



My home is my castle



RECHT. Wer hat nicht schon von einem Zweitwohnsitz in den Bergen oder am Wasser geträumt? Wie auch immer diese Traumimmobilie aussieht – man sollte einige rechtliche Grundlagen beachten.

In Zeiten wirtschaftlicher Turbulenzen vertrauen viele Sparer auf die Sicherheit einer Immobilieninvestition. Aber Achtung: Nicht jede Immobilie kann auch von jedermann erworben werden – selbst wenn er über das notwendige Kleingeld verfügt. In unserer Rechtsserie in Zusammenarbeit mit Binder Grösswang Rechtsanwälte erfahren Sie alles, was Sie schon immer zum Grundverkehr wissen wollten.

Grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich?

Der Erwerb von Rechten an Immobilien – insbesondere der Erwerb von Eigentum – bedarf in Österreich unter Umständen einer so genannten grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wobei die Regelungen von Bundesland zu Bundesland im Detail erheblich voneinander abweichen. In allen Bundesländern gilt, dass eine fehlende Genehmigung das betroffene Rechtsgeschäft unwirksam macht und somit eine Eintragung der Rechte des Erwerbers in das Grundbuch scheitert. Jeder Kaufinteressent ist daher gut beraten, eine allenfalls vorgeschriebene Genehmigung einzuholen und dem Vertragspartner den Kaufpreis nicht vor Abklärung der grundverkehrsrechtlichen Zulässigkeit zu überantworten.

Typischerweise ist bei folgenden Rechtsgeschäften von einer Genehmigungspflicht auszugehen:

- Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken,
- Erwerb an Freizeitwohnsitzen,
- Erwerb von Liegenschaften durch Ausländer.

Andere Grundstückstransaktionen sind von den Beschränkungen nicht oder nur geringfügig betroffen.

Die schärfsten Beschränkungen bestehen gegenüber Ausländern. Grundsätzlich ist jeder Immobilienerwerb durch einen Ausländer in Österreich genehmigungspflichtig, wobei eine Genehmigung nur dann erteilt wird, wenn ein besonderes Interesse am Erwerb gegeben ist – etwa ein wirtschaftliches, wenn dieser der Ansiedlung oder Erweiterung eines Betriebes dient. Die strengen Restriktionen des Ausländergrundverkehrs haben seit dem Beitritt Österreichs zur EU jedoch stark an Bedeutung verloren. EU-Bürger und Gesellschaften aus EU-Staaten sind Inländern gleichgestellt und können demzufolge unter denselben Voraussetzungen wie Österreicher Rechte an Grundstücken erwerben.

Der typische Österreicher (oder ein gleichgestellter EU-Bürger), der sich den Lebensraum der eigenen vier Wände in

Form einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses erfüllen möchte, wird sich nicht lange mit dem Grundverkehr herumschlagen müssen. In den meisten Bundesländern reicht es aus, dass der Erwerber gegenüber dem Grundbuchsgericht nachweist, dass er Österreicher (EU-Bürger) ist, was z.B. durch Vorlage des Reisepasses erfolgen kann.

Eine bürokratische Extra-Runde müssen Käufer in Kärnten einlegen. Dort darf dieser Nachweis nicht wie in anderen Bundesländern gegenüber dem Grundbuchsgericht erbracht werden. Der Eigenheimbesitzer in spe muss ihn gegenüber der Grundverkehrsbehörde erbringen, von dieser eine so genannte Negativbestätigung erwirken und kann nur unter Vorlage derselben eine Eintragung im Grundbuch begehren.

Bauer sucht Hof

Schwierig bis nahezu unmöglich gestaltet sich der Erwerb land- oder forstwirtschaftlicher Flächen (wozu im Regelfall auch landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude zählen) – und zwar dann, wenn der Erwerber kein Landwirt ist. Der Käufer hat den Nachweis zu erbringen, dass der geplante Erwerb dem Ziel der „Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes“ entspricht. Dieser Nachweis wird



© mauritius images

Der Traum von einem Zweitwohnsitz im Salzkammergut ist nicht so leicht in die Realität umzusetzen.

relativ einfach bei einem Vollerwerbslandwirt zu führen sein, der in der Nähe seines bestehenden Hofes weitere Ackerflächen zur Vergrößerung des Betriebes erwerben möchte. Schwierig gestaltet sich die Sache naturgemäß beim Wiener Zahnarzt, der ein kleines Anwesen auf einem Sonnenplateau im Zillertal kaufen will.

Neue Möglichkeiten für derartige „Hobby-Landwirte“ bringen aktuelle Entscheidungen europäischer und österreichischer Höchstgerichte mit sich. Die in mehreren Bundesländern vorgesehene Verpflichtung für den Erwerber einer landwirtschaftlichen Fläche, diese auch selbst zu bewirtschaften, hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) bereits 2003 als unzulässige Beschränkung erkannt. Das Ziel der Erhaltung bäuerlicher Flächen kann danach auch erreicht werden, wenn ein Dritter (etwa ein Pächter) die Bewirtschaftung übernimmt. Die eindeutige Judikatur des EuGH hat einzelne Landesgesetzgeber allerdings nicht davon abgehalten, solche Vorschriften weiterhin (zumindest gegenüber Inländern) bestehen zu lassen. In Bezug auf das Tiroler Grundverkehrsgesetz hat der Verfassungsgerichtshof zuletzt festgehalten, dass dies auch gegenüber Inländern unzulässig ist, woraufhin Tirol sein Grundverkehrsgesetz neuerlich novellieren musste.

Der Zweitwohnsitz in Kitz

Heikel ist oft der Erwerb von Freizeitwohnsitzen – für Inländer wie für Ausländer. Um einen totalen Ausverkauf in beliebten Ferienregionen wie etwa rund um Kitzbühel oder im Salzkammergut zu verhindern, sehen einzelne Bundesländer Einschränkungen beim Erwerb von Ferienimmobi-

lien vor. Beschränkungen bestehen derzeit in Oberösterreich, Tirol, der Steiermark und im Burgenland. Zumeist gelten sie für den Erwerb von Objekten in bestimmten „Beschränkungszonen“. Besonders restriktiv werden Zweitwohnsitze in Tirol gehandhabt, wo im gesamten (!) Bundesland der Erwerb einer Ferienimmobilie verboten ist. Ausnahmen bestehen nur für Objekte, die explizit als Freizeitwohnsitz gewidmet sind.

Umwegungsgeschäfte

Immer schon hat es Bestrebungen gegeben, die zum Teil strengen Grundverkehrsbeschränkungen zu umgehen. Typisches Beispiel ist der reiche Investor, der einen Treuhänder als Strohhalm vorschubt und über ihn eine Liegenschaft erwerben will. Unzweifelhaft sind nach gängiger Rechtsprechung jedoch auch auf derartige Umwegungsgeschäfte jene Bestimmungen anzuwenden, die auf das eigentlich gewollte Rechtsge-

schäft zutreffen würden. Kommt eine solche Umwegung folglich ans Tageslicht, kann auch im Nachhinein die Rückabwicklung durch die Behörde vorgeschrieben werden. Ein derartiges Umwegungsgeschäft ist somit ständig vom Damoklesschwert des Platzens des schönen Urlaubstraums bedroht. Wer also nicht das Glück hat, einen explizit als solchen gewidmeten Freizeitwohnsitz zu ergattern, muss schon sehr kreativ sein und gute Nerven haben, um erfolgreich eine „Umwegungsstrategie“ umzusetzen. Ganz legal wäre es aber beispielsweise, seinen Hauptwohnsitz zu verlegen. Wer nicht aus beruflichen oder familiären Gründen örtlich gebunden ist, könnte seinen Hauptwohnsitz in Kitzbühel anmelden und somit gesetzeskonform Eigentum in der Nähe der Streif erwerben. ■

Die Autoren bringen in diesem Beitrag ihre persönliche Meinung zum Ausdruck, die sich nicht notwendigerweise mit jener der Redaktion decken muss. Der Beitrag kann eine Rechtsberatung nicht ersetzen.

Die Autoren

MMag. Reinhard Uhl LL.M., Rechtsanwalt bei Binder Grösswang,
Dr. Bernhard Vetter von der Lilie, Rechtsanwaltsanwärter bei Binder Grösswang.

Die Kanzlei – Binder Grösswang Rechtsanwälte GmbH

WIEN: Sterngasse 13, 1010 Wien,
Tel.: 01/534 80-0, Fax: 01/534 80-8,
E-Mail: vienna@bindergroesswang.at

INNSBRUCK: Kaiserjägerstraße 1, 6020 Innsbruck,
Tel.: 0512/57 99 73-0, Fax: 0512/57 99 73-8,
E-Mail: innsbruck@bindergroesswang.at

www.bindergroesswang.at



Reinhard Uhl



Bernhard Vetter
von der Lilie