

Haus-Aufgaben

MEGADEAL. Der Verkauf des Immobilienpakets rund um den Bürokomplex Orhideea Towers in Bukarest war der größte Immodeal Rumäniens. Rechtlich begleitet wurde Verkäufer CA Immo durch Schönherr.

Inflation, neue Kreditvergaberichtlinien, Energiewende: Auf dem IMMOBILIENMARKT bleibt kein Stein auf dem anderen. Damit steigt auch der RECHTLICHE BERATUNGS-AUFWAND in diesem Bereich, wie Wirtschaftskanzleien berichten.

Ein großer Besprechungsraum mit einem riesigen Schreibtisch: Im Wiener Büro der Sozietät SCWP Schindhelm könnten ohne Weiteres ganze Regierungssitzungen abgehalten werden – aber auch wenn der Verfassungsgerichtshof im Nachbargebäude mal mehr Platz für seine Beratungen braucht, könnte die Wirtschaftskanzlei aushelfen. Nicht deswegen, weil der Trend zu Digitalisierung und Homeoffice an SCWP Schindhelm vorübergegangen ist, sondern weil einer der Schwerpunkte

der Kanzlei Immobilienrecht ist und Digitalisierung in der Beratung für Immobilienprojekte nur bis zu einer gewissen Grenze zum Einsatz kommen kann, wie Irene Meingast, Rechtsanwältin und Partnerin bei SCWP Schindhelm, sagt: „Digitale Tools und Building Information Modeling können helfen, Fakten zu sammeln und Dokumente im Hinblick auf spätere Streitfälle nachvollziehbar aufzubereiten. Doch bei jedem Projekt müssen irgendwann ein-

mal meterlange Pläne ausgerollt werden, und dafür braucht es einen großen Besprechungstisch. Zudem müssen sich die Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte um den Tisch ähnlich gut mit Immobilien auskennen wie die Bauherren und die Auftragnehmer: Erst das geeignete Know-how bringt in der Praxis den Mehrwert für die Mandanten.“ So hat SCWP Schindhelm sechs Partner allein für den Bereich Immobilienrecht, und auch Meingast selbst hat neben ihrer juristischen Ausbildung ein Masterstudium für Immobilienmanage-

VON ANDRÉ EXNER

ment und Bewertung an der Technischen Universität Wien abgeschlossen.

PROTOTYPEN MIT MÄNGELN. Know-how zählt – denn die Herausforderungen im Bereich Immobilienrecht nehmen zu: Neue Richtlinien verändern laufend die Rahmenbedingungen. Dazu kommt, dass der politische Gegenwind immer stärker weht. Ob Leerstandabgabe, Mietpreisbremse oder verpflichtende Sanierungen – bereits die Diskussion über diese und ähnliche Themen zieht einen Rattenschwanz an rechtlichen Fragestellungen hinter sich nach. Und im Immobilienbereich steht immer viel Geld am Spiel. Meingast geht es dabei wie einem Arzt: Sie wird meistens erst herangezogen, wenn das Projekt bereits an einer Vielzahl von akuten Problemen laboriert. „Praktisch jede Immobilie ist ein Prototyp, und ein mängelfreies Bauprojekt ist selten“, sagt sie, „gerade im aktuellen Umfeld ist das Risiko enorm, sich zu verkalkulieren.“

So ist sie derzeit oft mit Fällen konfrontiert, in denen die inflationsbedingte Preissteigerung während der Bauzeit zum Streit führte. „Viele Auftragnehmer berufen sich auf ein branchenweit bekanntes Gutachten und argumentieren damit, dass die Mehrkosten den Auftraggeber treffen. Wir meinen: Das ist nicht in jedem Fall so.“

Kosten sind dabei nicht das einzige Thema, sondern auch Verzögerungen. Käufer warten nicht ewig auf ihre Wohnungen, und auch Banken können die Projektfinanzierungen seit der Zinswende nicht wie früher üblich zu den gleichen Konditionen verlängern. „Umso wichtiger ist es, sich rechtlich beraten zu lassen“, sagt die Anwältin. „Denn auch wenn es um Partnerschaften geht, die über viele Jahre gut funktioniert haben: Bei Geld hört die Freundschaft auf – auch in der Immobilienbranche.“

STEINIGER WEG. Nicht nur die steigenden Kosten am Bau – die durch den Boom bei energetischen Sanierungen noch weiter hinaufgehen – verlangen einen hohen Beratungsbedarf, sagt Lukas Held, Partner der Rechtsanwaltskanzlei hba mit Niederlassungen in Wien, Graz, Klagenfurt und Eisenstadt. Sehr viele Fragen von privaten Immobilieninvestoren betreffen derzeit auch das Thema KIM-V, sprich: die neuen und verschärften Immobilien-Finanzierungsregeln, sagt Held. „Es ist nicht unmöglich geworden, Immobilien zu finanzieren, aber deutlich schwieriger, und der Beratungs-



„Ein mängelfreies Bauprojekt ist selten. Das Risiko, sich zu verkalkulieren, ist enorm.“

IRENE MEINGAST
SCWP SCHINDHELM

aufwand hat enorm zugenommen. Der Weg ist steiniger geworden.“

Held betreut mit seinem Team eine Vielzahl von privaten Bauherren, die kleine Projekte für den Verkauf oder die Vermietung entwickeln. Weil die KIM-V nur private Immobilienkäufer betrifft, leiden die Entwickler nicht direkt, sondern indirekt – denn ihre Endkunden kommen schwer an Kredite. „Gefragt sind individuelle, kreative und seriöse Lösungen in der Vertragsgestaltung“, sagt Held. „Wichtig ist zudem, die Kunden möglichst frühzeitig zu betreuen. Das gilt für Immobilienkäufer wie für Bauträger, die bereits vor dem Baubeginn überlegen müssen, wie ihr Verwertungsszenario unter den neuen Rahmenbedingungen aussieht.“

Große institutionelle Kunden macht die KIM-V weniger Sorgen – sie machen einfach unbeirrt weiter oder haben wie der Marktführer am Wiener Wohnungsmarkt, Buwog, beschlossen, auf bessere Zeiten zu warten und gar keine neuen Projekte zu starten. Doch selbst wer nichts kauft oder baut, braucht rechtliche Beratung. Etwa dann, wenn es um den Verkauf eines großen Portfolios geht. So hat das Immo-Team der Kanzlei Schönherr den Milliardenkonzern CA Immo beim Übernahmeangebot des Mehrheitsaktionärs Starwood beraten – und im Dezember beim Verkauf eines riesigen Immobilienportfolios rund um den Bürokomplex Orhideea Towers in Bukarest den Komplettausstieg der Österreicher aus dem rumänischen Immobilienmarkt rechtlich unter Dach und Fach gebracht. „Wir sind stolz

darauf, CA Immo bei dieser wichtigen Immobilientransaktion beraten zu haben, dies vor dem Hintergrund eines doch herausfordernden Umfelds“, so Partner Markus Piuk, der das Schönherr-Team leitete.

Bei der größten Immobilientransaktion in der Geschichte Rumäniens mussten viele rechtliche Fragen gelöst werden. Denn im Immobilienrecht müssen selbst die erfahrensten Rechtsexperten sehr genau rechnen: Jeder Prozentpunkt bei der Rendite und jeder Euro bei der Miete oder beim Quadratmeterpreis addiert sich, selbst kleinste Fehler können Millionen kosten.

WANDEL IN DER RECHTSPRECHUNG.

Eine andere rechtliche Baustelle in der Beratung betrifft in vielen Kanzleien die Nachwirkungen der Pandemie, die rechtlich noch nicht aufgearbeitet sind. Dabei geht es nicht nur um prominente Einzelfälle wie den Streit der Betreiberfamilie des Wiener Traditionscafés „Landtmann“ mit dem Vermieter. Auch in vielen Fällen, die es nicht bis in die Schlagzeilen schaffen, führen pandemiebedingte Mietzinsminderungen zum Streit. Denn die Rechtsprechung wird in der Praxis immer weniger mieterfreundlich. Je weiter die Pandemie in den Rückspiegel gerät, desto mehr schlagen sich die Gerichte auf die Seite der geschädigten Vermieter.

„Der OGH betreibt derzeit aktive Rechtsentwicklung“, sagt Rechtsanwalt Arno Brauneis: „Mit jeder neuen Entscheidung manifestiert sich, dass der Vermieter eben doch nicht für alle Einschränkungen, die die Covid-Maßnahmen mit sich brachten, das wirtschaftliche Risiko tragen muss und mit einer Mietzinsminderung quasi bestraft wird.“

Brauneis ortet damit das „Comeback“ des Risikos: „Folgen der Pandemie, die die gesamte Branche treffen, sind Unternehmerrisiko und rechtfertigen keine Minderung des vereinbarten Mietzins“, warnt er säumige Mieter. Verbunden mit dem Wandel in der Rechtsprechung ist das Potenzial für Auseinandersetzungen in diesem Bereich enorm.

Aber nicht nur bei Bestandsimmobilien, auch im Neubau wird die Immobilienanwaltschaft in Zukunft viel zu tun haben, resümiert Meingast. Denn bei vielen Bauprojekten, die derzeit noch am Anfang stehen, sei die Lage schon jetzt dramatisch. Inflation sowie Rohstoff- und Personal-mangel würden die Kosten der Bauherren im Wochentakt erhöhen. Meingast: „Daher ist zu erwarten, dass das Streitpotenzial noch zunehmen wird.“