

# I. Einführung

## 1. Kapitel – Die Kapitalverkehrsfreiheit

Das „Ospelt-Urteil“ (Celex 62001J0452) wird vom EuGH auf die Kapitalverkehrsfreiheit gestützt. Mit folgenden Schlagworten ist diese Entscheidung in EUR-LEX erfasst:

Freier Kapitalverkehr – Beschränkungen des Grunderwerbs – vorherige Genehmigungsregelung für den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke – Zulässigkeit – Grenzen – **Unzulässigkeit von Bedingungen, die einen bestimmten Wohnsitz und eine eigene Bewirtschaftung vorschreiben.**

Damit ist vom EuGH bindend festgestellt, dass die Residenzverpflichtung und die Verpflichtung zur Selbstbewirtschaftung gefallen sind. Dies bedeutet, dass weder die Residenzverpflichtung (die Vorschreibung eines bestimmten Wohnsitzes) noch die Selbstbewirtschaftung (eigene Bewirtschaftung) vorgeschrieben werden dürfen. Randziffer 54 des zitierten Erkenntnisses, wonach europarechtliche Bestimmungen es verbieten, dass die grundverkehrsbehördliche Genehmigung in jedem Fall versagt wird, wenn der Erwerber die betreffenden Grundstücke nicht selbst im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet und im Betrieb seinen Wohnsitz hat, kann nur so verstanden werden, dass als Genehmigungserfordernis nicht die Selbstbewirtschaftung und die Residenzverpflichtung auferlegt werden dürfen. Nunmehr hat der Tiroler Gesetzgeber zwar den systematischen Ansatz geändert, wonach jedermann landwirtschaftlichen Grund erwerben kann, er schränkt diesen Erwerb aber durch die Interessentenregelung wiederum derartig ein, dass tatsächlich im Ergebnis nur praktizierende Bauern Zugang zu landwirtschaftlichen Grundstücken erhalten, und es wird somit durch die gegenständliche Novelle das Europarecht noch immer nicht umgesetzt und keine dem Erkenntnis des VfGH entsprechende Rechtslage geschaffen. In diesem Zusammenhang sei auch noch ein kritisches Wort zu dem Umstand erlaubt, dass der VfGH in seinem aufhebenden Erkenntnis dem Tiroler Gesetzgeber eine Frist bis 30.9.2009 zur Reparatur des Gesetzes gesetzt hatte. Festzuhalten ist, dass die Kapitalverkehrsfreiheit seit dem Beitritt Österreichs zur EU bzw. ganz korrekt ein Jahr vorher mit Inkrafttreten des EWR-Abkommens auch für Österreich gilt. Dass der Rechtsbestand der EU, somit die Kapitalverkehrsfreiheit, auch für in Österreich ansässige Personen, insbesondere Österreicher, gilt, ist wohl auch unbe-

stritten. Folgerichtig können sich auch Inländer seit Inkrafttreten des EWR-Abkommens auf die Kapitalverkehrsfreiheit berufen. Dies bedeutet, dass seit Inkrafttreten des EWR-Abkommens, somit ein Jahr vor dem Beitritt Österreichs zur EU, bereits das Kriterium der Selbstbewirtschaftung und der Residenzverpflichtung auch Inländern gegenüber durch die Grundverkehrsbehörde nicht mehr angewandt werden durfte. Aufgrund des Umstandes, dass EU-Recht dem gesamten österreichischen Rechtsbestand, insbesondere auch dem Verfassungsrecht, vorgeht und dieses überlagert, konnte m.E. der VfGH keine Frist zur Wirksamkeit seines diesbezüglichen Erkenntnisses setzen, weil faktisch dieses Erkenntnis nur deklarative Bedeutung hat, da mit Inkrafttreten des EWR-Abkommens auch die Kapitalverkehrsfreiheit für Inländer als Säule des EU-Rechtes wirksam wurde. M.E. könnten Beschwerdeführer, die trotz Anrufung des VfGH im Bereich des „grünen Grundverkehrs“ deshalb vor dem VfGH nicht Recht bekommen haben, weil dieser an Residenzverpflichtung und Selbstbewirtschaftungspflicht festhielt, im Wege der Staatshaftung das Land Tirol auf Schadenersatz klagen. Anders als im Bereich der Amtshaftung verhindert das Erkenntnis eines Höchstgerichtes nicht die Durchsetzbarkeit des Staatshaftungsanspruches. Mit der Entscheidung in Sachen *Ospelt* steht fest, dass beginnend mit der Wirksamkeit des EWR-Abkommens für Österreich, somit ein Jahr vor dem Beitritt Österreichs zur EU, die Verpflichtung zur Selbstbewirtschaftung und zur Residenz als der Kapitalverkehrsfreiheit widersprechend nicht durch innerstaatliche Behörden als Genehmigungskriterium beim Liegenschaftserwerb an grünen Grundstücken aufgestellt werden durfte.

Festzuhalten ist auch noch, dass aufgrund eines Erkenntnisses des VwGH die Staatsbürgerschaft nicht Anknüpfungskriterium für die Genehmigung eines Rechtserwerbes sein darf. Der VwGH hat im Fall eines amerikanischen Staatsbürgers ausgesprochen, dass dieser ebenfalls aufgrund des Verbotes der Schlechterbehandlung von Drittstaatsangehörigen wie ein Inländer- bzw. ein EU-Bürger behandelt werden muss. Damit steht fest, dass auch sämtliche Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes betreffend den Ausländergrundverkehr als europarechtswidrig nicht anzuwenden sind. Eine Unterscheidung zwischen In- und Ausländern in dem Sinne, dass zwischen EU-Bürgern und Nicht-EU-Bürgern unterschieden wird, ist somit unzulässig. Auf die Kapitalverkehrsfreiheit bezogen bedeutet dies, dass sich unabhängig von der Staatsbürgerschaft jede natürliche oder juristische Person auf die Kapitalverkehrsfreiheit berufen darf und aufgrund der Kapitalverkehrsfreiheit Grund und Boden in Tirol, sei es landwirtschaftlicher oder nicht landwirtschaftlicher Grund, erwerben kann. Schließlich sind alle Fälle, bei denen eine ordentliche Bewirtschaftung sichergestellt ist, aufgrund der Kapitalverkehrsfreiheit zu genehmigen. Jeder Kaufvertrag, in welchem sich der Käufer verpflichtet, über eine bestimmte Zeit eine Verpachtung der Liegenschaften an taugliche Personen durchzuführen, ist somit zwingend zu genehmigen. Der Begriff der Selbstbewirtschaftung im Tiroler Grundverkehrsgesetz ist durch den Be-

griff der „ordentlichen Bewirtschaftung“ zu ersetzen. Selbstverständlich sind somit alle Erwerbsarten zwingend zu genehmigen, bei welchen die ordentliche Bewirtschaftung außer Zweifel steht. Hier sei aber auch nochmals bemerkt, dass m.E. eine Bewirtschaftungspflicht eines Eigentümers an sich nicht mit den Grundrechten vereinbar ist. So sieht das Grundverkehrsrecht in Tirol nach wie vor keine Bewirtschaftungspflicht des Eigentümers vor. Ein Eigentümer, der seine Wiesen nicht mehr bewirtschaften will, kann somit nach geltendem Grundverkehrsrecht nicht dazu gezwungen werden, die Bewirtschaftung aufrechtzuerhalten. Es erscheint deshalb gleichheitswidrig, dass zwar der Eigentümer einer landwirtschaftlichen Liegenschaft nicht bewirtschaften muss, bei einer Veräußerung der Liegenschaft aber der Erwerber erklären muss, für die ordentliche Bewirtschaftung zu sorgen. Dieses Regime wäre in sich rechtlich nur dann stimmig, wenn eine generelle Bewirtschaftungsverpflichtung durch das Grundverkehrsgesetz normiert würde, und zwar im Sinne einer ökologischen landschaftspflegenden Praxis im Einklang mit Europarecht. Bezüglich der im Bereich des grünen Grundverkehrs ähnlich gestalteten Bestimmungen in Vorarlberg hat die Europäische Kommission gegen die Republik Österreich am 29.10.2010 Klage eingereicht (Rechtssache C-516/10). Die Kommission ist davon ausgegangen, dass die Gestaltung des Interessentenmodells eine unverhältnismäßige Beschränkung des freien Kapitalverkehrs sowie des Niederlassungsrechtes darstellen würde. In der Folge hat der Vorarlberger Landesgesetzgeber die Anwendung des Interessentenmodells ganz wesentlich eingeschränkt, worauf die Kommission die Klage zurückgezogen hat. Der Tiroler Landesgesetzgeber hat daraufhin ebenfalls eine Einschränkung des Interessentenmodells vorgenommen, wobei m.E. die Liberalisierung nicht weit genug gegangen ist und immer noch auch durch die nunmehr novellierte Fassung des Interessentenmodells ein unzulässiger Eingriff in den freien Kapitalverkehr sowie in das Niederlassungsrecht erfolgt. Wie bereits oben ausgeführt, darf nur die ordentliche Bewirtschaftung sichergestellt werden, weitere Eingriffe sind europarechtlich unzulässig und unverhältnismäßig.

## 2. Kapitel – Freizeitwohnsitze mit „Buy to let“

Der Begriff des Freizeitwohnsitzes ist in § 13 Absatz 1 und 1a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, LGBL. Nr. 56, i.d.F. der Novelle 2016 definiert.

Erst mit der Novelle 2016 setzt der Tiroler Landesgesetzgeber formal folgerichtig das vom Autor herbeigeführte Urteil des EuGH (*Konle*, Celex 6197L0302) in der Weise um, dass nunmehr der Forderung entsprochen wird, dass weder im Grundverkehrsgesetz noch im Raumordnungsgesetz eine Bestimmung enthalten ist, die vom Rechtserwerber die Erklärung verlangt, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll. Diese Erklä-

rungspflicht fällt somit zur Gänze weg, somit im Baulandgrundstücksverkehr, im grünen Grundverkehr und ebenso für den Rechtserwerb durch Ausländer. Auch das Sanktionensystem des Grundverkehrsrechts betreffend die Verfolgung von Freizeitwohnsitzen wird zur Gänze in das Raumordnungsrecht übersiedelt.

### § 13 TROG lautet:

#### 3. Abschnitt Freizeitwohnsitze

##### § 13

#### Beschränkungen für Freizeitwohnsitze

(1) Freizeitwohnsitze sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden. Als Freizeitwohnsitze gelten nicht:

- a) Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen; dies jedoch nur dann, wenn
  1. Gemeinschaftsräume mit einer Gesamtfläche, bei der auf jedes der Beherbergung von Gästen dienende Bett zumindest eine Fläche von 0,5 m<sup>2</sup> entfällt, vorhanden sind,
  2. gewerbetypische Dienstleistungen, zu denen insbesondere die Raumreinigung in regelmäßig wiederkehrenden Zeitabständen und das regelmäßige Wechseln der Wäsche zählen, erbracht werden und weiters
  3. die ständige Erreichbarkeit einer Ansprechperson seitens des Betriebes gewährleistet ist;

nicht als Gemeinschaftsräume im Sinn der Z 1 gelten Wellness-Bereiche, Schi-räume und sonstige Abstellräume, Sanitärräume und dergleichen,

- b) Kur- und Erholungsheime, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Einrichtungen oder Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe erhalten werden,
- c) Gebäude mit höchstens drei Wohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten, die während des Jahres jeweils kurzzeitig an wechselnde Personen vermietet werden (Ferienwohnungen); entsprechende Neubauten, für die die Baubewilligung erst nach dem 1. Februar 1996 rechtskräftig erteilt worden ist, gelten jedoch nur dann nicht als Freizeitwohnsitze, wenn der Vermieter der Ferienwohnungen im betreffenden Gebäude seinen Hauptwohnsitz hat; Ferienwohnungen in Gebäuden, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine einheitliche Gesamtplanung aufweisen, sind zusammenzuzählen,
- d) Wohnräume, die der Privatzimmervermietung dienen.

Sind in einem Gebäude oder in Gebäuden, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine einheitliche Gesamtplanung aufweisen, Ferienwohnungen und Wohnräume, die der Privatzimmervermietung dienen, untergebracht, so darf die Zahl der Betten insgesamt zwölf nicht überschreiten.

(2) Im Rahmen der Vorschriften über Freizeitwohnsitze sind Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen jene Räumlichkeiten nicht zuzurechnen, an denen

- a) Wohnungseigentum besteht, sofern diese vom Eigentümer oder von seiner Familie selbst genutzt werden, oder
- b) Verfügungsrechte bestehen, die über den üblichen Inhalt gastgewerblicher Beherbergungsverträge hinausgehen.

# II. Gesetzestext mit Kommentar Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996

## Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol (Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996)

LGBL. Nr. 61/1996 i.d.F. LGBL. Nr. 60/2009, Nr. 56/2010, Nr. 30/2011, Nr. 73/2011, Nr. 50/2012, Nr. 150/2012 i.d.F. der Nov. 2016, LGBL. Nr. 95/2016

### Hinweis zum Gebrauch

Zum Verständnis der historischen Textentwicklung wurden auch Erläuternde Bemerkungen zu früheren Novellen aufgenommen.

## 1. Abschnitt

### Allgemeine Bestimmungen

#### Geltungsbereich

**§ 1. (1) Dieses Gesetz gilt für den Erwerb von Rechten**

- a) an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken,
- b) an Baugrundstücken und
- c) an sonstigen Grundstücken, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist.

**(2) Dieses Gesetz gilt nicht:**

- a) für den Erwerb von Rechten an Grundstücken, die im Eisenbahnbuch eingetragen sind;
- b) für den Erwerb von Rechten an Grundstücken im Wege der Enteignung;
- c) für den Erwerb von Rechten an Grundstücken, die durch Bescheid oder Verordnung dazu bestimmt sind, dem öffentlichen Verkehr, der öffentlichen Wasser- oder Energieversorgung, der öffentlichen Abwasserbeseitigung oder -reinigung, der öffentlichen Abfallentsorgung oder öffentlichen Wasserbauten zu dienen;
- d) für die Einräumung von Geh-, Fahr-, Wege-, Bringungs- und Leitungsrechten sowie von Leitungsdienstbarkeiten für elektrische Anlagen;
- e) für den Erwerb von Rechten an Grundstücken im Rahmen eines Agrarverfahrens oder eines Baulandumlegungsverfahrens sowie von Anteilsrechten an agrargemeinschaftlichen Grundstücken und von Einförstungsrechten;

- f) für die Teilung von Grundstücken, die von den Vermessungsbehörden im Rahmen des Feldvergleiches von Amts wegen oder von den Agrarbehörden vorgenommen werden;
- g) für die Abschreibungen und die Verbücherungen nach den §§ 13 bis 22 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 100/2008, es sei denn, dass aus einem Trennstück ein neuer Grundbuchkörper gebildet werden soll;
- h) für Änderungen der Miteigentumsanteile im Sinn des § 10 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 111/2010.

### EB zu Nov. 2012 zu § 1 Abs. 2 lit. g

Gerichtliche oder einvernehmliche Änderungen von Nutzwertfestsetzungen unter den im Sinn des § 10 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 bestimmten Voraussetzungen können durch Berichtigung des Grundbuches nach § 136 Abs. 1 des Allgemeinen Grundbuchgesetzes 1955 (GBG) vorgenommen werden. Mit dieser neuen Ausnahme vom Geltungsbereich des TGVG soll klargestellt werden, dass es sich dabei nicht um Rechtserwerbe im Sinn des Grundverkehrsrechtes handelt.

### Kommentar

Diese Bestimmung sollte eine Verwaltungsvereinfachung durch Entlastung der Grundverkehrsbehörden durchführen, die aber ausgeblieben ist, weil die Grundbuchsführer sich in zahlreichen Fällen weigern zu beurteilen, ob ein Rechtserwerb überhaupt vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen ist. Bevor ein Rechtsanwalt als Vertreter des Antragstellers die allenfalls unrichtige Rechtsmeinung eines Grundbuchsführers mit Rekurs bekämpft und damit faktisch eine monatelange Verzögerung bei der Verbücherung eines Vertrages in Kauf nehmen muss, wird eher anzuraten sein, vorweg eine Bestätigung der Grundverkehrsbehörde anzufordern, dass eine Ausnahme vom Geltungsbereich des Gesetzes vorliegt.

### Zu § 1 Abs. 1

#### *Lit. c – sonstiges Grundstück*

Durch diese Formulierung soll klargestellt werden, dass beim Rechtserwerb an sonstigen Grundstücken für Inländer eine Ausnahme vom Geltungsbereich vorliegt, nicht aber für Ausländer; diese sollen auch kein Ödland ohne Genehmigung erwerben können. Ödland sind Grundstücke, die weder land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke noch Baugrundstücke nach den Begriffsbestimmungen des § 2 sind. Unter einem sonstigen Grundstück ist zum Beispiel ein Parkplatz im Freiland zu verstehen, der, weil nicht als Bauland ausgewiesen, kein Baugrundstück im Sinne des § 2 Abs. 3 ist, aber auch kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück sein kann.

Es erscheint insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Kapitalverkehrsfreiheit und des allgemeinen Diskriminierungsverbotes unzulässig, Rechtserwerbe an Ödland der Genehmigungspflicht zu unterstellen, Inländer aber von der Anwendbarkeit dieses Gesetzes auszunehmen. Siehe dazu Näheres im Kapitel „Die Kapitalverkehrsfreiheit“.

### **Zu § 1 Abs. 2**

#### ***Lit. c – Ausnahme bei öffentlichen Grundstücken***

#### ***Lit. d – Ausnahmen für Wegedienstbarkeiten etc.***

Durch diese Bestimmung ist klargestellt, dass derartige Rechte an Grundstücken jeder Art (land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, Baugrundstücke und sonstige Grundstücke) nicht dem Anwendungsbereich des Gesetzes unterfallen. Solche Rechtseinräumungen unterliegen somit, auch wenn sie an Ausländer erfolgen, nicht diesem Gesetz.

#### ***Lit. e – Ausnahmen im Rahmen von Agrarverfahren und Baulandumlegungsverfahren***

Diese Ausnahmen werden damit begründet, dass die dortigen Behörden eine genaue Prüfung vornehmen und es somit nicht erforderlich ist, dass noch eine weitere grundverkehrsbehördliche Behandlung erfolgt.

#### ***Lit. f – Grundstücksteilungen im Rahmen des Feldvergleiches***

#### ***Lit. g – Liegenschaftsteilungsgesetz***

Hier tritt nicht nur eine Entlastung der Grundverkehrsbehörden, sondern auch der Vermessungsbehörden ein, weil derartige Abschreibungen und Verbüchierungen nur dann dem Geltungsbereich dieses Gesetzes unterliegen, wenn aus einem Trennstück ein neuer Grundbuchkörper gebildet werden soll.

#### ***Lit. h – Änderung der Miteigentumsanteile nach § 10 Abs. 3 WEG***

Hier geht es um gerichtliche oder einvernehmliche Änderungen von Nutzwertfestsetzungen unter den im Sinn des § 10 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 bestimmten Voraussetzungen. Die Änderungen können durch Berichtigung des Grundbuches nach § 136 Abs. 1 des Allgemeinen Grundbuchgesetzes 1955 (GBG) vorgenommen werden. Mit dieser neuen Ausnahme vom Geltungsbereich des Grundverkehrsgesetzes soll klargestellt werden, dass es sich dabei nicht um Rechtserwerbe im Sinn des Grundverkehrsrechtes handelt.

### **Begriffsbestimmungen**

**§ 2. (1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die ganz oder teilweise im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gelten weiters Grundstücke, die zwar nicht im Rah-**

men eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, aber doch in einer für die Land- oder Forstwirtschaft typischen Weise genutzt werden. Durch die Aussetzung der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung eines bisher im Sinn des ersten oder zweiten Satzes genutzten Grundstückes verliert dieses nicht die Eigenschaft als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück. Als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gelten auch Grundstücke mit land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden sowie solche Gebäude selbst, wenn nur diese Gegenstand eines Rechtserwerbes sind. Die Bezeichnung eines Grundstückes im Grundsteuer- oder Grenzkataster ist für dessen Beurteilung als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück nicht maßgebend. Baugrundstücke (Abs. 3) sowie Grundstücke, die innerhalb der im örtlichen Raumordnungskonzept nach § 31 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, LGBl. Nr. 56, in der jeweils geltenden Fassung, zur Befriedigung des Wohnbedarfes und für Zwecke der Wirtschaft vorgesehenen Bereiche liegen, gelten nicht als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke; im Hinblick auf diese Grundstücke gelten jedoch die einschlägigen Bestimmungen des 3. Abschnitts über die Erklärungspflicht für Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken.

(2) Ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb ist jede selbstständige wirtschaftliche Einheit, in deren Rahmen land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke bewirtschaftet werden und die geeignet ist, zum Lebensunterhalt des Bewirtschafters und seiner Familie beizutragen.

(3) Baugrundstücke sind:

- a) bebaute Grundstücke, das sind solche, die mit Gebäuden, mit Ausnahme von land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden, bebaut sind; als bebaute Grundstücke gelten auch baulich in sich abgeschlossene Teile eines Gebäudes, die als Wohnungen, Geschäftsräume, Kanzleien, Ordinationen und dergleichen verwendet werden;
- b) unbebaute Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan als Bauland, als Vorbehaltsfläche oder als Sonderfläche, ausgenommen Sonderflächen für Schipisten, für Hofstellen, für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung, für Austraghäuser, für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude und für Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe, gewidmet sind.

Grundstücke, auf denen sich ausschließlich Gebäude von untergeordneter Bedeutung, wie Garagen, Geräteschuppen, Bienenhäuser, Gartenhäuschen und dergleichen, befinden, gelten nicht als bebaut im Sinn dieses Gesetzes.

(4) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke mit anderen Gebäuden als land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden gelten als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, wenn das gesamte Grundstück oder ein Grundstücksteil Gegenstand eines Rechtserwerbes ist. Ist nur das Gebäude Gegenstand eines Rechtserwerbes, so gilt dieses als Baugrundstück.

(5) Als Landwirt gilt,

- a) wer einen landwirtschaftlichen Betrieb allein oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen landwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet oder
- b) wer nach dem Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebes oder eines landwirtschaftlichen Grundstückes eine Tätigkeit im Sinn der lit. a ausüben will und die dazu erforderlichen Fähigkeiten aufgrund seiner praktischen Tätigkeit oder fachlichen Ausbildung nachweisen und die Absicht der nachhaltigen ordnungsgemäßen Bewirtschaftung durch ein Betriebskonzept glaubhaft machen kann.

(6) Interessenten sind Landwirte, die bereit sind, anstelle des Rechtserwerbers ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über den landwirtschaftlichen Betrieb oder das landwirtschaftliche Grundstück abzuschließen, wenn sie glaubhaft machen, dass

- a) die Bezahlung des ortsüblichen Preises, Bestandzinses oder Nutzungsentgelts und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher, für den Veräußerer nach objektiven Maßstäben notwendiger rechtsgeschäftlicher Bedingungen gewährleistet ist,
- b) der Erwerb den im § 6 Abs. 1 lit. a genannten Zielen dient und
- c) im Fall des Erwerbes von landwirtschaftlichen Grundstücken ihr landwirtschaftlicher Betrieb einer Aufstockung bedarf und sie die Absicht haben, das Grundstück im Rahmen dieses Betriebes nachhaltig und ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

(7) Ausländer sind:

- a) natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen;
- b) juristische Personen, die ihren Sitz im Ausland haben oder deren Gesellschaftskapital oder Anteile am Vermögen (wie Namens- oder Stammaktien, Stammeinlagen und ähnliche Rechte) mindestens zur Hälfte Ausländern gehören;
- c) eingetragene Personengesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben oder deren Gesellschafter mindestens zur Hälfte nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder deren Gesellschaftsvermögen mindestens zur Hälfte Ausländern gehört;
- d) Stiftungen und Fonds, die zwar ihren Sitz im Inland haben, deren Vermögen oder Erträge nach dem Stiftungs- bzw. Fondszweck jedoch mindestens zur Hälfte Ausländern zukommen;
- e) Vereine, die zwar ihren Sitz im Inland haben, deren Mitglieder jedoch mindestens zur Hälfte nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen.

**EB zu Nov. 2016 zu § 2 Abs. 1 sechster Satz**

Grundstücke, die innerhalb der im örtlichen Raumordnungskonzept nach § 31 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 zur Befriedigung des Wohnbedarfes und für Zwecke der Wirtschaft vorgesehenen Bereiche (sog. „Siedlungserweiterungsflächen“) liegen, gelten nach dem geltenden Recht nicht als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke. Durch die Anfügung eines Halbsatzes soll nun an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass diese Grundstücke künftig ab dem Vorliegen der entsprechenden Flächenwidmung im Hinblick auf die Bebauungspflicht den unbebauten Baugrundstücken gleichzuhalten sein werden. Es wird daher angeordnet, dass für sie insofern die einschlägigen Bestimmungen des 3. Abschnitts über die Erklärungsspflicht für Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken gelten. Für Näheres siehe die Erläuterungen zum neu gefassten § 11 (Z 11).

**EB zu Nov. 2016 zu Z. 2 (§ 2 Abs. 3)**

Diese Änderung dient der deutlichen Abgrenzung von bebauten und unbebauten Baugrundstücken. Die Anordnung des bisherigen zweiten Satzes, wonach als bebaute Grundstücke auch baulich in sich abgeschlossene Teile eines Gebäudes, die als Wohnungen, Geschäftsräume, Kanzleien, Ordinationen und dergleichen verwendet werden, gelten, wurde aus Zweckmäßigkeitsgründen in die lit. a übernommen. Dass Grundstücke, auf denen sich ausschließlich Gebäude von untergeordneter Bedeutung, wie Garagen, Geräteschuppen, Bienenhäuser, Gartenhäuschen und dergleichen, befinden, nicht als bebaut im Sinn dieses Gesetzes gelten, wird hingegen nach wie vor in einem eigenen (dem zweiten) Satz dieser Bestimmung normiert, da diese Regelung von Bedeutung für die lit. a und b ist.

**EB zu Nov. 2016 zu § 2 Abs. 8**

Aufhebung der Bestimmungen über Freizeitwohnsitze:

Die ordnungsrechtlichen Vorschriften des TGVG betreffend Freizeitwohnsitze sollen gänzlich entfallen, sodass alle Bezug habenden Vorschriften aufzuheben bzw. entsprechend anzupassen sind. Anpassungen sind insb. im Hinblick auf die Gesetzssystematik (Anpassung von Verweisungen) erforderlich.

Zudem soll im Einleitungssatz des § 6 Abs. 1 künftig deutlich zum Ausdruck kommen, dass alle weiteren Absätze dieser Bestimmung (d.h. derzeit die Abs. 2 bis 8, künftig die Abs. 2 bis 9) selbstständige und – soweit nicht jeweils Gegenteiliges angeordnet ist – vom Abs. 1 gänzlich unabhängige Tatbestände darstellen; dies könnte derzeit im Hinblick auf Abs. 8 angezweifelt werden, da nur hinsichtlich der Abs. 1 bis 7 die Abweichung von den allgemeinen Grundsätzen des Abs. 1 ausdrücklich angeordnet ist („... soweit in den Abs. 1 bis 7 nichts anderes bestimmt ist“).

Sonderbestimmungen betreffend Rechtserwerbe durch gemeinnützige Wohnbauvereinigungen:

Nach dem neu vorgeschlagenen § 6 Abs. 9 sollen künftig auch Rechtserwerbe an Grundstücken im Freiland durch als gemeinnützig anerkannte Bauvereinigungen unter bestimmten (gegenüber jenen des Abs. 1 leg. cit. erleichterten) Voraussetzungen zu genehmigen sein:

- Zunächst muss der Rechtserwerb an einer Grundfläche erfolgen, welche die Voraussetzungen für eine Festlegung als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau im Sinn des § 52a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 erfüllt, die also nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit über die Voraussetzungen für die allgemeine Baulandegnung (§ 37 Abs. 1, 2, 3 dritter Satz und 4 leg. cit.) hinaus auch alle Eignungsvoraussetzungen für den geförderten Wohnbau erfüllt. Weiters darf sich auf die betreffenden Grundflächen keine Maßnahme nach einem Raumordnungsprogramm nach § 7 Abs. 2 lit. a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 beziehen: So darf es sich etwa nicht um Flächen handeln, die im Sinn