

■ VERWERTUNGSKONZEPTE BEI IMMOBILIENPROJEKTEN

VOM PROJEKT ZUR RENDITE – MIT DER RICHTIGEN VERTRAGSGESTALTUNG!

➔ Am Ende jeder erfolgreichen Projektentwicklung steht die Verwertung der Immobilie. Damit diese gelingt, sollte frühzeitig die optimale rechtliche Lösung erarbeitet werden. Im Folgenden wird ein kurzer Überblick über verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten gegeben.

Die klassische Verwertungsform bei einem Immobilienprojekt ist der Verkauf – eine Gesamtanlage wird an einen Investor veräußert oder einzelne Objekte wie Wohnungen, Geschäftsräume oder Appartements wechseln den Besitzer. In diesem Fall wird oft Wohnungseigentum begründet. Aus rechtlicher Sicht ist dabei wichtig, dass bereits vor Beginn der Verwertungsphase der Wohnungseigentumsvertrag zumindest im Entwurf vorliegt und dieser von den Erwerbern im Rahmen des Kaufs vollinhaltlich bestätigt wird, damit es nicht in weiterer Folge zu Meinungsverschiedenheiten über die konkrete Ausgestaltung kommt. Auch zu nachträglichen Änderungen, die sich beispielsweise nach Fertigstellung der Anlage aus Nutzwertverschiebungen ergeben können, muss vorab eine Zustimmung der Erwerber vorliegen.

Rechtlich heikel sind Konstruktionen, bei denen der Grundeigentümer nicht zugleich Eigentümer des errichteten Gebäudes ist. Dies ist beim Baurecht, welches für 10 bis 100 Jahre eingeräumt werden kann, der Fall. Während der Laufzeit des Baurechts erhält der Eigentümer vom Bauberechtigten einen Bauzins. Nach Ablauf der Befristung endet das Baurecht und das errichtete Gebäude fällt gegen eine vorab vereinbarte Ausgleichszahlung an den Grundeigentümer. Diese Konstruktion wird vorwiegend von langfristig denkenden Eigentümern, wie beispielsweise Gemeinden, aber auch Stiftungen und Religionsgemeinschaften, eingesetzt. Der Eigentümer agiert dabei aber meist nicht selbst als Bauträger und Projektentwickler, sondern stellt das Baurecht interessierten Unternehmern zur Verfügung.

Soll die Immobilie nicht oder nur teilweise verkauft werden, so wird ein geeignetes Vermietungs- bzw. Verpachtungskonzept erstellt. Wesentliche Eckpunkte eines guten Bestandvertrags sind die Regelung des Mietzinses und der Beendigungsmöglichkeiten sowie die Festlegung der Erhaltungspflichten. Da verschiedenste Rechtsvorschriften mit zahlreichen Ausnahmebestimmungen bestehen, ist im Einzelfall zu prüfen, welche Gestaltungsmöglichkeiten bestehen. Zum Beispiel sind bei der Vermietung von Neubauten zwar die Kündigungsmöglichkeiten eingeschränkt, im Übrigen besteht aber weitgehende Vertragsfreiheit. Bei Privatpersonen als Mietern ist jedoch das Konsumentenschutzgesetz zu beachten.

Zunehmender Beliebtheit erfreuen sich alternative Vermarktungsmodelle wie beispielsweise eine Vermietung mit Einräumung einer Kaufoption.

International verbreitet, in Österreich aber erst im Kommen sind Konzepte, die für den Zeitraum nach dem Verkauf oder auch im Rahmen der Vermietung besondere Betreuungsleistungen beinhalten, die über eine bloße Hausverwaltung hinausgehen – etwa indem ein Concierge und ein Sicherheitsdienst zur Verfügung gestellt oder die Reinigung der Wohnung übernommen werden. Bei Serviced Apartments handelt es sich um vollständig eingerichtete Wohnungen, die jedoch im Rahmen eines Hotelbetriebs vermietet werden und sich so zum Beispiel für eine vorübergehende Nutzung als Hauptwohnsitz gut eignen. In diesem Zusammenhang sind auch Boarding Houses und Studentenheime zu erwähnen. Bei all diesen Konstruktionen ist bei der Vertragsgestaltung höchste Vorsicht geboten, da eine Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes und der damit verbundenen Einschränkungen vermieden werden muss. Gerade bei Sonderimmobilien kommt es auf maßgeschneiderte Lösungen an. Beispielsweise ist es denkbar, dass bei einem Hotelneubau die Appartements an Investoren abverkauft werden. Der Investor erhält eine Beteiligung am Umsatz des Hotels und allenfalls die Möglichkeit einer beschränkten Eigennutzung. Das Hotel wird von einer Betriebsgesellschaft geführt, an der der Bauträger beteiligt ist. Der Bauträger verdient in diesem Fall einerseits an den lukrierten Kaufpreisen und andererseits indirekt über seine Beteiligung an den Einkünften der Betriebsgesellschaft (siehe Abbildung). Behält er sich einzelne Objekte im Eigentum, so erhält er – wie die Investoren – auch einen umsatzabhängigen Pachtzins von der Betriebsgesellschaft.

Bei der betriebswirtschaftlichen Entscheidung, wie die Verwertung optimal zu erfolgen hat, ist die Phantasie gefragt. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig. Die rechtlichen Weichenstellungen müssen bereits lange vor Beginn der eigentlichen Verwertung vorgenommen werden. Jeder Projektentwickler und Bauträger sollte daher frühzeitig einen versierten Rechtsberater bei der Ausgestaltung der Verwertung einbinden. ■

KONTAKT

willheim | müller
rechtsanwälte

WILLHEIM MÜLLER RECHTSANWÄLTE

Tel.: +43 (1) 535 8008
Fax: +43 (1) 535 8008 50
E-Mail: office@wmlaw.at
Website: www.wmlaw.at
Firmensitz: Rockhgassee 6, A 1010 Wien