

Die rechtlichen Meilensteine im Lebenszyklus von Immobilien

Der Erfolg eines Immobilienprojekts hängt in hohem Masse ab von einer fachkundigen juristischen Aufarbeitung und Begleitung. Die Rechtsanwälte Dr. Daniel Thaler und Dr. Matthias Tschudi von TSCHUDI THALER RECHTSANWÄLTE führen im Interview aus, was eine solche auszeichnet.

Daniel Thaler, Matthias Tschudi, welches sind die wichtigsten Stationen im Lebenszyklus einer Immobilie – und wo ergeben sich Herausforderungen?

Daniel Thaler: Der Immobilien-Life Cycle umfasst insbesondere die Grundstücks-Akquisition, Projektentwicklung und Detailplanung über die Projektrealisierung bis hin zur Veräusserung bzw. Erstvermietung. Jeder dieser Schritte erfordert ökonomischen und immobilispezifischen Sachverstand. Projekterfolg und Risikovermeidung hängen aber auch massgeblich davon ab, rechtliche Fragestellungen zeitgerecht zu erkennen sowie die Rechte und Pflichten aller Beteiligten im Rahmen einer Strategie zu regulieren und vertraglich festzuhalten. Insbesondere bei komplexen Immobilienprojekten begrüssen wir daher unseren frühzeitigen Einbezug in das Projektkernteam.

Worauf muss beim Erwerb bzw. Verkauf einer Immobilie geachtet werden?

Matthias Tschudi: Immobilientransaktionen können in verschiedene Phasen unterteilt werden. Vor der Schlussverhandlungsphase ist jedes Immobiliengeschäft sorgfältig vorzubereiten. Gegebenenfalls sind vor der Einleitung eines Bieterprozesses Vertraulichkeitserklärungen sowie die Abgabe indikativer Kaufofferten oder konkretisierter Absichtserklärungen erforderlich. Sind ausländische Personen an einer Transaktion direkt oder indirekt beteiligt, so sind namentlich die Restriktionen der «Lex Koller» zu beachten. Bei jeder Immobilientransaktion von besonderer Bedeutung sind die vertraglichen Gewährleistungsklauseln, also die objektbezogene, sachgerechte Regulierung der Kostentragung und Haftung bei physischen oder rechtlichen Mängeln.

Bei Akquisition und darauffolgender Projektentwicklung – worauf muss dabei das Augenmerk gelegt werden?



Dr. Daniel Thaler

Rechtsanwalt, Dr. iur.,

Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
sowie CAS HWZ Digital Real Estate

Partner der Kanzlei Tschudi Thaler Rechtsanwälte

Daniel Thaler: Hier sind zunächst Fragen der Objektsicherung, etwa via Kaufsrechte, professionelle Machbarkeitsstudien oder zielgerichtete Nutzungskonzepte zentral, die neben der planerisch-technischen Komponente wiederum ein fachkundiges Legal Management erfordern. Die öffentlich-rechtlichen Fragestellungen sind bei jedem Bauvorhaben von Anfang an zu prüfen und einzubeziehen. Dabei geht es nicht nur um Nutzungsfragen und primäre Bauvorschriften, sondern um alle ein Projekt tangierenden bau-, planungs- und umweltrechtlichen Themen, auch etwa inwieweit die Nachbarschaft informativ einzubeziehen ist, um einem Projekt zum Erfolg zu verhelfen.

Das sind diverse Faktoren, die es zu berücksichtigen gilt.

Matthias Tschudi: Aus diesem Grund sind sachgerechte und angemessen detaillierte Verträge mit allen projektbeteiligten Exponenten ein unabdingbares Instrument – jedenfalls für grössere Bauvorhaben. Die in der Praxis vorkommenden Vertragskonzepte sind zahlreich. Hier sind besondere Rechtskenntnisse und Erfahrungen im Zusammenhang mit Total- und



Dr. Matthias Tschudi

Rechtsanwalt, Dr. iur.,

Master of Real Estate Management

Partner der Kanzlei Tschudi Thaler Rechtsanwälte

Generalunternehmer-, Generalplaner- sowie Einzelplaner- und Einzelunternehmer-Rechtsverhältnissen gefragt. Neben einer fundierten und vertrauensvollen Partnerwahl ist eine projektagäquate Koordination der einzelnen Rechte, Pflichten und Verantwortlichkeiten absolut zentral.

Welche Veränderungen sehen Sie auf die Immobilienbranche zukommen – und wie können Sie Ihre Mandanten dabei begleiten?

Daniel Thaler: Im Zuge der Digitalisierung der Immobilienwirtschaft ändern sich Geschäftsmodelle und Projektabläufe. Auch in der Schweiz kommt vermehrt BIM (Building Information Modeling) als Methode zur Entwicklung virtueller Gebäudemodelle zur Anwendung. Einer der vielen Merkmale von BIM ist, dass die traditionelle Art einer phasenspezifischen Aufgabenteilung unter den Beteiligten durch ein kollaboratives, paralleles Arbeiten am BIM-Modell abgelöst wird. Dies bedingt nicht nur eine Adaption der Arbeits- und Denkweise von Bauherren und deren Beauftragten, sondern auch die Regulierung neuer Verantwortlichkeiten und Koordinationsaufgaben. Dazu kommen immer neue, teils

branchenfremde Anbieter digitaler Lösungen, welche traditionelle Unternehmen der Immobilienwirtschaft verdrängen können. Solche PropTech-Firmen nutzen digitale Technologien im Verbund mit Cloud-Computing und Mobile Devices, um etwa in den Bereichen Vermietung, Bewirtschaftung und Bauprojekte Kundenerlebnisse zu verbessern. Eine zunehmend digitalisierte Bau- und Immobilienbranche wirft zahlreiche, teils neuartige Rechtsfragen auf. In unserem Bestreben, unseren Klienten eine branchengerechte und zukunftsorientierte Rechtsberatung anzubieten, die echten Mehrwert generiert, ist es unsere Aufgabe, Immobilien-trends und neue digitale Geschäftsmodelle laufend zu erkennen, Veränderungen zu antizipieren und diese Erkenntnisse projektspezifisch in Beratung und Strategie zu implementieren.

TEXT SMA

TSCHUDI THALER
RECHTSANWÄLTE

ÜBER TSCHUDI THALER RECHTSANWÄLTE.

Die in Zürich ansässige Kanzlei berät und vertritt ihre Klienten in sämtlichen Belangen des Immobilien-, Miet- und Baurechts inkl. Erb- und Rechtsnachfolge. Über die klassische Anwaltstätigkeit hinaus ist die Kanzlei aufgrund ihrer Erfahrung und personellen Ressourcen zudem in der Lage, Klienten bei Immobilienprojekten, -transaktionen und -entwicklungen jeder Grösse umfassend zu unterstützen und zu begleiten.

www.ttlegal.ch