

Regierungsvorlage

Gesetz vom, mit dem das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 geändert wird

Der Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBL.Nr. 61, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBL.Nr. 30/2011, wird wie folgt geändert:

1. Im Abs. 2 des § 1 wird am Ende der lit. g der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Bestimmung als lit. h angefügt:

„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.“

2. Im Abs. 1 des § 2 wird im sechsten Satz das Zitat „§ 31 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006, LGBL.Nr. 91,“ durch das Zitat „§ 31 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, LGBL.Nr. 56,“ ersetzt.

3. Der Abs. 6 des § 2 hat zu lauten:

„(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 ortsüb-

licher, 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."

4. Im Abs. 8 des § 2 wird das Zitat „§ 12 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006, LGB1.Nr. 27" durch das Zitat „§ 13 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011" ersetzt.

5. Im Abs. 2 des § 3 werden in der lit. a das Zitat „nach Art. 43 des EG-Vertrages" durch das Zitat „nach Art. 49 AEUV", in der lit. b das Zitat „nach Art. 49 des EG-Vertrages" durch das Zitat „nach Art. 56 AEUV" und in der lit. c das Zitat „nach Art. 56 des EG-Vertrages" durch das Zitat „nach Art. 63 AEUV" ersetzt.

6. Im Abs. 1 des § 4 hat die lit. a zu lauten:

„a) den Erwerb des Eigentums;"

7. Der Abs. 2 des § 4 hat zu lauten:

„(2) Der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen weiters

a) jede Teilung von landwirtschaftlichen Grundstücken, sofern hierfür nicht bereits nach Abs. 1 die Genehmigung erforderlich ist,

b) die Einbringung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke als Sacheinlage in eine Gesellschaft oder in eine Genossenschaft,

c) die Widmung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke als Vermögen einer Privatstiftung nach § 4 des Privatstiftungsgesetzes, BGBl. Nr. 694/1993, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 111/2010, oder die Zustiftung hinsichtlich derartiger Grundstücke im Sinn des § 3 Abs. 4 dieses Gesetzes.“

8. Die lit. b und c des § 5 haben zu lauten:

„b) beim Erwerb des Eigentums aufgrund eines Erbteilungsübereinkommens, wenn alle land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke des Erblassers oder dessen sämtliche Miteigentumsanteile an solchen Grundstücken ungeteilt auf eine mit ihm in gerader Linie oder bis zum dritten Grad der Seitenlinie verwandte Person oder den Ehegatten oder eingetragenen Partner übergehen, sowie beim damit im Zusammenhang stehenden Erwerb einer Dienstbarkeit der Wohnung für den Ehegatten oder eingetragenen Partner oder die Kinder des Erblassers;

c) beim Rechtserwerb zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern, zwischen Verwandten in gerader Linie und bis zum dritten Grad der Seitenlinie oder zwischen Verschwägerten in gerader Linie, wenn der Übergeber alle seine land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke oder alle seine Miteigentumsanteile an solchen Grundstücken ungeteilt in das Eigentum einer Person überträgt oder ihr in Bestand gibt, sowie beim damit im Zusammenhang stehenden Erwerb einer Dienstbarkeit der Wohnung für den Übergeber oder dessen Ehegatten oder eingetragenen Partner oder Kinder;“

9. Im § 6 wird folgende Bestimmung als Abs. 8 angefügt:

„(8) Rechtserwerbe von weiteren Miteigentumsanteilen durch einen Miteigentümer einer Liegenschaft, zu der land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke gehören, sind zu genehmigen, wenn

a) kein Widerspruch zu den im Abs. 1 lit. a Z. 1 und 2 genannten Grundsätzen besteht,

b) der Erwerber seinen Miteigentumsanteil genehmigungsfrei erworben hat,

c) kein Miteigentümer die im Miteigentum stehenden Grundstücke im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes selbst ortsüblich bewirtschaftet oder wenn eine derartige Bewirtschaftung zwar stattfindet, der betreffende Landwirt aber kein Interesse am Rechtserwerb hat, und

d) die Voraussetzung nach Abs. 1 lit. b vorliegt.“

10. Im Abs. 4 des § 7a hat der erste Satz zu lauten:

„Gleichzeitig mit der Anmeldung sind die Voraussetzungen für die Interessenteneigenschaft im Sinn des § 2 Abs. 6 glaubhaft zu machen und ist die verbindliche Erklärung abzugeben, sich zur Bezahlung des ortsüblichen Preises, Bestandzinses oder Nutzungsentgelts zu verpflichten, sowie anzugeben, wodurch die Bezahlung des ortsüblichen Preises, Bestandzinses oder Nutzungsentgelts und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher, für den Veräußerer nach objektiven Maßstäben notwendiger rechtsgeschäftlicher Bedingungen gewährleistet ist.“

11. Der Abs. 8 des § 7a wird durch folgende neue Abs. 8 und 9 ersetzt:

„(8) Die Abs. 1 bis 6 und § 7 Abs. 1 lit. d gelten nicht für Rechtserwerbe

a) aufgrund von Tauschverträgen, sofern sämtliche Tauschflächen land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke und objektiv wertgleich sind, oder aufgrund von Realteilungsverträgen,

b) nach § 4 Abs. 1 lit. b, c und d,

c) die gemäß § 6 Abs. 2 bzw. § 6 Abs. 4 bis 8 zu genehmigen sind,

d) aufgrund einer Zwangsversteigerung bzw. einer erneuten Versteigerung nach § 20,

e) die allein für den Zweck erfolgen, ein landwirtschaftliches Grundstück oder einen landwirtschaftlichen Betrieb ungeteilt in eine juristische Person oder eingetragene Personengesellschaft einzubringen, die vom bisherigen Rechtsinhaber beherrscht wird oder deren Begünstigter er ist,

f) an landwirtschaftlichen Grundstücken, die in den letzten zehn Jahren im Rahmen desselben landwirtschaftlichen Betriebes mitbewirtschaftet wurden und für den Betrieb des Pächters von wesentlicher Bedeutung sind, sofern die pachtweise Bewirtschaftung durch den Landwirt, der diese Grundstücke zuletzt bewirtschaftet hat, weiterhin für die Dauer von mindestens zehn Jahren gewährleistet ist,

g) an demselben landwirtschaftlichen Grundstück und mit demselben Erwerber, denen bereits einmal nach § 7 Abs. 1 lit. d die Genehmigung versagt wurde, wenn ein Rechtserwerb mit einem Landwirt, der sich im Sinn des Abs. 1 angemeldet hatte und dem die Interessenteneigenschaft zuerkannt worden war, aus Gründen, die von diesem Landwirt zu vertreten sind, nicht zustande gekommen ist,

h) hinsichtlich des Eigentums an einem landwirtschaftlichen Grundstück oder einem landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund eines Erbteilungsübereinkommens durch mit dem Erblasser in gerader Linie oder bis zum dritten Grad der Seitenlinie verwandte Personen oder durch den Ehegatten oder eingetragenen Partner des Erblassers,

i) an einem landwirtschaftlichen Grundstück oder einem landwirtschaftlichen Betrieb zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern, zwischen Verwandten in gerader Linie und bis zum dritten Grad der Seitenlinie oder zwischen Verschwägerten in gerader Linie.

(9) Grundstücke sind von wesentlicher Bedeutung für einen Betrieb im Sinn des Abs. 8 lit. f, wenn diese eine Fläche von mindestens 2 ha umfassen und - Almflächen nicht mit eingerechnet - mehr als ein Drittel jener landwirtschaftlichen Flächen darstellen, die der Landwirt im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes zuletzt bewirtschaftet hat, und der Landwirt überdies erklärt, das Grundstück (die Grundstücke) auch künftig im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaften zu wollen."

12. Im § 10 hat die lit. b zu lauten:

„b) beim Rechtserwerb zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern, zwischen Verwandten in gerader Linie und bis zum dritten Grad der Seitenlinie oder zwischen Verschwägerten in gerader Linie und bis zum dritten Grad der Seitenlinie; im Fall eines unbebauten Grundstücks bedarf es jedoch nur dann keiner Erklärung nach § 11 Abs. 2, wenn es sich um ein erklärungsfrei erworbenes Grundstück handelt oder der Rechtserwerb innerhalb der Frist nach § 11 Abs. 3 erfolgt;“

13. Im Abs. 3 des § 11 hat der erste Satz zu lauten:

„Ein unbebautes Baugrundstück ist innerhalb von fünf Jahren ab der Ausstellung der Bestätigung nach § 25a Abs. 2 dem der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck zuzuführen, wobei Zeiträume, in denen dies aufgrund raumordnungsrechtlicher Bestimmungen nicht zulässig ist, in diese Frist nicht einzurechnen sind.“

14. Im Abs. 1 des § 14 hat die lit. a zu lauten:

„a) an Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Teilen von Gebäuden, die im Verzeichnis der Freizeitwohnsitze nach § 14 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 eingetragen sind, sofern es sich nicht um Freizeitwohnsitze aufgrund einer Ausnahmebewilligung nach § 13 Abs. 5 erster Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 handelt und sich aus Abs. 2 nichts anderes ergibt, und“

15. Im Abs. 2 des § 14 wird im dritten Satz das Zitat „§ 12 Abs. 3 dritter Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006“ durch das Zitat „§ 13 Abs. 3 dritter Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011“ ersetzt.

16. Im Abs. 3 des § 14 wird im zweiten Satz das Zitat „§ 12 Abs. 5 erster Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006“ durch das Zitat „§ 13 Abs. 5 erster Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011“ ersetzt.

17. Im Abs. 5 des § 14 wird das Zitat „§ 12 Abs. 8 oder 9 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006“ durch das Zitat „§ 13 Abs. 8 oder 9 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011“ ersetzt.

18. Der Abs. 1 des § 19 hat zu lauten:

„(1) Das Exekutionsgericht hat den Zuschlag unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass dieser erst nach dem Vorliegen des entsprechenden Bescheides nach § 24 Abs. 1 oder § 25 Abs. 1 oder der entsprechenden Bestätigung nach § 25a Abs. 1 oder 2 rechtswirksam wird. Der Meistbietende ist sodann aufzufordern, binnen einer angemessen festzusetzenden Frist den Rechtserwerb nach § 23 der Grundverkehrsbehörde anzuzeigen. Bei der Versteigerung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke hat die Grundverkehrsbehörde die erforderliche Genehmigung für den Zuschlag zu erteilen, wenn die Voraussetzungen nach § 6 Abs. 1 lit. a Z. 3 vorliegen und kein Versagungsgrund nach § 7 Abs. 1 lit. a, b oder c vorliegt.“

19. Im Abs. 3 des § 20 wird der erste Satz durch folgende Bestimmungen ersetzt:

„Der Landesgrundverkehrsreferent hat im Fall der Versteigerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes oder Betriebes die Bieterbewilligung nur Personen zu erteilen, die binnen drei Wochen nach der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins um die Erteilung dieser Bewilligung ansuchen, sofern die Übertragung des Eigentums an sie den Bestimmungen des 2. Abschnittes nicht widersprüche. Im Fall der Versteigerung eines zumindest auch landwirtschaftlich genutzten Grundstückes oder eines landwirtschaftlichen Betriebes nach Versagung der Genehmigung nach § 19 Abs. 1 dritter Satz in Verbindung mit § 7 Abs. 1 lit. c ist die Bieterbewilligung nur Personen zu erteilen, die die angeführten Voraussetzungen erfüllen und zudem die Eigenschaft als Landwirt im Sinn des § 2 Abs. 5 lit. a und des § 7a Abs. 5 oder jene nach § 2 Abs. 5 lit. b aufweisen. Im Fall von Ausländern als Bieter ist die

Bieterbewilligung nur Personen zu erteilen, hinsichtlich derer die Übertragung des Eigentums den Bestimmungen des 4. Abschnittes nicht widerspräche."

20. Im Abs. 2 des § 23 hat die lit. h zu lauten:

„h) in den Fällen des § 14 Abs. 1 eine Bestätigung des Bürgermeisters, dass das betreffende Objekt im Verzeichnis der Freizeitwohnsitze nach § 14 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 eingetragen ist und dass es sich nicht um einen Freizeitwohnsitz aufgrund einer Ausnahmegewilligung nach § 13 Abs. 5 erster Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 handelt;“

21. Im § 23 wird folgende Bestimmung als Abs. 3 eingefügt:

„(3) Bei Rechtserwerben an einem landwirtschaftlichen Grundstück im Sinn des § 7a Abs. 8 lit. e und f ist mit der Anzeige auch nachzuweisen, dass die dort angeführten Voraussetzungen für die Nichtanwendung der Interessentenregelung vorliegen.“

22. Der bisherige Abs. 3 des § 23 erhält die Absatzbezeichnung „(4)“.

23. Nach § 23 wird folgende Bestimmung als § 23a eingefügt:

„§ 23a

Besondere Anzeigepflicht für originäre Eigentumserwerbe

§ 23 ist sinngemäß auf jeden originären Eigentumserwerb an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück mit Ausnahme jenes durch Zuschlag anzuwenden. Diesfalls sind der Anzeige die zur Beurteilung, ob ein originärer Eigentumserwerb tatsächlich stattgefunden hat, erforderlichen Angaben sowie die zum Nachweis der Richtigkeit dieser Angaben erforderlichen Unterlagen anzuschließen.“

24. Im § 25a werden die Abs. 3, 4 und 5 durch folgende neue Abs. 3 bis 6 ersetzt :

„(3) Die Grundverkehrsbehörde hat eine Bestätigung über die erfolgte Anzeige nach § 23a auszustellen, sofern ein originärer Eigentumserwerb an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück nicht in der erweislichen Absicht, die Voraussetzungen zur Genehmigung eines beabsichtigten rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerbes zu umgehen, lediglich vorgetäuscht wurde. Andernfalls hat die Grundverkehrsbehörde die Bestätigung der Anzeige nach § 23a mit Bescheid zu versagen.

(4) Eine Ausfertigung der Bestätigungen nach den Abs. 1, 2 und 3 ist dem Landesgrundverkehrsreferenten zu übermitteln. Die Bestätigung der Anzeige eines Rechtserwerbes an einem unbebauten Baugrundstück ist weiters der Gemeinde, in deren Gebiet das Grundstück liegt, zu übermitteln.

(5) Die Bestätigung der Anzeige eines erklärungspflichtigen Rechtserwerbes, einer Anzeige nach § 23a sowie die Bestätigung, dass ein Rechtserwerb nicht der Erklärungspflicht unterliegt, ist mit Bescheid zu versagen, wenn die nach § 23 oder § 23a erforderlichen Unterlagen trotz des Auftrags, sie binnen einer angemessen festzusetzenden Frist nachzubringen, der Grundverkehrsbehörde nicht vorgelegt werden.

(6) Die Landesregierung hat durch Verordnung nähere Bestimmungen über den Inhalt und die Form der Bestätigungen nach den Abs. 1, 2 und 3 zu erlassen. In der Bestätigung nach Abs. 2 ist auf die Rechtsfolgen nach den §§ 14 Abs. 3 und 36 Abs. 1 lit. c sowie auf die Bestimmungen über die Verlängerung der Frist nach § 11 Abs. 3 hinzuweisen.“

25. Im § 32 wird folgende Bestimmung als Abs. 3 angefügt:

„(3) Das originär erworbene Eigentum an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück mit Ausnahme jenes durch Zuschlag darf im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch eine Bestätigung nach § 25a Abs. 3 erster Satz beigegeben ist.“

26. § 36 hat zu lauten:

**„§ 36
Strafbestimmungen**

(1) Wer

a) ein Rechtsgeschäft oder einen Rechtsvorgang entgegen dem § 23 Abs. 1 oder dem § 23a nicht der Bezirksverwaltungsbehörde anzeigt,

b) die in Bescheiden über die Erteilung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung oder in der Bieterbewilligung vorgeschriebenen Auflagen nicht erfüllt,

c) - ausgenommen in den Fällen des § 13 Abs. 2 und 5 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 - ein Gebäude, eine Wohnung oder einen sonstigen Teil eines Gebäudes aufgrund eines nach dem 1. Jänner 1994 erworbenen Rechtes als Freizeitwohnsitz verwendet oder verwenden lässt oder auf einem Grundstück, an dem nach diesem Zeitpunkt ein entsprechendes Recht erworben wurde, ein Gebäude, eine Wohnung oder einen sonstigen Teil eines Gebäudes errichtet und als Freizeitwohnsitz verwendet oder verwenden lässt,

d) ein unbebautes Baugrundstück nicht innerhalb der Frist nach § 11 Abs. 3 dem der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck zugeführt, insbesondere bebaut,

e) trotz Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für einen Rechtserwerb bzw. der grundverkehrsbehördlichen Bestätigung der Anzeige eines Rechtserwerbes den Gegenstand des der Genehmigungs- bzw. Erklärungspflicht unterliegenden Rechtserwerbes nutzt oder nutzen lässt,

f) gegenüber den Grundverkehrsbehörden oder dem Landesgrundverkehrsreferenten zum Zweck der Umgehung dieses Gesetzes unwahre oder unvollständige Angaben macht oder

g) auf andere Weise, insbesondere durch Umgehungsgeschäfte, versucht, dieses Gesetz zu umgehen,

begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet, eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwal-

tungsbehörde mit einer Geldstrafe bis zu 40.000,- Euro zu bestrafen.

(2) Die Verjährung beginnt

a) im Fall des Abs. 1 lit. a erst mit der Einbringung der Anzeige nach § 23,

b) im Fall des Abs. 1 lit. b, c, d, e oder g erst mit der Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes."

27. Im Abs. 1 des § 37 wird das Zitat „§ 25a Abs. 1 oder 2“ durch das Zitat „§ 25a Abs. 1, 2 oder 3 erster Satz“ ersetzt.

Artikel II

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Juli 2012 in Kraft.

(2) Eine Verordnung nach § 25a Abs. 6 über den Inhalt und die Form der Bestätigungen nach § 25a Abs. 3, jeweils in der Fassung des Art. I Z. 24, kann schon von dem der Kundmachung dieses Gesetzes folgenden Tag an erlassen werden. Sie darf jedoch frühestens mit 1. Juli 2012 in Kraft gesetzt werden.