



„Wer solchen Investoren ständig den roten Teppich ausrollt, bekommt einen unpersönlichen Investorenklotz samt unbeschränkter und illegaler Eigennutzung hingeknallt.“

Markus Sint (Liste Fritz) zum Anleger-Hotel in Seefeld, das mit Eigennutzung der Apartments warb, obwohl dies verboten ist. Foto: Falk

WIRTSCHAFTSNACHRICHTEN AUS ALLER WELT

18 Montag, 23. Oktober 2023 Nummer 293

„Wir wurden in die Irre geführt“

Wer Appartements in einem Anleger-Hotel kauft, darf sie selbst nicht benutzen, sonst ist es ein illegaler Feriensitz. Das wird Käufern oft verschwiegen, warnt ein Anwalt. Zwei Betroffene schildern, wie ihr Traum vom Ferienhaus platzte.

Von Max Strozzi

Schrus – Martin van Warmerdam und Erik Voskuil sind sauer. 2019 haben die Niederländer jeweils ein Appartement in einem so genannten Investoren-Hotel in Vorarlberg von einem niederländischen Projektentwickler gekauft. Kaufpreis: 594.000 bzw. 522.000 Euro. „Wir haben unsere Appartements in erster Linie deshalb gekauft, um sie für unseren eigenen Urlaub zu nutzen“, erzählen die beiden. Dass die Eigennutzung in einem Investorenmodell gar nicht erlaubt ist, weil die Wohnungen ausschließlich an Urlauber vermietet werden dürfen, habe ihnen der Projektentwickler und Verkäufer nie gesagt. „Hätten wir gewusst, dass wir unser Appartement selbst gar nicht nutzen dürfen, hätten wir es nie gekauft“, betonen die beiden: „Wir wurden in die Irre geführt.“

Solche Fälle kommen immer häufiger an die Oberfläche, sagt der Tiroler Rechtsanwalt Stephan Wijnkamp. „Ich erlebe immer wieder, dass Wohnungskäufer in so genannten Investorenmodellen von den Verkäufern nicht bzw. nicht vollständig aufgeklärt werden, insbesondere nicht über das Verbot der Eigennutzung“, weiß der Jurist. Denn bei Investorenmodellen muss der Eigentümer seine Wohnung einem Betreiber überlassen, ohne sich (Benützungs-)Rechte zurückzubehalten. „In der Praxis wird dem Käufer jedoch häufig erklärt, dass er sein eigenes Appartement über den Betreiber mieten könne, indem er sich ganz normal wie ein Urlauber einbucht“, schildert er. „Im Ergebnis bedeutet dies aber, dass er sein Appartement faktisch, aber auch



Anleger-Hotels sprießen auch in Tirol. Sie gelten für Kritiker als Einfallstor für illegale Feriensitze. Dass die oft ausländischen Käufer ihr Appartement nicht selbst nutzen dürfen, wird ihnen oft vorenthalten, warnen Betroffene. Symbolfoto: iStock

rechtlich selber nützt, was verboten ist.“ Dies wird den Investoren oft erst später über Umwege klar, etwa wenn bei der Anlage andere Probleme auftauchen.

So erging es auch den beiden Niederländern und weiteren acht Miteigentümern, die Wijnkamp nun rechtlich vertritt. „Er hat dann die Verträge durchgesehen und uns erklärt, dass wir die Wohnung gar nicht selbst, wie im Vertrag vereinbart wurde, benutzen dürfen“, berichten van Warmerdam und Voskuil: „Da haben wir verstanden, dass wir vom Verkäufer komplett

in die Irre geführt wurden.“ Die Behörde hatte zudem das Gebäude gesperrt, u. a. weil es mit 80 Betten die dort erlaubte Grenze von 40 Betten um das Doppelte überschritt. Laut einem aktuellen Sachverständigen-Gutachten sind die Appartements wertlos und wahrscheinlich unverkäuflich, zumal die Anlage weder über eine Betriebsgenehmigung noch eine baupolizeiliche Bewilligung verfügt. Ähnliche Probleme kenne er auch bei zahlreichen Fällen in Tirol, so Wijnkamp.

Investorenmodelle und Ferienappartements sind ein

lukrativer Geschäftszweig. Es gibt etwa „Second-Home“-Messen in den Niederlanden, wo auch Investoren-Wohnungen und Ferienappartements in Tirol, Vorarlberg und Salzburg zum Kauf angeboten werden. Solche Messen seien „bummvoll“, erzählen van Warmerdam und Voskuil, das Interesse an einer Ferienwohnung in Österreich sei enorm. Bei einer solchen Veranstaltung haben auch die beiden Holländer ihre Appartements entdeckt. Die Immobilie sei in erster Linie als eigene Ferienwohnung beworben worden. „Uns wurde geschildert, wir



Foto: Wijnkamp

„Ein Eigennutzungsverbot müsste viel verständlicher im Gesetz und in den Kaufverträgen formuliert sein.“

S. Wijnkamp (Rechtsanwalt)



Foto: Voskuil

„Hätten wir gewusst, dass wir unser Appartement selbst nicht nutzen dürfen, hätten wir es nie gekauft.“

Erik Voskuil (Appartement-Käufer aus den Niederlanden)

könnten die Ferienwohnung mindestens sechs Wochen im Jahr selbst gratis nutzen. Und den Rest der Zeit könnte die Wohnung an Urlauber vermietet werden, um Renditen zu erzielen.“

Sie kauften die Wohnung schließlich direkt vom Projektentwickler. Kaufvertrag und ein Mietvermittlungsvertrag, worin auch das Recht auf Eigennutzung festgehalten wurde, seien in den Niederlanden unterschrieben worden, bei einem niederländischen Notar. Die Aufsandungserklärung wurde dann in Österreich unterzeichnet, ebenfalls

bei einem Notar. „Wenn man bei Notaren in den Niederlanden und Österreich Verträge unterzeichnet, dann vertraut man als rechtlicher Laie auch darauf, dass alles passt.“ Man versuche nun zwar, die Angelegenheit einvernehmlich zu lösen, so Rechtsanwalt Wijnkamp. Ein schwieriges Unterfangen, zumal „ein großer Schaden bei allen Investoren in dieser Anlage entstanden“ sei, und der Projektentwickler jede Verantwortung von sich weist“, sagt er: „Und positive Renditen gibt es auch keine.“

Ein Verbot der Eigennutzung – auch wenn Eigentümer sich via Reservierungssystem ins Appartement einbuchen – müsste für jeden leicht verständlich und jedenfalls klarer als derzeit im Gesetz stehen und zusätzlich in den Kaufverträgen formuliert sein, sagt Wijnkamp. „Wenn man in der Praxis die Betreiberverträge liest, werden oft sogar explizit Verfügungsrechte festgehalten, etwa dass man das eigene Appartement über mehrere Wochen im Jahr selbst nutzen darf.“ Oft gebe es gar keinen Betreibervertrag, sondern einen Mietvermittlungsvertrag, vergleichbar mit Airbnb.

Kontrollen durch die Gemeinden wären leicht vorzunehmen, indem sie Betreiberverträge anfordern und lesen, sagt der Rechtsanwalt. Ohne Kontrollen entgehen den Gemeinden zudem auch die Hälfteanteile an etwaigen Geldbußen. Bei einem Chaledorf mit 100 Einheiten und einer Strafe von 1000 Euro pro Übertretung wären das für die Gemeinde 50.000 Euro. Wijnkamp: „In den von mir betreuten Fällen habe ich aber noch nicht erlebt, dass die Gemeinden die Betreiberverträge tatsächlich richtig kontrolliert hätten.“

Ruf nach Ausbau grüner Energie

Brüssel – Österreich ruft zusammen mit zehn weiteren EU-Staaten dazu auf, den Ausbau erneuerbarer Energien zu beschleunigen. In einem Diskussionspapier an die EU-Kommission fordern die „Friends of Renewables“, wie sich die von Österreich ins Leben gerufene Ländergrup-

pe selbst nennt, eine bessere Vernetzung der Strommärkte und einen schnelleren Ausbau der Infrastruktur. Sie drücken auch ihre Unterstützung für ein EU-Windkraftpaket aus, das die Kommission voraussichtlich am Dienstag vorstellen wird.

Die elf EU-Staaten wünschen sich auch einen besseren „Wissensaustausch“ und weitere „technische Unterstützung“ durch die EU-Kommission bei der Umsetzung der Erneuerbaren-Richtlinie. Zudem sollten die Forschungsausgaben zu erneuerbaren Energien erhöht und EU-Finanzierungsinstrumente stärker auf Erneuerbare ausgerichtet werden. (APA)



EU-Kommission dürfte morgen Pläne zur Windkraft vorstellen. Foto: dpa

Pflaster-Preise, die schmerzen

AK-Preistest: Drogerie-Artikel in Österreich bis zu 130 Prozent teurer als in Deutschland.

Wien – Wer beispielsweise von Kufstein über die Grenze nach Kiefersfelden zum Einkaufen fährt, kennt das: Die Rechnung fällt spürbar niedriger aus als daheim. Die Arbeiterkammer erhebt immer wieder die Preisunterschiede zwischen Österreich und Deutschland und kommt nun abermals zu dem gleichen Schluss. „Ein und dieselben Drogerieprodukte sind in Österreich um durchschnittlich 25 Prozent teurer als in Deutschland“, heißt es seitens der AK Wien: „Die Preisunterschiede sind teilweise eklatant.“

In ihrem aktuellen Preismonitor hat die AK Anfang Oktober bei insgesamt zehn Online-Super- und Drogeriemärkten in Österreich und



Das tut auch im Geldbeutel weh: Hansaplast-Pflaster kosten laut dem AK-Test in Österreich mehr als doppelt so viel wie in Deutschland. Foto: iStock

Deutschland (Billa, Interspar und drei Online-Drogeriemärkte Bipa, DM, Müller in Österreich sowie DM, Müller,

Rossmann, Edeka und Rewe in Deutschland) 92 idente Drogeriewaren verglichen – von der Seife bis zum Pflaster.

Fazit: Rund 90 Prozent der verglichenen Drogerieprodukte – konkret 83 von 92 Produkten – sind in Österreich im Schnitt teurer als in Deutschland, neun Produkte sind bei uns preiswerter. Bei Hansaplast-Pflastern beispielsweise gebe es eine Preisdifferenz von 130% – sie sind in Österreich also mehr als doppelt so teuer wie in Deutschland. Garnier-Gesichtswasser kostete in Österreich um 121 Prozent mehr als in Deutschland.

Auch ein „österreichinterner“ Vergleich zeigt demnach: Drogeriewaren sind in Österreichs Online-Supermärkten um durchschnittlich 7,6 Prozent teurer als in den heimischen Online-Drogeriemärkten. (TT)