

eco.nova

Spezial

www.fuith.eu



Dr. Axel Fuith
Rechtsanwalt

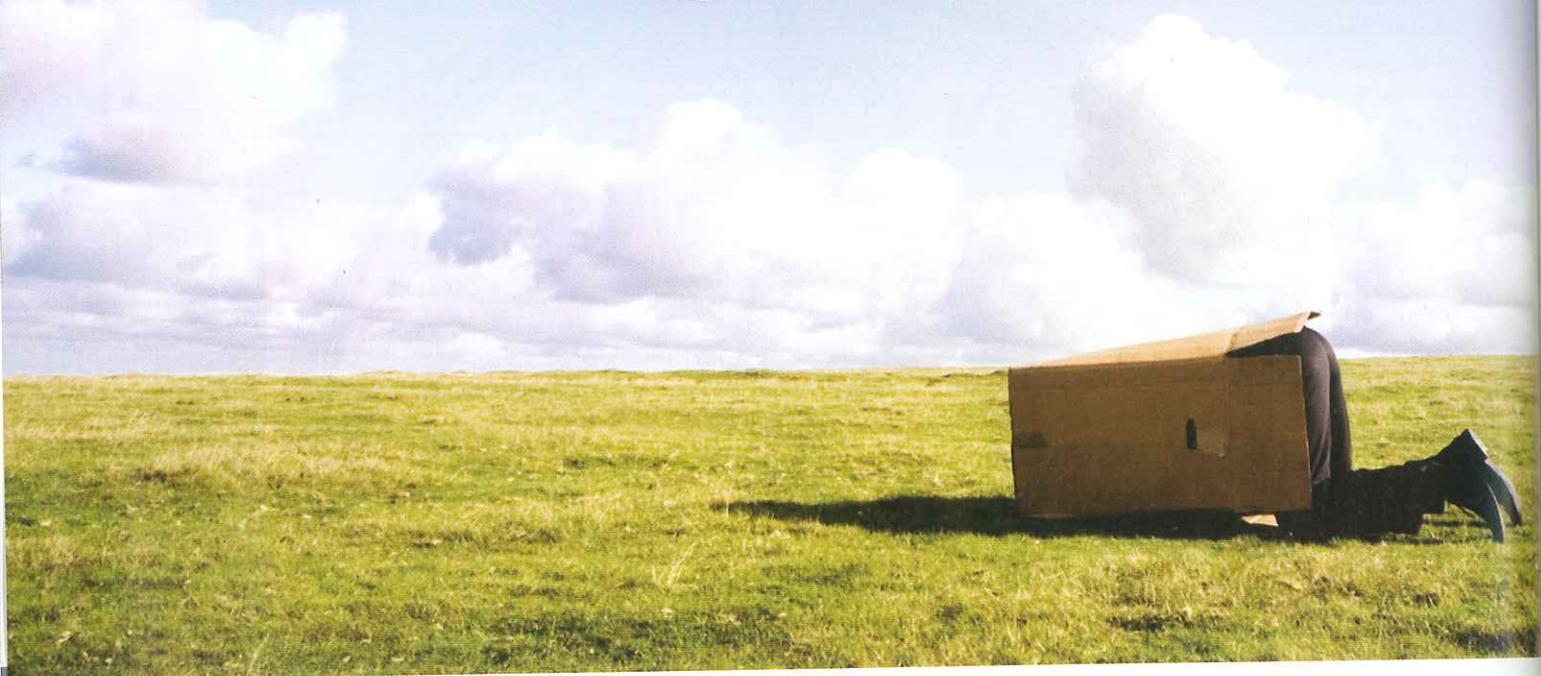
Residenz am Hofgarten
Austria
6020 Innsbruck
Tschurtschenthalerstraße 4a
Tel +43 512 58 16 16
Fax +43 512 58 16 16 DW 17
Email axel@fuith.eu

**inklusive
Tiroler
Rechtsanwalts-
verzeichnis
2010**

Alles was Recht ist!

In Kooperation mit der Tiroler Rechtsanwaltskammer

Keine Angst vor Oligarchen.



Die Oligarchie bei Platon (427 bis 347 v. Chr.) ist die gesetzlose Herrschaft der Reichen, die nur an ihrem Eigennutz interessiert sind. In Russland wird der Begriff „Oligarch“ seit den 90er-Jahren auch verwendet, um Geschäftsleute zu bezeichnen, die in der chaotischen Zeit nach dem Ende der Sowjetunion zu großem Reichtum und politischem Einfluss kamen (siehe dazu Näheres „Wikipedia“). In weiterer Folge wird der Begriff „Oligarch“ auch bei Investitionen von multinationalen Konzernen verwendet. Interessant ist gerade die Haltung von Banken gegenüber Investitionen durch Oligarchen, vergleichbar mit Odysseus, dessen Matrosen sich Wachs in die Ohren stopften, um dem Gesang der Sirenen nicht zu erliegen. Odysseus ließ sich an den Mast fesseln und schrie: „Lasst mich frei, der Gesang ruft mich!“ Seine Mannschaft konnte ihn aber nicht hören und so entkam das Schiff dieser Gefahr.

Dem Sirenengesang der Oligarchen darf ein Rechtsanwalt nur dann erliegen, wenn er sich streng an § 8 a der Rechtsanwaltsordnung hält. Danach ist der Rechtsanwalt verpflichtet, alle Geschäfte besonders sorgfältig zu prüfen, deren Art es besonders nahelegt, dass sie mit Geldwäscherei (§ 165 StGB) oder Terrorismusfinanzierung (§ 178 d StGB) zusammenhängen könnten, und bei denen er im Namen und auf Rechnung seiner Partei Finanz- oder Immobilientransaktionen durchführt oder für seine Partei an deren Planung oder Durchführung mitwirkt, dies insbesondere den Kauf oder Verkauf von Immobilien oder Unternehmen betreffend.

Wer sich hier an die Redewendung „Pecunia non olet“ (Geld stinkt nicht) hält, ist nicht gut beraten. Mit dieser lateinischen Redewendung rechtfertigte Kaiser Vespasian die von ihm eingeführte Latrinensteuer vor seinem Sohn Titus, indem er ihm Geld aus den ersten Einnahmen unter die Nase gehalten und gefragt habe, ob der Geruch ihn störe. Die Redewendung hat sich bis heute gehalten, um den Besitz oder Erwerb von Geld aus unsauberen Einnahmequellen zu rechtfertigen (siehe Wikipedia).

Ist somit diese wichtigste Hürde, nämlich die Überprüfung des Oligarchen, der investieren möchte, auf seine Seriosität genommen worden, tun sich gleich

wieder Hürden durch Grundverkehr und Raumordnung auf, womit wir beim eigentlichen Thema dieser Abhandlung sind.

Bereits mit dem Inkrafttreten des EWR-Abkommens, ein Jahr vor dem Inkrafttreten des Beitrittsvertrages mit Österreich, welcher Beitritt am 1.1.1995 vollzogen wurde, wurde in Österreich, insbesondere in Tirol, der Rechtsbestand der Europäischen Union übernommen. Die Kapitalverkehrsfreiheit und die Niederlassungsfreiheit sind im Bereich des Immobilienerwerbes von Bedeutung. Andreas Hofer hätte sich nicht träumen lassen, dass nicht nur Italiener, sondern auch Franzosen als EU-Bürger ebenso wie



Das Team rund um Rechtsanwalt Dr. Axel Fuith, Residenz am Hofgarten, Tschurtschenthalerstraße 4a, 6020 Innsbruck, www.fuith.eu



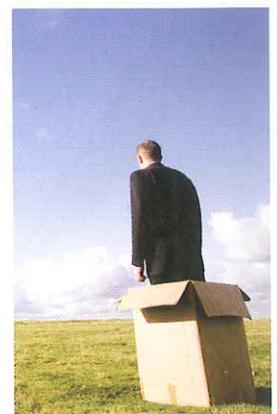
alle Österreicher in Tirol Grund und Boden erwerben dürfen. Die Kapitalverkehrsfreiheit und Niederlassungsfreiheit geht aber wesentlich weiter und schützt nicht nur Bürger der Europäischen Union. Bemerkenswert ist, dass der Verfassungsgerichtshof meinem Argument, dass Inländer im Bereich des Immobilienerwerbes nicht schlechter gestellt werden dürfen als Ausländer, gefolgt ist. Vermerkt sei hier, dass ich diese Argumentation bereits vor mehr als zehn Jahren in wissenschaftlichen Abhandlungen publiziert habe, dass diese aber auch bei den Höchstgerichten vorerst nicht Gehör gefunden hatte. Nunmehr hat der Verfassungsgerichtshof unter Stützung auf das Verbot der Inländerdiskriminierung, insbesondere im Bereich des grünen Grundverkehrs, die diesbezüglichen Restriktionen hinweggefegt. Die diesbezügliche historische Entwicklung beschreibe ich in meinem neuen Kommentar zum Tiroler Grundverkehrsgesetz mit Novelle 2009, unter besonderer Berücksichtigung des Rechtes der Europäischen Union, erschienen im Linde Verlag mit Stand 1.10.2009. Der Tiroler Gesetzgeber hat mit der Novelle 2009 im Bereich des grünen Grundverkehrs tatsächlich einen Etikettenschwindel begangen, wonach zwar grundsätzlich land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auch von Nichtlandwirten erworben werden dürfen, tatsächlich aber dieser Erwerb durch Nichtlandwirte durch das Interessentenmodell bei attraktiven Grundstücken verhindert wird. Es wurde wiederum eine verfassungswidrige und europarechtswidrige Regelung eingeführt. Das Interessentenmo-

dell wird somit der nächsten Beschwerdeführung nicht standhalten. Im Bereich des Grundverkehrs mit Ausländern hat die Novelle 2009 zum Tiroler Grundverkehrsgesetz dem gegen Österreich zu Nr. 2008/4845 behängenden Vertragsverletzungsverfahren nicht Rechnung getragen. Im Mahnschreiben der Kommission der Europäischen Gemeinschaften vom 14. Mai 2009 findet sich diesbezüglich folgende Formulierung:

„Wenn also das TGVG (Tiroler Grundverkehrsgesetz) dahin auszulegen wäre, dass juristische Personen aus EU- oder EWR-Staaten, ausgenommen solche, die keinen Erwerbzweck verfolgen, als Ausländer gelten, wenn sie mehrheitlich im Eigentum von Drittstaatsangehörigen oder von Gesellschaften stehen, die ihren Sitz in einem solchen Land haben, so würde dies gegen die Niederlassungsfreiheit verstoßen, da bestimmte EU-/EWR-Gesellschaften nicht wie natürliche Personen, die Angehörige von Mitgliedstaaten sind, behandelt würden.“

Auf den Punkt gebracht bedeutet dies, dass auch Rechtssubjekte aus einem anderen Mitgliedstaat, die mehrheitlich im Eigentum eines Drittstaatsausländers oder einer Gesellschaft, die ihren Sitz in einem Drittstaat hat (z. B. eine deutsche Gesellschaft, die im Eigentum einer US-Gesellschaft oder einer russischen Gesellschaft steht), sich ebenso auf die Niederlassungsfreiheit und Kapitalverkehrsfreiheit berufen können, wenn sie Grund und Boden in Tirol erwerben wollen. Deshalb keine Angst vor Oligarchen, aber gewusst wie!

Text: Axel Fuith
Fotos: Florian Schneider



Axel Fuith

Fachbuch Recht

Tiroler Grundverkehrs- gesetz

Kurzkommentar

Mit Novelle 2009

Unter besonderer Berücksichtigung
des Rechtes der Europäischen Union

Stand 1. 10. 2009

Linde

www.fuith.eu