



ISSUE 05/ MAI 2013

Newsletter



BTVG Baufortschritt

HINDERN FEHLENDE LEISTUNGEN ODER MÄNGEL DEN BAUFORTSCHRITT GEMÄSS §10 BAUTRÄGERVERTRAGSGESETZ?

BEI GRUNBÜCHERLICHER SICHERSTELLUNG EINES ERWERBERS AUS EINEM BAUTRÄGERVERTRAG MIT ZAHLUNG NACH RATENPLAN SOLL EIN WIRTSCHAFTLICHER GEGENWERT IN FORM DER EIGENTUMS- BZW. ANWARTSCHAFTSRECHTE UND DER SCHON GESCHAFFENEN BAULEISTUNGEN GESICHERT WERDEN. DIE BAUFORTSCHRITTSKONTROLLE NACH BTVG DIENST PRIMÄR DER ÜBERPRÜFUNG DES WERTZUWACHSES UND NICHT DER QUALITÄT.

Immer wieder ergibt sich in der Praxis für Bauträger, den Baufortschritt beurteilende Sachverständige und Treuhänder die Frage, ob ein Baufortschritt „abgeschlossen ist“, wenn noch Leistungen fehlen oder Mängel zu Tage treten.

Geringfügige Mängel und fehlende Maßnahmen in geringem Ausmaß hindern die Beurteilung eines Bauabschnittes als abgeschlossen nicht. „Gravierende“ Mängel dürfen jedoch nicht vorhanden sein. Gravierend sind Mängel dann, wenn schon nach der allgemeinen Verkehrsauffassung nicht vom Erreichen des betreffenden Fertigstellungsgrades gesprochen werden kann. Die Baufortschrittskontrolle dient der Überprüfung, ob der Ratenzahlung ein entsprechender Gegenwert durch die Bauarbeiten gegenübersteht. Mängel und fehlende Leistungen sind nur dann „gravierend“ und somit von Bedeutung, wenn der üblicherweise durch die Bauarbeiten eingetretene Wertzuwachs deutlich zurückbleibt. So gilt der Bauabschnitt „Rohbau mit Dach“ als abgeschlossen, selbst wenn die Dacheindeckung in einem kleinen Bereich fehlt, weil dort ein Lastenaufzug zu installieren ist. Der „gravierende Mangel“ wiederum ist nicht ident mit dem wesentlichen Mangel des Gewährleistungsrechts.

Der Sachverständige kann sich weitgehend auf eine optische Prüfung beschränken. Bei Zweifeln muss er technische Untersuchungen durchführen.

Manuela Maurer-Kollenz

NEWS +++ Wir dürfen Sie auf folgende Veranstaltung aufmerksam machen: "UPDATE FÜR BAUTRÄGER" am 05.06.2013 um 18.30 Uhr in der Kanzlei Willheim Müller, Rockhgassee 6, 4. Stock, 1010 Wien. Exklusiver Immobilien-Jour Fixe – Fachinformation & Erfahrungsaustausch auf höchstem Niveau. Anmeldung erbeten an office@wmlaw.at
+++ Weitere Informationen finden Sie im Bereich Newslounge unter www.wmlaw.at +++

Verwertungsformen

DIE RICHTIGE VERTRAGSGESTALTUNG MACHT DEN UNTERSCHIED

AM ENDE JEDER ERFOLGREICHEN PROJEKTENTWICKLUNG STEHT DIE VERWERTUNG DER IMMOBILIE. DAMIT DIESE GELINGT, SOLLTE FRÜHZEITIG DIE OPTIMALE RECHTLICHE LÖSUNG ERARBEITET WERDEN

Die klassische Verwertungsformen ist natürlich der Verkauf – hier ist zu unterscheiden, ob einzelne Objekte wie Wohnungen, Geschäftsräume oder Appartements veräußert oder aber eine Gesamtanlage an den Mann gebracht wird. Soll die Immobilie hingegen nicht bzw. nur teilweise verkauft werden, so wird ein geeignetes Vermietungs- bzw. Verpachtungskonzept erstellt werden. Zunehmender Beliebtheit erfreuen sich alternative Vermarktungsmodelle wie beispielsweise eine Vermietung mit Einräumung einer Kaufoption.

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.

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. International verbreitet, in Österreich aber erst im kommen sind Konzepte, die nach dem Verkauf eine laufende Betreuung der Immobilie beinhalten – etwa indem ein Concierge und ein Sicherheitsdienst zur Verfügung gestellt oder die Reinigung der Wohnung übernommen werden. Bei Vorsorgewohnungen organisiert der Verkäufer die Vermietung für den Erwerber.

Die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig. Jeder Projektentwickler und Bauträger sollte einen versierten Rechtsberater bei der Ausgestaltung der Verwertung einbinden.

Michael Bodmann

