

# Kaufen oder nicht kaufen...

## To buy or not to buy ...

> Die Wirtschaftskrise hat die internationalen Immobilienmärkte verändert. Nach teilweise dramatischen Zusammenbrüchen beginnt sich die Situation nun wieder zu bessern, zeigt eine SUCCEED-Umfrage.

> The economic crisis has changed the international real estate markets. The results of a SUCCEED survey show the situation is now starting to improve following some fairly dramatic collapses.



Prof. Schindlauer, Partner Karsnik Wietzyk Rechtsanwälte  
Prof. Schindlauer, Partner at Karsnik Wietzyk Rechtsanwälte

Die Finanzkrise und das dadurch hervorgerufene Bedürfnis nach höherer Sicherheit bei Investitionen hat in Österreich zweifelsohne in den letzten Jahren zu einem regelrechten Boom im Immobilienbereich geführt. Besonders betroffen davon waren Wohnimmobilien in guten Lagen. Die erhöhte Nachfrage und ein begrenztes Angebot haben zugleich zu starken Preisanstiegen geführt. Das Bedürfnis, vor einem solchen Ankauf eine detaillierte rechtliche, aber auch technische Analyse durchzuführen, hat daher in den letzten Jahren merkbar zugenommen. Ebenso ist aber auch das Interesse an Finanzierungsmodellen, die auch Kleininvestoren Immobilienveranlagen ermöglichen, gestiegen. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang Anlegervohnungs- oder Bauherrenmodelle. Höhere Liegenschaftspreise und engere Budgetvorgaben sorgen auch im Zuge der Errichtung der Gebäude vermehrt für Konfliktstoff. Die Vehemenz, mit der Mehrkostenforderungen bei der Errichtung von Gebäuden verfolgt, aber auch von Bauherrenseite abgelehnt werden, war sicher vor zu beobachten. Erzielte man in vielen Bereichen vor der Finanzkrise noch relativ rasch vergleichsweise Lösungen, bleibt heute oft nur der Ausweg einer gerichtlichen bzw. schiedsgerichtlichen Auseinandersetzung. Höhere Ankaufs- und Errichtungskosten für Investoren führen letztendlich aber auch zur Frage, wie diese durch Mietcinnahmen noch gegenfinanziert werden können. Diesem Bedürfnis steht die Forderung nach leistbarem Wohnen und sozial ausgewogenen Mieten gegenüber. Diese Interessengegensätze können auf Basis der aktuellen mietrechtlichen Regelungen nur schwer überbrückt werden. Hier bedarf es neuer Ansätze, wobei insbesondere an entsprechende Ausnahmeregelungen oder Adaptierungen für Gewerbeimmobilien zu denken wäre.

Wir bemühen uns, im Zuge unserer Beratung unseren Mandanten eine Lösung aus einer Hand anzubieten und sie von der ersten rechtlichen Überprüfung möglicher Kaufobjekte über die Ankaufabwicklung und deren Finanzierung bis hin zur Errichtung von Bauverträgen und der laufenden rechtlichen Baubegleitung zu unterstützen. Wie unsere Erfahrung der letzten Jahre zeigt, wird gerade die Notwendigkeit der rechtlichen Baubegleitung oft unterschätzt. Viele Bauverträge sehen eine Reihe von Anmeldefristen für Forderungen, Prüffristen und auch Dokumentationspflichten vor. Versäumnisse in diesem Bereich lassen sich im Nachhinein oft nur noch schwer sanieren.

The financial crisis and the resulting need for greater security for investments has without a doubt led to a real boom in the Austrian real estate sector over the past several years. This has been the case in particular for residential real estate in desirable locations. At the same time, higher demand and limited supply have resulted in dramatic price increases. The need to conduct a detailed legal as well as technical analysis before such a purchase has thus notably increased over the past several years. However, interest in financing models has also grown, which allows even small investors to invest in real estate. Of note here are the so-called "Anlegervohnung" or "Bauherren" schemes (tax-favoured residential construction financing options). Higher property prices and tighter budgets have created new causes for disputes during the construction phase as well. The vehemence shown when claiming additional costs during the construction of buildings which have been rejected by property owners was certainly not evident to this extent before the financial crisis. Where it was common in many sectors to reach a relatively fast solution prior to the financial crisis, today the fast resort often is a court or arbitration.

In the end, higher purchase and construction costs for investors raise the question of how these can be financed through rental income. This need is opposed by the demand for affordable living and socially equitable rent levels. This contrast in interests can hardly be overcome on the basis of current tenancy laws. New approaches are needed here, which could manifest in corresponding exemptions or adaptations for commercial properties.

As part of our advisory services, we are committed to offering one-stop solutions to our clients and to provide support starting with the first legal review of possible acquisition targets, through the acquisition process, the associated financing, the preparation of building contracts and finally ongoing legal support during the construction process.

Based on our experience of the past years, the need for legal support during the construction process is often underestimated. Many building contracts provide a number of periods for lodging claims, review periods and also documentation duties. Failures in these areas are often difficult to remedy afterwards.



## Zwei Fragen an die Profis:

### Two questions for the experts:

#### 1 Welche rechtlichen Änderungen hat die Krise aus Ihrer Sicht mit sich gebracht? Wie gehen Sie bzw. Ihre Klienten damit um?

In your view, what legal changes have resulted from the crisis?

How do you and your clients handle these changes?

#### 2 Was sind die häufigsten Fragestellungen bzw. Themen im Immobilienrecht, mit denen Sie derzeit konfrontiert sind?

What are the most frequent questions and topics in real estate law that you are currently concerned with?

UMFRAGESTUDIE: HARALD HOINSACK