

„**M**eine langjährige Geschäftspartnerin und Gründerin dieses Büros Inge Meise hat mir früher jedes Jahr prophezeit, dass die Preise jetzt sicher nicht mehr weiter steigen werden. Wir haben uns jedes Mal geirrt und jetzt liegen wir bei Dachwohnungen im Zentrum schon bei über 10.000 Euro pro Quadratmeter, die Wohnung um 2,5 Millionen Euro.“ Karin Gornik ist Eigentümerin des Kitzbüheler Maklerbüros Meise & Gornik. Das Geschäft mit Zweitwohnsitzen im Nobelort könnte nicht besser laufen. Keine Rede von ernsthaften Schwierigkeiten mit der gestrengen Grundverkehrskommission, angedrohte

bei Umweggeschäften mithilfe, drohen empfindliche Strafen. Es wäre dumm, sich auf so was einzulassen – insbesondere, weil es genug legale Möglichkeiten gibt.“ Kaufen, so Kraler, könne man nämlich unbeschränkt. „Verboten ist ja lediglich die Nutzung zu Ferienwohnzwecken.“ So könne man selbstverständlich das Haus und die Wohnung weitervermieten oder solchen Leuten zum Wohnen überlassen, welche die Adresse auch tatsächlich als Haupt- oder etwa auch als Dienstwohnung nutzen.

Der Maklerin Karin Gornik fallen dazu gleich mehrere potenzielle Bewohner ein. „Sehr häufig werden die

Finanzminister und eine Kristallerbin damit einen Haufen Ärger erspart.

**Wörther See: bis 8.500 Euro pro Quadratmeter**

„Das ist selbstverständlich Aufgabe des Bauherrn, zu klären, ob ich die Wohnung nur als Haupt- oder auch als Ferienwohnsitz kaufen kann“, will Monika Havekost von Werzer’s Residenzen am Wörther See in Kärnten jedoch nur für die eigenen Projekte ihre Hand ins Feuer legen. Die Ufer rund um die heimische Promi-Badewanne zählen wie auch die anderen bekannten Kärntner Tourismusregionen zu den so genannten Genehmigungsgebieten. Als Zweitwohnsitz dürfen hier nur Wohnungen und Häuser gekauft werden, die im jeweiligen Zweitwohnsitzkataster angeführt sind. Echte Kaufzurückhaltung wegen dieser Einschränkung kann Havekost jedoch nicht ausmachen. In der ersten Reihe, direkt am See, kosten Appartements bis zu 8.500 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht ziemlich genau dem Preis einer Dachwohnung auf der teuersten Wiener Einkaufsstraße, dem Kohlmarkt. . . . „Jedoch ab der zweiten Reihe vom Wasser sinken die Preise sehr stark ab. Da wird es sogar schwierig, Käufer zu finden“, so Havekost, die für die Flaute aber wiederum hauptsächlich die schlechtere Lage an sich und nicht das Grundverkehrsgesetz verantwortlich macht. Kaufrückabwicklungen und -annulierungen sind Havekost bislang nicht untergekommen. Angst vor einem Ausverkauf der Kärntner Seeufer braucht aber auch niemand zu haben. Die Käufer sind laut Havekost nämlich zu annähernd 100 Prozent Österreicher.



Foto: Werzer's Residenzen

In der ersten Reihe mit direktem Zugang zum Wasser zahlt man am Wörther See für ein Appartement bis zu 8.500 Euro pro Quadratmeter. Um die richtige Widmung muss sich der Bauherr kümmern. Bild: Werzer's Seedomizil. Von den 40 Wohnungen sind bis auf zwei alle verkauft

oder sogar eingeleitete Kaufrückabwicklungen oder Enteignungen von Deals mit Ferienwohnsitzen. De iure ist das Tiroler Grundverkehrsgesetz eines der strengsten in Österreich. Zweitwohnsitze dürfen im „heiligen Land“ nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen und sicher niemals als Ferienwohnsitz käuflich erworben werden. Ausnahme: Die Wohnung oder das Haus ist speziell zu „Ferienwohnzwecken“ gewidmet, was aber nur sehr wenige sind. Zum Glück für die Interessenten schaut die Praxis aber ganz anders aus. Zwar warnt der Lienzler Rechtsanwalt Reinhard Kraler ausdrücklich auch seine Standeskollegen, sich nicht an krummen Geschäften zu beteiligen, er hat aber auch einen ganz simplen Ratsschlag, wie man trotzdem zu einem Zweithaus- oder einer Zweitwohnung in Tirol kommt. Kraler: „Anwälten, die

Wohnungen innerhalb der Familie, zum Beispiel an die Eltern oder die Kinder des Eigentümers, vermietet.“ Zur Speerspitze gegen das Tiroler Zweitwohnsitzkaufverbot wurde die Münchner Schauspielerin Uschi Glas. Sie hatte seinerzeit beim Kauf ihrer Kitzbüheler Wohnung die Frage nach der Nutzung als Ferienwohnsitz mit dem Hinweis verneint, dass sie hier für ihre Rollen lernen würde und auch sonst noch einiges für ihren Beruf täte. Glas gewann den Rechtsstreit und darf seitdem legal in Kitzbühel Drehbücher büffeln. Gornik: „Wir sind ihr alle sehr dankbar.“

Zugegeben etwas aufwändiger, aber ebenfalls legal ist der Umweg über das Einbringen der Ferienwohnung in eine Stiftung beziehungsweise GmbH. Das mit der Stiftung funktioniert übrigens seit heuer auch bei landwirtschaftlichen Immobilien. Besser beraten hätten sich ein



Foto: Bernhard Gredlbeck

Karin Gornik, Immobilienmaklerin in Kitzbühel: „Seit 18 Jahren steigen bei uns die Immobilienpreise. Im Zentrum verkaufen wir jetzt Luxuswohnungen um 2,5 Millionen Euro.“