

VORLESUNG 04.11.2019

1. Ankauf der Liegenschaft durch den Immobilienentwickler:

1.1 Worauf muss der Immobilienentwickler in der DD besonders achten?

Eine DD muss umfassend alle Aspekte abdecken – neben der rechtlichen DD sind noch eine technische DD, eine steuerliche DD und eine wirtschaftliche DD hinsichtlich der Mietverhältnisse und der Wiedervermietungsmöglichkeiten erforderlich. Diese Teilbereiche sind untereinander gut abzugrenzen, um Doppelgleisigkeiten und Lücken zu vermeiden. Es macht Sinn, auch die Zeitabfolge zu vereinbaren, wenn zB die wirtschaftliche DD auf den Ergebnissen der rechtlichen DD über die Restlaufzeiten (= früheste Kündigungsmöglichkeit des Mieters) aufbauen soll, damit nicht beide Bereiche dasselbe ansehen müssen.

Bei der DD muss insbesondere auf logische Zusammenhänge, wie zB offengelegte Verträge vs offenkundige Informationen (zB 10 Mietgegenstände, nur 5 Mietverträge) geachtet werden. Es ist auch wichtig, die einzelnen Teile der DD hinsichtlich der Schnittstellen zu koordinieren – insbesondere bei den öffentlich-rechtlichen Bewilligungen muss klargestellt werden, dass in der rechtlichen DD nur die vorhandenen und die anhand der Nutzung möglicherweise erforderlichen Genehmigungen wie zum Beispiel Baugenehmigung, gewerberechtliche Betriebsanlagengenehmigung, Umweltverträglichkeitsprüfung, aufgezählt werden, während in der technischen DD die Übereinstimmung des vorhandenen Gebäudes mit den vorliegenden Bewilligungen überprüft wird. Auch an der Schnittstelle zur wirtschaftlichen DD muss zB klargestellt werden, wer aus den Mietverträgen herausliest, wie hoch das Mietentgelt ist, wie es wertgesichert ist und wann der Mietvertrag endet bzw. der Mieter erstmals ordentlich kündigen kann. Hier ist es meist effizienter, wenn diese Informationen von der rechtlichen DD herauskommen und die wirtschaftliche DD dann daran ansetzt, die Wertsicherung nach dem Vertrag zu berechnen und mit den tatsächlichen Mietvorschreibungen zu vergleichen und die Restlaufzeiten der Mietverträge darzustellen.

Die Konsequenzen aus den Ergebnissen einer DD sind

- der Abbruch der Verhandlungen ("Deal Breaker"),
- die Verpflichtung des Verkäufers, bis zum Closing noch Schritte zu setzen und einen bestimmten Zustand herzustellen,
- eine Gewährleistungs-/Garantieusage, dass ein bestimmter Zustand gegeben ist,
- eine Reduktion des Kaufpreises.

Im Report werden die gefundenen Probleme gereiht ("Red Flag Report" ist heute üblich und ein deskriptiver Report kommt so gut wie nicht mehr vor) und je nach Relevanz für den Käufer in den zu erstellenden Kaufverträgen berücksichtigt.

Hier ist es auch wichtig, dass der Vertragsserrichter die Ergebnisse der anderen DD-Prüfungen erhält und bespricht, damit er auch diese im Kaufvertrag berücksichtigen kann. Es muss auch sichergestellt werden, dass im Zuge der Erstellung der einzelnen DD-Berichte es jeweils eine Rückmeldung gibt, wenn in einem Bereich etwas aufgefunden wird, was möglicherweise im anderen Bereich berücksichtigt werden muss.

Es ist auch meist Aufgabe des Vertragsserrichters, entweder gemeinsam mit dem endverhandelten Vertrag vor Unterschrift oder nach Unterzeichnung die DD-Berichte und deren Ergebnisse dahingehend nach zu verfolgen, dass angeführt wird, wie mit den einzelnen aufgefundenen Problemen umgegangen worden ist.

Eine Reihe von Faktoren hat Einfluss auf die Verwertbarkeit der Liegenschaft. Dies sind sowohl **wirtschaftliche** Faktoren, als auch **rechtliche**. Beide Kategorien dieser Faktoren sind jedoch untereinander stark verknüpft, sodass rechtliche Faktoren fast immer auch direkten Einfluss auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit (und umgekehrt) haben.

Die wichtigsten Faktoren sind

- Größe
- Bauklasse
- Bebauungsdichte
- Nutzfläche
- Widmung
- Lage
- Erschließung
- Servitute
- Restitutionsansprüche, Altlasten etc.

1.2 Flächenwidmung/Baubewilligung:

- Die Flächenwidmung wird in Österreich von den jeweiligen Gemeinden im Rahmen der Vorgaben der Bundesländer festgelegt.
- Überprüfung der Widmung, Überprüfung der Bauklasse und Bebauungsdichte etc; in Wien sehr gut und einfach elektronisch einsehbar und gut erläutert (<http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/start.aspx>), teilweise nur bei der Gemeinde zu erfragen. Bei den elektronisch einsehbaren Flächenwidmungsplänen sind auch die Grundstücksgrenzen eingezeichnet, so dass man klar erkennen kann, ob das Zielgrundstück unmittelbar an das öffentliche Gut grenzt oder ob noch andere Grundstücke dazwischenliegen, so dass die Einräumung von Nutzungsrechten für den Zugang zum öffentlichen Gut erforder-

lich ist (die Lage der Grundstücke lässt sich auch über das elektronische Grundbuch in der digitalen Mappe einsehen). Die Bauklasse beschreibt die maximal erlaubte Bauhöhe. Die Bebauungsdichte sagt aus, wie viel Prozent der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Der jeweilige Bebauungsplan ist Teil des örtlichen Flächenwidmungsplans.

- Achtung: als Jurist sollte man es vermeiden, Bauhöhen durchzurechnen oder Detailangaben zur Bebauungsdichte zu geben. Hier ist das Spezialwissen eines Architekten gefragt. Der Jurist kann und soll nur die rechtlichen Rahmenbedingungen darstellen.
- Beachte: der Ist-Stand hinsichtlich eines vorhandenen Gebäudes ist für den Developer unter Umständen überhaupt nicht interessant, wenn er sowieso plant, das Gebäude abzureißen. Der Developer will nur wissen, ob das von ihm geplante Gebäude bewilligungsfähig ist – daher jedenfalls Flächenwidmung prüfen, aber unter Umständen nicht die Baubewilligungen.

1.3 Erschließung der Liegenschaft:

- Der Developer sollte darauf achten, sämtliche dingliche Rechte zur Erschließung seiner Liegenschaft bis zum öffentlichen Gut oder bis zum Einspeisepunkt des Energieversorgers etc. eingeräumt zu bekommen. Nur dann ist das Bestehen dieser Rechte auch bei Weiterveräußerung der dienenden oder herrschenden Grundstücke unproblematisch. Die Einräumung von dinglichen Rechten im Zuge des Kaufs ist meist wesentlich billiger möglich, als wenn diese Rechte erst nachträglich zugekauft werden müssen.
- Generell ist das Thema "**Servitute**" nicht zu unterschätzen: Gibt es verbücherte Servitute, nicht verbücherte Servitute, ersessene Servitute (beachte: § 1500 ABGB gutgläubiger lastenfreier Erwerb der Liegenschaft; nur bei Asset-Deal; schon leichte Fahrlässigkeit verhindert den guten Glauben – hier ist es zwingend erforderlich, dass die Liegenschaft besichtigt wird, damit Anzeichen auf eine nicht verbücherte Servitute wie zum Beispiel Fahrspuren, Kanaldeckel, Leitungen erkannt werden können; mit einer Auskunft des Verkäufers alleine kann der gute Glaube nicht gewahrt werden)? Wo liegen die Leitungen genau, kann ich die Servitutsverträge einsehen (Urkundensammlung am Grundbuch); gibt es in der Nähe Schienen, Stromkabel oder dergleichen, die die Bebaubarkeit negativ beeinflussen (weil hier von Gesetzes wegen gewisse Abstandsflächen freigehalten werden müssen)? Achtung: Straßen und Schienen können auch in Privateigentum stehen. Nur weil eine Straße zur Liegenschaft führt, heißt das noch nicht zwangsläufig, dass man diese auch wie das öffentliche Gut im Gemeingebrauch benutzen darf.
- Der exakte Verlauf und die exakte Lage von Servituten können unter Umständen schwierig festzustellen sein. Dies gilt einerseits für unverbücherte Servitute, für die kein Plan vorliegt, andererseits aber durchaus auch für verbücherte,

wenn durch Teilung und Zusammenlegung von Grundstücken die Grundstücks-konfiguration um Lauf der Zeit verändert wurde. Welches Grundstück ist das dienende, welches das herrschende? Oftmals muss im Zuge solcher Umkonfigurationen von Grundstücken die "neue" Lage der Dienstbarkeit und die exakte Beschreibung des dienenden und des herrschenden Grundstücks dem Grundbuchgericht durch eine geeignete (grundbuchfähige) Urkunde erneut mitgeteilt werden, um den Grundbuchstand an die geänderte Situation anpassen zu können.

- Auch im Wohnbau muss die Erschließung der Liegenschaft geprüft werden: wo laufen die Kabel, Kanäle, etc, sind diese ausreichend dimensioniert?

1.4 Verkehrsanbindung:

- Je nach dem gewünschten Projekt ist es notwendig, Verkehrsprobleme zu berücksichtigen: wie sieht das unmittelbar angrenzende Straßennetz aus, gibt es eine Ampel/Kreuzung zur Zufahrt zu dem geplanten Objekt, gibt es Wendemöglichkeiten, wie sieht es mit Schwerverkehr aus, ist ein Anstieg des Individualverkehrs zu erwarten? Unter Umständen wird es notwendig sein, ein Verkehrsgutachten einzuholen.

1.5 Grundbuchauszug:

- Letzte TZ (Tagebuchzahl) beachten, um auf einen Blick zu erkennen, wann sich das letzte Mal im Grundbuchstand etwas geändert hat.
- Die Angabe der Widmung und der Fläche im Grundbuch sind teilweise nicht aktuell. Beide Einträge werden vom Vermessungsamt gewartet und sind oft veraltet. Wenn im Grundbuch bei der Fläche "(Änderung in Vorbereitung)" steht, dann hat das Vermessungsamt eingemeldet, dass ein Teilungsplan bewilligt worden ist – hier ist genau nachzuforschen, was dieser Teilungsplan betrifft.
- Im A2 Blatt sind nicht nur Rechte (herrschende Liegenschaft) ersichtlich, sondern auch öffentlich-rechtliche Pflichten. Achtung: zu den Rechten müssen immer auch die korrespondierenden Einträge im C-Blatt der dienenden Liegenschaft(en) geprüft werden.
- Bei erst kürzlich einverleibten Eigentümern sollten zur Vorsicht noch die Rechtskraft der Eigentumseinverleibung geprüft werden (Rekursfrist: 1 Monat); es gibt auch die Möglichkeit, online einen historischen Grundbuchsauszug abzufragen, um die Voreigentümer festzustellen.
- Detailinformationen zu den im C-Blatt eingetragenen Belastungen müssen aus den jeweiligen, in der Urkundensammlung hinterlegten Urkunden entnommen werden. Sie ergeben sich nicht oder nur eingeschränkt aus dem Grundbuchauszug selbst.

- Durch Erbschaft, Spaltung, Verschmelzung oder Umwandlung kann rechtskräftig Eigentum übergegangen sein, ohne dass dies aus dem Grundbuchauszug ersichtlich wäre.