

Immo Roadmap Austria

Ihr Begleiter für Immobilienentwicklung in Österreich

Einleitung

Immobilien sind so vielseitig, wie die Rechtsgebiete, die mit ihnen verbunden sind. Durch den interdisziplinären Aufbau unserer Fachabteilung „Property & Procurement“ ist es uns möglich, Ihnen über den gesamten Lebenszyklus Ihres Immobilienprojekts Beratungsleistungen auf höchstem Niveau anzubieten.

Wir bieten eine umfangreiche Beratung, angefangen beim Erwerb konkreter Projekte oder Immobilienportfolios, über die verschiedenen Stufen der Errichtung und Entwicklung bis hin zur anschließenden Verwertung oder Bewirtschaftung des Projektes. Zudem unterstützen wir Sie bei der steueroptimalen Strukturierung all dieser Schritte.

Diese Roadmap gibt Ihnen einen kurzen Überblick, worauf aus rechtlicher Sicht zu achten ist, um eine erfolgreiche Immobilienentwicklung in Österreich sicherzustellen. Wir greifen hierbei auf langjährige Erfahrung in der Begleitung verschiedenster Immobilienprojekte zurück. Gerne beraten wir Sie oder Ihr Unternehmen zu allen in diesem Zusammenhang bestehenden Fragen.

Inhalt

Einleitung	2
Zivil- und steuerrechtliche Grundlagen	4
Bauvertragsrecht	4
Wohnungseigentum	4
Baurecht nach dem Baurechtsgesetz	5
Bauträgervertragsgesetz	5
Mietrecht	6
ESG – Environmental, Social, Governance	6
Steuerrecht	7
Öffentlich-rechtliche Fragen	8
Raumordnung	8
Bauordnung	10
Grundverkehr	10
Instandhaltungs-/ Erhaltungspflichten	11
Umweltverträglichkeitsprüfung	12
Beihilferechtliche und vergaberechtliche Implikationen	14
Immobilienentwicklung und Vergaberecht	14
Liegenschaftsbewertung und Beihilfenrecht	15
Organisationsrecht der Verkäufer:innen	15
Checkliste	16
Full-Service aus einer Hand	17
Referenzen	18
Ihre Ansprechpartner:innen	19
Über CMS	22
Wo wir sind	23

Zivil- und steuerrechtliche Grundlagen



Bauvertragsrecht

Sofern das Immobilienprojekt selbst entwickelt wird und entsprechende Unternehmen mit der Herstellung des Bauwerks beauftragt werden, ergeben sich spezifische bauvertragliche und bauwirtschaftliche Fragestellungen. Nach der Wahl des **grundlegenden Vertragstypus** (GU, GÜ, TU, TÜ, CMA) sind unter anderem die konkrete **Preisbildung** (Regie-, Einheits- oder Pauschalpreis) und die **Veränderlichkeit des Preises** (Fixpreis, Preisgleitung, Indexierung) vorab zu klären. Änderungen der Leistung sind bei Bauprojekten an der Tagesordnung – umso entscheidender ist es, dass der Vertrag die Möglichkeit entsprechender **Leistungsänderungen** enthält, ohne mit ungerechtfertigten Mehrkostenforderungen konfrontiert zu werden.

Idealerweise ermöglicht der Bauvertrag die Optimierung der Bauausführung bei gleichbleibender Qualität (**value engineering**). Zur Vermeidung von Schnittstellenproblemen muss auch das gesamte, die Ausführung betreffende, Vertragswerk **sinnvoll in sich abgestimmt** werden, z. B. der Planervertrag zum Generalunternehmervertrag und zum Subunternehmervertrag. Bereits bei der Vertragsgestaltung wird auch die Grundlage für ein wirkungsvolles **Claim und Anti-Claim-Management** während der Bauausführung gelegt.



Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum verbindet das ideelle Miteigentum an einer Liegenschaft mit dem dinglichen Recht, eine selbständige Räumlichkeit der Liegenschaft (z. B. Wohnung) ausschließlich zu nutzen und über diese zu verfügen. Begründet wird das Wohnungseigentum in der Regel durch Einverleibung im Grundbuch auf Basis des Wohnungseigentumsvertrages und eines Nutzwertgutachtens („**Parifizierung**“). Ob die Begründung von Wohnungseigentum an einem Immobilienprojekt sinnvoll ist, richtet sich vor allem nach der **beabsichtigten Nutzung und Verwertung**. Wohnbauprojekte werden üblicherweise in einzelnen Einheiten abverkauft, sodass unter diesem Aspekt Wohnungseigentum Sinn macht. Sonderimmobilien werden dagegen oft auch en bloc verkauft oder in Bestand behalten, sodass die Begründung von Wohnungseigentum nicht zwingend notwendig ist.

Da nachfolgende Änderungen des Wohnungseigentumsvertrages oft an den notwendigen Quoten scheitern, ist bei dessen Gestaltung besonderes Augenmaß gefordert, wenn Projektentwickler:innen investiert bleiben möchten. Hier ist eine **enge Abstimmung** zwischen Planer:innen, Nutzwertgutachter:innen und Vertragserrichter:innen sehr wichtig.



Baurecht nach dem Baurechtsgesetz

Das Baurecht nach dem Baurechtsgesetz (BauRG) ist das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines **fremden Grundstücks** ein Bauwerk zu haben. Es wird in der Regel entgeltlich eingeräumt; üblich ist die Zahlung eines wiederkehrenden Bauzinses. Das Baurecht kann für Zeiträume **zwischen 10 und 100 Jahren** eingeräumt werden und wird im Grundbuch eingetragen – auch die Begründung von Baurechts-Wohnungseigentum ist möglich – und erfreut sich aufgrund steuerlicher Aspekte sowohl bei Investor:innen als auch bei Nutzer:innen, aufgrund der geringeren Anschaffungskosten, zunehmender Beliebtheit. Jedenfalls geklärt werden sollte aber, was mit dem errichteten Gebäude bei **Ablauf des Baurechts** passiert – das Baurechtsgesetz sieht vor, dass das Gebäude an die Grundeigentümer:innen geht und diese eine Ablöse in Höhe eines Viertels des aktuellen Bauwerts zu zahlen haben.

Diese Bestimmung ist allerdings lediglich dispositiv und oft auch nicht sachgerecht, sodass vertraglicher Gestaltungsspielraum besteht. Auch eine entschädigungslose Rückgabe an den Grundeigentümer kommt in Betracht.



Bauträgervertragsgesetz

Das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) ist immer dann zwingend anzuwenden, wenn die Erwerber:innen vor der Fertigstellung Zahlungen in **einer bestimmten Größenordnung pro m²** **Nutzfläche** an den Bauträger oder Dritte entrichten sollen. Erfasst ist nicht nur der Erwerb von Eigentum, sondern auch Miete/Pacht, Baurecht, Leasing und sonstige Nutzungsrechte – sowohl bei Neuerrichtung als auch bei „durchgreifender Erneuerung“. Das BTVG sieht zwingende Vertragsinhalte, Sicherungsmodelle sowie Rücktrittsrechte zum Schutze der Erwerber:innen vor. Zahlungen an Bauträger:innen erfolgen nach **Baufortschritt**, welcher von Treuhänder:innen überwacht wird. Darüber hinaus haben Treuhänder:innen weitere umfangreiche Sorgfaltspflichten bei der Abwicklung des Bauträgervertrages. Sollten Kaufpreisraten frühzeitig ausgezahlt werden, sind diese verzinst zurückzustellen. Die Bauträger:innen haften für die Zinsen frühzeitig gezahlter Beträge, ungeachtet der Zahlungsempfänger:innen, weshalb gerade bei der Auszahlung auf eine **besonders sorgfältige Umsetzung** der Vorgaben des BTVG geachtet werden muss.



Mietrecht

Das österreichische Wohnrecht ist von der Unterscheidung zwischen der Vermietung von Wohn- oder Geschäftsräumlichkeiten nach dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (**ABGB**) und dem Mietrechtsgesetz (**MRG**) geprägt. Während für Mieten nach dem ABGB ein relativ freier Spielraum für die Gestaltung von Mietverträgen besteht, ist das MRG von strengen Schutzregeln zugunsten der Mieter:innen geprägt, von denen nicht zum Nachteil der Mieter:innen abgewichen werden darf.

Vollausnahme vom MRG Kurzzeitvermietung, Gebäude ≤ 2 Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, Dienstwohnung, Zweitwohnung, Heimmietverträge, u. dgl. (§ 1 Abs 2 MRG), Unternehmenspacht, Grundstücksmietvertrag.

Teilanwendungsbereich MRG Baubewilligung nach 8.5.1945 (Gebäude an dem Wohnungseigentum begründet wurde) oder 30.6.1953 (Neubau ohne öffentliche Fördermittel; „Neubau“), Dachbodenausbau (nach 31.12.2001), Zubau (nach 30.9.2006), (§ 1 Abs 4 MRG).

Vollanwendungsbereich MRG Grundsätzlich jeder Wohnungs- und Geschäftsraummietvertrag. Außer: Ausnahmetatbestände treffen zu; insbesondere Baubewilligung vor 8.5.1945 (sofern an dem Gebäude Wohnungseigentum begründet wurde) oder 30.6.1953 (klassisches nicht-parifiziertes Zinshaus; „Altbau“), öffentlich geförderter Neubau.

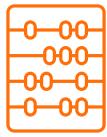
Die Frage, welchem gesetzlichen Regime ein Mietverhältnis unterliegt, kann mitunter schwierig zu beantworten sein, ist jedoch für zahlreiche Fragestellungen relevant (z. B. Formerfordernisse, Mietzinsbildung, Mietzinsobergrenzen, Überbindung von Vertragsverhältnissen, Instandhaltung, Auflösungsmöglichkeiten und anderes).



ESG – Environmental, Social, Governance

Gerade für die Immobilienwirtschaft wird es immer wichtiger, sich mit dem Thema ESG auseinanderzusetzen. Der „**European Green Deal**“ sowie das konkrete Maßnahmenpaket der Europäischen Kommission „**Fit for 55**“ enthalten zahlreiche Punkte, die für Immobilienentwickler:innen von Bedeutung sind: Energieeffizientes Bauen & Wohnen, verstärkte Nutzung erneuerbarer Energie, Bereitstellung von E-Ladeinfrastruktur, Recycling und geringere Flächenversiegelung durch die Nachnutzung bestehender Infrastruktur.

Immobilienfonds, vornehmlich Fonds im Sinne der EU-Taxonomieverordnung, schließen zum Zweck der Einhaltung der ESG-Kriterien zunehmend „**grüne**“ **Mietverträge** (Green Leases). Neben einer ökologisch-zertifizierten Bauausführung (z. B. klima:aktiv, DGNB, LEED, BREEAM) werden oft Bestimmungen über **Energiemonitoring**, die Verwendung ökologischer Reinigungsmittel, die Verpflichtung zu ressourcenschonendem Nutzerverhalten sowie die Einhaltung nachhaltiger Qualitätsstandards für Instandhaltungsarbeiten oder Veränderungen vereinbart. Je nach beabsichtigter Nutzung sind solche Bestimmungen auf ihre Übereinstimmung mit **zwingenden gesetzlichen Bestimmungen**, z. B. des MRG oder auch des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) zu überprüfen.



Steuerrecht

Vom Erwerb, über die Errichtung, bis hin zur Bewirtschaftung einer Immobilie ergeben sich verschiedenste steuerrechtliche Fragestellungen (**Ertrags-, Umsatz-, Grunderwerbssteuer, Gebührenrecht**). In Österreich kann bei der Bereitstellung von Immobilien zum Beispiel zur Umsatzsteuerpflicht optiert werden. In diesem Fall kann zwar der Vorsteuerabzug hinsichtlich der Errichtungskosten geltend gemacht werden, bei der Bewirtschaftung sind jedoch auch Besonderheiten zu berücksichtigen (**umsatzsteuerschädliche Tätigkeiten von Mieter:innen**). Spezifika ergeben sich auch bei der Umsatzsteuerschuld für Bauleistungen (**reverse charge**). Gebührenpflichten können durch die richtige Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses allenfalls optimiert werden. Im Rahmen der Bewirtschaftung sind Fragen nach der Absetzbarkeit von Aufwendungen, z. B. für Instandhaltung, zu berücksichtigen. All diese Fragestellungen begründen den Bedarf nach einer **maßgeschneiderten Lösung**, die auf die Besonderheiten des konkreten Immobilienprojekts Bedacht nimmt.



Öffentlich-rechtliche Fragen

Raumordnung

Die Raumordnung wird in den Raumordnungs- oder Raumplanungsgesetzen der Bundesländer geregelt (**überörtliche Raumplanung**). Das Ziel ist die plannäßige, vorausschauende, nachhaltige Gestaltung eines Gebiets. Dazu werden Raumordnungsziele festgelegt. Die örtliche Raumplanung obliegt den Gemeinden. Diese bedienen sich dazu räumlicher Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen.

Der **Flächenwidmungsplan** legt konkret die geordnete Art der Nutzung der gesamten Fläche des Gemeindegebiets fest, also die Widmung. Die verbindlichen Festlegungen können nur durch eine Flächenwidmungsplanänderung beseitigt werden. Die Hauptwidmungskategorien sind Bauland, Vorbehaltungsflächen (dienen öffentlichen Zwecken) und Grünland, daneben zum Teil auch Sonderflächen (z. B. für Einkaufszentren). Innerhalb der Hauptwidmungskategorien sind die in den jeweiligen Raumordnungsgesetzen vorgesehenen Widmungsarten festgelegt (z. B. Wohngebiet, Betriebsgebiet, Gewerbegebiet, etc.). Der Flächenwidmungsplan bindet weitere Rechtsakte der Gemeinde, wie insbesondere Bebauungsplan, Bauplatzerklärung und Baubewilligung.

Der **Bebauungsplan** regelt auf Basis des Flächenwidmungsplans die bauliche Ordnung eines Gebiets unter Bedachtnahme sparsamen Bodenverbrauchs und der Siedlungsentwicklung. Konkret wird geregelt, ob bzw. in welcher Weise Grundflächen bebaut werden dürfen. Darin enthalten sind u. a. die Widmungen, Fluchlinien, Höhenlagen und Querschnitte, Bauklassen, Bauweisen und Bestimmungen über die Ausnutzbarkeit von Bauplätzen.

Im Rahmen einer Immobilienprojektentwicklung ist daher vor allem zu prüfen, ob die Widmung mit der **geplanten Nutzung der Liegenschaft** vereinbar ist bzw., ob Übereinstimmung zwischen der bestehenden Widmung und dem geplanten Bauvorhaben der Erwerber:innen besteht, weiters ob die bestehende Widmung mit dem allenfalls bereits errichteten Gebäude übereinstimmt und ob An- und Zubauten ohne wirtschaftlich unzumutbare Auflagen errichtet werden können. Ergeben sich dabei Schwierigkeiten, kann geprüft werden, ob eine Umwidmung der Liegenschaft möglich ist.

Die Rechtsfolgen einer **widmungswidrigen Nutzung** hängen davon ab, ob das Gebäude bereits errichtet wurde. Wurde das Gebäude noch nicht errichtet, so ist damit zu rechnen, dass die Baubewilligung nicht erteilt wird. Nach der Errichtung kann ein behördlicher Auftrag zur Wiederherstellung des widmungsgemäßen Zustands auferlegt werden oder, wenn keine andere Lösung zulässig ist, kann auch die Nichtigerklärung des Baubewilligungsbescheides drohen und das Gebäude allenfalls ganz oder teilweise zu beseitigen sein.

Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“

Seit 2019 existiert in Wien die Widmung "Geförderter Wohnbau". Bei der Umwidmung von Flächen in Wohngebiet oder Gemischtes Baugebiet sind **zwei Drittel zwingend für den sozialen Wohnbau** vorgesehen. Das gilt auch für die Errichtung von Hochhäusern und auch im Fall einer Widmungsänderung in einem Wohngebiet, wie etwa bei einer Erhöhung der Bebauungsdichte. Laut den Planungsgrundlagen kommen die Beschränkungen bei einer **Mindestwohnnutzfläche** zur Anwendung.

Die **Grundkosten** für derart gewidmete Flächen sind im Wohnbauförderungsrecht beträchtlich pro Quadratmeter oberirdischer Bruttogrundfläche limitiert. Auf Förderungsdauer wird dieses Grundkostenlimit eingefroren und die Wohnungen können weder gewinnbringend vermietet noch veräußert werden.

Im Grundbuch ist ein **Veräußerungsverbot zugunsten der Stadt Wien** einzutragen, sodass diese bei beabsichtigtem Verkauf ihre Zustimmung geben muss. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass Wohnungskäufer:innen durch einen Weiterverkauf keinen Spekulationsgewinn erwirtschaften. Zudem darf die Wohnung nur im Sinne des Förderungsrechtes zum limitierten Mietzins weitervermietet werden. Das Veräußerungsverbot erstreckt sich auf die Zeit der Förderdauer.

Die gewinnoptimierte Veräußerung wird durch Übernahme der Kaufpreisbildungsvorschrift nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verhindert.

Vertragsraumordnung („städtische Verträge“)

In der Vergangenheit wurde die Raumordnung durch **hoheitliches Handeln** der Gebietskörperschaften geregelt (Erlassung von Bebauungsplänen, Flächenwidmungsplänen, örtlichen oder überörtlichen Entwicklungsplänen oder -konzepten).

Die Raumordnung ist grundsätzlich eine öffentlich-rechtliche Materie, in welcher die Gebietskörperschaften hoheitlich handeln, wenn sie Flächenwidmungspläne, Entwicklungskonzepte oder -pläne erlassen. In jüngerer Vergangenheit geht man allerdings zunehmend dazu über, Ziele der örtlichen Raumordnung (z. B. leistbares Wohnen, Schaffung öffentlicher Infrastruktur, Mobilität etc.) durch **privatwirtschaftliches Handeln** – konkret durch zivilrechtliche Verträge mit Widmungswerber:innen – zu erreichen.

Städtebauliche Verträge sind in der Regel von einem wechselseitigen Austauschverhältnis getragen. Widmungswerber:innen verpflichten sich zu einem **bestimmten Verhalten** oder der **Erbringung bestimmter Leistungen**. Da sich die Gebietskörperschaften vertraglich nicht zu einem bestimmten hoheitlichen Handeln verpflichten dürfen, besteht jedoch in der Regel **kein Rechtsanspruch** der Widmungswerber:innen auf eine bestimmte Widmung.



Bauordnung

Bestimmte Bauwerke dürfen nur aufgrund einer Baubewilligung errichtet werden. Dabei sind in Österreich die neun verschiedenen **Landesgesetze** zu beachten. Es werden grundsätzlich bewilligungsfreie, anzeigenpflichtige und bewilligungspflichtige Bauvorhaben unterschieden.

Für eine rasche und effiziente Immobilienprojektentwicklung sind die sich aus den Bauordnungen ergebenden **Nachbarrechte** von besonderer Relevanz. Jede Bauordnung definiert, welche Bauvorschriften überhaupt subjektive Rechte der Nachbarn und somit Parteistellung im baubehördlichen Verfahren begründen können. In der Regel handelt es sich dabei um die Einhaltung bestimmter Mindestabstände, Vorschriften zur Gebäudehöhe oder Verfahrensvorschriften zugunsten der Nachbar:innen.

Grundverkehr

Der rechtsgeschäftliche Verkehr von Grundstücken unterliegt in Österreich gewissen **Beschränkungen**, deren Ziel die Einhaltung der für die Grundstücke vorgesehenen Nutzung ist. Die **Grundverkehrsgesetze der Bundesländer** unterscheiden nach Art und Nutzung der jeweiligen Grundstücke den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr (**„grüner“ Grundverkehr**), den Baugrundstücksverkehr (**„grauer“ Grundverkehr**) und den Ausländergrundverkehr. Der grüne Grundverkehr enthält sehr weitgehende Beschränkungen für In- und Ausländer:innen mit dem Ziel der Sicherung der Land- und Forstwirtschaft. Der Baugrundstücksverkehr soll die Schaffung von Baulandreserven bzw. Zweitwohnsitzen hintanhalten. Der Ausländergrundverkehr beschränkt sich im Wesentlichen auf den Erwerb von Grundvermögen durch Angehörige von Nicht-EWR-Staaten bzw. Gesellschaften, die von solchen Staatsangehörigen (indirekt) kontrolliert werden.

Umgesetzt werden die Grundverkehrsgesetze durch einen **verwaltungsbehördlichen Genehmigungsvorbehalt** für bestimmte, länderspezifisch unterschiedliche, Grundstücksgeschäfte (z. B. Erwerb des Eigentumsrechts an Liegenschaften, Pfandrechtsbegründung, Verpachtung, etc.). Bedarf daher ein Rechtsgeschäft einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, stellt dies eine **aufschiebende Bedingung** für die Wirksamkeit des Vertrages dar.

Instandhaltungs-/Erhaltungspflichten

Eigentümer:innen einer Baulichkeit haben dafür zu sorgen, dass diese in gutem, der Baubewilligung und Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten wird (**Hintanhaltung von Baugebrechen**). Diese Pflichten erstrecken sich auch auf Nebenanlagen (z. B. Hauskanal, Terrasse). Konkrete Regelungen dazu finden sich in den jeweiligen Bauordnungen der Länder. Behördliche Aufträge beziehen sich auf den **Stand der Technik** zum Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrages (anderes kann sich bei Bauwerken, die etwa nach dem Denkmalschutz erhaltungspflichtig sind, ergeben). Die Baubehörde kann auch **Sicherungsmaßnahmen** anordnen.

Es können auch von der Gemeinde Aufträge zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an Gebäuden, die dem Mietrechtsgesetz unterliegen, erteilt werden (im Wesentlichen Gebäude, in denen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten vermietet werden).

Die **Nichtbeseitigung von Baugebrechen** kann bis zu strafrechtlichen Konsequenzen führen (grob fahrlässige Tötung) und zivilrechtliche (Schadenersatz) sowie verwaltungsrechtliche (Ungehorsamkeitsdelikt) Folgen auslösen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein Instrument, mit dem Auswirkungen von bestimmten Vorhaben, die im Umweltverträglichkeitsprüfungs-Gesetz 2000 (UVP-G 2000) genannt sind, vor ihrer Umsetzung überprüft und bewertet werden müssen.

Charakteristisch für eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist die sogenannte **Verfahrenskonzentration**, d. h. aufgrund eines einzigen Bescheids wird von einer einzigen Behörde über die Genehmigungsfähigkeit des jeweiligen Vorhabens entschieden.

Grundsätzlich gilt, dass für Vorhaben, bei denen mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. In Anhang 1 des UVP-G 2000 werden diese Vorhaben abschließend angeführt.

Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sind zum Beispiel:

- Infrastrukturprojekte (z. B. Schnellstraßen, Flugplätze),
- Industrie- oder Gewerbearks,
- Einkaufszentren oder
- Parkplätze.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist erst ab Erreichen eines bestimmten **Schwellenwertes** oder bei Vorliegen eines **Kriteriums** (z. B. Flächeninanspruchnahme, Produktionskapazität) vorzunehmen.

Zu beachten ist, dass mehrere kleinere Vorhaben, die für sich betrachtet den Schwellenwert oder das Kriterium nicht erreichen, aber aufgrund ihrer **Kumulierung** mit anderen Projekten erhebliche Umweltauswirkungen haben können, eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen können. Dies hat die Behörde in einer Einzelfallbetrachtung festzustellen. Zu berücksichtigen sind andere gleichartige und in einem räumlichen Zusammenhang stehende Vorhaben, die bestehen oder genehmigt sind, oder auch Vorhaben, die mit vollständigem Antrag auf Genehmigung bei einer Behörde früher beantragt wurden.

Bestehen Zweifel, ob für ein geplantes Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, kann ein **Feststellungsverfahren** durchgeführt werden.

Reformbestrebungen sehen eine Ausweitung der Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, eine Beschleunigung von Verfahren für Vorhaben der Energiewende sowie eine Steigerung der Verfahrenseffizienz durch bessere Strukturierung des Verfahrens und klarere Vorgaben betreffend Prüftiefe und die Möglichkeit von Online- oder Hybrid-Verhandlungen vor.





Beihilferechtliche und vergaberechtliche Implikationen

Immobilienentwicklung und Vergaberecht

Weder der direkte Verkauf noch Erwerb, Miete oder Pacht von Immobilien durch die öffentliche Hand (oder private Sektorenauftraggeber:innen) unterliegen dem Vergaberecht. Doch wenn ein Immobilienkaufvertrag – bei funktionaler Betrachtung – Elemente eines Bau-, Liefer- oder Dienstleistungsauftrags enthält, kann sehr wohl das Vergaberecht zur Anwendung gelangen. Wird trotzdem nicht korrekt ausgeschrieben und vergeben, ist der geschlossene Vertrag nichtig.

CMS berät auch vergaberechtlich, um insbesondere folgende Konstellationen ohne rechtliche Untiefen abzuwickeln:

Ohne Anwendung des Vergaberechts kann vermietet werden, wenn der öffentliche Auftraggeber keine Maßnahmen zur Festlegung der Merkmale der Bauleistung ergreift und keinen entscheidenden Einfluss auf die Planung nimmt, insbesondere auf Gebäudestruktur, Größe, Außenwände oder tragende Wände. Die Entwicklung, Errichtung, Erweiterung oder der Umbau von Gebäuden (auch Büro, Schule, Gericht usw.) müssen auch dann nach Vergaberecht ausgeschrieben und vergeben werden, wenn Entwickler:in oder Baufirma in Vorleistung treten und erst das fertige Bauwerk an öffentliche Auftraggeber:innen verkaufen, vermieten oder verpachten, welches nach den Wünschen der öffentlichen Auftraggeber:innen errichtet wurde.

Auch ein Verkauf einer öffentlichen Liegenschaft an private Entwickler:innen oder Investor:innen, die verpflichtet werden, vom öffentlichen Auftraggeber:innen genau vorgegebene Objekte zu errichten (Standortentwicklung), ist ausschreibungspflichtig. Das gilt insbesondere, wenn private Investor:innen die Objekte an öffentliche Auftraggeber:innen (oder deren Gesellschaft) vermieten, jedoch der Mietvertrag nicht



They offer knowledge, not just of the law, but of a range of practices. They are able to provide market-oriented solutions.

Excellent personal service and excellent in-depth expertise in all needed legal fields.

Chambers Europe 2021

primär die Anmietung von Liegenschaften bezweckt, sondern vorrangiges Vertragsziel die Errichtung eines bestimmten Bauwerks ist.

Es ist zwar zulässig, Liegenschaften im Nahbereich von Objekten der öffentlichen Hand zu kaufen, die in der Zukunft möglicherweise als Erweiterungsflächen benötigt werden. Sind die Verkäufer:innen jedoch die öffentliche Hand, darf ein späterer Verzicht auf eine absehbare Ausschreibung kein Teil des Liegenschaftsgeschäfts sein.

Nicht vom Vergaberecht ausgenommen sind weiters finanzielle Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem (öffentlichen) Liegenschaftsgeschäft (insbesondere Projektfinanzierung).

Liegenschaftsbewertung und Beihilfenrecht

Bei Liegenschaftstransaktionen der öffentlichen Hand ist die Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der **staatlichen Beihilfe** im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union zu beachten.

Bei Beachtung dieser Bekanntmachung können Liegenschaften insbesondere auf Grundlage eines der beiden nachfolgenden Verfahren veräußert werden:

- Durchführung eines wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungsfreien und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahrens. Dieses muss für einen breiten Interessentenkreis publik gemacht werden und es muss den potenziellen Bieter:innen ausreichend Zeit zur Bewertung und Legung des Angebots gewährt werden; oder

— aufgrund eines vor Beginn der Verhandlungen eingeholten Gutachtens eines unabhängigen Sachverständigen, das auf Basis anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsmethoden (z. B. Benchmarking) den Marktwert ermittelt. Der ermittelte Liegenschaftswert sollte jedenfalls als Mindestverkaufspreis betrachtet werden.

Zu beachten ist jedoch, dass die EU-Kommission dem Ausschreibungsverfahren den Vorzug gegenüber der Wertermittlung durch einen Sachverständigen gibt.

Aus rechtlicher Sicht ist außerdem zu bedenken, dass der Vertrauenschutz von potenziellen Beihilfebegünstigten äußerst eingeschränkt ist. Beim Erwerb von Grundstücken der öffentlichen Hand ist insbesondere darauf zu achten, ob der Verkauf im Rahmen der oben angeführten Verfahren durchgeführt wird. Kommt es zu einer nachträglichen Überprüfung der Transaktion, kann ausgesprochen werden, dass der Kaufpreis zu niedrig war und im Ergebnis daher dem/r Erwerber:in eine Beihilfe gewährt wurde. Dies kann dazu führen, dass Erwerber:innen im Nachhinein einen Aufschlag – auf den Marktpreis – zahlen oder der Verkauf rückabgewickelt werden muss.

Organisationsrecht der Verkäufer:innen

Sofern die öffentliche Hand Liegenschaften veräußert, ist aus Sicht der Erwerber:innen wesentlich, dass die zuständigen behördlichen Stellen ihre Zustimmung erteilen. Dazu ist es erforderlich, das Organisationsrecht der zuständigen Behörden näher zu prüfen (z. B. Wiener Stadtverfassung, Gemeindeordnungen der Bundesländer).

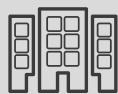
Checkliste*

1. Stimmt die Flächenwidmung mit der geplanten/bestehenden Nutzung überein?
2. Entspricht der Bebauungsplan den Vorstellungen für das zu entwickelnde Projekt?
3. Liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor?
4. Bei bestehenden Objekten: Droht ein behördlicher Instandhaltungs- oder Erhaltungsauftrag und müssen dafür Kosten einkalkuliert werden?
5. Wird die Liegenschaft auf Basis eines rechtskonformen Ausschreibungsverfahrens bzw. auf Basis eines vor Verhandlungen eingeholten Gutachtens, das die Vorgaben der Bekanntmachung über den Beihilfebegriff erfüllt, veräußert?
6. Liegen die notwendigen Genehmigungen seitens der Verkäufer:innen vor (z. B. Beschluss des Gemeinderats etc.)?
7. Ist eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich bzw. kann sie rechtlich erlangt werden?
8. Ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen?
9. Welches baurechtliche Verfahren ist für das zu entwickelnde Projekt zu durchlaufen (Bauanzeige, gem. § 62 Wr BauO, vereinfachtes Baubewilligungsverfahren, normales Baubewilligungsverfahren)?
10. Liegt eine vollständige Fertigstellungsanzeige samt den erforderlichen Beilagen bzw. Bestätigungen vor?
11. Sind belastbare vertragliche Ansprüche aus der Projekterrichtung gegeben (z. B. Abtretung von Gewährleistungsansprüchen gegen Ausführende, Zusicherung maßgeblicher Eigenschaften der Projektligenschaft, etc.)?
12. Welchem mietrechtlichen Regime (Vollausnahme, Teilanwendungsbereich MRG, Vollanwendungsbereich MRG) unterliegt das zu entwickelnde Projekt?

* Diese Checkliste soll einen Überblick über jene Fragen bieten, die sich im Rahmen der Entwicklung einer Immobilie stellen können und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Eine Haftung für Inhalt und Vollständigkeit der Roadmap ist ausgeschlossen.
Eine Beratung im Einzelfall wird zu allen Aspekten dieser Roadmap jedenfalls empfohlen.

Full Service aus einer Hand



Real Estate & Construction

- Vertragsgestaltung für den An- und Verkauf von Immobilienprojekten
- Mietrecht, Pachtverträge, Betreiber- und Managementverträge
- Rechtsfragen zur Planung (Architektenrecht) und Projektstrukturierung
- Bauabwicklung, Gewährleistungs- und Schadenmanagement

Infrastructure & Projects

- Infrastrukturtransaktionen und -projekte
- Internationales Baurecht
- Vertretung bei internationalen Bauprojekten



Public Procurement

- Bieter- und Vergabeverfahren in den Bereichen:
- Infrastruktur & Bauwirtschaft
 - Energie, Umwelt & Abfallwirtschaft
 - Transport & Verkehr

Public Law

- Raumordnungsrecht
- Öffentliches Baurecht
- Vertretung bei Behörden und Gerichten

ESG

- Umweltrecht
- Abfallrecht, Wasserrecht, Forstrecht
- Energieeffizientes Bauen & Wohnen



Tax

- Steuerliche Fragen zu Immobilienprojekten
- Steueroptimierung bei Immobilien-Investments
- Steueroptimale Akquisitionsstrukturen

Dispute Resolution

- Prozessführung
- Internationale & nationale Schiedsgerichtsverfahren
- Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren

Referenzen

- Rechtliche Beratung eines „dunkelgrünen“ Art 9-Immobilienfonds aus Deutschland beim Markteintritt in Österreich durch Erwerb zweier Immobilienprojekte in Wien (Share Deal/ Green Leases)
- Beratung eines amerikanisch-polnischen Joint Ventures bei Erwerb und Entwicklung eines Logistikzentrums sowie in Fragen des Asset und Property Managements
- Begleitung eines international tätigen Immobilienentwicklers bei Erwerb und Entwicklung eines Wohnturms in Wien (Share Deal)
- Rechtliche Beratung eines Industrieunternehmens beim Erwerb eines von einer österreichischen Gemeinde erworbenen Grundstücks sowie der Entwicklung und Errichtung eines neuen Firmenstandorts
- Mietrechtliche Beratung eines internationalen Autoherstellers bei der Anmietung von Verkaufsstandorten in Österreich
- Beratung einer österreichischen Gemeinde bei der Einbringung von umfassendem Liegenschaftsvermögen in Tochtergesellschaften, insbesondere aus grundverkehrsrechtlicher Perspektive
- Beratung eines internationalen Immobilienfonds beim Erwerb eines an einen Online-Händler vermieteten Logistikzentrums (Share Deal)
- Rechtliche Beratung eines deutschen Immobilienentwicklers beim Markteintritt in Österreich durch Erwerb eines Wohnbauprojekts in Wien (Share Deal)
- Beratung eines international tätigen Immobilienentwicklers bei Erwerb von Serviced Apartments für Studenten
- Beratung der Eigentümer beim Verkauf eines Luxushotels in Kitzbühel
- Beratung eines Anbieters für Labordiagnostik bei der Anmietung eines neuen Firmenstandorts
- Umfassende rechtliche und steuerliche Konzeption eines länderübergreifenden Share Deals eines internationalen Immobilienfonds
- Laufende rechtliche Beratung eines europaweit agierenden Immobilienmanagers in Fragen des Asset Managements
- Rechtliche Beratung eines institutionellen Immobilienanlegers beim Erwerb mehrerer Bürotürme im Rahmen eines Forward Purchase
- Beratung einer Investmentgesellschaft beim Erwerb von Kapitalverwaltungsgesellschaften in Österreich (KVG)
- Beratung einer österreichischen Versicherungsgesellschaft beim Verkauf eines Luxushotels in Salzburg
- Beratung eines österreichischen Energieversorgungsunternehmens bei der Bewerbung um das Stromnetz eines südosteuropäischen Landes im Rahmen eines Privatisierungsverfahrens
- Beratung eines Logistikunternehmens im Zusammenhang mit der Privatisierung eines mitteleuropäischen Flughafens

Ihre Ansprechpartner:innen



Nikolaus Weselik

Partner | Property & Procurement
Leiter der Fachgruppe Bau- und
Immobilienrecht

E nikolaus.weselik@cms-rrh.com
T +43 1 40443 1750

Nikolaus Weselik ist Rechtsanwalt für nationales und internationales Bauvertragsrecht und Immobilienrecht, für Bauprozesse und sonstige Formen der Streitaustragung und Streitbeilegung, für Rechtsfragen der Projektentwicklung, sowie den An- und Verkauf von Immobilienprojekten oder einzelnen Immobilien. Er ist Partner bei CMS in Wien und Leiter der Fachgruppe für Bau- und Immobilienrecht. Er spricht Deutsch und Englisch.

Nikolaus Weselik verfügt über mehr als 25 Jahre anwaltliche Praxiserfahrung und berät nationale und internationale Mandant:innen aus den Bereichen Bau, Immobilien, Projektentwicklung und Hotels sowohl im nicht streitigen Bereich als auch in Schieds- und sonstigen Streitverfahren.

Nikolaus Weselik wird von internationalen Directories als im Bereich des Bau- und Immobilienrechts führend empfohlen.

Das Handelsblatt zählt ihn zu den besten Anwält:innen im Baurecht sowie im Immobilienwirtschaftsrecht (Best Lawyers Ranking 2020).



Johannes Hysek

Partner | Property & Procurement
E johannes.hysek@cms-rrh.com
T +43 1 40443 3250

Johannes Hysek ist Experte im Immobilienrecht. Seit vielen Jahren berät er zahlreiche österreichische und internationale Mandant:innen (darunter auch Versicherungsunternehmen und Fonds) im Zuge von Liegenschaftstransaktionen (auch zu hypothekarisch gesicherten Konsortialkreditverträgen), Privatisierungen und Unternehmensrestrukturierungen. Zudem unterstützt er auch regelmäßig internationale (Luxus-)Marken bei ihrem Markteintritt und der Errichtung von Flagship-Stores in Österreich.

Er berät Mandant:innen im In- und Ausland auch bei einer breiten Palette an Themen von Finanzierungsvereinbarungen über den Erwerb, Verkauf und die Entwicklung gewerblicher Immobilien bis hin zu Immobilienportfolios.

Johannes Hysek ist seit 2002 als Rechtsanwalt in Österreich zugelassen und stieß 2008 zu CMS. Seit vielen Jahren ist er zudem ein Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS). Er spricht Deutsch und Englisch.



Mariella Kapoun

Partner | Property & Procurement
E mariella.kapoun@cms-rrh.com
T +43 1 40443 4100

Mariella Kapoun ist Rechtsanwältin für Immobilien- und Baurecht. Sie berät national und international tätige Mandant:innen im gesamten Spektrum von Immobilientransaktionen – einschließlich Forward Funding und Forward Purchase Deals. Zu ihren Beratungsgebieten zählen weiters das Wohn- und Gewerbemietrecht, Werkvertrags- und Bauträgervertragsrecht, sowie Insolvenz- und Gesellschaftsrecht, einschließlich der Vertretung in Gerichts- und Verwaltungsverfahren. Mariella Kapoun unterstützt zudem Mandant:innen an der Schnittstelle zu neuen Technologien, Digitalisierung und Blockchain.

Sie hält regelmäßig Vorträge im Bereich des Immobilien- und Baurechts, insbesondere an der FH Wien und der ARS Akademie Wien.



A wide-angle photograph of a modern residential complex. The buildings feature light-colored wooden cladding and large glass railings for the balconies. The complex is set against a backdrop of a bright blue sky with scattered white clouds. In the foreground, there is a paved walkway and a grassy area with several small trees and shrubs. A person is sitting on a bench on the left side of the image.

“

CMS Austria certainly is highly regarded for construction-related legal advice. Apart from their knowledge of the different contractual standards, they have good expertise across a wide variety of industries and countries.

Legal 500, 2022

Über CMS

Staff

> 9,000

59,8% female

Lawyers

> 5,800

51,5% female



**62 new
partners in 2022,**
taking the total
to over
1,250

79 cities

47 countries



**19 Practice and Sector Groups
working across offices**

Wo wir sind





Your free online legal information service.

A subscription service for legal articles on a variety of topics delivered by email.

cms-lawnow.com

The information held in this publication is for general purposes and guidance only and does not purport to constitute legal or professional advice.

CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH is a member of CMS LTF Limited (CMS LTF), a company limited by guarantee incorporated in England & Wales (no. 15367752) whose registered office is at Cannon Place, 78 Cannon Street, London EC4N 6AF United Kingdom. CMS LTF coordinates the CMS organisation of independent law firms. CMS LTF provides no client services. Such services are solely provided by CMS LTF's member firms in their respective jurisdictions. CMS LTF and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS LTF and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices.

CMS locations:

Aberdeen, Abu Dhabi, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Bergen, Berlin, Bogotá, Bratislava, Brisbane, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Cúcuta, Dubai, Dublin, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Gothenburg, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Johannesburg, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Liverpool, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Maputo, Mexico City, Milan, Mombasa, Monaco, Munich, Muscat, Nairobi, Oslo, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Riyadh, Rome, Santiago de Chile, São Paulo, Sarajevo, Shanghai, Sheffield, Singapore, Skopje, Sofia, Stavanger, Stockholm, Strasbourg, Stuttgart, Tel Aviv, Tirana, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.