Kalte Betten

Tourismus Österreichs Nobel-Skiort Lech hat betuchten Gästen unter der Hand Immobilien zugeschoben – auch manchen deutschen Prominenten.

Wenn es darum geht, sein Dorf vor Immobilienspekulanten zu schützen, versteht Ludwig Muxel keinen Spaß. Der Bürgermeister der österreichischen Edel-Skigemeinde Lech hat deswegen sogar schon Wohnsitzkommissare angestellt. Sie sollen kontrollieren, ob gemeldete Hauptwohnsitze oder Büros tatsächlich als solche genutzt werden – oder ob sie nur verkappte Ferienwohnungen sind.

Der erste große Fisch, der den Detektiven ins Netz ging, war Eckhard Cordes. Der frühere Metro-Chef musste 2013 eine Strafe von 20 000 Euro zahlen. Er soll Gewerberäume angemeldet, die Wohnung tatsächlich aber für sich und die Familie als Feriendomizil genutzt haben.

„Kalte Betten“, sagt Muxel, „sind das Grab des Qualitätstourismus.“ Um nicht so zu enden wie viele Schweizer Orte, in denen die Spekulation die Immobilienpreise so in die Höhe getrieben hat, dass junge Familien auf der Suche nach Wohnraum zu Heimatvertriebenen werden, haben die Österreicher sich ein Leitbild gegeben: „Lech soll Dorf bleiben“, steht als Regel Nummer eins über allem.

Da Lech aber auch „führendes Schidorf in den Alpen“ (Regel zwei) sein soll, wird Regel eins nicht immer ganz ernst genommen: Obwohl der Ort den Verkehr vermindern will, durfte Mercedes einen Offroad-Winterparcours durch ein stilles Hochtal legen. Und statt den Bestand an Ferienwohnungen zu deckeln, ist der in einer noblen Dienstkarosse herumeilende Bürgermeister in dieser Frage erstaunlich flexibel. Zumindest bei denen, die in die Kategorie der Bürger mit dem nötigen Kleingeld gehören.

23 Feriendomizile hat Muxel in den vergangenen zwölf Jahren genehmigt, ergab kürzlich eine Anfrage im Vorarlberger Parlament. Für ein kleines Dorf wie Lech, das praktisch kaum über Baugrund verfügt, ist das eine Menge. Von dieser Praxis profitiert hat vornehmlich eine dünne Schicht reicher Schneehasen – der damalige Deutsche-Telekom-Chef Ron Sommer etwa bereits 2001.

Auch Siegfried Wolf, der einstige Vorstandschef des Automobilzulieferers Magna, war unter den Glücklichen oder, ganz frisch, Sebastian Vettel. Der frühere Formel-1-Weltmeister nutzte die Gelegenheit, dass ein befreundeter Hotelier ein paar seiner Zimmer in eine Ferienwohnung umwandeln und dann verkaufen durfte. Für 3 498 835,72 Euro.

Hilfreich bei den Millionen-Mauscheleien ist ein Gummiparagraf im Vorarlberger Raumplanungsgesetz. Wenn „besonders berücksichtigungswürdige Umstände“ vorliegen, heißt es dort, könne die Gemeinde ausnahmsweise Wohnraum in Ferienwohnungen verwandeln.

Die Gemeinde, das war in Lech allerdings nicht der gewählte Gemeinderat. Es war der vierköpfige Gemeindevorstand um den Bürgermeister – ein verschwiegenes Gremium, das die Bewilligungen auskungelte.

Und besonders berücksichtigungswürdig war für Muxel und seine Helfer offenbar vor allem die Zugehörigkeit zum „internationalen Top-Management“. Diese Formulierung findet sich etwa in dem Bescheid für Sommer – der damalige Telekom-Chef erwarb gleich eine ganze Pension.

Für den deutschen Heizungs-Milliardär Martin Viessmann betätigte sich der Bürgermeister sogar als persönlicher Makler und bot ihm eine Wiese in Panoramalage zum Kauf an. Als jedoch herauskam, dass die Gemeinde diese einem finanziell klammen Bauernpaar abgekauft hatte, platzte der Deal, und Viessmann nahm vom Kauf Abstand.

Muxel, der vor seiner inzwischen 21-jährigen Amtszeit als Bürgermeister der Raiffeisenbank diente, hat sich auch ein Herz für Banker bewahrt. „Im Fall des Hoteliers, der jetzt an Vettel verkaufte, diente die Genehmigung der Kreditsicherung“, sagt Stefan Muxel. Er ist der Cousin des Bürgermeisters und stimmte 2003 als Gemeindevorstand der Genehmigung zu, „allerdings befristet auf zehn Jahre“, wie er betont. „Wie aus dieser Genehmigung jetzt ein Verkauf gebastelt werden konnte, ist mir schleierhaft“, sagt er. Bürgermeister Ludwig Muxel, der lange betonte, alle Genehmigungen nach 2012 nur befristet erteilt zu haben, spricht neuerdings von einer Ausnahme.

Solche Deals sehen inzwischen nicht nur viele Einheimische als Beleg für einen „hochalpinen Opus Dei“, wie der Fotokünstler und Umweltschützer Lois Hechenblaikner es formuliert. In Brüssel stießen die schwammigen Vorarlberger Wohnungsregeln auf solches Erstaunen, dass sie nun nachgebessert werden müssen.

In Lech, sagt ein Hotelierskollege von Stefan Muxel, werde seit Langem mit zweierlei Maß gemessen. Beispielsweise im Fall von René Benko, dem österreichischen Immobilienjongleur und Karstadt-Eigner.

Benko zahlte hier vor ein paar Jahren geschätzte 8,5 Millionen Euro für den Erwerb der Liegenschaft des Hotels „Schlössle“. Dann ließ er das alte Haus abreißen und baute ein neues. Der Verzicht auf ein „Ausjudizieren“ des gemeindlichen Vorkaufsrechts war Benko noch mal 500 000 Euro wert, wobei er ganz offen betonte, dass die Genehmigungsverfahren „vernünftig“ abgewickelt werden sollten.

Inzwischen steht Benkos „Chalet N“ im Ortsteil Oberlech. Mit dem piefigen Fünf-Sterne-Wettbewerb unten im Dorf gibt er sich gar nicht erst ab – am Chalet prangen sechs Sterne. Auf dem Papier ist es ein Hotel, ein Zimmer mieten kann man dort allerdings nicht. Das Chalet wird nur exklusiv als Ganzes vermietet. 280 000 Euro soll es kosten. Pro Woche. Nils Klawitter

Aus rechtlichen Gründen wurde dieser Artikel nachträglich bearbeitet.

Lech am Arlberg

FOTO: FRANK HEUER / LAIF