

▷ Fortsetzung von Seite F 1

hat nun schon das zweite Jahr in Folge verkündet, dass Bauprojekte, die in der Pipeline stecken, aus Kostengründen vorerst nicht verwirklicht werden. All jene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die für ihre Umsetzung zuständig sind, müssen sich anderweitig beschäftigen. Viele Unternehmen sichten und schulen daher Arbeitskräfte um, suchen nach neuen Möglichkeiten und Betätigungsfeldern. Auch die Bwog. Sie hat unlängst angekündigt, ihr Geschäftsfeld zu erweitern. Man wolle neuen Kundengruppen das eigene Know-how anbieten, etwa wenn es um die Verwaltung, Vertrieb und Reparaturen geht.

Vor allem die Verwaltung ist ein Segment, das weiter wächst. Denn trotz geringer Neubauleistung gibt es weiterhin Fertigstellungen, und der Verwaltungsbedarf steigt somit nach und nach weiter an.

### Zukunftsfeld Verwaltung

Ist das also die Alternative? Eine Umorientierung auf Immobilienverwaltung sei eine Option, aber nicht immer einfach, sagt Personalberaterin Zelenka: „Man kann nicht so schnell aus einem Entwickler einen Verwalter machen.“ Dennoch sei der Bereich der Verwaltung bis heute einer, der sehr schwer zu besetzen ist. Das bestätigt auch Matthias Schulmeister vom gleichnamigen Personalvermittlungsunternehmen: Fast jede Hausverwaltung habe riesige Probleme, Objektbuchhalter zu finden, das sei eine der am schwierigsten zu besetzenden Positionen. Das zeige, dass es selbst in dieser Branche noch Mangelberufe gebe, klar sei aber auch: „Nicht jeder aus dem Controlling oder dem Assetmanagement kann nun schnell Objektbuchhalter werden.“

Die aktuelle Situation bringt laut Schulmeister vor allem Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit sehr spezialisierten Qualifikationen in Bedrängnis, die teilweise schon lange in ihren Unternehmen tätig sind. Sie könnten nicht so schnell die Branche wechseln; anders etwa als Buchhalter oder Junior Controller, die weniger einschlägige Erfahrungen haben.

Neben der Signa dürften auch noch andere, kleinere Entwickler die aktuelle Krise nicht überleben, weil sie ein zu großes Risiko eingegangen sind, sagt Schulmeister. Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter müssen nun jedenfalls in den sauren Apfel beißen und sich einen neuen Job suchen. Dennoch hält Schulmeister es für unangebracht, ein Schreckgespenst an die Wand zu malen und gar von einer Fluchtwege aus der Branche zu sprechen.

Gute Leute würden immer einen Platz finden, sagt auch Zelenka. Das gilt nicht nur für leitende Angestellte und das Management, sondern

auch auf dem Bau. Aktuell stehen nicht nur Großbaustellen still, auch Einfamilienhäuser werden weit weniger gebaut, da Kredite schwerer zu bekommen sind. Dazu kommen hohe Lohnkosten am Bau. Zuletzt sind sie im Mai 2023 um 9,5 Prozent gestiegen. Laut dem Marktforschungsinstitut Branchenradar.com sind heuer 16.000 Jobs am Bau gefährdet, nächstes Jahr werden es 12.000 sein, 2023 waren es bereits 10.000.

Doch nicht in allen Segmenten geht es bergab. Vor allem gut ausgebildete Fachkräfte sind weiterhin gefragt. Und Sanierungen sind ein Zukunftsfeld. Das Problem: Viele Handwerker sind dafür heute nicht mehr ausgebildet und auf industrielles Bauen eingestellt, heißt es etwa von der Kammer für Ziviltechnikerinnen und Architekten. Es bräuchte neue Lehrplätze und ein gesteigertes Ansehen dieser Berufe.

Apropos: Die Rückgänge der privaten Aufträge spüren freilich auch Architektinnen und Ziviltechniker in ihrem Metier. Eine Umfrage unter mehreren Büros hat laut der zuständigen Kammer vergangenen Herbst jedoch ergeben, dass die meisten keine personellen Veränderungen planen, sagt der Kammer-Präsident von Wien, Bernhard Sommer. In den vergangenen Jahren seien viele Büros allerdings auch „heiß gelaufen“ und hätten Schwierigkeiten gehabt, überhaupt qualifizierte Personen zu finden. Nun habe sich die Lage etwas abgekühlt. Aus der Umfrage wisse man aber auch, dass aktuell etwas weniger der befragten Büros bereit sind, neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einzustellen als in den Jahren davor.

### „Baustopp keine Lösung“

Dass derzeit wenig neu gebaut wird, führt langfristig zu einer schlechteren Versorgung des Marktes mit Wohnungen. Würden Immobilienunternehmen nun im großen Stil Personal abbauen, könnte das die Situation weiter verschärfen. Das scheint jedoch – zumindest in Österreich – derzeit ohnehin nicht zu passieren. Dass aber eine Umorientierung innerhalb der Branche stattfindet, etwa vom Neubau auf Sanierungen, hält Sommer für eine gute Entwicklung: „Ein Baustopp ist überhaupt keine Lösung, wir müssen immerhin weiter Wohnraum schaffen.“

Die Frage sei nur, ob der Fokus aufs Sanieren wirklich gelinge. Denn Sanierungen seien einerseits planungsintensiv, andererseits mit weniger Umsatz verbunden.

Insofern ist die Krise womöglich auch eine Chance für die Branche und ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sich umzuorientieren – und nicht nur so zu bauen, wie es am meisten Profit bringt, sondern so, wie es am nachhaltigsten ist.



Wenn alles klappt mit dem Makler, ist das gut. Rechtsstreitigkeiten kommen hie und da natürlich vor.

## Von Wurzelmangel bis Erstauftraggeberprinzip

Das Standardwerk zum Maklerrecht, der Praxiskommentar „Maklerrecht Österreich“ von Carl Knittl und Anton Holzapfel, ist in neuer Auflage erschienen und enthält nun auch alles Wichtige in Sachen Bestellerprinzip.

Martin Putschögl

Bei Vorliegen eines Wurzel mangels entfällt die Provision an den Immobilienmakler – sofern der Kaufvertrag deshalb erfolgreich aufgelöst wurde. Was sich – jedenfalls für Laien – anhört wie eine Sonderregelung für Forstbesitzer, ist eines von vielen Beispielen aus der Praxis der Rechtsprechung, mit denen das neue Werk *Maklerrecht Österreich*, herausgegeben von Carl Knittl und Anton Holzapfel, gespickt ist.

Wurzelmangel ist nämlich der juristische Begriff für einen Irrtum. Beispielsweise stellte sich vor nicht allzu langer Zeit bei einem Rechtsgeschäft erst im Nachhinein heraus, dass ein Gebäude nicht baubewilligungsfähig errichtet worden war, weil es sich teilweise auf Nachbargrundstücken befand. In einem solchen Fall ist, sofern es deshalb zur rechtskräftigen Vertragsauflösung kommt, auch keine Provision für die Vermittlung des Geschäfts zu zahlen. Das hat der OGH in einer Entscheidung 2022 bekräftigt; „liegt kein rechtswirksam zustande gekommener Vertrag vor, besteht keine Provisionspflicht“. Dies erläutern die Autoren auch anhand eines Beispiels aus dem Jahr 2012. Ein Ver-

käufer und eine Kaufinteressentin waren sich über den Preis eines Hauses grundsätzlich einig, doch der Verkäufer, der die Immobilie zuvor als „schlüsselfertig“ angepriesen hatte, wollte dann in den zweiten Entwurf des Kaufvertrags noch hineinreklamieren, dass die Verkäuferin die Anschlussgebühren zu zahlen hat. Die Interessentin trat in der Folge vom Kaufvertrag zurück, und sie musste auch die Maklerprovision nicht bezahlen.

### Frisches Bestellerprinzip

Der „Praxiskommentar zu Maklergesetz und Immobilienmakler-Verordnung“ erschien Ende 2023 und berücksichtigt natürlich auch das im Sommer zuvor in Kraft getretene Bestellerprinzip bei Mietgeschäften. Mehr noch, das Bestellerprinzip war auch der Anlass für die Autoren, das Buch in einer überarbeiteten 3. Auflage herauszugeben. Schließlich ist das Bestellerprinzip die bisher größte Änderung des Maklergesetzes seit dessen Inkrafttreten 1996. Judikatur gibt es noch keine dazu, im Abschnitt „Voraussetzungen für das Entstehen eines Provisionsanspruchs“ erläutern die Autoren aber die Details

dazu, inklusive der neuen Möglichkeit für Makler, Suchaufträge mit Interessentinnen abzuschließen.

Weitere Abschnitte beschäftigen sich mit Themen wie Informationspflichten von Maklern, Naheverhältnisse (hier wieder mit einigen Bezügen zum Bestellerprinzip, mit dessen Einführung etwa die Provisionsansprüche makelnder Hausverwalter abgedreht wurden) und Gemeinschaftsgeschäfte. Im Anhang finden sich zudem die wichtigsten Gesetzestexte (Maklergesetz, Maklergesetz-Änderungsgesetz, auszugsweise auch das Konsumentenschutzgesetz) sowie die „Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler“ und die „Besonderen Standesregeln für Immobilienmakler“. Interessant ist das Buch sicher nicht nur für Maklerinnen und Makler, sondern auch für Menschen, die viel mit ihnen zu tun haben.



Carl Knittl und Anton Holzapfel (Hg.), „Maklerrecht Österreich“. Edition ÖVI Immobilienakademie, 500 S., Wien 2023

### KURZ GEMELDET

#### ÖVI-Winterseminar von 11. bis 14. März

Obertauern – Der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) lädt von 11. bis 14. März wieder zur Winterseminarwoche nach Obertauern. Neben fachlichem und rechtlichem Input gibt es ein sportliches Rahmenprogramm. (red) [winterseminar.ovi.at](http://winterseminar.ovi.at)

#### Wiener Immobilienmesse am 16. und 17. März

Wien – Am Wochenende 16. und 17. März findet in der Messe Wien die Wiener Immobilienmesse statt, für die sich laut aktuellem Stand bisher mehr als 50 Aussteller angemeldet haben. Die Messe steigt wie schon im Vorjahr parallel zur Wohnen & Interieur und zur Ferienmesse, die schon am 13. bzw. am 14. März starten. (red) [wiener-immobilienmesse.at](http://wiener-immobilienmesse.at)

#### 9. Immobilienforum Wien am 16. April im Park Hyatt

Wien – „Zukunftsperspektiven für den Immobilienmarkt Wien“ werden auch auf dem 9. Immobilienforum am 16. April im Park Hyatt erörtert. Neben den bekannten Herausforderungen stehen auch Themen wie künstliche Intelligenz und Nachhaltigkeit im Fokus. (red) [immobilienforum-wien.com](http://immobilienforum-wien.com)

#### Passivhaustagung am 5. und 6. April in Innsbruck

Innsbruck – Am 5. und 6. April 2024 findet im Campus Technik der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck die 27. Internationale Passivhaustagung samt Fachausstellung statt. An den beiden Vortagen gibt es die Möglichkeit, an Workshops teilzunehmen, am 7. April gibt es zudem noch Exkursionen. (red) [passivhaustagung.de](http://passivhaustagung.de)

#### Real Estate Circle am 16. und 17. Mai in Stegersbach

Stegersbach – „Status quo Immobilienwirtschaft: Wie geht es nach dem Tiefpunkt weiter?“ Unter diesem Motto steigt am 16. und 17. Mai der alljährliche Real Estate Circle im burgenländischen Stegersbach. Schwerpunktmäßig werden heuer Exit-Strategien für Developer und die „neue Finanzierungswelt“ beleuchtet. (red) [www.businesscircle.at](http://www.businesscircle.at)

#### Retail Symposium von Regioplan am 23. Mai

Wien – Das Retail Symposium von Regioplan findet heuer am 23. Mai 2024 im Palais Ferstel in Wien statt. Unter dem Motto „The Show Must Go On“ wird über aktuelle sowie zukünftige Trends und Herausforderungen diskutiert. (red) [www.retailsymposium.eu](http://www.retailsymposium.eu)

**2320 Schwechat**  
**Neukettenhofer Straße 15-17**  
**DIREKT BESICHTIGUNG**  
 der noch freien Wohnungen  
**Samstag, 2. März 2024**  
 von 9 bis 11 Uhr  
 Freifinanziertes Eigentum  
 2 - 4 Zimmer  
 55 m<sup>2</sup> bis 112 m<sup>2</sup>  
 Bezugsfertig  
 HWB 28,0 kWh/m<sup>2</sup>  
 01 403 41 81-19  
 www.familienwohnbau.at  
 Wir freuen uns auf Sie!  
**familienwohnbau**  
 Niederösterreich  
 gemeinnützige Wohnbau- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H.