

II. Gesetzestext mit Kommentar

Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996

Gesetz vom 3. Juli 1996 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol (Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996)

LGBL. Nr. 61/1996 i.d.F. LGBL. Nr. 59/1997, LGBL. Nr. 75/1999, LGBL. Nr. 9/2005, LGBL. Nr. 85/2005, LGBL. Nr. 15/2009, LGBL. Nr. 60/2009, LGBL. Nr. 56/2010, LGBL. Nr. 30/2011, LGBL. Nr. 73/2011, LGBL. Nr. 50/2012, LGBL. Nr. 150/2012, LGBL. Nr. 130/2013, LGBL. Nr. 95/2016, LGBL. Nr. 26/2017, LGBL. Nr. 144/2018, LGBL. Nr. 138/2019, LGBL. Nr. 51/2020, LGBL. Nr. 116/2020, LGBL. Nr. 161/2020, LGBL. Nr. 204/2021, LGBL. Nr. 33/2024

Hinweis zum Gebrauch

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

1. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

Grundsätze und Geltungsbereich

§ 1. (1) Bei der Vollziehung dieses Gesetzes sind folgende Grundsätze zu beachten:

- a) die Erhaltung und Stärkung eines lebensfähigen Bauernstandes in Tirol, dies durch
 1. die Schaffung, Erhaltung oder Stärkung leistungsfähiger land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe,
 2. die Schaffung, Erhaltung oder Stärkung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes und
 3. die Aufrechterhaltung oder Herbeiführung einer nachhaltigen flächendeckenden Bewirtschaftung der land- oder forstwirtschaftlichen Grundflächen, jeweils unter besonderer Förderung kleinbäuerlicher Betriebe und der Bewirtschaftung durch den Eigentümer selbst,
- b) die Verhinderung von Baulandhortung und sonstigem spekulativen Grunderwerb,
- c) die sparsame und zweckmäßige Verwendung von Grund und Boden,
- d) die Verhinderung der Schaffung neuer, unzulässiger Freizeitwohnsitze sowie
- e) die Beschränkung von Rechtserwerben durch Ausländer.

(2) 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.

(3) Dieses Gesetz gilt nicht:

- a) für den Erwerb von Rechten an Grundstücken, die im Grundbuch als Eisenbahneinlagen im Sinn des § 24b Abs. 1 des Grundbuchsumstellungsgesetzes, BGBl. Nr. 550/1980, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 81/2020, eingetragen sind;
- b) für den Erwerb von Rechten an Grundstücken im Wege der Enteignung;
- c) für den Erwerb von Rechten an Grundstücken, die durch Entscheidung 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 Einforstungsrechten;
- 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. 190/2013, 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. 222/2021.

EB zu Nov. 2024, Allgemein

Praktische Erfahrungen im Vollzug und neue Entwicklungen in der Rechtsprechung machen verschiedene Anpassungen dieses Gesetzes notwendig. Die wesentlichen Regelungsschwerpunkte des Entwurfs sind:

- Gleichstellung des Landwirts mit dem Nichtlandwirt im Hinblick auf den Erwerb langfristig verpachteter landwirtschaftlicher Grundstücke bei gleichzeitigem Bekenntnis zur Förderung der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Betriebe durch den Eigentümer selbst,
- explizite Normierung einer Ausnahme von der Genehmigungspflicht für Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken durch Wasserverbände oder Wassergenossenschaften für Maßnahmen des Hochwasserrisikomanagements,
- Erleichterungen für Rechtserwerbe durch Personen, die land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke an den Landeskulturfonds, den Tiroler Bodenfonds oder an Wassergenossenschaften oder -verbände zur Erfüllung deren Aufgaben veräußert haben („Tauschgrundstücke“),
- Konkretisierung der Kriterien für die Erklärung von Gemeinden zu Vorbehaltsgemeinden und Normierung einer Evaluierungspflicht,

- Schaffung eines Anhörungs- und Beschwerderechts für Gemeinden im Ausländergrundverkehr und in Verfahren über die Ausnahme von der Genehmigungspflicht nach § 5 lit. f des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996,
- Ermöglichung der Abänderung von Auflagen,
- Umsetzung des „Once-Only“-Prinzips durch die Verpflichtung der Grundverkehrsbehörde zur Abfrage des elektronischen Flächenwidmungsplans.

EB zu Nov. 2021, Allgemein

Im Abs. 1 des § 1 sollen die Grundsätze (Ziele) des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 in einer Norm übersichtlich und für den Anwender leicht erkennbar dargestellt werden. Dabei wurden zum einen die bisher in § 6 Abs. 1 des geltenden Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 verankerten Grundsätze der Erhaltung und Stärkung eines lebensfähigen Bauernstandes in Tirol übernommen und um den Zusatz der besonderen Förderung kleinbäuerlicher Betriebe ergänzt (§ 1 Abs. 1 lit. a). Zum anderen wurden neue Grundsätze definiert (§ 1 Abs. 1 lit. b bis e), die ebenso wie die Grundsätze nach lit. a durch entsprechende Regelungen im Gesetz eine nähere Ausgestaltung erfahren.

Die weiteren Änderungen ergeben sich aufgrund der Übertragung der bislang in § 6 Abs. 1 normierten Grundsätze in den § 1 Abs. 1 lit. a bzw. der durch die Aufnahme einer Bestimmung über Gesetzesgrundsätze in Abs. 1 bewirkten Verschiebung der weiteren Absätze des § 1. Im § 19 Abs. 1 dritter Satz ergab sich eine weitere Zitanpassung.

EB zu Nov. 2024 zu § 1 Abs. 1 lit. a

Vor dem Hintergrund der mit vorliegendem Entwurf vorgeschlagenen Gleichstellung des Landwirts mit dem Nichtlandwirt beim Erwerb von langfristig verpachteten landwirtschaftlichen Grundstücken (siehe dazu im Detail die Z 5 und 11), soll in der Grundsatzbestimmung des Gesetzes die Förderung der Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Betrieben durch den Eigentümer selbst als gesetzliches Ziel ausdrücklich hervorgehoben werden. Dies entspricht der Judikatur des EuGH, wonach nationale Regelungen den freien Kapitalverkehr mit dem Ziel beschränken dürfen, die Bewirtschaftung von Agrarflächen durch den Eigentümer selbst zu erhalten und darauf hinzuwirken, dass Bauernhöfe überwiegend von ihren Eigentümern bewohnt und bewirtschaftet werden (vgl. Urteil des EuGH vom 6. März 2018, *Segro*, C-52/16 und C-113/16, mwN).

EB zu Nov. 2021 zu § 1 Abs. 3 lit. a

Diese vorgeschlagene Änderung ist Folge der Grundbuchsreform mit der Grundbuchsgesetz-Novelle 2008 (BGBl. I Nr. 100/2008), mit der unter anderem die Rechtsgrundlage für die Übertragung der im Eisenbahnbuch als Sondergrundbuch geführten Einlagen in das allgemeine Grundbuch geschaffen wurde; die rechtlichen Besonderheiten dieser Einheiten wurden dabei nicht verändert. Dementsprechend wird durch diese formale Anpassung auch keine inhaltliche Änderung im Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 bewirkt.

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 Grundbuchsgesetzes 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 zu Nov. 2021

Leider wird mit dieser Novelle wieder eine Vermischung von Grundverkehrsrecht und Raumordnungsrecht vorgenommen. Bestimmungen über die Freizeitwohnsitze gehören in das Raumordnungsrecht und nicht in das Grundverkehrsrecht. Bemerkenswert ist, dass der Tiroler Landesgesetzgeber wiederum keine Grundlagenforschung zur Frage durchgeführt hat, welche positiven und welche negativen Auswirkungen Freizeitwohnsitze haben. Tatsächlich wird der positive Nutzen von Freizeitwohnsitzen verneint, ohne diesbezüglich eine Grundlagenforschung, insbesondere eine wissenschaftliche Erhebung, durchzuführen. Tatsächlich ist bekannt, dass von den wirtschaftlichen Auswirkungen her davon auszugehen ist, dass Freizeitwohnsitze entgegen der landläufigen Meinung weitaus mehr Einnahmen bringen, als diese Freizeitwohnsitze die Infrastruktur belasten. Zutreffend diesbezüglich die Ausführungen in der Stellungnahme der Tiroler Rechtsanwaltskammer.

Kommentar zu Nov. 2012

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 und 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 und 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 Grundbuchsgesetzes 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.

Kommentar zu Nov. 2024**Zu § 1 Abs. 1 lit. a**

Hier wurde der Gesetzestext ergänzt um die Formulierung „und der Bewirtschaftung durch den Eigentümer selbst“. Die Erläuternden Bemerkungen begründen diese Ergänzung damit, dass in der Grundsatzbestimmung des Gesetzes die Förderung der Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Betrieben durch den Eigentümer selbst als gesetzliches Ziel ausdrücklich hervorgehoben wird. Dies entspreche der Judikatur des EuGH, wonach nationale Regelungen den freien Kapitalverkehr mit dem Ziel beschränken dürften, die Bewirtschaftung von Agrarflächen durch den Eigentümer selbst zu erhalten und darauf hinzuwirken, dass Bauern-

höfe überwiegend von ihren Eigentümern bewohnt und bewirtschaftet werden. Dazu werden die Urteile des EuGH vom 06. März 2018, Segro, C-52/16 und C-113/16, herangezogen. Tatsächlich ging es in den genannten Fällen darum, dass der EuGH im Vorabentscheidungsverfahren erkannt hat, dass das Erlöschen von Nießbrauchrechten an landwirtschaftlichen Grundstücken, deren Inhaber keine nahen Angehörigen des Eigentümers sind, gegen Art. 63 AEUV verstößt. Dieser Rechtssatz und diese Entscheidung können keineswegs die Ausführungen in den Erläuternden Bemerkungen rechtfertigen, damit wäre die Bewirtschaftung durch den Eigentümer selbst durch den EuGH als vorrangig hervorgehoben. Der EuGH hat in ständiger Rechtsprechung ausdrücklich festgestellt, dass es um die ordentliche, nachhaltige Bewirtschaftung geht, wobei keine Bevorzugung eines Liegenschaftseigentümers erfolgen darf. Dies bedeutet, dass bei ordentlicher, nachhaltiger Bewirtschaftung keine Diskriminierung einer Person, die nicht Eigentümer ist, gegenüber dem Liegenschaftseigentümer erfolgen darf. Es ist juristisch auch falsch, den genannten Entscheidungen zu entnehmen, damit sei das Idealbild der Bewirtschaftung durch den Eigentümer selbst, als Postulat und Primat durch den EuGH festgeschrieben worden. Bemerkenswert ist, dass in dieser Novelle 2024, trotz in der Zwischenzeit bereits mehrfach erfolgter Novellierungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes, auf Entscheidungen des EuGH vom 06. März 2018 verwiesen wird, die bereits bei den nachfolgenden Novellierungen somit bekannt waren. Festzuhalten ist, dass die genannte Ergänzung jedenfalls gegen Europarecht verstößt.

Zusätzliche ergänzende Anregung zu § 1 Abs. 3 lit. c

Aus gegebenem Anlass darf angeregt werden, dass für die Errichtung von Anlagen gemäß Luftfahrtgesetz (Zivilflugplatz) ein Ausnahmetatbestand vorgesehen bzw. in den bestehenden Ausnahmekatalog integriert wird. Gemäß Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 10.10.2006, Zl. 2004/03/0086, erfolgt die Widmung einer bestimmten Fläche als Zivilflugplatz durch die Zivilflugplatzbewilligung nach § 68 Luftfahrtgesetz. Eine zusätzliche raumordnungsrechtliche Ausweisung solcher Flächen ist nicht vorgesehen. Laut Tiroler Grundverkehrsgesetz ist eine solche Fläche im Freiland mit bisheriger landwirtschaftlicher Nutzung aber nach den Bestimmungen des zweiten Abschnittes leg. cit. (Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken) zu behandeln. Eine Interessenabwägung in Bezug auf ein öffentliches Interesse an der Errichtung des Flugplatzes ist jedoch im Gesetz nicht vorgesehen (siehe Stellungnahme der Stadt Innsbruck vom 21.03.2024).

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 Rahmen 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 2016, LGBl. Nr. 101/2016, 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. Baugrundstücke (Abs. 3) gelten nicht als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke.

(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 Schiübungswiesen, für Hofstellen, für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung, für Austraghäuser, für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude und für Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe, gewidmet sind;
- c) unbebaute Grundstücke, die innerhalb der im örtlichen Raumordnungskonzept nach § 31 Abs. 1 lit. d und e des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022, LGBl. Nr. 43/2022, in der jeweils geltenden Fassung zur Befriedigung des Wohnbedarfes und für Zwecke der Wirtschaft festgelegten baulichen Entwicklungsbereiche liegen.

Grundstücke, auf denen sich in Relation zur Grundstücksgröße 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
- 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 zumindest fünfjährigen praktischen Tätigkeit oder seiner fachlichen Ausbildung nachweisen kann und erklärt, dass er den landwirtschaftlichen Betrieb bzw. das landwirtschaftliche Grundstück entsprechend einem vorzulegenden, fachkundig erstellten Betriebskonzept nachhaltig und ordnungsgemäß bewirtschaften wird; der Nachweis der fachlichen Ausbildung wird erbracht durch:
 1. die erfolgreiche Ablegung der Facharbeiterprüfung nach § 7 des Tiroler Land- und forstwirtschaftlichen Berufsausbildungsgesetzes 2000, LGBl. Nr. 32/2000, in der jeweils geltenden Fassung oder einer gleichwertigen Prüfung nach dem betreffenden Gesetz eines anderen Bundeslandes;
 2. die erfolgreiche Absolvierung der Ausbildung an einer höheren land- und forstwirtschaftlichen Lehranstalt;
 3. die erfolgreiche Absolvierung der Ausbildung an einer landwirtschaftlichen Fachhochschule;
 4. die erfolgreiche Absolvierung eines landwirtschaftlichen Studiums an der Universität für Bodenkultur;
 5. die erfolgreiche Absolvierung einer Ausbildung an der Hochschule für Agrar- und Umweltpädagogik.

Die erforderlichen Fähigkeiten können auch durch gleichwertige Prüfungen bzw. Ausbildungen in einem anderen EU-Mitgliedstaat oder einem anderen Vertragsstaat des EWR-Abkommens oder in sonstigen Staaten, soweit unionsrechtliche oder staatsvertragliche Verpflichtungen bestehen, nachgewiesen werden.

(6) Interessenten sind

- a) **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**
 - 1. **die Bezahlung des ortsüblichen Preises, Bestandzinses oder Nutzungsentgelts und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher, für den Veräußerer nach objektiven Maßstäben notwendiger rechtsgeschäftlicher Bedingungen gewährleistet ist,**
 - 2. **der Erwerb den im § 1 Abs. 1 lit. a Z 1 genannten Grundsätzen dient und**
 - 3. **aa) 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 oder**
 - bb) **im Fall des Erwerbes von landwirtschaftlichen Grundstücken, die in den letzten zehn Jahren im Rahmen desselben landwirtschaftlichen Betriebes mitbewirtschaftet wurden und für den Betrieb des Pächters von wesentlicher Bedeutung im Sinn des § 7a Abs. 9 sind, sie die pachtweise Bewirtschaftung durch den Landwirt, der diese Grundstücke zuletzt bewirtschaftet hat, weiterhin für die Dauer von mindestens zehn Jahren gewährleisten;**
- b) **der Landeskulturfonds, wenn er bereit ist, anstelle des Rechtserwerbers ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über den landwirtschaftlichen Betrieb oder das landwirtschaftliche Grundstück abzuschließen und er glaubhaft macht, dass**
 - 1. **die Bezahlung des ortsüblichen Preises, Bestandzinses oder Nutzungsentgelts und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher, für den Veräußerer nach objektiven Maßstäben notwendiger rechtsgeschäftlicher Bedingungen gewährleistet ist und**
 - 2. **der Betrieb oder das Grundstück für die Aufgaben und Zwecke nach § 1 Abs. 1 lit. k des Gesetzes über den Landeskulturfonds, LGBl. Nr. 65/2005, in der jeweils geltenden Fassung verwendet wird, für Infrastruktur- bzw. Siedlungsprojekte von öffentlichem Interesse und für Betriebsansiedelungen jedoch nur, insoweit diese land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen;**
- c) **der Tiroler Bodenfonds, wenn er bereit ist, anstelle des Rechtserwerbers ein gleichartiges Rechtsgeschäft unter Lebenden über den landwirtschaftlichen Betrieb oder das landwirtschaftliche Grundstück abzuschließen und er glaubhaft macht, dass**
 - 1. **die Bezahlung des ortsüblichen Preises, Bestandzinses oder Nutzungsentgelts und die Erfüllung sonstiger ortsüblicher, für den Veräußerer**

nach objektiven Maßstäben notwendiger rechtsgeschäftlicher Bedingungen gewährleistet ist und

2. der Betrieb oder das Grundstück für die Aufgaben nach § 103 Abs. 5 lit. c, gegebenenfalls in Verbindung mit lit. e, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 verwendet wird.

(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.

(8) Freizeitwohnsitze sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden im Sinn des § 13 Abs. 1 in Verbindung mit den Abs. 1a und 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022.

EB zu Nov. 2024 zu § 2 Abs. 6 lit. a Z 3

Die Änderungen werden aufgrund der Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs vom 15. Juni 2023, E 2445/2022-12, vorgeschlagen. Mit diesem Erkenntnis hob der Verfassungsgerichtshof eine Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Tirol zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 wegen Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz auf, weil das Landesverwaltungsgericht Tirol „dem angefochtenen Erkenntnis innerstaatliche Vorschriften zugrunde gelegt [hat], die offenkundig dem Unionsrecht widersprechen und deren Anwendung dem Unionsrecht ebenso offenkundig entgegen steht. [...] Eine derartige Rechtsanwendung ist einer denkunmöglichen Gesetzesanwendung gleich-zuhalten. [...]“

Den Kern dieser Unionsrechtswidrigkeit erkennt der Verfassungsgerichtshof im geltenden § 6 Abs. 3, der eine Mitbewirtschaftungspflicht des erwerbenden Landwirts vorschreibt. Zudem stellt der Verfassungsgerichtshof fest, dass es dem Landwirt auch im Interessentenverfahren nach § 7a verwehrt ist, die zu erwerbenden Grundstücke durch ortsansässige Landwirte in Form von Prekarien bewirtschaften zu lassen, und erkennt auch darin einen Verstoß gegen die Kapitalverkehrsfreiheit.

Mit der vorgeschlagenen Änderung des § 2 Abs. 6 lit. a Z 3 soll die vom Verfassungsgerichtshof erkannte Unionsrechtswidrigkeit im Interessentenverfahren beseitigt werden. Dementsprechend soll einem Landwirt die Interessenteneigenschaft nicht nur dann zukommen, wenn –