



Grundverkehr - quo vadis?

Wer hinter der „Lex Koller“ ein Gesetz zum immerwährenden Schutz einer Wiener Musicaldiva vermutet, irrt. Die Lex Koller ist tatsächlich das in der Schweiz geltende Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung von Schweizer Boden zu verhindern.

Text: Dr. Axel Fuith

II Die Schweiz wollte den Boden der Schweiz in Schweizer Hand wissen. Der Schweizer Bundesrat hat im Jänner 2005 die Aufhebung der Lex Koller mit seiner Wachstumspolitik begründet. Der Schweizer Bundesrat will die Lex Koller deshalb aufheben, um den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland von der Bewilligungspflicht und der Kontingentierung zu befreien.

Bezüglich Österreich hat sich der Europäische Gerichtshof mit dieser Problematik in der Rechtssache meines Klienten Klaus Konle C-302/97 mit Urteil vom 1. Juni 1999 befasst. Zusammengefasst hat der Europäische Gerichtshof festgestellt, dass ein EU-Ausländer diskriminierendes Verfahren, insbesondere ein Genehmigungsverfahren überhaupt verboten ist. Dies deshalb, weil hier gegen die Grundfreiheiten, insbesondere Artikel 56 des EG-Vertrages (Kapitalverkehrsfreiheit), verstossen wird.



(1) Rechtsanwalt Dr. Axel Fuith
Klee, Fuith & Riess, Innsbruck

Strittig war, ob dieses Genehmigungsverfahren auch im Bereich des Grünen Grundverkehrs verboten ist.

In der Rechtssache C-452/01 (Ospelt gegen Republik Österreich) ist der Generalanwalt meinem diesbezüglichen in wissenschaftlichen Abhandlungen wiederholt vertretenen Standpunkt gefolgt und hat eine Aufhebung des Genehmigungsverfahrens an sich verlangt. Der Europäische Gerichtshof ist nicht so weit gegangen, sondern hat ausgeführt, dass das Genehmigungsverfahren an sich nicht EU-rechtswidrig sei, hat aber festgestellt, dass Selbstbewirtschaftung und Residenzverpflichtung gegen die Kapitalverkehrsfreiheit verstoßen. Der Österreichische Verfassungsgerichtshof hat mit seinem Erkenntnis G 79-81/04-13 vom 15. Dezember 2004 die zentralen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes über die Selbstbewirtschaftung und Residenzverpflichtung daraufhin als verfassungswidrig aufgehoben. Im Prüfungsbeschluss hat der Verfassungsgerichtshof meine wissenschaftliche Abhandlung in der Zeitschrift der unabhängigen Verwaltungssenate aus dem Jahr 1996 zitiert. In dieser Abhandlung hatte ich bereits 1996 ausdrücklich auf das Verbot der Inländerdiskriminierung im Zusammenhang mit den Grundverkehrsbestimmungen in Tirol hingewiesen. Nunmehr hat der Tiroler Gesetzgeber eine Novelle beschlossen, die mit 1. Jänner 2006 in Kraft tritt. Mit dieser Novelle wird ohne Abstraktion und ohne Umsetzung des Umstandes, dass eine gegen die Kapitalverkehrsfreiheit nicht verstoßende Regelung erlassen werden muss, im Wesentlichen an der Selbstbewirtschaftungsverpflichtung festgehalten. Vereinfacht gesagt, entfällt die Pflicht zur Selbstbewirtschaftung nur bei der Widmung der landwirtschaftlichen Flächen als Stiftungsvermögen oder Einbringung als Sacheinlage in eine Gesellschaft.

Der Tiroler Gesetzgeber hat somit offensichtlich in Kenntnis des Umstandes der Verfassungswidrigkeit und Europarechtswidrigkeit die gegenständliche Novelle beschlossen. Es handelt sich wohl nicht um eine entschuld bare Fehlleistung des Gesetzgebers. Der Verfassungsgerichtshof wird sich nicht gefallen lassen, dass trotz seiner Aufhebung eine Gesetzesreparatur erfolgte, die nicht einmal die drei An-

lassfälle genehmigungsfähig macht. Der Gleichheitsgrundsatz verbietet es, dass man dem einfachen Tiroler, der über keine Kapitalgesellschaft oder Stiftung oder Genossenschaft verfügt, vom Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken ausschließt, wenn er nicht im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet. Unterschiedlos muss jeder Interessierte die Möglichkeit haben, landwirtschaftlichen Grund zu kaufen, wenn sichergestellt ist, dass die ordentliche Bewirtschaftung erfolgt.

Die Schweiz zeigt – ohne dazu unmittelbar verpflichtet zu sein – auf, wie sich europakonformes Verhalten darstellen muss.

Die nunmehr beschlossene Novelle des Tiroler Grundverkehrsgesetzes setzt weder Europarecht noch Verfassungsrecht um. Nochmals zur Erinnerung: Europarecht gilt unmittelbar. Diese Novelle geht einen Schritt zurück statt sich Europa und dem Europarecht zu nähern. Es drängt sich der Satz „fernab von Europa“ auf. Es ist anzunehmen, dass sich die Kommission der EU, der Europäische Gerichtshof und natürlich auch der mit dieser Novelle brüskierte Österreichische Verfassungsgerichtshof eine derartige Vorgangsweise nicht gefallen lassen. Neben zu erwartenden Schadenersatzklagen aus dem Titel der Staatshaftung und Amtshaftung dürfte sich der bisher vom Land Tirol auf Kosten der Steuerzahler allein aufgrund des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes geleistete Kostenersatz von ca 70.000 Euro als geradezu geringfügig ausmachen.

Um die eingangs gestellte Frage „Grundverkehr – quo vadis?“ zu beantworten:

Diese Novelle ist ein Schritt zurück und verstößt wiederum gegen die Kapitalverkehrsfreiheit, wobei Kapitalverkehrsfreiheit auch den Schutz des einfachen Tiroler Interessenten, der eine Landwirtschaft erwerben will, ohne die Selbstbewirtschaftung durchzuführen, umfasst. Dies hat der Verfassungsgerichtshof klar und eindeutig dargelegt. Europarecht gilt auch in Österreich, insbesondere in Tirol, und schützt aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes auch die Einheimischen. ■