



IMMOBILIEN- ANWÄLTE

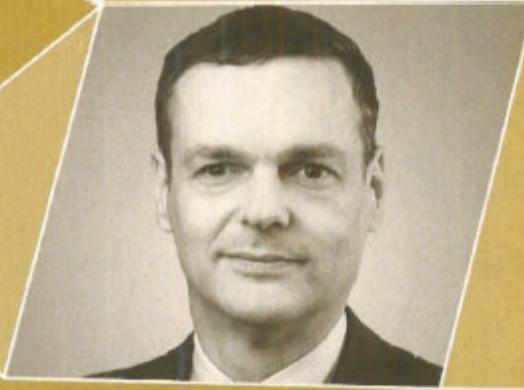
Investoren und Verkäufer sind in Österreich mit sich ständig ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen konfrontiert: Lagezuschlag, Unsicherheiten bei der Vergebührung, zusätzliche Bewilligungen und die neue Umwidmungskultur. Wir haben bei den TOP-Immobilienanwälten nachgefragt.

Dr. Manfred Ton und Dr. Peter Vcelouch

Partner, **Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati**
Rechtsanwälte GmbH

Vergebührung im Immobiliengeschäft

Die – zum Teil sehr hohen – Rechtsgeschäftsgebühren für bestimmte Verträge, wie etwa Bestandverträge, Vergleiche und Zessionen, sorgen vor allem bei ausländischen Mandanten oft für Verwunderung und erfordern regelmäßig eine umfangreiche Aufklärung und Beratung. Eine interessante Entwicklung liegt darin, dass der Gesetzgeber zwar in den letzten Jahren die Gebühren für bestimmte Arten von Rechtsgeschäften abgeschafft hat, wie z. B. für Mietverträge über Wohnräume und für bestimmte Sicherungsgeschäfte, andererseits im Bereich des Gebührenrechts aber auch eine Verschärfung der Judikatur zu beobachten ist. Dies gilt etwa für die gebührenrechtlich wichtige Abgrenzung zwischen bestimmter und unbestimmter Vertragsdauer bei Bestandverträgen über Geschäftsräumlichkeiten. Die sorgfältige Gestaltung von Verträgen, eine qualifizierte Aufklärung und eine richtige Gebührenberechnung sind daher wichtig, um den Mandanten vor späteren und möglicherweise teuren Überraschungen zu schützen.



Gregor Famira

Partner & Experte für Hotels & Tourismus.

CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH

Vergebührung von Hotelpachtverträgen

Der Abschluss von Hotelpachtverträgen unterliegt der Gebühr für Bestandverträge. Die Gebühr beträgt ein Prozent der Bemessungsgrundlage. Die ist bei unbefristeten Verträgen der dreifache Jahrespachtzins, bei befristeten der gesamte Pachtzins über alle Jahre, mit einer Obergrenze: Für Verträge mit einer Laufzeit von mehr als 18 Jahren ist der 18-fache Jahreszins die Bemessungsgrundlage.

Die Gebühr fällt nur bei Errichtung eines schriftlichen Vertrages an und daher ist es üblich geworden, solche Verträge eben nicht zu verschriftlichen und damit die Gebühr zu sparen. Anstelle eines schriftlichen Vertrages tritt dann oft ein sogenanntes anwaltliches Bestätigungsschreiben. Aber Achtung: Wer nicht aufpasst, löst durch einen schriftlichen Verweis auf den Vertrag wiederum die Gebühr aus – die sogenannte Ersatzbeurkundung wird dann zum bitteren Ergebnis einer Betriebsprüfung.

Eine Gebühr für Bestandverträge wird in den meisten umliegenden Ländern nicht (mehr) eingehoben. Bei der nächsten Steuerreform wäre es gut, sie in den Ruhestand zu versetzen.



Ing. Dr. Christoph Urbanek, MRICS

Partner **DLA Piper Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH**

Die Blockchain-Technologie

Die Immobilienbranche befindet sich sehr stark im Wandel. Junge Unternehmen wollen Immobilientransaktionen, wie beispielsweise den Ankauf und den Verkauf von Immobilien als auch die Investments in diese, mit Hilfe der Blockchain-Technologie automatisieren und damit erheblich vereinfachen. Geplant ist, Daten defacto fälschungssicher in die Blockchain zu übertragen und sie damit für jedermann frei nutzbar zu machen.

Neben dem Vorteil (fälschungs)sicherer Daten sollen sogenannte smart contracts zum Einsatz kommen, automatisierte Vertragsabwicklungen, quasi kleine Computerprogramme, die einzelne Prozesse gemäß den programmierten Bedingungen, etwa einen Immobilienankauf, abwickeln. Neben der rascheren Abwicklung wäre auch ein viel größeres Zielpublikum durch die Verbreitung im Internet als großer Vorteil zu nennen.

Fraglich ist allerdings, wie sicher solch ein System in Wahrheit ist, als dadurch Notare und Rechtsanwälte aber auch Grundbuchsführer, die derzeit den Prozess sicher abwickeln, nur mehr eine quasi überwachende Rolle einnehmen würden. Es wird wohl noch Zeit benötigen, bis solch ein System zum Einsatz kommen wird, aufhalten wird man die Automatisierung aber auch in diesem Bereich nicht können.