

Herausforderung Immobilieideal

Gerade große Immobiliedeals stellen hohe fachliche Anforderungen an Rechtsanwälte. Auch die Immobilienbewertung unterliegt Änderungen im internationalen Umfeld.

Die Abwicklung von Immobilientransaktionen war immer schon ein wichtiger Teil des juristischen Geschäfts. In den letzten zehn Jahren hat die Bedeutung anwaltlicher Begleitung im Immobilienbereich in Österreich aber enorm zugenommen und wird auch in Zukunft eine fixe Größe bleiben. Daran ändern auch die derzeitige Konjunkturdelle und die Immobilienkrise nichts.

Mit der gestiegenen Bedeutung und dem wachsenden Geschäftsumfang haben sich auch die fachlichen Anforderungen an Rechtsanwälte gewaltig verändert, gilt es doch den Kundenbedürfnissen im In- und Ausland gerecht zu werden. Reichte vor wenigen Jahren noch gutes juristisches Wissen im Immobilienrecht, so stellen gerade große Immobiliedeals eine neue Herausforderung dar. Neben Immobilienrecht ist internationales Steuerrecht ebenso gefragt wie Kenntnisse in Bilanzierungsfragen und in betriebswirtschaftlichen Themen. Größere Transaktionen sind häufig auch grenzüberschreitend, perfekte Englischkenntnisse sind ebenso erwünscht wie gutes Projektmanagement.

Unterschiedliche Bewertungsmethoden

Für institutionelle Investoren ist auch die Immobilien-Bewertung ein wesentlicher

Faktor. Als juristischer Begleiter ist es dabei wichtig, gerade in der Due Diligence mit den Bewertern wechselseitig Informationen auszutauschen. Bewertungs-Kenntnisse sind daher vorteilhaft, denn es liegt letztlich am Vertragsverfasser, alles für den Klienten Wesentliche im Kaufvertrag zu berücksichtigen. Gerade bei grenzüberschreitenden Transaktionen ist auch hier die gemeinsame Sprache wichtig, dass also zB gleich bezeichnete Kennzahlen auch dasselbe bedeuten. So kann je nach länder-typischer Übung eine Rendite einmal vor und einmal nach Abzug von Nebenkosten bedeuten. Ein nicht unwesentlicher Unterschied!

Auch die Immobilienbewertung unterliegt Änderungen im internationalen Umfeld: Das österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht zunächst drei Bewertungsverfahren (Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert) vor, lässt aber andere Bewertungsmethoden zu, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen; und so gewinnt dem internationalen Trend folgend die DCF-Methode an Bedeutung, die einen Vergleich von Immobilieninvestments auch mit anderen Anlageprodukten ermöglicht. Eine ÖNORM zur DCF-Bewertung ist derzeit in Ausarbeitung und wird hier ebenfalls Standards setzen.

Entwicklung von Standards

Einige Teilnehmer der ÖNORM-Arbeitsgruppe sind Mitglieder in internationalen Organisationen, deren Aufgabe die Entwicklung von Standards in der Immobilienbewertung ist. Eine dieser Organisationen ist die Royal Institution of Chartered Surveyors. Die auch in

Österreich steigende Anzahl der Mitglieder der 1868 in England gegründeten Institution mit rund 140.000 Mitgliedern weltweit ist dabei ein Zeichen, dass in Österreich ein verstärktes Interesse besteht, sich an international üblichen Standards zu orientieren. Und das Netzwerk, das die Mitgliedschaft in solchen Organisationen mit sich bringt, wird auch wesentlich dazu beitragen, dass Österreichs Experten in Zukunft im internationalen Immobiliengeschäft weiterhin eine wichtige Rolle einnehmen.

◆ Stefan Artner



MMag. Stefan Artner, MRICS, ist geschäftsführender Gesellschafter bei DORDA BRUGGER JORDIS Rechtsanwälte und Leiter des Real Estate Desk der Kanzlei.

Seine fachlichen Schwerpunkte liegen in den

Bereichen Immobilienrecht, Mergers & Acquisitions und Umgründungen. Stefan Artner ist Absolvent der Universität Wien (Mag. iur. 1993) und der Wirtschaftsuniversität Wien (Mag. rer. soc. oec. 1996). 2007 hat er an der European Business School in Oestrich-Winkel (Wiesbaden) die Ausbildung zum Immobilien-Sachverständigen/ Internationale Immobilienbewertung (2007) abgeschlossen.

Tel.: (+43-1) 533 4795-103,
E-Mail: stefan.artner@dbj.at