

An  
das Präsidium des Nationalrates,  
alle Bundesministerien,  
alle Sektionen des BKA,  
die Ämter der Landesregierungen und  
die Verbindungsstelle der österreichischen Bundesländer,

Antwort bitte unter Anführung der GZ an die Abteilungsmail

Betrifft: Urteil des Gerichtshofes der Europäischen Gemeinschaften vom 11. Februar 2010 in der Rechtssache C-541/08; Beschränkungen für den Immobilienerwerb durch ausländische Gesellschaften; Vereinbarkeit mit Freizügigkeitsabkommen EG/Schweiz;  
Rundschreiben

## 1. Urteilstenor

Mit Urteil vom 11. Februar 2010 in der Rechtssache C-541/08, Fokus Invest<sup>1</sup>, hat der EuGH auf Vorlage des Obersten Gerichtshofs für Recht erkannt, dass Art. 25 des Anhangs I des am 21. Juni 1999 in Luxemburg unterzeichneten Abkommens zwischen der Europäischen Gemeinschaft und ihren Mitgliedstaaten einerseits und der Schweizerischen Eidgenossenschaft andererseits über die Freizügigkeit (Freizügigkeitsabkommen) dahin auszulegen ist, dass die für den Erwerb von Immobilien vorgeschriebene Inländergleichbehandlung nur für natürliche Personen gilt.

Weiters ist Art. 64 Abs. 1 AEUV dahin auszulegen, dass die Bestimmungen des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes (im folgenden: WrAuslGEG), die bei Erwerb von Immobilien durch ausländische Gesellschaften im Sinn des § 2 Z 3 WrAuslGEG die Vorlage einer Bestätigung über eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht fordern (§ 5 Abs. 4 und § 3 Z 3 WrAuslGEG), eine gegenüber der Schweizerischen Eidgenossenschaft als Drittland zulässige Beschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit darstellen.

---

<sup>1</sup> Abrufbar unter: <http://curia.europa.eu/jurisp/cgi-bin/form.pl?lang=de>.

## **2. Ausgangsverfahren und Vorlagefragen**

Das gegenständliche Vorabentscheidungsverfahren erging im Rahmen eines Gerichtsverfahrens, in dem es um die Voraussetzungen für den Erwerb einer in Österreich belegenen Immobilie durch eine österreichische GmbH geht, deren Anteile von einer Schweizer Gesellschaft (der Fokus Invest AG mit Sitz in der Schweiz) gehalten werden. Zusammengefasst stellt der Oberste Gerichtshof hierzu folgende Fragen:

- Kann Art. 25 des Anhangs I des Freizügigkeitsabkommens, der den Erwerb von Immobilien regelt, dahin ausgelegt werden, dass er auch auf juristische Personen Anwendung findet?
- Sind die Bestimmungen des WrAuslGEG, die bei Erwerb von Immobilien durch ausländische<sup>2</sup> Gesellschaften im Sinn des § 2 Z 3 WrAuslGEG die Vorlage einer Bestätigung über eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht fordern (§ 5 Abs. 4 und § 3 Z 3 WrAuslGEG), als Beschränkung des freien Kapitalverkehrs zu sehen?

## **3. Zusammenfassung der Urteilbegründung**

Der EuGH erinnert einleitend daran, dass die Schweiz das Freizügigkeitsabkommen unterzeichnet hat, nachdem sie am 6. Dezember 1992 das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) zurückgewiesen hatte. Da die Schweiz dem Binnenmarkt der Union nicht beigetreten ist, ist die den unionsrechtlichen Bestimmungen über den Binnenmarkt gegebene Auslegung nicht automatisch auf die Auslegung des Freizügigkeitsabkommens übertragbar.

Sodann weist der EuGH darauf hin, dass gemäß Art. 1 des Freizügigkeitsabkommens die im Abkommen definierten Ziele zugunsten natürlicher Personen verfolgt werden: Das Recht auf Niederlassung als Selbständiger wird darin ausdrücklich nur natürlichen Personen zuerkannt. Juristische Personen genießen daher nach dem Freizügigkeitsabkommen nicht das gleiche Niederlassungsrecht wie natürliche Personen.

---

<sup>2</sup> Nach § 3 Abs. 2 WrAuslGEG finden sämtliche Bestimmungen des WrAuslGEG betreffend „Ausländer“ keine Anwendung auf jene natürlichen und juristischen Personen, denen nach dem Unionsrecht und dem Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum Freiheiten gewährt wurden, und nach Abs. 3 dieser Vorschrift, „soweit ihnen andere staatsvertragliche Verpflichtungen entgegenstehen“.

Art. 25 des Anhangs I des Freizügigkeitsabkommens, der den Erwerb von Immobilien regelt, nennt als Inhaber der Rechte in diesem Bereich Staatsangehörige einer Vertragspartei und Grenzgänger. Aus dem Wortlaut dieser Bestimmung ergibt sich eindeutig, dass die dort genannten Kategorien von Personen, denen das fragliche Recht zukommt, ihrem Wesen nach bloß natürliche Personen sind. Art. 25 des Anhangs I des Freizügigkeitsabkommens ist daher nicht auf juristische Personen anwendbar.

In einem weiteren Schritt geht der EuGH der zweiten Vorlagefrage nach. Nach Art. 64 Abs. 1 AEUV berührt Art. 63 AEUV (Kapitalverkehrsfreiheit) nicht die Anwendung derjenigen Beschränkungen auf dritte Länder, die am 31. Dezember 1993 aufgrund einzelstaatlicher Rechtsvorschriften oder aufgrund von Rechtsvorschriften der Union für den Kapitalverkehr mit dritten Ländern im Zusammenhang mit Direktinvestitionen einschließlich u.a. Anlagen in Immobilien bestehen. Art. 64 Abs. 1 AEUV ist insbesondere dann erfüllt, wenn eine nach dem 31. Dezember 1993 erlassene nationale Regelung Bestimmungen enthält, die im Wesentlichen mit einer zu diesem Zeitpunkt bestehenden früheren Regelung übereinstimmt. Diese Voraussetzung ist dagegen nicht erfüllt, wenn die nach dem 31. Dezember 1993 erlassenen Bestimmungen auf einem anderen Grundgedanken als das frühere Recht beruhen und neue Verfahren einführen.

Der wesentliche Unterschied zwischen der früheren und der gegenwärtigen Grundverkehrsregelung (das WrAusIGEG ist erst nach dem 31. Dezember 1993, nämlich am 4. März 1998, in Kraft getreten) liegt darin, dass für die Bestätigung des Vorliegens einer gesetzlichen Ausnahme von der Genehmigungspflicht früher das Grundbuchgericht zuständig war, während diese Zuständigkeit heute beim Magistrat liegt. Vor diesem Hintergrund beschränken sich die Unterschiede lediglich auf Modalitäten, die sich nicht auf das Wesen der anwendbaren Regelung auswirken. Die geltende Regelung beruht somit nicht auf einem anderen Grundgedanken als das frühere Recht und führt keine wesentlich neuen Verfahren ein.

Die Bestimmungen des WrAusIGEG, die bei Erwerb von Immobilien durch ausländische Gesellschaften die Vorlage einer Bestätigung über eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht fordern, stellen daher eine **gegenüber der Schweiz als Drittland** im Hinblick auf Art. 64 Abs. 1 AEUV zulässige Beschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit dar.

#### **4. Bewertung und Schlussfolgerung**

Mit diesem Urteil bekräftigt der Gerichtshof seine in der Rechtssache Grimme<sup>3</sup> verfolgte Linie, wonach das Freizügigkeitsabkommen – von wenigen Ausnahmen abgesehen<sup>4</sup> - keine Bestimmungen enthält, die juristischen Personen ein Recht gewähren.

Weiters bekräftigt der Gerichtshof seine bereits in der Rechtsache Holböck<sup>5</sup> vertretene Auffassung, dass nicht jede nationale Maßnahme, die nach dem 31. Dezember 1993 erlassen wird, schon allein deswegen von der Ausnahmeregelung des Art. 64 Abs. 1 AEUV – vormals Art. 57 Abs. 1 EGV – ohne weiteres ausgeschlossen ist. Eine Vorschrift, die im Wesentlichen mit der früheren – vor dem 31. Dezember 1993 geltenden – Regelung, übereinstimmt, fällt nämlich unter die Ausnahmeregelung.

21. Mai 2010  
Für den Bundeskanzler:  
HESSE

**Elektronisch gefertigt**

---

<sup>3</sup> Vgl. in diesem Sinne EuGH, Rs. C-351/08, Grimme, noch nicht in Slg, Rz. 35 ff.

<sup>4</sup> Siehe dazu näher Art. 5 Abs. 1 Freizügigkeitsabkommen sowie Art. 18 des Anhangs I des Freizügigkeitsabkommens, mit denen Gesellschaften ein bestimmtes Recht auf die Erbringung von Dienstleistungen eingeräumt wird.

<sup>5</sup> Vgl. in diesem Sinne EuGH, Rs. C-157/05, Holböck, Slg. 2007, I-4051, Rz. 41 ff.