

Immobilien: Einschränkungen mutig, aber rechtlich auf schmalen Grat, TT 10.1.2019, von **PETER NINDLER**

Die Wirtschaft kritisiert Einschränkungen beim Immobilienerwerb. EU-Experte Obwexer verteidigt sie, **Anwalt Axel Fuith** ist skeptisch.

Innsbruck – Nur wer eine Immobilie als Hauptwohnsitz nutzt, soll sie in bestimmten Regionen mit hohen Grund- und Wohnungspreisen wie Innsbruck auch erwerben können. Diese Beschränkungen im Grundverkehrsgesetz sollen die Immobilienpreise in Tirol dämpfen und leistbarer machen. Doch sie sorgen bereits für Debatten. Politisch wie rechtlich.

Wirtschaftskammerpräsident Christoph Walser (VP) sieht das „Interessentenmodell“, das auf die Wohnnutzung abstellt, kritisch. „Es führt zu einer Einschränkung privater Bautätigkeit und reduziert vor allem das Angebot an Mietwohnungen.“ Solche planwirtschaftlichen Eingriffe lehne man ab und sei zudem überzeugt, „dass sie aufgrund einer Beschränkung der Erwerbsfreiheit für private Bauträger rechtlich gar nicht möglich sind“, fügt Walser hinzu.

Grundverkehrsexperte Axel Fuith ist ebenfalls skeptisch. „Grundsätzlich sind hier auch innerstaatliche Bestimmungen zu beachten. Eingriffe in das Eigentumsrecht als letztes Mittel sind zulässig, wenn sie verhältnismäßig sind und geeignet erscheinen, das beabsichtigte Ziel zu erreichen und keine gelinderen Mittel möglich sind.“ Die Maßnahmen für leistbares Wohnen müssten jedoch mit einer entsprechenden wissenschaftlichen Studie abgesichert werden. „Es erscheint nicht hinreichend zu sein, ohne eine derartige Studie einen derartigen Eingriff einmal zu probieren und dann abzuwarten, ob er greift.“ Und europarechtlich kommt es laut Fuith darauf an, dass Beschränkungen nicht eingeführt werden dürfen, um Bürger anderer EU-Staaten direkt oder indirekt vom Erwerb auszuschließen. „Problematisch könnte aber eine Regelung sein, die eine Eigennutzung des Eigentümers vorschreibt“, betont Fuith. Nutzungsbeschränkungen nur zu Wohnzwecken dürften jedoch zulässig sein.

Anders argumentiert der Europarechtsexperte Walter Obwexer von der Uni Innsbruck, der die Landesregierung in den Grundverkehrs- und Raumordnungsfragen beraten hat. „Ich gehe schon davon aus, dass man die Beschränkungen im Immobilienerwerb auf den Hauptwohnsitz europarechtlich rechtfertigen kann. Schließlich werden sie ja nicht generell vorgeschrieben, sondern nur für die so genannten Hotspots, wo sich die einheimische Bevölkerung das Wohnen nicht mehr leisten kann und deshalb auch abwandert.“ Und natürlich gehe man stufenweise vor, von gelinderen bis zu rigideren Mitteln. „Schließlich geht es ja um die EU-Kapitalverkehrsfreiheit.“

Im landwirtschaftlichen Grundverkehr gehen die Meinungen ebenfalls auseinander. Um Spekulation zu verhindern, wird wieder die Selbstbewirtschaftung eingeführt. Walter Obwexer verweist darauf, dass sich hier die Rechtsprechung geändert habe. „Wenn ein vom Eigentümer selbst bewirtschafteter Hof verkauft wird, kann das Kriterium Selbstbewirtschaftung natürlich gelten.“ Wie bei den Immobilien gebe es keine generelle Vorgabe. Für Axel Fuith kann an der vor Jahren liberalisierten ordentlichen Bewirtschaftung bei landwirtschaftlichen Flächen nicht gerüttelt und die früher vorgeschriebene Selbstbewirtschaftung nicht wieder eingeführt werden. Werden Landwirtschaften aber von Kapitalgesellschaften erworben, so müsse zumindest die Hälfte der Eigentümer über die Befähigung als Landwirt verfügen.