

"Jetzt kommt die zweite Welle"

Mit dem Generationswechsel kommen in Tirol wieder mehr Wohnimmobilien auf den Markt. Dennoch gibt es für Ausländer einiges zu beachten.

VON MICHAELA SEISER

WIEN. Ob Kitzbühel, Kufstein oder Innsbruck: Tirol bleibt ein Magnet für Ausländer. Daran hat sich in den vergangenen Jahren nichts geändert, auch wenn es für das internationale Publikum wegen des restriktiven Grundverkehrsgesetzes nicht so einfach ist, einen Zweitwohnsitz zu erwerben.

Nachdem der Markt für Zweitwohnsitze zumindest in den Bezirken Kufstein und Kitzbühel in den 90er Jahren ziemlich leergefegt war, beobachten Immobilienmakler nun ein gestiegenes Angebot. "Mit dem Generationswechsel gibt es wieder Häuser und Wohnungen. Jetzt kommt die zweite Welle", meint Josef Mairhofer, Geschäftsführer von RWI Real West Immobilien in Kufstein. Und wenn es nicht gerade der Nobelort Kitzbühel ist, wo Spitzenpreise von 7000 Euro je Quadratmeter für eine Eigentumswohnung bezahlt werden, sei der Wert der Eigenheime in den vergangenen Jahren nur moderat gestiegen, meint der Fachgruppenobmann der Immobilientreuhänder für Tirol, Jakob Mayer. Daß Grund und Boden in Tirol im Vergleich zu anderen Regionen der Alpenrepublik sehr teuer ist, hängt mit der dünnen Besiedelbarkeit zusammen. Nur etwa ein Zehntel der Landesfläche ist für Wohnzwecke nutzbar.

Wer gerne in Tirol leben will, sollte sich jedoch auf einen Hauptwohnsitz einrichten. Dies erhöht die Erwerbchancen deutlich, da es nur wenige echte als solche bezeichnete Ferienwohnsitze auf dem Markt gibt (siehe Kasten). Tirol wendet nach Ansicht von Fachleuten das strengste Grundverkehrsgesetz Österreichs an. Da nützt es auch wenig, daß der Interessent vorgibt, die Immobilie als Hauptwohnsitz erwerben zu wollen. Denn die Behörden sind gnadenlos. Davon kann der Innsbrucker auf Grundverkehrsfragen spezialisierte Anwalt Axel Fuith ein Lied singen. Seiner Ansicht nach wird in diskriminierender Weise zwischen Inländern und EU-Ausländern, insbesondere deutschen Staatsbürgern, unterschieden.

Fuith ist es in einem Fall gelungen, ein Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGh) zur Frage, ob das Tiroler Grundverkehrsgesetz dem EU-Recht widerspricht, zu erwirken. Der EuGh hat in der Sache des deutschen Unternehmers Klaus Konle vor fünf Jahren ausdrücklich ausgeführt, daß durch das vorgeschaltete Genehmigungsverfahren im Bereich des Verkehrs mit Baugrundstücken in eklatanter Weise gegen Säulen des EU-Rechts verstoßen wird, insbesondere gegen die Kapitalverkehrsfreiheit. Der Europäische Gerichtshof hat entschieden, daß es unzulässig ist, wenn ein derartiges Genehmigungsverfahren offenbar diskriminierend für EU-Bürger ist. Als Folge davon wurde im Bereich des Baulandgrundstücksverkehrs die Genehmigungspflicht überhaupt aufgehoben. Der Käufer (Rechtserwerber) muß nur mehr erklären, daß durch den Erwerb (Rechtserwerb) kein Freizeitwohnsitz geschaffen wird.

Hierin sieht Fuith jedoch ebenfalls einen europarechtlichen Knackpunkt, da offensichtlich diese Erklärung in diskriminierender Weise grundsätzlich nur bei EU-Ausländern überprüft wird. Inländern müssen eine solche Erklärung nicht abgeben. "Das heißt, wenn ein deutscher Staatsbürger beispielsweise in Kitzbühel ein Haus baut oder eine Wohnung erwirbt, wird er - nachdem er im Grundbuch eingetragen wurde - regelmäßig kontrolliert. Im Gegensatz dazu finde jedoch keine Kontrolle bei inländischen Erwerbern statt, moniert Fuith.

Bekannt wurde der Fall der Schauspielerin Uschi Glas, die regelmäßig kontrolliert wurde. Dabei wurde an der Wohnungstür geläutet und Protokolle von Erhebungsbeamten verfaßt, aus welchen sich angeblich ergeben würde, daß sie selten oder nie da sei, weshalb hier ein verbotener Freizeitwohnsitz

vorliegen würde. Der Schauspielerin wurde daher in erster Instanz die Benutzung der Wohnung aus diesem Grund untersagt. Die Berufungsbehörde hat dann jedoch den Begriff des "Arbeitswohnsitzes" aus dem Zauberhut gezogen und argumentiert, daß dann, wenn Frau Glas ihre Rollen in dieser Wohnung einstudiert, ein Arbeitswohnsitz vorliege, dann wenn sie jedoch Krimis lese und nicht das Drehbuch, ein Freizeitwohnsitz vorläge. Die von Fuith vertretenen, teils sehr prominenten Klienten wie Wirtschaftskapitäne und Sportler, fühlen sich durch eine derartige Vorgangsweise diskriminiert.

Nach Ansicht des Juristen ist es entgegen der durchgeführten Praxis der Behörden keinesfalls notwendig, daß in Tirol der erste Wohnsitz begründet wird, um einen Rechtserwerb durchzuführen. Es dürfe nur kein sogenannter Freizeitwohnsitz begründet werden, argumentiert er. Wenn somit an diesem Wohnsitz auch nur irgendwelche beruflichen Aktivitäten durchgeführt werden, liegt kein Freizeitwohnsitz vor. Der Innsbrucker Anwalt hat auch dem deutschen "Jetset" immer wieder Häuser und Wohnungen verschafft mit dem Argument, daß es Menschen gibt, die ebendort ihren Lebensmittelpunkt haben, wo sie sich gerade aufhalten, selbst wenn sie ihren Wohnsitz monatlich wechseln und mit ihrer lustigen Gesellschaft durch die Welt ziehen. Auch in diesen Fällen mußte die Tiroler Behörde, wenn auch zähneknirschend, seine Rechtsansicht schlucken, daß hier keineswegs ein Freizeitwohnsitz vorliegt, auch wenn der einzige Lebenszweck darin gesehen werden kann, möglichst ausgelassene Partys zu feiern.

Das restriktive Grundverkehrsrecht hängt zweifellos mit dem starken Engagement von Ausländern in Tirol und der Angst vor einem Ausverkauf der Heimat zusammen. Im Vergleich zu den anderen acht Bundesländern der Alpenrepublik leben in Tirol die meisten Deutschen. Ihr Anteil an der Bevölkerung beträgt knapp zwei Prozent. Schon in den 60er und 70er Jahren haben sich viele Bundesbürger hier angesiedelt, was den Einheimischen offenbar zu schaffen gemacht hat. Denn "der Tiroler ist skeptisch gegen alles Fremde, also auch gegen die Touristen, aber im konzentrierten Bewußtsein seiner unzerstörbaren Eigenständigkeit wird er nachsichtig und läßt es geschehen, daß man ihm reichlich Geld ins Land bringt", meinte der österreichische Schriftsteller Hans Weigel.

Kastentext:

Im Westen nichts Neues

Ferienimmobilien sind spärlich gesät. Zudem unterliegt der Erwerb einer Immobilie in Österreich den Grundverkehrsgesetzen der jeweiligen Bundesländer. Dies bedeutet, daß in jedem Bundesland andere Bestimmungen für den Immobilienerwerb gelten.

Manche Bundesländer unterziehen lediglich den Immobilienerwerb in sogenannten "Vorbehaltsgemeinden" einem Genehmigungs- oder Überprüfungsverfahren, während andere Bundesländer für jeden Rechtserwerb ein verwaltungsbehördliches Verfahren vorsehen.

Aus welchem EU-Land der Käufer kommt, spielt dabei keine Rolle. EU-Bürger können daher unter den gleichen Voraussetzungen wie österreichische Staatsbürger Liegenschaften erwerben.

Dennoch: Wer in einer Gemeinde nur einen Zweitwohnsitz anmelden möchte, muß sich in den meisten Regionen auf die dafür vorgesehenen Gebiete beschränken. Die regionalen Raumpläne bestimmen, was als Ferienimmobilie genutzt werden darf und was nicht. Grundsätzlich gilt, daß im Westen Österreichs die Bestimmungen strenger als im Osten sind. Denn es gibt nur wenig als Zweitwohnsitz deklarierte **Immobilien**.

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