

# EU-Niederlassungsfreiheit ermöglicht Hotelkäufe

Die Europarechtsexperten Walter Obwexer und Axel Fuith finden bei umstrittenen russischen Investitionen kein Haar in der Suppe.

Von Peter Nindler

**Innsbruck** – Das Tiroler Grundverkehrsgesetz sieht einige Hürden beim Kauf von Immobilien vor: Ganzjährig bewohnbare Wohnsitze dürfen beispielsweise nicht als Freizeitwohnsitze verwendet werden, außer sie sind dafür gewidmet. Und wollen EU-Ausländer in Tirol Grund und Boden bzw. Wohnungen erwerben, so muss der Käufer öffentliches oder wirtschaftliches Interesse nachweisen. Das gilt auch für Firmenkonstruktionen, die mehrheitlich im Besitz von EU-Ausländern (Drittstaatenangehörigen)

stehen. Der Kauf von Hotels durch spanische Gesellschaften, die von russischen Investoren beherrscht werden, sorgt deshalb seit Tagen für heftige Diskussionen in Tirol.

Die Unternehmen wurden jedoch im EU-Land Spanien gegründet und haben dort ihre Hauptniederlassung. Für den Europarechtsexperten Walter Obwexer von der Universität Innsbruck greift deshalb eine der Grundfreiheiten der EU: die Niederlassungsfreiheit. Weil die Gesellschaften nach den Gesetzen eines EU-Staats errichtet wurden, gelten in Tirol nicht die Bestimmungen des Ausländergrundverkehrs.

Da spielt es auch keine Rolle, ob der Investor oder Mehrheitseigentümer aus einem Mitgliedsland der EU stammt oder nicht. Sie müssen allen anderen EU-Gesellschaften gleichgestellt werden.

Der Grundverkehrsspezialist und Innsbrucker Anwalt Axel Fuith präzisiert die Rechtslage. „Im Paragraph 3 des geltenden Tiroler Grundverkehrsgesetzes erfolgt ausdrücklich die Gleichstellung von derartigen juristischen Personen mit österreichischen Unternehmungen, wenn diese in Ausübung der Niederlassungsfreiheit den Erwerb vornehmen.“ Die Ho-

tels in Sölden sollen ja weiterbetrieben werden. Fuith geht jedenfalls davon aus, dass aufgrund dieser europarechtlich eindeutigen Rechtslage die für die Vollziehung des Grundverkehrsgesetzes

zuständigen Bezirksverwaltungsbehörden völlig korrekt handeln. „Diese Gesellschaften sind den österreichischen gleichzustellen.“

Für Walter Obwexer lässt sich die Entwicklung in Tirol

nicht aufhalten. „Die Judikatur des Europäischen Gerichtshofs ist klar.“ Demjenigen, der sich dagegen stemmen möchte, bleibe nur der Appell, Hotels oder Betriebe an Einheimische zu verkaufen.

## Die europäische Niederlassungsfreiheit

**Niederlassungsfreiheit.** Die Niederlassungsfreiheit begründet das Recht zur Aufnahme und Ausübung selbstständiger Erwerbstätigkeiten sowie zur Gründung und Leitung von Unternehmen und Zweigniederlassungen in einem anderen EU-Mitgliedstaat. Voraussetzung ist jedoch, dass mit einer dauerhaf-

ten und stabilen Eingliederung in die Volkswirtschaft des jeweiligen Staates zu rechnen ist.

**Diskriminierungsverbot.** Das Wesensmerkmal der Niederlassungsfreiheit ist das Gebot der Gleichbehandlung konkret der Inländerbehandlung.



Für Walter Obwexer sind die Hotelverkäufe EU-konform.

Foto: Böhm