

immobilien investment

spezial
■■■



Qualität & Kompetenz rund um Ihre Immobilien

IMMO-RECHT KOMPAKT

2024

tpa



Das 1x1 der Immobilien- besteuerung auf optimal genutzten 0,021 m².

Jetzt kostenlos die Broschüre bestellen und profitieren:
www.tpa-group.at/immo



INHALT

Rechtssicherheit als Fundament Ihrer Immobilie	4
Eine Immobilie ist nur so lange wertbeständig, solange sie in einem rechtssicheren System eingebettet ist.	
Mehr Ertrag über Mietvertragsmanagement	6
Wie viel Ertrag eine Immobilie abwirft, hängt in erster Linie von den Mietverträgen ab.	
Neue Chancen für die Bauwirtschaft	7
Für sämtliche Immobilienunternehmen sind die von der Regierung zum Teil bereits beschlossenen Maßnahmen sehr zu begrüßen.	
Erfolgreiche Immobilie erwerben	8
Der Erwerb von Immobilien wurde in den letzten Jahren durch verschiedene Faktoren und Regulatorien sukzessive schwieriger.	
ESG – Die große Herausforderung im Wohnungseigentum	10
ESG dominiert seit einigen Jahren alle Wirtschaftsbereiche, so auch die Immobilienbranche.	
Insolvenz des Bauträgers: Welche Rechte und Möglichkeiten habe ich als Käufer?	12
Was tun, wenn der Bauträger pleitegeht? Welche Möglichkeiten Käufer im Fall des Falles haben.	
Wie verschenke ich eine Liegenschaft?	13
Die Übertragung von Vermögen, vor allem Liegenschaftsvermögen, von einer Generation auf die nachfolgende ist für die zukünftige Erhaltung des Familienvermögens von großer Bedeutung.	

IMPRESSUM

Medieninhaber:
DMV – della lucia medien & verlags GmbH
 Franzensbrückenstraße 5/
 7. OG, 1020 Wien
 Tel. +43 (0)1 997 43 16-0,
 Fax +43 (0)1 997 43 16-99
 Mail: office@dmv-medien.at

kompakt.immobilien-investment.at
www.immobilien-investment.at

Herausgeber:
Elisabeth Della Lucia

Chefredakteur:
Charles Steiner

Produktion/CvD: **Anita Prokop**

Foto Titel: **Adobe Stock/Vira**

Notarielle Begleitung bei Immobilien-geschäften

Oft werden Notarinnen und Notare auch von Immobilienprofis nur mit Kaufverträgen und Grundbucheinträgen verbunden – die umfassende Ausbildung und Praxis dieser Berufsgruppe hat aber sehr viel mehr unterschiedliche Beratungs- und Dienstleistungsangebote parat.

Fragen Sie nach Begleitung bei der Gründung von Gesellschaften zur Entwicklung und Verwaltung von Immobilien, Unterstützung für die Abwicklung eines Bauträgerprojekts als Treuhänder oder diskutieren Sie Konzepte zur Vermögensnachfolgeregelung im familiären Immobilienunternehmen mit Ihrer Notarin und Ihrem Notar. Und immer wichtiger werden in letzter Zeit Regelungen für den Fall der Geschäftsunfähigkeit beispielsweise durch einen Unfall oder Schlaganfall – hier kann eine fehlende Regelung binnen weniger Tage zu massiven Vermögensverlusten führen. Ihre Notarin und Ihr Notar können gemeinsam mit Ihnen Vorsorge treffen, um Nachteile zu vermeiden.

Fragen Sie den Profi!

Notarinnen und Notare sind aufgrund ihrer langen und intensiven Ausbildung in unterschiedlichen Rechtsbereichen im Rahmen der vielfältigen praktischen Tätigkeit die geeigneten Profis für nahezu alle rechtlichen Fragen und Dienstleistungen im Zusammenhang mit Immobilien. Als wohl einzige Ausnahme gilt, dass sie keine Vertretung

in Streitigkeiten übernehmen können. Aber gerade diese Einschränkung prädestiniert Notarinnen und Notare als hervorragende Berater und Urkundenverfasser in allen Angelegenheiten durch die streitvermeidende Wirkung notarieller Tätigkeiten.

Bei der Begründung von Rechtsverhältnissen wie der Schaffung von Wohnungseigentum oder der Vermietung von Immobilien, seien dies Wohnungen, Wohnhäuser, Geschäftslokale oder sonstige Gewerbeobjekte, ist die vorausschauende vertragliche Regelung von besonderem Wert. Eine gute Regelung stimmt die Interessen und Ansprüche aller beteiligten Parteien miteinander und aufeinander ab und sorgt dafür, dass mögliche Meinungsverschiedenheiten nicht zu gerichtlichen Streitigkeiten werden.

Aber auch eine Transaktion wie der Erwerb von Eigentum an einer Liegenschaft ist besser geregelt, wenn die Interessen aller Vertragsparteien gleichermaßen berücksichtigt werden und der Vertrag nicht der Durchsetzung von Einzelinteressen dient. Ein Verkäufer, der dem Käufer die notarielle Abwicklung vorschlägt, zeigt dadurch, dass ihm ein ausgewogener Vertrag wichtiger ist als die Durchsetzung der eigenen Interessen, und genießt dadurch einen Vertrauensvorschuss.

Und umso komplexer Regelungen werden, desto wichtiger ist die unparteiliche Beratung, Vertragserstellung und Abwicklung. Fragen Sie einfach Ihre Notarin und Ihren Notar



Alexander Winkler

Vizepräsident der
 Notariatskammer für
 Wien, Niederösterreich
 und das Burgenland



Rechtssicherheit als Fundament Ihrer Immobilie

Eine Immobilie ist nur so lange wertbeständig, solange sie in einem rechtssicheren System eingebettet ist. Rechtsstaatlichkeit setzt aber auch Rechtspflege voraus. Damit auch Sie sich im Dschungel der Paragraphen zurechtfinden können, sind Rechtsanwälte ein wesentlicher Faktor. Sie sind nicht nur Hüter des Rechts, sondern schützen auch Ihr Eigentum.

Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Vor allem aber: Immobilien stehen fest an einem Ort und können nicht beliebig verrückt werden, wenn die Rahmenbedingungen einmal nicht mehr passen oder wenn man sich verspricht, dass die Immobilie woanders mehr wert sein oder mehr Ertrag abwerfen könnte. Die Immobilie ist an einem Ort gebunden – und damit ist es auch wesentlich für die Eigentümer der Immobilie, dass an dem Ort, an dem sie steht, rechtsstaatliche Prinzipien herrschen. Das ist nicht nur wichtig für den

Erwerb, Verkauf, das Vererben oder die Schenkung von Eigentum selbst, auch die Abwicklung – sprich Vertragsrecht, Konsumentenschutz etc. – sowie die Vermietung, Verwaltung, allfällige Haftungsfragen oder mögliche Gewährleistungsansprüche sind gesetzlich geregelt. Für den Nichtjuristen kann das mitunter sehr komplex sein. Das österreichische Recht ist nämlich ein über mehr als 200 Jahre gewachsenes System, das immer wieder durch Rechtspflege erweitert, konkretisiert oder ausjudiziert worden ist: ein Zeichen eines

„Das österreichische Zivilrecht garantiert den Schutz des Eigentums und regelt die Bedingungen für den Erwerb, die Übertragung und die Verwaltung von Immobilien.“

lebendigen Rechtsstaats und notwendig, um den Begriff Eigentum überhaupt rechtssicher definieren zu können.

Regelung von Verträgen

Das grundlegende Recht, auf dem das österreichische Zivilrecht basiert, stammt aus dem Jahr 1811 und bildet seitdem das Fundament für die Beziehung zwischen den verschiedenen Akteuren auf dem Immobilienmarkt. Ein wesentlicher Aspekt der Rechtsstaatlichkeit in der Immobilienwirtschaft ist die Sicherung der Eigentumsrechte. Das österreichische Zivilrecht garantiert den Schutz des Eigentums und regelt die Bedingungen für den Erwerb, die Übertragung und die Verwaltung von Immobilien. Dies schafft Vertrauen und Stabilität auf dem Immobilienmarkt, da die Parteien darauf vertrauen können, dass ihre Eigentumsrechte rechtlich geschützt sind. Darüber hinaus spielt die Rechtsstaatlichkeit eine wichtige Rolle bei der Regelung von Verträgen im Zusammenhang mit Immobilien, sei es beim Kauf, der Vermietung oder der Verwaltung von Immobilien. Verträge müssen klar und eindeutig sein und die Interessen aller beteiligten Parteien berücksichtigen. Das österreichische Zivilrecht stellt sicher, dass Verträge rechtmäßig und bindend sind und im Falle von Streitigkeiten vor Gericht durchgesetzt werden können.

Im Bereich des Immobilienrechts sind das Erbschaftsrecht und das Schenkungsrecht ebenfalls von großer Bedeutung. Hier stellt die Rechtsstaatlichkeit sicher, dass Erbschaften und Schenkungen rechtlich gültig und transparent sind und dass die Interessen der Erben sowie der Schenker und Beschenkten geschützt werden. Das österreichische Erbrecht und das Schenkungsrecht legen klare Regeln und Verfahren fest, um sicherzustellen, dass Vermögenswerte fair und gerecht übertragen werden.

In Bezug auf die Verwaltung von Immobilien ist Rechtsstaatlichkeit von entscheidender Bedeutung, um einen fairen und gerechten Umgang zwischen Vermietern und Mietern zu gewährleisten. Das Mietrechtsgesetz

(MRG) legt die Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern fest und regelt die Bedingungen für Mietverträge, Mietzinsanpassungen und Mietrechtstreitigkeiten. Die Rechtsstaatlichkeit gewährleistet, dass Mieter vor willkürlichen Maßnahmen seitens der Vermieter geschützt sind und dass Vermieter ihre Eigentumsrechte innerhalb der gesetzlichen Grenzen ausüben können.

Darüber hinaus bietet das Konsumentenschutzgesetz (KschG) einen zusätzlichen Schutz für Verbraucher im Immobilienmarkt. Es regelt die Transparenz von Verträgen, informiert Verbraucher über ihre Rechte und Pflichten und stellt sicher, dass Verbraucher vor betrügerischen oder unlauteren Geschäftspraktiken geschützt sind. Die Rechtsstaatlichkeit im Rahmen des Konsumentenschutzgesetzes gewährleistet, dass Verbraucher fair und gerecht behandelt werden und dass sie

„Die wichtigsten Akteure im Kreislauf der Rechtspflege sind Anwälte, die den genauen Überblick über das System haben und Ihnen für alle Fragen rund um Ihre Immobilie unterstützend zur Seite stehen.“

Zugang zu wirksamen Rechtsmitteln haben, falls ihre Rechte verletzt werden.

Die wichtigsten Akteure im Kreislauf der Rechtspflege sind Anwälte, die den genauen Überblick über das System haben und Ihnen für alle Fragen rund um Ihre Immobilie – vom Erwerb bis zum Vererben oder Verkaufen und



für alles dazwischen – unterstützend zur Seite stehen, um Ihrem persönlichen Recht zur Geltung verhelfen. Unsere Publikation Immo-Recht KOMPAKT soll Ihnen, geschätzte Leserinnen und Leser, eine Art Kompass in die Hand geben, um Sie über die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen zu informieren, aufbereitet von jenen, die es am besten wissen, nämlich von rechtskundigen Menschen wie Anwälten, Bewertern und auch Steuerberatern. Mit den richtigen Sachverständigen an der Seite schützen Sie sich nicht nur vor unangenehmen Überraschungen – im Fall des Falles verteidigen sie auch Ihre persönlichen Rechte vor Gericht bei unklaren Rechtsfragen.

**„Die Immobilienrechtsspezialisten am Standort Wien.
Wir beraten nicht nur, sondern wir begleiten Sie.“**



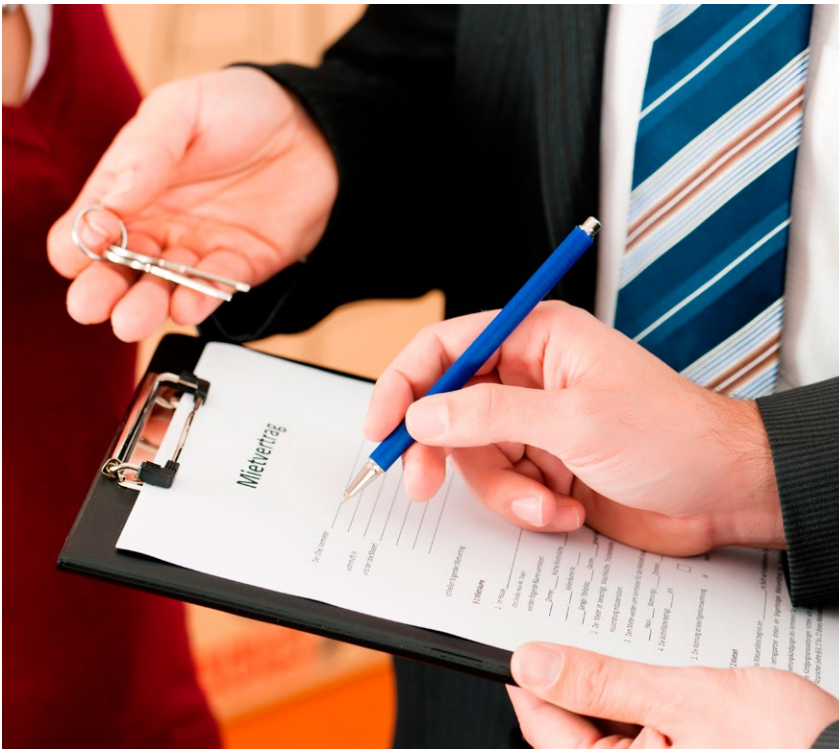
**„Wir unterstützen
umfassend,
mit langjähriger
Erfahrung.**

**Von Räumungs-
verfahren bis hin
zu Green Leases.“**



Mehr Ertrag über Mietvertragsmanagement

Wie viel Ertrag eine Immobilie abwirft, hängt in erster Linie von den Mietverträgen ab. Wie man rechtlich mit Mietverträgen umgeht, die unter dem Marktwert liegen und wie Sicherheit und Nachhaltigkeit der Erträge gewährleistet werden können, lesen Sie hier.



In Österreich liegt wie auch in anderen Ländern die Basis des Werts von Ertragsimmobilien oft in den Bestandsverträgen. Die Mietverträge bestimmen maßgeblich über die Rentabilität einer Immobilie, und wenn diese nicht zum marktüblichen Mietzins vermietet ist, sei es Over- oder Underrent, dann beeinflusst dies den Wert der Immobilie erheblich. Ein Underrent-Vertrag kann zu einer Wertminderung führen, da er die potenziellen Erträge entsprechend schmälert. Deshalb ist es wichtig, die Sicherheit und Nachhaltigkeit der Erträge zu gewährleisten. Rechtliche Fragen spielen hier eine entscheidende Rolle. Wann kann ein Underrent-Vertrag gelöst werden und zu einer höheren Miete neu vermietet werden? Diese Frage ist

von zentraler Bedeutung für Investoren und Eigentümer von Ertragsimmobilien.

Umsetzung nachhaltiger Maßnahmen

Ein weiteres wichtiges Thema, das aktuell häufig diskutiert wird, ist die Nachhaltigkeit und ESG (Environmental, Social, Governance). Es stellt sich die



Isabella Reinberg

Partnerin bei
Reinberg & Partner

Frage, ob und inwieweit rechtliche Maßnahmen zur Förderung von Nachhaltigkeit und ESG umgesetzt werden können. Dürfen derartige Maßnahmen durchgeführt werden, und können rechtlich höhere Mieten aufgrund von ESG-Maßnahmen durchgesetzt werden? Hier bedarf es einer genauen rechtlichen Prüfung und einer klaren gesetzlichen Regelung, um Investoren Sicherheit zu geben und die Umsetzung von nachhaltigen Maßnahmen zu fördern.

Zusätzlich zu diesen Themen sind auch rechtliche Fragen im Hinblick auf das Risiko politische Entscheidungen betreffend von großer Bedeutung. Dazu gehören Aspekte wie das Aussetzen von Indexierungen, Mietendeckel, Leerstandsabgaben, baurechtliche Anforderungen, widmungsrechtliche Anforderungen, mietzinsrechtliche Diskussionen und umweltrechtliche Aspekte. Diese rechtlichen Themen können erhebliche Auswirkungen auf die Immobilienbewertung und -nutzung haben und müssen daher sorgfältig berücksichtigt werden.

Fundierte Kenntnis ist unerlässlich

In der Vergangenheit wurde die Immobilienbewertung vor allem von technischen und steuerlichen Aspekten geprägt. Die rechtlichen Aspekte wurden jedoch oft vernachlässigt. In der heutigen Zeit, in der rechtliche Rahmenbedingungen zunehmend komplexer werden und politische Entscheidungen einen immer größeren Einfluss auf den Immobilienmarkt haben, gewinnen rechtliche Fragen eine immer größere Bedeutung. Eine fundierte Kenntnis der rechtlichen Rahmenbedingungen ist daher unerlässlich für Investoren, Eigentümer und Entwickler von Ertragsimmobilien in Österreich und weltweit.



Neue Chancen für die Bauwirtschaft

Für sämtliche Immobilienunternehmen sind die von der Regierung zum Teil bereits beschlossenen Maßnahmen zur Ankurbelung der Bauwirtschaft und zum Ausbau der Sanierungsmaßnahmen – gebündelt im neuen Konjunkturpaket „Wohnraum und Bauoffensive“ – sehr zu begrüßen.

Positive Effekte wird jedenfalls die Förderung der Schaffung von Eigentum haben, da für Kaufpreise bis 500.000 Euro die Eintragungsgebühr ins Grundbuch sowie die Pfandrechts-eintragungsgebühr entfällt. Bauträger haben ihrerseits in den letzten Monaten ähnliche Angebote für den Kauf von Eigentumswohnungen an die Käufer unterbreitet. Die Anschaffung musste dabei nach dem 31. 3. 2024 erfolgen und die Eintragung ins Grundbuch zwischen 1. 7. 2024 und 30. 6. 2026 beantragt werden. Bei der angeschafften bzw. hergestellten Immobilie muss es sich um den Hauptwohnsitz handeln, der auch in weiterer Folge fünf Jahre aufrechterhalten bleiben muss.

Zusätzlich wird die beschleunigte Abschreibung, die mit dem KonjStG 2020 eingeführt wurde, zeitlich befristet nochmals erhöht. Für Fertigstellungen von Wohnungen zur Vermietung darf nunmehr im Zeitraum von 31. 12.

2023 bis 1. 1. 2027 während dreier Jahre das Dreifache der Normalabschreibung von 1,5 Prozent abgesetzt und dadurch das Vermietungseinkommen reduziert werden. Ebenso entfällt die Anwendung der Halbjahresabschreibung, wenn die Anschaffung oder Fertigstellung im zweiten Halbjahr erfolgt. Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieser Abschreibung ist, dass das Gebäude zumindest den Gebäudestandard Bronze nach Klimaaktiv-Standard aufweist. Diese erhöhte Abschreibung kann für die Liebhabereiberechnung in

eine Normalabschreibung umgerechnet werden, sodass daraus kein Liebhabereirisiko entsteht.

Steuervorteile für Sanierungen

Auch für den Ausbau der Sanierungsmaßnahmen wurden Instrumente beschlossen: Bei vermieteten Objekten besteht die Möglichkeit der Verteilung der Investition auf 15 Jahre, sofern eine Förderung nach dem dritten Abschnitt des Umweltförder-Gesetzes gewährt wird oder die Voraussetzungen für eine solche Förderung nachweislich vorgelegen haben. Zusätzlich gibt es steuerliche Begünstigungen, sofern eine thermisch-energetische Sanierung vorgenommen oder das Heizsystem durch ein klimafreundliches System ersetzt wird. Bei vermieteten Wohngebäuden kann nunmehr ein fiktiver Steueraufwand von 15 Prozent der investierten Summe geltend gemacht werden, wodurch ein vergleichbarer Effekt wie beim Öko-Investitionsfreibetrag (Öko-IFB) entsteht. Da der Öko-IFB nicht für Gebäude in Anspruch genommen werden kann, gibt es die Möglichkeit des fiktiven Steueraufwandes auch im Betriebsvermögen. Dieser Öko-Zuschlag kann für die Steuerjahre 2024 und 2025 geltend gemacht werden.

Einige zusätzliche Maßnahmen wie zum Beispiel die Verlängerung des Beobachtungszeitraums für Zwecke der Liebhabereiberechnung sowie die Erhöhung des Handwerkerbonus stehen noch aus.



Karin Fuhrmann

Steuerberaterin,
Partnerin und Mitglied
des Management-Teams
bei TPA



Erfolgreich eine Immobilie erwerben

Der Erwerb von Immobilien wurde in den letzten Jahren durch verschiedene Faktoren und Regulatorien wie etwa restriktive Kreditbedingungen, steigende Zinsen oder die Einführung von Leerstandsabgaben sukzessive schwieriger. Eine gut durchdachte Abwicklung ist daher für einen reibungslosen Immobilienerwerb umso wichtiger.

Je nach Art der zu erwerbenden Immobilie gibt es unterschiedliche Faktoren, die zu beachten sind.

Eigentumswohnung

Beim Ankauf einer Eigentumswohnung ist zunächst zu unterscheiden, ob die Wohnung zur Eigennutzung oder als Vorsorgewohnung zur Fremdvermietung angekauft wird. Während bei einem Erwerb zur Eigennutzung verständlicherweise die eigenen Bedürfnisse im Vordergrund stehen, sind bei der Fremdvermietung die Vermietbarkeit

und die zu erwartenden Mietzinseinnahmen das Thema. Hier wird vor dem Ankauf daher auch zu prüfen sein, ob die kaufgegenständliche Wohnung dem Voll- oder dem Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegt.

Je nachdem können sich hier erhebliche Unterschiede bei der Höhe des zulässigen Mietzinses ergeben. Ist die kaufgegenständliche Wohnung schon vermietet, sollte dieses Thema jedenfalls vorab geklärt werden, da ansonsten mitunter das Risiko einer Rückforderung überhöhter Mietzinse durch den

Mieter besteht. Bei einem Ankauf einer bereits vermieteten Wohnung sollte auch bedacht werden, dass ein bestehender Mietvertrag wegen der in aller Regel zur Anwendung kommenden Kündigungsschutzbestimmungen des MRG nach dem Ankauf nicht ohne weiteres gekündigt werden kann. Zusätzlich gilt für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs eine zehnjährige Sperrfrist; das heißt, für Käufer, die beabsichtigen, die Wohnung in naher Zukunft für sich oder Kinder verwenden zu wollen, kann es mitunter ein böses Erwachen geben. Was den Erwerb von Altbauwohnungen betrifft, empfiehlt sich stets eine gründliche Recherche nicht nur den technischen Zustand der Wohnung betreffend, sondern auch des Gebäudes, die Höhe der Rücklage und auch die Frage, ob allenfalls zeitnah Sanierungen geplant sind, an denen dann auch der Käufer als künftiger Eigentümer anteilmäßig mitzahlen muss. Ganz generell ist eine gründliche Überprüfung



Im Interview zum Thema

Rechtsanwältin Simone Maier Hülle im Interview mit Redakteurin Carolin Rosmann: Jetzt online ansehen!

kompakt.immobilien-investment.at

fung des Wohnungseigentumsvertrages bei Ankauf einer Eigentumswohnung wichtig.

Einfamilienhaus

Wird ein Neubau erworben – sei es Haus oder Wohnung –, sollte schon vor dem Ankauf ein besonderes Augenmerk auf die technische Ausführung gelegt werden. Die bezughabenden Beilagen wie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sollten hier eingehend abgestimmt und geprüft werden – am besten von einem entsprechenden Fachmann. Auch in dieser Hinsicht kommt es immer wieder zu negativen Überraschungen, weil die Käufer zumeist nicht über die hinreichenden technischen Kenntnisse verfügen, um die Qualität der Ausführung beurteilen zu können – zumal sie ja beim Bauen selbst nicht dabei sind. Eine Abwicklung nach dem Bauträgervertragsgesetz bietet hier zumindest eine gute

„Nachdem die Abwicklung von Kaufverträgen – gleich welcher Art – zunehmend komplexer wird, gewinnt mittlerweile bei allen Erwerbsvorgängen eine umsichtige und gründliche Beratung an Bedeutung.“

Absicherung, da die Kaufpreistraten nur nach Baufortschritt ausgezahlt werden dürfen und einem externen Sachverständigen die technische Kontrolle der jeweiligen Bauabschnitte obliegt. Ganz anders der Erwerb eines Grundstücks

zur eigenen Bebauung – hier sind primär Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen von Relevanz, um sicherzugehen zu können, dass der geplante Bau auch entsprechend umgesetzt wird.

Fazit

Nachdem die Abwicklung von Kaufverträgen – gleich welcher Art – zunehmend komplexer wird, gewinnt mittlerweile bei allen Erwerbsvorgängen eine umsichtige und gründliche Beratung an Bedeutung. Diese fängt bei einer professionellen Immobilienvermittlung an und setzt sich bei den technischen und rechtlichen Belangen fort.



REINBERG
& PARTNER

IMMOBILIENBEWERTUNG

**Expertise
durch Erfahrung**

www.reinberg-partner.com



ESG – Die große Herausforderung im Wohnungseigentum

ESG dominiert seit einigen Jahren alle Wirtschaftsbereiche, so auch die Immobilienbranche. Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein finden über mehrere Wege ebenso Eingang in das Wohnungseigentum.

Unter der ökologischen Nachhaltigkeit (Environmental) versteht man den Erhalt der Natur durch – was die Immobilienwirtschaft betrifft – CO₂-freie Gebäude, weniger Flächenversiegelung, weniger Materialeinsatz, einen schonenden Umgang mit Ressourcen wie Wasser, Energie sowie durch Reduktion und Recycling von Müll. Die soziale Nachhaltigkeit (Social) definiert sich als intergenerationelle Verteilungsgerechtigkeit, die sich unter anderem mit der Armutsbekämpfung, Deckung der Grundbedürfnisse und der Chancengleichheit befasst. Bei Governance geht es vor allem um Transparenz und Verhinderung von Korruption und Geldwäsche.

ESG-Regulatorien

Die Fülle der bezüglich ESG und Nachhaltigkeit ergangenen EU-Regulatorien und der darauf fußenden nationalen Vorschriften macht es mittleren und kleineren Unternehmen und vor al-

lem privaten Wohnungs- und Liegenschaftseigentümern geradezu unmöglich, mit einem verhältnismäßigen Aufwand die Rechtslage zu erfassen und deren Bedeutung für ihre Immobilien zu erkennen. ESG-Regulatorien regeln vorrangig das Reporting der Unternehmen, was einen faktischen Druck auf alle Geschäftspartner der berichtspflichtigen Unternehmen macht. Somit werden auch (künftige) Wohnungseigentümer mit dem Begriff ESG konfrontiert, beginnend beim Ankauf, dessen Finanzierung bis hin zu der Ent-



Manuela Maurer-Kollenz
Rechtsanwältin
und Partnerin
M2S Rechtsanwälte

scheidung, gegebenenfalls nachhaltige Änderungen vorzunehmen, wie zum Beispiel ein nachhaltiges Heizsystem einzubauen. Die EU-Regulatorien verpflichten Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentümergeinschaften nur mittelbar. Zu erwarten ist, dass bei der Bewertung von Wohnungseigentumsanlagen und Wohnungseigentumsobjekten in naher Zukunft Umstände berücksichtigt werden, die für die Erfüllung der europarechtlich statuierten ESG-Kriterien Relevanz haben. Taxonomiekonforme Immobilien werden in Zukunft wohl höher bewertet werden. Sämtliche ESG-Regulatorien treffen damit jedenfalls indirekt auch Wohnungseigentümer und Immobilienentwickler, die Wohnungseigentumsanlagen errichten oder sanieren.

WEG-Novelle 2022

In der Praxis kommen auf Wohnungseigentümer große Herausforderungen, vorrangig derzeit bei der Umstellung ihrer Heizungs- und Kühlsysteme auf erneuerbare Energieträger, zu. Die WEG-Novelle 2022 hat nur punktuelle Neuerungen in Richtung Nachhaltigkeit gebracht. Im Wesentlichen wurde die Errichtung von E-Ladestationen zum Langsamladen eines Elektrofahrzeugs, von Solaranlagen auf dem Dach eines Einzelgebäudes oder Reihenhauses und Beschattungsvorrichtungen erleichtert. Für die Rücklagenbildung wurde klargestellt, dass auch auf künftige Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes Bedacht zu nehmen ist. Mit diesen Maßnahmen kann ein Beitrag zum E von ESG gesetzt werden. Die auch mit der Novelle erleichterte Umsetzung einer barrierefreien Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann wiederum dem S von ESG zuträglich sein.

Mit Spannung erwarten wir weitere Gesetzesänderungen im Wohnungseigentumsrecht. M2S berät bei Nachhaltigkeitsthemen im Wohnungseigentum und begleitet Mandanten in streitigen wie auch außerstreitigen Gerichtsverfahren.

DORDA

"A real
deal
maker!"

Legal 500

Die DORDA Partner
Magdalena Brandstetter
& Stefan Artner mit Anwältin
Julia Haumer-Mörzinger

Clarity.

dorda.at



www.vasak.law

vasak.law

Wir beraten im *Immobilienrecht* und
denken ganzheitliche Lösungen.

Adresse: Ditscheinergrasse 3/10 - 1030 Wien - **Tel.:** +43 (0)1/713 42 70 - **Mail:** office@vasak.law



INSOLVENZ DES BAUTRÄGERS: Welche Rechte und Möglichkeiten habe ich als Käufer?

Was tun, wenn der Bauträger pleitegeht? Welche Möglichkeiten Käufer im Fall des Falles haben und welche Rolle das Bauträgervertragsgesetz dabei spielt.

Es ist der Albtraum jedes Erwerbers: Der Bauträger wird insolvent. Um diese Situation abzufedern, trifft das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) Anordnungen, die den Erwerber bestmöglich schützen sollen.

Das BTVG sieht drei verschiedene Sicherungsmodelle vor: die schuldrechtliche, die grundbücherliche in Verbindung mit Ratenzahlung und die pfandrechtliche Sicherung. Die Anwendung einer dieser Sicherungsmethoden ist für den Bauträger gegenüber Konsumenten verpflichtend. Die Ergebnisse der jeweiligen Sicherstellungsvariante sind jedoch unterschiedlich: Während die schuldrechtliche Sicherung den Erhalt des Kaufpreises bei einem Verlust der

Wohnsubstanz sichert, ermöglicht die grundbücherliche Sicherstellung in Verbindung mit einem Ratenplan den Erwerb der Wohnung. Im letzteren Fall besteht jedoch das Risiko, dass das in Bau befindliche Gebäude von den Käufern fertiggestellt werden muss.

Die in der Praxis bedeutsamste Sicherstellungsmethode ist die grundbücherliche Sicherstellung in Verbindung

mit Ratenzahlung. Bei dieser Variante wird im Grundbuch nach Unterzeichnung des Kaufvertrags die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum angemerkt. Der Bauträger erhält nach Baufortschritt Teile des Kaufpreises vom – für den Bauträgervertrag (außer bei schuldrechtlicher Sicherung) verpflichtend zu bestellenden – Treuhänder. Die Bestellung des Treuhänders dient insbesondere dem Schutz des Erwerbers. Immerhin treffen den Treuhänder zahlreiche Aufklärungspflichten, insbesondere hinsichtlich der Rechtsfolgen im Falle der Insolvenz des Bauträgers. Außerdem hat der Treuhänder eine Prüfpflicht, wonach er die Kaufpreisteile nur nach Überprüfung des Baufortschritts auszahlen darf. In der Praxis erfolgt die Überprüfung und Bestätigung des Baufortschritts auf Basis einer Baufortschrittsbestätigung eines Ziviltechnikers.

Bestmögliche Absicherung

Bei der schuldrechtlichen Sicherung wird eine Bankgarantie hinterlegt, auf deren Basis der Bauträger sofort den gesamten Kaufpreis verlangen kann. Diese Methode ist allerdings kostenintensiv. Praktisch totes Recht ist die pfandrechtliche Sicherung. Hierbei muss zur Absicherung allfälliger Rückforderungsansprüche des Käufers ein Pfandrecht in Höhe des Kaufpreises samt Zinsen im Grundbuch einverleibt werden.

Das BTVG trifft gute Anordnungen zum Schutz der Erwerber. Das ist insbesondere relevant, weil im Falle einer Insolvenz der Masseverwalter das Wahlrecht hat – er kann entscheiden, ob er das Projekt fertigstellt oder vom Vertrag zurücktritt. In letzterem Fall muss der Erwerber selbst tätig werden oder sich für einen Vertragsrücktritt entscheiden. Diesfalls sind die Rückforderungsansprüche jedoch nur Insolvenzforderungen und werden daher nur quotenmäßig bedient. Mit den Sicherstellungsmodellen des BTVG ist der Erwerber auch im unschönen Fall einer Bauträgerinsolvenz daher bestmöglich abgesichert.



**Magdalena Brandstetter,
Julia Haumer-Mörzinger,
Stefan Artner**

DORDA Rechtsanwälte



Wie verschenke ich eine Liegenschaft?

Die Übertragung von Vermögen, vor allem Liegenschaftsvermögen, von einer Generation auf die nachfolgende ist für die zukünftige Erhaltung des Familienvermögens von großer Bedeutung. Dennoch ist es nicht immer einfach, den richtigen Zeitpunkt einer Übertragung von Liegenschaften zu Lebzeiten allgemein zu bestimmen.

Notarinnen und Notare sind sehr häufig mit Fragestellungen im Zusammenhang mit der Schenkung von Liegenschaften, insbesondere Grundstücken, Häusern oder Wohnungen, befasst. Gestützt auf diese Erfahrungen können sie den Entscheidungsprozess optimal begleiten und die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen erörtern. Damit soll eine Grundlage für Geschenkgeberinnen und Geschenkgeber sowie Geschenknehmerinnen und Geschenknehmer geschaffen werden, um eine fundierte Entscheidung treffen zu können.

Ganz wichtig ist dabei, eine den persönlichen Bedürfnissen angepasste rechtliche Absicherung der Bedürfnisse der Geschenkgeberinnen und Geschenkgeber zu vereinbaren. Dies

gelingt etwa durch die Regelung eines Fruchtgenuss- oder eines Wohnrechtes sowie eines Belastungs- und Veräußerungsverbot. Damit ist ausgeschlossen, dass die Wohnung zu Lebzeiten nicht mehr genutzt oder gar veräußert oder verpfändet werden darf.

Zumeist sind auch steuerliche Überlegungen der Ausgangspunkt dafür, eine Immobilie zu verschenken. Wie

hoch sind die Steuern, die bei einer Übertragung einer Liegenschaft durch eine Schenkung anfallen? Gibt es zukünftig vielleicht höhere Steuern, Stichwort Erbschafts- oder gar Vermögenssteuern? Wie verhält es sich mit allfällig vorhandenen Befreiungen im Zusammenhang mit der Immobilienertragsteuer? Das sind häufige Fragestellungen, die mit einer Notarin bzw. einem Notar besprochen werden können.

Weitreichende Entscheidungen

Daneben dürfen familiäre Überlegungen nicht zu kurz kommen. Es ist überaus wichtig, den Familienfrieden zu wahren und mit der Familie vorzudenken. Insbesondere sollte das Pflichtteilsrecht von Nachkommen und Ehegatten bedacht werden. Durch begleitende Urkunden wie Erb- und Pflichtteilsverzichtsverträge oder letztwillige Verfügungen kann sichergestellt werden, dass für die Zukunft alles geklärt ist.

Im Zusammenhang mit der Schenkung von Liegenschaften sind oft weitreichende Entscheidungen zu treffen. Eine Erstberatung im Zuge eines unverbindlichen Beratungsgesprächs bei einer Notarin oder einem Notar kann wesentlich dazu beitragen, zu einer gut überlegten und nicht übereilten Entscheidung zu kommen.



Ulrich Voit

Notar,
Pressesprecher
der Österreichischen
Notariatskammer

2. IMMOBILIEN INVESTMENT KONGRESS IN WIEN

INVESTMENT INTERNATIONALE
AUSBLICKE

„FÜR DIE ZUKUNFT GERÜSTET“ ► PREPARING FOR THE FUTURE

KÜNSTLICHE
INTELLIGENZ RISK MANAGEMENT



immobilien
investment **kongress**

7. November 2024 - Palais Berg - 1010 Wien



Jetzt teilnehmen und
Early-Bird Ticket um € 990,- (exkl. Ust)
sichern!

kongress.immobilien-investment.at

DMV

DELLA LUCIA
MEDIEN &
VERLAGS GMBH