

# Vorwort

Die Rechtsordnung der Europäischen Union enthält keine Vorschriften, die den Erwerb und die Nutzung von Immobilien umfassend und systematisch regeln. Für diese „Querschnittsmaterie“ finden sich jedoch im Primär- und Sekundärrecht der EU zahlreiche relevante Regelungen, welche die Rechtsetzungs- und Vollzugsorgane der EU-Mitgliedstaaten binden. Alle diese Bestimmungen sollen die im Europarecht garantierten Freiheiten verwirklichen. Der Bereich des Immobilienrechts ist vielseitig und umfasst zahlreiche Rechtsgebiete wie Vertrags- und Grundbuchsrecht, Grundverkehr, Steuerrecht, Meldewesen, Baurecht und Raumordnung. Diese vorwiegend innerstaatlichen Vorschriften müssen dem EU-Recht entsprechen und gegebenenfalls angepasst werden. Dabei gilt der Grundsatz vom Vorrang des unmittelbar anwendbaren Unionsrechts gegenüber dem Recht der Mitgliedstaaten. Nach dem Prinzip der „unionsrechtskonformen Interpretation“ ist daher auch nationales Immobilienrecht im Lichte des Europarechts auszulegen.

Das vorliegende Fachbuch behandelt die aktuelle Judikatur des Gerichtshofs der Europäischen Union zu den EU-Grundfreiheiten im Zusammenhang mit dem Immobilienrecht der Republik Österreich. Das betrifft im Ergebnis die normative (gesetzgeberische), administrative (verwaltungsbehördliche) und judikative (gerichtliche) Durchführung von Unionsrecht zum Immobilienerwerb in Österreich. Dabei wird die Judikatur der österreichischen Höchstgerichte (VfGH, VwGH und OGH) zu immobilienrelevanten Regelungen im Europarecht ebenso berücksichtigt wie auch die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte zum Schutz des Eigentums und der Wohnung. Ebenso sind nunmehr auch mehrere Erkenntnisse von Landesverwaltungsgerichten im Kapitel über die insgesamt 352 Leitentscheidungen enthalten. Aufgrund meiner jahrzehntelangen anwaltlichen Tätigkeit im österreichischen Vertrags- und Liegenschaftsrecht wird schwerpunktmäßig die Umsetzung der europarechtlichen Bestimmungen sowie der Rechtsprechung des EuGH und des EGMR durch die Gesetzgebung, Verwaltung und Gerichtsbarkeit zum Immobilienerwerb in Österreich untersucht und dargestellt. Eingehend behandelt werden dabei in besonderer Weise alle wichtigen europarechtlichen und innerstaatlichen Gesichtspunkte der Freizeitwohnsitze oder Zweitwohnungen.

Beim Immobilienerwerb werden für die Beteiligten grundsätzlich die Angehörigen der Rechtsberufe wie Notare und Rechtsanwälte sowie Steuerberater, Immobilienreuhänder (Makler, Verwalter, Bauträger) und Fondsmanager tätig. Diese haben dabei sowohl die innerstaatliche Rechtsordnung als auch europarechtliche Bestimmungen zu beachten, um Beratungsfehler mit Haftungsfolgen zu vermeiden. Gerade für diese Berufsgruppen soll das vorliegende Buch eine zusammen-

gefasste Information über alle praxisrelevanten Rechtsbereiche bei der Abwicklung von Immobiliengeschäften bieten, ebenso aber auch für all jene, die mit EU-Immobilienrecht in irgendeiner Form zu tun haben. Die Umsetzung der EU-Grundfreiheiten in der Gesetzgebung und Vollziehung der österreichischen Bundesländer entspricht noch immer nicht vollständig den grundlegenden Zielsetzungen der Europäischen Union als freier Wirtschafts- und Währungsraum. Das erklärt auch die wiederholte Auseinandersetzung der innerstaatlichen und europäischen Höchstgerichte mit grundrechtswidrigen Bestimmungen und Behördenverfahren beim Immobilienerwerb in Österreich. Dieses Fachbuch ist daher auch als erste Übersicht zur liegenschaftsbezogenen Rechtspraxis in Österreich gedacht. Dazu sollen die Leitentscheidungen ebenso dienlich sein wie zwei neue Kapitel über das Investorenmodell „buy to let“ sowie die raumordnungs- und grundverkehrsrechtlichen Regelungen in allen neun Bundesländern samt tabellarischer Übersicht und einem Anhang mit praxisrelevanten Gesetzestexten und Antragsformularen.

Fünf Jahre nach der zweiten Auflage des vorliegenden Fachbuches konnte unter Berücksichtigung von 32 neuen Grundsatzentscheidungen der oben angeführten Gerichte eine Aktualisierung vorgenommen werden. Dafür bedanke ich mich beim Linde Verlag und ebenso bei meinem Sohn *Simon König*, BSc, zur Zeit Masterstudium „Technisches Management“ am FH-Campus Wien, für seine erneute kompetente Unterstützung am PC.

Saalfelden, im Juli 2021

*DDr. Manfred König*  
[www.mh-koenig.at](http://www.mh-koenig.at)