

# Ferienhaus mit Hindernissen

**Immobilienkauf.** Unklare Besitzverhältnisse in Griechenland, lange Verfahrensdauer in Kroatien

VON ULLA GRÜNBACHER

Viele Österreicher interessieren sich für einen Baugrund oder ein Haus in Italien, in Griechenland oder Kroatien – weil sie ihre Urlaube hier verbringen wollen. Doch die Abwicklung eines Immobilienkaufs geht nicht überall mit jener Rechtssicherheit über die Bühne, wie wir sie in Österreich gewohnt sind.

Hierzulande sind die Besitzverhältnisse, aber auch Belastungen wie Hypotheken, Veräußerungsverbote oder Fruchtgenussrechte im elektronischen Grundbuch gespeichert und auf Knopfdruck abrufbar. Bei einem Verkauf werden die neuen Besitzverhältnisse dokumentiert und mit den entsprechenden Urkunden im Grundbuch abgelegt.

Das ist aber nicht überall in der EU so, geht aus dem Doing Business Report hervor. „Am ähnlichsten zu Österreich sind die rechtlichen Rahmenbedingungen in Spanien, Schweden, Litauen, den Niederlanden und Irland. Das macht Ferienhäuser in diesen Ländern für Österreicher attraktiv“, sagt Michael Umfahrer, Präsident der Notariatsakademie und Notar in Wien. Österreichische Käufer können über das nationale Grundbuch Informationen über die Grundstücke in diesen Ländern einholen. Möglich macht dies das European Land Information Service (EULIS), das die regionalen Register verknüpft. All jene, die Zugriff auf das nationale System haben, können auf die Daten der angeschlossenen Grundbücher zugreifen. Die Abfragen sind rechtlich verbindlich.

## Griechenland

„Wer in Griechenland ein Haus oder ein Grundstück kaufen möchte, braucht auf jeden Fall einen langen Atem und Risikobereitschaft“, berichtet Umfahrer. Seit 1994 wird versucht, ein funktionierendes und vollständiges Grundbuch einzuführen. Die Daten im Kataster sind



Urlaub im Zweithaus: Die Digitalisierung der Grundbücher macht den Eigentumserwerb in vielen europäischen Ländern sicherer

aber unvollständig und stimmen nicht mit der Realität überein. Potenzielle Käufer können nicht sicher sein, ob der Verkäufer überhaupt Besitzer der Immobilie ist. „Ein Kaufvertrag, der nicht mit dem Eigentümer geschlossen wurde, ist jedoch ungültig. Daher sollte ein Notar vor Ort mit der Klärung der Besitzverhältnisse beauftragt werden“, rät Umfahrer.

In Kroatien wird man wie in Österreich über einen Eintrag ins Grundbuch Eigentümer. Das elektronische Grundbuch wird gerade ausgebaut. Am Weg zum Grundbuchgericht führt derzeit noch kein Weg vorbei. Allerdings kann ein Verfahren in Kroatien 60 bis 80 Tage dauern, teilweise auch länger.

„Die parallele Existenz von elektronischen und nicht elektronischen Daten macht es in der Praxis nicht einfach“, sagt Umfahrer und rät, im Zweifel auf einen Papierauszug zu bestehen.

## Kauf per Unterschrift

In Portugal, Spanien und Ungarn wechselt die Immobilie bereits mit Unterzeichnung des Kaufvertrags den Besitzer. Der Eintrag ins Grundbuch ist in Portugal verpflichtend, allerdings gibt es zwei Systeme. In Spanien muss der Kaufvertrag für die Eintragung ins Grundbuch von einem Notar beurkundet werden. In Ungarn ist der Zugang zum elektronischen Grund-

buch nur bestimmten Personen wie Rechtsanwälten und Notaren gestattet.

Bei unseren deutschen Nachbarn gibt es nach wie vor kein zentral geführtes, elektronisches Grundbuch, lediglich eine Verknüpfung über ein Portal. In Frankreich wird das Grundbuch als Kataster bei der jeweiligen Gemeinde geführt. Eine elektronische Anfrage ist nur über einen französischen Notar möglich.

Egal in welchem Land man Eigentum erwirbt, sollte der Grundbuchauszug geprüft werden. Wichtig ist, sich den Kaufvertrag übersetzen und erklären zu lassen sowie den Kauf über ein Treuhandkonto abzuwickeln.

## Beschränkungen für Zweitwohnsitze

**Ausverkauf.** Die Nachfrage nach Ferienimmobilien in Österreich ist groß, vor allem an Seen und in Wintersport-Orten. Doch nicht überall kann ein Grundstück oder ein Haus gekauft werden, das nur hin und wieder in Form eines Zweitwohnsitzes genutzt wird. Das Grundverkehrsgesetz regelt, unter welchen Bedingungen Immobilien erworben und Liegenschaften bebaut werden können. Häufig ist es so, dass bestimmte Bereiche für die Nutzung als Zweitwohnsitz gewidmet sind, außerhalb

dieser Zonen ist nur die Begründung eines Hauptwohnsitzes erlaubt. Vor allem Tourismusgemeinden schützen sich in dieser Form vor einem Ausverkauf. Denn die Folgen sind steigende Grundstückspreise und viele Häuser, die die meiste Zeit leer stehen, während sich Ansässige keine Wohnungen mehr leisten können. In erster Linie sind Salzburg, Kärnten und Tirol davon betroffen.

Interessenten, die einen Erwerb erwägen, sollten Landesgesetze und Gemeindevorschriften beachten.

## TOURISMUS



## Von Tel Aviv nach Tirol

**Ferien in Österreich.** Israelis reisen gerne – immer öfter machen sie Urlaub in Österreich

VON SANDRA BAIERL

Vergangenen Sonntag zog es 150 Israelis aus einem einzigen Grund nach Wien. Sie hatten ein gemeinsames Ziel, wenn auch jeder von ihnen letztlich alleine laufen musste: sie wollten die 42,195 Kilometer des Wien Marathons bewältigen.

Ob sich während des sportlichen Großereignisses auch Sightseeing in der Hauptstadt ausgegangen ist, wissen wir nicht. Faktum ist aber: Wien ist als Ganzjahresdestination bei den Israelie-

sie ein traumhaft schönes Land ist, im Momentsogar relativ günstig, wegen des starken Schekel. Und weil es hier ein hohes Maß an Sicherheit gibt“, erklärt der österreichische Wirtschaftsdelegierte in Israel, Günther Schabhüttl.

Israel klettert in der österreichischen Tourismusstatistik konstant nach oben und macht dabei anderen gehypten Ländern wie den arabischen Staaten und Russland Konkurrenz – und das obwohl in Israel kaum Werbung für Österreich gemacht wird.

Die Israelis sind reisefreudig. Von den 8 Millionen in Israel lebenden Menschen sind im vergangenen Jahr 5,8 Millionen ausgereist. „Viele von ihnen haben Urlaub in Österreich gemacht“, erzählt Günther Schabhüttl. Bereits 500.000 Nächtigungen in Österreich fallen jährlich auf Gäste aus Israel – Tendenz steigend.

Im April reiste deshalb eine Delegation aus sieben Tourismusregionen in Tirol nach Israel, darunter Ischgl, St. Anton, Ötztal, die Swarovski Kristallwelten und die Ti-

Wander- und Kulturdestination. Attraktive Urlaubspackages sind bei den Israelis gefragt. „50 Prozent der Israelis steigen in 4- und 5-Sterne-Hotels ab, sie bleiben gerne länger und geben auch gerne Geld für gut geplante Reisen ohne Überraschungen aus“, so Schabhüttl.

Die Fluglinie Austrian Airlines ist dabei ein guter Partner: Zwei Mal täglich fliegt sie derzeit von Tel-Aviv nach Wien, im Winter gibt es zusätzlich 14-mal eine Direktverbindung zwischen Tel-Aviv und Innsbruck. Bei wei-