



Grundverkehr in Tirol 2015

Inhaltsverzeichnis

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

Impressum:

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

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

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

Druck: Landeskanzleidirektion

Bericht zur Lage des Grundverkehrs 2015

I. Allgemeines

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

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

II. Rechtsgrundlagen Entwicklungen und Judikatur

1. Das Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol (Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, kurz TirGVG), LGBl. Nr. 61, ist am 1.10.1996 in Kraft getreten. Es wurde zuletzt mit Gesetz LGBl. Nr. 130/2013 geändert.

Im Wesentlichen beinhaltet das Tiroler Grundverkehrsgesetz Regelungsbereiche für den Erwerb von Rechten an:

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

2. Eine grundlegende Änderung der Bestimmungen des Baugrundstücksverkehrs erfolgte in der Folge des Urteiles des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 01.06.1999 in der Rechtsache *Konle* (C-302/97). Nach dem Tenor dieses Urteiles stellt ein vorheriges Genehmigungsverfahren beim Erwerb von Baugrundstücken eine unzulässige Beschränkung des freien Kapitalverkehrs dar. Der Gerichtshof räumt ein, dass die Mitgliedsstaaten zur Sicherstellung der Einhaltung raumplanerischer Vorgaben die Möglichkeit haben müssen, Maßnahmen zu ergreifen, wenn **nach** dem Grundstückserwerb Verstöße gegen die schriftlichen Erklärungen festgestellt werden (Rz 46f).

Mit der Novelle LGBl. Nr. 75/1999 wurde das Genehmigungsverfahren durch das Modell der Anzeige- bzw. Erklärungspflicht mit einhergehenden restriktiven Sanktionsmöglichkeiten bei Rechtsverstößen ersetzt.

3. Hingegen hat der EuGH mit Urteil vom 23.09.2003 in der (Vorarlberger) Rechtssache *Ospelt und Schlössle Weissenberg Familienstiftung (C-452/01)* das System einer vorherigen Genehmigung beim Rechtserwerb an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht beanstandet und auch die Selbstbewirtschaftungspflicht als Genehmigungsvoraussetzung grundsätzlich für zulässig erklärt.

Mit der Novelle LGBl. Nr. 85/2005 wurde das Tiroler Grundverkehrsgesetz im Sinne der Vorgaben dieses Urteiles geändert, die grundverkehrsrechtlichen Beschränkungen in Vorarlberg waren mit denen in Tirol vergleichbar.

4. Im von Amts wegen eingeleiteten Gesetzesprüfungsverfahren G 85/08 hielt es der Verfassungsgerichtshof (VfGH) im Erkenntnis vom 11.12.2008 nicht für erkennbar, warum die (legitimen) Ziele des TirGVG etwa bei fachmännischer Bewirtschaftung durch einen Pächter nicht ebenso erreicht werden können wie bei Bewirtschaftung durch den Erwerber selbst. Für die Selbstbewirtschaftung als grundlegende Genehmigungsvoraussetzung beim Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke sei eine verfassungskonforme Auslegung nicht möglich. Unter Rücksicht auf das EuGH-Urteil *Ospelt* hegt der VfGH Bedenken, dass bei rein innerstaatlichen Sachverhalten beim Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zur Erlangung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung strengere Voraussetzungen erfüllt werden müssen, als bei Sachverhalten mit gemeinschaftsrechtlichem Bezug (Inländerdiskriminierung). Dafür finde sich keine sachliche Rechtfertigung. Die Bestimmungen über die Selbstbewirtschaftung im TirGVG wurden aufgehoben.

Die folgende Novelle LGBl. Nr. 60/2009 trug dieser Vorgabe des VfGH Rechnung: Anstelle des Selbstbewirtschaftungsgebotes wurde nach dem Vorbild anderer Bundesländer ein „Interessentenmodell“ eingeführt. Nach diesem Konzept ist es Landwirten möglich, anstelle von branchenfremden Investoren in Erwerbsvorgänge an landwirtschaftlichen Grundstücken einzutreten. Meldet sich kein Interessent, so ist dem Erwerb durch außerlandwirtschaftliche Erwerber die Genehmigung zu erteilen, sofern die Bewirtschaftung durch Dritte sichergestellt ist.

Mit dieser Novelle wurde auch eine großzügige Liberalisierung im Bereich der sog. Restflächenregelung vorgenommen. Freilandflächen bis zu 300 m² jedenfalls, oder die wegen ihrer Beschaffenheit, ihrer Lage oder ihrer geringen Größe landwirtschaftlich nicht bedeutsam sind, können unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei erworben werden.

Weiteres wurden die Siedlungserweiterungsgebiete (iSd TROG 2011) aus dem Geltungsbereich des Grundverkehrsgesetzes herausgenommen. Diese für die Siedlungsentwicklung potentiellen und bedeutsamsten Flächen gelten nun weder als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke noch als Baugrundstücke. Rechtserwerbe an solchen Flächen durch Inländer oder EU/EWR-Bürger unterliegen ausschließlich den Gesetzmäßigkeiten des freien Kapitalmarktes

Auch die Bestimmungen zur Durchsetzung von Sanktionen bei Zuwiderhandlungen gegen die Verbote von Freizeitwohnsitznutzungen und bei Nichteinhaltung von Bebauungsfristen wurden mit dieser Novelle geändert.

5. Vergleichbar mit anderen anderen Bundesländern zielt auch das Tiroler Grundverkehrsgesetz auf die Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes ab. Die österreich-

chische Agrarstruktur ist dadurch charakterisiert, dass die Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen traditionell und generationsübergreifend durch bäuerliche Familienbetriebe, deren Eigentümer sie in der Regel auch sind, erfolgt und am besten gewährleistet ist. Aus einem solchen Verständnis heraus ist die grundverkehrsgesetzlich angestrebte Schaffung, Erhaltung oder Stärkung leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe und eines gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes unabdingbar und im öffentlichen Interesse gelegen.

6. Die Alpenkonvention ist in Österreich im BGBl.Nr. 477/1995 verlautbart und daher seit 06.03.1995 geltendes Recht. Vertragsparteien sind neben Österreich die Staaten Deutschland, Frankreich, Monaco, Italien, Liechtenstein, Schweiz und Slowenien und die Europäische Union (EU). Das Durchführungsprotokoll „Berglandwirtschaft“ wurde von der EU 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 bäuerlichen Betriebe in den Berggebieten darf nicht durch ausschließliche Anwendung ökonomischer Maßstäbe in Frage gestellt werden. 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 wieder. Die in der Konvention festgeschriebenen Grundsätze und Ziele sind national und europarechtlich verbindlich.

Die Vereinten Nationen haben in der 68. Generalversammlung am 12. Dezember 2013 das Jahr 2015 zum Jahr der Böden erklärt. Erklärtes Ziel war die Schaffung des Bewusstseins in der Bevölkerung, dass Böden die Grundlage für die Ernährungssicherung und das Funktionieren des Ökosystems auf der Erde sind. International soll auf Gefährdungen wie durch Bodenversiegelungen und Bodenverschlechterungen, die durch unterschiedliche Faktoren einschließlich Klimawandel und menschliche Aktivitäten herbeigeführt werden, aufmerksam gemacht und Lösungsansätze aufgezeigt werden.

7. In Ansehung der markanten Knappheit des Dauersiedlungsraumes in Tirol bezweckt die Regelung des Verkehrs mit Baugrundstücken einen sparsamen und zweckmäßigen Umgang mit der Ressource Boden.

Im Falle des Erwerbes von unbebauten Baugrundstücken sollen vorhandene Baulandreserven durch Bebauungsverpflichtungen einer widmungsgemäßen Nutzung zugeführt werden,

anstatt sie als spekulative Wertanlage nutzbar zu machen. Aus demselben Grund wird durch das Verbot der Schaffung neuer Freizeitwohnsitze die Nutzung von Wohnraum ausschließlich zu Freizeitwohnzwecken untersagt.

Mit diesen zwar zulässigen gesetzlichen Nutzungsaktualisierungen bzw. Nutzungsbeschränkungen sollte der marktorientierte Preisdruck im Baulandbereich zu Gunsten der wohnungsuchenden Bevölkerung gemildert werden. Die auf die unionsrechtliche Freiheit des Kapitalverkehrs gestützte unverminderte Nachfrage nach Immobilien in weiten Teilen Tirols, die nach dem Erwerb als Kapitalanlage- oder als Freizeitwohnsitzobjekte dienen, beeinflusst maßgeblich die Preisentwicklung in einer Art und Weise, dass der ansässigen Bevölkerung der Zugang zum freien Wohnungsmarkt erschwert, wenn nicht sogar unmöglich wird.

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

Der irreversible Verlust von wertvollem Acker- und Grünland für Siedlungs-, Wirtschafts- Verkehrs- und Freizeit Zwecke beträgt laut Umweltbundesamt (Quelle BEV 2000-2012) österreichweit derzeit rund 20 ha pro Tag oder 75 km² pro Jahr. Abgesehen vom Problem der zunehmenden Bodenversiegelung und des Verlustes der biologischen Funktionen berühren diese Landnutzungsänderungen die Landwirtschaft unmittelbar und insofern negativ, als der Acker- und Grünlandanteil im selben Ausmaß sinkt und damit Boden für die Produktion von Lebensmitteln zur Versorgung der Bevölkerung nicht mehr vorhanden ist.

Die grundverkehrsrechtliche Zielsetzung der Aufrechterhaltung oder Herbeiführung der nachhaltigen flächendeckenden Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist also nicht Selbstzweck oder nur zur Verschönerung des Landschaftsbildes, sondern im Konnex auch mit der Gewährleistung einer vernünftigen Basis für die Ernährungssicherheit der Bevölkerung vor Ort in Tirol und für ein Stück Versorgungsunabhängigkeit zu sehen.

Es ist eine Erfahrung, dass dem Aspekt Bodenschutz im Hinblick auf die Ernährungssicherheit in den Planungs- und Umwidmungsprozessen für Nutzungsänderungen nicht konsequent genug Bedeutung zugemessen wird. Bis dato sind auch keine verbindlichen Kennziffern für den Flächenbedarf zur Sicherstellung der Versorgungssicherheit und für einen quantitativen Schutz des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsfläche erkennbar. Dem Bekenntnis der gesetzgebenden Körperschaften zum Prinzip der Nachhaltigkeit sollten weitere Umsetzungsschritte folgen.

III.

Flächennutzung im Vergleich

Nach der aktuellen Flächennutzungsbilanz der Statistik Austria, Gebietsstand 2015, liegt der Dauersiedlungsraum in Tirol bei 12,44% der Landesfläche. Der Dauersiedlungsraum ist definiert als die Summe der Kategorien Bauflächen, landwirtschaftliche Nutzung (Äcker und Wiesen), Gärten, Weingärten sowie sonstige Flächen (Straßen- und Bahnverkehrsflächen, Abbauflächen u.dgl.). Im Allgemeinen wird unter Dauersiedlungsraum ein potentiell besiedelbarer Raum verstanden, in welchem der Mensch lebt, arbeitet, seine Naturgrundlagen bewirtschaftet und sich erholt (CORINE-Nutzungskategorien). Um diese endliche Ressource Boden konkurrieren landwirtschaftliche Produktion, Siedlungsentwicklung und Infrastruktur.

Statistisch betrachtet besteht der Dauersiedlungsraum aus einem Siedlungsraum mit den Nutzungskategorien städtisch geprägte Flächen, Industrie-, Gewerbe- und Verkehrsflächen und aus einem besiedelbaren Raum mit den Nutzungskategorien Ackerflächen, Dauerkulturen, Grünland, heterogene landwirtschaftliche Flächen, Abbauflächen und künstlich angelegten nichtlandwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Nutzungskategorien Wasserflächen, Feuchtflächen, Wälder, Kraut/Strauchvegetationen, offene Flächen ohne oder mit geringer Vegetation (z.B. Ödland, Gletscher) werden nicht zum besiedelbaren Raum gezählt. Aus einer Verschneidung des Dauersiedlungsraumes nach Landnutzungsdaten mit dem Siedlungsraum nach Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen ergibt sich in der Übermenge der tatsächliche Dauersiedlungsraum. Nach dieser Abgrenzungsmethode beträgt der tatsächliche Dauersiedlungsraum gar nur 6,78 % der Landesfläche.

[vgl. *Wonka Erich*, Neuabgrenzung des Dauersiedlungsraumes, STATISTIK AUSTRIA (Hrsg) in Statistische Nachrichten 5/2008, 432 ff]

Dauersiedlungsraum in Österreich nach Bundesländern, Gebietsstand 2015 (Stand 2008)

Bundesland	Fläche in km²	Dauersiedlungsraum		Siedlungsraum	
		in km²	in %	in km²	in %
Burgenland	3.961,80	2.484,70	62,72	482,69	12,18
Kärnten	9.538,01	2.455,28	25,74	1.078,87	11,31
Niederösterreich	19.186,26	11.615,75	60,54	2.618,39	13,65
Oberösterreich	11.979,91	6.842,32	57,11	2.678,40	22,36
Salzburg	7.156,03	1.496,06	20,91	730,74	10,21
Steiermark	16.401,04	5.229,51	31,89	2.451,98	14,95
Tirol	12.640,17	1.572,21	12,44	868,35	6,87
Vorarlberg	2.601,12	567,30	21,81	344,21	13,23
Wien	414,65	320,54	77,30	248,34	59,89

Quelle: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 06.07.2015

Dauersiedlungsraum in Tirol nach Bezirken, Gebietsstand 2015 (Stand 2008)

Politischer Bezirk		Fläche in km²	Dauersiedlungsraum		Siedlungsraum	
Code	Name		In km²	in %	in km²	in %
701	Innsbruck-Stadt	104,81	35,16	33,55	29,25	27,91
702	Imst	1.723,83	133,34	7,74	74,74	4,34
703	Innsbruck-Land	1.989,37	271,89	13,67	159,57	8,02
704	Kitzbühel	1.162,25	256,57	22,08	137,73	11,85
705	Kufstein	968,83	267,96	27,66	153,23	15,82
706	Landeck	1.594,53	113,63	7,13	59,81	3,75
707	Lienz	2.019,29	175,71	8,70	87,61	4,34
708	Reutte	1.235,65	112,37	9,09	52,27	4,23
709	Schwaz	1.841,63	205,58	11,16	114,14	6,20

Quelle: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 06.07.2015

Im Vergleich zu den anderen Bundesländern erscheint der Prozentsatz beim Dauersiedlungsraum von 12,44 % und der (reduzierte) tatsächliche Siedlungsraum von 6,87 % im Gebirgsland Tirol sehr niedrig. Schon die Nachbarbundesländer Vorarlberg und Salzburg weisen hier deutlich höhere Kennziffern auf. Der österreichweite Durchschnittswert aller Bundesländer liegt bei 41,16 % bzw. beim Siedlungsraum bei 19,29 %.

Die Konzentration der für einen Lebensraum grundlegenden Nutzungen wie Wohnen, Wirtschaften und landwirtschaftliche Nutzung auf engstem Raum erfordert einen entsprechend sparsamen Umgang mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden. Die Sicherung des Lebens- und Wirtschaftsraumes für die ansässige Bevölkerung und für künftige Generationen erfordert in Ansehung des kontinuierlichen Flächenverbrauches Maßnahmen für einen Bodenschutz bzw. zum Bodensparen.

In diesem Zusammenhang hält der VfGH in seiner Judikatur gesetzliche Regelungen verfassungsrechtlich unbedenklich, nach welchen raumordnerische Gesichtspunkte auch von anderen Behörden als von Behörden auf Gemeindeebene zu berücksichtigen sind (vgl. VfGH B 1805/00 vom 21.06.2004 und Folgejudikatur). Im genannten Erkenntnis spricht der VfGH die Restflächenregelung nach § 5 lit. d) – allerdings in der Fassung vor der Novelle LGBl. 60/2009 – in Verbindung mit den Zielen des TROG 2011 (iS § 27 Abs. 1 iVm § 1 Abs. 2 lit.a) „angesichts der Bodenknappeit in Tirol“ die „sparsame und zweckmäßige Nutzung des Bodens“ an.

IV. Behörden

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

Auch die gesetzlichen Kontrollbefugnisse zur Einhaltung des Gesetzes, insbesondere die Einhaltung der Erklärungen nach § 11 Abs. und 2 sowie die Erteilung von Bieterbewilligungen, obliegen den Bezirksverwaltungsbehörden.

V. **Bericht über die Tätigkeit der Grundverkehrsbehörden**

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

A) Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

- a) Anzahl der Genehmigungen (§ 4 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, der Erwerb fällt aber weder unter A) noch B) und wird durch einfache Mitteilung oder mit Feststellungsbescheid erledigt.

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

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

Die Grundverkehrsbehörden haben nachstehende Statistiken zur Verfügung gestellt:

Bezirkshauptmannschaft Imst

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	159
Ab	Ausnahmen gem. § 5	169
Ac	Versagungen	1
Ad	höferechtliche Verfahren	83
Ae	sonstige Bescheide	7
Ba	Bestätigungen gem. § 25 (a) unbebautes Gst	240
Ba1	Fristverlängerungen nach § 11 Abs. 3 TGVG	42
Ba2	Feststellungen nach § 11 Abs. 4 TGVG	3
Bb	Bestätigungen gem. § 25 (a) bebautes Gst	392
Bc	Ausnahmen gem. § 10	707
C	Anzeigen, die nach § 1 vom Geltungsbereich des TGVG 1996 ausgenommen sind	43
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	4
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	4
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	23
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	80
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	34
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	1
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	2

Bezirkshauptmannschaft Innsbruck Land

Statistik 2015: BH-Innsbruck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4 i.V.m. mit § 6 TGVG	248
Ab	Ausnahmen gem. § 5 TGVG	357
Ac	Genehmigung gem. § 4 iVm. § 6 u. § 7a (Interessentenv.)	9
Ad	Versagungen gem. § 6 iVm § 7 TGVG	0
Ae	Versagungen gem. § 6 iVm. § 7 iVm. § 7a Interessenten	5
Af	Bescheid nach dem Tiroler Höfegesetz	239
Bn	Bestätigung gem. § 25a nicht bebaubares Gst.	116
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	344
Bb	Bestätigung gem. § 25a bebautes Gst.	1681
Bc	Ausnahmen gem. § 10	2825
Bd	Feststellungsbescheid gem. § 11 Abs. 4 TGVG	6
Be	Verlängerung gem. § 11 Abs. 3 TGVG	28
Ca	Feststellungsbescheid gem. § 1 TGVG	28
Cb	Feststellungsbescheid gem. § 2 TGVG	25
Cc	Feststellungsbescheid gem. § 14(4)-FZW-Verwendung	0

Cd	Strafverfügungen/-erkenntnis gem. § 36 TGVG	9
Ce	Sonstige Bescheide/Mitteilungen	46
Db	Nicht EU/EWR-Staatsangehörige Versagungen	0
Dd	Nicht EU/EWR-Staatsangehörige Genehmigung	4
S	Straferkenntnis gem. § 23 TGVG	0
TROG	Straferkenntnis TROG	0
V	Vollstreckungsverfügung	0
Zu	Zurückziehung des Antrages	1
	Gesamtsumme	5.971

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	51
Ac	Anzahl der Versagungen	1
Ad	Anzahl der höferechtlichen Verfahren	12
Ba	Anzahl der Bestätigungen § 25 (a) unbebautes Gst	45
Bb	Anzahl der Bestätigungen § 25 (a) bebautes Gst	1813
Bc	Anzahl der Ausnahmen von Genehmigungspflicht § 10	1350
Bd	Anzahl der Versagungen	0
C	Anzeigen § 1, sonstige Schreiben	62
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	269
DBc	Anzahl der Personen (EU/EWR) bezügl. Ausnahmen § 10	59
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	1
Eb	Anzahl der Personen (sonstige A.) bezügl. Ausnahmen § 12 (2)	0
Ec	Anzahl der Personen (sonstige A.) bezügl. Versagungen	2

Bezirkshauptmannschaft Schwaz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung gem. § 4	156
Ab	Ausnahmen gem. § 5	192
Ac	Versagungen	0

Ad	Höferechtliche Verfahren	163
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	192
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	708
Bc	Ausnahmen gem. § 10	1011
Bd	Versagungen	0
C	Feststellungsbescheid	40
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigung gem. § 4	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	1
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	15
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	122
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	27
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	2
Ec	Ausländer Versagungen	1
Verlängerungsbescheid	Verlängerung der Bebauungsfrist	15

Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel

Anzeigen im Jahr 2014: 1.929

Höfeanträge im Jahr 2014: 119

Anträge um Verlängerung der Bebauungsfrist: 32

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigung gem. § 4	125
Ab	Ausnahmen gem. § 5	162
Ac	Versagungen	8
Ad	höferechtliche Verfahren	153
Ada	höferechtliche Ablehnung	---
Ba	Bestätigungen gem. § 25 (a)2 unbebautes Gst	124
Bb	Bestätigungen gem. § 25 (a)2 bebautes Gst	533
Bc	Ausnahmen gem. § 10 - § 25(a)1	1228
Bd	Versagungen	---
Be	Originärer Erwerb, lw. Grundstücke	---
G	Feststellung – sonstiges Grundstück	92
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigung gem. § 4 – pro Person	---
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5 – pro Person	1
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen – pro Person	---
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a)2 unbebautes Gst./Person	49
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a)2 bebautes Gst./Person	386
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10 - § 25(a)1 – pro Person	217
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen – pro Person	---

EAa	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	---
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	5
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	---
Ec	Ausländer Versagungen	1
Ed	Verfahrensordnung, Bescheid – Auftrag gem. § 14(3)	---
Ee	Bescheid § 14(4)	---
Ca	Feststellungsbescheid § 11(4) – Baugrundstück wurde innerhalb der Bebauungsfrist nicht bebaut	12
Cb	Zurückweisung § 11(3) – verspäteter Antrag für Bebauungsfristverlängerung	2
Cc	Bescheid § 11(3) – Verlängerung der Bebauungsfrist	32
Cd	Abweisung § 11(3) – keine berücksichtigungswürdigen Gründe, 10 Jahre ausgeschöpft	---
Da	Genehmigung § 4 – schweizer Staatsangehörige	---
Db	Genehmigung § 9 – schweizer Staatsangehörige	3
Dc	Ausnahmen § 12 – schweizer Staatsangehörige	---
Dd	Bestätigungen – schweizer Staatsangehörige	6

Bezirkshauptmannschaft Kufstein

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	186
Ab	Ausnahmen gem. § 5	195
Ac	Versagungen	0
Ad	höferechtliche Verfahren	176
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst., Verlängerungsbescheid	183
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	882
Bc	Ausnahmen gem. § 10	1.241
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, diverses, Bescheid Geltungsbereich Freilang (nicht in Sitzung) (bei BEG)	207
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigung gem. § 4	3
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	7
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	21
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	143
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	69
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAa	Ausländer Genehmigung gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigung gem. § 9 und § 13	4
Eb	Ausländer gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

Bezirkshauptmannschaft Landeck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	207
Ab	Ausnahmen gem. § 5	296
Ac	Versagungen	2
Ad	höferechtliche Verfahren	46
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	205
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	437
Bc	Ausnahmen gem. § 10	1.162
Bd	Versagungen	---
ÖROK	Ausnahme vom Geltungsbereich	58
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigung § 4	1
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	5
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	---
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	13
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	122
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	26
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	---

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

Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	9
----	--	---

Bezirkshauptmannschaft Lienz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Anzahl der Genehmigungen (§ 4 GVG 1996)	86
Ab	Anzahl der Ausnahmen der Genehmigungspflicht (§ 5 GVG 1996)	134
Ac	Anzahl der Versagungen	4
Ad	Anzahl der höferechtlichen Verfahren	99
Ba	Anzahl der Bestätigungen für unbebaute Grundstücke (§ 9 GVG 1996)	124
Bb	A Anzahl der Bestätigungen für bebaute Grundstücke (§ 9 GVG 1996)	373
Bc	Anzahl der Ausnahmen von der Erklärungspflicht (§ 10 GVG 1996)	425
Bd	Anzahl der Versagungen	0
C	Anzahl der Anzeigen, die nach § 1 vom Geltungsbereich des GVG 1996 ausgenommen sind	27
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gemäß § 4 GVG 1996	0
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gemäß § 5 GVG 1996	0
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigungen gemäß § 25 (a) unbebautes Gst.	0

DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigungen gemäß § 25 (a) bebautes Gst.	0
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gemäß § 10	0
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EaA	Ausländer Genehmigungen gemäß § 4 u. § 13	0
EbA	Ausländer Genehmigungen gemäß § 9 u. § 13	2
Eb	Ausländer Ausnahmen gemäß § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

Bezirkshauptmannschaft Reutte

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	142
Ab	Ausnahmen gem. § 5	192
Ac	Versagungen	1
Ad	höferechtliche Verfahren	16
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	101
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	175
Bc	Ausnahmen gem. § 10	511
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	29
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigung § 4	22
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	14
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst	54
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst	104
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	54
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

VI. **Zusammenfassendes**

Im Bereich des grünen Grundverkehrs wurden im Berichtsjahr 2014 tirolweit in rund 1.340 Fällen Genehmigungen erteilt und in rund 1.740 Fällen Ausnahmen von der Genehmigungspflicht nach § 5 festgestellt. Bei den Genehmigungsfällen bedeutet dies eine Zunahme von rund 10 % gegenüber dem Vorjahr, bei den Ausnahmetatbeständen ein Zunahme rund 45 %.

Nach der mit der Novelle LGBI. Nr. 60/2009 liberalisierten Restflächenregelung § 5 lit. d) erfolgen derartige Rechtserwerbe häufig für Erweiterungen von Grundflächen, auf denen sich Freizeitwohnsitze befinden, oder von Bauflächen über die Widmungsgrenzen hinaus. Im Berichtsjahr wurden wiederum rund ca. 11,3 ha als sogenannte „Restflächen“ der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Es erscheint insgesamt erwähnenswert, dass die Bundesverfassung den gesetzgeberischen Kompetenzrahmen inhaltlich in der Weise festlegt, dass die Beschränkungen beim Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes erfolgen. Angesichts des umfangreichen Kataloges der Ausnahmen von der Genehmigungspflicht im TirGVG sollten die genannten Interessen im Vollzug des Gesetzes bei den Genehmigungsfällen zum Durchbruch gelangen.

Für den Bereich des Baulandgrundverkehrs wurden von den Grundverkehrsbehörden im Berichtsjahr rund 7.000 Bestätigungen über erfolgte Anzeigen von Rechtserwerben an bebauten Grundstücken und rund 1.550 Bestätigungen für Rechtserwerbe an unbebauten Grundstücken ausgestellt. In diesen Fällen wurde die Bebauungspflicht wirksam. In rund 10.000 Fällen wurden Bestätigungen über die Ausnahme von der Erklärungspflicht gemäß § 10 ausgestellt. Während die Fälle von Rechtserwerben an unbebauten Baugrundstücken gegenüber dem Vorjahr gleich blieben und die Rechtserwerbe an bebauten Grundstücken um ca. 10 % zunahmen, ist die Zahl der von der Erklärungspflicht ausgenommenen Rechtserwerben gleich um rund 64 % angestiegen.

Die markante Steigerung an genehmigungs- bzw. erklärungsfreien Rechtserwerben, meist im Familienverband, könnte im Zusammenhang mit der am 1. Jänner 2016 in Kraft getretenen Grunderwerbssteuer neu u.a. stehen.

Vergleichbar mit vergangenen Jahren wurden in zahlreichen Fällen Bebauungsfristen verlängert. Die gesetzliche Bebauungspflicht ist durchaus geeignet, eine widmungskonforme Nutzung von zur Bebauung vorgesehenen Grundflächen zu aktualisieren und so einen erheblichen Baulandüberhang sukzessive abzubauen, sieht dabei man von den zahlreichen Ausnahmen von der Erklärungspflicht ab.

Mit ca. 1.400 Fällen von Rechtserwerben an bebauten oder unbebauten Grundstücken durch Bürger aus anderen EU/EWR-Staaten hat sich im Berichtsjahr noch einmal eine Steigerung von rund 10 % ergeben. Der größte Teil dieser Rechtserwerbe entfällt auf die Bezirke Kitzbühel und Kufstein sowie auf die Innsbruck und den Bezirk Innsbruck-Land. Die ungebrochene Nachfrage am Bauland- bzw. Wohnungsmarkt auch durch nicht hier

ansässige Investoren aus dem EU/EWR-Raum wirkt sich für die ansässige Bevölkerung ohne Rücksicht auf die soziale Verträglichkeit zum Nachteil aus. Häufig verstehen sich diese Investitionen in Immobilien als Kapitalanlage oder zielen diese auf die Schaffung (illegaler) Freizeitwohnsitzobjekte ab. Die seit dem EU Beitritt Österreichs zu Europäischen Union im Jahr 1995 stetig anwachsenden Rechtserwerbe müssten angesichts der immer knapper werdenden Ressourcen im Siedlungsraum einer kritischen Beobachtung unterzogen werden. Dabei erscheint es unausweichlich, auch das europarechtliche gestützte Verbot von Beschränkungen des Kapitalverkehrs nach Art. 63 AEUV einer Evaluierung und die Folgen auf den Bauland- und Wohnungsmarkt für die ansässige Bevölkerung und die damit im Zusammenhang stehenden öffentlichen Interessen neu zu beurteilen.

In diesem Kontext stellen sich illegale Freizeitwohnnutzungen bei solchen Immobilien, die für eine solche Verwendung nicht vorgesehen sind, als ständiges Problem dar. Aufgrund immer steigender Geschäfts- und Verdachtsfälle sind die Grundverkehrsbehörden ressourcenmäßig und andererseits aufgrund der notwendig aufwendigen Ermittlungen im Zuge solcher Verfahren nicht mehr annähernd in der Lage, die abgegebenen Erklärungen über die Nichtverwendung als Freizeitwohnsitze **nach den Rechtserwerben** zu überwachen und damit gesetzlich vorgesehene Sanktionen bei Verstößen zu vollziehen. Erfahrungen zeigen sogar, dass die Schaffung illegaler Freizeitwohnsitze in Einzelfällen als Geschäfts- oder Finanzierungsmodell angedacht oder schon realisiert wird.