



Grundverkehr in Tirol 2009

Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung	1
II.	Allgemeine Situation.....	1
III.	Bericht über die Tätigkeit der Landes-Grundverkehrskommission 1.1. bis 30.9.2009	2
IV.	Bericht über die Tätigkeit der Erstinstanzen	3
	1. Fragen an alle Bezirkshauptmannschaften Tirols und den Stadtmagistrat Innsbruck.....	3
	2. Antworten der Bezirkshauptmannschaften Tirols und des Stadtmagistrat Innsbruck	4
V.	Bericht des Landesgrundverkehrsreferenten	9
	1. Flächennutzung im Ländervergleich	9
	2. Tiroler Grundverkehr im europäischen Integrationsprozess	9
	3. Baulandgrundverkehr	14
	4. Land- und forstwirtschaftlicher Grundverkehr	18
	5. Bieterbewilligungen	20

Impressum:

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

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

E-mail: agarsenat@tirol.gv.at

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

Druck: Landeskanzleidirektion

Bericht zur Lage des Grundverkehrs 2009

I. Einleitung

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

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

Dem Bericht zur Lage des Grundverkehrs 2009 liegen die Angaben der Bezirkshauptmannschaften sowie des Stadtmagistrates Innsbruck, eine Stellungnahme der Fachabteilung Landesagarsenat beim Amt der Landesregierung sowie eine Stellungnahme des Landesgrundverkehrsreferenten zugrunde.

II. Allgemeine Situation

Am 1.10.1996 ist das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 in Kraft getreten und hat das Grundverkehrsgesetz aus dem Jahre 1993 bzw. 1994 abgelöst. Zwischenzeitlich wurde das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 vier Mal novelliert. Die am weitest gehenden Änderungen wurden im Jahr 2005 und im Berichtsjahr 2009 in Folge von gesetzesaufhebenden Erkenntnissen des Verfassungsgerichtshofes zur Frage der Selbstbewirtschaftungspflicht notwendig. Das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 enthält auch in seiner aktuellen Fassung LGBl Nr. 60/2009 Vorschriften über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr, über den Verkehr mit Baugrundstücken und für diese beiden Bereiche wiederum Regelungen zum Grundstückserwerb durch Ausländer.

Der land- und forstwirtschaftliche Grundverkehr hat zum Ziel, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke möglichst als solche zu erhalten und zu gewährleisten, dass diese Grundstücke vorrangig im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes einer geordneten Bewirtschaftung zugeführt werden. Hinsichtlich des Erwerbs von Waldgrundstücken wurde bereits mit der Grundverkehrsgesetznovelle 1999 eine deutliche Liberalisierung eingeführt. Die Novelle des Berichtsjahres ermöglicht nunmehr auch hinsichtlich landwirtschaftlicher Grundstücke den Erwerb durch Personen, die nicht als Landwirte angesehen werden. In diesem Fall ist deren Erwerb jedoch nur dann zulässig, wenn sich keine Erwerber gefunden haben, die eine Eigenbewirtschaftung im Rahmen ihres Betriebes gewährleisten können. Das mit der Gesetzesnovelle 2009 eingeführte Interessentenmodell bezweckt es, Landwirten die Möglichkeit zu geben, anstelle eines außerlandwirtschaftlichen Erwerbers in einen Erwerbsvorgang einzutreten. Fin-

det 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.

Der Verkehr mit Baugrundstücken hat zum Ziel, der Bodenknappheit in Tirol Rechnung zu tragen, und durch Bebauungsverpflichtungen beim Erwerb die Baulandreserven zu nutzen, anstatt sie als Wertanlage oder Spekulationsobjekt nutzbar zu machen. Aus dem selben Grund wird die Nutzung von Wohnraum ausschließlich zu Freizeit Zwecken gesetzlich untersagt, es sei denn es läge ein Freizeitwohnsitzbescheid, der eine solche Nutzung gestattet, vor. Letzteres verringert auch den vorhandenen Preisdruck zu Gunsten der wohnungssuchenden Bevölkerung. Zur besseren Erreichung dieser Ziele wurden die Bestimmungen zur Durchsetzung der Verbote der Freizeitwohnsitznutzung und Nichtbebauung mit der Grundverkehrsgesetz-Novelle 2009 novelliert.

III.

Bericht über die Tätigkeit der Landes-Grundverkehrskommission vom 1.1. bis 30.9.2009

Eine weitere wesentliche Änderung der Novelle mit LGBl Nr. 60/2009 betraf die „Auflösung“ der Landes-Grundverkehrskommission. Bereits im Jahr 2005 war die zuvor aus 7 bzw. 9 Mitgliedern bestehende Kommission auf 3 Mitglieder verkleinert worden. Mit 30.9.2009 hat die Landesgrundverkehrskommission ihre Tätigkeit mangels Zuständigkeit eingestellt. Die Zuständigkeit zur Entscheidung über sämtliche gegen erstinstanzliche grundverkehrsbehördliche Entscheidungen erhobene Rechtsmittel ist zum 1.10.2009 an den Unabhängigen Verwaltungssenat in Tirol übergegangen.

Die Landesgrundverkehrskommission als Rechtsmittelinstanz in Grundverkehrssachen hatte im Jahr 2007 167 Fälle zu behandeln, im Jahr 2008 160 Fälle. Im – gegenüber dem Vorjahr auf $\frac{3}{4}$ der Zeit verkürzten – Berichtszeitraum sind bei der Landesgrundverkehrskommission 169 neue Berufungsverfahren angefallen. 28 Berufungen wurden in diesem Zeitraum wieder zurückgezogen. Gesamt 90 offene Berufungsakten wurden ab 1. Oktober an den Unabhängigen Verwaltungssenat weitergeleitet.

Von den 169 (neuen) Berufungsakten bezogen sich 31 Fälle auf Baugrundstücke; 12 der 31 Berufungen hat der Landesgrundverkehrsreferent eingebracht. 138 Fälle betrafen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke; 58 der 138 Berufungen wurden vom Landesgrundverkehrsreferenten erhoben.

Im Berichtsjahr 2009 haben bis zum Zuständigkeitsübergang an den Unabhängigen Verwaltungssenat an 7 Tagen Sitzungen der Landes-Grundverkehrskommission stattgefunden, zuletzt am 24. September. Während dieser Zeit wurden 117 öffentliche mündliche und nicht öffentliche Verhandlungen durchgeführt. Gleichzeitig wurden 14 Gegenschriften an den Verfassungs- bzw. Verwaltungsgerichtshof verfasst.

IV.**Bericht über die Tätigkeit der Erstinstanzen**

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

A) Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

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

B) Baugrundstücke

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

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

D) Erfassung der EWR- und EU-Bürger, die in Verfahren nach A), B) oder C) Eigentum an Grundstücken erwerben. Erfasst wird die Anzahl der Personen, die Grundstücke erworben haben (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).

2. Zu diesen Fragen wurde folgendes Zahlenmaterial bekanntgegeben:

Der **Code** in den folgenden Tabellen setzt sich aus der Gliederung auf Seite 4 zusammen.

BH Imst

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	122
Ab	Ausnahmen gem. § 5	135
Ac	Versagungen	1
Ad	höferechtliche Verfahren	73
Ae	sonstige Bescheide	9
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	243
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	312
Bc	Ausnahmen gem. § 10	535
Bd	Versagungen	k.A.
C	Musterschreiben, Anzeigen	15
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.	14
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	76
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	29
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	k.A.
Eba	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	1
Ec	Ausländer Versagungen	2

BH Innsbruck Land

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	124
Ab	Ausnahmen gem. § 5	192
Ac	Versagungen	6
Ad	höferechtliche Verfahren	22
Af	Bestätigung und § 5 TGVG	10
Ai	Bescheid gem. § 4 Abs.2 lit.a und § 7 TGVG	5
Aj	Bescheid gem. § 4 Abs. 2 lit. a und § 7 Abs. 2	7
Ed	Feststellungsbescheid gem. § 2 Abs. 1 TirGVG	108
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	251
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	1453
Bc	Ausnahmen gem. § 10	1275
Bd	Ausnahme + Höfe	29
Be	Bestätigung + Höfe	30
C	Musterschreiben, Anzeigen	k.A.
DBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	1
DAb	EWR/EU Bürger best. gem. § 25 unbeb. Gst.	1
DBb	EWR/EU Bürger best. gem. § 25 beb. Gst.	1
EBa	Ausländer Genemhigung gem. § 9 und § 13	2

Stadtmagistrat Innsbruck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	24
Ab	Ausnahmen gem. § 5	12
Ac	Versagungen	5
Ad	höferechtliche Verfahren	10
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	37
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	2016
Bc	Ausnahmen gem. § 10	582
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	40
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	2
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	0
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	2
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	231
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	18
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAa	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	5
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	1

BH Kitzbühel

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	90
Ab	Ausnahmen gem. § 5	116
Ac	Versagungen	11
Ad	höferechtliche Verfahren	111
Ada	höferechtliche Ablehnung	1
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	135
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	380
Bc	Ausnahmen gem. § 10	492
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	26
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	4
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	8
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	51
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	230
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	108
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAa	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	2
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	1
Ec	Ausländer Versagungen	0
Ed	Bescheid – Auftrag gem. § 14 Abs.3	4
Ca	Feststellungsbescheid § 11 Abs. 4 nicht fristgerecht bebaut	3
Cb	Zurückweisung § 11 Abs. 3 verspäteter Antrag	1
Cc	Bescheid § 13 Abs. 3 Verlängerung der Bebauungsfrist	26
Cd	Abweisung § 11 Abs. 3 keine berücksichtigungswürdige Gründe, 10 Jahre ausgeschöpft	2

Da	Genehmigung § 4 - schweizer Staatsangehörige	0
Db	Genehmigung § 9 - schweizer Staatsangehörige	3
Dc	Ausnahmen § 12 - schweizer Staatsangehörige	0
Dd	Bestätigungen - schweizer Staatsangehörige	1

BH Kufstein

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	110
Ab	Ausnahmen gem. § 5	133
Ac	Versagungen	5
Ad	höferechtliche Verfahren	141
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	187
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	745
Bc	Ausnahmen gem. § 10	678
Bd	Versagungen	1
C	Musterschreiben, Anzeigen	228
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	4
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	6
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	13
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	102
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	52
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAa	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	3
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

BH Landeck

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	142
Ab	Ausnahmen gem. § 5	114
Ac	Versagungen	4
Ad	höferechtliche Verfahren	26
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	150
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	224
Bc	Ausnahmen gem. § 10	394
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	14
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen 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.	8
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	16
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	13
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAa	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	9
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	2
Ec	Ausländer Versagungen	0

BH Lienz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	60
Ab	Ausnahmen gem. § 5	80
Ac	Versagungen	6
Ad	höferechtliche Verfahren	97
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	137
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	199
Bc	Ausnahmen gem. § 10	263
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	8
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	4
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	2
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	25
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	45
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	30
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAa	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	0
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

BH Reutte

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	65
Ab	Ausnahmen gem. § 5	76
Ac	Versagungen	1
Ad	höferechtliche Verfahren	25
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	125
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	137
Bc	Ausnahmen gem. § 10	227
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	12
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	10
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	16
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	37
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	48
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	43
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAa	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	0
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

BH Schwaz

Code	Bezeichnung	Summe
Aa	Genehmigungen gem. § 4	114
Ab	Ausnahmen gem. § 5	102
Ac	Versagungen	2
Ad	höferechtliche Verfahren	161
Ba	Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	153
Bb	Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	523
Bc	Ausnahmen gem. § 10	533
Bd	Versagungen	0
C	Musterschreiben, Anzeigen	32
DAa	EWR/EU-Bürger Genehmigungen gem. § 4	1
DAb	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 5	0
DAc	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
DBa	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) unbebautes Gst.	16
DBb	EWR/EU-Bürger Bestätigung gem. § 25 (a) bebautes Gst.	77
DBc	EWR/EU-Bürger Ausnahmen gem. § 10	30
DBd	EWR/EU-Bürger Versagungen	0
EAa	Ausländer Genehmigungen gem. § 4 und § 13	0
EBa	Ausländer Genehmigungen gem. § 9 und § 13	0
Eb	Ausländer Ausnahmen gem. § 12 Abs. 2	0
Ec	Ausländer Versagungen	0

V.

Bericht des Landesgrundverkehrsreferenten für das Jahr 2009**1. Flächennutzung im Ländervergleich**

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

Dauersiedlungsraum, Gebietsstand 2008

Bundesland	Fläche in km ²	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

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

2. Tiroler Grundverkehr im europäischen Integrationsprozess

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

1. Mit dem Urteil des EuGH vom 01.06.1999 in der Rs Konle, C-302/97, wurden die europarechtlichen Rahmenbedingungen für den Baulandgrundverkehr konkretisiert. Aus dieser Entscheidung ergaben sich zwei Konsequenzen, nämlich

- a) dass ein Genehmigungsvorbehalt beim Erwerb von Baugrundstücken eine nicht verhältnismäßige Beschränkung des freien Kapitalverkehrs darstellt,
- b) das Rechtsschutzziel des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 – die Beschränkung von Freizeitwohnsitzen – im Allgemeininteresse gelegen und als legales Ziel anerkannt ist.

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

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

Der EuGH stellt außer Zweifel, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Bevölkerung, die Wahrung einer die Entwicklung lebensfähiger Betriebe sowie die harmonische Pflege des Raumes und der Landschaft ermöglichenden Aufteilung des Grundeigentums und die Förderung einer vernünftigen Nutzung der verfügbaren Flächen unter Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt und der Vorbeugung gegen natürliche Gefahren im gesellschaftlichen Interesse liegende Ziele sind. Das Erfordernis, auf dem Betrieb seinen Wohnsitz nehmen zu müssen (Residenzpflicht), weist keinen diskriminierenden Charakter auf, da es für Inländer und Europäer gleichermaßen gilt und im Rahmen einer gesetzlichen Regelung mit der Zielsetzung der Erhaltung der landwirtschaftlichen Bevölkerung und lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe aufgestellt wurde.

Im zweiten Satz des Urteilsspruches schränkt der EuGH ein, dass es nicht europarechtskonform sei, die Genehmigung in jedem Fall zu versagen, wenn der Erwerber die betreffenden Grundstücke nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet und im Betrieb seinen Wohnsitz habe. So jedenfalls im Ausgangsverfahren, in dem die ungeteilte Einbringung eines land- und forstwirtschaftlichen Anwesens in eine Familienstiftung, deren Erstbegünstigte die bisherige Eigentümerin ist, nicht genehmigt wurde, da die Stiftung

keinen landwirtschaftlichen Betrieb führe und auch nicht die Absicht habe, die Bewirtschaftung aufzunehmen und sich an der bisherigen Verpachtung und Bewirtschaftung durch einen Landwirt nichts ändere.

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

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

Mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 11.12.2008, Zl. G 85/08-8, wurden diese Bestimmungen im wesentlichen als verfassungswidrig aufgehoben und wurde verfügt, dass die Aufhebung mit Ablauf des 30. September 2009 in Kraft tritt. Im Hinblick auf die Regelung des § 6 Abs. 1 lit. b des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 idGF, wonach gewährleistet sein muss, dass die erworbenen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke „vom Erwerber selbst“ bewirtschaftet werden, sah sich der Verfassungsgerichtshof – im Lichte der Entscheidung des EuGH im Fall Ospelt – daran gehindert, eine Rechtfertigung dieser Genehmigungsvoraussetzung anzunehmen, zumal für den Verfassungsgerichtshof nicht erkennbar war, warum die (legitimen) Ziele des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 idF LGBl.Nr. 85/2005 – Beachtung der spezifischen Bedürfnisse eines lebensfähigen Bauernstandes und Förderung einer ordnungsgemäßen, der Landeskultur entsprechenden (Weiter)Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke (§ 6 Abs. 1 lit. a leg.cit.) – etwa bei fachmännischer Bewirtschaftung durch einen Pächter – nicht ebenso erreicht werden können wie bei entsprechender Bewirtschaftung durch einen Erwerber selbst. Vom Verfassungsgerichtshof wurde erkannt, dass sich aus seiner Systematik und seinem klaren Wortlaut auch nicht ergibt, dass § 6 Tiroler Grundverkehrsgesetz idF LGBl.Nr. 85/2005 dahingehend ausgelegt werden kann, dass anderen Personen als Land – und Forstwirten unabhängig von Selbstbewirtschaftung die Genehmigung zum Erwerb erteilt werden könnte, wenn sie die erforderlichen Garantien hinsichtlich der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung dieser Grundstücke abgeben. Das im Prüfungsbeschluss geäußerte Bedenken, dass bei rein innerstaatlichen Sachverhalten beim Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zur Erlangung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung strengere Voraussetzungen erfüllt sein müssen als bei Sachverhalten mit Gemeinschaftsbezug (auf Grund

des Anwendungsvorranges des Gemeinschaftsrechtes), wurde als zutreffend und ohne sachliche Rechtfertigung bildend erkannt.

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 getragen wie dem Mahnschreiben der Europäischen Kommission vom 14.05.2009 im Vertragsverletzungsverfahren Nr. 2008/4845 betreffend den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke in Tirol.

Inzwischen ist im oben angeführten Vertragsverletzungsverfahren eine mit Gründen versehene Stellungnahme der Europäischen Kommission (Schreiben vom 18.03.2010) eingelangt, in der 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 werden. 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 ist nach Ansicht der Europäischen Kommission § 4 Abs. 1 lit. h Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 in der 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 EU 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.

Im Hinblick auf die von der EU weiterhin geäußerten Bedenken wurde von der Abteilung Verfassungsdienst des Amtes der Tiroler Landesregierung eine Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 in der Fassung LGBl.Nr. 60/2009 ausgearbeitet, deren Entwurf samt Erläuternden Bemerkungen am 22.04.2010 zur Begutachtung ausgesandt wurde.

3. Im Urteil des Europäischen Gerichtshofes vom 25. Jänner 2007 in der Rechtssache C-370/05, Uwe Kai Festersen, hat der EuGH seine Judikatur zum so genannten „grünen Grundverkehr“ erweitert. In diesem Urteil – Vorabentscheidungsersuchen nach Art 234 EG, eingereicht vom Vestre Landsret (Dänemark) – wurde vom EuGH erkannt, dass es Art. 56 EG zuwiderläuft, dass eine nationale Rechtsvorschrift wie die im Ausgangsverfahren stehende als Voraussetzung für den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes das Erfordernis aufstellt, dass der Erwerber auf diesem Grundstück seinen ständigen Wohnsitz begründet. Der EuGH hat dabei erkannt, dass die von der dänischen Regierung vorgegebenen

Ziele (dass die nationale Regelung bezweckt, erstens die Bewirtschaftung von Agrarflächen durch den Eigentümer selbst zu erhalten, die eine der traditionellen Bewirtschaftungsformen in Dänemark darstellt und mit dem Ziel verknüpft ist, dass Bauernhöfe überwiegend von den Eigentümern bewohnt und bewirtschaftet werden, zweitens als Raumordnungsziel eine beständige Bevölkerung in den ländlichen Gebieten zu erhalten und drittens eine vernünftige Nutzung der verfügbaren Flächen unter Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt zu fördern) als solche im allgemeinen Interesse liegen und Beschränkungen des freien Kapitalverkehrs rechtfertigen können. Bei der Prüfung der Voraussetzung der Verhältnismäßigkeit war jedoch vom EuGH zu prüfen, ob die Verpflichtung des Erwerbers zur Begründung eines ständigen Wohnsitzes auf dem erworbenen landwirtschaftlichen Grundstück eine geeignete und erforderliche Maßnahme zur Verfolgung der oben genannten Ziele ist. Zur Geeignetheit der im Ausgangsverfahren in Rede stehenden nationalen Maßnahme wurde vom EuGH festgestellt, dass sie nur eine Wohnsitzpflicht beinhaltet und für den Erwerber eines landwirtschaftlichen Grundstückes mit einer Fläche unter 30 ha keine Pflicht vorsieht, das Grundstück selbst zu bewirtschaften. Im Anlassfall – vom deutschen Staatsangehörigen, Herrn Festersen, wurde im Jahre 1998 unter anderem ein Weidegrundstück mit einer Fläche von 3,29 ha in Südjütland erworben – wurde es vom EuGH bei einer hier nicht vorgeschriebenen Selbstbewirtschaftung des landwirtschaftlichen Grundstückes bei einer Fläche von unter 30 ha als unverhältnismäßig angesehen, trotz nicht notwendiger Selbstbewirtschaftung eine Wohnsitzpflicht für erforderlich zu erachten, um das angestrebte Ziel zu erreichen. Die Residenzpflicht als solche wurde – unter Hinweis auf das Ausgangsverfahren – im Urteil Festersen jedoch nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

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

In Anbetracht der Bedeutung, die der Landwirtschaft im Alpenraum seit jeher zugekommen ist, anerkennt das Protokoll die traditionelle Bedeutung der Familienbetriebe und die unverzichtbare Basisfunktion der Landwirtschaft für die Allgemeinheit und für andere Wirtschaftsbereiche durch die

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

Die Existenz der Landwirte und ihrer Betriebe in den Berggebieten darf nicht durch ausschließliche Anwendung ökonomischer Maßstäbe in Frage gestellt werden. Zum Teil sind die

Ziele bereits umgesetzt. In den Zielbestimmungen der Konvention finden sich durchaus Intentionen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes u.a. bezüglich des öffentlichen Interesses an der Schaffung und Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe sowie der Residenzpflicht. Die in der Konvention festgeschriebenen Grundsätze und Ziele sind national wie europarechtlich verbindlich.

3. Baulandgrundverkehr

3.1 Rechtsgrundlagen

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

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 2009 wurden dem Landesgrundverkehrsreferenten 8.133 Bestätigungen von Anzeigen – 379 weniger als im Vorjahr – über Rechtserwerbe an bebauten und unbebauten Baugrundstücken, welche der Erklärungspflicht unterliegen, zugestellt. Zugestellt wurden dem Landesgrundverkehrsreferenten weiters 5.517 Bestätigungen über Rechtserwerbe an bebauten und unbebauten Grundstücken, welche von der Erklärungspflicht nach § 11 Abs. 1 und 2 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 ausgenommen sind, somit 1.380 Anzeigen mehr als im Vorjahr. Erklärbar ist diese Steigerung wohl in erster Linie mit der Änderung des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung, wonach seit dem 01.08.2008 wesentliche steuerliche Erleichterungen vor allem bei Übergaben im Familienkreis geschaffen wurden.

Gegenüber dem Vorjahr gab es eine etwas verringerte Anzahl von Rechtserwerben durch EU-Bürger aus anderen Mitgliedsstaaten, die nicht für eine Freizeitwohnsitznutzung verwendet werden dürfen. Im Berichtsjahr erwarben in Tirol 1289 (im Vorjahr 1323) Bürger aus anderen EU-Mitgliedsstaaten bebaute oder unbebaute Grundstücke. Davon entfällt wiederum der größte Teil auf den Bezirk Kitzbühel mit 273 Rechtserwerben, das sind um 36 Rechtserwerbe weniger als im Vorjahr. Der Bezirk Innsbruck-Stadt verzeichnete 269 Rechtserwerbe (38 mehr als im Vorjahr), der Bezirk Innsbruck-Land 188 Rechtserwerbe (4 weniger als im Vorjahr), der Bezirk Kufstein 193 Rechtserwerbe (einer mehr als im Vorjahr). 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 Mitgliedstaaten einerseits und der Schweizerischen Eidgenossenschaft andererseits über die Freizügigkeit vom 30.04.2002 erwarben im Berichtsjahr 2009 19 schweizer Staatsbürger in Tirol bebaute oder unbebaute Baugrundstücke. In vier Fällen erfolgte ein Rechtserwerb durch EWR-Bürger, in zwei Fällen durch Ausländer

Im Berichtsjahr erfolgte in 120 Fällen (26 mehr als im Vorjahr) der Rechtserwerb an Freizeitwohnsitzen durch österreichische Staatsbürger, in einem Fall durch einen schweizer Staatsbürger, in 206 Fällen (51 mehr als im Vorjahr) durch Staatsangehörige aus EU-Staaten und in einem Fall durch Ausländer.

In 177 Fällen (79 mehr als im Vorjahr) haben im Berichtsjahr Österreicher von EU-Bürgern Liegenschaften in Tirol erworben, zwei Rechtserwerbe erfolgten durch österreichische Staatsbürger von EWR-Bürgern, 21 Rechtserwerbe durch Österreicher von Schweizer Staatsbürgern. Von Ausländern (nicht von Bürgern aus EU- bzw. EWR-Staaten und von schweizer Staatsbürgern) erfolgten 15 Rechtserwerbe (14 weniger 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 mit 5 Jahren (mit Verlängerungsmöglichkeit um maximal weitere 5 Jahre) gesetzlich vorgesehen. Dem Grunde nach ist diese Bebauungspflicht zwingend. Diese Bestimmung effektiert eine widmungskonforme Nutzungsaktualisierung und hilft, den doch erheblichen Baulandüberhang in Tirol sukzessive abzubauen. In 164 Fällen (14 mehr als im Vorjahr) wurden im Berichtsjahr von den Grundverkehrsbehörden Bebauungsfristen verlängert, in 8 Fällen erfolgte eine Zurück- bzw. Abweisung des Fristverlängerungsantrages. In 33 Fällen (19 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. 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.

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 Rechtsanwältinnen 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 betreffenden 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 raumordnungsrechtliche Anknüpfungspunkte, die dann ein abgerundetes Tatbild ergeben. Es ist zu erwarten, dass durch die so genannte Beweislastumkehr eine verwaltungsbehördliche Verfolgung illegaler Freizeitwohnsitznutzungen leichter möglich sein wird. Soweit die personellen Möglichkeiten des Landesgrundverkehrsreferenten es zulassen, wurden Fälle aufgegriffen und an die zuständigen Grundverkehrsbehörden erstattet. Im Jahre 2009 waren dies 90 Anzeigen.

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 939 Genehmigungsbescheide und 1053 Bescheide mit den Feststellungen, dass angezeigte Rechtserwerbe keiner grundverkehrsrechtlichen Genehmigung bedürfen, zugestellt. In 111 Bescheiden wurde von den Bezirksgrundverkehrsbehörden festgestellt, dass die angezeigten Rechtserwerbe nicht in den Geltungsbereich des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 fallen. In 137 Fällen wurde bescheidmäßig festgestellt, dass es sich bei Grundstücken um keine land- bzw. forstwirtschaftlichen Grundstücke handelt.

In 53 dem Landesgrundverkehrsreferenten zugestellten Bescheiden wurde im land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr in erster Instanz angezeigten Rechtserwerben die grundverkehrsbehördliche Bewilligung bescheidmäßig versagt.

In 148 Fällen (hier auch unter Berücksichtigung der Berufungen im Baulandgrundverkehr) wurden im Berichtsjahr durch den Landesgrundverkehrsreferenten Berufungen erhoben. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 11 vom Landesgrundverkehrsreferenten eingebrachte Berufungen als unbegründet abgewiesen, in 35 Fällen (zum Teil auch aus Vorjahren) wurde den Berufungen des Landesgrundverkehrsreferenten stattgegeben. Ein Bescheid wurde nach § 66 Abs. 2 AVG 1991 behoben und zur neuerlichen Entscheidung an die I. Instanz zurückverwiesen. Dazu ergingen seitens der Grundverkehrsbehörden I. Instanz insgesamt 51 Berufungsvorentscheidungen nach § 64a AVG, mit welchen den Berufungsbegehren des Referenten Rechnung getragen wurde. Teilweise erfolgte die Berufungserledigung nach ergänzend durchgeführten Ermittlungen oder aufgrund von Änderungen der Sach- und Rechtslage durch Berufungszurückziehung (56 Fälle im Berichtsjahr). Ein Teil der Berufungen behängt noch beim Unabhängigen Verwaltungssenat

4.2. Waldflächenerwerb durch Nichtlandwirte

Im Berichtsjahr ergingen seitens der Grundverkehrsbehörden 39 Genehmigungsbescheide gemäß der Bestimmung des § 6 Abs. 7 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 in der Fassung LGBl.Nr. 85/2005 bzw. § 6 Abs. 2 des Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 in der Fassung LGBl.Nr. 60/2009 (ab 01.10.2009) über die erleichterten Erwerbsvoraussetzungen bei Waldgrundstücken. Seit der Grundverkehrsgesetznovelle 2000 gibt es in Tirol somit rund 440 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 242 Fällen zur Anwendung. Das sind tirolweit rund 20 Anwendungsfälle weniger als im Vorjahr. Mit der Grundverkehrssetznovelle 2009, LGBl.Nr. 60/2009 erfolgte gegenüber der bisherigen Gesetzeslage insofern eine Erleichterung beim Restflächenerwerb, als Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer Fläche von höchstens 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 nicht mehr Bezug genommen, weil in einem grundverkehrsrechtlichen Verfahren für die Beurteilung raumordnungsrechtlicher Fragen kein Raum ist. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2009 6,3719 ha Freilandflächen einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, wobei in den meisten Fällen Bauflächen geringfügig arrondiert wurden. Das durchschnittliche Restflächenausmaß betrug ca. 263 m².

4.4 *Einsteiger in die Landwirtschaft*

Im Berichtsjahr kann bei Rechtserwerben an landwirtschaftlichen Anwesen durch Nichtlandwirte festgestellt werden, dass 17 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 hierfür zu erreichen, sei es als Neben-, Zu- oder Vollerwerbsbetrieb.

4.5 *Vermeidung nachteiliger Agrarstrukturen und Betriebsschutz*

Eine bedeutende Zielsetzung des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs besteht in der Schaffung und Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden Grundbesitzes. Dispositionen an landwirtschaftlich genutzten Produktionsflächen und an land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, die sich nachteilig auf die Agrarstruktur und auf die Bewirtschaftungssituation auswirken, können wirksam mit dem Instrument des Genehmigungsverfahrens verhindert werden.

4.6 Rechtsvergleich

Das Genehmigungsverfahren im Tiroler land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrsrecht ist im nationalen und internationalen Vergleich keine Besonderheit. In allen Bundesländern außer Wien bestehen gleichartige Regelungen mit Genehmigungspflichten. Unterschiede sind in regionalen Erfordernissen begründet. Auch in anderen Mitgliedstaaten bestehen Einschränkungen mit Genehmigungsvorbehalten wie z.B. in Deutschland (Grundstücksverkehrsgesetz), das dänische Landwirtschaftsgesetz oder das französische Gesetz (la loi d'orientation agricole). Auch in der Schweiz existiert ein Bundesgesetz über das bürgerliche 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 2009 wurden zwei Termine für eine erneute Zwangsversteigerung gerichtlich anberaumt. Es wurden insgesamt vier Bieterbewilligungen erteilt, vier Ansuchen mussten abgewiesen werden.

Der Landesgrundverkehrsreferent

Dr. Riedler