

# DAS BEST REAL ESTATE BRANDS-MAGAZIN HAT DIE BESTEN IMMOBILIENANWÄLTE GEBETEN, DIE AKTUELLSTEN THEMEN IN IHREN KANZLEIEN ZU SKIZZIEREN.



**MICHAEL LAGLER**  
Managing Partner und Partner,  
Schönherr Rechtsanwälte

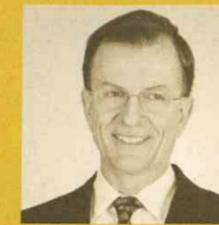
Das letzte Buch von Hugo Portisch trägt den Titel „Aufregend war es immer“. Das trifft auch auf die letzten Jahre zu. Die Ausläufer der Finanzkrise wurden von Wellen einer Gesundheitskrise hinweggeschwappt. Die Dauerbaustelle Mietrecht, höchstgerichtliche Entscheidungen zu Mietverträgen, die sinnvolle Ausgestaltungen verunmöglichen, Lagezuschlagsdebatten, Streitigkeiten aus Mietzinsreduktionen werden uns noch lange begleiten. Es gibt aber auch interessante zukunftsgerichtete Themen wie etwa die Schnittstellen zwischen Energiegemeinschaften und der Immobilienwirtschaft, energieautarke Gebäude mit gegen null gehenden Betriebskosten sowie digitalisierte Baustellen und Projektentwicklungen. Parallel gilt es aber noch die Vergangenheit aufzuarbeiten: Verhandlungen, Refinanzierungen und Restrukturierungen als Folge von gestiegenen Baukosten stehen an.



**DR. MANFRED TON UND  
DR. PETER VCELOUCH**

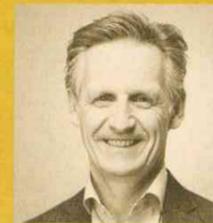
*Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati  
Rechtsanwälte GmbH*

Eines der brisantesten Themen, das uns als Rechtsberater aktuell beschäftigt, ist die sehr kontrovers diskutierte Frage, ob und in welchem Ausmaß Mieter und Pächter im Zusammenhang mit Covid-19 nach dem mittlerweile nicht nur unter Juristen berühmten § 1104 ABGB von ihrer Zinszahlungspflicht befreit sind. Höchstgerichtliche Rechtsprechung gibt es dazu noch nicht. Gegen eine gänzliche Zinsbefreiung selbst in Lockdown-Phasen sprechen aber beachtliche Argumente: So etwa, dass es sich nicht um ein Risiko des Bestandobjektes, sondern um ein Risiko des Geschäftsbetriebes des Bestandnehmers handelt, oder dass der Bestandnehmer staatliche Förderungen, zum Beispiel Umsatzerersatz, erhalten hat.



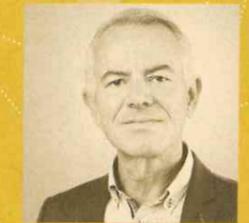
**DR. OSKAR WINKLER**  
Partner und Leiter der  
Praxisgruppe Finance &  
Projects bei DLA Piper

Nach Abwicklung der vor der Pandemie vereinbarten Transaktionen war ein Abschwung zu beobachten, etwa bei Hotelimmobilien. Zuletzt ist der Gesamtmarkt wieder erstarkt, im Büroktor sehen wir keinen Einbruch infolge des Homeoffice-Trends. Neben der Transaktionstätigkeit haben sich aus Unternehmenssicht viele Covid-spezifische und nun bei Gericht anhängige Rechtsfragen ergeben. Im Fokus steht die Bezahlung von Geschäftsraum-mieten durch Unternehmen, deren Tätigkeit während der Lockdowns zum Erliegen kam – eine OGH-Entscheidung wird erwartet. In Neuverträgen werden mögliche Lockdown-Ereignisse nun bereits berücksichtigt.



**MMAG. STEFAN ARTNER**  
MRICS Partner, DORDA

Nachhaltiges Bauen war schon bisher ein wichtiges und interessantes Thema für die Immobilienbranche. Zur Erreichung der Klimaziele braucht es aber auch die Förderung attraktiver Investitionsmöglichkeiten. Mit der Taxonomie-VO werden auf EU-Ebene ab 1. 1. 2022 die rechtlichen Rahmenbedingungen für nachhaltige Investitionen auch in Immobilien definiert. Dabei setzt Nachhaltigkeit beim Neubau und auch bei der Sanierung von Altbestand an. Und gemeinsam mit der Nutzung von erneuerbaren Energien werden Einsparungen bei Betriebskosten geschaffen. Eine langfristige Vermietung und eine entsprechende Rendite für Vermieter müssen dabei ebenfalls sichergestellt sein. Ziel ist das Gleichgewicht von Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.



**DR. NIKOLAUS WESELIK**  
Partner & Leiter der Fach-  
gruppe Bau- und Immobilien-  
recht bei CMS Reich-Rohrwig  
Hainz Rechtsanwälte GmbH

Ein wesentlicher Effekt aus der Pandemie sind die Auswirkungen auf bestehende Verträge wie auch die zukünftige Vertragsgestaltung bei Bau- und Immobilienprojekten. Aktuell verzeichnen wir vermehrt Anfragen, wer bei laufenden Projekten für Lieferverzögerungen, Materialmangel und Preissteigerungen einstehen muss. Vertragsprüfungen und -anpassungen hinsichtlich der Risikoverteilung zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber nehmen deutlich zu. Dabei ist eine Differenzierung zwischen älteren Verträgen ohne und neueren meist schon mit Risikoverteilungsklauseln, die auch auf Covid-19-relevante Themen abstellen, vorzunehmen. Bei Ersteren werden die nächsten Monate zeigen, wer hier nach Einschätzung der Gerichte die Risiken zu tragen hat.



**MAG. PETER SOLT**  
Head of Real Estate, Taylor  
Wessing Österreich

Im Vordergrund unserer Arbeit für Klienten steht derzeit „managing of expectations“. Die Nachfrage von Immobilienkäufern in bestimmten Bereichen (insbesondere im Wohnbau und im Logistiksektor) ist hoch und das Preisniveau ist konstant attraktiv für Entwickler. Die Herausforderung ist die Verfügbarkeit von baureifen Liegenschaften – zivilrechtliche Einigung mit Nachbarn, die Erlangung einer tauglichen Flächenwidmung und die Erteilung der Baugenehmigung sind die kritischen Zeitfaktoren, bei deren Bewältigung wir vielfältige Herausforderungen zur Begleitung unserer Klienten antreffen.



**DR. PETER M. POLAK**  
Senior Partner  
Polak & Partner  
Rechtsanwälte GmbH

Nach wie vor beschäftigen uns Fragen rund um die Covid-Pandemie, vor allem, ob und in welchem Ausmaß bei Pandemie-bedingtem Geschäftsrückgang auch ohne behördliche Schließungen Bestandzinsreduktionen rechtens wären. Hierzu hält das Gesetz Regelungen bereit, die vor Covid als totes Recht galten, nun aber aus gegebenem Anlass auferstehen und ins Zentrum juristischer Auseinandersetzungen rücken. Unterinstanzliche Gerichte entschieden bisher tendenziell klar Mieter-/Pächter-freundlich, Bestandgeber mussten zum Teil beträchtliche Zinsreduktionen akzeptieren. Institutionelle Investoren haben meist außergerichtliche Einigungen gefunden. Höchstgerichtliche Judikatur fehlt noch. Ein spannendes Thema für Bestandgeber und -nehmer. Bestandgeber sind überdies gut beraten, ihre Musterverträge an die Gegebenheiten anzupassen, um sich jedenfalls für die Zukunft besser abzusichern, die nächste Pandemie kommt bestimmt.

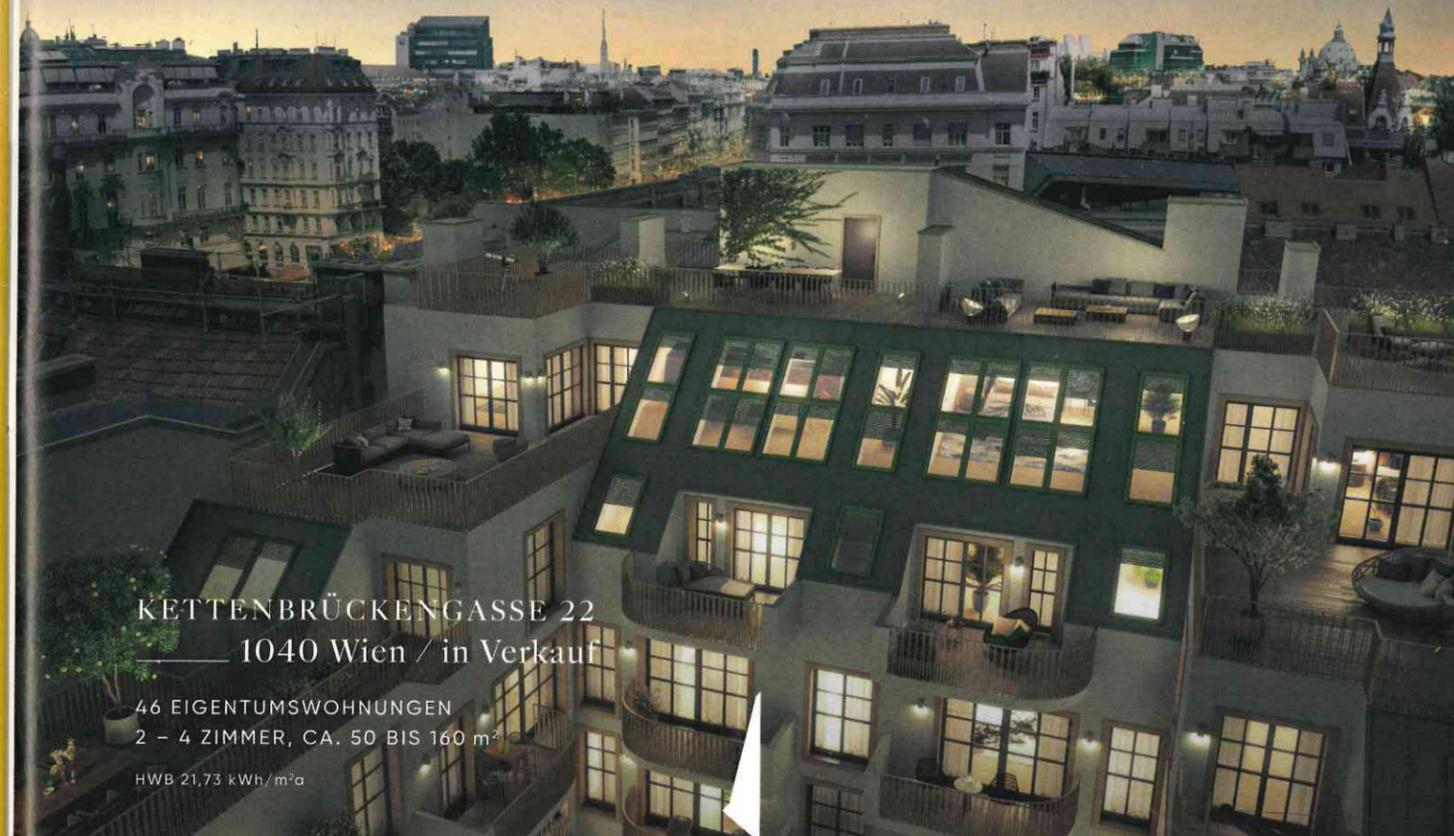


**MAG. CLEMENS M. BERLAKOVITS  
UND MAG. JAN PHILIPP SCHIFKO**  
Partner bei KWR Karasek Wietrzyk  
Rechtsanwälte GmbH

Auch wenn die Covid-19-Krise die Bau- und Immobilienwirtschaft auf den ersten Blick weniger als andere Branchen getroffen hat, haben die neuen Lebens- und Wirtschaftsrealitäten große Auswirkungen auf den Markt. Bei den Projekten unserer Klienten stehen jetzt andere Schwerpunkte im Fokus: mehr Freiflächen bei Wohnimmobilien (auch bei Klein- und Kleinstwohnungen), reduzierte Flächenanforderungen im Office-Bereich etc. Auch die weltweiten Materialpreissteigerungen machen der Bau- und Immobilienwirtschaft zu schaffen. Bei entsprechender Vertragsgestaltung kann sichergestellt werden, dass Bauunternehmer an die vertraglich vereinbarten Preise gebunden sind. Bei Neuverträgen gilt es somit, als Besteller auf entsprechende Anpassungsklauseln zu achten und die Vertragsdokumente richtig aufsetzen zu lassen, um bei der Abrechnung keine unliebsamen Überraschungen zu erleben.

© Wilke (Berlakovits und Schifko), Taylor Wessing (Mag. Peter Solt), Klaus Wihmalek Fotografie (Dr. Peter M. Polak)

# WINEGG



## KETTENBRÜCKENGASSE 22 1040 Wien / in Verkauf

46 EIGENTUMSWOHNUNGEN  
2 – 4 ZIMMER, CA. 50 BIS 160 m<sup>2</sup>  
HWB 21,73 kWh/m<sup>2</sup>a

## FABERGASSE 2 1230 Wien / in Verkauf

39 EIGENTUMSWOHNUNGEN  
2 – 4 ZIMMER, CA. 37 BIS 103 m<sup>2</sup>  
HWB 30,5 kWh/m<sup>2</sup>a



## HOHENBERGSTRASSE 20 1120 Wien / in Verkauf

37 EIGENTUMSWOHNUNGEN, 2 TOWNHOUSES  
2 – 4 ZIMMER CA. 39 BIS 101 m<sup>2</sup>  
HWB 32,95 kWh/m<sup>2</sup>a

