

Axel Fuith: „Die Vorgangsweise der doch sehr konservativen Schweiz ist auch unter dem Gesichtspunkt des EU-Rechts bemerkenswert.“

# Kantönligeist

Grundverkehr. Die Schweiz will den Kauf von Ferienwohnungen freigeben – Rechtsanwalt Axel Fuith über eine mögliche Signalwirkung für Tirol.

**ECHO:** In der Schweiz regelt seit den 1980er-Jahren die so genannte „Lex Koller“ den Kauf von Ferienwohnungen: Demnach dürfen derzeit jährlich nicht mehr als 1500 Objekte durch Ausländer erworben werden. Nun soll diese Beschränkung voraussichtlich im Jahr 2007 aufgehoben werden. Sie sind als Rechtsanwalt auf Grundverkehrsfragen spe-

zialisiert. Wie beurteilen Sie die Situation in der Schweiz?

**Axel Fuith:** Die „Lex Koller“ ist ein Bundesgesetz aus dem Jahr 1983, das den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland beschränkt, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern, dazu wurden Bewilligungskontingente eingeführt. Weiters erfolgte mit der Ver-

ordnung vom 1. Oktober 1984 die Festschreibung eines Bewilligungskontingentes und eine Festlegung einer zulässigen Fläche von 200 Quadratmetern. Der Schweiz ging es dabei vor allem um ein ideelles Anliegen. Man wollte den Boden der Schweiz in Schweizer Hand wissen. Nun beantragte der Bundesrat im Jänner 2005 als Bestandteil seiner Wartungs-

politik die Aufhebung dieses Gesetzes. Zu bemerken ist, dass im Rahmen des so genannten Eurolex-Paketes zur EWR-Abstimmung 1992 auch die „Lex Friedrich“ – ein gesamtschweizerisches Kontingentsystem auf Gesetzesstufe, das vor allem in Fremdenverkehrsorten und für alle Verkäufe von Zweitwohnungen gilt – revidiert wurde. Nach der Abstimmung wurde diese Revidierung wieder fallengelassen.

**ECHO:** Inwiefern spielen Ihrer Beobachtung nach europarechtliche Überlegungen bei der beabsichtigten Vorgangsweise des Schweizer Bundes eine Rolle?

**Fuith:** Allein schon aus dem vorgenannten Punkt ist ersichtlich, dass die Schweiz erkannt hat, dass die genannten Bestimmungen sehr wohl europarechtliche Relevanz haben und offensichtlich nicht im Einklang mit geltendem Europarecht stehen. Der Schweizer Bundesrat hat im Jänner 2005 die Aufhebung der „Lex Koller“ mit seiner Wachstumspolitik begründet, wobei der Bundesrat die „Lex Koller“ deshalb aufheben will, um damit den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland von der Bewilligungspflicht und der Kontingentierung zu befreien. Bemerkenswert ist, dass aktuell in der Schweiz 11,8 Prozent aller Wohnungen als Zweitwohnungen genutzt werden. Bei der Aufhebung der „Lex Koller“ prüft der Bundesrat deshalb, ob das mit einer punktuellen Anpassung des Raumplanungsrechtes zu verknüpfen ist. Die Kantone könnten in Zukunft dazu verpflichtet werden, in ihren Richtplänen Gebiete mit hohen Zweitwohnungsbeständen zu bezeichnen und für sie Strategien und Maßnahmen für eine nachhaltige Entwicklung vorzusehen. Diese Vorgangsweise der doch sehr konservativen Schweiz

ist sicherlich auch unter dem Gesichtspunkt des EU-Rechtes bemerkenswert, weil die Schweiz damit auch der Forderung der Kapitalverkehrsfreiheit nachkommen will. Grundsätzlich geht es darum, dass Ausländer den Schweizern gleichgestellt werden sollen, gleichzeitig soll aber im Wege der Raumordnung die Möglichkeit oder sogar Verpflichtung für einzelne Gemeinden geschaffen werden, hier eine entsprechende Steuerung durchzuführen.

**ECHO:** Sehen Sie in dieser aktuellen Schweizer Entwicklung eine Signalwirkung für den Tiroler Grundverkehr, der für Ausländer offensichtlich immer noch gewisse Restriktionen birgt?

**Fuith:** Was Österreich betrifft, hat sich der Europäische Gerichtshof mit dieser Problematik in der Rechtssache meines Klienten Klaus Konle im Jahr 1999 befasst. Dabei hat der Europäische Gerichtshof festgestellt, dass ein EU-Ausländer diskriminierendes Verfahren – überhaupt ein Genehmigungsverfahren im Bereich des Baulandgrundstücksverkehrs, und auf diesen bezieht sich auch der Erwerb von Freizeitwohnsitzen – überhaupt verboten ist. Dies deshalb, weil hier gegen die Grundfreiheiten, insbesondere die Kapitalverkehrsfreiheit, verstoßen wird. Er hat aber nicht ausgesprochen, dass an sich Beschränkungen im Bereich des Erwerbes von Freizeitwohnsitzen durch raumordnerische Maßnahmen – vorausgesetzt sie sind nicht diskriminierend – verboten seien.

**ECHO:** Zusammenfassend gesehen – würden Sie in der beabsichtigten Vorgangsweise des Schweizer Rates hinsichtlich der Aufhebung der Beschränkung des Erwerbes von Ferienwohnungen einen Beweis dafür sehen, dass raumordnerische oder infrastrukturelle Argumente keine geeignete Recht-

fertigung für eine Schranke der Grundfreiheiten innerhalb der Europäischen Gemeinschaft darstellen?

**Fuith:** Die von Ihnen gestellte Frage ist so zu beantworten, dass sicherlich die Aufhebung der „Lex Koller“ durch ein so konservatives und die eigene Bevölkerung schützendes System, wie es die Schweiz aufweist, auch Signalwirkung für den gesamten europäischen Raum, insbesondere für Österreich und damit auch für Tirol haben wird. Vor allem wird unter dem Gesichtspunkt der Kapitalverkehrsfreiheit zu prüfen sein, ob die derzeitigen restriktiven Bestimmungen in Tirol nicht – wie ich behaupte – in Ausländer diskriminierender Weise vollzogen werden. Dies bedeutet, dass in unserem Land ein Inländer sich wesentlich leichter einen Freizeitwohnsitz verschaffen kann als ein Ausländer. Denn Ausländer werden kontrolliert, Inländer werden hingegen nicht kontrolliert. Es müsste jeweils mit Gutachten belegt werden, dass tatsächlich eine Beschränkung des Zweitwohnungsanteiles in einer bestimmten Gemeinde gerechtfertigt ist. Gerade Gemeinden wie Kitzbühel, Seefeld oder St. Anton sind aber auf einen hohen Zweitwohnungsanteil geradezu angewiesen, um ihre gesamte Wirtschaftsstruktur überhaupt erhalten zu können. Hier wird die Europäische Union – anhand der zu begrüßenden Liberalisierung in der Schweiz durch die Aufhebung der „Lex Koller“ – auch für die Mitgliedsstaaten einen wesentlich strengeren Maßstab anlegen, wenn diese durch nicht begründete Scheinargumente oder durch einen „modernen Klassenkampf oder Kantönligeist“, von dem sich sogar die Schweiz verabschiedet, die Kapitalverkehrsfreiheit durch das Verbot von Freizeitwohnsitzen verletzen.

**Interview: Ulrike Reisner**



Anna Hosp

**Keine Diskriminierung**  
Welche Auswirkungen hat eine mögliche Freigabe der Ferienwohnungen in der Schweiz auf den Grundverkehr in unserem Land? – Das wollte ECHO auch von Tirols zuständiger Landesrätin Anna Hosp wissen.

Anna Hosp: „Ohne auf die Rechtslage in der Schweiz eingehen zu wollen, scheint doch ein beträchtlicher Unterschied zur Tiroler Situation zu bestehen: Bei uns werden nach den Vorschriften des Raumordnungsgesetzes in den Gemeinden amtliche Verzeichnisse der Freizeitwohnsitze geführt. Der Erwerb von Rechten an solchen Freizeitwohnsitzen ist für jede natürliche Person aus dem EU- oder EWR-Raum möglich. Die Rechtserwerbe sind lediglich anzuzeigen. Beschränkungen beim Erwerb durch EU- oder EWR-Bürger – wie sie offenbar in der Schweiz nun in Frage gestellt werden – gibt es in Tirol seit der Novelle des Grundverkehrsgesetzes 1999 nicht mehr. Im Raumordnungsgesetz beschränkt ist hingegen die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze. Im Urteil vom 1. Juni 1999 hat der Europäische Gerichtshof zwar kritisiert, dass ein Genehmigungsverbehalt beim Erwerb von Baugrundstücken eine unverhältnismäßige Beschränkung des Kapitalverkehrs darstellt, er hat aber andererseits auch ausdrücklich anerkannt, dass im Interesse der Raumordnung Beschränkungen auferlegt werden dürfen, sofern diese nicht diskriminierend angewendet werden. Dieser Auffassung wird in der Tiroler Rechtslage Rechnung getragen.“