
EXPERTENRAT

FERIENIMMOBILIENKAUF IN DEN ALPEN

RECHTLICHE UNSICHERHEITEN BEIM KAUF EINER FERIENIMMOBILIE IN ÖSTERREICH – SPEZIELL IN TIROL

Von Dr. Axel Fuith
Rechtsanwalt · Innsbruck





Von Dr. Axel Fuith
Rechtsanwalt • Innsbruck

RECHTLICHE UNSICHERHEITEN BEIM KAUF EINER FERIENIMMOBILIE IN ÖSTERREICH – SPEZIELL IN TIROL

DIE UNTERSCHIEDLICHE GESETZGEBUNG IN DEN EINZELNEN BUNDESLÄNDERN, DIE UNTERSCHIEDE ZWISCHEN RAUMORDNUNG UND GRUNDVERKEHR UND DANN AUCH NOCH EU RECHT UND DIE MENSCHENRECHTSKONVENTION: WER IN ÖSTERREICH EINE FERIENIMMOBILIE KAUFEN WILL, KOMMT MIT VIELEN RECHTSVORSCHRIFTEN IN BERÜHRUNG. DER JURIST DR. AXEL FUITH KLÄRT AUF, WIE DIE EINZELNEN RECHTSBEREICHE ZUSAMMENHÄNGEN UND WAS SICH DARAUS FÜR DEN KAUF EINER FERIENIMMOBILIE IN ÖSTERREICH ERGIBT.



Von Dr. Axel Fuith
Rechtsanwalt • Innsbruck

RECHTLICHE UNSICHERHEITEN BEIM KAUF EINER FERIENIMMOBILIE IN ÖSTERREICH – SPEZIELL IN TIROL

- 1 KLEINES LAND – GROSSE UNTERSCHIEDE**
- 2 FREIZEITWOHNUNG VS. ARBEITSWOHNSITZ**
- 3 EINE DEUTLICHE ENTSPANNUNG
BEI DEN SANKTIONEN**
- 4 SPITZELWESEN UND GRUNDBUCHEINTRAG**
- 5 FERIENWOHNUNGEN UND IHRE
BEDEUTUNG FÜR DIE PREISENTWICKLUNG
UND DIE WIRTSCHAFT**
- 6 DAS BUY-TO-LET MODELL
AUS JURISTISCHER SICHT**



1

KLEINES LAND – GROSSE UNTERSCHIEDE

Österreich ist ein kleines Land mit großen Unterschieden zwischen den einzelnen Bundesländern. Wer sich hier eine Ferienimmobilie kaufen möchte, sollte beachten, dass jedes Bundesland die gesetzlichen Grundlagen bei der Raumordnung und im Grundverkehr autonom regeln kann. Das Grundverkehrsgesetz besagt dabei grundsätzlich, wer Eigentum erwerben kann, das Raumordnungsgesetz dagegen, wie man es nutzen darf.

Generell ist in puncto Grundverkehr zu sagen, dass alle EU-Bürger in Österreich Eigentum erwerben dürfen. Aufgrund des Diskriminierungsverbots wird das auch für Bürger außerhalb der EU oder Gesellschaften mit ihrem Sitz in Drittstaaten so gelten, wobei in Österreich ein ständiger Konflikt der innerstaatlichen Regelungen mit dem EU Recht herrscht und es keine einheitliche Regelung für alle Bundesländer gibt. Die Raumordnung in den Bundesländern ist allerdings deutlich restriktiver geregelt als der Grundverkehr. Hierbei gibt es in vielen Ländern Einschränkungen dahingehend, dass gewisse Gebiete nicht mit Zweitwohnsitzen bebaut werden dürfen, was gleichbedeutend mit einem lokalen Verbot von Ferienwohnungen ist.

FREIZEITWOHNUNG VS. ARBEITSWOHNSTZ

In Österreich wird der Zweitwohnsitz erst einmal negativ definiert. Das heißt, jede Wohnung, die nicht mit dem Lebensmittelpunkt übereinstimmt, wird grundsätzlich als Freizeitwohnsitz bewertet. Dies trotz der Tatsache, dass man in der europäischen Union inzwischen übereingekommen ist, dass es mehrere Lebensmittelpunkte geben kann. Der Begriff des Zweitwohnsitzes oder auch Ferienwohnsitz ist also sehr ungenau gehalten. Hält man sich hier nur am Wochenende oder in den Ferien auf, geht man von einem Ferienwohnsitz aus. Auch die Tatsache, dass man nicht gezwungen werden kann, einen Hauptwohnsitz zu begründen, trägt zu dieser Ungenauigkeit bei.

Denn schließlich gibt es noch den Arbeitswohnsitz, der nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs dann festgestellt wird, wenn man seine Wohnung regelmäßig auch zum Arbeiten nutzt. Die Behörden entscheiden über diese Nutzung von Fall zu Fall durchaus verschieden. Es gab vor Jahren einen sehr prominenten Fall mit der Schauspielerin Uschi Glas, die in Österreich einen Arbeitswohnsitz besitzt. Eine Karikatur zeigte sie mit einem Buch vor ihrer Ferienwohnung und der Bildunterschrift: Liest sie ein Drehbuch, ist es ein Arbeitswohnsitz, liest sie einen Roman, ist es ein Freizeitwohnsitz. Allein dies verdeutlicht, dass es bei der Frage, ob es sich bei einer Wohnung konkret um einen Freizeitwohnsitz handelt oder nicht, durchaus Ermessensspielraum gibt.



3

EINE DEUTLICHE ENTSPANNUNG BEI DEN SANKTIONEN

Bei den Sanktionen, die bei einer nicht rechtmäßigen Nutzung verhängt werden können, ist in den letzten Jahren eine deutliche Entspannung festzustellen. In meiner persönlichen Praxis als Rechtsanwalt habe ich Sanktionsmaßnahmen wie die Zwangsversteigerung einer Ferienwohnung aufgrund einer „falschen“ Nutzung immer vermeiden können. Der Grund dafür ist die Unverhältnismäßigkeit der Strafe. Inzwischen kann ein Eigentümer mit einem Wohnsitz, der nicht als Freizeitwohnung definiert ist, aber so genutzt wird, nicht mehr mit Zwangsversteigerung bestraft werden. Denn schließlich gibt es keine gesetzliche Regelung, welche die Nutzung einer Wohnung vorschreibt.

Ich habe mehrfach in Fachbeiträgen darauf hingewiesen, dass man die Nutzung seiner Wohnung im Laufe der Zeit auch ändern kann. Auch dahingehend, dass man sein „Kapital“ leer stehen lassen kann oder nur zu gewissen Zeiten im Jahr, etwa außerhalb der gewöhnlichen Urlaubszeiten, nutzen kann. Denn: Das in der UN-Menschenrechtskonvention verankerte Recht auf Privatsphäre untersagt gemeinhin die Untersuchung, wie eine Wohnung tatsächlich genutzt wird.

SPITZELWESEN UND GRUNDBUCHEINTRAG

In Tirol, in Vorarlberg und in Salzburg gibt es sehr restriktive Bestimmungen, was die Nutzung von Wohnungen als Ferienapartments angeht. Aber die Verwaltungspraxis ist inzwischen zur Einsicht gekommen, dass es einem Rechtsstaat nicht zusteht, die Nutzung von Wohnraum von Spitzeln beobachten zu lassen. Man geht eher dazu über, dass man als Freizeitwohnsitz genutzte Wohnungen in Zukunft mit einer Steuer in der Höhe zwischen 100 und 2200 Euro belegt wird, wobei der obere Betrag nur für wirklich große Anwesen über 250 m² gilt. Und man greift in der Mehrzahl der Bundesländer nicht mehr in die persönlichen Rechte der Eigentümer ein. In Tirol sollte man dagegen vorsichtig sein, hier gelten die restriktivsten Einschränkungen für die Nutzung von Zweitwohnsitzen. Und hier finden tatsächlich Überprüfungen statt, auch wenn diese Praxis recht fragwürdig ist. Man sollte keineswegs etwa auf die Idee kommen, dass die zukünftige Zahlung einer Steuer einen Freizeitwohnsitz legitimiert! Die Verwaltung hat eine Vielzahl von Möglichkeiten, dem Immobilienbesitzer hier das Leben schwer zu machen. Und auch wenn es sich hierbei lediglich um Verwaltungsstrafen handelt, können diese den Eigentümer sehr empfindlich treffen.

In den letzten Jahren hat man zunehmend versucht, die Raumordnung und das Grundverkehrsgesetz zu entflechten. Man muss die Nutzung als Freizeitwohnsitz nicht mehr im Vorhinein begründen. Den Baulandgrundstücksverkehr hat man den Verwaltungsbehörden faktisch entzogen. Inzwischen muss man in Tirol nur noch dem Grundbuchs Antrag einen Ausweis beilegen, aber keine Erklärung über die Nutzung. Das heißt zwar nicht, dass man die Wohnung prinzipiell so nutzen darf, wie man will.



5

FERIENWOHNUNGEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DIE PREISENTWICKLUNG UND DIE WIRTSCHAFT

In der Debatte um die Nutzung von Wohnraum als Ferienimmobilien spielt die Preisentwicklung eine wichtige Rolle. Es wird zwar immer behauptet, dass die ausländische Nachfrage den Preis nach oben treibt. Ich vertrete hingegen die Ansicht, dass der Verkäufer faktisch allein über den Preis entscheidet. Denn der Bauer, der sein Grundstück zu Bauland umwidmen lässt und dies anschließend verkauft, entscheidet über den Wert. Man kann ihm nicht vorwerfen, dass er einen optimalen Preis erzielen will, denn schließlich kann er sein Grundstück nur einmal verkaufen.

Auch die Sorge, dass Freizeitwohnsitze im Gegensatz zu Hauptwohnsitzen für die Gemeinden unrentabel sind, ist unbegründet. Früher ist man davon ausgegangen, dass die Erschließung von nicht permanent bewohnten Grundstücken mit Strom, Wasser und Straßen eine Gemeinde erheblich belastet. Dem ist keineswegs so. Eine groß angelegte Studie der österreichischen Wirtschaftskammer belegt, dass der Bau und die Nutzung von Ferienwohnungen einen durchweg positiven Effekt auf die Wirtschaft haben. Denn die lokalen Architekten, Baugesellschaften, Handwerker und Verwalter füllen so ihre Auftragsbücher – und sie zahlen Steuern. Dadurch bringen Ferienwohnungen viel mehr als sie kosten. ▷



5

Die Furcht der Hoteliers vor kalten Betten ist ebenfalls unbegründet. Ich vertrete viele Hoteliers in Urlaubsgebieten. Diese sagen mir, dass sowohl Urlaubsgäste als auch Eigentümer trotz einer perfekt eingerichteten Küche sehr viel Geld in der heimischen Gastronomie ausgeben. Denn viele Urlauber nehmen in ihrem Apartment höchstens das Frühstück und einen Snack zwischendurch zu sich. Abends sind sie in Restaurants und Bars unterwegs. Mit einem deutlich positiven Effekt für die Gastronomen und Hoteliers. In dieser Hinsicht sollte man sich also keine allzu großen Sorgen machen. Und kein schlechtes Gewissen als Eigentümer einer Ferienwohnung. Man tut viel für die Wirtschaft in dem heiß geliebten Urlaubsland.



6

DAS BUY-TO-LET MODELL AUS JURISTISCHER SICHT

Auch wenn so drakonische Sanktionen wie die Zwangsversteigerung weggefallen sind, sollten meine bisherigen Ausführungen Anlass genug sein, sich vor dem Erwerb einer Immobilie in Österreich und insbesondere in Tirol einen verbindlichen Rat einzuholen.

Wer hier ein Ferienhaus kaufen möchte, kann aber auch einmal über das Buy-to-let Modell nachdenken. Hierbei handelt es sich um eine Immobilie, die zentral verwaltet und die meiste Zeit des Jahres auch vermietet wird – ein guter Kompromiss zwischen den persönlichen Interessen und den legitimen Ansprüchen der österreichischen Gemeinden. Das Buy-to-let Modell trägt wesentlich zur juristischen Klarheit bei, denn hierbei handelt sich zumeist um größere Komplexe, die rechtlich in trockenen Tüchern sind: Der Eigentümer ist im Grundbuch eingetragen und hat praktisch keinen administrativen Verwaltungsaufwand. Wer jetzt glaubt, dass ich als Rechtsanwalt mit diesem Hinweis meine Existenzgrundlage beschädige, kann beruhigt sein. Anders als in Deutschland braucht man in Österreich keinen Notar, um eine Immobilie zu erwerben, auch die Rechtsanwälte machen das. Es reicht also ein Besuch bei einem Rechtsanwalt. Jeder Rechtsanwalt in Österreich ist für das gesamte Bundesgebiet zugelassen.



Ihr Dr. Axel Fuith
FUITH Rechtsanwälte OG · Residenz am Hofgarten
Tschurtschenthalerstr. 4a · 6020 Innsbruck
Tel. +43 (0) 512 58 16 16 · www.fuith.eu



HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Verehrte Nutzer, wir möchten Sie höflich darauf hinweisen, dass dieses Dokument dem Copyright unterliegt. Es ist ausschließlich für Ihren privaten Gebrauch bestimmt. Öffentliche Vorführungen, Vervielfältigungen (auch Auszugsweise) bedürfen der schriftlichen Zustimmung durch den Anbieter. Dieses Werk, einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt, jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne unsere Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Der Inhalt dieses Dokuments sollte nicht als Rechtsauskunft oder Rechtsberatung verstanden werden. Falls Sie eine juristische Beratung benötigen, wenden Sie sich bitte an einen Anwalt, der in Ihrer Jurisdiktion die Erlaubnis hat, Rechtsauskünfte zu geben.

HAFTUNG FÜR LINKS

Unser Angebot enthält Links zu externen Webseiten Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Die verlinkten Seiten wurden zum Zeitpunkt der Verlinkung auf mögliche Rechtsverstöße überprüft. Rechtswidrige Inhalte waren zum Zeitpunkt der Verlinkung nicht erkennbar. Eine permanente inhaltliche Kontrolle der verlinkten Seiten ist jedoch ohne konkrete Anhaltspunkte einer Rechtsverletzung nicht zumutbar. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen.



IMPRESSUM

Alpenimmobilien GmbH
Geschäftsführer Michael Andre
Wolfratshauer Str. 119
D-82049 Pullach im Isartal
Tel: +49 (0) 89 / 75 969 888 20
Fax: +49 (0) 89 / 75 969 888 21
info@alpenimmobilien.de
www.alpenimmobilien.de

HRB 247583

Gewerbeaufsichtsbehörde:
Landratsamt München
Frankenthaler Str. 2
81539 München

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß §6 MDStV:
Michael M. Andre

BILDQUELLENANGABEN

Headerbild aller Innenseiten:
© Eduard Goričev / 123RF.com



GIB HERZENSWÜNSCHEN EIN ZUHAUSE!

Alpenimmobilien GmbH
Wolfratshauser Str. 119
D-82049 Pullach im Isartal
Tel: +49 (0) 89 / 75 969 888 20
www.alpenimmobilien.de

