallen.

4.6 Rechtserwerbe durch den Bund, das Land Tirol und durch Gemeinden

Durch Bund, Land Tirol und Gemeinden erfolgten im Berichtsjahr 104 Rechtserwerbe.

4.7 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, können wirksam mit dem Instrument des Genehmigungsverfahrens verhindert werden.

4.8 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 (Grundstücks-verkehrsgesetz), 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 2011 wurde ein Termin für eine erneute Zwangsversteigerung gerichtlich anberaumt. Es wurden – unter Berücksichtigung von Berufungsentscheidungen des UVS - insgesamt 2 Bieterbewilligungen erteilt.

Der Landesgrundverkehrsreferent

Dr. Riedler