

Immobilien

Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung, 21.08.2005, Nr. 33, S. V11

Auf in die Alpen

Für den Erwerb von Ferienwohnsitzen in Österreich brauchen Deutsche einen langen Atem.

VON MICHAELA SEISER

WIEN. Es ist nicht gerade ein Jahrhundertssommer. Nur wenige flirrendheiße Tage hat Österreich bisher gesehen. Bei diesen Wechsellagen ist sowohl Baden als auch Wandern kein Genuß, und den ganzen Tag Kultur zu konsumieren, findet auch nicht jeder entspannend. Kein Wunder, daß so mancher Eigentümer einer Ferienimmobilie bei diesen Aussichten die Lust an Austria verliert.

Allerdings ist das nicht der Grund, warum zur Zeit viele Deutsche ihre Liegenschaften in Österreich aufgeben. Nach Ansicht von Immobilienfachleuten spielt neben der Wirtschaftsflaute vor allem das geänderte Freizeitverhalten eine wichtige Rolle. Während es in den achtziger Jahren modern war, in den Alpen eine eigene Unterkunft zu haben, halten die jüngeren Generationen nichts mehr davon. Im Gegensatz zu früher, als Immobilien ein Statussymbol waren, seien sie heute ein Zeichen für Unbeweglichkeit, heißt es. "Mit dem Auto nach Österreich zu fahren ist mühsam", bemerkt Gerhard Steller, Präsident des Europäischen Immobilienrats (CEPI) und Makler in Wels. Insbesondere die nachfolgende Generation bevorzugt ein Hotel mit Vollversorgung. "Hinzu kommt, daß Betriebskosten mittlerweile hoch geworden sind, so daß die Begehrlichkeiten durch Deutsche nachgelassen haben", meint Steller.

Für Kitzbühel stellt Hildegard Schretter, Immobilienmaklerin in Birgitz-Innsbruck, seit zwei Jahren eine Zunahme an Immobilienverkäufen fest. Sepp Mayrhofer, Makler in Kufstein, sagt: "Deutsche brauchen kein Haus in den Bergen, sondern Geld. Bei fünf Veräußerungen durch Deutsche in dieser Region kaufen nach seiner Erfahrung drei Einheimische, die von dieser Entwicklung profitieren. Zwar findet kein dramatischer Rückkauf statt, sondern ein sanfter, wie es heißt. Dennoch ergeben sich auf diese Weise oft günstige Gelegenheiten zum Kauf. Interessant geworden ist für viele neben Tirol und Salzburg sowie dem Salzkammergut auch Kärnten, wo die Preise noch vergleichsweise günstig sind. "In Kärnten ist es noch viel leichter zu kaufen als in Tirol", meint Raimund Neuwirther, Makler in Klagenfurt.

Denn beim Erwerb von Freizeitimmobilien gibt es von Bundesland zu Bundesland unterschiedliche Bestimmungen. Allgemein läßt sich feststellen, daß im Westen, allen voran in Tirol, die Beschränkungen am stärksten sind. In Tirol muß ebenso wie in den übrigen Bundesländern vorerst geprüft werden, ob das betreffende Objekt als Ferienimmobilie festgestellt und in das von jeder Gemeinde geführte Register aufgenommen ist. Weitgehend unbekannt ist der Umstand, daß der österreichische Verfassungsgerichtshof das generelle Verbot, neue Ferienimmobilien zuzulassen, als zu rigide aufgehoben hat, weiß der Innsbrucker auf Grundverkehrsfragen spezialisierte Anwalt Axel Fuith. Nur diejenigen Tiroler Gemeinden, in denen der Anteil an festgestellten Ferienimmobilien 8 Prozent nicht erreicht hat, können neue Freizeitwohnsitze zulassen. Bekannte Feriendestinationen wie Kitzbühel, St. Anton oder Seefeld scheiden damit aus. Gerade Kommunen, die den sanften Tourismus fernab der Prominentenszene bieten, sind hier eine Alternative. Vorsicht ist bei der Vorlage von Zahlungsbelegen über die Abgabe für Ferienimmobilien als Dokumentation der Feststellung als Ferienimmobilie geboten. Gerade in Kitzbühel erhebt der Tourismusverband eine derartige Abgabe bei Liegenschaften, die als Ferienimmobilien genutzt werden, obwohl sie gar nicht als solche genutzt werden dürften. Ein unverständliches, Verwirrung stiftendes rechtliches Kuriosum, sagt Fuith.

Daß professionelle Beratung nötig ist, zeigt der Fall eines deutschen Käufers einer unbebauten Liegenschaft, die laut Grundbuch mit einer Zufahrt rechtlich abgesichert schien. Dem war leider nicht so. Die Agrargemeinschaft, der das Grundstück gehört, über das die Zufahrt verläuft, reklamierte, daß nur eine viel zu schmale Zufahrtbreite bestünde, und ließ sich den fehlenden Meter an Fahrbahnbreite nachträglich teuer abgelten.

Offensichtliches Fehlverhalten wird zwar vom österreichischen Obersten Gerichtshof geahndet. Wie Fuith sagt, ist der Weg von den Bundesländern nach Wien zum Sitz dieses Gerichts jedoch weit und dornenreich.

Plakativ ist der Fall der Schauspielerin Uschi Glas, die in Kitzbühel ein Appartement besitzt. Anhand dieser Wohnung, die keine Widmung als Ferienimmobilie hat, wurde der Begriff des Arbeitswohnsitzes, der nicht erster Wohnsitz, aber auch nicht Ferienimmobilie ist, erst geboren. Ist der Krimi, den Frau Glas in ihrer Wohnung liest, das Drehbuch, dann paßt alles, pointiert formuliert. Liest sie das Buch aber zur Unterhaltung, liegt ein verbotener Freizeitwohnsitz vor. Daß sich hier das Bild von den Schildbürgern aufdrängt, wenn derartige Gesetze bestehen und diese Gesetze so angewendet werden, muß logische Folge sein, findet Fuith. Er weist darauf hin, daß es keinen Nutzungszwang an sich gibt. "Wer somit eine Immobilie gar nicht oder nur dann nutzt, wenn die Anwesenheit zur Wartung und Betreuung nötig ist, verstößt damit auch nicht gegen gesetzliche Bestimmungen."

Wichtig für den Erwerb einer Immobilie ist das in Österreich gegenüber Deutschland völlig unterschiedliche Grundbuchrecht. Die Auflassungsvormerkung, also die Absicherung des Käufers, ist dem österreichischen Recht in dieser Form und Wirkung unbekannt, sagt der Tiroler Jurist. Immobilien können mit Handschlag erworben werden. Nicht nur Notare, sondern auch Rechtsanwälte können eine Kaufvertragsurkunde anfertigen. Auch eine Willensäußerung ist verbindlich. Gerade im Überschwang des ersten Eindrucks komme es durch mündliche Einigung mit dem Käufer oft zu unüberlegten, weil ohne entsprechende Grundlagenforschung getätigten Kaufabschlüssen, an die der Käufer gebunden ist. Daher rät der Anwalt unbedingt, dem Verkäufer vor Zeugen klar zu verstehen zu geben, daß eine formelle Bindung erst mit allseitiger Unterzeichnung der formellen Kaufvertragsurkunde eintreten soll. Der Käufer sollte darauf bestehen, da er ja die Kosten der Vertragserstellung zu tragen hat. Wichtig sei, daß er selbst einen in Fragen des Immobilienrechts mit Ausländern erfahrenen österreichischen Rechtsbeistand betraut. Sollte der Verkäufer die Beauftragung des Anwalts seines Vertrauens zur unabdingbaren Bedingung machen, so muß der Käufer jedenfalls darauf bestehen, daß der beauftragte Advokat auch in seinem Namen tätig wird. Lehnt der Verkäufer dies ab, sollte Abstand vom Abschluß des Kaufvertrags genommen werden.

Ganz wichtig sei auch der Umstand, daß nur ein österreichischer Rechtsanwalt beauftragt werden sollte, der Mitglied des Treuhandbuches ist und die Immobilientransaktion über das Treuhandbuch abwickelt. Damit ist die Sicherheit des Käufers verbunden, daß sein Geld nicht in falschen Kanälen versickert. Keinesfalls sollte der ausländische Käufer irgendwelche Kaufpreiszahlungen direkt an den Verkäufer oder ein anderes Konto als das eigens für den Geschäftsfall angelegte Rechtsanwaltskonto, das dem Treuhandbuch gemeldet wurde, leisten. Es wird durch Revisoren regelmäßig geprüft und ist auch gegen Veruntreuung gesichert, heißt es.

Mit den Besonderheiten des Marktes umzugehen haben inzwischen viele Ausländer gelernt. Immerhin haben gut 67 000 Deutsche nach Aufzeichnungen der Deutschen Botschaft in Wien eine Zweitwohnung in ihrem südlichen Nachbarland gemeldet und mehr als 97 000 einen Hauptwohnsitz. Dabei ist Tirol vor Wien der Magnet im Vergleich zu den anderen Bundesländern Österreichs. Wohl nicht nur der landschaftlichen Schönheit wegen, denn "Tiroler zu sein ist keine Farbe, sondern ein Zustand, keine Einzelheit, sondern Anfang und Ende der Biographie", wie der österreichische Poet Hans Weigel es bezeichnete.

Kastentext:

Oft muß erst einmal geklärt werden, ob das Objekt als Ferienimmobilie festgestellt ist.

Was viele Immobilieninteressenten nicht wissen: Auch eine Willensäußerung ist bereits verpflichtend.

Kleines Kauf-Abc

Vor dem Kauf einer Wohnung oder eines Hauses muß die Widmung als Freizeitimmobilie überprüft werden. Zudem muß die Erschließung der Liegenschaft mit einer entsprechenden Straße, Wasser, Kanal und Strom gewährleistet sein. Die Widmung im Flächenwidmungsplan sollte kontrolliert werden, und es sollte geklärt sein, ob ein Bebauungsplan besteht, der bestimmte Bauvorschriften aufstellt. Des weiteren ist es empfehlenswert, das Vermessungsamt aufzusuchen und in die Vermessungsurkunde Einsicht zu nehmen. Natürlich muß der Grundbuchstand samt Urkundensammlung eingehend untersucht werden.

Bei gebrauchten Häusern muß man wissen, daß ein gänzlicher Gewährleistungsausschluß nach österreichischem Recht zulässig ist. Es ist deshalb dringend anzuraten, durch einen Bausachverständigen den Zustand der Immobilie vor Vertragsabschluß begutachten zu lassen. Zu beachten sind auch steuerliche Belange, die meist nicht untersucht werden. Wenn eine Ferienimmobilie zu intensiv genutzt wird, droht eine Besteuerung in Österreich, die für Deutsche in der Regel ohnehin eine geringere Belastung als in ihrer Heimat bedeutet.

Quelle: Rechtsanwaltskanzlei Klee, Fuith & Riess, Innsbruck

Alle Rechte vorbehalten. (c) F.A.Z. GmbH, Frankfurt am Main