

# Grundzüge des Ausländergrunderwerbs in Tirol

## Unter besonderer Berücksichtigung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades  
„Master of Science“

eingereicht bei  
Dipl. Ing. Johann Rosenthaler

Mag. Alexander Bayer

0503548

Wien, 6. März 2015

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. ALEXANDER BAYER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "GRUNDZÜGE DES AUSLÄNDERGRUNDERWERBS IN TIROL - UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DES TIROLER GRUNDVERKEHRGESETZES", 64 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 06. März.2015

---

Unterschrift

## Inhalt

1	Einleitung .....	1
2	Grundlagen des Liegenschaftsrechts .....	3
2.1	Grundstückserwerb .....	3
2.2	Grundzüge des Grundbuchsrechts .....	5
2.2.1	Bestandteile des Grundbuchsauszugs .....	6
2.2.2	Eintragungsarten .....	7
2.2.3	Prinzipien des Grundbuchsrechts .....	8
2.3	Dienstbarkeiten und Reallasten .....	9
2.4	Besondere Verwertungsformen im Liegenschaftsverkehr .....	12
2.4.1	Baurecht .....	12
2.4.2	Superädifikat .....	13
2.4.3	Erwerb eines ideellen Miteigentumsanteils .....	13
3	Der richtige Liegenschafts Kauf .....	14
3.1	Kaufgegenstand .....	14
3.2	Kaufpreis .....	15
3.3	Übergabe des Kaufgegenstandes .....	15
3.4	Gewährleistung .....	15
3.4.1	Grundlagen .....	15
3.4.2	Arten von Mängel .....	16
3.4.3	Haftung für Ausmaß .....	16
3.4.4	Haftung für den Zustand .....	17
3.4.5	Sonderfall: Bodenkontamination .....	17
3.4.6	Haftung für die sonstige Lastenfreiheit der Liegenschaft .....	17
3.4.7	Versicherungsverträge .....	18
3.4.8	Haftung für den Bauzustand .....	18

3.5	Kosten und Gebühren .....	18
3.6	Steuern und Gebühren beim Liegenschaftserwerb .....	19
3.6.1	Gründerwerbssteuer .....	19
3.6.2	Eintragungsgebühr .....	20
3.6.3	Immobilienverkehrssteuer .....	21
3.6.4	Grundsteuer .....	23
3.6.5	Bodenwertabgabe .....	24
3.6.6	Sonderfall: Umsatzsteuer bei Liegenschaftsgeschäften .....	24
3.6.7	Erbschaftssteuer und Schenkungssteuer .....	24
3.7	Der sichere Weg - Sicherungsmittel .....	25
3.7.1	Veräußerungsrangordnung .....	25
3.7.2	Vormerkung des Eigentums .....	26
3.7.3	Einverleibung des Eigentums .....	26
4	Tiroler Grundverkehrsrecht .....	27
4.1	Auswirkungen und Situation in Tirol .....	28
4.2	Verfassungsrechtlicher Bezug .....	31
4.3	Europarechtliche Bezüge .....	32
4.3.1	Kapitalverkehrsfreiheit .....	34
4.4	Vom Grundverkehr erfasste Erwerbsarten .....	36
4.4.1	Zweiseitige Rechtsgeschäfte .....	36
4.4.2	Erwerb von Bestandteilen .....	37
4.4.3	Erwerb im Wege der Gesamtrechtsnachfolge .....	37
4.4.4	Erwerb im Wege der Anteilsübertragung (Share Deal) .....	38
4.4.5	Erwerb im Wege der Versteigerung .....	39
4.4.6	Erwerb von Todes wegen .....	40
4.5	Arten des Grundverkehrs .....	40
4.5.1	Land- und forstwirtschaftlicher Grundverkehr .....	40

4.5.2	Baulandgrundverkehr.....	43
4.5.3	Ausländergrundverkehr .....	44
	Ausländereigenschaft bei juristischen Personen .....	47
	Erforderliche Unterlagen für Grunderwerb durch Ausländer .....	48
4.5.4	Erwerb von Freizeitwohnsitzen .....	48
4.6	Behörden und Verfahren .....	49
4.6.1	Zuständige Behörden .....	49
4.6.2	Grundbuchsgericht und Grundverkehr .....	51
4.6.3	Verfahrensablauf.....	51
4.6.4	Konsequenzen bei grundverkehrsrechtlichen Verstößen.....	52
4.6.5	Rückabwicklung bei nachträglich fehlender Genehmigung.....	53
4.7	Umgehungsgeschäfte und alternative Lösungsansätze .....	54
4.7.1	Umgehungsgeschäfte .....	54
4.7.2	Alternative Lösungsansätze .....	55
	EU - Gesellschaft .....	55
	Chalet-Modell .....	56
	Arbeitswohnsitz.....	56
	Kapitalanlage-Modell.....	57
	Schenkungs- (bzw. Vermietungs-)Modell .....	57
	Kurzfristige Ferienvermietung .....	57
	Meldung eines Hauptwohnsitzes.....	57
5	Schlussfolgerungen .....	58
	Kurzfassung.....	60
	Literaturverzeichnis.....	61

# 1 Einleitung

Trotz der Kapitalverkehrsfreiheit bzw. der Ausländergrundverkehrsfreiheit seitens der Europäischen Union ist es in Tirol nur unter sehr schwierigen Voraussetzungen möglich Immobilien zu erwerben, da die gesetzlichen Bestimmungen über den Ankauf von Liegenschaften in allen europäischen beziehungsweise nicht-europäischen Ländern sehr unterschiedlich ausfallen.

In meiner Masterthese möchte ich einen Einblick geben auf welche gesetzlichen Vorschriften mit allen Besonderheiten, die für den Erwerb von Immobilien durch Ausländer von besonderer Wichtigkeit sind, zu achten ist. Es soll ein grober Umriss durch die Rechtsmaterie dargestellt werden, um einen potentiellen ausländischen Erwerber einer Liegenschaft auf mögliche Tatsachen und Gefahren aufmerksam zu machen.

Zu Beginn werden allgemeine Regelungen des österreichischen Liegenschaftsrechts erläutert, unter anderem welche Regelungen die österreichischen Gesetze hinsichtlich des Ankaufs einer Liegenschaft im Sinne des derivativen bzw. des originären Liegenschaftserwerbs vorsehen, wie Liegenschaften im Grundbuch eingetragen werden können um Rechtsgültigkeit zu erlangen, sowie die möglicherweise auf einer Liegenschaft befindlichen Dienstbarkeiten und Reallasten dargestellt, welche den zukünftigen Eigentümer zu einem eventuellen Tun oder Unterlassen verpflichten können. Zudem wird näher beschrieben, welche Vertragsbestandteile ein Kaufvertrag zu enthalten hat, sowie was zu beachten ist, wenn Mängel hinsichtlich einer Liegenschaft hervortreten. Ferner wird auch auf die vom österreichischen Gesetzgeber hinsichtlich des Erwerbs einer Liegenschaft auslösenden Gebühren sowie Steuern Stellung genommen. Zuletzt wird in diesem Kontext noch auf die Möglichkeit von diversen Sicherungsmittel hingewiesen werden.

Der zweite Teil meiner Arbeit beschäftigt sich insbesondere mit dem Tiroler Grundverkehrsgesetz, sowie der damit verbundenen Probleme seitens des Tiroler Grundverkehrs und deren Raumordnung. Das Tiroler Grundverkehrsgesetz enthält Bestimmungen über den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr, den Baulandgrundverkehr, den Ausländergrundverkehr, sowie eine Freizeitwohnsitzregelung, welche den Erwerb wesentlich erschweren. Um diese

Beschränkungen zu fördern gibt es verschiedene Maßnahmen zur Kontrolle des Verkehrs mit Grundstücken durch Behörden, wie z.B. Anzeigepflichten, Erklärungspflichten und Genehmigungsvorbehalte. Diesbezüglich ist es wichtig die Zusammenhänge mit der aktuellen Situation in Tirol zu vergleichen und den Einfluss des Europarechts auf den Grundverkehr zu durchleuchten, inwiefern die Kapitalverkehrsfreiheit dadurch beschränkt wird. Hier werden die verfassungsrechtlichen sowie europäischen Bezüge näher erläutert und beschrieben. Die restriktiven Regelungen des Freizeitwohnsitzes haben inländische sowie ausländische Bürger dazu veranlasst Umgehungsgeschäfte zu konstruieren. Diese Lücken hat der Gesetzgeber versucht zu schließen, jedoch gibt es noch eine Vielzahl von legalen alternativen Lösungsansätzen zum genehmigungsfreien Erwerb, welche in meiner Arbeit veranschaulicht werden. Diese lassen sich teilweise auf die Rechtsprechung, teilweise aus dem Ideenreichtum von (privaten) Investoren ableiten. Abschließend soll das Verfahren vor der Grundverkehrsbehörde, sowie die Rechtsfolgen eines Grundverkehrsverstößes dargestellt werden.

## 2 Grundlagen des Liegenschaftsrechts

Für die Abwicklung eines Kaufvertrages einer Liegenschaft in Österreich müssen einige Besonderheiten beachtet werden, angefangen vom richtigen Ankauf einer Liegenschaft, das Grundbuchsrecht, die Rechte und Pflichten, welche auf einer Liegenschaft verbunden sein können, sowie speziellere Verwertungsformen.

### 2.1 Grundstückserwerb

Nach österreichischem Recht sind Kaufverträge sogenannte Konsensualverträge. Grundsätzlich werden Verträge durch Willensübereinstimmung (Einigung, Konsens) geschlossen<sup>1</sup>.

Im Kaufvertrag vereinbaren die Parteien „Ware gegen Preis“. Der Kaufvertrag als solches ist ein bloßes Verpflichtungsgeschäft, also nur der Rechtsgrund (Titel) für die Übereignung. § 380 ABGB bestimmt, dass ohne Titel und rechtliche Erwerbungsart (Modus) kein Eigentum an einer „Sache“ erlangt werden kann. Damit ein Vertrag zu Stande kommt, bedarf es auch der Übereignung (Modus), bei körperlichen Sachen geschieht dies durch körperliche Übergabe, bei Liegenschaften durch Einverleibung im Grundbuch<sup>2</sup>. Hierfür ist ein schriftlicher Kaufvertrag erforderlich, auf den die Unterschriften der Vertragsparteien beglaubigt sind. Die Beglaubigung der Unterschrift kann entweder durch einen Notar oder auch bei Gericht erfolgen. Ist das Verpflichtungsgeschäft (Kaufvertrag) unwirksam, kann das Eigentum nicht wirksam übertragen werden. Somit ist es für ausländische Interessenten wichtig die Eigentumsverhältnisse am Kaufobjekt vorab zu klären.

Die Hauptleistungspflichten des Käufers ist die Zahlung des Kaufpreises, die des Verkäufers die Verschaffung von unbelastetem Eigentum und Besitz an der Sache. Grundsätzlich geschieht dies Zug-um-Zug<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 185

<sup>2</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 239ff

<sup>3</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 40ff



Durch den Grundsatz der Privatautonomie kann man Verträge auch formfrei, also ohne Einhaltung einer Form, wirksam abschließen. Nur in Ausnahmefällen sind Parteien an Formerfordernissen gebunden (z.B. Kaufverträge zwischen Ehegatten bedürfen zur Gültigkeit eines Notariatsaktes). Ein formloser Kaufvertrag, wie zum Beispiel ein beiderseits unterfertigtes Maklerformular, ist somit gültig, obwohl die förmliche Vertragsurkunde in grundbuchsfähiger Form erst zu einem späteren Zeitpunkt ausgefertigt wird. Eine allfällige schriftliche Urkunde hat lediglich Beweischarakter<sup>4</sup>.

Ein Kaufvertrag kann auch schlüssig durch ein bestimmtes Verhalten zustande kommen. Hier ist der Vertrag bereits mit der erfolgten Willenseinigung der Parteien wirksam, auch wenn die Parteien vereinbaren, nachträglich einen schriftlichen Vertrag aufzusetzen<sup>5</sup>. Für einen Vorvertrag als Vereinbarung bleibt daher in der Regel kein Platz. Der Vorvertrag ist die Verabredung künftig einen Vertrag mit einem bestimmten Inhalt abzuschließen. Der Vorvertrag muss alle wesentlichen Punkte des Hauptvertrages und den Abschlusszeitpunkt des Hauptvertrages enthalten. Sofern ein Vorvertrag abgeschlossen wird, ist darauf zu achten, dass der Anspruch auf Abschluss des Hauptvertrages nur innerhalb eines Jahres durchsetzbar ist. Verwandt mit dem Vorvertrag ist der Optionsvertrag. Dieser gewährt aber nicht nur ein Recht auf Abschluss des Hauptvertrages, mit Ausübung der Option werden unmittelbar vertragliche Pflichten begründet<sup>6</sup>.

Für die Rechtswirksamkeit eines mündlichen Kaufvertrages ist eine schriftliche Ausfertigung erforderlich. Da ein Kaufvertrag auch formlos zustande kommen kann, ist es für ausländische Interessenten wichtig einen fehlenden Bindungswillen eindeutig zum Ausdruck zu bringen<sup>7</sup>.

Schon mit Aufnahme eines rechtsgeschäftlichen Kontakts treten Parteien in ein gesetzliches Schuldverhältnis, das so genannte vorvertragliche Schuldverhältnis. Dieses sieht vor, dass bereits bei und während der Anbahnung eines Vertrages Aufklärungs-, Schutz- und Sorgfaltspflichten der Parteien zu wahren sind. Die

---

<sup>4</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 184ff

<sup>5</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 101f

<sup>6</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 142f

<sup>7</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 122f

schuldhafte Verletzung dieser vorvertraglichen Pflichten nennt man „culpa in contrahendo“. Sie kann Schadenersatzpflichten auslösen, die den Regeln der Vertragshaftung folgen<sup>8</sup>.

In Österreich ist die auch Aufsandung (Auflassung) weniger formal. Dadurch können Vertragsparteien unabhängig voneinander den Kaufvertrag an verschiedenen Orten, zu verschiedenen Zeitpunkten unterfertigen. Erforderlich ist nur die Beglaubigung der Unterschrift durch Gericht oder Notar. Aufgrund der zwischenstaatlichen Vereinbarungen kann der Kaufvertrag auch durch einen ausländischen Notar beglaubigt werden<sup>9</sup>.

## **2.2 Grundzüge des Grundbuchsrechts**

Das Grundbuch wurde früher in Papierform geführt, seit 2006 wurde es in mehreren Schritten elektronisch (EDV) erfasst und ist für jedermann zugänglich.

Das Grundbuch ist ein von den Bezirksgerichten geführtes öffentliches Verzeichnis, in das alle österreichischen Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte sowie deren bestehenden Beschränkungen eingetragen werden<sup>10</sup>. Eingetragen werden können das Eigentum, das Wohnungseigentum, das Pfandrecht, das Baurecht, Dienstbarkeiten, Reallasten, Vorkaufsrechte, Belastungs- und Veräußerungsverbote. Darüber hinaus kann durch Anmerkungen (Anmerkung der Rangordnung, Konkurs, bestehende Sachwalterschaft, Minderjährigkeit, laufendes Versteigerungsverfahren) und Ersichtlichmachung rechtserheblicher Tatsachen (Berechtigungen aus Grunddienstbarkeiten, öffentlich rechtliche Verpflichtungen, etc.) hingewiesen werden<sup>11</sup>.

Zuständig ist das Bezirksgericht, in dessen Verantwortungsbereich sich die Liegenschaft befindet. Aufgrund der Grundverkehrsgesetze der jeweiligen Bundesländer ist zu beachten, dass Genehmigungen, Negativbestätigungen oder

---

<sup>8</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht II<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 16f ; Mayer-Maly, Über den Sinngehalt des § 859 ABGB, ÖJZ 1965,64

<sup>9</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 358f

<sup>10</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 352

<sup>11</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 356f

Erklärungen vorzulegen sind. Ohne diese kann der Rechtserwerb grundbücherlich nicht durchgeführt werden<sup>12</sup>.

Der Eigentumserwerb kann erst durch die Eintragung im Grundbuch erfolgreich durchgeführt werden. Die bloße faktische Sachherrschaft bei Liegenschaften reicht für Rechtsfolgen nicht aus. Die tatsächliche physische Übergabe der Liegenschaft ist daher für die Übertragung des Eigentums bedeutungslos<sup>13</sup>.

### 2.2.1 Bestandteile des Grundbuchsatzugs

Jedes Grundstück ist von Amts wegen in das Grundbuch aufzunehmen. Österreich besteht im Grundbuch aus verschiedenen Katastralgemeinden („KG“). Meistens bilden mehrere „KG“ eine politische Gemeinde. Innerhalb einer „KG“ gibt es Grundbucheinlagen, die mit einer Einlagezahl („EZ“) bezeichnet werden<sup>14</sup>.

Das Grundbuch gliedert sich gem. § 1 GBG in ein Hauptbuch und einer Urkundensammlung. Das Hauptbuch besteht aus dem A- Blatt (Gutbestandsblatt), B-Blatt (Eigentumsblatt) und dem C-Blatt (Lastenblatt)<sup>15</sup>.

Das Gutbestandsblatt (A-Blatt) ist weiter untergliedert in A1-Blatt und A2-Blatt. Im A1-Blatt findet man allgemeine Angaben wie die genaue Bezeichnung der Liegenschaft samt Grundstücken, Flächenausmaß und Benützungart, sowie Informationen über noch unerledigte Grundbuchsgesuche. Im Zweiten Teil, dem A2-Blatt, sind die mit dem Eigentum verbundene Rechte, Lasten, sowie Beschränkungen eingetragen (z.B. Grunddienstbarkeiten, welche mit dem Eigentum verbunden sind oder Reallasten an anderen Grundstücken), überdies sind auch Veränderungen der Grundstücke ersichtlich (z.B. Zuschreibungen oder Abschreibungen infolge von Grundstücksteilungen)<sup>16</sup>.

Das Eigentumsblatt (B-Blatt) gibt Auskunft über Eigentumsverhältnisse (Schenkung, Verkauf, Erbschaft, Übergabe). Ebenso werden rechtserhebliche Beschränkungen

---

<sup>12</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 353

<sup>13</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 264ff

<sup>14</sup> Perner/Spitzer (2007), Bürgerliches Recht<sup>1</sup>, Manz Verlag, Wien, 397

<sup>15</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 354f

<sup>16</sup> Perner/Spitzer (2007), Bürgerliches Recht<sup>1</sup>, Manz Verlag, Wien, 397

(z.B. Geburtsdatum, Sachwalterschaft, Minderjährigkeit, Insolvenzeröffnung) eingetragen<sup>17</sup>.

Im Lastenblatt (C-Blatt) sind die mit dem Eigentum an einer Liegenschaft verbundenen Belastungen eingetragen wie insbesondere Pfandrechte, Servituten (Fahrt- und Wegerecht, Leitungsrecht, Wasserrecht, etc.), Reallasten (Fruchtgenussrecht, Pachtvertrag, Mietvertrag, Superädifikat, Wohnrecht, Leibrente, etc.), Veräußerungs- und Belastungsverbote, Vor- und Wiederkaufsrechte und verbücherte Bestandrechte<sup>18</sup>.

In der Urkundensammlung werden alle rechtserheblichen Urkunden aufbewahrt, die Grundlage für eine Eintragung oder Löschung (Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, Löschungserklärung, Bestätigungen, Pfandbestellungsurkunde, Bescheide, Teilungspläne, etc.) waren. Sie werden chronologisch geordnet und mit einer Tagebuchzahl („TZ“) versehen. Seit 2006 wird die Urkundensammlung ebenfalls nur mehr elektronisch geführt<sup>19</sup>.

### 2.2.2 Eintragungsarten

Im Grundbuch gibt es 3 Arten von Eintragungen (§ 8 GBG). Man unterscheidet Zwischen Einverleibung, Vormerkung und Anmerkung.

Die Einverleibung dient dem unbedingten Rechtserwerb, Übertragung, Beschränkung oder Rechtsverlust. Es bedarf einer Urkunde, welche in einer vorgeschriebenen Form ausgefertigt sein muss und einen gültigen Rechtsgrund enthalten muss<sup>20</sup>. Solche Urkunden müssen frei von sichtbaren Mängeln sein, durch die ihre Glaubwürdigkeit geschwächt wird. Sie enthalten die Namen der beteiligten Personen sowie die Angabe des Ortes, des Tages, des Monats und des Jahres der Ausfertigung der Urkunde.

Damit eine Einverleibung gültig durchgeführt werden kann bedarf es einer Aufsandungserklärung. Das ist die Erklärung des derzeit Berechtigten, dass er damit

---

<sup>17</sup> Perner/Spitzer (2007), Bürgerliches Recht<sup>1</sup>, Manz Verlag, Wien, 397

<sup>18</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 354

<sup>19</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 355

<sup>20</sup> § 26 GBG

einverstanden ist, dass sein Recht übertragen, beschränkt, belastet oder aufgehoben wird<sup>21</sup>.

Die Vormerkung dient dem bedingten Rechtserwerb beziehungsweise Rechtsverlust. Dadurch soll der Grundbuchsrank des Antragstellers gewahrt werden, wenn bestimmte Formalerfordernisse noch fehlen oder wenn die mit der Liegenschaft verbundenen Abgaben noch nicht geleistet wurden (z.B. Grunderwerbsteuer, Erbschafts- oder Schenkungsteuer). Die Vormerkung sichert den Rang des Vorgemerkten und es wird verhindert, dass Dritte in seiner Rechtsstellung eingreifen und Rechte erwerben können. Wenn die fehlenden Nachweise erbracht werden, wird die Vormerkung nachträglich „gerechtfertigt“ und somit das dingliche Recht in das Grundbuch einverleibt.<sup>22</sup>

Die sogenannte Anmerkung dient der Ersichtlichmachung rechtserheblicher Tatsachen (z.B. Anmerkung der Minderjährigkeit des Eigentümers, der Sachwalterbestellung oder der Konkursöffnung) oder bewirkt besondere Rechtsfolgen<sup>23</sup>. Besondere Rechtsfolgen bewirken zum Beispiel die Anmerkungen der Rangordnung, die Anmerkung der Streitanhängigkeit, die Anmerkung der Zwangsverwaltung oder die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum. Die Ersichtlichmachung dient dazu wichtige Änderungen im Gutsbestand aufzuzeigen<sup>24</sup>.

### 2.2.3 Prinzipien des Grundbuchsrechts<sup>2526</sup>

Die wichtigsten Grundprinzipien des Grundbuchsrechts sind der Öffentlichkeitsgrundsatz, Prioritätsgrundsatz, Eintragungsgrundsatz und der Vertrauensgrundsatz.

Aufgrund des Öffentlichkeitsgrundsatzes ist jedermann berechtigt, in das Grundbuch Einsicht zu nehmen und Abschriften zu erstellen. Grundbucheinsicht kann bei

---

<sup>21</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 358

<sup>22</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 358f

<sup>23</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 399

<sup>24</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 359f

<sup>25</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 361ff

<sup>26</sup> Perner/Spitzer (2007), Bürgerliches Recht<sup>1</sup>, Manz Verlag, Wien, 400

jedem Grundbuchgericht und bei jedem Notar vorgenommen werden. Dazu gibt es noch im Internet die Möglichkeit, durch dazu befugte Unternehmen, welche über eine entsprechende Zugangsberechtigung verfügen, Grundbuchsauszüge abzufragen.

Aufgrund des Prioritätsgrundsatzes bestimmt sich der Rang nach dem Zeitpunkt des Einlangens des Grundbuchsgesuches bei Gericht, somit geht der frühere Antrag dem späteren vor.

Das Eintragungsprinzip besagt, dass ein Rechtserwerb, eine Rechtsübertragung, eine Beschränkung und die Aufhebung bücherlicher Rechte die Eintragung im Grundbuch erfordert (Intabulationsprinzip). Somit ist eine körperliche Übergabe nicht ausreichend. Jedoch ist in bestimmten Fällen eine Durchbrechung des Intabulationsprinzips möglich (bei Ablauf der Ersitzungszeit, der Erwerber bei Zuschlag in einer Zwangsversteigerung oder der Erbe mit Einantwortung).

Der Vertrauensgrundsatz soll dem Schutz des Vertrauens einer redlichen Person auf Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchs dienen (nach dem Prinzip: „Was eingetragen ist gilt, bzw. was nicht eingetragen ist, gilt nicht.“)

### **2.3 Dienstbarkeiten und Reallasten**

Dienstbarkeiten sind beschränkt dingliche Nutzungsrechte an einer fremden Sache. Dadurch wird der Eigentümer verpflichtet etwas zu dulden oder zu unterlassen<sup>27</sup>. Als dinglich Berechtigter hat der Inhaber einer Servitut ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber jedermann verteidigen kann.<sup>28</sup> Häufig werden Dienstbarkeiten durch Ersitzung erworben. Dies kann man nach Ablauf der Ersitzungszeit im Grundbuch eintragen lassen (Durchbrechung des Eintragungsprinzips). Im ABGB unterscheidet man zwischen der eigentlichen Ersitzung, die einen rechtmäßigen, redlichen und echten Besitz über eine Dauer von 3 Jahren bei beweglichen, und 30 Jahren bei unbeweglichen Sachen voraussetzt, sowie der uneigentlichen Ersitzung, die lediglich einen redlichen und echten Besitz über 30 Jahre verlangt.

---

<sup>27</sup> Perner/Spitzer (2007), Bürgerliches Recht<sup>1</sup>, Manz Verlag, Wien, 451

<sup>28</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 22

Es gibt verschiedenste Dienstbarkeiten, man unterscheidet zwischen persönlichen Dienstbarkeiten, wie Fruchtgenussrecht und Gebrauchsrecht, Wohnungsrecht, und Grunddienstbarkeiten<sup>29</sup>.

Das Fruchtgenussrecht ist das dingliche Recht, eine fremde Sache unter Schonung der Substanz ohne jede Einschränkung zu gebrauchen<sup>30</sup>. Es kann sowohl an beweglichen als auch an unbeweglichen Sachen begründet werden, in der Praxis geschieht die Begründung überwiegend an Liegenschaften<sup>31</sup>. Der Berechtigte hat das Recht, die Sache für seine eigenen Zwecke zu nutzen und auch die daraus resultierenden Früchte zu ziehen. Er kann die Liegenschaft vermieten oder verpachten, jedoch hat er die Pflicht auch Ausbesserungen vorzunehmen. Eine Liegenschaft, welche mit einem Fruchtgenussrecht behaftet ist, kann mit dieser Belastung auch veräußert werden<sup>32</sup>. Wenn das Fruchtgenussrecht im Grundbuch eingetragen ist, so ist der Erwerber der Liegenschaft an diese Vereinbarung gebunden. Dies gilt jedenfalls auch, wenn er Kenntnis davon hat, dass eine solche Vereinbarung besteht<sup>33</sup>.

Das Gebrauchsrecht ist das dingliche Recht, eine fremde Sache ohne Verletzung der Substanz für eigene Bedürfnisse zu benutzen. Im Gegensatz zum Fruchtgenussrecht ist der eingeräumte Gebrauch nicht umfassend. Der Berechtigte darf die Sache nur soweit verwenden, wie es die Vereinbarung vorsieht. Der Eigentümer muss jedenfalls für die Erhaltungskosten an der Sache aufkommen. Im Zweifel ist der Gebrauchsberechtigte nicht befugt die Sache zu vermieten<sup>34</sup>.

Das Wohnungsrecht ist das dingliche Recht, Wohnräume zu benützen<sup>35</sup>. Es genießt absolute Wirkung gegenüber jedem Erwerber der Liegenschaft, auf welcher eine

---

<sup>29</sup> Perner/Spitzer (2007), Bürgerliches Recht<sup>1</sup>, Manz Verlag, Wien, 452

<sup>30</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 384ff

<sup>31</sup> Schön (1992), Der Nießbrauch an Sachen: Gesetzliche Struktur und rechtsgeschäftliche Gestaltung, Otto Schmidt Verlag, Köln

<sup>32</sup> Weeger, Reallasten und Fruchtgenußrecht, NZ 1996, 33

<sup>33</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 425f

<sup>34</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 426f

<sup>35</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 427

solche Vereinbarung besteht<sup>36</sup>. Dieses Recht kann nur zu Gunsten einer Person auf Lebenszeit eingetragen werden<sup>37</sup>.

Durch eine Grunddienstbarkeit wird hingegen das Recht begründet, vom jeweiligen Eigentümer einer belasteten Liegenschaft ein Dulden oder ein Unterlassen einzelner Maßnahmen, bzw. Handlungen zu verlangen. Beispiele dafür sind das Wegerecht, das Recht, eine Leitung über ein fremdes Grundstück zu führen, Durch- und Zufahrtsrechte, und dergleichen. Die Servitut wird im Lastenblatt (C-Blatt) der Liegenschaft einverleibt und im A2-Blatt der EZ des Berechtigten eingetragen<sup>38</sup>.

Mit solch einer Servitut kann der belastete Eigentümer nur zu einem Dulden veranlasst werden, jedoch kann er nicht zu Investitionen in die Erhaltung eines Servituts gezwungen werden. Der Berechtigte darf eine Servitut nur möglichst schonend ausüben. Solche Servitutsrechte können nicht übertragen werden, lediglich das Fruchtgenussrecht ist übertragbar<sup>39</sup>. Wenn Dienstbarkeiten nicht grundbücherlich eingetragen, jedoch „offenkundig“ sind, dann führen diese auch bei einem Erwerb einer Liegenschaft nicht zum Erlöschen. Nur bei einem gutgläubigen Eigentumserwerb erwirbt der zukünftige Liegenschaftseigentümer, sofern die Dienstbarkeit für den Erwerber nicht erkennbar ist, das Grundstück lastenfrei.

Somit müssen Servituten, welche aus dem Grundbuch ersichtlich sind und wenn der Vertrag nichts anderes vorsieht, jedenfalls übernommen werden. Daher ist eine sorgfältige Besichtigung des Grundstücks vor Ankauf zwingend erforderlich.

Im Gegensatz zu Servituten kann der Berechtigte vom Grundstückseigentümer bei Reallasten wiederkehrenden Leistungen verlangen. Diese können verschieden ausgestattet sein (z.B. Leistung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen, Geldrente, etc.)<sup>40</sup>. Zu der Begründung einer Reallast bedarf es eines Titels und eines Modus. Titel kann sein ein Vertrag bzw. eine letztwillige Verfügung und Modus ist

---

<sup>36</sup> Dreer (1959), Zulässige Ausweitung des Wohnungsrechtes, ÖJZ (Österreichische Juristenzeitung), Manz Verlag, Wien, 421

<sup>37</sup> Klang (1947), Das Wohnungsrecht, JBl 1947, Verlag Österreich, Wien, 227

<sup>38</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 424

<sup>39</sup> Perner/Spitzer (2007), Bürgerliches Recht<sup>1</sup>, Manz Verlag, Wien, 452

<sup>40</sup> Perner/Spitzer (2007), Bürgerliches Recht<sup>1</sup>, Manz Verlag, Wien, 453



wiederum die Eintragung im C-Blatt der belasteten Liegenschaft<sup>41</sup>. Kommt der Eigentümer einer Liegenschaft dieser Verpflichtung nicht nach, so kann der Berechtigte Exekution in die belastete Liegenschaft führen. Erst Nach Ablauf von 3 Jahren nach dem Tod des Berechtigten kann eine Reallast grundbücherlich gelöscht werden, sofern es zu keiner anderweitigen Zustimmung seitens des Erben kommt.

## **2.4 Besondere Verwertungsformen im Liegenschaftsverkehr**

### **2.4.1 Baurecht<sup>42</sup>**

Das Baurecht ist das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstückes ein Bauwerk zu haben (§1 Baurechtsgesetz). Seit der Baurechtsgesetznovelle 1990 kann das Baurecht auch an einem in privater Hand befindlichen Grundstück begründet werden. Bis dahin war dies nur an Grundstücken der öffentlichen Hand und der Kirche möglich (Baurechtsgesetz 1912)<sup>43</sup>. Das Baurecht entsteht durch Eintragung im Lastenblatt (C-Blatt) und gilt als unbewegliche Sache<sup>44</sup>. In Bezug auf das Bauwerk hat der Bauberechtigte die Stellung und Rechte eines Eigentümers<sup>45</sup>, in Bezug auf das Grundstück jene eines Fruchtnießers. Das Baurecht muss auf mindestens 10 Jahre und nicht mehr als 100 Jahre bestellt werden und wird regelmäßig entgeltlich eingeräumt (Bauzins)<sup>46</sup>. Sobald das Baurecht erlischt fällt das Bauwerk in das Eigentum des Grundeigentümers. Mittels Vereinbarung kann geregelt werden, ob der Grundeigentümer eine Entschädigung zu leisten hat.

---

<sup>41</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 434

<sup>42</sup> Schaffgotsch (1998), Grundeigentum und Baurecht, Manz Verlag, Wien

<sup>43</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 434ff

<sup>44</sup> Hofmeister (1990), Die Baurechtsnovelle 1990, ecolex 1990, Manz Verlag, Wien, 534

<sup>45</sup> Hoyer (1990), Das neue Baurecht, WoBl 1990 (Wohnrechtliche Blätter), Springer Verlag, Wien, 85

<sup>46</sup> Graff (1990), Baurecht für jedermann, ecolex, Manz Verlag, Wien, 273

#### 2.4.2 Superädifikat<sup>47</sup>

Ein Superädifikat ist ein selbständiges Bauwerk, das auf fremden Grund in der Absicht aufgeführt wird, dass es nicht stets darauf bleiben soll (§ 435 ABGB). Selbst wenn das Gebäude fest mit dem Grund verbunden ist, ist es als beweglich anzusehen (§ 297). Die fehlende Belassungsabsicht muss sich aus objektiv erkennbaren Umständen erschließen lassen<sup>48</sup>. Superädifikate werden nicht Zubehör des Grundstückes und sind demgemäß Gegenstand eines besonderen Eigentumsrechts. Die Übertragung von Rechten an Überbauten erfolgt durch Urkundenhinterlegung<sup>49</sup>.

#### 2.4.3 Erwerb eines ideellen Miteigentumsanteils<sup>50</sup>

Das Miteigentum ist das Eigentum an derselben ungeteilten Sache zwischen mehreren Personen. Jeder Miteigentümer ist an der Sache quotenmäßig, d.h. nach Bruchteilen, berechtigt<sup>51</sup>. Die Miteigentümer haben Eigentum nach ideellen Anteilen, über die jeder alleine verfügen kann (§ 829 ABGB). Zur Verfügung über die Ganze Sache sind die Miteigentümer nur gemeinsam berechtigt (§§ 361, 828 ABGB). Jedem Miteigentümer steht das Recht zur Benutzung der gemeinsamen Sache zu, soweit er den tatsächlichen Gebrauch der anderen dadurch nicht stört. Seit 2002 können Benützungsregelungsvereinbarungen ins Grundbuch eingetragen werden<sup>52</sup>. Eine Aufhebung des Miteigentums erfolgt nach erhobener Teilungsklage, sofern auf eine solche nicht ausdrücklich verzichtet wurde<sup>53</sup>.

---

<sup>47</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 250ff

<sup>48</sup> F. Bydlinski (1982), Das Recht der Superädifikate, Manz Verlag, Wien

<sup>49</sup> Forster (1997), Ausgewählte Fragen des österreichischen Superädifikatsrechts, Manz Verlag, Wien

<sup>50</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 293ff

<sup>51</sup> Perner (2004), Gemeinschaftliche Forderungen<sup>1</sup>, Verlag Österreich, Wien, 143ff

<sup>52</sup> Perner (2004), Gemeinschaftliche Forderungen<sup>1</sup>, Verlag Österreich, Wien, 143ff

<sup>53</sup> Ziehensack (1998), Die Aufhebung der Eigentümergemeinschaft

### **3 Der richtige Liegenschafts Kauf**

Bei der Umsetzung und Abwicklung eines Kaufvertrages einer Liegenschaft ist es erforderlich jegliche nachteiligen Folgen auszuschließen. Der Liegenschaftserwerb kann mitunter für den Käufer als auch für den Verkäufer mit erheblichen Risiken verbunden sein. Die Sicherheit des Käufers steht dabei im Vordergrund, jedoch sollte auch die Vermeidung der Haftung des Verkäufers nicht außer Acht gelassen werden.

#### **3.1 Kaufgegenstand**

Um eine Liegenschaft zu kaufen genügt die genaue Bezeichnung der Liegenschaft nach Einlagezahl und Katastralgemeinde. Wenn die gesamte Grundbuchseinlage gekauft wird, ist es nicht erforderlich die Grundstücksnummer anzuführen. Die Anführung der Adresse kann möglicherweise ungenau sein. Möglich ist auch in der Natur ersichtliche Teile von Grundstücken zu erwerben, allerdings ist es hier erforderlich, den zu erwerbenden Liegenschaftsteil genauestens zu beschreiben. Für eine derartige Grundbuchseintragung ist ein Teilungsplan notwendig, der vorher bzw. gleichzeitig mit der Eigentumsübertragung im Grundbuch durchgeführt und von einem Zivilingenieur für Vermessungswesen erstellt wird. Es können nur ganze Grundstücke von einer EZ in die andere übertragen werden. Teilungspläne sind nur im Bauland von der zugehörigen Baubehörde bewilligungspflichtig<sup>54</sup> und das Verfahren ist abhängig vom Bundesland, zumal die Verfahren sehr unterschiedlich sind und in den jeweiligen Bauordnungen geregelt sind. Für Grundstücke im Grünland gibt es je nach Bundesland auch Genehmigungsverfahren. Für Teilungen von Waldgrundstücken ist eine Genehmigung nach dem Forstgesetz und dem Forstdurchführungsgesetz von der Bezirksforstbehörde einzuholen und es gibt je nach Bundesland auch Teilungsverbote. Vor Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch sollte keinesfalls der Kaufpreis bezahlt werden. Bei solch einer Grundstücksteilung ist es ebenfalls erforderlich, bei der Behörde die auf das gegenständliche Grundstück geltende Flächenwidmung zu überprüfen.

---

<sup>54</sup> OGH 19.4.1967, 6 Ob 105/67

### **3.2 Kaufpreis**

Der Kaufpreis muss bestimmt oder bestimmbar sein<sup>55</sup>, kann aber auch in der Übernahme von Verpflichtungen des Verkäufers durch den Käufer bestehen.

### **3.3 Übergabe des Kaufgegenstandes**

Es besteht ein gewisses Risiko, wenn der Käufer und der Verkäufer vereinbaren, dass die Liegenschaft schon vor Fälligkeit des Kaufpreises an den Käufer übergeben wird. In diesem Fall trägt der Verkäufer das Risiko, dass bestimmte Umstände, welche den Kaufpreis zur Auszahlung fällig machen, nicht eintreten. Andersrum trägt der Käufer das Risiko, dass er die Liegenschaft nicht zum vereinbarten Zeitpunkt bzw. im vereinbarten Zustand erhält, wenn der Kaufpreis der Liegenschaft schon ausbezahlt wird, bevor die Liegenschaft an den Käufer übergeben wird. Im besten Fall sollte daher der Übergabetermin mit Fälligkeit des Kaufpreises zusammenfallen<sup>56</sup>.

### **3.4 Gewährleistung**

#### **3.4.1 Grundlagen**

Die Gewährleistung ist die bei entgeltlichen Verträgen gesetzlich angeordnete, verschuldensunabhängige<sup>57</sup> Haftung des Schuldners für Mängel, welche die Leistung bei der Erbringung aufweist<sup>58</sup>. Ziel ist die Herstellung der subjektiven Äquivalenz zwischen Leistung und Gegenleistung.

Damit die Gewährleistung greift, muss ein Mangel vorliegen. Was genau geschuldet wird ergibt sich aus dem Vertrag. Ein Mangel ist ein Abweichen vom Vertrag und muss bei Übergabe schon vorhanden sein. §922 S2 ABGB gibt nähere Aufschlüsse. Der Übergeber haftet ferner dafür, dass die Sache den bedungenen Eigenschaften

---

<sup>55</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht II<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 166ff

<sup>56</sup> Perner/Spitzer (2007), Bürgerliches Recht<sup>1</sup>, Manz Verlag, Wien, 210f

<sup>57</sup> Reischauer in Rummel (2002), Kommentar zum ABGB, Manz Verlag, Wien, §923

<sup>58</sup> Dullinger (2008), Bürgerliches Recht II – AT Schuldrecht<sup>3</sup>, Verlag Österreich, Wien, Rz 3/66-71

und Beschreibung entspricht. Nach §922 ABGB haftet der Übergeber für eigens bedungene und gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften<sup>59</sup>.

Meist finden sich in Liegenschafts Kaufverträgen Vereinbarungen, welche eine Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers ausschließen. In diesem Fall sollte der Käufer sorgfältig prüfen, ob es angebracht ist, solch einen derartigen Gewährleistungsverzicht zu unterschreiben. Wird jedoch eine Liegenschaft von einem professionellen Verkäufer erworben, so liegt ein Verbrauchergeschäft gemäß Konsumentenschutzgesetz vor, idR. eine Einschränkung des Gewährleistungsrechts des Konsumenten generell unzulässig ist<sup>60</sup>.

Grundsätzlich haftet der Verkäufer lediglich dafür, dass der Kaufgegenstand lastenfrei in das Eigentum des Käufers übergeht, wenn der Kaufvertrag nichts Gegenteiliges vorsieht. Jedoch kann die Haftung für den Verkäufer bei bestimmten Liegenschaften problematisch sein, welche in den nachfolgenden Punkten erörtert werden.

#### 3.4.2 Arten von Mängel

Bei Grundstückskäufen kann es insbesondere zu Sachmängel bzw. Rechtsmängel kommen. Sachmängel sind Mängel die der Substanz anhaften, d.h. eine Beeinträchtigung der Sachsubstanz. Ein Rechtsmangel liegt dann vor, wenn der Übergeber dem Übernehmer nicht die geschuldete Rechtsposition verschafft (z.B.: mit Servitut oder Pfandrecht belasteten Sache).<sup>61</sup> Rechtsmängel sind grundsätzlich wie Sachmängel zu behandeln.

#### 3.4.3 Haftung für Ausmaß

Es kommt vor, dass Größenangaben im Grundbuch aus historischen Gründen nicht richtig sind, Fehler bei der Grundbuchsumstellung auf EDV unterlaufen sind oder es kann zu Abweichungen durch Ersitzung der Nachbarn gekommen sein. Hierfür kann ein Teilungsplan eines Zivilingenieurs für Vermessungswesen bzw. die Eintragung der Liegenschaft im Grenzkataster Rechtssicherheit schaffen.

---

<sup>59</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht II<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 67

<sup>60</sup> Perner/Spitzer (2007), Bürgerliches Recht<sup>1</sup>, Manz Verlag, Wien, 173

<sup>61</sup> Reischauer in Rummel (2002), Kommentar zum ABGB, Manz Verlag, Wien, § 923

#### 3.4.4 Haftung für den Zustand

Der Käufer einer Liegenschaft sollte auch große Achtsamkeit auf den rechtlichen bzw. tatsächlichen Zustand legen. Meistens wollen Käufer einen Baugrund erwerben, um anschließend ein Gebäude darauf zu errichten. Bei einem allfälligen Gewährleistungsverzicht sollte geprüft werden, ob die gegenständliche Liegenschaft auch tatsächlich eine entsprechende Flächenwidmung für eine Bebauung aufweist.

#### 3.4.5 Sonderfall: Bodenkontamination

Im Rahmen des Gewährleistungsrechts haftet generell der Verkäufer dafür, dass eine von ihm verkaufte Liegenschaft den vereinbarten Eigenschaften entspricht. Jedoch wird in Kaufverträgen oft ein Gewährleistungsverzicht seitens des Verkäufers aufgenommen. Hiermit verzichtet der Käufer auf eine Haftung für einen bestimmten Zustand der Liegenschaft. Falls der Boden der Liegenschaft Kontaminationen aufweist, haftet somit jedenfalls der Käufer. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, mit dem Liegenschaftsverkäufer eine Vertragsklausel hinsichtlich Kontaminationen, somit wer das Bodenrisiko zu vertreten hat, zu vereinbaren. Falls ein Verkäufer einer solchen Vertragsklausel nicht zustimmen sollte, ist es erforderlich entsprechende Bodenuntersuchungen, wenn Zweifel an der Bodensubstanz bestehen, einzuholen. Ein umsichtiger Käufer sollte bei einem Gewährleistungsverzicht unbedingt Erkundigungen bei der Gemeinde bzw. bei den Nachbarn einholen<sup>62</sup>.

#### 3.4.6 Haftung für die sonstige Lastenfreiheit der Liegenschaft

Bezüglich der Haftung der Lastenfreiheit sollte beachtet werden, dass wenn der Vertrag nichts anderes vorsieht § 928 letzter Satz ABGB gilt: „Schulden und Rückstände, welche auf der Sache haften, müssen (vom Verkäufer) stets vertreten werden“. Dies bedeutet, dass der Verkäufer auch für die Freiheit von Dienstbarkeiten haftet<sup>63</sup>.

---

<sup>62</sup> Artner/Kohlmaier (2014), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup>, Linde Verlag, Wien, 51

<sup>63</sup> Perner/Spitzer (2007), Bürgerliches Recht<sup>1</sup>, Manz Verlag, Wien, 174

### 3.4.7 Versicherungsverträge

Versicherungsverträge, die für eine Liegenschaft abgeschlossen wurden, gehen auf den Erwerber über, sofern sie nicht innerhalb eines Monats ab Eintragung des Erwerbers im Grundbuch gekündigt werden<sup>64</sup>.

Falls der Verkäufer längerfristige Versicherungsverträge abgeschlossen hat, muss er damit rechnen, dass die Versicherung gewährte Rabatte zurückfordern wird<sup>65</sup>.

### 3.4.8 Haftung für den Bauzustand

Ein Gewährleistungsverzicht seitens des Käufers umfasst auch ein auf der Liegenschaft befindliches Bauwerk. Sollten im Bauwerk Bauschäden, Feuchtigkeitsschäden, Baumängel oder sonstige Schäden vorhanden sein, würde in diesem Fall der Verkäufer nicht haften.

## 3.5 *Kosten und Gebühren*

Grundsätzlich wird vertraglich vereinbart, dass sämtliche, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung, entstehenden Kosten, Gebühren und Abgaben der Käufer einer Liegenschaft zu tragen hat. Die Kosten der Lastenfreistellung trägt mangels gegensätzlicher Vereinbarung der Verkäufer und die Kosten der Vertragserrichtung trägt meistens jede Vertragspartei für sich selbst. Allerdings besteht in Österreich eine Solidarverpflichtung für die Bezahlung der Grunderwerbsteuer. Das bedeutet, dass der Verkäufer vom Gebührenfinanzamt zur Zahlung der Grunderwerbsteuer auch dann herangezogen werden kann, wenn im Vertrag vereinbart ist, dass der Käufer diese Steuer zu tragen hat. Infolgedessen sollten die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Käufer die Grunderwerbsteuer beim Vertragserrichter treuhändig zu erledigen hat und bei Fälligkeit zu bezahlen hat<sup>66</sup>.

---

<sup>64</sup> § 70 Abs. 1 Versicherungsvertragsgesetz; Art. 4 Abs. 5 ABS

<sup>65</sup> Artner/Kohlmaier (2014), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup>, Linde Verlag, Wien, 67

<sup>66</sup> Gartner (2013), Erfolgreicher Immobilienerwerb<sup>3</sup>, Manz Verlag, Wien, 56f

### 3.6 *Steuern und Gebühren beim Liegenschaftserwerb*

#### 3.6.1 Grunderwerbssteuer

Liegenschaftsübertragungen unterliegen grundsätzlich der Grunderwerbsteuer. Dabei handelt es sich um eine gemeinschaftliche Bundesabgabe, welche zu 96% unter den Gemeinden aufgeteilt wird. Die verbleibenden 4% fließen dem Bund als Kostenersatz für die Einhebung zu<sup>67</sup>. Es gibt jedoch folgende Fälle, die von der Grunderwerbssteuer ausgenommen sind<sup>68</sup>:

- Wenn der Wert € 1.000,- nicht übersteigt;
- der Grundstückserwerb im Rahmen einer Unternehmensübertragung unter speziellen Voraussetzungen des § 3 Abs 1 Z2 GrEStG bis zu einem Wert von € 365.000,- (Freibetrag);
- der Erwerb unter Lebenden, unter Ehegatten oder eingetragenen Partnern zur gleichteiligen Anschaffung oder Errichtung einer Wohnstätte mit höchstens 150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche unter gewissen Bedingungen (§ 3 Abs 1 Z 7 GrEStG);
- der Erwerb bei behördlichen Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland;
- der Erwerb durch ausländische Staaten für Vertretungsbehörden;
- soweit der Vorgang unter das Stiftungseingangssteuergesetz fällt.

Grundsätzlich wird die Grunderwerbsteuer gem. § 4 Abs 1 GrEStG vom Wert der Gegenleistung berechnet. Ist eine solche nicht vorhanden bzw. nicht bestimmbar oder ist der Wert der Gegenleistung geringer als der Wert des Grundstückes, so bemisst sich die Grunderwerbsteuer vom Wert des Grundstückes, der grundsätzlich dem dreifachen Einheitswert entspricht (§ 4 Abs 2 iVm § 6 GrEStG)<sup>69</sup>. In § 5 GrEStG ist die Gegenleistung bei Kauf, Tausch, Zwangsversteigerung definiert.

---

<sup>67</sup> Doralt (2009), Steuerrecht 2009/2010 – Ein systematischer Überblick, Manz Verlag, Wien, 171

<sup>68</sup> Kallinger/Gartner/Stingl (2011), Bauträger und Projektentwickler<sup>6</sup>, Manz Verlag, Wien, 139

<sup>69</sup> Doralt (2009), Steuerrecht 2009/2010 – Ein systematischer Überblick, Manz Verlag, Wien, 174



Die Grunderwerbsteuer beträgt für den entgeltlichen Erwerb grundsätzlich 3,5% vom Kaufpreis, bei Erwerb vom Ehegatten, von oder durch Eltern, von oder durch Kinder, Enkelkindern, Stiefkindern und Schwiegerkindern beträgt der Steuersatz 2%<sup>70</sup>.

Der abgeschlossene Kaufvertrag ist spätestens bis zum 15. des zweitfolgenden Monats beim Finanzamt anzuzeigen<sup>71</sup>. Seit 1.1.2013 dürfen solche Anzeigen ausschließlich nur durch Rechtsanwälte oder Notare vorgenommen werden. Aufgrund der Vertragsanzeige erlässt das Finanzamt einen Grunderwerbsteuerbescheid und nach Einzahlung der Grunderwerbsteuer wird eine Unbedenklichkeitsbescheinigung ausgestellt (§ 160 BAO).

Durch die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer durch Rechtsanwälte oder Notare kann der Vorgang rascher vorgenommen werden. Dabei wird der Finanzbehörde eine förmliche Erklärung über die für dieses Geschäft zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer abgegeben<sup>72</sup>. Damit kann noch am Tag der beglaubigten Unterfertigung das Grundbuchgesuch auf Eintragung des Eigentumsrechts des Käufers gestellt werden. Häufig wird dabei die Grunderwerbsteuer beim Rechtsanwalt oder Notar treuhändig hinterlegt, da der Vertragsrichter für die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer persönlich haftet<sup>73</sup>.

### 3.6.2 Eintragungsgebühr

Für die Einverleibung des Eigentums des Käufers im Grundbuch ist eine Eintragungsgebühr von 1,1 %, bei Pfandrechten 1,2 % der Pfandsumme inklusive Nebengebührensicherstellung, zu entrichten. Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr ist der Verkehrswert der Liegenschaft. Beabsichtigt der Käufer jedoch die von ihm erworbene Liegenschaft weiterzuverkaufen, ist es möglich die Vormerkung des Eigentumsrechts zu beantragen. Wird die Liegenschaft nun weiterverkauft, so könnte der neue Käufer mit Einverleibung seines Eigentums die

---

<sup>70</sup> Doralt (2009), Steuerrecht 2009/2010 – Ein systematischer Überblick, Manz Verlag, Wien, 175

<sup>71</sup> Doralt (2009), Steuerrecht 2009/2010 – Ein systematischer Überblick, Manz Verlag, Wien, 175

<sup>72</sup> Doralt (2009), Steuerrecht 2009/2010 – Ein systematischer Überblick, Manz Verlag, Wien, 175

<sup>73</sup> Doralt/Ruppe (2006), Grundriss des österreichischen Steuerrechts II<sup>5</sup>, Manz Verlag, Wien, Tz 175ff

Löschung der Vormerkung beantragen. Damit hätte sich der erste Käufer die Eintragungsgebühr erspart.

### 3.6.3 Immobilienertragssteuer

Seit 1.4.2012 gelten die neuen ertragsteuerlichen Bestimmungen bezüglich der Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung privater und betrieblichen Liegenschaften. Grundlage dafür bildet das 1. Stabilitätsgesetz 2012<sup>74</sup>. Davor wurden Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften, welche innerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren (bzw. 15 Jahren) durch die Veräußerung der Liegenschaft erzielt wurden, als Spekulationsgewinne iSd § 30 EStG mit dem vollen Einkommenssteuersatz besteuert. Wurde ein Veräußerungsgewinn nach der Spekulationsfrist erzielt, war dieser steuerfrei. Ab dem 11. Jahr nach Anschaffung der Liegenschaft darf ein Inflationsabschlag von jährlich 2%, höchstens jedoch 50% des Gewinnes abgezogen werden<sup>75</sup>.

Schematische Darstellung der Berechnung des steuerpflichtigen Veräußerungsgewinnes<sup>76</sup>:

#### Veräußerungserlös

- Anschaffungskosten samt Nebenkosten (gekürzt um die steuerlich geltend gemachte Abschreibung)
  - Herstellungsaufwendungen (gekürzt um die steuerlich geltend gemachte Abschreibung)
  - Instandsetzungsaufwendungen (soweit noch nicht steuerlich verwertet)
  - + steuerfreie Subventionen
  - allfällige Vorsteuerkorrekturen nach § 12 Abs 10 UStG
  - Aufwendungen, die auf die Mitteilung, Selbstberechnung und Entrichtung der Immobilienertragssteuer gem. § 30c fallen
- = Veräußerungsgewinn

---

<sup>74</sup> StabG 2012

<sup>75</sup> Tax News 2/2012, Änderungen im Einkommensteuerrecht, BDO Verlag, Wien

<sup>76</sup> Artner/Kohlmaier (2014), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup>, Linde Verlag, Wien, 333

- 2% Inflationsabschlag p.a. (ab dem 11. Jahr), max. 50% des Veräußerungsgewinnes

= Steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn

Private Veräußerungsgewinne werden mit einem Steuersatz von 25% besteuert. Jedoch kann auf Antrag zur Regelbesteuerung, zum allgemeinen Tarif, optiert werden. Hat der Verkäufer selbst die Liegenschaft unentgeltlich erworben (z.B. durch Schenkung, Erbschaft) so ist zu ermitteln, wann und zu welchen Bedingungen der Geschenkgeber oder Erblasser des Verkäufers die Liegenschaft erworben hat. Sonstige Ausgaben, welche im Zusammenhang mit der Veräußerung bestehen (z.B. Vertragserrichtungskosten), dürfen nicht abgezogen werden<sup>77</sup>.

Folgende Ausnahmen bestehen bezüglich der Steuerpflicht<sup>78</sup>:

- Eigenheime und Eigentumswohnungen samt Grund und Boden, welche zwischen Anschaffung und Veräußerung durchgehend 2 Jahre, oder in den letzten 10 Jahren für mindestens 5 Jahre als Hauptwohnsitz genutzt wurden.
- Selbst hergestellte Gebäude, außer das Gebäude hat innerhalb der letzten 10 Jahre der Erzielung von Einkünften gedient. Grund und Boden ist jedenfalls steuerpflichtig.
- Veräußerung infolge eines behördlichen Eingriffes oder Vermeidung eines solchen.
- Abgeltung von Wertminderungen von Grundstücken, die durch Maßnahmen im öffentlichen Interesse ausgelöst worden sind.

Für Altvermögen, dazu zählen Grundstücke, die vor dem 31. März 2002 bzw. 31. März 1997 gekauft wurden, gelten besondere Berechnungsmodalitäten<sup>79</sup>. Der Veräußerungsgewinn ist pauschal mit 14% des Veräußerungserlöses anzusetzen, dies ergibt eine effektive Steuerbelastung von 3,5% des Veräußerungserlöses. Bei einer pauschalen Ermittlung darf ein Inflationsabschlag nicht berücksichtigt werden. Wurde ein Grundstück nach Anschaffung und nach dem 31.12.1987 umgewidmet,

---

<sup>77</sup> Artner/Kohlmaier (2014), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup>, Linde Verlag, Wien, 332f

<sup>78</sup> StabG 2012

<sup>79</sup> lexandtax, Die neue Besteuerung von Grundstücken vom 26. März 2012

wird als Gewinn 60% des Verkaufspreises angenommen. Hiermit liegt der effektive Steuersatz bei 15% des Veräußerungserlöses.

Wie bei der Grunderwerbsteuer darf die Einhebung bzw. Abfuhr der Einkommensteuer für Grundstücksveräußerungen grundsätzlich nur durch einen Rechtsanwalt oder einem Notar erfolgen. Hierbei besteht auch die Möglichkeit zur Selbstberechnung, welche eine Aufnahme in die Einkommensteuererklärung hinfällig macht. Jedoch bleibt dem Verkäufer eine Aufnahme in die Steuererklärung offen, dies ist dann vorteilhaft, wenn aus anderen Grundstücksveräußerungen Verluste anfallen, welche dann miteinander ausgeglichen werden können<sup>80</sup>. Die Immobilienertragssteuer ist gem. § 30b Abs 1 EStG bis zum 15. des zweitfolgenden Monats nach Entstehung der Steuerschuld beim zuständigen Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern anzuzeigen, damit die Steuer bemessen wird.

#### 3.6.4 Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer (d.h. die persönlichen Verhältnisse des Steuerschuldners sind ohne Bedeutung), welche ausschließlich eine Gemeindesteuer darstellt und muss vom Grundeigentümer abgeführt werden. Die Einhebung erfolgt durch die Gemeinden, die Gesetzgebung zur Grundsteuer liegt jedoch beim Bund. Unterworfen wird der inländische Grundbesitz, Dazu gehören das land- und forstwirtschaftliche Vermögen, das Grundvermögen und die Betriebsgrundstücke (§ 18 Abs 2 BewG)<sup>81</sup>.

Der Einheitswert stellt die Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Grundsteuer dar. Auf den Einheitswert wird eine Steuermesszahl angewendet. Daraus ergibt sich ein Grundsteuer-Messbetrag. Grundsätzlich werden die Steuermesszahlen bundeseinheitlich festgelegt und betragen rund 2 Promille. Für Einfamilienhäuser sowie Mietwohnungsgrundstücke ist der Satz niedriger. Auf den zuvor ermittelten Messbetrag wird der Hebesatz angewendet, welcher höchstens 500 % beträgt. Daraus ergibt sich eine Grundsteuer von etwa 1 % des Einheitswertes<sup>82</sup>.

---

<sup>80</sup> [www.help.gv.at](http://www.help.gv.at), Einhebung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer

<sup>81</sup> Doralt (2009), Steuerrecht 2009/2010 – Ein systematischer Überblick, Manz Verlag, Wien, 170

<sup>82</sup> Doralt (2009), Steuerrecht 2009/2010 – Ein systematischer Überblick, Manz Verlag, Wien, 190

### 3.6.5 Bodenwertabgabe

Die Bodenwertabgabe stellt eine Form der Grundsteuer dar, welche für unbebaute Grundstücke gem. § 55 BewG, die für Bauzwecke in Betracht kommen, eingehoben wird. Dadurch sollen Bodenspekulationen verhindert werden. Ist der Einheitswert eines unbebauten Grundstückes niedriger als 14.600,- €, so entfällt die Entrichtung. Die Steuer beträgt 1 % des Einheitswertes<sup>83</sup>.

### 3.6.6 Sonderfall: Umsatzsteuer bei Liegenschaftsgeschäften<sup>84</sup>

Grundsätzlich spielt die Umsatzsteuer bei einem Liegenschafts Kauf keine Rolle, da Kaufverträge über Liegenschaften, sowie deren Zubehör (z.B. darauf befindliche Bauwerke) von der Umsatzsteuer unecht befreit sind. Dies gilt auch wenn ein Grundstück, eine Eigentumswohnung, ein Einfamilienhaus von einem gewerblichen Bauträger oder Unternehmer erworben wird. Wird jedoch ein Objekt als Anlageobjekt von einem Bauträger erworben mit der Absicht dieses zu vermieten, dann kann die Umsatzsteuer sehr wohl eine Rolle spielen, welche von einem Steuerberater unbedingt geprüft gehört, da der Gesetzgeber den § 6 Abs 2 UstG geändert hat, welcher seit 1.9.2012 in Kraft ist. Mit dieser Regelung können Vermieter bei Abschluss mit neuen Mietern, welche selbst unecht steuerbefreit sind, keine Umsatzsteuer auf die Miete und die Betriebskosten aufschlagen, sondern die Miete ist immer Brutto für Netto vorzuschreiben<sup>85</sup>. Damit kann der Vermieter für solche Objekte selbst keinen Vorsteuerabzug für von ihm getätigte Investitionen geltend machen, er muss sogar eine in den letzten 10 Jahren geltend gemachte Vorsteuer wieder berichtigen.

### 3.6.7 Erbschaftssteuer und Schenkungssteuer

Mit Wirkung vom 31.7.2008 hat der Verfassungsgerichtshof die Erbschaft- und Schenkungssteuer aufgehoben. Liegenschaftsschenkungen bzw. –erbschaften unterliegen somit seit 1.8.2008 nur noch der Grunderwerbsteuer von 3,5 % (unter nahen Angehörigen 2 %).

---

<sup>83</sup> Doralt/Ruppe (2006), Grundriss des österreichischen Steuerrechts II<sup>5</sup>, Manz Verlag, Wien, 372

<sup>84</sup> Berger/Wakounig (2014), Umsatzsteuer kompakt 2014/2015<sup>5</sup>, Linde Verlag, Wien, 129ff

<sup>85</sup> Melhardt (2015), Umsatzsteuer-Handbuch<sup>1</sup>, Linde Verlag, Wien, 219ff

### 3.7 *Der sichere Weg - Sicherungsmittel*

Zwischen Vertragsabschluss und Einverleibung des Eigentums ist es notwendig mit bestimmten Instrumenten die Rechtsposition des Käufers bzw. des Verkäufers zu sichern. Für den Käufer ist es notwendig seine Rechtsstellung sobald als möglich abzusichern, damit der Verkäufer über die Liegenschaft, vor Eintragung des Eigentums des Käufers, verfügen kann. Damit der Verkäufer seinen Kaufpreis auch tatsächlich erhält, ist es notwendig, dass die gesamte Summe treuhändig beim vertragserrichtenden Rechtsanwalt beziehungsweise Notar hinterlegt wird oder durch bestimmte Sicherungsmittel (z.B. Bankgarantie) besichert wird. Dazu ist eine Vereinbarung zu treffen, dass der Treuhänder, bei erfolgtem Eigentumserwerb, den Kaufpreis an den Verkäufer auszuhändigen hat. Durch Grundbucheintragung erlangt dann der Käufer die Position des Eigentümers.

#### 3.7.1 Veräußerungsrangordnung

Unverzichtbar in jedem Kaufvertrag ist die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung. Durch dieses Mittel wird ein bücherlicher Rang vorläufig gesichert (§§ 53ff GBG), die vor allem der Eigentümer erwirken kann, wenn er die Absicht hat, demnächst seine Liegenschaft zu veräußern oder zu belasten<sup>86</sup>. Er erhält vom Grundbuchsgericht einen Rangordnungsbeschluss, der ein Jahr<sup>87</sup> gültig ist und nur in einfacher Ausfertigung ausgestellt wird<sup>88</sup>. Dies sichert einen bestimmten Grundbuchstand für die Dauer eines Jahres ab Einlangen des Rangordnungsgesuchs beim Grundbuch. Mit Bewilligung dieses Beschlusses wird das Grundbuch hinsichtlich der Liegenschaft gesperrt und der Erwerber kann innerhalb dieser Frist den beglaubigt unterfertigten Kaufvertrag bzw. notwendigen Urkunden beim Grundbuchsgericht vorlegen. Der erste Käufer wird auch hinsichtlich eines zweiten Verkaufs an einen späteren Käufer gesichert, falls der Verkäufer die Liegenschaft in betrügerischer Absicht mehrmals verkauft. Nach erfolgter Bewilligung kann jedenfalls der Erwerber alle zwischenzeitig eingetragenen Rechte und Belastungen (z.B. Pfandrechte) binnen 14 Tagen löschen lassen. Es wird somit sichergestellt, dass der Verkäufer den Kaufpreis und der Käufer die Liegenschaft frei von nicht

---

<sup>86</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I+II<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 367

<sup>87</sup> OGH in JBl 2002,247

<sup>88</sup> Hoyer (2000), NZ 2000/477, Manz Verlag, Wien, 381

vereinbarten Lasten erhält<sup>89</sup>. Es gibt jedoch spezielle Lasten welche von der Rangordnung ausgenommen sind (Vorzugspfandrechte zugunsten der Baubehörde zur Sicherung der Kosten einer unbedingt notwendigen Baumaßnahme oder zugunsten Wohnungseigentümergeinschaft für rückständige Betriebskosten des Verkäufers, etc.).

### 3.7.2 Vormerkung des Eigentums

Als Alternative zur Veräußerungsrangordnung gibt es das Instrument der Vormerkung. Dabei wird vereinbart, dass der Käufer den Kaufpreis treuhändig hinterlegt und den Kaufpreis nach Vormerkung des Eigentums des Käufers im Grundbuch an den Verkäufer ausbezahlt wird. Diese Vorgangsweise war früher sehr gebräuchlich, hat aber an Bedeutung verloren, seitdem die Möglichkeit besteht die Grunderwerbsteuer selbst zu berechnen. Die Vormerkung bietet jedoch für Erwerber, welche die Liegenschaft in absehbarer Zeit wieder veräußern möchten, den Vorteil, dass die Kosten der Vormerkung wesentlich geringer sind als die Eintragungsgebühr. Ein weiterer Vorteil liegt darin, dass der Grundbuchsführer die Richtigkeit der vorgelegten Vertragsdokumente (Vertragsfehler) überprüft. Ist jedoch ein Kaufvertrag genehmigungspflichtig, weil etwa der Käufer Ausländer ist, so ist in diesem Fall die Vormerkung nicht möglich<sup>90</sup>.

### 3.7.3 Einverleibung des Eigentums

Zweifel sollten jedenfalls dann bestehen, wenn der Verkäufer den Kaufpreis so schnell als möglich übertragen haben möchte. Der sicherste Weg ist eine notarielle Treuhandabwicklung, da hier der Kaufpreis erst mit Einverleibung des Eigentumsrechts im Grundbuch an den Verkäufer ausbezahlt wird. Hier kann es im Normalfall zu keinen bösen Überraschungen kommen. Zusammengefasst erlegt der Käufer den Kaufpreis treuhändig beim Vertragserrichter und dieser erhält den Auftrag, die steuerliche Selbstberechnungserklärung der Grunderwerbsteuer und der Immobilienertragssteuer vorzunehmen, die Einverleibung des Eigentums des Käufers zu beantragen und den Kaufpreis an den Verkäufer auszuzahlen.

---

<sup>89</sup> Koziol/Welser (2006), Bürgerliches Recht I+II<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien, 367f

<sup>90</sup> Gartner (2013), Erfolgreicher Immobilienerwerb<sup>3</sup>, Manz Verlag, Wien, 77f

## 4 Tiroler Grundverkehrsrecht

Da Grund und Boden nur im begrenztem Ausmaß zur Verfügung steht, wurde der Handel mit Grundstücken Regelungen des Grundverkehrs unterworfen. Solche Transaktionen sind von Gesetzes wegen aufschiebend bedingt und werden erst mit Erteilung der verwaltungsbehördlichen Genehmigung wirksam<sup>91</sup>. Es soll damit ausreichend Gebiet für die eigene Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden und genügend leistbare spekulationsfremde landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung stehen.

Für jedes Bundesland existiert ein eigenes Grundverkehrsgesetz, deren Regelungen erheblich voneinander abweichen. Damit Liegenschaften übertragen werden können, bedarf es unter gewissen Umständen einer gesonderten grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Das Tiroler Grundverkehrsgesetz kennt drei Erwerbsvorgänge, insbesondere die Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, Freizeitwohnsitzen und Erwerb von Liegenschaften durch Ausländer.

An die Regelungen des Grundverkehrs ist grundsätzlich jeder gebunden, Ausländer sowie österreichische Staatsbürger, jedoch bestehen für Inländer nur in wenigen Fällen Genehmigungspflichten (etwa beim Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke). Bei Ausländer hingegen ist nahezu jeder Rechtserwerb genehmigungspflichtig (Ausnahmen bestehen für Unionsbürger).

Der österreichische Gesetzgeber versucht seit 1960 das Überhandnehmen von Zweitwohnsitzen zu steuern, nachdem die Anzahl von Zweit- und Ferienwohnungen durch den steigenden Wunsch ausländischer Anleger, einen Ferienwohnsitz in Österreich zu erwerben, rasant gestiegen ist. Es soll eine Überfremdung des Eigentums an Grund und Boden und eine Verteuerung der Grundstücke verhindert werden. Nachdem Österreich der Europäischen Union beigetreten ist, kam es zu einer Verschärfung der grundverkehrsrechtlichen Regelungen über den Erwerb von Zweitwohnsitzen.

---

<sup>91</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 4



#### **4.1 Auswirkungen und Situation in Tirol**

Nachdem die Zahl der Zweitwohnungen in Österreich rasant gestiegen ist, versuchten die Bundesländer diese Entwicklung zu steuern. Man befürchtet, dass dieser „Boom“ zu negativen Auswirkungen führt<sup>92</sup>:

- Soziale und wirtschaftliche Auswirkungen:  
Überfremdung der Gemeinde;  
Verdrängung Einheimischer vom Wohnungsmarkt;  
Pendlerströme nehmen zu;  
relativ geringe Wertschöpfung im Vergleich zur Hotellerie, etc.
- Strukturelle Auswirkungen:  
Relativ hoher Flächenverbrauch für relativ wenige Übernachtungen;  
Gedränge zur Hochsaison wird größer (Engpässe);  
Siedlungsdruck und Landschaftsverbrauch;  
„Geisterorte“ außerhalb der Saison (Image-Schaden des Ortes);  
hohe Infrastrukturanforderungen bei schwankender Auslastung<sup>93</sup>.

Jedoch darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Bau von Zweitwohnungen für touristische Orte durchaus Vorteile haben kann<sup>94</sup>:

- Sie sind touristische Übernachtungskapazitäten, die von außen finanziert werden. Neues Kapital fließt in den regionalen Wirtschaftskreislauf.
- Durch den Kauf von Zweitwohnungen können Erwerber stärker an den Ort gebunden werden. Solche Urlauber spielen, vor allem wenn sie zu so genannten Schlüsselkunden-Gruppen gehören, im Rahmen der besonders glaubwürdigen Mund-zu-Mund Werbung eine zentrale Rolle.
- Die Eigentümer geben am Ort ihrer Zweitwohnung zusätzlich Geld aus (Einrichtungsgegenstände, Mode, Schmuck, etc). Es ist somit ein Zusatzgeschäft für den lokalen Handel und das Handwerk.

---

<sup>92</sup> Beritelli, Braumann, Rodewald (2008), Zweitwohnungsbau im Alpenraum – Ein Hintergrundbericht, Cipra, Schaan, 7f

<sup>93</sup> Bieger/Beritelli (2004), Zweitwohnungen – Chancen und Gefahren eines Phänomens, IDT-Blickpunkte, St. Gallen, 5f

<sup>94</sup> Beritelli, Braumann, Rodewald (2008), Zweitwohnungsbau im Alpenraum – Ein Hintergrundbericht, Cipra, Schaan, 6ff

Um 1980 wurden spezielle Regelungen für den Zweitwohnungsbau in die jeweiligen Raumordnungsgesetzen aufgenommen. Dabei sollten Apartmenthäuser, Feriendörfer und Wochenendsiedlungen nur mehr in vorher ausgewiesenen Gebieten zulässig sein. Darüber hinaus wurden gesetzliche Kontrollen über den Verkauf von Immobilien eingeführt.

Das Land Tirol unternahm durch die Jahre mehrere Schritte dem Bau von Zweitwohnungen ein Ende zu setzen<sup>95</sup>:

- TROG 1996:

Der Bau von Freizeitwohnungen wurde gänzlich verboten. Dieses Raumordnungsgesetz wurde jedoch durch den österreichischen Verfassungsgerichtshof aufgehoben.

- TROG – Novelle 1997:

In diesem wurde das Verbot der Schaffung neuer Zweitwohnsitze in Gemeinden mit über 8 % Freizeitwohnsitzanteil geregelt. In sonstigen Gemeinden ist die Errichtung von Freizeitwohnsitzen nur in eigenen Baulandzonen zulässig (mit Festlegung der maximalen Wohnungszahl). Die Gemeinde hat ein Freizeitwohnsitzverzeichnis zu führen.

- Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996:

Alle Erwerbsvorgänge bei Baugrundstücken unterliegen einer Bewilligungspflicht. Jedoch sprach der europäische Gerichtshof aus, dass das allgemeine Genehmigungsverfahren für den Grundstückserwerb der Kapitalverkehrsfreiheit widerspricht.

- Tiroler GVG – Novelle 1999:

Nunmehr unterliegen Rechtserwerbe an Grundstücken der Erklärungspflicht, dass kein Freizeitwohnsitz geschaffen wird. Dadurch wird ein Baugrundstückserwerb für die Freizeitnutzung unzulässig, außer in dafür ausgewiesenen Zonen. Zur Kontrolle der Einhaltung wurde der Posten eines „Landesgrundverkehrsreferent“ geschaffen.

---

<sup>95</sup> Braumann (2008), Zweitwohnungen – Erfahrungen in Österreich, Raumplanungsabteilung des Landes Salzburg, Salzburg, 12ff

- 2013 wurde durch eine Verwaltungsreform die Funktion des „Landesgrundverkehrsreferent“ gestrichen.

Durch die momentane Rechtslage und Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes entstehen bestimmte „Trends“, welche eine legale Nutzung möglich machen.

Dadurch konnte eine Eindämmung der Grundstückspreise nicht verhindert werden, die für normal verdienende Einheimische nicht mehr leistbar sind. In Kitzbühel, wo Grundstückspreise von über 3000,- €/m<sup>2</sup> erzielt werden, sah die Stadtverwaltung, um die Abwanderung junger Kitzbüheler zu stoppen, dringenden Handlungsbedarf. Ein Beispiel für eine gelungene Raumordnung und leistbaren Grund seitens der Stadt Kitzbühel zur Verfügung zu stellen, ist der Stadtteil Sonngrub in Kitzbühel. Hier wurde mit der Eigentümerin einer großen landwirtschaftlichen Fläche verhandelt und schloss folgende Vereinbarung ab<sup>96</sup>:

- Eine rund 10 ha große, bisher landwirtschaftlich gewidmete Fläche, wurde dem Staat um durchschnittlich 60 €/m<sup>2</sup> verkauft.
- Anschließend wurden 4 ha dieser Fläche in Bauland umgewidmet und 75 Parzellen zu je 400-600 m<sup>2</sup> aufgeteilt. Der Rest der Fläche wird als Reserve für eine spätere Bebauung gehalten.
- Die verkaufende Landwirtin erhielt zusätzlich zum Kaufpreis noch 6000 m<sup>2</sup> des Baulandes zur freien Verfügung.
- Die Parzellen wurden einheimischen Wohnungssuchenden zu einem Preis von 180-200 €/m<sup>2</sup> angeboten (= Einkaufspreis zzgl. Erschließungskosten).
- Die Parzellen wurden von der Stadtgemeinde Kitzbühel nach sorgfältiger Prüfung und klar definierten Auflagen vergeben:
  - o Der Kaufvertrag sieht ein 30-jähriges Wiederkaufsrecht der Stadt vor. Der Kaufpreis war der valorisierte Kaufpreis des Grundstücks zuzüglich des Zeitwerts des darauf errichteten Gebäudes.
  - o Innerhalb eines Jahres musste mit dem Bau begonnen werden.
  - o Im errichteten Haus musste der Hauptwohnsitz begründet werden.

---

<sup>96</sup> Huber/Yilmaz-Huber (2013), Studie: Leistbarer Wohnraum in Tirol, Innsbruck, 35f

- Vergeben wurde an Menschen, die insgesamt zumindest 10 Jahre in Kitzbühel gelebt hatten.

Ebenfalls setzte die Stadtgemeinde Kitzbühel ein Wohnprojekt für jene Bürger um, welche vor allem an Miete oder Mietkauf interessiert sind.

In Zukunft wird es weiter Kaufinteressenten geben, sei es aus dem Inland oder Ausland, die sich Grundstückspreise jenseits von 3000,- €/m<sup>2</sup> leisten können. Wichtig ist in diesem Fall, dass die Gemeinde Mittel ergreift, um einer Auswanderung entgegenzuwirken. Solange keine Geisterstädte entstehen, sollte man ein „Miteinander“ bevorzugen und nicht Kaufinteressenten davor abschrecken in ein „Stück“ Land zu investieren, was der Gemeinde und der Wirtschaft auch gewisse Vorteile bringt.

#### **4.2 Verfassungsrechtlicher Bezug**

Gemäß Art. 10 Abs. Z 6 B-VG fällt unter Grundverkehr im landesgesetzlichen Wirkungskreis der rechtsgeschäftliche Verkehr mit Grund und Boden für Ausländer und mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken<sup>97</sup>. Durch Bestreben des Verfassungsgerichtshofes erfasst der Kompetenztatbestand mittlerweile auch den „Rechtserwerb von Todes wegen durch Personen, die nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben zählen“<sup>98</sup>. Gemäß Art. 15 Abs. 9 B-VG ist der Landesgesetzgeber dazu berechtigt, Bestimmungen zu erlassen, die zur sinnvollen Ausübung der übertragenen Kompetenz erforderlich sind. Ebenfalls wurde den Bundesländern gem. Art. VII B-VGN 1974 weitere Kompetenzen übertragen. Somit ist auch der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken der Landesgesetzgebung vorbehalten<sup>99</sup>. Über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Grundverkehr mit Baugrundstücken, wurde zwischen dem Bund und den Ländern vereinbart, dass zivilrechtliche Wirkungen grundverkehrsrechtlicher Beschränkungen nur im

---

<sup>97</sup> Artner/Kohlmaier (2014), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup>, Linde Verlag, Wien, 79

<sup>98</sup> B-VGN 1990, BGBl 1990/445

<sup>99</sup> BGBl 1993/260 idF BGBl I 2009/43, Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art. 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken

Einklang mit einer Vereinbarung zwischen Bund und Ländern zu treffen sind<sup>100</sup>. Grundsätzlich betrifft diese Vereinbarung nur den Verkehr mit Baugrundstücken, doch waren gemäß Art. II Abs. 2 B-VGN 1992 bis zum 17.4.1995 auch die Regelungen des Ausländergrundverkehrs und des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs dieser Vereinbarung anzupassen. Dadurch werden alle Arten des Grundverkehrs mit diesen zivilrechtlichen Bestimmungen abgedeckt<sup>101</sup>.

### **4.3 Europarechtliche Bezüge**

Im europäischen Recht gibt es keine unmittelbaren Vorschriften, welche den Erwerb von Liegenschaften von Unionsbürger näher regeln. Allerdings gelten die vier Grundfreiheiten, die sich zum Ziel setzen, den europäischen Binnenmarkt als einen Wirtschaftsraum ohne Binnengrenzen aufrechtzuerhalten, Wachstum und Erhaltung sowie die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit sicherzustellen und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu fördern<sup>102</sup>. Wenn innerstaatliche Regelungen gegen das Gemeinschaftsrecht widersprechen, sind sie europarechtlich rechtswidrig und daher nicht anzuwenden<sup>103</sup>. Somit haben die Grundfreiheiten starken Einfluss auf den Verkehr mit Liegenschaften in den einzelnen Mitgliedstaaten.

Man unterscheidet zwischen den vier Grundfreiheiten:

- Freier Warenverkehr<sup>104</sup>
- Freier Personenverkehr<sup>105</sup>
- Freier Dienstleistungsverkehr<sup>106</sup>
- Freier Kapitalverkehr<sup>107</sup>

---

<sup>100</sup> Vgl Schneider (1996), Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht, Verlag Österreich, Wien, 30

<sup>101</sup> Lienbacher (2010), Besonderes Verwaltungsrecht<sup>8</sup>, Springer Verlag, Wien, 505f

<sup>102</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 39

<sup>103</sup> Öhlinger/Potacs (2006), Gemeinschaftsrecht und staatliches Recht<sup>3</sup>, Manz Verlag, Wien, 80f

<sup>104</sup> Art. 28-32 und 34-37 AEUV

<sup>105</sup> Art. 45-54 AEUV

<sup>106</sup> Art. 56-62 AEUV

Der freie Warenverkehr zielt darauf ab, innerhalb des Binnenmarktes Zölle, zollgleiche Abgaben, sowie Mengenbeschränkungen und Maßnahmen gleicher Wirkung zu beseitigen und einheitliche gemeinschaftliche Regelungen zu schaffen und anzuwenden<sup>108</sup>.

Die Freiheit des Personenverkehrs soll Angehörigen der Mitgliedstaaten eine Anwesenheit zum Zwecke einer wirtschaftlichen Tätigkeit in einem anderen Mitgliedstaat der Union ermöglichen. Diese Grundfreiheit setzt sich aus der Freizügigkeit der (unselbständigen) Arbeitnehmer und der Niederlassungsfreiheit der Selbstständigen zusammen<sup>109</sup>.

Die Freiheit des Dienstleistungsverkehrs regelt die Erbringung oder den Empfang von grenzüberschreitenden Dienstleistungen, wobei entweder die Dienstleistung in einem anderen Mitgliedstaat (mit Anwesenheit des Erbringers im Mitgliedstaat) oder nur die Leistung selbst grenzüberschreitend (ohne dass der Erbringer den Heimatstaat verlässt) erbracht wird<sup>110</sup>.

Die Freizügigkeit des Kapitalverkehrs setzt sich aus der Kapitalverkehrsfreiheit und der Zahlungsverkehrsfreiheit zusammen. Während die Kapitalverkehrsfreiheit die Mobilität von Kapital garantieren soll, dient die Zahlungsverkehrsfreiheit der tatsächlichen Ausübung der anderen Freiheiten, weil durch sie eine monetäre Kompensation für die in Anspruch genommenen Leistungen ermöglicht wird<sup>111</sup>.

Grundsätzlich ist es zulässig Beschränkungen vorzunehmen, jedoch dürfen diese aufgrund des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes auf ihre Angemessenheit überprüft werden. Falls diese Beschränkungen nicht zweckdienlich sind, können Sie durch den europäischen Gerichtshof aufgehoben werden.

Die Grundfreiheiten des freien Kapital- und Zahlungsverkehr, haben die größten Auswirkungen auf die österreichischen Grundverkehrsgesetze.

---

<sup>107</sup> Art. 63-66 und 75 AEUV

<sup>108</sup> Fischer/Köck/Karollus (2002), Europarecht<sup>4</sup>, Linde Verlag, Wien, Rz 1497

<sup>109</sup> Fischer/Köck/Karollus (2002), Europarecht<sup>4</sup>, Linde Verlag, Wien, Rz 1597

<sup>110</sup> Fischer/Köck/Karollus (2002), Europarecht<sup>4</sup>, Linde Verlag, Wien, Rz 1498

<sup>111</sup> Fischer/Köck/Karollus (2002), Europarecht<sup>4</sup>, Linde Verlag, Wien, Rz 1704ff

#### 4.3.1 Kapitalverkehrsfreiheit

Grundsätzlich obliegt das Erfordernis einer Genehmigung zum Grunderwerb den jeweiligen Mitgliedstaaten. Der europäische Gerichtshof hat jedoch entschieden, dass Maßnahmen, welche den Erwerb von Grundeigentum regeln, im Hinblick auf die Bestimmungen über den Kapitalverkehr zu beurteilen ist<sup>112</sup>.

Wie oben bereits erläutert, regelt die Kapitalverkehrsfreiheit den grenzüberschreitenden Transfer von Geld- oder Sachkapital, insbesondere zu Investitionszwecken<sup>113</sup>.

So werden in der KPV-RL und Art. 63 AEUV Immobilieninvestitionen von Gebietsfremden im Inland und Immobilieninvestitionen von Gebietsansässigen im Ausland erfasst.

Nicht nur Mitgliedstaaten fallen in den Anwendungsbereich des Art. 63 AEUV, sondern auch der freie Kapital- und Zahlungsverkehr zwischen Drittländern. Das bedeutet, dass sich nicht nur Personen aus den Mitgliedstaaten auf diesen Artikel berufen können, sondern auch Angehörige von Drittstaaten<sup>114</sup>. Da es sich hier um Primärrecht handelt, bedarf es zur Anwendung des Artikels keiner weiteren Umsetzung in nationales Recht<sup>115</sup>.

Jeder Mitgliedstaat hat jedoch die Möglichkeit Beschränkungen hinsichtlich der Kapitalverkehrsfreiheit vorzunehmen, wenn solche im Allgemeininteresse liegen und gerechtfertigt sind. Hierfür darf jedoch nur das gelindeste Mittel herangezogen werden, eine Unterscheidung von Inländern und Unions- bzw. EWR-Bürgern wäre jedenfalls diskriminierend und unzulässig<sup>116</sup>. Den Mitgliedstaaten steht es frei, Maßnahmen zu treffen, um Zuwiderhandlungen gegen innerstaatliche Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu verhindern und Maßnahmen zu ergreifen, die aus

---

<sup>112</sup> EuGH 1.6.1999, C-302/97, Konle

<sup>113</sup> Schürmann in Lenz/Borchardt, EU- und EG-Vertrag – Kommentar zu dem Vertrag über die Europäische Union und zu dem Vertrag zur Gründung der europäischen Gemeinschaft<sup>4</sup>, Art. 56 EG Rz 1 ff

<sup>114</sup> Fischer/Köck/Karollus (2002), Europarecht<sup>4</sup>, Linde Verlag, Wien, Rz 1709f

<sup>115</sup> Schürmann in Lenz/Borchardt (2006), EU- und EG-Vertrag: Kommentar, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Rz 17

<sup>116</sup> Art. 4 und Art. 28 EWR-Abkommen

Gründen der öffentlichen Ordnung und Sicherheit gerechtfertigt sind. In einer Entscheidung des europäischen Gerichtshofes hielt dieser fest, dass Beschränkungen bei der Errichtung von Zweitwohnsitzen als Beitrag zu einem im Allgemeininteresse liegenden Ziels zulässig sind<sup>117</sup>.

Die Beschränkungsmöglichkeit der Kapitalverkehrsfreiheit kommt gemäß Art 64 AEUV zum Tragen. Nach diesem Artikel bleiben Beschränkungen gegenüber Drittländern aufrecht, die bereits aufgrund einzelstaatlicher oder gemeinschaftlicher Rechtsvorschriften bis zum 31.12.1993 bestanden haben<sup>118</sup>. Nach den Grundverkehrsgesetzen der österreichischen Bundesländer sind insbesondere Genehmigungsvorbehalte für den Liegenschaftserwerb durch Angehörige von Drittstaaten zu beachten<sup>119</sup>. Somit sind die Mitgliedstaaten berechtigt, wenn schon bis zum 31.12.1993 Einschränkungen bestanden haben, diese weiterhin anzuwenden. Sobald also eine innerstaatliche auf Landesgesetzebene erlassene Regelung ab dem 31.12.1993 einen Erwerb einer Liegenschaft deswegen nicht ermöglicht, weil das Gesetz ab diesem Stichtag verschärft wurde, hat ein Angehöriger eines Drittstaates gute Chancen gegen diese Beschränkung vorzugehen. Bei Liegenschaftserwerben von Angehörigen von Drittstaaten müssen unbedingt Sondervorschriften in bilateralen Abkommen beachtet werden, aus denen sich das Recht ableiten lässt, ob man nun eine Liegenschaft erwerben kann oder nicht.

Einzelne Mitgliedstaaten, unter anderem Österreich, haben schon des Öfteren versucht Ausländer direkt zu benachteiligen, da man auf zwingende Gründe des Allgemeininteresses verwies oder sie schafften komplexe Genehmigungsverfahren, um Investitionen für Ausländer unattraktiv zu machen.

Überblick über Staaten, deren Staatsangehörige Inländern gleichgestellt sind, sowie Staaten mit denen Abkommen bestehen<sup>120</sup>:

- EU-Staaten:

---

<sup>117</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 44

<sup>118</sup> Schürmann in Lenz/Borchardt (2006), EU- und EG-Vertrag: Kommentar, Bundesanzeiger Verlag, Köln, Art. 57 EGV, Rz 2

<sup>119</sup> Schneider in Mayer (2003), Kommentar zu EU- und EG-Vertrag, Manz Verlag, Wien, Art. 57 EGV, Rz 12

<sup>120</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 57 (Grafik)



Belgien, Bulgarien, Dänemark, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Großbritannien, Irland, Italien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Polen, Portugal, Rumänien, Schweden, Slowakei, Slowenien, Spanien, Ungarn, Zypern

- EWR-Staaten:  
Island, Liechtenstein, Norwegen
- Staaten, mit denen Abkommen bestehen:  
Schweiz, Türkei, Iran, USA, Russland, Jugoslawien (weitere Anwendbarkeit mit Slowenien und Kroatien)

#### **4.4 Vom Grundverkehr erfasste Erwerbsarten**

Der Erwerb einer Liegenschaft kann in unterschiedlichsten Formen (Eigentum, Miete, etc.), unabhängig ob entgeltlich oder unentgeltlich, erfolgen. Zudem unterscheidet man zwischen Rechtsgeschäften unter Lebenden, oder der Erwerb im Wege der Erbfolge. Der VfGH kennt allerdings nur den rechtsgeschäftlichen (derivativen) Verkehr<sup>121</sup>. Jedoch kann auch ein originärer Rechtserwerb genehmigungspflichtig sein, wenn in Wahrheit ein derivativer Rechtserwerb gewollt war<sup>122</sup>. Inwieweit der Landesgesetzgeber den Sachverhalt eines solchen Falles prüfen darf, ist umstritten. Mangels derivativen Erwerbs, hat der Landesgesetzgeber keine Kompetenz bei Ersitzung, Verbücherung gemäß § 15 LiegTG, Einräumung von Rechten an einer Liegenschaft mittels Bescheid und der Rechtserwerb kraft gesetzt oder durch richterlichen Beschluss. Strittig sind auch Umgründungsvorgänge im Wege der Gesamtrechtsnachfolge, welche zu einer außerbücherlichen Übereignung führen.

##### 4.4.1 Zweiseitige Rechtsgeschäfte

Zwischen folgenden Rechtsgeschäften unter Lebenden bedarf es einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung<sup>123124</sup>:

- Eigentumserwerb;

---

<sup>121</sup> VfSlG 11177

<sup>122</sup> Kalss, wobl 1996/45ff

<sup>123</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 19f

<sup>124</sup> Artner/Kohlmaier (2014), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup>, Linde Verlag, Wien, 85

- Erwerb des Rechts zur Errichtung eines Bauwerks auf fremden Grund bzw. der Erwerb eines bestehenden Bauwerks auf fremdem Grund (Superädifikat, Baurecht);
- Einräumung einer persönlichen Dienstbarkeit (Wohnrecht, Fruchtgenussrecht);
- Einräumung eines Bestandrechtes (Miete, Pacht) oder die sonstige Überlassung zur Nutzung;
- Einräumung von Pfandrechten, soweit diese nicht zugunsten einer Bank eingeräumt werden;
- Erwerb von Anteilen oder Erhöhung von Beteiligungsrechten an juristischen Personen und Personengesellschaften;
- Teilung von landwirtschaftlichen Grundstücken;
- Einbringung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke in eine Gesellschaft;
- Widmung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke als Vermögen einer Privatstiftung.

#### 4.4.2 Erwerb von Bestandrechten

Da das Bestandrecht individuell vereinbart wird, unterzieht der Grundverkehrsgesetzgeber erst dann dem Bestandrecht einer Prüfung, wenn damit eine bestimmte Schwelle überschritten wird (z.B. Dauer des Bestandrechts von mehr als 10 Jahren<sup>125</sup>).

#### 4.4.3 Erwerb im Wege der Gesamtrechtsnachfolge

Grundsätzlich benötigt man für einen Rechtserwerb einen Titel (z.B. Kaufvertrag) und einen Modus (Einverleibung im Grundbuch). Es gibt jedoch auch Fälle, bei denen kein „Vormann“ vorhanden ist (z.B. Ersitzung, bauen auf fremden Grund, Vereinigung, etc.), diesen Eigentumsvorgang bezeichnet man als originären Eigentumserwerb<sup>126</sup>.

Eine Entscheidung des VfGH folgert, dass unter Grundstücksverkehr nur der rechtsgeschäftlichen Verkehr zu verstehen ist, damit unterliegen originäre

---

<sup>125</sup> Artner/Kohlmaier (2014), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup>, Linde Verlag, Wien, 89

<sup>126</sup> Koziol/Welser, Bürgerliches Recht I<sup>12</sup>, 276

Eigentumserwerbe grundsätzlich nicht dem Grundverkehrsrecht<sup>127</sup>. Jedoch hat der Tiroler Landesgesetzgeber auch den originären Rechtserwerb in das GVG-T aufgenommen. Nach hM sind landesgesetzliche Regelungen, die über zweiseitige Rechtsgeschäfte hinaus verwaltungsbehördliche Beschränkungen für originäre Eigentumserwerbe vorsehen, kompetenzwidrig<sup>128</sup><sup>129</sup>. Fragwürdig ist, weshalb Tirol von einer Genehmigungsbedürftigkeit ausgeht, da originäre Erwerbe eine sehr geringe Rolle spielen<sup>130</sup>.

Vielmehr stellt sich die Frage, ob grundverkehrsrechtliche Beschränkungen auch bei Umgründungsvorgängen (Verschmelzung, Spaltung, Anwachsung, Einbringung, Umwandlung) zur Anwendung kommen. Wenn diese Vorgänge in den Anwendungsbereich fallen, wären Umgründungen von der Nichtigkeit bedroht. Man unterscheidet bei Umgründungsvorgängen, ob es zu diesen im Wege einer Gesamtrechtsnachfolge (Verschmelzung, Spaltung) oder Einzelrechtsnachfolge (Einbringung) kommt. Bei der Gesamtrechtsnachfolge wird kein besonderer Verfügungsakt (Modus) vorausgesetzt, denn nur mit Eintragung im Firmenbuch kommt es von Gesetzes wegen zum Eigentumsübergang<sup>131</sup>. Bei der Einzelrechtsnachfolge ist ein Publizitätsakt (Eintragung im Grundbuch) erforderlich. Dies kommt einem zweiseitigen Rechtserwerb sehr nahe und somit ist die Anwendbarkeit der Grundverkehrsgesetze voraussichtlich zulässig.

#### 4.4.4 Erwerb im Wege der Anteilsübertragung (Share Deal)

Bei einem Share Deal werden Anteile an einem Unternehmen erworben oder umgründungstechnisch übertragen. Befindet sich eine Immobilie im Eigentum der Gesellschaft, so kann der Käufer alle Anteile der Gesellschaft übernehmen und wird somit Eigentümer dieser Immobilie. Tirol sieht vor, dass der Erwerb von Gesellschaftsanteilen, in den Anwendungsbereich des GVG-T fällt und einer Genehmigung der Grundverkehrsbehörde bedarf. Darunter fallen Rechtserwerbe von

---

<sup>127</sup> VfSlg, 11777

<sup>128</sup> Schneider (1996), Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht, Verlag Österreich, Wien, 25

<sup>129</sup> Lienbacher (2010), Besonderes Verwaltungsrecht<sup>8</sup>, Springer Verlag, Wien, 408

<sup>130</sup> Jordan, ZfV 2001/779, 378

<sup>131</sup> Napokoj (2008), Praxishandbuch Spaltung<sup>1</sup>, LexisNexis Verlag, Wien, 17

Gesellschaftsanteilen einer GmbH und an einer Personengesellschaft, wenn Grundstücke im Eigentum dieser Gesellschaft stehen<sup>132</sup>. Gemäß einer Entscheidung des OGH sind Genehmigungspflichten einschränkend auszulegen<sup>133</sup>, da Bestimmungen in manchen Fällen zu unbilligen und vom Gesetzgeber nicht verfolgten Zielen führen. Er erkennt, dass mit dem Erwerb einer Beteiligung, noch nicht automatisch ein Recht auf Nutzung einer Liegenschaft verbunden ist. Somit wird davon ausgegangen, dass der Erwerb von mehr als 50 % der Gesellschaftsanteile zu einer Genehmigungspflicht durch die Grundverkehrsbehörde führen wird<sup>134</sup>. Bei einem Anteilsenerwerb an einer Gesellschaft ist keine Eintragung im Grundbuch erforderlich, dieser wird lediglich im Firmenbuch registriert und der Grundbuchstand bleibt unverändert. Damit sind die Grundbuchgerichte nicht involviert, sondern nur das Firmenbuchgericht<sup>135</sup>. Das Firmenbuchgericht ist grundsätzlich verpflichtet die grundverkehrsrechtliche Zulässigkeit zu überprüfen<sup>136</sup>.

#### 4.4.5 Erwerb im Wege der Versteigerung

Eine Versteigerung ist eine gerichtliche Verwertung einer Liegenschaft im Exekutionsverfahren. Grundsätzlich darf das Exekutionsgericht nur dann den Zuschlag an den Meistbietenden erteilen, wenn die erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigungen vorliegen. Somit wird der Zuschlag erst rechtswirksam, wenn alle vorgeschriebenen Genehmigungen bzw. Negativbestätigungen eingeholt oder erforderlichen Erklärungen abgegeben wurden. Die grundverkehrsrechtliche Kontrolle des Erwerbsvorgangs findet in Tirol, im Gegensatz zu anderen Bundesländern, im Nachhinein statt<sup>137</sup>. Kann der Meistbietende die erforderlichen Genehmigungen bzw. Erklärungen binnen angemessener Frist nicht abgeben oder wird die Genehmigung bzw. Bestätigung versagt, so muss eine erneute Versteigerung durchgeführt werden. Wenn es keiner

---

<sup>132</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 25

<sup>133</sup> OGH 19.3.2010, 6 Ob 27/10d

<sup>134</sup> Artner/Kohlmaier (2014), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup>, Linde Verlag, Wien, 87

<sup>135</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 26

<sup>136</sup> OGH 19.5.1994, 6 Ob 7/94

<sup>137</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 27

Genehmigung bedarf bzw. die Grundverkehrsbehörde zugestimmt hat, so hat das Exekutionsgericht den Beschluss über die Erteilung des Zuschlags für wirksam zu erklären<sup>138</sup>.

#### 4.4.6 Erwerb von Todes wegen

Im Gegensatz zu anderen Bundesländern bedarf es in Tirol bei Erwerb eines Grundstücks von Todes wegen einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Jedoch ist es unzulässig den Rechtserwerb durch gesetzliche Erben (Ehegatten, Kinder und deren Nachkommen, Eltern und deren Nachkommen, Großeltern und ihre Nachkommen) einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zu unterziehen. Die Kompetenz der Länder, Grundverkehrsbeschränkungen für den Erwerb von Todes wegen festzulegen, ergibt sich aus Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG<sup>139</sup>. Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind Regelungen über Rechtserwerbe von Todes wegen umstritten, da diese nicht in den Kompetenzbereich der Länder fallen, somit ist die Tiroler Regelung des Landesgesetzgebers voraussichtlich verfassungswidrig<sup>140</sup>.

### 4.5 Arten des Grundverkehrs

Das Tiroler Grundverkehrsgesetz (GVG-T) enthält Bestimmungen über folgende Bereiche:

- den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr („grüner Grundverkehr“)
- den Verkehr mit Baugrundstücken („grauer Grundverkehr“)
- den Ausländergrundverkehr und
- der Freizeitwohnsitzregelung

#### 4.5.1 Land- und forstwirtschaftlicher Grundverkehr

Ziel des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs ist es, dass eben solche Grundstücke erhalten bleiben sollen. Landwirtschaftliche Grundstücke sollen nur von

---

<sup>138</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 28

<sup>139</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 29

<sup>140</sup> Lienbacher (2010), Besonderes Verwaltungsrecht<sup>8</sup>, Springer Verlag, Wien, 421

Personen erworben werden, die in der Lage sind, diese im Rahmen eines Betriebes zu bewirtschaften. Die Voraussetzung einen Betrieb zu führen ist Voraussetzung für den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken.

Grundsätzlich unterliegt der Grunderwerb mit land- und forstwirtschaftlich genutzten oder gewidmeten Grundstücken einer Genehmigungspflicht durch die zuständige Grundverkehrsbehörde. Ausgenommen von einer etwaigen Zustimmung ist nur das Bundesland Wien, sofern der Erwerb nicht durch einen Ausländer erfolgt. Dabei wird auf die Widmung des Grundstückes oder der tatsächliche Nutzung abgestellt.

Im Sinne des Grundverkehrsgesetz für Tirol gelten als land- und forstwirtschaftliche Grundstücke<sup>141142</sup>,

- Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, die ganz oder teilweise im Rahmen eines Betriebes für land- und forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden;
- Grundstücke, die zwar nicht im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, aber doch auf eine dieser Bestimmung typischerweise verwendet werden;
- Grundstücke, welche in den letzten 20 Jahren für land- und forstwirtschaftlicher Zwecke genutzt wurden, derzeit jedoch in anderer Weise genutzt werden. Voraussetzung dafür ist, dass dieses Grundstück nicht die Eigenschaft als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück verliert und ohne besondere Aufwendungen wieder der Benutzung als solches zugeführt werden kann.
- Grundstücke mit land- und forstwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie solche Gebäude selbst, wenn nur diese Gegenstand eines Rechtserwerbes sind.

Das GVG-T kennt folgende Rechtsgeschäfte, welche der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen<sup>143</sup>:

---

<sup>141</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 146

<sup>142</sup> Artner/Kohlmaier (2014), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup>, Linde Verlag, Wien, 95f

<sup>143</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 147

- der Erwerb des Eigentums einschließlich einer Zustiftung nach § 3 Abs. 4 des Privatstiftungsgesetzes;
- der Erwerb eines Baurechtes oder eines anderen Rechtes zur Errichtung eines Bauwerkes auf fremden Grund;
- der Erwerb eines Fruchtnießungsrechtes (§ 509 ABGB) oder eines Gebrauchsrechtes (§ 504 ABGB), insbesondere an einer Wohnung (§ 521 ABGB);
- der Erwerb eines Bestandrechtes an einem landwirtschaftlichen Gebäude, wenn die Mietdauer mehr als 5 Jahre beträgt;
- der Erwerb eines Bestandrechtes, wenn es in das Grundbuch eingetragen werden soll;
- der Erwerb eines Bestandrechtes, wenn die Grundfläche mehr als 3 ha beträgt und der Erwerber keinen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet;
- die Überlassung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zu einer Nutzung, welche die künftige land- und forstwirtschaftliche Nutzung ausschließen oder wesentlich beeinträchtigen würde;
- jede Teilung von landwirtschaftlichen Grundstücken, sofern nicht bereits die Genehmigung nach § 4 Abs. 1 GVG-T erforderlich ist;
- jeder originärer Erwerb an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken;
- die Einbringung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke als Sacheinlage in eine Gesellschaft;
- die Widmung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke als Vermögen einer Privatstiftung;
- der mittelbare Erwerb (Share Deal – Erwerb von Anteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung und eingetragenen Personengesellschaften oder von Genossenschaftsanteilen) unter bestimmten Voraussetzungen<sup>144</sup>;

Genehmigungsfrei sind insbesondere Rechtserwerbe<sup>145</sup>

- durch Erben und Vermächtnisnehmer aus dem Kreis der gesetzlichen Erben;

---

<sup>144</sup> Artner/Kohlmaier (2014), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup>, Linde Verlag, Wien, 96f

<sup>145</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 148

- zwischen Ehegatten und nahen Verwandten;
- An Grundstücken bzw. –teilen mit einer Fläche von bis zu 300 m<sup>2</sup> oder sonstigen Grundstücksflächen, die für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung von geringer Bedeutung sind<sup>146</sup>.

Eine Genehmigung ist unbedingt zu erteilen, wenn sie im öffentlichen Interesse liegt und der Erwerber erklärt, dass kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll. Ebenso, wenn das Grundstück der Erweiterung einer gewerblichen oder industriellen Anlage oder einer Bergbauanlage dient und an das betroffene Grundstück angrenzt<sup>147</sup>.

Eine Genehmigung ist dann zu versagen, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht gewährleistet ist, die durch ein Agrarverfahren erzielte Agrarstruktur beeinträchtigt wird, die Gegenleistung den ortsüblichen Preis um mehr als 30 % übersteigt oder der Erwerber nicht Landwirt ist und zumindest ein Interessent vorhanden ist<sup>148</sup>.

#### 4.5.2 Baulandgrundverkehr

Baugrundstücke sind Grundstücke, welche mit Gebäuden bebaut sind, ebenso auch unbebaute Baugrundstücke, die im Flächenwidmungsplan als Bauland, als Vorbehaltsflächen oder als Sonderfläche ausgewiesen sind und baulich in sich abgeschlossene Teile eines Gebäudes, die als Wohnungen, Geschäftsräume, Kanzleien, Ordinationen und dergleichen verwendet werden. Grundstücke auf denen sich Gebäude wie Garagen, Gartenhäuschen, Geräteschuppen, etc. befinden, gelten nicht als bebaut im Sinne des GVG-T.

In Tirol besteht das so genannte Erklärungsmodell. Es bedarf bei Erwerb von Liegenschaften durch Inländer bzw. Unionsbürger keiner Genehmigung. Der Erwerber einer Liegenschaft hat jedoch eine Erklärung abzugeben, dass der Erwerb nicht der Schaffung eines Freizeitwohnsitzes dient und hat diese bei der Grundverkehrsbehörde anzuzeigen. Ausgenommen von dieser Erklärung sind der Erwerb durch einen Miteigentümer, zwischen Ehegatten und Verwandten in gerader

---

<sup>146</sup> Artner/Kohlmaier (2014), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup>, Linde Verlag, Wien, 98

<sup>147</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 148

<sup>148</sup> LBGI 60/2009



Linie<sup>149</sup>. Die Behörde hat nach Abgabe einer solchen Erklärung eine Bestätigung auszustellen, welche Voraussetzung für eine Eintragung im Grundbuch ist<sup>150</sup>. Wenn das Grundstück noch unbebaut ist, muss der Erwerber dieser Liegenschaft darüber hinaus erklären, dass das Grundstück binnen fünf Jahren ab Ausstellung der Bestätigung dem der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck zugeführt wird<sup>151</sup>.

Eine "Freizeitwohnsitz-Erklärung" wird benötigt bei<sup>152</sup>:

- Erwerb des Eigentums;
- Erwerb eines Baurechtes oder eines anderen Rechtes zur Errichtung eines Bauwerkes auf fremden Grund;
- Erwerb eines Fruchtnießungsrechtes (§ 509 ABGB) oder eines Gebrauchsrechtes (§ 504 ABGB), insbesondere an einer Wohnung (§ 521 ABGB);
- Erwerb eines Bestandrechtes, wenn es in das Grundbuch eingetragen werden soll;
- Erwerb eines befristeten Bestandrechtes, welches mehr als 10 Jahre beträgt und das nicht unter § 1 Abs. 2 Z 1, 1a und 2 des Mietrechtsgesetz fällt;
- sonstige Überlassung der Benutzung von Baugrundstücken, sofern dem Benutzer eine ähnliche Stellung eingeräumt wird.
- der mittelbare Erwerb von Liegenschaften (Share Deal – Erwerb von Anteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung und eingetragenen Personengesellschaften oder von Genossenschaftsanteilen).

#### 4.5.3 Ausländergrundverkehr

Ausländer im Sinne des GVG-T sind<sup>153</sup>,

- natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen (auch, wenn sie über mehrere Jahre in Österreich wohnhaft sind);

---

<sup>149</sup> § 10 GVG-T

<sup>150</sup> § 25a GVG-T

<sup>151</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 150

<sup>152</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 150

<sup>153</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 151

- juristische Personen, die ihren Sitz im Ausland haben oder deren Geschäftskapital oder Anteile am Vermögen mindestens zur Hälfte Ausländern gehören;
- eingetragene Personengesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben oder deren Gesellschafter mindestens zur Hälfte nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder deren Gesellschaftsvermögen mindestens zur Hälfte Ausländern gehört;
- Stiftungen und Fonds, die zwar ihren Sitz im Inland haben, deren Vermögen oder Erträge jedoch mindestens zur Hälfte Ausländern zukommen;
- Vereine, die zwar ihren Sitz im Inland haben, deren Mitglieder jedoch mindestens zur Hälfte nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen.

Unionsbürger bzw. EWR-Angehörige sind Inländern gleichgestellt und sind damit vom Ausländergrundverkehr nicht erfasst. Der Liegenschaftserwerb durch juristische Personen bzw. Personengesellschaften muss in Ausübung der Niederlassungs-, Dienstleistungs- oder Kapitalverkehrsfreiheit erfolgen, ansonsten werden sie den inländischen Gesellschaften nicht gleichgestellt.

Das GVG-T kennt folgende Rechtsgeschäfte, welche der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen<sup>154</sup>:

- Erwerb des Eigentums;
- Erwerb eines Baurechtes oder eines anderen Rechtes zur Errichtung eines Bauwerkes auf fremden Grund;
- Erwerb eines Fruchtnießungsrechtes (§ 509 ABGB) oder eines Gebrauchsrechtes (§ 504 ABGB), insbesondere an einer Wohnung (§ 521 ABGB);
- Erwerb eines Bestandrechtes, wenn es in das Grundbuch eingetragen werden soll;
- Erwerb eines befristeten Bestandrechtes, welches mehr als 10 Jahre beträgt und das nicht unter § 1 Abs. 2 Z 1, 1a und 2 des Mietrechtsgesetz fällt;
- sonstige Überlassung der Benutzung von Baugrundstücken, sofern dem Benutzer eine ähnliche Stellung eingeräumt wird.

---

<sup>154</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 152

Wenn ein Ausländer ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück erwerben möchte, muss er zusätzlich die Kriterien erfüllen, die ihn zum Erwerb eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks berechtigen<sup>155</sup>.

Der mittelbare Erwerb von Liegenschaften (Share Deal – Erwerb von Anteilen an Gesellschaften mit beschränkter Haftung und eingetragenen Personengesellschaften oder von Genossenschaftsanteilen) bedarf ebenfalls einer Genehmigung, wenn Baugrundstücke im Eigentum der Gesellschaften stehen. Ausgenommen der Erwerb von Aktien bedarf keiner Genehmigung, selbst wenn die Aktiengesellschaft Rechte an Grundstücken oder Grundstücksteilen hält. Umgründungen unterliegen immer der Genehmigungspflicht.

Genehmigungsfrei ist der Erwerb durch Erben oder Vermächtnisnehmer, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, und zwischen Ehegatten im Zuge der Aufteilung des ehelichen Vermögens<sup>156</sup>. Ebenso bedarf es keiner Genehmigung, wenn dem Erwerber aufgrund völkerrechtlicher Verpflichtungen der Erwerb zugestanden wird, dazu zählen Abkommen mit Drittstaaten oder Abkommen mit internationalen Organisationen.

Die Genehmigung muss jedenfalls erteilt werden, wenn die für den jeweiligen Erwerb vorgesehenen Voraussetzungen vorliegen und der Rechtserwerb staatspolitische Interessen nicht widerspricht, sowie ein öffentliches Interesse, insbesondere wirtschaftlicher, kultureller und sozialer Hinsicht, besteht. Dadurch, dass das Land Tirol bei der Genehmigung eines Liegenschaftserwerbs durch Ausländer sehr restriktiv vorgeht, ist eine Genehmigung nur sehr schwer zu erzielen. Weniger Probleme haben in aller Regel Prominente oder wirtschaftlich besonders potente Erwerber wie Industrielle oder Mitglieder von Königshäusern<sup>157</sup>.

Dieser restriktiven Einstellung in Bezug auf Ausländer wurde jedoch durch eine Entscheidung des VwGH gelockert<sup>158</sup>. Der VwGH ist zur Ansicht gelangt, dass das GVG-T 1996 weitaus restriktiver in Bezug auf Ausländer geworden ist, im

---

<sup>155</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 153

<sup>156</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 153

<sup>157</sup> Jordan/Walzel von Wiesentreu, in Fischer et al., Die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer, T 49/3

<sup>158</sup> VwGH 21.11.2003, 2001/02/0200

Gegensatz zum GVG-T 1994 und der Tiroler Landesgesetzgebung wurde aufgetragen die verschärften Regelungen zu lockern. Durch diese Entscheidung können sich Angehörige von Drittstaaten gleich Unionsbürger auch auf die Kapitalverkehrsfreiheit berufen.

Falls sich bei einem Inländer nachträglich der Status ändert, z.B. wenn ein Österreicher die österreichische Staatsbürgerschaft ablegt und Staatsbürger der USA wird, dann hat es keinen Einfluss auf seinen Liegenschaftsbesitz. Dieser kann Eigentümer seiner Liegenschaft bleiben, jedoch werden zukünftige Erwerbe von einer Genehmigung abhängig gemacht<sup>159</sup>.

### **Ausländereigenschaft bei juristischen Personen**

Ob eine juristische Person eine inländische oder ausländische Gesellschaft ist, bestimmt sich nach dem Sitz ihrer tatsächlichen Hauptverwaltung. So ist eine Gesellschaft mit Sitz im Ausland als Ausländer einzustufen, selbst wenn alle Gesellschaftsanteile von Österreichern gehalten werden. Ergänzt wurde diese Theorie um das Prinzip der Kontrolltheorie. Somit sind auch Gesellschaften als Ausländer einzustufen, wenn sie ihren Sitz in Österreich haben, jedoch das Kapital ausländischen Eigentümern gehört oder die Mehrzahl der Geschäftsführer Ausländer sind. Dadurch soll verhindert werden, dass Ausländer eine österreichische Gesellschaft gründen, um einen Grunderwerb mit den Beschränkungen des Grundverkehrs zu umgehen<sup>160</sup>. In Tirol wird sehr restriktiv geprüft, ob auch eine dahinterstehende Gesellschaft als Ausländer zu qualifizieren ist, somit wird auf allen Ebenen bis zur Konzernspitze geprüft und eine Umgehung einer Genehmigung nicht möglich sein.

---

<sup>159</sup> Kalss, Gesellschaftsrechtliche Implikation im Grundverkehr, wobl 1996/44 ff

<sup>160</sup> achler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 16

## **Erforderliche Unterlagen für Grunderwerb durch Ausländer<sup>161</sup>**

Folgende Unterlagen sind für den Grunderwerb notwendig:

- Antrag für die Genehmigung
- Kopie des Vertrages
- Erklärung, wie die Liegenschaft genutzt werden soll
- Aktuelle Grundbuchsabschrift
- Lageplan
- Reisepass
- Eventuell Einkommensnachweis

Bei juristischen Personen benötigt man zusätzlich:

- Aktueller Firmenbuchauszug
- Gewerbeberechtigung
- Gesellschaftsvertrag

Handelt es sich um einen Verein benötigt man zusätzlich:

- Auszug aus dem Vereinsregister samt Vereinsstatuten
- Nachweis der Staatsbürgerschaft von den leitenden Mitgliedern des Vereines

### 4.5.4 Erwerb von Freizeitwohnsitzen

Seit dem TROG 1996 und der TROG–Novelle 1997 ist der Erwerb oder die Schaffung von Freizeitwohnsitzen in Tirol verboten. Freizeitwohnsitze sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Urlaubs- bzw. Wochenendaufenthalt oder nur zeitweilig zu Erholungszwecken dienen<sup>162</sup>.

Das Verbot des Erwerbes von Freizeitwohnsitzen gilt nicht für Erwerbe an Gebäuden bzw. Wohnungen, die im Verzeichnis der Freizeitwohnsitze gemäß § 13 TROG 2006 eingetragen sind, sowie un bebauten Grundstücken, auf denen die Schaffung von Freizeitwohnsitzen im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt wurde<sup>163</sup>. Hierfür

---

<sup>161</sup> [www.auslaender.at/erforderliche-unterlagen-fuer-den-grunderwerb-durch-auslaender](http://www.auslaender.at/erforderliche-unterlagen-fuer-den-grunderwerb-durch-auslaender)

<sup>162</sup> Vgl. § 12 TROG

<sup>163</sup> achler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 151

muss somit keine Erklärung an die Behörde abgegeben werden. In Tirol übersteigt bereits die Zahl der Freizeitwohnsitze der gesetzlich festgelegten Maximalanzahl von 8 %. Somit ist die Widmung von neuen Freizeitwohnsitzen in Tirol nicht mehr zulässig.

## **4.6 Behörden und Verfahren**

### 4.6.1 Zuständige Behörden

Die örtliche Zuständigkeit bestimmt sich nach der Lage der betroffenen Liegenschaft. Für land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr ist in Tirol die Bezirksgrundverkehrskommission, für Grundverkehr mit Baugrundstücken und sonstigen Grundstücken ist die Bezirksverwaltungsbehörde zuständig<sup>164</sup>. Für den Ausländergrundverkehr sind keine eigenen Behörden vorgesehen. Die für die Genehmigung zuständige Behörde ist, wenn die zusätzlichen Voraussetzungen für Ausländer gemäß dem GVG-T erfüllt sind, auch für solche zuständig<sup>165</sup>. Als zweite Instanz ist für Berufungen in Angelegenheiten des Grundverkehrs der jeweilige UVS zuständig. Bei verfassungsrechtlichen Bedenken gegen Entscheidungen der Vorinstanzen, kann der Berechtigte sich an den VfGH wenden, um das Grundverkehrsgesetzes oder den Bescheid auf seine Verfassungsmäßigkeit prüfen zu lassen. Wenn eine Beschwerde Erfolg hat, hebt der VfGH die jeweilige Bestimmung oder den Bescheid auf und verweist zur neuerlichen Entscheidung an die Grundverkehrsbehörde. Die jeweilige Behörde ist dann die Rechtsanschauung des VfGH gebunden<sup>166</sup>.

Jedes Rechtsgeschäft ist vom Erwerber binnen 8 Wochen nach Abschluss des Rechtsgeschäftes, welches der Erklärungs- und Genehmigungspflicht unterliegt, der örtlichen zuständigen Grundverkehrsbehörde anzuzeigen. Eine Genehmigung vor Abschluss eines Rechtsgeschäftes ist jedenfalls im GVG-T nicht vorgesehen<sup>167</sup>.

---

<sup>164</sup> Artner/Kohlmaier (2014), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup>, Linde Verlag, Wien, 92

<sup>165</sup> Jordan/Walzel von Wiesentreu, in Fischer et al., Die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer ,49/3

<sup>166</sup> Öhlinger/Potacs (2006), Gemeinschaftsrecht und staatliches Recht<sup>3</sup>, Manz Verlag, Wien, Rz 1060

<sup>167</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 154

Folgende Unterlagen und Dokumente sind der Anzeige beizulegen<sup>168</sup>:

- Die Urkunde über das Rechtsgeschäft (Original + 1 Kopie);
- ein Nachweis über die Staatsangehörigkeit des Rechtserwerbers;
- bei juristischen Personen und Gesellschaften ein Nachweis über den Sitz, das Gesellschaftskapital und die Staatsangehörigkeit der Gesellschafter;
- beim Rechtserwerb an Baugrundstücken mit Ausnahme des Erwerbes von Wohnungseigentum eine Bestätigung des Bürgermeisters über die Flächenwidmung des betroffenen Grundstückes sowie über die Tatsache, ob es bebaut oder unbebaut ist bzw. ob sich darauf lediglich Gebäude von untergeordneter Bedeutung iSd § 2 Abs. 3 dritter Satz befinden;
- bei Rechtserwerben durch Stiftungen sind die Begünstigten nachzuweisen;
- beim Rechtserwerb durch einen Verein ist eine Mitteilung des Obmanns über die Staatsbürgerschaft der Mitglieder erforderlich;
- ein Lageplan, wenn mit dem Rechtserwerb eine Grundstücksteilung verbunden ist;
- beim Rechtserwerb an einem bebauten Grundstück die persönliche Erklärung des Rechtserwerbers, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll;
- beim Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück die persönliche Erklärung des Rechtserwerbers, dass das Grundstück innerhalb von 5 Jahren bebaut wird;
- beim Erwerb eines gewidmeten Freizeitwohnsitzes eine Bestätigung des Bürgermeisters, dass das betreffende Objekt im Verzeichnis der Freizeitwohnsitze nach § 13 Abs 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 eingetragen ist und dass es sich nicht um einen Freizeitwohnsitz aufgrund einer Ausnahmegewilligung nach § 12 Abs. 5 erster Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 handelt;
- im Falle des Bestehens einer einschränkenden Verordnung der betroffenen Gemeinde der Nachweis über das öffentliche Anbieten des Freizeitwohnsitzes.

Die Grundverkehrsbehörde hat mit Bescheid festzustellen, wenn eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht besteht und der Rechtserwerb keiner Genehmigung bedarf.

---

<sup>168</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 155

Andernfalls hat die Grundverkehrsbehörde mittels Bescheid eine Genehmigung zu erteilen oder zu versagen. Handelt es sich um Baulandgrundverkehr, stellt die Grundverkehrsbehörde eine Bestätigung über die erfolgte Anzeige gem. § 23 GVG-T oder über die Ausnahme der Erklärungspflicht nach § 10 GVG-T aus<sup>169</sup>.

#### 4.6.2 Grundbuchsgericht und Grundverkehr

Jeder Liegenschaftserwerb in Tirol ist, mit Ausnahme von Erbschaft oder Zwangsversteigerung, genehmigungs- oder erklärungs pflichtig. Rechte an Grundstücken dürfen nur in das Grundbuch eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgericht vorgelegt wird, dass<sup>170</sup>

- ein genehmigender Bescheid nicht erforderlich ist;
- ein Bescheid, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist;
- eine Bestätigung der Grundverkehrsbehörde, dass in der ordnungsgemäße Anzeige über den Rechtserwerb erfolgt ist bzw. das in Rechtserwerb von Erklärungspflicht ausgenommen ist.

Nach dem GVG-T ist eine Mitwirkung der Grundverkehrsbehörde somit vorgesehen.

#### 4.6.3 Verfahrensablauf

In Tirol ist der Erwerber verpflichtet, binnen acht Wochen ab Abschluss des Rechtsgeschäfts einen Antrag auf Zustimmung zum Rechtserwerb zu stellen. Allgemein richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des AVG und des VStG<sup>171</sup>. Demzufolge steht den Parteien im Grundverkehrsverfahren ein Recht auf mündliche Verhandlung gemäß AVG zu<sup>172</sup>. Wenn die Behörde über einen Antrag nicht entscheidet, hat der Antragsteller gemäß § 73 AVG nach Ablauf von 6 Monaten das Recht, einen Devolutionsantrag an die übergeordnete Behörde zu stellen<sup>173</sup>. Partei des grundverkehrsbehördlichen Verfahrens ist, wer Partei des Rechtsgeschäftes ist. Die Parteirechte reichen soweit sie zur Durchsetzung der im

---

<sup>169</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 155

<sup>170</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 157

<sup>171</sup> Art. I Abs. 2 Z 16 EGVG

<sup>172</sup> VfGH 12.6.2006, B 260/05

<sup>173</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 32



grundverkehrsbehördlichen Verfahren eingeräumten Rechte dienen<sup>174</sup>. Miteigentümer sind grundsätzlich nicht Partei des Verfahrens. Anträge auf Genehmigung eines Erwerbes sind grundsätzlich formlos einzubringen.

#### 4.6.4 Konsequenzen bei grundverkehrsrechtlichen Verstößen

Bei genehmigungspflichtigen Geschäften ist für die grundbücherliche Eintragung die Vorlage einer rechtskräftigen Bestätigung zwingend vorgeschrieben. Ohne diese Vorlage darf eine Eintragung im Grundbuch nicht erfolgen. Das Rechtsgeschäft ist aufschiebend bedingt, solange eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt wurde. Erst nach positiver Entscheidung durch die zuständige Grundverkehrsbehörde wird das Rechtsgeschäft rechtsgültig. Bei Verweigerung der Genehmigung ist das Rechtsgeschäft von Anfang an unwirksam<sup>175</sup>. Wenn zur Erreichung bestimmter Ziele Auflagen notwendig sind, dann ist die Grundverkehrsbehörde gemäß § 8 GVG-T berechtigt, solche Auflagen vorzuschreiben. Zur Sicherstellung der Erfüllung von Auflagen sehen einige Bundesländer die Vorschreibung einer Kautions vor. Verfällt diese Kautions, weil ein Rechtserwerber die Auflagen nicht erfüllt hat, dann muss dies mittels Bescheid festgestellt werden.

Ist eine Eintragung ohne einer Genehmigung oder Erklärung vorgenommen worden (Umgehungsgeschäft oder Angabe falscher Tatsachen), so muss die Grundverkehrsbehörde ein Feststellungsverfahren einleiten, dies geschieht ebenfalls mittels Bescheid. Stellt die Behörde fest, dass der Erwerber eine solche Genehmigung oder Erklärung unterlassen hat, so wird der Erwerber mittels Bescheid aufgefordert, eine entsprechende Genehmigung oder Erklärungen abzugeben<sup>176</sup>. Im Grundbuch wird auf Antrag der Grundverkehrsbehörde das Feststellungsverfahren oder die Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung angemerkt. Somit erlangt es durch das Grundbuch Publizität. Wird innerhalb der Frist die Genehmigung nicht beantragt oder wird die Genehmigung verweigert, so ist das Rechtsgeschäft von Anfang an unwirksam und muss rückabgewickelt werden.

Der Mangel einer fehlenden Genehmigung ist im Nachhinein nicht heilbar. Somit könnte die Grundverkehrsbehörde auch nach 40 Jahren gegen eine nicht erfolgte

---

<sup>174</sup> Sachs/Danner (2006), Verfahren vor Sonderbehörden, Manz Verlag, Wien, 395

<sup>175</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 34

<sup>176</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 36

Abgabe einer Erklärung bzw. bedurfte das Rechtsgeschäft einer Genehmigung, gegen den Eigentümer vorgehen.

#### 4.6.5 Rückabwicklung bei nachträglich fehlender Genehmigung

Wird eine Genehmigung verweigert oder nicht innerhalb der Frist die grundbücherliche Genehmigung beantragt, so ist das Rechtsgeschäft von Anfang an unwirksam und muss rückabgewickelt werden. Das oberste Gericht hat die Eintragung auf Antrag der Behörde zu löschen. Für ein Bestandrecht oder Fruchtgenussrecht ist es unproblematisch, da diese einfach gelöscht werden. Jedoch führt es beim Eigentum zur Wiederherstellung des Eigentumsrechtes für den Verkäufer, welche mit Problemen verbunden ist. Der OGH hat in einer Entscheidung festgehalten, dass Rückabwicklungsansprüche nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen zu lösen ist<sup>177</sup>. Somit hat der Erwerber einen bereicherungsrechtlichen Anspruch gegenüber dem Verkäufer und der Verkäufer müsste grundsätzlich den Kaufpreis zurückzahlen. Auf Antrag wird gemäß § 17 Abs 1 Z 2 iVm § 3 GrEStG die durch den Erwerber an das Finanzamt geleistete Grunderwerbssteuer rückerstattet, dies geschieht zeitlich unbefristet<sup>178</sup>. Jedoch bekommt man keine Eintragungsgebühren (für die Eintragung im Grundbuch) oder Gebühren rückerstattet, da der Gebührenanspruch schon entstanden war<sup>179</sup>. Möglicherweise kann man eine Rückforderung der Eintragungsgebühr im Wege der Amtshaftung, sofern die Eintragung zu Unrecht vorgenommen wurde, mit einem allfälligen Mitverschulden, zurückfordern. Falls auch noch dem Makler die fehlende Genehmigung hätte auffallen müssen, so kann man ebenfalls eine bezahlte Maklerprovision zurückfordern.

---

<sup>177</sup> OGH 1.4.2008, 5 Ob 44/08v

<sup>178</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 38f

<sup>179</sup> VwGH 18.9.2007, 2007/16/0037; § 30 Abs 2 GGG

## 4.7 Umgehungsgeschäfte und alternative Lösungsansätze

### 4.7.1 Umgehungsgeschäfte

Seitdem die Gründung von neuen Freizeitwohnsitzen gesetzlich beschränkt wurde, hat es immer schon Bestrebungen gegeben die zum Teil strengen Grundverkehrsbeschränkungen zu umgehen und es wurden immer mehr Umgehungskonstruktionen geschaffen. Es wurden Rechtsgeschäfte abgeschlossen, die von den Tatbeständen der Grundverkehrsregelungen nicht erfasst waren. Der Gesetzgeber hat in den Jahren des Öfteren versucht diese Schlupflöcher durch Ausdehnung des Kreises der genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte zu schließen<sup>180</sup>. Oftmals sind diese Regelungen des Landesgesetzgebers über das gewollte Ziel hinausgeschossen.

Mit einem Umgehungsgeschäft wollen die Parteien bestimmte Normen umgehen, wenn das eigentlich gewollte Geschäft von Nichtigkeit bedroht ist, weshalb sie das Geschäft auf eine unübliche Art und Weise ausgestalten<sup>181</sup>. Nach der Rechtsprechung ist die dadurch umgangene Norm, welche dem eigentlich gewollten Geschäft entgegensteht, auch auf das Umgehungsgeschäft anzuwenden, wenn sonst der Normzweck vereitelt wäre<sup>182</sup>. Wurde die Genehmigungspflicht bewusst umgangen, so ist auch das Umgehungsgeschäft von Anfang an nichtig<sup>183</sup>. Im Nachhinein wird dann durch die Behörde die Rückabwicklung vorgeschrieben. Zusätzlich stellt die Erschleichung einer Genehmigung, die Umgehung, die Angabe unrichtiger Erklärungen eine Verwaltungsübertretung dar, welche mit einer Geldstrafe zu ahnden sind<sup>184</sup>.

Typische Umgehungsgeschäfte welche durch die Jahre konstruiert wurden sind beispielsweise,

---

<sup>180</sup> Schneider (1996), Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht, Verlag Österreich, Wien, 414

<sup>181</sup> Koziol/Welser, Bürgerliches Recht I<sup>12</sup>, 161

<sup>182</sup> JBl 1996, 594; OGH 11.12.1979, 5 Ob 672/79

<sup>183</sup> OGH 28.8.1996, 5 Ob 672/79

<sup>184</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 60

- ein langfristiger Mietvertrag (z.B. 100-jährige Miete) anstelle eines Kaufvertrages verbunden mit einer Mietvorauszahlung<sup>185</sup>;
- das Zwischenschalten eines Treuhänders (zwischen Inländer und Ausländer);
- das Einräumen eines Wohnrechts (auf Lebenszeit gegen Einmalzahlung und als Gegenleistung wird der Kaufpreis vereinbart und der Berechtigte hat alle Instandhaltungs- und Betriebskosten zu begleichen)<sup>186</sup>;
- die Möglichkeit, dass ein Ausländer Kommanditist einer GmbH und Co. KG wird und Sondernutzungsrechte für ihn eingeräumt werden.

#### 4.7.2 Alternative Lösungsansätze

##### **EU - Gesellschaft**

Sowohl natürliche als juristische Personen aus dem EU- bzw. EWR-Raum sind gleichsam wie Inländer, wenn sie sich auf die ihnen eingeräumten Freiheiten berufen, berechtigt Grundstücke zu erwerben. Bei inländischen Gesellschaften werden nicht nur der Sitz der Gesellschaft (Sitztheorie) geprüft, sondern auch wer die Mehrheit der Anteile an der Gesellschaft hält (Kontrolltheorie). Das Europarecht stellt jedoch nur auf den Sitz der Gesellschaft ab<sup>187</sup>. Damit findet die, in den Grundverkehrsgesetz vorgesehene Kontrolltheorie, keine Rechtsgrundlage, sogar das GVG-T verweist explizit auf den Art. 54 AEUV. Wenn nun eine Gesellschaft nach dem Recht eines Mitgliedstaates der EU oder EWR gegründet wurde und innerhalb dieser auch ihren Sitz, Hauptverwaltung oder Hauptniederlassung hat, ist sie von der Kontrolltheorie ausgenommen<sup>188</sup>. In Tirol besteht die Regelung gemäß § 3 GVG-T, dass eine Prüfung bis zur letzten Beteiligungsstufe stattfinden müsse, jedoch wäre diese Prüfung jedenfalls europarechtswidrig<sup>189</sup>. Somit können auch Staatsbürger aus Drittstaaten relativ einfach indirekt in Österreich Liegenschaften erwerben. Zu

---

<sup>185</sup> MietSlg 31.096

<sup>186</sup> OGH 9.11.1995, 2 Ob 586/95

<sup>187</sup> Art. 54 AEUV; Art. 34 EWR-Abkommen

<sup>188</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 62

<sup>189</sup> Schöffmann (1998), Kärntner Grundverkehrsgesetz 1994, Juridica Verlag, Wien, 31

beachten ist, dass man sich nur auf die Kapitalverkehrsfreiheit berufen kann, wenn auch tatsächlich Kapitaltransfer zwischen den Mitgliedstaaten stattfindet<sup>190</sup>.

### **Chalet-Modell**

In den letzten Jahren wurden vermehrt Häuser in Chaletsiedlungen und Hüttendörfer errichtet, welche man erwerben kann und welche in der Zeit der Abwesenheit gewerblich vermietet werden. Einerseits können Investoren diese Häuser für wenige Wochen im Jahr selbst zu nutzen, andererseits sollen diese als Anlage dienen und werden von der Betreibergesellschaft gewerblich vermietet. Meist befinden sich diese in abgelegenen Gebieten, sodass sie bewilligt werden können. Gerechtfertigt wird dies damit, dass der entsprechenden Ort als Dauerwohnsitz nicht geeignet sei<sup>191</sup>.

Grundsätzlich befindet man sich im Einklang mit der Tiroler Raumordnung und mit den grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen. Jedoch wird bemängelt, was nach dem Auslaufen der Verträge mit der Betreibergesellschaft passiert, denn der Käufer wird in diesem Fall nicht im Grundbuch eingetragen.

### **Arbeitswohnsitz**

Berühmt wurde der Begriff Arbeitswohnsitz durch die Schauspielerin Uschi Glas. Die Grundverkehrsbehörde hat ihr vorgeworfen, dass sie selten in Tirol sei und damit einen verbotenen Freizeitwohnsitz habe. Sie begegnete dahingehend, dass die Unterkunft nicht nur für die Freizeit verwendet werde, sondern sie auch dort ihre Rollen einstudieren würde und mit der Filmszene dort in Kontakt bleibe.

Diese Begründung wurde ihr in zweiter Instanz Folge gegeben und damit der Arbeitswohnsitz anerkannt. Allerdings wurde das Thema Arbeitswohnsitz noch nie ausjudiziert, somit darf der künftige Umgang der Behörden mit dieser Entwicklung abgewartet werden. Bereits der VwGH hat schon in einem ähnlichen Fall das Vorliegen eines Arbeitswohnsitzes verneint<sup>192</sup>.

Mittlerweile melden vermehrt Betriebe, welche österreichische Kunden haben, ein Gewerbe an (um z.B. Seminare anzubieten oder berufliche Konzepte auszuarbeiten)

---

<sup>190</sup> VwGH, 2000/02/0325, 2004/02/0325, 2006/02/0007

<sup>191</sup> Pachler/Uhl (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien, 63

<sup>192</sup> VwGH 26.6.2009, 2008/02/0044

um sich damit auch innerhalb der grundverkehrsbehördlichen Regelungen zu befinden.

### **Kapitalanlage-Modell**

Im Sinne der Kapitalverkehrsfreiheit darf jeder Inländer und Unions- sowie EWR-Bürger Immobilien erwerben, die zu Zwecken der Kapitalanlage dienen. Somit ist es erlaubt eine Immobilie als Anlagevermögen zu halten. Die Immobilie darf an Personen vermietet werden, welche einen Hauptwohnsitz begründen, im Rahmen eines Hotelbetriebes vermietet werden oder leer stehen. Der Eigentümer dieser Immobilie darf sie jedoch nicht selbst nutzen, er darf sich nur aus Gründen der Nachschau (Wartung, Instandhaltung, etc.) in der Immobilie vorübergehend aufhalten.

### **Schenkungs- (bzw. Vermietungs-)Modell**

Bei einer Schenkung bzw. einer Vermietung an den Ehegatten bzw. nahen Angehörigen muss nicht vor der Grundverkehrsbehörde die Erklärung abgegeben werden, dass man die Immobilie nicht als Freizeitwohnsitz nutzt (Ausnahme von der Erklärungspflicht).

### **Kurzfristige Ferienvermietung**

Bei Gebäuden mit maximal drei Wohnungen ist eine kurzfristige Vermietung möglich. Jedoch muss der Vermieter, wenn die Baubewilligung nach 1996 erteilt wurde, seinen Hauptwohnsitz dort anmelden. Der Gebäudeerwerb ist grundverkehrsrechtlich zulässig, da das Objekt zu touristischen Zwecken gewerblich vermietet wird und der Grad der Eigennutzung des Besitzers kaum nachweisbar ist.

### **Meldung eines Hauptwohnsitzes**

Möglich und gängige Praxis ist auch die Meldung des Hauptwohnsitzes eines nahen Angehörigen an der Adresse der Liegenschaft. Der Gebäudeerwerb ist grundverkehrsrechtlich zulässig und der Nachweis Zweitwohnnutzung nur sehr schwer beweisbar. Früher wurde aufgrund dieser Tatsachen, ein Grundverkehrsreferenten beauftragt, versteckte Zweitwohnsitze auszuforschen und den Eigentümer bei der Gemeinde anzuzeigen, doch fiel die Position des Grundverkehrsreferenten im Jahr 2012 einer Verwaltungsreform zum Opfer.

## 5 Schlussfolgerungen

In Zeiten wirtschaftlicher Turbulenzen investiert man gerne in Immobilien, doch nicht jede Immobilie kann auch von jedermann erworben werden, da man möglicherweise eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung benötigt. Eine fehlende Genehmigung macht das bereits abgeschlossene Rechtsgeschäft unwirksam und eine Eintragung in das Grundbuch unterbleibt. Anzumerken ist, dass das Grundverkehrsgesetz vor allem Ausländer benachteiligte, doch mit Beitritt Österreichs zur europäischen Union jedoch an Bedeutung verloren hat. Unionsbürger und Gesellschaften sind Inländern gleichgestellt (mit Ausnahme von Landwirtschaften) und können wie Österreicher Rechte an Grundstücken erwerben. Auf keinen Fall darf jedoch nicht die Regelung des Freizeitwohnsitzes außer Acht gelassen werden. Mit diesem Instrument wollte man einen „totalen Ausverkauf der Heimat“ durch Einschränkungen beim Erwerb von Ferienimmobilien in beliebten Ferienregionen verhindern. Das Bundesland Tirol geht in diesem Fall sehr restriktiv vor, da grundsätzlich der Erwerb einer „Ferienimmobilie“, also nicht zu Hauptwohnsitzzwecken, verboten ist, mit Ausnahme von Objekten, welche explizit als Freizeitwohnsitz gewidmet sind. Ein wesentliches Beurteilungselement des Hauptwohnsitzes ist der Mittelpunkt der Lebensinteressen. Eine Prüfung durch die Behörde erfolgt in der Praxis meist nach entsprechenden Anzeigen. Da man den Mittelpunkt der Lebensinteressen jedoch oft nicht an dem Ort hat, wohin man mit seiner Familie lediglich zu „Ski fahren“ kommt, hat man schon immer versucht die strengen Grundverkehrsbeschränkungen zu umgehen. Jedoch wird dabei oft nicht bedacht, dass auf ein derartiges Umgehungsgeschäft jene Bestimmungen anzuwenden sind, die auf das eigentlich gewollte Rechtsgeschäft gelten würden. Im schlimmsten Fall kann es dazu führen, dass im Nachhinein die Rückabwicklung der Liegenschaft an den vorherigen Eigentümern durch die Behörde vorgeschrieben wird. Es gibt jedoch einige alternative Möglichkeiten um sich einer solchen Gefahr zu entziehen. Ein potentieller Erwerber sollte schon vor Ankauf einer Liegenschaft, welche nicht als Freizeitwohnsitz gewidmet ist, jedoch als solche verwendet werden soll, rechtskundigen Rat hinzuziehen, um sich für eine bestimmte „alternative Lösung“ zu entscheiden. Dafür kommen mehrere Möglichkeiten in Betracht, wie zum Beispiel die Vermietung an eine hauptwohnsitzberechtigte Person, die

Begründung eines „Arbeitswohnsitzes“, die Konstruktion von gesellschaftsrechtlichen Formen, und dergleichen. Es kommt dabei sehr auf die privaten Gepflogenheiten an, welche alternative Lösungsmöglichkeit herangezogen werden sollte.

Bei dieser umfassenden Thematik handelt sich sprichwörtlich um ein „zweischneidiges Schwert“, da einerseits der Wohnraum für die Bevölkerung knapper wird, andererseits Käufer von Ferienwohnsitzen eine enorme wirtschaftliche Bedeutung für die jeweilige Region haben. Hierfür ist es erforderlich mit diversen Projekten seitens des Landes Tirol bzw. einzelner Gemeinden entgegenzuwirken, wie es auch die Stadt Kitzbühel durch das Projekt im Stadtteil Sonngrub unternommen hat, um der Bevölkerung leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Man kann nur hoffen, dass in Zukunft die Politik dieser Entwicklung nicht zu engstirnig gegenübersteht und mehrere Projekte dieser Art zu Stande kommen. Die restriktiven Regelungen sind weitestgehend veraltet und halten auch Prüfungen durch das europäische Gerichtshof nicht Stand.



## **Kurzfassung**

Grundsätzlich kann jede natürliche oder juristische Person einschließlich Ausländer Immobilien (bebautes bzw. unbebautes Grundstück, Haus oder Wohnung) in Österreich erwerben. Dabei müssen allerdings die Besonderheiten des österreichischen Rechts berücksichtigt werden. Bis zum endgültigen Eigentumserwerb müssen mehrere Aspekte beachtet werden, wie z.B. der Abschluss des Kaufvertrages, die Eintragung im Grundbuch, die Einhaltung der Bestimmungen des jeweiligen Grundverkehrsgesetzes, eventuell auf dem Grundstück haftende Belastungen und diverse steuerliche Aspekte. Für eine Eigentumsübertragung ist der Abschluss eines Kaufvertrages notwendig, welche eine Einigung zwischen Verkäufer und Käufer über Kaufgegenstand und Preis, sowie sonstige Nebenbestimmungen, vorsieht. Damit ein Kaufvertrag im Grundbuch „verbüchert“ werden kann, ist eine schriftliche Urkunde erforderlich, in der die Unterschriften entweder gerichtlich oder notariell beglaubigt wurden. Mit Eintragung im Grundbuch genießen die darin enthaltenen Eintragungen besonderen Schutz, da sich jedermann auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit verlassen darf. Vor Erwerb einer Liegenschaft sollte unbedingt geprüft werden, ob diverse Belastungen hinsichtlich der Liegenschaft (z.B. Pfandrechte, Dienstbarkeiten, Bestandrechte, Belastungs- und Veräußerungsverbote, etc.) im Grundbuch eingetragen sind. Auch sollte die Liegenschaft besichtigt werden, ob offenkundige Lasten (z.B. Wegerechte) erkennbar sind, welche nicht im Grundbuch eingetragen sind. In Tirol bedarf der Erwerb einer Immobilie unter Umständen einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Das Grundverkehrsgesetz für Tirol regelt den Grunderwerb durch Inländer und enthält darüber hinaus auch Regelungen für Ausländer. Für den Rechtserwerb durch Ausländer aus Drittstaaten sieht das Grundverkehrsgesetz ein Genehmigungsverfahren mit Erteilung eines Genehmigungsbescheids oder eines Negativattests vor. EU-Bürger sind aufgrund der europarechtlichen Grundfreiheiten Inländer gleichgestellt. Überdies sieht das Grundverkehrsgesetz auch Beschränkungen hinsichtlich des Erwerbs von Ferien- und Zweitwohnsitzen vor. Die Erfüllung der grundverkehrsbehördlichen Bestimmungen ist eine unverzichtbare Voraussetzung für den Grunderwerb in Österreich.

## **Literaturverzeichnis**

- Artner/Kohlmaier** (2014), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup>, Linde Verlag, Wien
- Berger/Wakounig** (2014), Umsatzsteuer kompakt 2014/2015<sup>5</sup>, Linde Verlag, Wien
- Beritelli, Braumann, Rodewald** (2008), Zweitwohnungsbau im Alpenraum – Ein Hintergrundbericht, Cipra, Schaan
- Bieger/Beritelli** (2004), Zweitwohnungen – Chancen und Gefahren eines Phänomens, IDT-Blickpunkte, St. Gallen
- Braumann** (2008), Zweitwohnungen – Erfahrungen in Österreich, Raumplanungsabteilung des Landes Salzburg, Salzburg
- F. Bydlinski** (1982), Das Recht der Superädifikate, Manz Verlag, Wien
- Doralt** (2009), Steuerrecht 2009/2010 – Ein systematischer Überblick, Manz Verlag, Wien
- Doralt/Ruppe** (2006), Grundriss des österreichischen Steuerrechts II<sup>5</sup>, Manz Verlag, Wien
- Dreer** (1959), Zulässige Ausweitung des Wohnungsrechtes, ÖJZ (Österreichische Juristenzeitung), Manz Verlag, Wien
- Dullinger** (2008), Bürgerliches Recht II – AT Schuldrecht<sup>3</sup>, Verlag Österreich, Wien
- Fischer/Köck/Karollus** (2002), Europarecht<sup>4</sup>, Linde Verlag, Wien
- Forster** (1997), Ausgewählte Fragen des österreichischen Superädifikatsrechts, Manz Verlag, Wien
- Gartner** (2013), Erfolgreicher Immobilienerwerb<sup>3</sup>, Manz Verlag, Wien
- Graff** (1990), Baurecht für jedermann, ecolex, Manz Verlag, Wien
- Hofmeister** (1990), Die Baurechtsnovelle 1990, ecolex 1990, Manz Verlag, Wien
- Hoyer** (1990), Das neue Baurecht, WoBl 1990 (Wohnrechtliche Blätter), Springer Verlag, Wien
- Hoyer** (2000), NZ 2000/477, Manz Verlag, Wien
- Huber/Yilmaz-Huber** (2013), Studie: Leistbarer Wohnraum in Tirol, Innsbruck

- Jordan** (2001), Genehmigungspflicht originären Eigentumserwerbs zur Bekämpfung „fingierter Ersitzungsprozesse im Grundverkehr? (in ZfV 2001/779), LexisNexis Verlag, Wien
- Jordan/Walzel von Wiesentreu**, in Fischer et al., Die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer, 10. ErgLfg
- Kallinger/Gartner/Stingl** (2011), Bauträger und Projektentwickler<sup>6</sup>, Manz Verlag, Wien
- Kalss** (1996), Gesellschaftsrechtliche Implikation im Grundverkehr, WoBl 1996 (wohnrechtliche Blätter), Springer Verlag, Wien
- Klang** (1947), Das Wohnungsrecht, JBl 1947, Verlag Österreich, Wien
- Koziol/Welser** (2006), Bürgerliches Recht I+II<sup>13</sup>, Manz Verlag, Wien
- Lienbacher** (2010), Besonderes Verwaltungsrecht<sup>8</sup>, Springer Verlag, Wien
- Mayer-Maly** (1965), Über den Sinngehalt des § 859 ABGB, ÖJZ 1965 (Österreichische Juristen-Zeitung), Manz Verlag Wien
- Melhardt** (2015), Umsatzsteuer-Handbuch<sup>1</sup>, Linde Verlag, Wien
- Napokoj** (2008), Praxishandbuch Spaltung<sup>1</sup>, LexisNexis Verlag, Wien
- Öhlinger/Potacs** (2006), Gemeinschaftsrecht und staatliches Recht<sup>3</sup>, Manz Verlag, Wien
- Pachler/Uhl** (2011), Grundverkehrsrecht für die Praxis, LexisNexis, Wien
- Perner** (2004), Gemeinschaftliche Forderungen<sup>1</sup>, Verlag Österreich, Wien
- Perner/Spitzer** (2007), Bürgerliches Recht<sup>1</sup>, Manz Verlag, Wien
- Reischauer in Rummel** (2002), Kommentar zum ABGB, Manz Verlag, Wien
- Sachs/Danner** (2006), Verfahren vor Sonderbehörden, Manz Verlag, Wien
- Schaffgotsch** (1998), Grundeigentum und Baurecht, Manz Verlag, Wien
- Schneider** (1996), Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht, Verlag Österreich, Wien
- Schneider in Mayer** (2003), Kommentar zu EU- und EG-Vertrag, Manz Verlag, Wien
- Schöffmann** (1998), Kärntner Grundverkehrsgesetz 1994, Juridica Verlag, Wien

**Schön** (1992), Der Nießbrauch an Sachen: Gesetzliche Struktur und rechtsgeschäftliche Gestaltung, Otto Schmidt Verlag, Köln

**Sprinzi** (2012), Die neue Besteuerung von Grundstücken, lexandtax, Wien

**Schürmann in Lenz/Borchardt** (2006), EU- und EG-Vertrag: Kommentar, Bundesanzeiger Verlag, Köln

**Tax News** 2/2012, Änderungen im Einkommensteuerrecht, BDO Verlag, Wien

**Weeger** (1996), Reallasten und Fruchtgenußrecht, NZ 1996

**Ziehensack** (1998), Die Aufhebung der Eigentümergemeinschaft

[www.ausländer.at/erforderliche-unterlagen-für-den-grunderwerb-durch-ausländer](http://www.ausländer.at/erforderliche-unterlagen-für-den-grunderwerb-durch-ausländer)

(2011), Erforderliche Unterlagen für den Grunderwerb durch Ausländer, abgefragt am 15.2.2015

[www.help.gv.at](http://www.help.gv.at) (2015), Einhebung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer, abgefragt am 11.1.2015

Gesetze: Abkommen über den europäischen Wirtschaftsraum (EWR)

Allgemeine Grundbuchsgesetz

Bundesgesetzblatt 1993/260 (BGBl)

Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle 1990 (B-VGN)

Einführungsgesetz zu den Verwaltungsverfahrensgesetzen (EGVG)

Gerichtsgebührengesetz (GGG)

Landesgesetzblatt Nr. 60/2009

1. Stabilitätsgesetz 2012

Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996

Tiroler Raumordnungsgesetz 2011

Versicherungsvertragsgesetz

Vertrag über die Arbeitsweise der europäischen Union (AEUV)

Vertrag zur Gründung der europäischen Union (EGV)

Entscheidungen: EUGH 1.6.1999, C-302/97, Konle

MietSlg (Mietrechtliche Entscheidungen) 31.096

OGH 19.4.1967, 6 Ob 105/67  
OGH 11.12.1979, 5 Ob 672/79  
OGH 19.5.1994, 6 Ob 7/94  
OGH 9.11.1995, 2 Ob 586/95  
OGH 28.8.1996, 5 Ob 672/79  
OGH 1.4.2008, 5 Ob 44/08  
OGH 19.3.2010, 6 Ob 27/10d  
OGH in JBl (Juristische Blätter) 1996, 596  
OGH in JBl (Juristische Blätter) 2002  
VfGH 12.6.2006, B 260/05  
VfGH in VfSlG (Amtliche Sammlungen des VfGH) 11177  
VwGH 2000/02/0325  
VwGH 2001/02/0200  
VwGH 2004/02/0325  
VwGH 2006/02/0007  
VwGH 2007/16/0037  
VwGH 2008/02/0044