

Real Vienna am Ende

Fehlende Resonanz

ela. WIEN, im März. Die Immobilienmesse Real Vienna steht vor dem Aus. Der Veranstalter Reed Exhibitions hat die für Ende Mai angesetzte siebente Ausgabe der Veranstaltung abgesagt. Zur Begründung wird auf die fehlende Resonanz im Zuge der Wirtschaftskrise verwiesen. Obwohl führende Unternehmen der Branche aus Zentral- und Osteuropa ihre Unterstützung zugesagt hatten, blieben die Anmeldungen hinter den Erwartungen zurück. Mit gut zwei Dutzend Ausstellern wären die Kosten wohl nicht zu decken gewesen. „Leider müssen wir zu Kenntnis nehmen, dass die schwierige Wirtschaftssituation gegenwärtig und auch mittelfristig kaum Veränderung zeigt und die nach wie vor zögerliche Erholung der Immobilienmärkte in den zentral- und osteuropäischen Märkten keine weiteren Aktivitäten zulässt“, sagt Matthias Limbeck, Geschäftsführer von Reed Exhibitions Messe Wien.

Als der einzige in Österreich stattfindende internationale Branchentreff für Gewerbe- und Industrieimmobilien vor sechs Jahren startete, florierten noch die Märkte in Osteuropa. Doch gerade diese Region hat seit 2009 stark unter den Folgen der Finanzkrise gelitten. Die Aktivitäten und Investitionen auf den Gewerbeimmobilienmärkten der postkommunistischen Länder sind teilweise noch heute auf niedrigem Niveau und in einigen Ländern sogar vollständig zum Erliegen gekommen. Dem Totalabsturz des Investitionsvolumens in Büroimmobilien im Jahr 2009 auf 15 Prozent des Volumens im Rekordjahr 2007 folgte seither – mit Ausnahme der Tschechischen Republik, Russlands und Polens – keine merkliche Erholung, berichtet das internationale Maklerhaus CBRE. Die Transaktionen mit Gewerbe- und Industrieimmobilien schrumpften in der zweiten Jahreshälfte 2011 abermals. Zudem verzeichnen viele Märkte hohe Leerstandsquoten von bis zu einem Viertel der verfügbaren Fläche.

Mehr Wohnungsbau in Berlin

BERLIN, 8. März (dpa). Der Wohnungsbau in Berlin zieht kräftig an. Die Behörden genehmigten im vergangenen Jahr 7358 neue Wohnungen, gut ein Drittel mehr als im Vorjahr (5470). Die potentiellen Bauherren setzen vor allem auf neue Mehrfamilienhäuser, teilte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit. In diesem Marktsegment stieg die Zahl der genehmigten neuen Wohnungen gegenüber 2010 um 72 Prozent auf 3519. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern lag das Plus bei knapp 16 Prozent. 1754 und damit 11 Prozent mehr Wohnungen sollen in Bestandsgebäuden entstehen, etwa durch den Ausbau von Dachgeschossen. Die Schwerpunkte der geplanten Aktivitäten liegen in den Bezirken Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte. In Pankow genehmigten die Ämter 1470 neue Wohnungen, in Friedrichshain-Kreuzberg 1093 und in Mitte 890. Am Ende der Liste steht Neukölln mit 164 Baugenehmigungen. Dauert die jüngste Dynamik im Wohnungsbau an, wäre das Ziel des Berliner Senats durchaus erreichbar, 30 000 neue Wohnungen bis 2016 zu schaffen. Allerdings dürfte das Baugeschehen wenig Begeisterung unter den Bestandhaltern hervorrufen, die sich nach langen Jahren der Stagnation gerade erst wieder über einen nennenswerten Anstieg der Mieten und Preise freuen konnten.

Liquidität für Immobilienfonds in Geldnot

FRANKFURT, 8. März. Auf den ersten Blick sieht es so aus, als ob da ein Initiator geschlossener Immobilienfonds aus den Erfahrungen der vergangenen vier Jahre gelernt hat und gleichzeitig zukünftigen regulatorischen Anforderungen frühzeitig entgegenkommt: Das Hamburger Emissionshaus Wölbern Invest fasst die freie Liquidität verschiedener Immobilienfonds demnächst zusammen, um bei Bedarf einzelnen Fonds Darlehen daraus zur Verfügung stellen zu können. Der Generalbevollmächtigte Thomas Kühl sieht in diesem Vorgehen eine „Demonstration der Stärke gegenüber den Banken“. Die Genehmigung für den Liquiditätspool hat sich das Unternehmen von seinen Anlegern kürzlich erteilen lassen. Mit „überwältigender Mehrheit“, heißt es bei Wölbern Invest, hätten die Gesellschafter zugestimmt.

Allerdings finden nicht alle Anleger die Idee gut. Und auch andere Fondsiniiatoren beobachten die Hamburger derzeit skeptisch. Einer der größten Kritiker ist Ove Franz, der früher selbst Wölbern-Chef war und als Erfinder der erfolgreichen Hollandfonds gilt. Franz vertritt die Ansicht, dass die Liquidität jeder einzelnen Fondsgesellschaft den jeweiligen Anlegern gehört. „Ich habe keinerlei Verständnis dafür, dass die Fondsgeschäftsführung zu einem ungebundenen Liquiditätsmanagement ermächtigt werden soll“, sagt er.

Der frühere Wölbern-Chef hatte seine Mitgesellschafter aufgefordert, gegen die „Durchführung eines Liquiditätsmanagement-Systems“ für eine Testphase von zwei Jahren zu stimmen, wie es der Fondsiniiator in einem zwischen Weihnachten und Neujahr versandten Schreiben vorstellte. Doch ohne Erfolg: Inzwischen ist die Abstimmung ausgewertet worden, und 23 von 24 Fonds treten dem Liquiditätspool bei. Im Fonds „Real Estate Holland 56“, an dem auch Franz beteiligt ist, lag die Zustimmungsrate bei 58,6 Prozent.

Die Kritiker fürchten, dass nicht jeder Anleger die Konsequenzen des Liquiditätspools richtig verstanden hat. „Warum zum Beispiel wird das Management der freien Mittel in eine niederländische Tochtergesellschaft ausgelagert?“, fragt Franz. „Wieso haften die Teilnehmer des Geldtopfs in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts unbegrenzt für even-

Das Emissionshaus Wölbern hat die Zustimmung seiner Anleger erhalten, das Bargeld fast aller laufenden Immobilienbeteiligungen zusammenzufassen. Das soll die Fonds unabhängiger von den Banken machen. Doch in der Branche wird das Vorgehen eher skeptisch betrachtet.

Von Markus Gotzi



Alle für einen: Wird das Geld in Fonds knapp, wird der Liquiditätspool zur verzinsten Solidargemeinschaft.

Foto dpa

tuelle Verbindlichkeiten? Sollen etwa bereits getätigte Geschäfte nachträglich durch die Anleger genehmigt werden?“

Der Wölbern-Generallbevollmächtigte weist die Vorwürfe zurück. „Da ist nichts dran – es geht nur um kommende Geschäfte“, sagt Kühl. Er verweist unter anderem auf die Service-Hotline, die Wölbern für Fragen der betroffenen Fondszeichner eingerichtet hat. Diese sei sehr stark frequentiert worden. „Manche Anleger haben uns auch die Frage gestellt, warum wir so etwas erst jetzt machen“, berichtet er. Schließlich würde die vorhandene Liquidität nun höhere Erträge einbringen als auf einem Festgeldkonto. Die

Zinsen für Darlehen aus dem Pool sollen 3,5 Prozentpunkte über dem Basiszins der EZB liegen, der derzeit 0,12 Prozent beträgt.

Von der neuen Geldquelle könnten zuerst die Anleger des Wölbern-Hollandfonds 64 profitieren. Dort fordert die finanzierende Bank eine Sondertilgung von 2,1 Millionen Euro, weil die Marktmiete rund um das Objekt des erst vier Jahre alten Fonds gesunken ist. Gleichzeitig stellt sie dem Fonds 400 000 Euro Vorfälligkeitsentschädigung in Rechnung. „Die Banken müssen ihre Eigenkapitalquote erhöhen und ziehen nun ihre LTV-Klauseln“, sagt Kühl. LTV steht für Loan-

to-Value und definiert das Verhältnis zwischen der Kredithöhe und dem ermittelten Wert der zugrundeliegenden Immobilie. Kann die vereinbarte Größenordnung nach einer Neubewertung nicht eingehalten werden, sehen solche Klauseln zum Beispiel die Einzahlung von mehr Eigenkapital oder sogar die Fälligkeitstellung des Kredits vor. Mit dem Liquiditätspool will sich Wölbern für solche unangenehmen Überraschungen rüsten. Theoretisch umfasst er rund 50 Millionen Euro. Andere Fondsiniiatoren schütteln nur den Kopf

Andere Initiatoren ließen sich schon in den Verkaufsprospekten die Zusammenfassung der Liquidität genehmigen. Ein solcher Passus findet sich zum Beispiel in den Verkaufsunterlagen der UniCredit-Tochtergesellschaft Wealthcap. Dort füllen mehr als 100 Fonds einen Topf in dreistelliger Millionenhöhe mit Liquidität. Doch Geschäftsführer Rainer Krüten betont die Unterschiede zum Wölbern-Modell: „Ausschließlich ein Fonds mit ausreichend Guthaben darf kurzfristig Geld aus dem Cash Pool erhalten; Ausschüttungen bleiben jeweils unangestastet.“ Zwar geht Wealthcap in seinen Risikoinweisen darauf ein, dass „Darlehen, die von der Fondsgesellschaft zur Verfügung gestellt wurden, nicht oder nicht rechtzeitig zurückbezahlt werden“ könnten. Diesen Passus erklärt das Unternehmen aber damit, dass stets der schlimmste anzunehmende Fall (Worst-Case-Risiko) aufgezählt werden müsse.

Der Fondsiniiator MPC Capital hat 2009 einen speziellen Überbrückungsfonds gegründet, um Schiffsfonds über Wasser zu halten. MPC nennt das eine „Solidargemeinschaft“. Mitglieder sind rund 70 Schiffsgesellschaften, deren Fondsgeschäftsführung die MPC Steamship stellt. „Mit dem Fonds wurde ein – von den finanzierenden Banken unabhängiges – Instrument geschaffen, um den beteiligten Schiffahrtsgesellschaften bei kurzfristigem Liquiditätsbedarf auszuholen, bestimmte laufende Kosten für die Besatzung, den Betrieb und Bankzinsen zu decken“, heißt es bei MPC. Jedes Mitglied habe maximal 90 000 Dollar eingezahlt – weniger als 0,3 Prozent des durchschnittlichen Kommanditkapitals. „Bis heute haben lediglich vier Fonds die Überbrückung in Anspruch genommen, drei von ihnen haben die Liquidität bereits vollständig wieder zurückgeführt.“

Der Bayreuther Steuerprofessor Karl-Georg Loritz ist skeptisch, ob die rechtlichen Voraussetzungen für einen Liquiditätspool grundsätzlich vorliegen. „Die Anlage muss so sicher wie bei einer Bank sein“, sagt er. „Allein ein höherer Zins rechtfertigt meines Erachtens nicht, die liquiden Mittel eines geschlossenen Fonds risikoreicher als bei einer Bank anzulegen.“ Folglich eigne sich der Geldtopf nur für Fonds als Darlehensnehmer, die planmäßig verlaufen. Dann aber stellt sich für Loritz die Frage: „Warum braucht ein solcher Fonds einen solchen Kredit?“

Bauunternehmer haben Vergütungsanspruch für entfallene Positionen

Ein sorgfältig erstelltes Leistungsverzeichnis schützt vor nutzlosen Aufwendungen / Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 8. März. So manches Leistungsverzeichnis ist nur mit mangelnder Sorgfalt aufgestellt worden. Allerdings wird das oft erst während der Bauausführung sichtbar. Dann ist das Phänomen zu beobachten, dass ausgeschriebene Leistungen in Gänze entfallen, weil sie sich als nicht erforderlich für die konkrete Baumaßnahme erweisen. Gleichwohl hat der ausführende Unternehmer im Rahmen seines Angebots mit diesen Leistungen kalkuliert. Wie im Rahmen einer Abrechnung mit entfallenen Positionen aus Leistungsverzeichnissen umzugehen ist, hat kürzlich der Bundesgerichtshof (BGH) in einem Urteil vom 26. Januar dieses Jahres (Az.: VII ZR 19/11) klargestellt.

Die Bundesrichter beantworteten insbesondere die umstrittene Frage, auf welche rechtliche Grundlage ausführende Unternehmer für einen Vergütungsanspruch bei sogenannten Null-Positionen – also Positionen, die in Gänze aus dem Vertrag entfallen – zurückgreifen können. Die am Bau zumeist verwandten Allgemeinen Vertragsbedingungen für die

Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) haben für eine derartige Konstellation keine Regelung. Bei einem Wegfall von Leistungspositionen kann nämlich nicht davon ausgegangen werden, dass eine auftraggeberseitige Kündigung vorliegt. Es liegt auch kein eindeutiger Fall einer Mengenansatzreduzierung vor, auf dessen Basis der Auftragnehmer einen erhöhten Einheitspreis verlangen könnte. Zumal bei Null-Positionen nichts bleibt – die gesamte Leistung entfällt.

Der BGH hat nun entschieden, dass der Unternehmer angesichts des Wegfalls von ausgeschriebenen und beauftragten Leistungspositionen wegen der eingetretenen Äquivalenzstörung gleichwohl einen Vergütungsanspruch besitzt, da sich dies aus einer ergänzenden vertraglichen Abrede ergibt. Denn in den VOB/B ist eine Berechtigung für den Unternehmer vorgesehen, wenn sich in der Ausschreibung enthaltene Mengenangaben in der Bauausführung verringern. Auf sein Verlangen hin kann dann der ursprünglich gebildete Einheitspreis erhöht werden, sollte er durch die Erhöhung der Mengen bei anderen Positionen oder in anderer Weise, zum Beispiel

durch zusätzliche Aufträge, keinen Ausgleich erhalten.

Die Richter konstatieren berechtigterweise, dass damit ein Ausgleich für den ausführenden Unternehmer geschaffen wird – bezogen auf die Unwägbarkeiten, die sich aus der unzutreffenden Einschätz-

lich ausgeführt werden müssen und welche – aufgrund der besonderen Begebenheiten eines jeden Bauvorhabens – entfallen. Deshalb muss an einen hypothetischen Parteiwillen bei Abschluss des Vertrages angeknüpft werden. Es ist also die Regelung des Treu-und-Glauben-Grundsatzes heranzuziehen, um einen Ausgleich für den Auftragnehmer herzustellen, der sich auf die Ausschreibung und den ihm übertragenen Leistungsinhalt gemäß dem Vertrag auch kalkulatorisch verlassen hat.

Dies führt im Ergebnis dazu, dass dem ausführenden Unternehmer ein Vergütungsanspruch für die entfallenen Positionen zusteht. Dabei hat er jedoch zu berücksichtigen, dass er zusätzlich ausgeführte Leistungen in seine Bewertung einbeziehen muss, um seinen Vergütungsanspruch zu berechnen. Eine konkrete Berechnung, wie es sich im Einzelfall für den abgewickelten Bauvertrag verhält, schuldet der Auftragnehmer – und zwar unter Berücksichtigung einer Gesamtbeurteilung des abgeschlossenen Auftrages. Dies führt zu dem zwingenden Erfordernis, dass er eine nachvollziehbare Abrechnung vorlegen muss, die eine schlüs-

sige Ausgleichsberechnung darlegt. Fehlt diese, kann der Auftragnehmer Vergütungsansprüche für Null-Positionen nicht geltend machen.

Mit der Entscheidung schließt der BGH eine in der Praxis immer wieder auftretende Regelungslücke und gibt der Auftragnehmerseite die entsprechenden Handlungsanweisungen in seinem Urteil konkret vor. Gleichzeitig gibt er auch der Auftraggeberseite und deren Architekten das Prüfinstrumentarium an die Hand, um entsprechende Ansprüche des ausführenden Unternehmers einer kritischen Bewertung zu unterziehen. Für den ausführenden Architekten ist dies gleichermaßen ein Warnhinweis. Ergibt eine spätere Überprüfung, dass die Ausschreibung nicht mit gebotener Sorgfalt – Nichtbeachtung wesentlicher Erkenntnisse aus der Grundlagenermittlung und der vorangegangenen Planung – ausgeführt worden ist und deshalb Null-Positionen auftreten, kann dies haftungsrechtliche Ansprüche wegen einer fehlerhaften Ausschreibung auslösen.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte sowie Lehrbeauftragter für Bau- und Architektenrecht an der HafenCity Universität in Hamburg.

Lebensraum Haus

Die Anzeigen-Sonderveröffentlichung „Lebensraum Haus“ im F.A.Z.-Immobilienmarkt – der perfekte Anzeigenplatz für alles, was das eigene Zuhause noch schöner macht.

Kommende Themenschwerpunkte:

Energiespartipps

Erscheinungstermine: 30. März und 1. April 2012

Garten-Ideen

Erscheinungstermine: 20. und 22. April 2012

Anzeigenschluss: Donnerstag der Vorwoche

Wir beraten Sie gerne.

Medienvertretung Schweitzer-Casten · Telefon (040) 72 73 04 56 · E-Mail: info@schweitzer-casten.de

Outdoor Living

Erscheinungstermine: 11. und 13. Mai 2012

Architektur & Wohnen

Erscheinungstermine: 1. und 3. Juni 2012

Aktuelles zu alternativen Energien

Erscheinungstermine: 29. Juni und 1. Juli 2012

Bautrends

Erscheinungstermine: 24. und 26. August 2012

Fordern Sie auch unsere Themenübersicht 2012 an.

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Der F.A.Z.-
Immobilienmarkt