

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Gewerbeliegenschaft

1110 Wien, Brehmstraße 17A/Nemelkagasse 9

EZ 3272; GST-NR .1129 inneliegend der KG 01107 Simmering,
BG Innere Stadt Wien



zum Stichtag:

17.02.2026

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Auftraggeber

Dr. Eva Riess, Rechtsanwältin,
Zeltgasse 3/13
1080 Wien
Stellvertretung: Mag. Leopold Riess, MSc, MBA,
Rechtsanwalt
Zeltgasse 3/13
1080 Wien

als Masseverwalter in der Sache:

Insolvenz: N9 Projekt GmbH
im Auftrag für das HG-Wien
Aktenzeichen 5 S 196/25w

Schuldner:

N9 Projekt GmbH
Kärntnerstraße 17/4, 1010 Wien

Zweck des Gutachtens

Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft zu
Vermögenswertfeststellung im Zuge des Insolvenz-
verfahrens

Stichtag des Gutachtens

Datum: 17.02.2026
(Tag der Befundaufnahme)

Qualitätsstichtag

Entspricht dem Bewertungsstichtag

Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert

Gerundet € 4.750.000,-

(in Worten: EURO vier Millionen siebenhundertfünfzigtausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeines	4
B. Befund	10
1. Makrostandort	10
Lage im Großraum	10
2. Mikrostandort	11
2.1. Lageplan	11
2.2. Standortbewertung	12
3. Grundstücksdaten	20
3.1. Grundbuchauszug	20
3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe	25
3.3. Grundstückskonfiguration	25
3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	25
3.5. Altlastenatlas	27
3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	27
4. Gebäudedaten	28
4.1. Kurzbeschreibung	28
4.2. Bau- und Erhaltungszustand	29
4.3. Nutzung	29
4.4. Energieausweis, Zertifizierungen	30
4.5. Flächenaufstellung	30
4.6. Gebäudepläne	31
4.7. Fotodokumentation	36
C. Bewertung	43
1. Standortbewertung	43
2. Bewertungsgrundsatz	43
3. Bewertungsverfahren	44
4. Verfahrenswahl	45
5. Ertragswertverfahren	46
6. Nachhaltigkeitsaspekte	60
7. Verkehrswert der Liegenschaft	62
D. Ergebnis	63
E. Anlagen	64
F. Literaturverzeichnis	79

A. ALLGEMEINES

Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- **Auftragserteilung** durch den auf Seite 2 angeführten Auftraggeber.
 - Von Seiten des Auftraggebers in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
 - Mietvertrag
 - Von Seiten des Unterbestandnehmers/Betreibers in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
 - Einreichplan, vom 18.12.2022
 - Baubewilligung Bescheid, vom 19.04.2023
 - Fertigstellungsanzeige, vom 14.07.2023
- Für die Richtigkeit der dem fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung.
- **Katastermappen-** und **Grundbuchs**auszug der Liegenschaft.
 - Erhebungen betreffend **Vergleichspreise** bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
 - Örtliche **Befundaufnahme** samt Erstellung einer Fotodokumentation am 17.02.2026 in Anwesenheit von Herrn Mag. Andreas Kucera, sowie Herrn DI (FH) PhDr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE und Frau Dr. med. univ. Julia Reinberg, MSc.
 - Anlässlich der Befundaufnahme wurden **Bild-, Video-** und/oder **Tonaufnahmen** zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.
 - Erhebungen über Mikro- und Makro**standortqualität** der Liegenschaft.
 - Internetabfrage Umweltbundesamt; Altlastenatlas.
 - Internetabfrage **Senderkataster** Österreich; Übersicht der Standorte von Sendeanlagen.
 - Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes** 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Unter Bezugnahme des aktuellen Stands der Bewertungspraxis wird ergänzend die ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2023 herangezogen.
 - Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise Gültigkeit.
 - Das Objekt wurde in den **zugänglichen Bereichen** besichtigt und begangen.
 - Der Qualitätsstichtag ist der Tag, an dem aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Liegenschaftszustand zu einem anderen Zeitpunkt als zum Bewertungsstichtag maßgebend ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand der Liegenschaft zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
 - Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
 - **Währungsbeträge** sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
 - Es wurde am 09.02.2026 und 24.02.2026 in den **Bauakt** der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über u.U. anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide erfolgten nicht. Ergänzende Gespräche wurden mit dem zuständigen Werkmeister (Herr Gablik) betreffend des Genehmigungsstandes der eingereichten Pläne geführt.
 - Die **Flächenausmaße** und **Nutzungen** wurden anhand der vom Auftraggeber und Mieter zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht

durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenmaßes kann daher nicht übernommen werden.

- Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die maßgeblichen Marktteilnehmer es erfordern, ist die **Umsatzsteuer** z.B. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen¹. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen.
- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die **technischen Einrichtungen** und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren, sofern im Teil Bewertung keine abweichenden Annahmen getroffen werden, keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur **durch äußeren Augenschein** anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf **dominante Ausstattungsmerkmale**. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der im Gutachten ausgewiesene Wert versteht sich inklusive dem zum Bewertungsstichtag mit dem Gebäude **verbundenen Zubehör**, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind und ohne Schädigung der Substanz entfernt werden können.
- Die Beurteilung allfälliger **Instandhaltungs-**, Instandsetzungs- oder **Herstellungskosten** wird von dem Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Etwaige Kosten für die Herstellung **barrierefreier Zugänge** iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit **mathematischer Exaktheit** feststehende Größe sein. Des Weiteren ist zu beachten, dass aufgrund der Ausgabe von gerundeten Zahlenwerten und/oder Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen im Einzelfall Abweichungen bei den Rechengängen entstehen können.
- Der **rechtlichen Bewertung** wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die **Änderung oder Ergänzung** des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Haftungen des Sachverständigen **Dritten** gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
- Die **Vervielfältigung und Veröffentlichung** des Gutachtens dürfen weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen

¹Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

- Ansichten führen, und somit kann keine wie immer geartete Verantwortung übernommen werden. Dieses Gutachten ist lediglich an den Adressaten (Auftraggeber) gerichtet und nicht für Dritte bestimmt.
- Die Sachverständigen sind entsprechend den Anforderungen der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher auf Grundlage des am 1. Jänner 1999 in Kraft getretenen „Bundesgesetzes über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher (SDG)“ gem. § 2a² mit einer **Haftpflichtversicherung** gedeckt. Die Sachverständigen weisen darauf hin, dass sie dem Auftraggeber für Vermögensschäden ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag für Schäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit, unabhängig vom Rechtsgrund haften.
 - Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf die **Deckungssumme** der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung(en) beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden sowie immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Haftungen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können aus dem gegenständlichen Gutachten keine Rechte geltend machen.
 - Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die weibliche oder männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.
Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

Allgemeines und Annahmen³ der Bewertung

Der Bewertungsauftrag kann es erforderlich machen, dass der Gutachter eine Annahme trifft, wie bspw. bzgl. der für die Vermarktung zur Verfügung stehenden Zeit im Rahmen einer Bewertung für eine Zwangsversteigerung. Der Gutachter muss dann unter Umständen von bestimmten Annahmen ausgehen, um die Bewertung letztendlich abschließen zu können, oft auch bei Fehlen bestimmter Informationen. (Europäische Bewertungsstandards 2025, 10. Auflage).

- **Vorsteuerkürzung:** Bei Büro- bzw. Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Nachmieter ausschließlich Umsätze erzielt, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen und der Vermieter daher nach § 6 Abs. 2 UStG die Umsätze aus der Vermietung auch als steuerpflichtig behandeln kann.⁴
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf **Systemsicherheit** gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann von dem fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich

² § 2a. (1) Jeder Bewerber ist verpflichtet vor Eintragung in die Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste dem für seine Eintragung in diese Liste zuständigen Landesgerichtspräsidenten (§ 3) nachzuweisen, dass zur Deckung der aus seiner gerichtlichen Sachverständigentätigkeit gegen ihn entstehenden Schadenersatzansprüche eine Haftpflichtversicherung bei einem zum Geschäftsbetrieb in Österreich berechtigten Versicherer besteht. Er hat die Versicherung während der Dauer seiner Eintragung in diese Liste aufrecht zu erhalten und dies dem zuständigen Präsidenten auf Verlangen nachzuweisen.

(2) Die Mindestversicherungssumme hat 400 000 € für jeden Versicherungsfall zu betragen.

(3) Der Ausschluss oder eine zeitliche Begrenzung der Nachhaftung des Versicherers ist unzulässig.

(4) Die Versicherer sind verpflichtet, dem aus der Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste ersichtlichen Landesgerichtspräsidenten (§ 3) unaufgefordert und umgehend jeden Umstand zu melden, der eine Beendigung oder Einschränkung des Versicherungsschutzes oder eine Abweichung von der ursprünglichen Versicherungsbestätigung bedeutet oder bedeuten kann, und auf Verlangen über solche Umstände Auskunft zu erteilen.

³ ÖNORM B 1802-1, 01.03.2022: Annahmen: *Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, muss der Bewerter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien Einschätzungen und Annahmen treffen.*

⁴ § 6 Abs. 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 (2. Abschnitt, Artikel 4). Davon ausgenommen ist grundsätzlich die Vermietung zu Wohnzwecken. Soweit keine Kleinunternehmereigenschaft des Vermieters gegeben ist, ist bei Vermietung zu Wohnzwecken immer 10% Umsatzsteuer zu verrechnen, ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme (§ 10 Abs. 2 Z 4a UStG).

maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.

- Die Funktionsfähigkeit der **elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen**, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.
- Eine Prüfung über **baubehördliche Genehmigungen**, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde von dem Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Allfällige davon abweichende Angaben werden im Teil Bewertung explizit erläutert. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- **Außerbücherliche Rechte und Lasten** finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Sofern im nachfolgenden außerbücherliche Rechte und Lasten nicht explizit in der Bewertung Eingang gefunden haben, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Im Konkreten wurde vom Auftraggeber mitgeteilt, dass die Kautionszahlung der Mieterin nicht mehr vorhanden ist, weshalb die Höhe der Kaution als wertbeeinflussender Umstand in der Wertermittlung berücksichtigt wird.

- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der **Baurestmassendeponie** überschreitet.
- Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein **Baurecht** noch um ein **Superädifikat** handelt.
- Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach **Legionellen- oder Bleikonzentration** zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grenzwert von 0,01mg/l Blei gemäß Trinkwasserverordnung bzw. die Grenzwerte für die Legionellenkonzentration gemäß ÖNORM B5020 eingehalten werden.
- Wertminderungen durch **Kontaminationen oder Alllasten** oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁵. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche **Aufschließungskosten** entrichtet wurden, bei abweichenden Annahmen wird im Gutachten explizit darauf hingewiesen.

⁵ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

- Sofern nicht anders angegeben, werden die **Grundbucheintragen** im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem **Bewertungstichtag**, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen **keine Änderungen** ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Das Gutachten besteht teilweise auf **Angaben und Informationen des Auftraggebers**, deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und im Weiteren von der Annahme ausgegangen wird, dass diese Angaben und Informationen richtig sind.⁶
- Im Zuge der Bauakteinsicht konnte der Planstand, welcher mit dem Ist-Zustand übereinstimmt, nicht vorgefunden werden. Auf die Nachfrage vom 04.03.2026 wurde seitens der Baubehörde MA 37 (Herr Gablik) mitgeteilt, dass die Einreichplanung noch nicht final freigegeben wurde und zuletzt am 26.02.2026 Pläne seitens der Bauwerberin vorgelegt wurden und aktuell in Prüfung sind.
- Es wird davon ausgegangen, dass keine oder nur sehr geringe Investitionskosten bzw. Instandhaltungskosten getätigt werden müssen und somit keine bzw. nur sehr geringe Vorsteuerverluste (im Zeitraum des aktuellen Bestandsvertrages) zu berücksichtigen sind.

Besondere Annahmen⁷ der Bewertung

Im Unterschied zu einer *Annahme*, die der fertigende Gutachter zwecks Ausübung seiner Funktion treffen muss, kann er eine besondere Annahme, normalerweise nach Anweisung treffen und von einer Gegebenheit oder Umständen ausgehen, die sich von denjenigen unterscheiden, die zum Bewertungstichtag verifizierbar sind. Das Ergebnis ist ein Wert unter diesen besonderen Voraussetzungen (Europäische Bewertungsstandards 10. Auflage).

- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der besonderen Annahme der **Geldlastenfreiheit** und der **sofortigen Veräußerbarkeit** der Liegenschaft.

Außerbüchliche Rechte und Lasten

Nach Angaben des Auftraggebers wurde im Rahmen des bestehenden Mietverhältnisses eine Kautions in Höhe von EUR 106.500,- geleistet, welche zum Bewertungstichtag nicht mehr vorhanden ist. Dieser Sachverhalt wird im Zuge der gegenständlichen Wertermittlung als wertmindernder Faktor berücksichtigt.

Da der Mietvertrag gemäß den Angaben der Präambel (Abs 2) dem MRG unterliegt, ist die Kautions nach § 16b MRG Abs 1 Ziff. 1 „Für die dem Vermieter aus dem Mietvertrag künftig entstehenden Ansprüche gegen den Mieter kann die Übergabe einer Kautions an den Vermieter vereinbart werden. Wenn die Kautions dem Vermieter nicht ohnehin bereits in Gestalt eines Sparbuchs, sondern als Geldbetrag übergeben wird, hat sie der Vermieter auf einem Sparbuch fruchtbringend zu veranlagern und den Mieter darüber auf Verlangen schriftlich zu informieren. Andere Arten der Kautionsveranlagung sind zulässig, wenn sie eine gleich gute Verzinsung und - insbesondere durch Anwendbarkeit der gesetzlichen Einlagensicherung - eine gleich hohe Sicherheit wie eine Spareinlage bieten und wenn sie eine eindeutige

⁶ Vgl. OGH 2 Ob 730/53, OGH 3 Ob 93/05f, OGH 6 Ob 141/16b

⁷ ÖNORM B 1802-1; 01.03.2022: Besondere Annahmen: Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u.a.) jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit Wertbegriffen hinzuweisen.

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters und bei dessen Insolvenz eine Absonderung ermöglichen.“ zu veranlassen.

Eine rechnerische Berücksichtigung einer Verzinsung zum Eckzinssatz für Spareinlagen erfolgt im Rahmen der Bewertung überschlagsmäßig.

Von Mietvertragsbeginn 01.09.2022 bis Bewertungsstichtag 17.02.2026 wurde für die Verzinsung der Kautions über den Zeitraum mit einem Eckzinssatz von durchschnittlich 1,1 % p.a. gerechnet.

Die von der Mieterin geleistete Kautions in Höhe von EUR 106.500,- ist im Zeitraum 01.09.2022 bis 17.02.2026 bei einem durchschnittlichen Spareinlagenzinssatz von 1,1 % p. a. auf rund EUR 110.620,- angewachsen. Dieser Betrag wird beim Ergebnis unter Rechte und Lasten berücksichtigt.

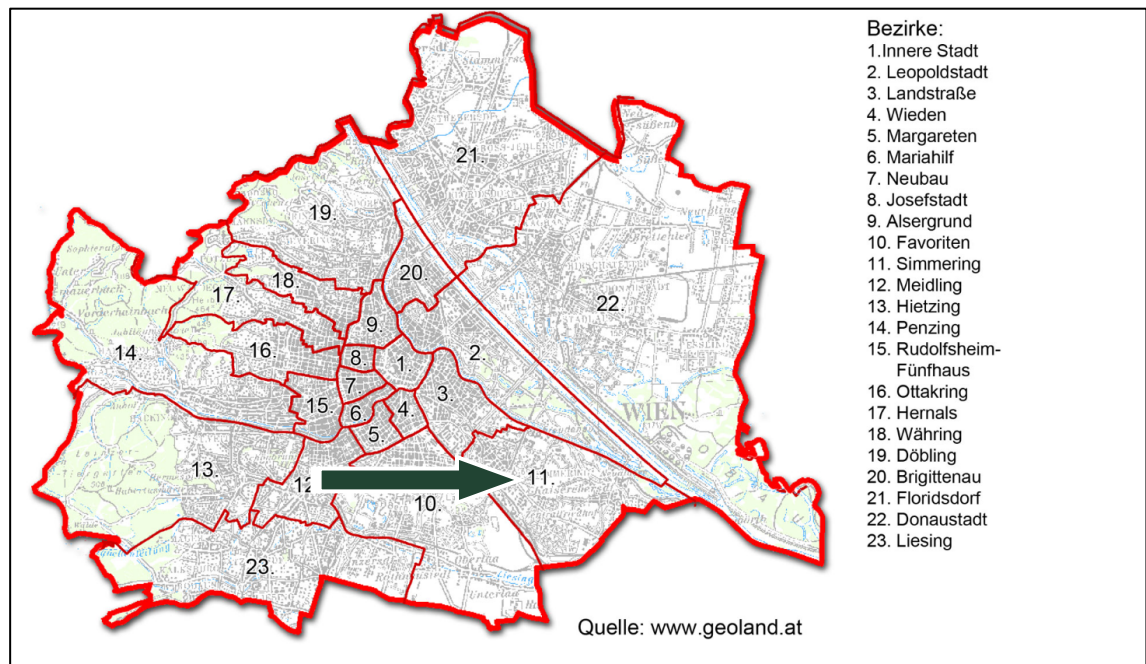
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet der fertige Sachverständige nachstehenden

B. BEFUND

Der Befund ist Basis für die nachfolgende Bewertung. Er dokumentiert festgestellte objektive Tatsachen, die frei von subjektiven Wertungen sind. Festgehalten wird, dass sich der Befund, auf den zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines vorgefundenen Zustand bezieht. Allfällige Abweichungen von diesem Zustand im Hinblick auf den Bewertungsstichtag wurden nicht geprüft.

1. MAKROSTANDORT

Lage im Großraum



Übersicht Wien, Quelle: geoland.at – Lage vom 11. Bezirk

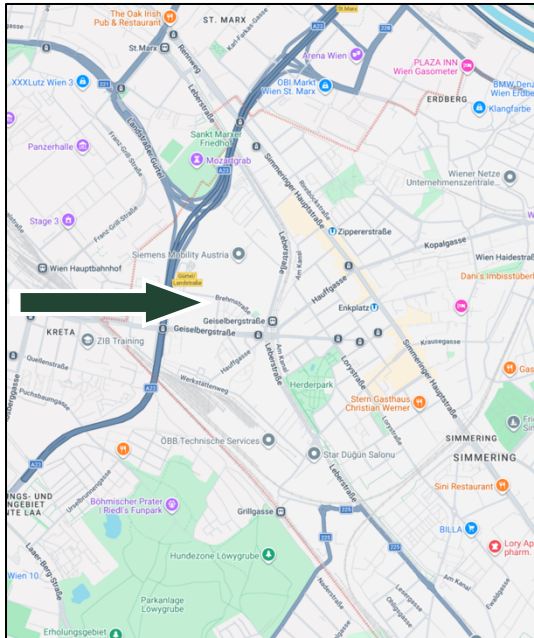
Wien ist in 23 Bezirke unterteilt, die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering.

Er wurde 1892 aus den selbstständigen Gemeinden Simmering und Kaiserebersdorf sowie kleinen Teilen anderer Gemeinden gebildet. 1956 kam die bis 1938 eigenständige Gemeinde Albern hinzu. Unter den Wiener Bezirken ist Simmering als klassischer Arbeiter- und Industriebezirk und als Standort des größten Friedhofs Österreichs, des Wiener Zentralfriedhofs, bekannt. Durch den Bezirk verlaufen fast alle Verkehrsverbindungen Wiens mit östlich und südöstlich der Stadt gelegenen Gebieten in Österreich und seinen Nachbarländern. Simmering liegt im Südosten Wiens und ist mit einer Fläche von 23,22 km² der achtgrößte Wiener Gemeindebezirk. Simmering nimmt dabei 5,6 % der Fläche Wiens ein.⁸

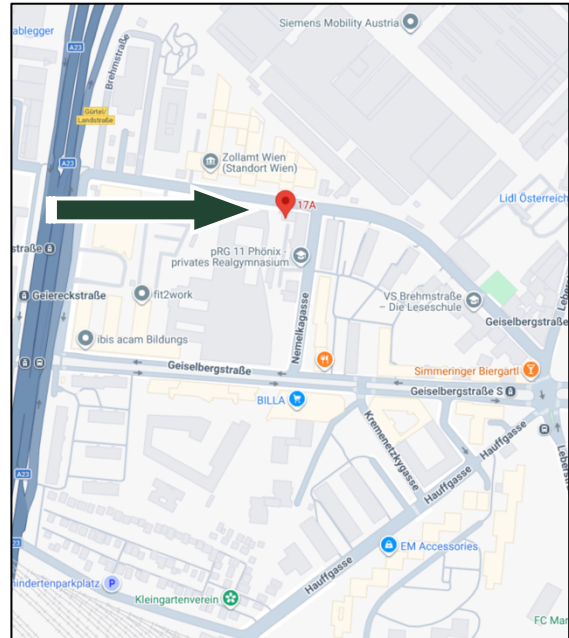
⁸ Quelle: wien.gv.at

2. MIKROSTANDORT

2.1. Lageplan



Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan (google.at/maps)

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk (Simmering) an der Kreuzung Nemeckgasse/Brehmstraße. Die unmittelbare Umgebung stellt einen Mix aus mehrstöckigen Mehrparteienhäusern und Gewerbeliegenschaften dar. Ergänzend sind vereinzelt infrastrukturelle Einrichtungen sowie übergeordnete Verkehrsachsen, insbesondere die nahegelegene A23, vorhanden.

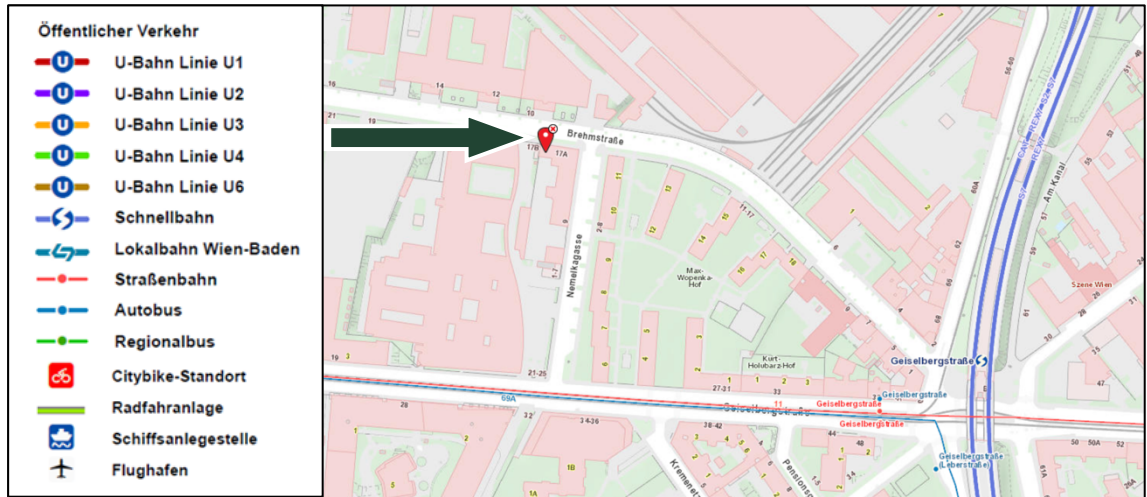


Orthofoto, rudimentäre Einzeichnung (google.at/maps)

2.2. Standortbewertung

- Öffentliche Verkehrsanbindung

Die genaue Situierung und Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel sind aus nachstehender Grafik ersichtlich:

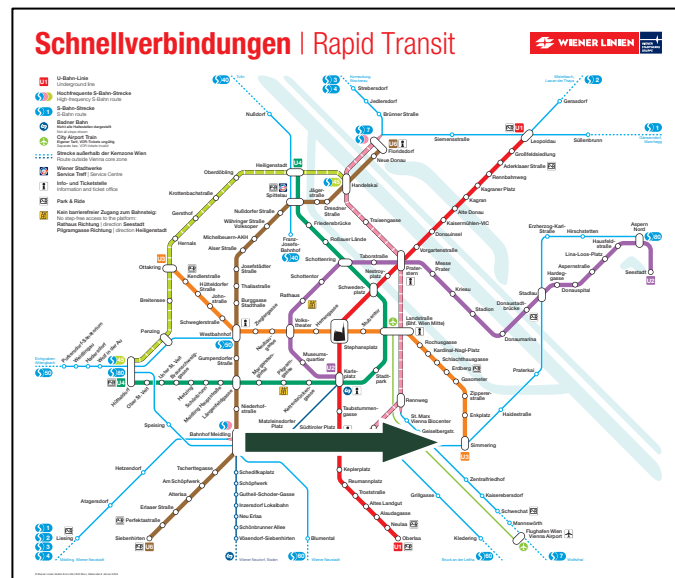


Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: Stadt Wien

Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgenden Verkehrsmitteln erreichbar:

- | | |
|--|-----------|
| Autobus, Linie 69A | ca. 400 m |
| Straßenbahn, Linien 11, 6 | ca. 400 m |
| Schnellbahn, Linien CAT, REX 7, S2, S7 | ca. 400 m |

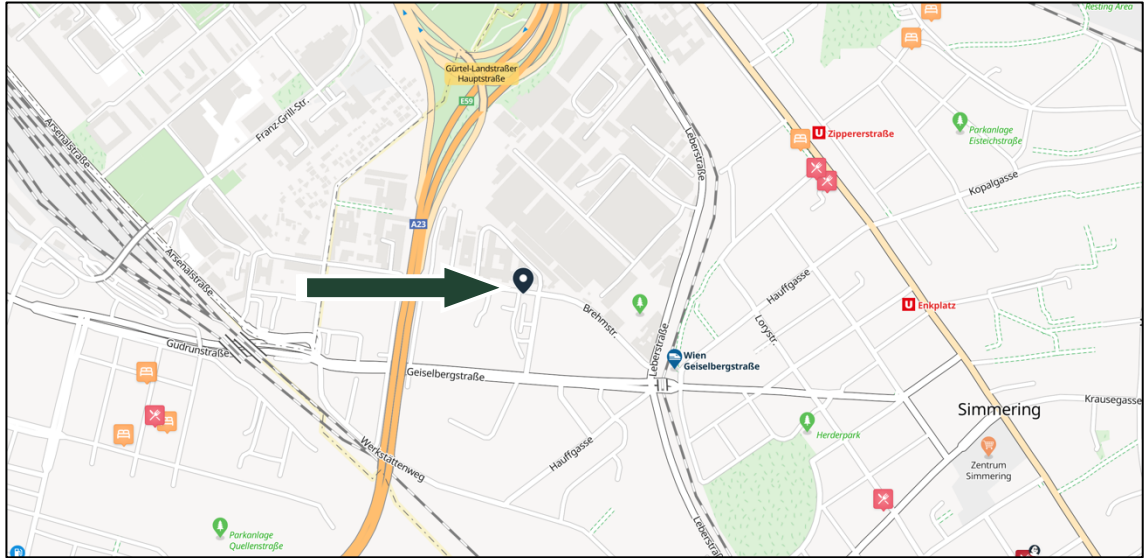
Die Linienführung der U-Bahnen ist aus nachstehender Grafik ersichtlich. Die gegenständliche Liegenschaft liegt innerhalb des Verkehrsnetzes der U- und Schnellbahnen und ist an das Verkehrsnetz angebunden.



Quelle: Wiener Linien, Stand 01/2026

- Anbindung an den Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft liegt nahe der A23 und ist daher sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden.



Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: viamichelin.com

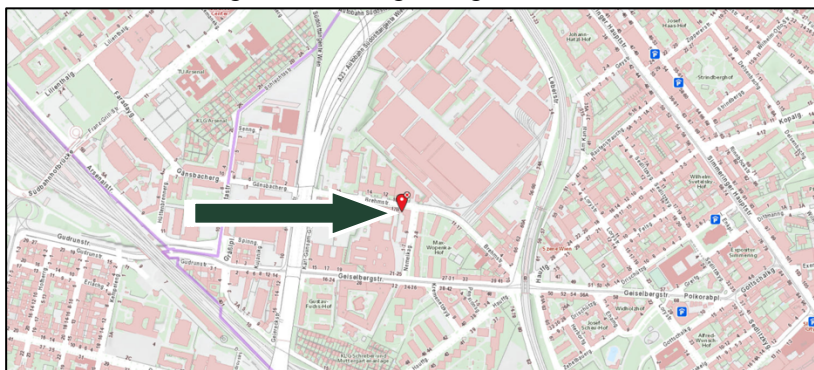
Entfernungen:

- Anbindung an die A 23 - Südosttangente: ca. 4 km
- Anbindung an die A 22 - Donauuferautobahn: ca. 9 km
- Anbindung an die A 4 – Ostautobahn: ca. 6 km
- Anbindung an die A 1 – Westautobahn: ca. 16 km
- Stadtzentrum: ca. 5 km

Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Wien/Schwechat, ca. 19 km entfernt (Ostautobahn A4).

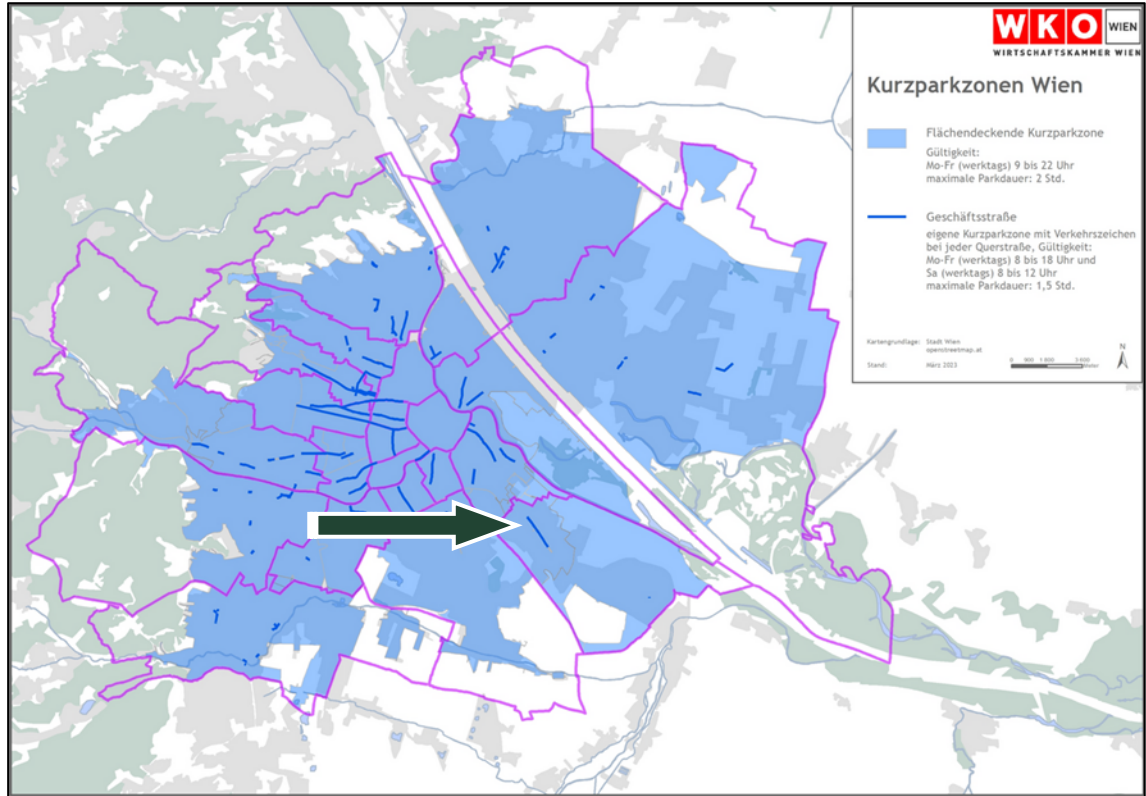
Stellplätze befinden sich auf eigenem Grund, das Parken auf öffentlichem Gut ist möglich. Dieser Bereich fällt unter die generelle Parkraumbewirtschaftung.

Übersicht der Garagen in der Umgebung:



Quelle: Stadt Wien

■ Kurzparkzonen in Wien?



Übersicht der Kurzparkzonen in Wien, Quelle: wko.at- Lage der gegenständlichen Liegenschaft

Die flächendeckende Kurzparkzone gilt in allen Bezirken im Zeitraum von Montag bis Freitag, werktags, von 9:00 bis 22:00 Uhr. Die Höchstparkdauer beträgt zwei Stunden.

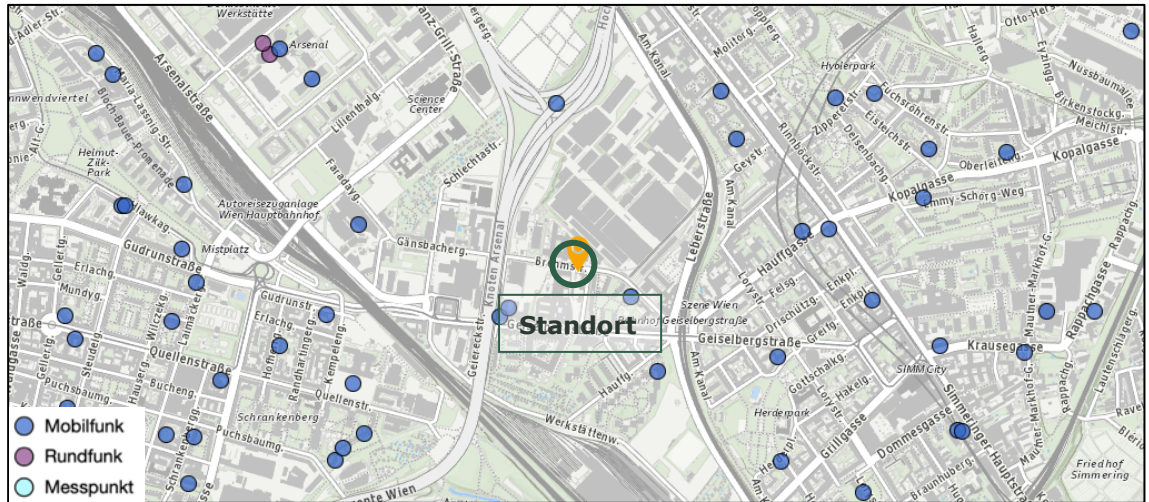
■ Senderkataster, Grenzwerte

Der Senderkataster wurde im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der RTR-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um einen Überblick der funkbasierten Kommunikationsinfrastruktur zu bieten.

Zu diesem Zweck werden die erfassten Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen in der Karte angegeben und Auskunft über die technischen und rechtlichen Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich erteilt.

⁹ Quelle: wko.at; Stand ab 01.07.2019

Im Nahbereich bestehen einige Mobilfunk-Sendeanlagen¹⁰, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet:



Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: senderkataster.at

Grenzwerte für Hochfrequenzimmissionen:

Grundsätzlich sind die Grenzwerte bezüglich hochfrequenter elektromagnetischer Felder für Österreich in der "OVE-Richtlinie R23-1" geregelt.

Die dort festgelegten Immissionsgrenzwerte basieren auf den aktuellen Empfehlungen der Internationalen Kommission für den Schutz vor nicht ionisierenden Strahlen [ICNIRP 98] sowie der aktuellen Empfehlung des Europäischen Rates aus dem Jahr 1999 [99/519/EG].

Die nach der OVE-Richtlinie R23 geltenden Grenzwerte sind wie folgt:

Frequenz [MHz]	Elektrische Feldstärke E [V/m]	Magnetische Feldstärke H [A/m]	Äquivalente Leistungsdichte S [W/m ²]
10 - 400	28	0,073	2
400 - 2.000	$1,375 \cdot \sqrt{f [MHz]}$	$0,0037 \cdot \sqrt{f [MHz]}$	$f [MHz] / 200$
2.000 - 300.000	61	0,16	10

Der Frequenzbereich für Mobilfunk liegt im Bereich zwischen etwa 800 und 2600 MHz.

Die Ergebnisse der drei österreichweiten Messreihen sind unter <http://messwerte.fmk.at/> abrufbar. Auf dieser Homepage werden die Ergebnisse bundesländerweise dargestellt und technische Hintergründe erläutert.

¹⁰ Die Kategorisierung der Funksender erfolgt nach der Sendeleistung (Antenneneingangsleistung):

• "Kat 1": kleiner 15W • "Kat 2": 15W bis 50W • "Kat 3": 50W bis 100W • "Kat 4": > 100W

■ Lärminformation¹¹

Die Lärmbelastung wird mit dem Tag-Abend-Nacht-Lärmindex L_{den} und dem Nachtlärmindex L_{night} beschrieben. Hierbei gelten folgende Schwellenwerte:

SCHWELLENWERT FÜR DIE AKTIONSPANUNG		
	L_{den} [dB]	L_{night} [dB]
Straßenverkehrslärm	60	50
Flugverkehrslärm	65	55
Schienerverkehrslärm	70	60
Industrie und Gewerbe	55	50

Quelle: Bundes-Umgebungs-lärmschutzverordnung, 2006

Die Lärmkarten zeigen das Ausmaß der Belastung entlang hochrangiger Verkehrsinfrastruktur und in Ballungsräumen. Alle fünf Jahre werden die Lärmkarten und Aktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet (zuletzt 2022).

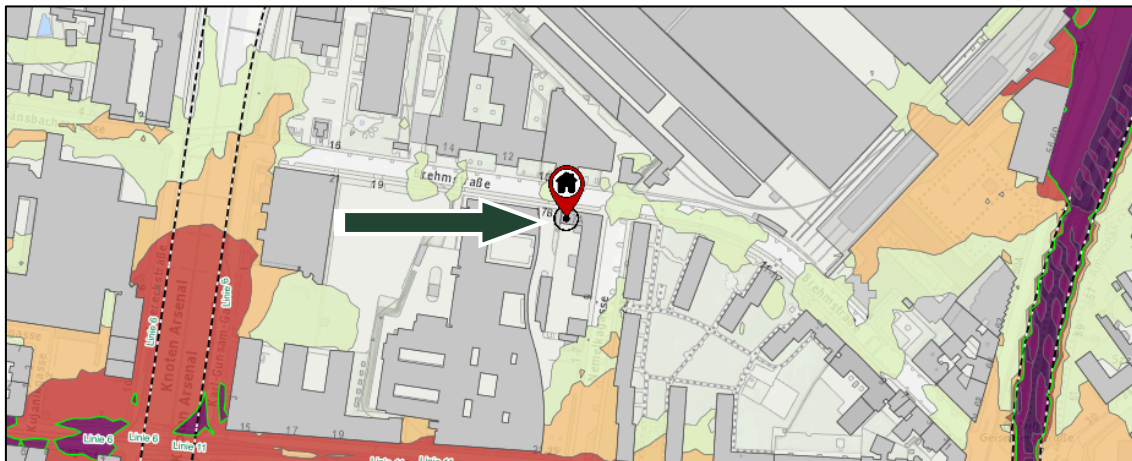
Durch Abfrage der Lärminformationen konnten folgende Lärmbeeinträchtigungen festgestellt werden:

Straßenverkehr:



Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: laerminfo.at

Schienerverkehr:

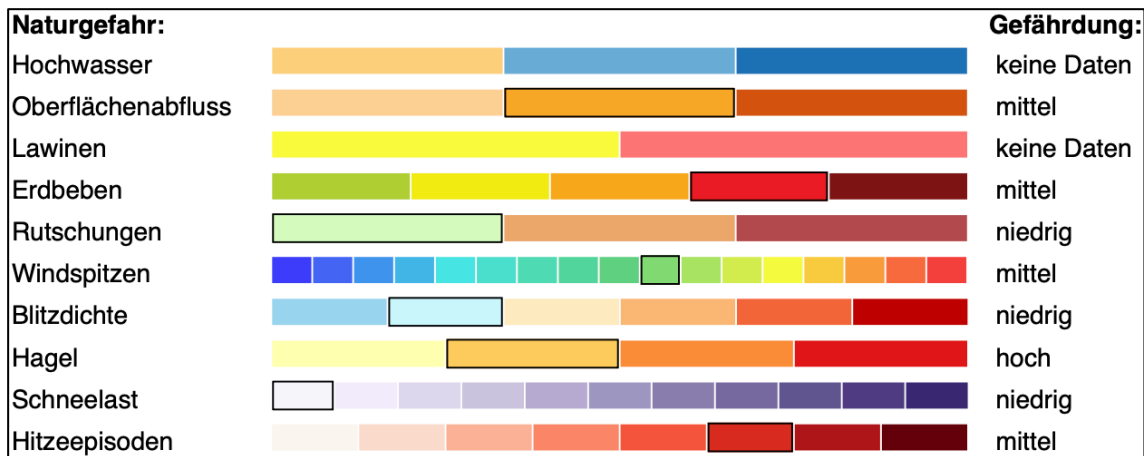


Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: laerminfo.at

¹¹ Quelle: laerminfo.at

■ HORA¹²

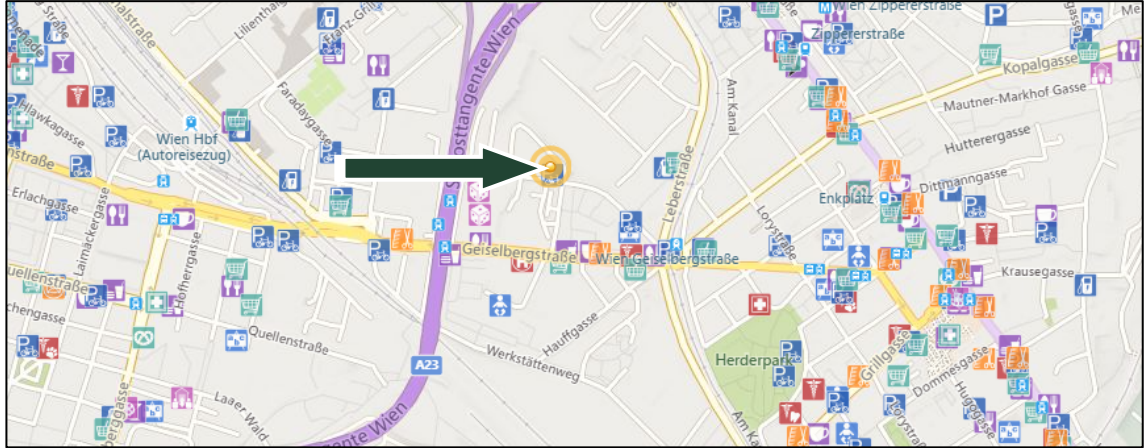
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



HORA-Pass, Quelle: hora.gv.at, Auswerteradius: 50 m

¹² Zur näheren Information: hora.gv.at; Gefahrenendarstellung Fließgewässer:
 Rechtliche Hinweise: Der Abflussbereich eines 100-jährlichen Hochwassers ist für die Raumordnung und für baurechtliche Bestimmungen maßgeblich. Die wichtigsten Bestimmungen sind: • keine Baulandwidmungen innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches (Ausnahme: Baulücken im geschlossenen Siedlungsgebiet)
 • Fußböden von Wohnräumen müssen mindestens 30 cm über dem 100-jährlichen Hochwasser liegen.

■ Infrastruktur



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: immomapping.com


In näherer Umgebung befinden sich ausreichend infrastrukturelle Einrichtungen, wie bspw. Schulen, Apotheken, Banken, div. Nahversorger.

Bildung & Kinderbetreuung <ul style="list-style-type: none">MusikschuleFahrschuleKindergarten/KinderbetreuungUniversität/KollegKindergarten/KinderbetreuungSchuleBibliothekUnterhaltung & KulturKasinoKulturzentrumKinoGemeinschaftszentrumDiscoPlanetariumTheaterMuseumZooFreizeitpark	Gastronomie <ul style="list-style-type: none">PubCafeBarFast-Food/ImbissEissalonRestaurant Gesundheit <ul style="list-style-type: none">KrankenhausArztZahnarztSeniorenwohnheim/Betreutes WohnenApothekeTierarztRettenungsdienst Sonstiges <ul style="list-style-type: none">RechtsanwaltFriseurPolizeiwachePostBank	Nahversorgung <ul style="list-style-type: none">BäckereiDrogerieSüßwarenFleischereiGemischtwarenKonditoreiSupermarkt Mobilität <ul style="list-style-type: none">FahrradabstellanlageFahrzeugverleihCar-SharingAutowaschanlageE-TankstelleTankstelleTaxistandplatzParkplatz / Parkgarage
---	--	---

Legende, Quelle: immomapping.com

3. GRUNDSTÜCKSDATEN

3.1. Grundbuchauszug

 JUSTIZ REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB																
Auszug aus dem Hauptbuch																	
KATASTRALGEMEINDE 01107 Simmering BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien	EINLAGEZAHL 3272																
***** Letzte TZ 10553/2025 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 *****																	
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><thead><tr><th style="text-align: left;">GST-NR</th><th style="text-align: left;">G BA (NUTZUNG)</th><th style="text-align: left;">FLÄCHE</th><th style="text-align: left;">GST-ADRESSE</th></tr></thead><tbody><tr><td>.1129</td><td>G GST-Fläche</td><td>* 2130</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Bauf. (10)</td><td>921</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Sonst (40)</td><td>1209</td><td>Brehmstraße 17A Nemelkagasse 9</td></tr></tbody></table>	GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	.1129	G GST-Fläche	* 2130			Bauf. (10)	921			Sonst (40)	1209	Brehmstraße 17A Nemelkagasse 9	
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE														
.1129	G GST-Fläche	* 2130															
	Bauf. (10)	921															
	Sonst (40)	1209	Brehmstraße 17A Nemelkagasse 9														
Legende: G: Grundstück im Grenzkataster *: Fläche rechnerisch ermittelt Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude) Sonst (40): Sonstige (Parkplätze) ***** A2 *****																	
2 a 6732/1992 IM RANG 2545/1992 Zuschreibung Gst .1129 aus EZ 1662 3 a 379/1966 Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung (jedoch nur in der Brehmstraße) b 6732/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1662 6 a 2527/1984 Verpflichtung nach Pkt 3 Bescheid hins Gst .1129 b 6732/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1662 7 a 6732/1992 Bauplatz (auf) .1129 (A) b 6732/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1662 ***** B *****																	
2 ANTEIL: 1/4 N9 Projekt GmbH (FN 368439y) ADR: Eßlinggasse 13/4, Wien 1010 d 26659/2012 IM RANG 14292/2011 Kaufvertrag 2011-12-01 Eigentumsrecht h 472/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-30 i 10214/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-19 (Handelsgericht Wien - 5 S 196/25w)																	
3 ANTEIL: 1/4 N9 Projekt GmbH (FN 368439y) ADR: Eßlinggasse 13/4, Wien 1010 c 26658/2012 IM RANG 3620/2012 Kaufvertrag 2012-03-13 Eigentumsrecht g 472/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-30 h 10214/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-19 (Handelsgericht Wien - 5 S 196/25w)																	
4 ANTEIL: 1/2 N9 Projekt GmbH (FN 368439y) ADR: Eßlinggasse 13/4, Wien 1010 c 26657/2012 Kaufvertrag 2012-03-22 Eigentumsrecht g 472/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-30 h 10214/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-19 (Handelsgericht Wien - 5 S 196/25w) ***** C *****																	
16 a 6373/2018 Pfandurkunde 2018-07-02																	
Seite 1 von 4																	

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.100.000,--
für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)
b gelöscht
- 25 a 5938/2021 Pfandurkunde 2021-01-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--
für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)
b gelöscht
- 35 a 8337/2023 Zahlungsbefehl 2023-08-08
PFANDRECHT vollstr EUR 2.499,--
samt 4 % Z aus EUR 833,-- ab 2023-06-01
4 % Z aus EUR 833,-- ab 2023-07-01
4 % Z aus EUR 833,-- ab 2023-07-01
Kosten EUR 235,68 samt 4 % Z seit 2023-08-08
Antragskosten EUR 265,68
für Dr. Karl Schirl, RA (69 E 4950/23 t)
- b 8337/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 233 KG 01011 Favoriten (C-LNR 22)
EZ 1159 KG 01011 Favoriten (C-LNR 13)
EZ 2374 KG 01011 Favoriten (C-LNR 257)
EZ 3272 KG 01107 Simmering (C-LNR 35)
EZ 4236 KG 16105 Brunn am Gebirge (C-LNR 19)
EZ 294 KG 60364 Vordernberg (C-LNR 25)
- 36 a 10151/2023 Zahlungsbefehl 2023-10-11
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.499,--
4 % Z pro Jahr aus EUR 833,-- ab 2023-08-01
4 % Z pro Jahr aus EUR 833,-- ab 2023-09-01
4 % Z pro Jahr aus EUR 833,-- ab 2023-10-01
Kosten EUR 235,68 samt 4 % Z aus EUR 235,68 seit
2023-10-11, Antragskosten EUR 380,95 für Dr. Karl Schirl,
geb. 1959-04-04 (70 E 6054/23b)
- b 10151/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 233 KG 01101 Favoriten (C-LNR 23)
EZ 1159 KG 01101 Favoriten (C-LNR 14)
EZ 2374 KG 01101 Favoriten (C-LNR 259)
EZ 3272 KG 01107 Simmering (C-LNR 36)
EZ 4236 KG 16105 Brunn am Gebirge (C-LNR 20)
EZ 294 KG 60364 Vordernberg (C-LNR 26)
- 37 a 5513/2024 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2248/2024)
Zahlungsbefehl 2024-05-06
PFANDRECHT vollstr EUR 23.268,57,--
Zinsen und Kosten lt. Exekutionsantrag/Bewilligung,
Antragskosten EUR 1.518,59 für Dr. Stefan WURST
geb 1961-07-26 (13 E 65/24d)
- b 5513/2024 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2248/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 233 KG 01101 Favoriten
EZ 1159 KG 01101 Favoriten
EZ 2374 KG 01101 Favoriten
EZ 3272 KG 01107 Simmering
EZ 4236 KG 16105 Brunn am Gebirge
EZ 294 KG 60364 Vordernberg
- 38 a 5879/2024 Zahlungsbefehl 2024-05-16
PFANDRECHT vollstr. EUR 320,57
11,08 % Z aus EUR 100,87 ab 2023-04-05
12,58 % Z aus EUR 109,85 ab 2023-10-12
13,08 % Z aus EUR 109,85 ab 2024-03-27
Kosten EUR 157,90 samt 4 % Z seit 2024-05-16
Kosten EUR 197,87
für SBK1 GmbH (FN 032589a)

Seite 2 von 4

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

- (70 E 2842/24a BG Innere Stadt Wien)
- b 5879/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 4236 KG 16105 Brunn am Gebirge C-LNR 23
EZ 3272 KG 01107 Simmering C-LNR 38
EZ 233 KG 01101 Favoriten C-LNR 25
EZ 1159 KG 01101 Favoriten C-LNR 16
EZ 2374 KG 01101 Favoriten C-LNR 267
- 39 a 7912/2024 Beschluss 2024-09-26
PFANDRECHT vollstr. EUR 18.593,34
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-09-26
für Dr. Michael Umfahrer geb 1961-12-21
(69 E 4132/24z BG Innere Stadt Wien)
- b 7912/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 3272 KG 01107 Simmering C-LNR 39
EZ 2374 KG 01101 Favoriten C-LNR 268
EZ 1159 KG 01101 Favoriten C-LNR 17
EZ 233 KG 01101 Favoriten C-LNR 26
EZ 4236 KG 16105 Brunn am Gebirge C-LNR 24
- 40 a 2463/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 18.593,34
Zinsen/Kosten lt. Pkt I+II Beschluss 2025-03-27
für Dr. Michael Umfahrer geb 1961-12-21(74 E 53/25k)
- 41 a 4424/2025 Beschluss 2025-06-03
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.499,--
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-06-03
für Dr. Karl SCHIRL geb 1959-04-04
(069 E 2594/25 z)
- b 4424/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 3272 KG 01107 Simmering C-LNR 41
EZ 233 KG 01101 Favoriten C-LNR 28
EZ 1159 KG 01101 Favoriten C-LNR 19
EZ 2374 KG 01101 Favoriten C-LNR 272
EZ 4236 KG 16105 Brunn am Gebirge C-LNR 26
EZ 294 KG 60364 Vordernberg C-LNR 28
- 42 a 5399/2025 Beschluss 2025-06-27
PFANDRECHT vollstr EUR 17.071,55
Antragskosten EUR 471,50
für Stadt Wien, vertreten durch die MA 6, Referat Zentrale
Einbringung
(69 E 3034/25f)
- b 5399/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 3272 KG 01107 Simmering C-LNR 42
EZ 233 KG 01101 Favoriten C-LNR 29
EZ 1159 KG 01101 Favoriten C-LNR 20
- 43 a 6795/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 85.621,25 samt
13,8 % Zinsen aus EUR 84.501,41 von 10.9.2024 bis 25.9.2024
13,8 % Zinsen aus EUR 85.621,25 von 26.9.2024 bis
31.12.2024
11,73 % Zinsen aus EUR 85.621,25 von 1.1.2025 bis 30.6.2025
Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem
Basiszinssatz aus EUR 85.621,25 seit 1.7.2025
der Kosten von EUR 6.520,54 samt 4% Zinsen seit 30.4.2025
und der Kosten dieses Ansuchens von EUR 1.694,94
für ARE Austrian Real Estate GmbH (FN 293512k)
(74 E 53/25k Beitritt: 74 E 105/25g)
- 44 a 7809/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von
- vollstr EUR 2.499,--

Seite 3 von 4

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
 Allgemein beeedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

<pre> - vollstr EUR 2.499,-- - vollstr EUR 2.499,-- jeweils samt Kosten/Zinsen gem Beschluss 2025-09-04 Antragskosten EUR 458,83 für Dr. Karl SCHIRL (74 E 119/25 s - 74 E 53/25 k) 45 a 7907/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 3.231,61, Kosten EUR 137,50 für Stadt Wien, MA 6, Referat Zentrale Einbringung (74 E 122/25g) ***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. ***** </pre>		
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">Grundbuch</td> <td style="width: 30%; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; text-align: right;">26.01.2026 09:46:54</td> </tr> </table>	Grundbuch	26.01.2026 09:46:54
Grundbuch	26.01.2026 09:46:54	

Erläuterungen zum Grundbuch

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchsgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilienreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten).

Die Grundbuchskörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbucheinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchkörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsort (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

Laut Erhebungen des fertigen Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus den folgenden Flächen zusammen.

EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
3272	.1129	921 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		1.209 m ²	Sonstige (Parkplätze)
Summe GST-Fläche		2.130 m²	

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 2.130 m².

Ein Ausweis der Fläche im Grenzkataster ist bereits erfolgt. Das Ausmaß für die eingetragenen Grundstücksnummer .1129 ist sohin als verbindlich anzusehen.¹⁴

Wenn sich ein Stern (*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

Erläuterung Dienstbarkeiten

„Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen. Der Eigentümer wird verbunden, zum Vorteil eines anderen etwas zu dulden oder zu unterlassen. Als dinglich Berechtigter hat der Servitutsinhaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber Jedermann verteidigen kann¹⁵.“

Zu ihrer Begründung bedarf es, wie auch bei anderen dinglichen Rechten, eines Titels und eines Modus. Das Ausmaß der Dienstbarkeit richtet sich nach dem Titel, das ist der Dienstbarkeitsbestellungsvertrag. Als Modus ist bei Liegenschaften die Eintragung im C-Blatt der dienenden Liegenschaften notwendig, eine Ausnahme stellt die Offenkundigkeit von Dienstbarkeiten dar, die auch ohne grundbücherliche Eintragung begründet werden kann. Relativ häufig werden Dienstbarkeiten auch im Wege der Ersitzung begründet.

Dienstbarkeiten werden im C-Blatt der belasteten Liegenschaft einverleibt und im A2-Blatt der herrschenden Liegenschaft angemerkt.

Der Einfluss von Dienstbarkeiten auf den Verkehrswert hängt von mehreren Faktoren ab und ist bei jeder Bewertung zu prüfen. Dabei sind auch die jeweilige Widmung der Liegenschaft, der Umfang der Dienstbarkeit sowie deren Intensität zu erheben. Beispielhaft können noch folgende zu prüfende Faktoren genannt werden:

- Baubeschränkungen
- Nutzungsbeschränkungen
- optische Beeinträchtigung
- störende Immissionen
- Ertragsrückgänge
- etc.

A2-Blatt

Die Eintragungen betreffen Zuschreibungen sowie übernommene Eintragungen aus einer anderen Einlagezahl; wertrelevante Eintragungen sind nicht ersichtlich.

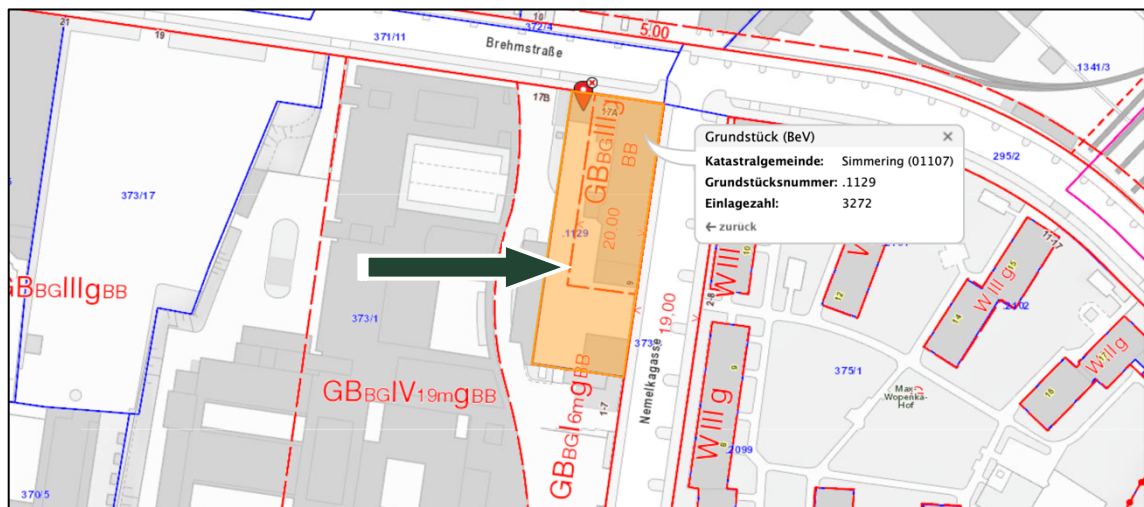
C-Blatt

C-LNrn. 16, 25, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42 – Pfandrecht: Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar. Unter der Annahme der Geldlastenfreiheit werden diese Eintragungen wertneutral behandelt.

C-LNrn. 40, 43, 44, 45: Eintragungen betreffen der Einleitung von Versteigerungsverfahren zur Hereinbringung titulierter Forderungen. Unter der Annahme der Geldlastenfreiheit werden diese Eintragungen wertneutral behandelt.

¹⁴ Grundsteuerkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerkataster ist nicht verbindlich – rechtlich maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen (Grenzkataster). Der Grenzkataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur bloßen Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.

¹⁵ Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, Quelle: wien.gv.at

Widmung

§6. Bauordnung für Wien, Zulässige Nutzung

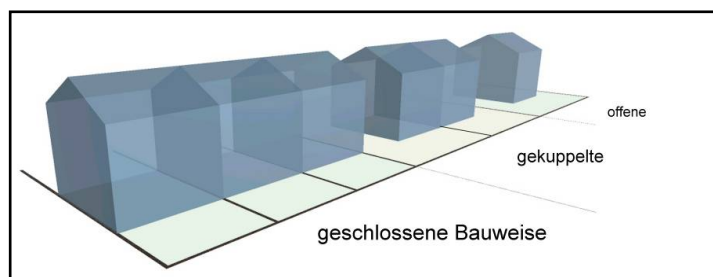
(8) In gemischten Baugebieten dürfen keine Gebäude oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.

(9) In als Betriebsbaugebiete ausgewiesenen Teilen des gemischten Baugebietes dürfen unbeschadet des Abs. 13 nur Bauwerke oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.

(13) In Betriebsbaugebieten und Geschäftsvierteln, in Industriegebieten und auf Lagerplätzen und Ländelflächen ist die Errichtung von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht im betriebstechnisch unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Die unbedingte Erforderlichkeit ist in einem Betriebskonzept nachzuweisen.

Bauweisen

Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:



§76 Bauordnung für Wien:

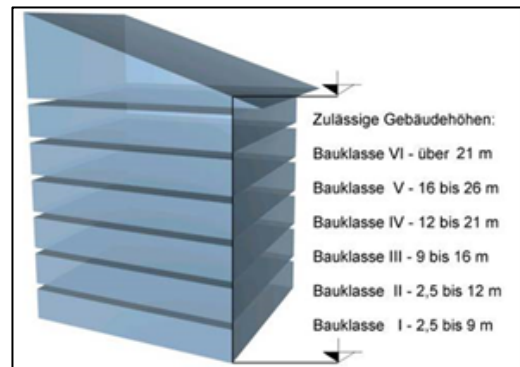
(8) In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.

Bauklassen

Die Bauklassen geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.

Die gegenständliche Liegenschaft weist die Bauklassen I (eingeschränkt auf 6m) und III auf.

Entsprechend der rechts abgebildeten Skizze hat die Gebäudehöhe gemäß § 75 Abs. 2 der Bauordnung für Wien, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt wie folgt zu betragen:



Die Angaben wurden dem oben angeführten Flächenwidmungsplan entnommen. Dieser ist nicht rechtsverbindlich. Die rechtsverbindlichen Bebauungsbestimmungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht abgefragt.

3.5. Altlastenatlas¹⁶

Die Abfrage des Verdachtsflächenkatasters und Altlastenatlas vom 02.02.2026 hat keinen Hinweis auf eine Kontaminierung ergeben.

Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

Das gegenständliche Grundstück ist an sämtliche notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Gas, Wasser, Strom und den öffentlichen Kanal angeschlossen.

¹⁶ Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at

4. GEBÄUDEDATEN

4.1. Kurzbeschreibung

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaft werden vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der Erhebungen und der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt ermittelt:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Brehmsstraße 17A Ecke Nemelkagasse 9 im 11. Wiener Gemeindebezirk, Simmering.

Das Objekt wurde laut Angaben des Vertreters der Bestandnehmerin (Mag. Kucera) um 1897 errichtet. Die Liegenschaft wird unter dem Gebäudenamen Fabriksgebäude Unitherm im Dehio 10.-19., 21.-23. Bezirk aufgelistet, weshalb hier ein öffentliches Interesse an der Erhaltung dieses Gebäudes ableiten lässt. Die Liegenschaft besteht aus einem Grundstück, auf dem zwei Bauwerke errichtet sind. Wobei das Hauptgebäude über vier oberirdische Geschosse (Erdgeschoss sowie drei Obergeschosse) und ein Kellergeschoss verfügt und das Nebengebäude eingeschossig (oberirdisch) ausgeführt ist.

Das Hauptgebäude wird derzeit als Schule genutzt (Volksschule und Realgymnasium). Es handelt sich um ein historisches Gebäude, welches teilweise über Gewölbedecken verfügt und einer Straßenfassade an der charakteristische Backsteinelemente abschnittsweise vorhanden sind. Die Bodenbeläge sind unterschiedlich ausgeführt. Ein Aufzug ist vorhanden und erschließt sämtliche Geschosse, befindet sich jedoch mangels erforderlicher Wartungen bzw. Zertifizierungen zum Bewertungsstichtag nicht in Betrieb.

Im Zuge der örtlichen Befundaufnahme wurde durch den Vertreter der Bestandnehmerin (Mag. Kucera) mitgeteilt, dass im Zeitpunkt der Anmietung die Liegenschaft über das Fernwärmenetz der Nachbarliegenschaft versorgt wurde; diese Versorgungsleitung wurde seitens der Nachbarliegenschaft eingestellt. In weiterer Folge wurde zur Wärmeversorgung eine Wärmepumpencube vom Hauptmieter installiert;

Die Wärmeversorgung des Gesamtobjekts erfolgt über ein zentrales Heizsystem in Form einer im Jahr 2025 mieterseitig durch die Movatoo GmbH installierten Wärmepumpenanlage; ein Heizungstechnikraum befindet sich im Kellergeschoss, die Außeneinheit im Innenhof. Mit dem aktuell installierten System bestehen keine Funktionsbeeinträchtigungen in der Beheizung, nachdem es in der Vergangenheit wiederholt zu Störungen (insbesondere im Leitungsbereich) gekommen war, die zwischenzeitlich behoben wurden.

Den Angaben zufolge bestehen generelle Feuchtigkeitsprobleme im Gebäude. Diese werden regelmäßig saniert, treten jedoch erneut auf.

Im Kellergeschoss treten wiederkehrend Wasserschäden sowie Probleme mit dem Grundwasser auf. In diesem Zusammenhang wurde bei der örtlichen Befundaufnahme auch ein wahrnehmbarer Kanalgeruch festgestellt. Im Bereich der Wasserinstallationen befinden sich die Leitungen in einem mangelhaften Zustand; es treten wiederholt Feuchtigkeitserscheinungen an den Wänden auf. Die Schadensproblematik zieht sich in unterschiedlichem Ausmaß durch das Gebäude, schwerpunktmäßig im Untergeschoss.

Das Nebengebäude wird derzeit als Lager sowie als Garage genutzt. Im Innenhofbereich sind insgesamt rund 16 PKW-Stellplätze in Verwendung; weitere Stellplätze sind im Hof markiert, werden jedoch nicht aktiv genutzt, da diese Fläche als Schulhof dient. Der Hof ist asphaltiert, wobei aufgrund der Ausführung stellenweise Wasseransammlungen auftreten und nicht abfließen können.

4.2. Bau- und Erhaltungszustand¹⁷

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft und der darauf befindlichen Gebäude wird vom fertigen Sachverständigen aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt festgestellt:

Bau- und Erhaltungszustand						
Bauteil	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht	o.A.
Außenanlagen			✘			
Fassade		✘				
Dach						✘
Allgemeine Flächen			✘			
Fenster, Türen			✘			
Wände, Decken, Böden			✘			
Haustechnik (HKLS)						✘
Elektroinstallation						✘
Sanitärausstattung		✘				
Gesamteindruck			✘			

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigen Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages.

4.3. Nutzung

Die gegenständliche Liegenschaft ist mit einem Hauptgebäude sowie einem Nebengebäude bebaut, zur Gänze vermietet und wird als Schule genutzt (das Nebengebäude dient als Lagerfläche im Zusammenhang mit dem Schulbetrieb).

Bestandgeberin ist die N9 Projekt GmbH. Diese vermietet die gesamte Liegenschaft an die Movatoo GmbH, welche als Hauptmieterin auftritt und die Flächen an den Schulbetreiber

¹⁷ Verwendete Kriterien:

Sehr gut Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
 Gut Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
 Mittel Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
 Schlecht Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
 Sehr schlecht Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

untervermietet. Die aktuelle Vorschreibung (Hauptmietzins) aus dem Mietverhältnis zwischen der N9 Projekt GmbH und der Movatoo GmbH beträgt ab dem 01.01.2026 29.638,00 €. Die Betriebskostenpauschale ist mit einer Höhe von 7.500,00 € pro Monat festgesetzt. Das Mietverhältnis wurde mit 1. September 2022 begründet und ist befristet bis zum 31. August 2033 abgeschlossen. Die vertraglich vereinbarte Erstlaufzeit beträgt somit 11 Jahre. Dem Mieter wird darüber hinaus eine einmalige Verlängerungsoption um weitere 10 Jahre eingeräumt. Die Ausübung dieser Option hat schriftlich zu erfolgen. Bei fristgerechter Inanspruchnahme verlängert sich das Mietverhältnis bis 31. August 2043 und kann vom Mieter unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten jeweils zum 30.06. oder 31.12. eines Jahres beendet werden.

4.4. Energieausweis, Zertifizierungen

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Gutachtensergebnis nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass seit 2009 ein Energieausweis bei Verkauf, Verpachtung oder Vermietung von Häusern, Wohnungen, Büros oder Betriebsobjekten vorzulegen ist.

4.5. Flächenaufstellung

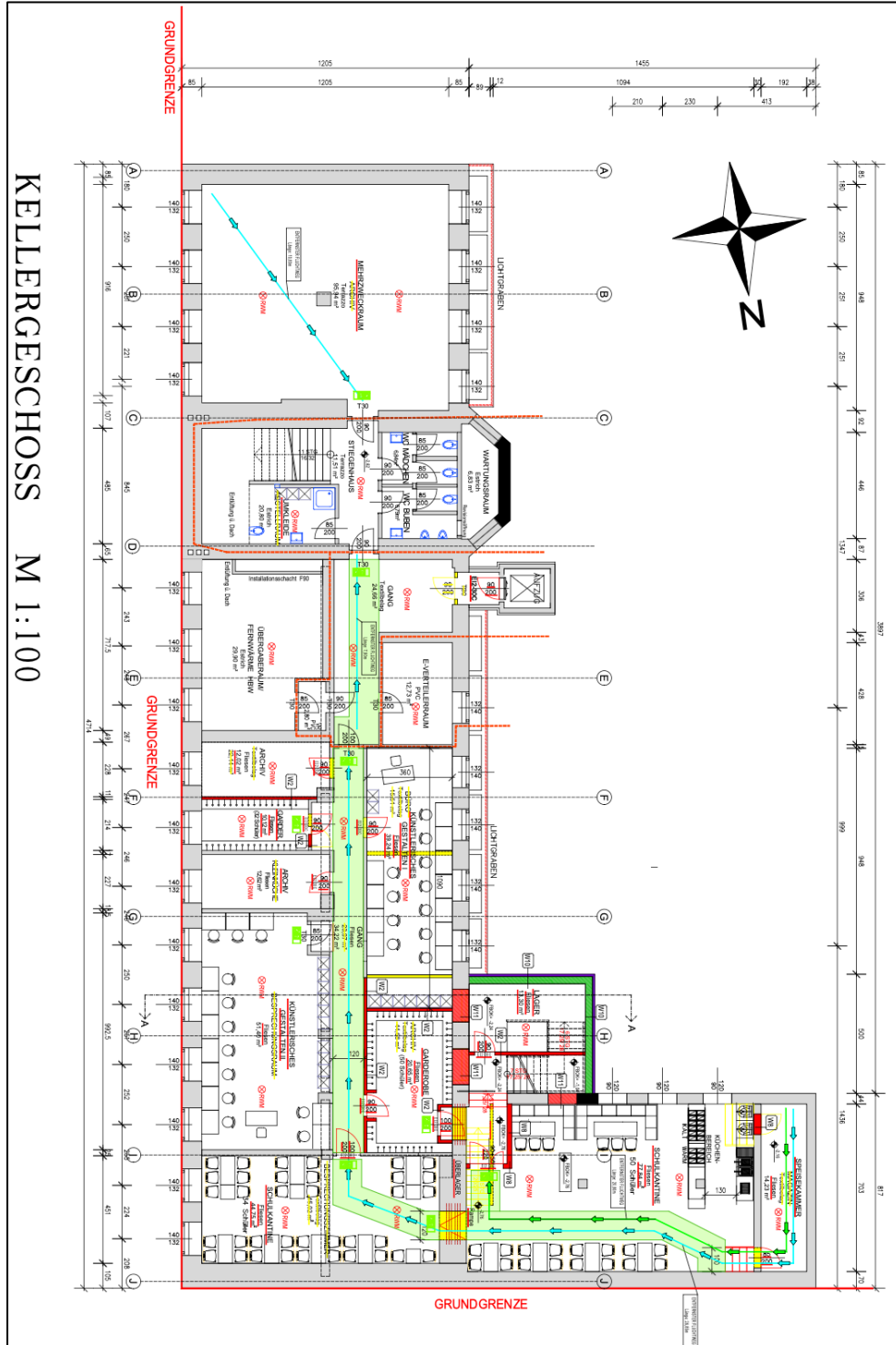
Die vorliegenden Flächenangaben wurden den Einreichplänen entnommen, welche durch den Mieter zur Verfügung gestellt wurden. Diese entsprechen augenscheinlich dem Ist-Zustand. Es wird jedoch an dieser Stelle nochmals festgehalten, dass dieser Planstand trotz beigelegter Fertigstellungsanzeige nicht im Bauakt aufliegt. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden von dem fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben und Ausstattungskategorien der Bestandsobjekte dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Der fertigende Sachverständige wird das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen. Die beim Ortstermin festgestellten Flächen entsprechen augenscheinlich den angegebenen Flächen laut dem erhaltenen Planmaterial.

KG	539,56m²
EG	642,25m²
1.OG	451,38m²
2.OG	474,14m²
3.OG	467,32m²

Gesamtsumme	2.574,65m²
--------------------	------------------------------

Summe oberirdisch	2.035,09m²
--------------------------	------------------------------

4.6. Gebäudepläne¹⁸

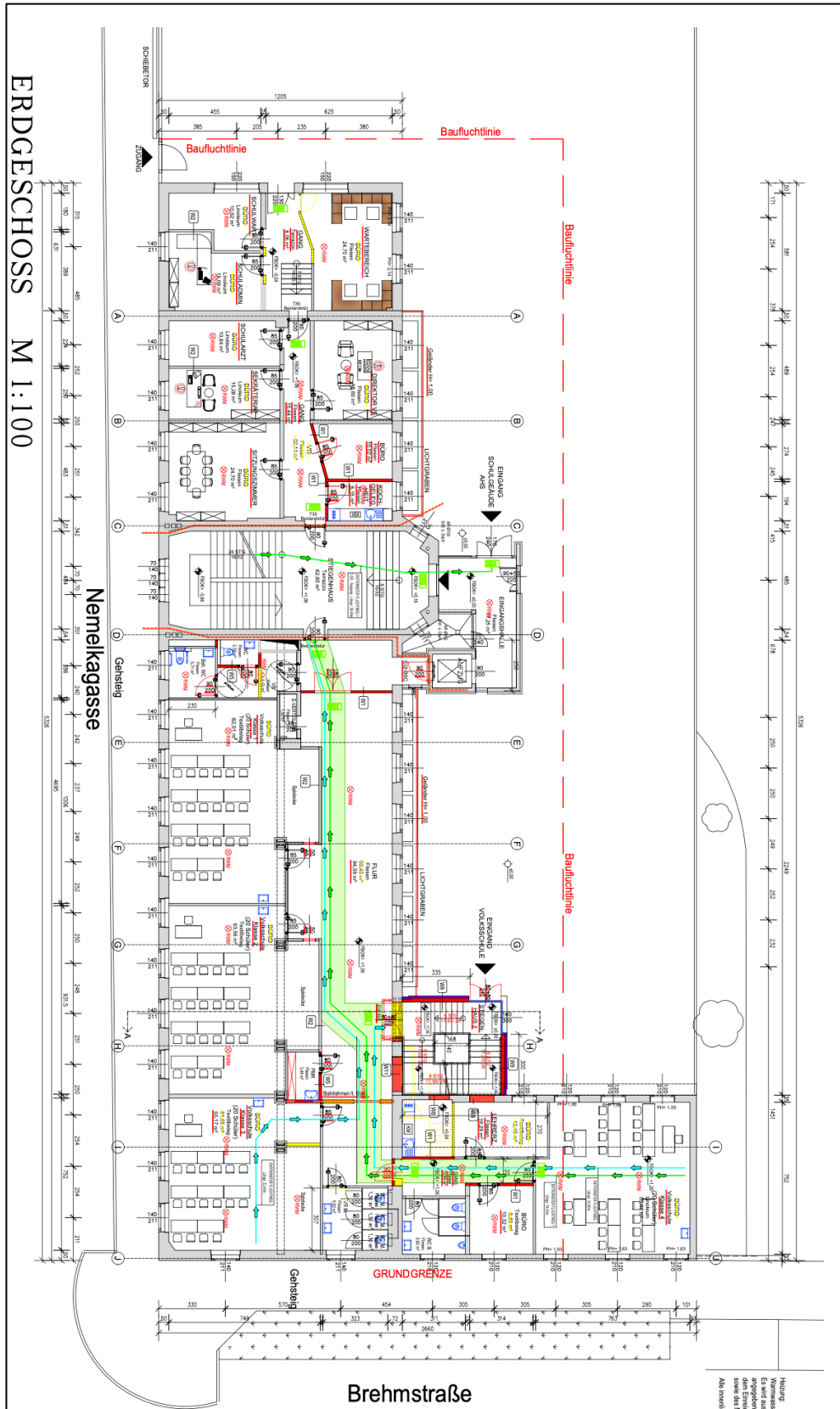


Grundrissplan KG; Quelle: Bestandnehmer

¹⁸ Die Pläne werden nicht maßstabgetreu abgebildet.

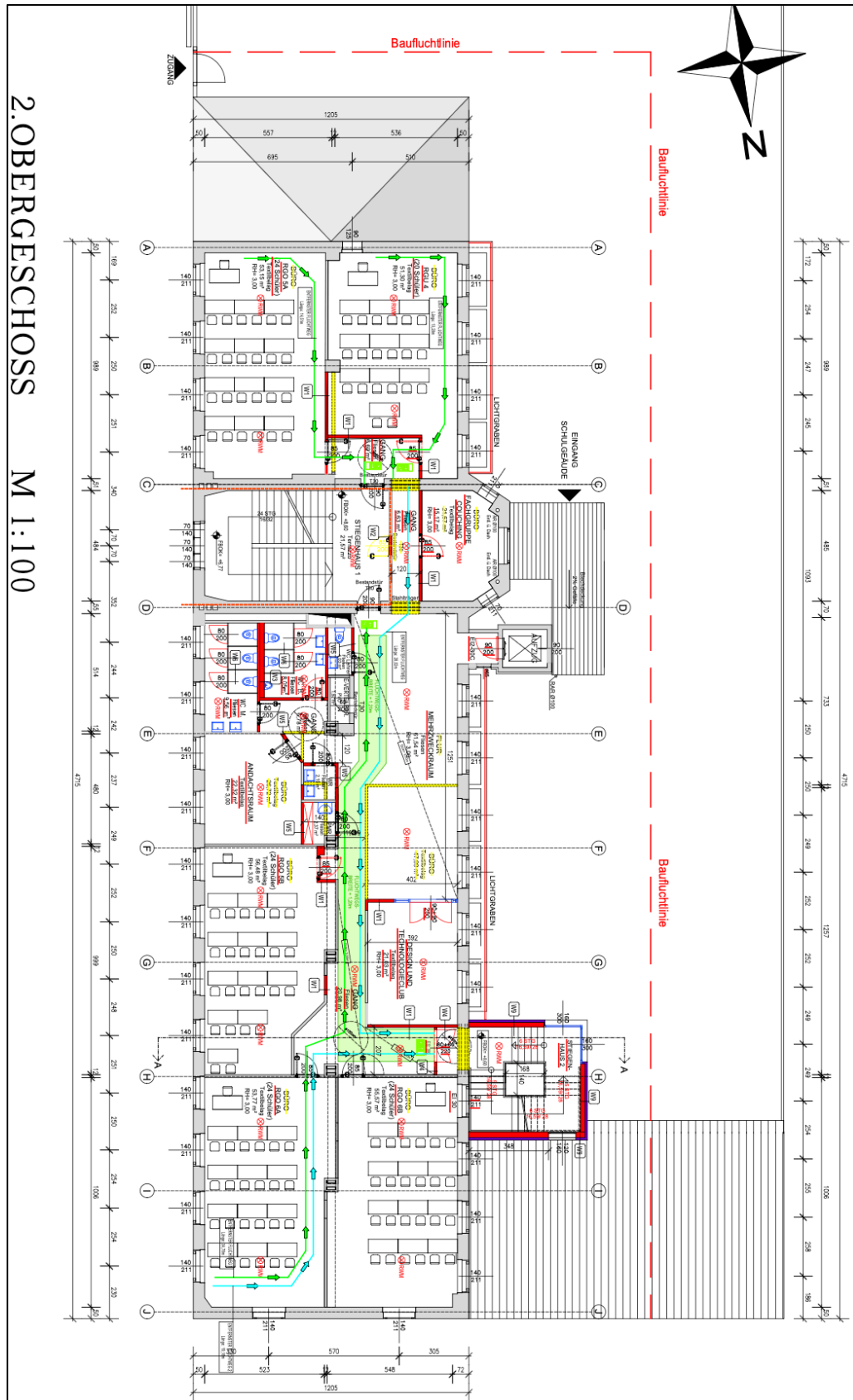
PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

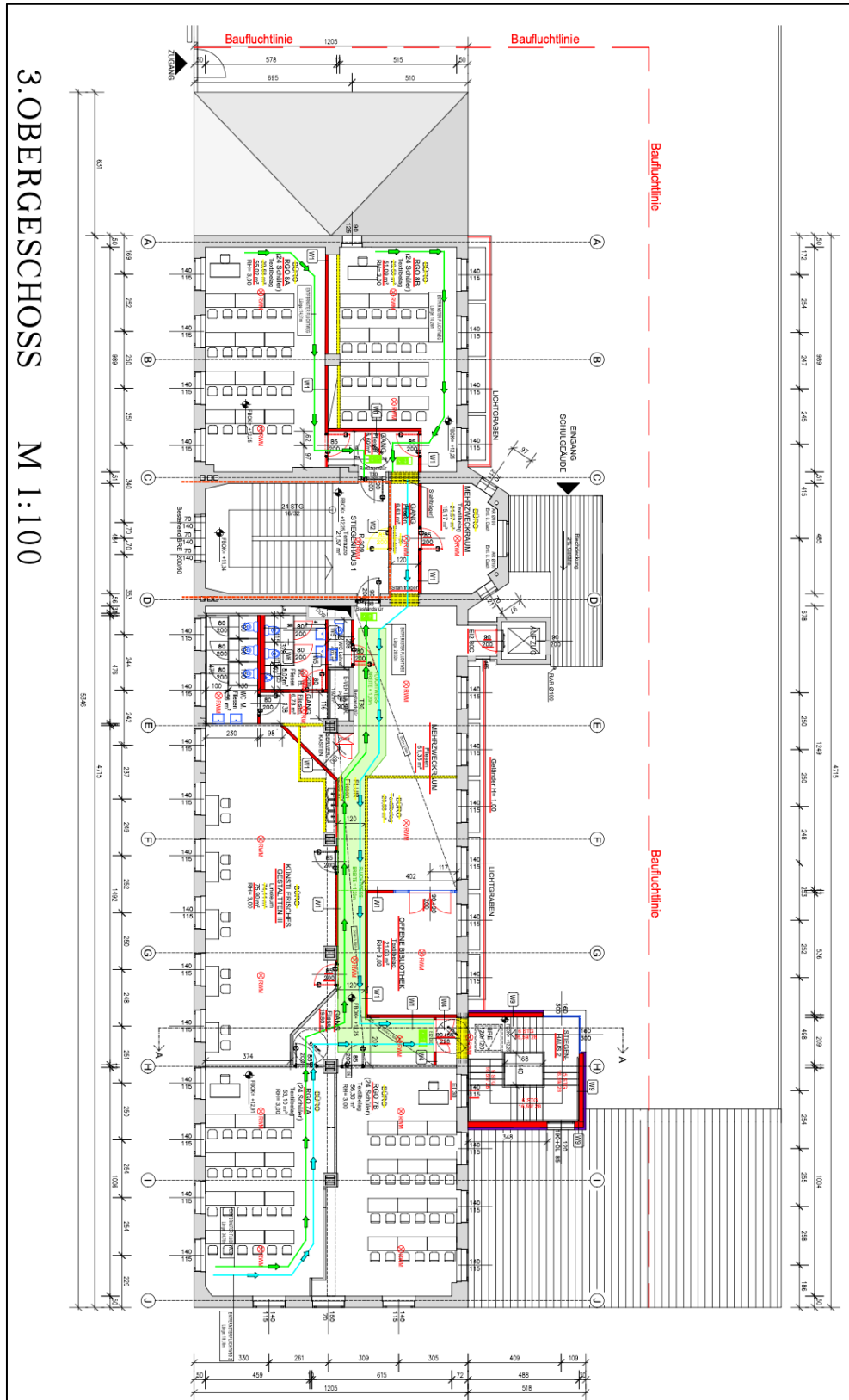


PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Grundrissplan 2.OG; Quelle: Bestandnehmer



Grundrissplan 3.OG; Quelle: Bestandnehmer

4.7. Fotodokumentation



Außenansichten



Umgebungsfotos



Eingangssituation

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



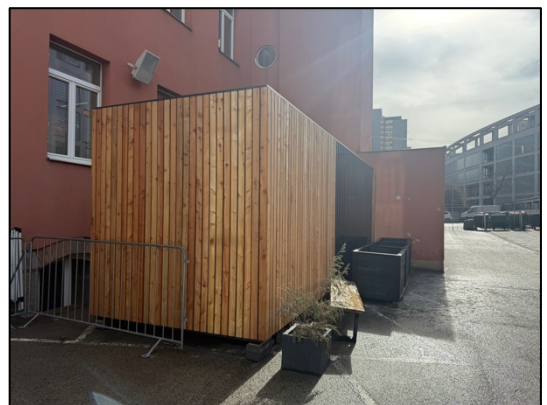
Innenhof/Hofansichten



Lager/Garage



Parkplatz



Heizcube

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

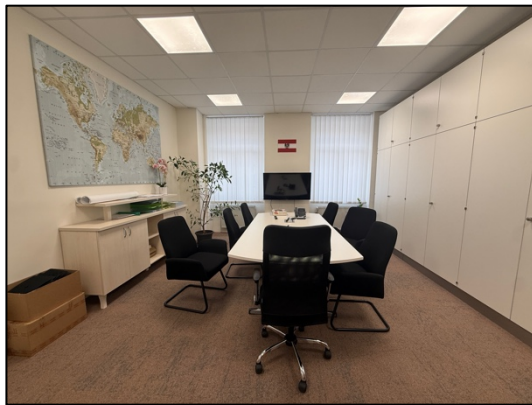
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Eingangsbereich Administration



Gang Administration



Konferenzraum



Küche



Schuleingang

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Stiegenhaus



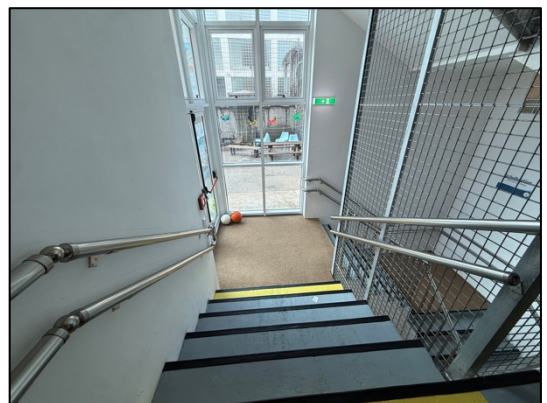
Schulgang Volksschule



Nassräume Volksschule



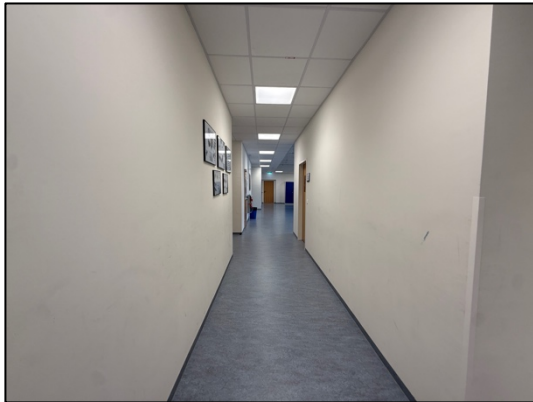
Klassenraum Volksschule



Feuerstiege

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Schulgang Gymnasium



Klassenraum Naturwissenschaften



Nassräume Gymnasium



Musikraum



Theaterraum

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Klassenraum Gymnasium



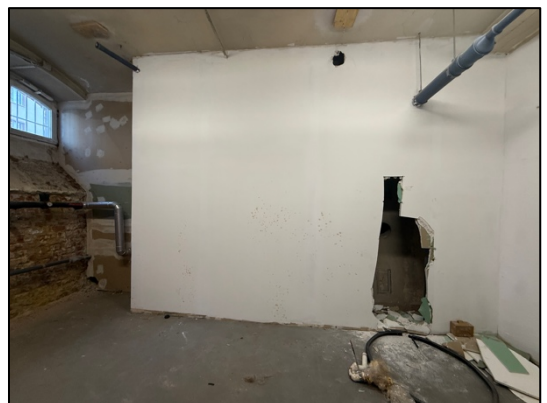
Gang Kellergeschoß



Technikraum



Heizungstechnikraum



PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Werkraum



Speisesaal



Garderobe Volksschule

C. BEWERTUNG

1. STANDORTBEWERTUNG

Als erster Schritt wird eine Standortbewertung durchgeführt, um das Objekt in weiterer Folge in dem Bewertungsverfahren hinsichtlich Drittverwendungsfähigkeit und Alternativnutzungen konkret einzustufen.

- Lagekriterien¹⁹:

Lagekriterien					
Lage	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht
Geschäftslage (Handel/Retail)				✘	
Bürolage (Office)			✘		
Gewerbelage (Warehouse/Industry)		✘			
Wohnlage (Residential)			✘		
Individualverkehr			✘		
Öffentlicher Verkehr		✘			
Parken auf öffentlichem Grund			✘		
Parken auf eigenem Grund		✘			
Öffentliche Parkgaragen in der Umgebung			✘		
Nähe zum Stadtzentrum			✘		
Immissionsbelastung			✘		
Standortimage		✘			
Zusammenfassende Lageeinschätzung			✘		

Aufgrund der oben dargestellten Lagekriterien kann man von einer guten bis mittelmäßigen Lage der zu bewertenden Liegenschaft sprechen.

2. BEWERTUNGSGRUNDSATZ

Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt. Dabei wird festgehalten, dass der im LBG definierte Kapitalisierungszinssatz durch den in der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 definierten Liegenschaftszinssatz unter dem Aspekt, dass diese den aktuellen Stand der Bewertungspraxis darstellt, ersetzt.

Ziel des Gutachtens ist somit die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen

¹⁹ Verwendete Kriterien:

Sehr gut	Citylage mit hoher Frequenz und hohem Nachfragepotential oder Cottagelage
Gut	stadtnahe Lage, gute Frequenz und gutes Nachfragepotential
Mittel	Dezentrale Lage, mittlere Frequenz, mittleres Nachfragepotential
Schlecht	Dezentral, kaum Frequenz, eingeschränktes Nachfragepotential
Sehr schlecht	Problemlage

Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität.

Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

3. BEWERTUNGSVERFAHREN

Das Ermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetz vom 19.03.1992, BGBl. 150, durchgeführt.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt neben den im Gutachten bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

1. alle Informationen, die die fertigenden Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher und/oder mündlicher Form erhalten hat
2. die Ergebnisse der Befundaufnahme
3. den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes
4. die allgemeine Lage am Realitätenmarkt

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

4. VERFAHRENSWAHL

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) unter der Maßgabe, zur Verbesserung von Transparenz, Plausibilität und Effizienz auch andere allenfalls nicht normierte Verfahren in Ansatz zu bringen.

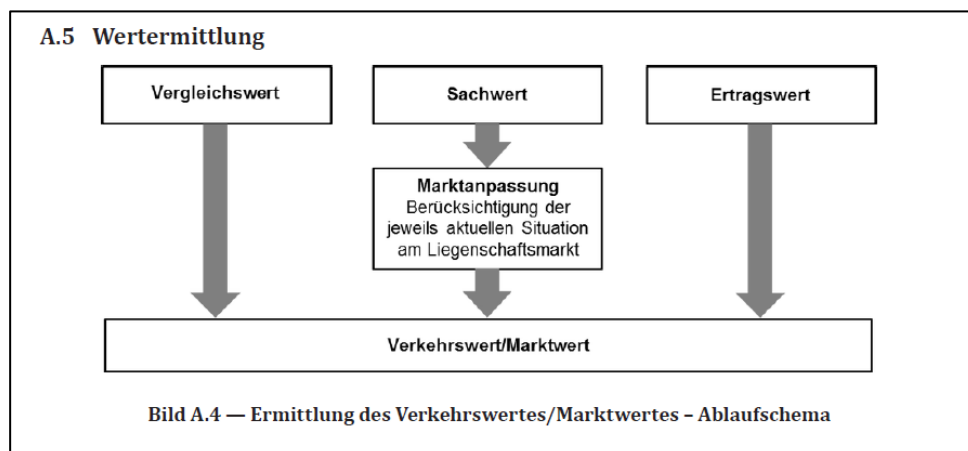
Allgemeine Erläuterungen:

Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welche durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird. Mit diesem Verfahren werden nicht nur Liegenschaften bewertet, welche tatsächlich Erträge durch Vermietung oder Verpachtung erzielen, sondern auch eigengenutzte Liegenschaften, die bei Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielen können.

Das Sachwertverfahren beurteilt den Wert von Grundstücken, die mit den darauf befindlichen Sachen eine Einheit bilden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden. Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsgegenstand eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.

Nach den Regelungen der 2022 aktualisierten ÖNORM B 1802-1 muss der Gutachter insbesondere bei der Berechnung des Verkehrs- bzw. Marktwerts den dazu berechneten Betrag, vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse, kritisch würdigen und gegebenenfalls korrigieren.²⁰



Quelle: ÖNORM B1802-1

²⁰ Quelle: ÖNORM B1802-1

Entsprechende Verfahrenswahl:

Das gegenständliche Objekt wird von den Marktteilnehmern vorwiegend zur Ertragserzielung gekauft, aus diesem Grund wird auf Basis der Wissenschaft das **Ertragswertverfahren** gem. § 5 LBG bei der Wertermittlung angewandt und fließt zur Gänze in den ausgewiesenen Wert des Gutachtens ein.

5. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwerts, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird.

(Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung)

Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Objektes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsobjekte.

Vergleichsdaten		Grundstücke							
Datum	PLZ	Adresse	KG	Widmung	Grundfläche	Kaufpreis exkl. Abbruchkosten	Abbruchkosten	Kaufpreis inkl. Abbruchkosten	Kaufpreis/m ² Grundfläche
2021	1110	Geiselbergstraße	01107	GBBG II	635 m ²	□ 750.000		□ 750.000	1.181 □/m ²
2021	1110	Haidestraße	01107	GBBG III	5.455 m ²	□ 5.000.000	20.000 □	□ 5.020.000	920 □/m ²
2022	1110	Sofie-Lazarsfeld-Straße	01103	GBBG II	3.471 m ²	□ 746.218		□ 746.218	215 □/m ²
2023	1020	Sofie-Lazarsfeld-Straße	01103	GBBG II	4.754 m ²	□ 1.140.960		□ 1.140.960	240 □/m ²
2023	1110	Johann-Petrak-Gasse	01107	GBBG II	1.956 m ²	□ 317.088		□ 317.088	162 □/m ²

Die erhobenen Vergleichswerte wurden anschließend anhand der Kriterien Transaktionszeitpunkt (zeit), Lage, Größe und Widmung an den Bewertungsgegenstand angepasst.

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
 Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Vergleichsdaten		Grundstücke				Anpassungsfaktoren					Vergleichswerte nach Bereinigung			
Datum	PLZ	Adresse	KG	Widmung	Kaufpreis/m² Grundfläche	Zeit	Lage	Größe	Vorliebe	Widmung	gesamt	Vergleichswert	Vergleichswert/m² Grundfläche	Ausreißer
2021	1110	Geiselbergstraße	01107	GBBG II	1.181 a/m²	12%	0%	-50%	-50%	33,3%	-55%	a 339.202	534 a/m²	nein
2021	1110	Haidestraße	01107	GBBG III	920 a/m²	12%	0%	-15%	0%	0,0%	-3%	a 4.864.058	892 a/m²	nein
2022	1110	Sofie-Lazarsfeld-Straße	01103	GBBG II	215 a/m²	9%	10%	-5%	0%	33,3%	47%	a 1.098.832	317 a/m²	nein
2023	1020	Sofie-Lazarsfeld-Straße	01103	GBBG II	240 a/m²	6%	10%	-5%	0%	33,3%	44%	a 1.646.179	346 a/m²	nein
2023	1110	Johann-Petrak-Gasse	01107	GBBG II	162 a/m²	6%	10%	0%	0%	33,3%	49%	a 473.349	242 a/m²	nein
581 a/m²														

Mittelwert	581 a/m²
Standardabweichung der Gesamtheit	237 a/m²
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)	474 a/m²
Konfidenzintervall	81,6%
	-81,6%
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	581 a/m²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	gerundet 580 a/m²

Der Bodenwert, welcher in der gegenständlichen Lage für Grundstücke mit der Widmung GBBG Bauklasse III angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen durchschnittlichen Vergleichswerte folgend mit **€ 580,- /m² Nutzfläche** festgesetzt.

Die **gesetzlichen Bestimmungen** zum Ertragswertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter **§ 5 LBG** wie folgt festgelegt:

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

- (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).
- (2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist die auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.
- (3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.
- (4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Grundlage ist in erster Linie der aus dem Blickwinkel des Bewertungsstichtages zukünftig erzielte Ertrag und der dafür anfallende Bewirtschaftungsaufwand. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer

Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen

Dieses Verfahren wird üblicherweise bei (bebauten) Liegenschaften in Ansatz gebracht, bei denen (nachhaltig) Erträge aus Vermietung oder Verpachtung erzielt werden oder zu erzielen sind.

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren

- Nachhaltiger Jahresrohertrag
- Nachhaltige Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinsfuß.

Aus dem Jahresrohertrag bestimmt sich nach Abzug von nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie kalkulatorischen Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung eines immobilienadäquaten Ausfallwagnisses der Jahresreinertrag. Auf Grund der unterschiedlichen Restnutzungsdauern von Boden und Gebäuden kann eine Aufteilung des Reinertrages auf einen Boden- und Gebäudeanteil erforderlich werden. Zur Abschätzung der Nachhaltigkeitsdauer der Erträge ist zum einen ihre Marktkonformität zu prüfen, zum anderen ist von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude auszugehen, die sich bestimmt aus der *Gewöhnlichen Lebensdauer*, dem technischen Zustand und der Art seiner Nutzung.

Das Ertragswertverfahren führt vorerst nur zu einem Hilfswert, dem *Ertragswert*, aus dem in einem zweiten Schritt unter Würdigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände und unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten ist.

Ermittlung des Jahresrohertrages

Zur Ermittlung des Jahresrohertrages wurden die Monatsmieten (Hauptmietzinse; netto-kalt-Mieten) aus den Bestandsverträgen herangezogen. Für Leerstehungen wurden fiktive Marktmieten zum Ansatz gebracht.

Der Ansatz der Vertragsmiete-Term erfolgte auf Basis der indexierten mietvertraglichen Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses. Dabei wurde vereinbart, dass das Bestandentgelt ohne Inrechnungstellung von Umsatzsteuer vereinbart ist (siehe Beilage Mietvertrag). Die Höhe dieser Miete ist zum Bewertungsstichtag als Uderrent zu beurteilen.

Der Ansatz der Marktmiete-Reversion (auf Abschluss eines neuen Bestandsvertrages, im Konkreten unter Berücksichtigung des Optionsrechtes der Bestandnehmerin zur Verlängerung und somit einer Restlaufzeit von 17 Jahren) erfolgte auf einem marktüblichen Bestandentgelt mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer bzw. bei unechter Befreiung unter Hinzurechnung eines möglichen Vorsteuerverlustes.

Beide Ansätze beinhalten eine entsprechende vermierterseitig Energie- und Wärmeversorgung; derzeit besteht eine derartige vermierterseitige Versorgung nicht; die Versorgungseinheit wurde auf Kosten von dritter Seite installiert und zur Verfügung gestellt. Eine diesbezügliche wertmäßige Berücksichtigung wurde unter dem Punkt sonstige wertbeeinflussende Umstände (siehe Seite 59) berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Für die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten werden nachstehende Annahmen getroffen, wobei die in der Berechnung angegebenen, gerundeten Prozentsätze sich auf den ermittelten nachhaltigen Jahresrohertrag beziehen. Für die Instandhaltungskosten wird kalkulatorisch ein Wert pro m² Nutzfläche festgestellt.

Verwaltung

Die einem Vermieter verbleibenden und nicht auf den Mieter überwälzbaren Verwaltungskosten umfassen in erster Linie die Kosten der Jahresabrechnung, des Bilanzabschlusses udgl. und werden erfahrungsgemäß in Ansatz gebracht (siehe Berechnung).

Betriebskosten

Die Betriebskosten der Liegenschaft werden als zur Gänze umlagefähig angesehen.

Mietausfall

Das Mietausfallwagnis wird i.d.R. nach Nutzungsarten in % des Rohertrages angesetzt.

Instandhaltung

Instandhaltungskosten entstehen aufgrund der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand. Als notwendige Maßnahmen sind somit all jene zu qualifizieren, die zur Sicherstellung nachhaltiger Einnahmen am Bewertungsobjekt notwendig sind. Die kalkulatorischen Instandhaltungskosten werden auf Grundlage von Erfahrungswerten für Objekte dieser Art in €/m² und Jahr angesetzt.

Aufgrund der langjährigen Beobachtung bei der Bewirtschaftung von Immobilien ergeben sich folgende Bandbreiten:

Büroflächen:	€ 6,00 bis 12,00/m ²
Gewerbliche Nutzung:	€ 7,00 bis 14,00/m ² (in Abhängigkeit der Instandhaltungsverpflichtung für den Mieter)
Gebäude mit Denkmalschutz:	€ 15,00/m ² und darüber.

Entsprechend den Angaben in der Bewertungsliteratur ist es jedoch auch möglich die Kosten der Instandhaltung mittels eines Prozentsatzes der Neubaukosten festzulegen.

Im Falle von unecht steuerbefreiten Bestandsverträgen wird für den betroffenen Teil der Liegenschaft neben den Nettobeträgen für die Instandhaltungsvorsorge auch der entsprechende Umsatzsteueranteil berücksichtigt.

Im Konkreten wurde von einem Kostensatz in der Höhe von 10,- €/m² p.a. netto ausgegangen; da der bestehende Bestandvertrag eine Vereinbarung ohne Inrechnungstellung von Umsatzsteuer beinhaltet wurde der brutto-Kostenansatz in der Höhe von (10,- €/m² p.a. + 20% USt. =) 12,- €/m² p.a. gewählt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist jener Zinssatz, mit welchem der Reinertrag von vergleichbaren Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Er steht im Verhältnis zur Rendite, die ein Anleger für das eingesetzte Kapital erwartet. Diese Erwartung kann jeweils nur stichtagsbezogen abgebildet

werden, da langjährige Beobachtungen ergeben haben, dass keine längerfristige Kongruenz zwischen den Entwicklungen am Kapitalmarkt und jenen am Immobilienmarkt erkennbar ist:

In den Liegenschaftszinssatz fließen neben den unmittelbaren Eigenschaften des Bewertungsobjektes noch andere Gesichtspunkte ein, die nur mittelbar mit der Immobilie selbst im Zusammenhang stehen, wie die allgemeine wirtschaftliche Situation, die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die Kosten für Hypotheken und sonstige Baugelder sowie die erwartete konjunkturelle Entwicklung. Kurzfristige Veränderungen am Grundstücksmarkt wie auch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung finden ihren Ausdruck ebenso wie die Art und Struktur der baulichen Anlagen.

Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Wie im Bankengeschäft gilt der Grundsatz:

- geringes Risiko = niedrige Verzinsung
- großes Risiko = hohe Verzinsung

Der Liegenschaftszinssatz ist auch von der relativen Höhe der Mieten abhängig. Bei sehr geringen Mieten wird der Liegenschaftszinssatz am unteren Ende der Skala angesetzt. Sehr hohe Mieten werden hingegen mit einem höheren Zinssatz kapitalisiert.

Der Liegenschaftszinssatz ist für die Marktteilnehmer keine Rechengröße für die Kalkulation ihres Investments. Die Kenngröße eines Investors bei entwickelten Immobilien ist vorrangig die Rohertragsrendite. Diese ist aus Kaufverträgen und somit aus dem Markt ableitbar. Diese Vergleichswerte dienen unter Anwendung des Verfahrens ähnlich jenem nach § 4 LBG zur Ermittlung der Rohertragsrendite der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Der Liegenschaftszinssatz wird retrograd folgend so angepasst, dass die vergleichend ermittelte Rohertragsrendite des Bewertungsgegenstandes erreicht wird.

Ex lege ist die Wahl des Liegenschaftszinssatzes von den Sachverständigen zu begründen. Punkt 5.3.4.3. der ÖNORM B 1802-1 verweist in diesem Zusammenhang auf anerkannte Veröffentlichungen von Liegenschaftszinssätzen, „insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich“:

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Quelle: Hauptverband der Sachverständigen, Ausgabe 02/2025

Der gewählte Zinssatz liegt innerhalb der o.a. Bandbreite.

Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der in der Wertermittlung zur Anwendung kommenden Restnutzungsdauer ist es notwendig, die unterschiedlichen Begriffe der Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren:

Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der Substanz (der tragenden Bauteile) ab und wird maßgeblich von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, etc.) können im Laufe der Zeit faktisch keine Erneuerungs- oder Verbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Die Qualität der Baustoffe als auch die fachgerechte Verarbeitung des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen z.B. der Verputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster, Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere technische Lebensdauer und müssen, will man an die die Lebensdauer des Rohbaus herankommen, ein- oder mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch klar, dass die Erneuerung von Ausbauteilen keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer des Rohbaus hat.

Neben der Qualität des ursprünglichen Baumaterials sind auch die laufenden Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei einer mangelhaften Ausführung derselben die tragenden Teile übermäßigen Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. durch ein schadhafes Dach).

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, in welchem ein Gebäude zu den jeweils aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die wirtschaftliche Nutzungsdauer innerhalb des Zeitraumes der technischen Lebensdauer halten muss. Für die wirtschaftliche Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschoßhöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), als auch die Verhältnisse am Markt (verschiedene Anforderungen unterschiedlicher Nutzerkreise) maßgeblich. Diese Faktoren bestimmen den nutzbaren Wert und damit den Ertrag und auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Eine Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Elementen derart erneuert oder verbessert worden ist, so dass dieses weiter wirtschaftlich nutzbar ist (z.B. Raumaufteilung, Haustechnik etc.) – man spricht hier vom Verjüngungsprinzip.

(Wirtschaftliche) Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer hängt von der Bauart (Architektur, Konstruktion, Baustoffe), der Bauweise (Massiv, Fertigteil) und der Nutzung (Wohnen, Büro, Tourismus) sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzungsvarianten ab. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt damit sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Gesamtnutzungsdauer führen nicht behebbare Mängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Setzungen, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.

Eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauerwerk, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Hat die technische Lebensdauer ihr Ende erreicht, tritt die technische Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von deutlich über hundert Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten, wenn aufgrund der Gebäudestruktur ein Weiterbetrieb unwirtschaftlich wird. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Wertminderung eines Gebäudes aufgrund der sich wandelnden Anforderungen der Nutzer in erster Linie auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen zurückzuführen ist als auf rein technische Ursachen.

In der Literatur²¹ werden folgende Werte für die Gesamtnutzungsdauer ausgewiesen:

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
– normale Bauausführung	60–70
– einfache Bauausführung	50–60
– Fertighäuser	60–70
– Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40–60
Mehrwohnhäuser	
– Miet- und Eigentumswohngebäude	60–70
– Sozialer Wohnbau	50–60
Garagen	
– Garagen Massivbau	50–70
– Fertiggaragen	40–50
– Parkhäuser und Tiefgaragen	40–50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40–60

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Dies ist also jener Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Einzelne Bauteile können dabei durchaus eine längere technische Lebensdauer aufweisen. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** wird im Allgemeinen durch Abzug des realen Alters von der **wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer** der baulichen Anlagen ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Verfahrensablauf Ertragswertverfahren

1. Wahl der Eingangsdaten:

Die grundlegenden Eingangsdaten sind in der Tabelle „Mietverträge“ zusammengefasst. Diese werden idR. aus den von der Auftraggeberin übergebenen Unterlagen bzw. Mietzinslisten übernommen. Eine Überprüfung dieser Unterlagen erfolgt idR. lediglich bei gesonderter Beauftragung und wird somit vereinbarungsgemäß ungeprüft übernommen²².

²¹z.B. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 7. Auflage

²² Dies betrifft u.A. den Bereich der Flächenangaben als auch die Bestandnehmerdaten, die Ausstattungskategorie als auch den Hauptmietzins sowie deren Bewirtschaftungskosten

2. Erläuterung Tabelle „Mietverträge“

2.1. Mietflächen und Bestandentgelte

Die Mietflächen werden in der Tabelle „Mietverträge“ in folgende Gruppen (auf Basis der Jahresroherträge²³) gegliedert:

- bestandsfreie Flächen²⁴
- vermietete Flächen „Rackrent“²⁵ (in diesem Fall wird die Vertragsmiete p.a. über die Restnutzungsdauer des Gebäudes barwertberechnet).
- vermietete Flächen „Overrent“²⁶ (in diesem Fall wird die Marktmiete p.a. über die Restnutzungsdauer des Gebäudes barwertberechnet und die Differenz von Vertragsmiete abzüglich Marktmiete auf die Restmietvertragslaufzeit (Term) im Endergebnis (unter dem Titel Mehrwert „Overrent“, „Top Slice“) hinzugerechnet.
Da der Bereich des über der Marktmiete erzielten Vertragsentgeltes („Top Slice“) ein höheres Ausfallsrisiko enthält, wird dieser Anteil mit einer Risikoprämie (siehe Spalte „Risikoprämie Overrent [%]“ in der Tabelle „Mietverträge“) ergänzt. Bei der Berechnung des Barwertes des über der Marktmiete liegenden Anteils wird somit ein höherer Zinssatz angewandt, der dieses Risiko berücksichtigt).
- vermietete Flächen „Underrent“²⁷ (in diesem Fall wird die Vertragsmiete p.a. bis zum Ablauf des Bestandvertrages (Term) barwertberechnet. Der verbleibende Zeitraum nach Ablauf des bestehenden Mietvertrages und dem Ende der Gebäuderestnutzungsdauer (Reversion) wird mit der Marktmiete barwertberechnet²⁸).

Die in Bestand gegebenen Hauptmietzinse werden in Bezug auf ihre Höhe mit den zum Bewertungsstichtag vorliegenden Marktmieten abgeglichen. Werden zwischen den Vertrags- und Marktmieten relevante Unterschiede festgestellt, werden die Bestandsverträge im Weiteren nach „Underrent“ (Vertragsmiete kleiner Marktmiete) bzw. „Overrent“ (Vertragsmiete größer Marktmiete) klassifiziert.

Für bestandsfreie Flächen werden jene Marktmieten zugrunde gelegt, die unter dem Ansatz des „Highest-and-Best-Use“ Prinzips zum Bewertungsstichtag erzielbar erscheinen²⁹. Eine Kennzeichnung ob Flächen bestandsfrei sind und gegebenenfalls fiktiv mit der entsprechenden Marktmiete bewertet werden findet sich in der Tabelle „Mietverträge“ in der Spalte „im Bestand Ja?/Nein?“³⁰

²³ Dabei wird bei den weiteren Berechnungen/Barwertermittlungen von einer jährlich nachschüssigen Berechnungsmethode ausgegangen.

²⁴ Tabellenkennzeichnung: „Leerstand [m² Mietfl]“

²⁵ Vertragsmiete entspricht der Marktmiete. Tabellenkennzeichnung: grün, „vermietete Fläche [m²] Rackrent“

²⁶ Vertragsmiete höher Marktmiete. Tabellenkennzeichnung: rot, „vermietete Fläche [m²] Overrent“

²⁷ Vertragsmiete kleiner Marktmiete. Tabellenkennzeichnung: blau, „vermietete Fläche [m²] Underrent“

²⁸ Dies erfolgt in einer zweistufigen Berechnung: zuerst wird der Barwert der Reversion zum Zeitpunkt des Mietvertragesendes – somit nach Ablauf des Zeitraumes „Term“ – ermittelt und anschließend dieser Wert in einem zweiten Schritt um den Zeitraum des „Term“ auf den Bewertungsstichtag barwertberechnet.

²⁹ Unter dem „Highest-and-Best-Use“ Prinzip wird u.A. geprüft, ob es wirtschaftlicher sinnvoll ist, die bestandsfreien Einheiten im Zustand des Bewertungsstichtages zu belassen und zu vermieten oder diese bestandsfreien Einheiten zuvor zu sanieren/verbessern/anzuheben/alternativ zu nutzen (sofern rechtlich zulässig und technisch möglich). Für den Fall einer Vermietung in einem anderen, als dem zum Bewertungsstichtag befindlichen Zustand, wird jene Miete zugrunde gelegt, die nach erfolgter Änderung Marktkonform erzielbar scheint; die durch die Änderung verursachten Kosten werden in der Berechnung gesondert unter dem Punkt „Sanierungskosten“ berücksichtigt.

³⁰ Über diese Klassifizierung kann im weiterer Folge im Ergebnis eine Aussage in Bezug auf die Roherträge gemacht werden in wie weit sich diese aus Vertragsmieten (ohne Overrent-Anteil) und fiktiven Mieten aus Leerständen zusammensetzen.

„Restlaufzeit Vertrag“:

Bei den im Bestand gegebenen Mieteinheiten werden die aus den von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen angegebenen Bestandsvertragsdauern übernommen. Bei unbefristeten Verträgen³¹ werden im Fall von „Underrent“ jene Laufzeiten in der Spalte „Restlaufzeit Vertrag“ der Tabelle „Mietverträge“ angeführt, die von den Marktteilnehmern zum Bewertungsstichtag üblicherweise als zukünftige Restbestandsvertragsdauer angesehen werden³².

2.2. Berechnung Jahresrohertrag

Auf Grundlage der Bestandsflächen, der Bestandentgelte sowie der fiktiven Mieten für die bestandsfreien Einheiten wird in der Tabelle „Mietverträge“ der Jahresrohertrag³³ ermittelt. §5 Abs. 2 LBG: „Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohrertrag)...“

§5 Abs. 3 LBG: „Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.“

Grundsätzlich ist von jenen Erträgen auszugehen, die nachhaltig erzielbar scheinen; somit ist jedenfalls ein Bestandentgelt, das zum Bewertungsstichtag höher liegt als die Marktmiete, für jenen Teil als nicht nachhaltig zu beurteilen, der über der Marktmiete liegt („Top Slice“-siehe Beschreibung [vermietete Flächen „Overrent“]). Der Jahresrohertrag deckelt somit die Bestandentgelte mit der Marktmiete. Der Anteil, der über Marktmiete vermieteten Bestandentgelte („Top Slice“) wird in der Bewertung unter dem Titel „Barwert Overrent -Anteil (nur Top Slice)“ in der Tabelle „Ertragswertberechnung“ berücksichtigt³⁴.

Inhalte der Tabelle „Mietverträge“

Als Ergebnis werden in der Tabelle „Mietverträge“ die einzelnen Bestandseinheiten mit ihrem zugrunde liegenden Flächenangaben ausgewiesen, wobei die Flächenangaben auch als Summe ausgewiesen wird, um ein Ergebnis auch in Bezug auf ein gängiges Benchmark Wert in €/m² Mietfläche³⁵ ermitteln zu können.

³¹ Vorwiegend im Hinblick auf mietrechtsgesetzlich geschützte Bestandeinheiten

³² In jenen Fällen kann die kalkulierte Restbestandsvertragsdauer von der gesetzlich zulässigen Maximalrestvertragsdauer abweichen (somit kürzer sein). Dies u.A. auch aus jenen Gründen, da ungeachtet einer rechtlichen (längeren) Restvertragsdauer die Praxis zeigt, dass bedingt durch Fluktuation als auch durch aktives Mietmanagement (Ausmietung/Freimachung) diese Restvertragsdauer entsprechend reduziert werden kann. Ein zum Bewertungsstichtag von den Marktteilnehmern üblicherweise eingepreister Aufwand zur Erzielung der in der Spalte „Restlaufzeit Vertrag“ angeführten Restlaufzeit wird gegebenenfalls in der Berechnung unter dem Titel „Sanierungs-/Freimachungskosten [€/m²]“ geführt. Es wird somit zum Ausdruck gebracht, dass Marktteilnehmer üblicherweise mit einer Auflösungsmöglichkeit des derzeitigen Bestandsvertrages nach x Jahren rechnen, die in der Spalte „Restlaufzeit Vertrag“ als Jahresangabe angeführt sind. Wie wohl manchmal Verträge unbefristet abgeschlossen sind, wird dennoch mit einer Auflösung gerechnet - aus diesem Grund ist kalkulatorisch unter der Spalte „Restlaufzeit Vertrag“ manchmal eine Angabe getätigt, die der derzeitigen Bestandsvertragsituation widerspricht, jedoch von den Marktteilnehmern zur Wertbeimessung angewandt wird und aus diesem Grund in der Bewertung auch so abgebildet wurde.

³³ Vergleiche Stabentheiner Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage, S 164 ff: „Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus einer Liegenschaft, insb. Miet- und Pachtzinse sowie sonstige Vergütungen. ...eigengenuzte und leerstehende Wohn- bzw. Nutzflächen müssen mit entsprechen nachhaltigen Erträgen angesetzt werden.“

³⁴ Dabei wird jener Jahresertrag der sich aus der Differenz von Vertrags- und Marktmiete ergibt, mit jenem Zinssatz über den Zeitraum des „Term“ (Restvertragslaufzeit) barwertberechnet, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz (aus der Tabelle „Parameter“ bzw. der Tabelle „Ertragswertberechnung“) zzgl. einer Risikoprämie (siehe Spalte „Risikoprämie Overrent [%]“ der Tabelle „Mietverträge“) ergibt (siehe Spalte „Gesamtliegenschaftszinssatz +“ der Tabelle „Mietverträge“).

³⁵ Hierbei wird üblicherweise ein Bezug auf die oberirdische Mietfläche getätigt; somit wird die Summe auch als „Summe oberirdisch“ ausgewiesen.

Ungeachtet der Marktmiete wird in der Zeile „Summe oberirdisch“ der Spalte „Vertragsmiete je Mietobjekt“ auch die Jahressumme der Vertragsmieten ausgewiesen. In der Spalte „Marktmiete/ Monat [€/m² Mietfl]“ werden vom Sachverständigen die zum Bewertungsstichtag erhobenen Marktmietkonditionen auf Basis von Erfahrungswerten, eigenen Daten, Publikationen und Marktberichten, Vergleichsobjekten sowie Informationen von SV Kollegen und Marktteilnehmern angeführt. Diese werden mit den Vertragsmietkonditionen (siehe Spalte „Vertragsmiete/ Monat [€/m² Mietfl]“) verglichen und bei Abweichungen farblich als „Over- oder Underrent“ gekennzeichnet.

3. Erläuterung Tabellen „Gliederung Bestandentgelte nach Miethöhe“

3.1. Tabelle „Jahresroherträge“

In den Zeilen der Tabelle „Jahresroherträge“ werden je Bestandseinheit der Jahresrohertrag den Spalten „Underrent“, „Overrent“ oder „Rackrent“ zugeordnet.

Für den Fall „Underrent“ wird in der Spalte „Term“ die zum Bewertungsstichtag zugrunde gelegte Vertragsmiete eingetragen und in der Spalte „Reversion“ die zum Bewertungsstichtag gegebene Marktmiete eingetragen³⁶.

Für den Fall „Overrent“ wird in der Spalte „Anteil Hard-Core“ die zum Bewertungsstichtag gegebene Marktmiete³⁷ eingetragen und in der Spalte „Top Slice“ die zum Bewertungsstichtag zugrunde gelegte Vertragsmiete abzgl. der gegebenen Marktmiete eingetragen³⁸.

Für den Fall „Rackrent“ wird die Vertragsmiete in die Spalte „Marktmiete vermietet“ eingetragen bzw. die Marktmiete³⁹ für die bestandsfreien Einheiten in die Spalte „fiktiv zu Marktmiete“ eingetragen.

3.2. Tabelle „zugehörige Rentenbarwertfaktoren“

In dieser Tabelle werden aufgrund einer jährlich nachschüssigen Rentenbarwertberechnung die Barwertfaktoren auf Basis des Liegenschaftszinssatzes und der entsprechenden Laufzeit („Term“) ermittelt und ausgewiesen.

3.3. Tabelle „resultierende Rentenbarwerte“

In dieser Tabelle werden die Jahresroherträge der Tabelle „Jahresroherträge“ mit den Barwertfaktoren der Tabelle „zugehörige Rentenbarwertfaktoren“ multipliziert und ergeben somit die Barwerte der einzelnen Bestandseinheiten in €.

Die Tabellen „Gliederung Bestandentgelte nach Miethöhe“ werden für die Kategorien „Mietverträge“, „Stellplätze und Garagen“ und „Sonstige Erträge“ gesondert dargestellt.

4. Erläuterung Tabellen „Übersicht Roherträge“

In dieser Tabelle werden die Ergebniswerte aus der Tabelle⁴⁰ zuvor übertragen und nochmals ausgewiesen.

Bei der Ermittlung des Jahresrohertrages wird im ersten Schritt der Jahresrohertrag auf Basis folgender Berechnung ermittelt:

³⁶ Jeweils als Jahresertrag

³⁷ In diesem Fall ist die Marktmiete geringer als Vertragsmiete

³⁸ Jeweils als Jahresertrag

³⁹ In diesem Fall ist die Marktmiete mit der Vertragsmiete gleich hoch, wobei für den Fall der Bestandsfreiheit von einer fiktiven Vermietung zu Marktmietkondition ausgegangen wird.

⁴⁰ Summen der Kategorien "Mietverträge", "Stellplätze und Garagen", "Sonstiges Erträge"

- 4.1. „Underrent (Term&Reversion)“: in diesem Fall wird der Ertragswert in zwei Abschnitten ermittelt;
- die (Underrent) Vertragsmiete wird über den Zeitraum des „Terms“ rentenbarwertberechnet⁴¹
 - die „Reversion“ wird über den Zeitraum der wirtschaftlichen Gebäuderestnutzungsdauer abzgl. Des Zeitraumes „Term“ rentenbarwertberechnet und zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Berechnungstichtages⁴² um den Zeitraum des „Term“ noch kapitalbarwertberechnet.
 - Die Barwerte aus 1. und 2. werden in der Berechnungstabelle „resultierende Rentenbarwerte“ ausgewiesen und im Summenfeld vereint.⁴³
- 4.2. „Marktmietanteil Hard Core“: in diesem Fall werden die Hard Core Anteile über die Gebäuderestnutzungsdauer barwertberechnet und summiert⁴⁴.
- 4.3. „Marktmiete (Vertrag + fiktiv)“: in diesem Fall werden die fiktiven Marktmieten sowie die jene Bestandentgelte, die den Marktmieten entsprechen („Rackrent“) über die Gebäuderestnutzungsdauer barwertberechnet und summiert⁴⁵.
- 4.4. Die Barwtergebnisse werden aus der Tabelle „resultierende Rentenbarwerte“ nunmehr in die Tabelle Übersicht Roherträge übertragen und als Summe ausgewiesen.
- 4.5. Die Barwerte des über der Marktmiete befindlichen Anteils (Top Slice) wird bei Overrent Bestandsverträgen barwertberechnet⁴⁶ und deren Summe als Gesamtrohertragswert ausgewiesen.

5. Erläuterung Tabellen „Ertragswertberechnung“

Bei der Ermittlung des Jahresrohertrages wird folgender Ansatz gewählt:

- Underrentverträgen die Vertragsmieten
- Rackrentverträgen die Vertragsmieten (ident Marktmieten)
- Overrentverträgen die Marktmieten
- Bestandsfreien Objekten die fiktiven Marktmieten

Die Barwerte der Top Slice Summen sowie die Barwerte, die sich aus dem Anheben der Vertragsmieten auf Marktmietniveau nach Ablauf des „Terms“ bei Underrentverträgen ergibt, werden nachträglich gesondert als „positiv wertbeeinflussende Umstände“ berücksichtigt⁴⁷.

Der Jahresrohertrag wird um die Bewirtschaftungskosten pro Jahr reduziert und ergibt des Jahresreinertrag.

Der Jahresreinertrag wird um die Bodenwertverzinsung gekürzt und ergibt vervielfältigt um den Rentenbarwertfaktor⁴⁸ den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert I ergibt sich aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

⁴¹ Die entsprechenden Faktoren sind der Tabelle „zugehörige Rentenbarwertfaktoren“ zu entnehmen

⁴² Der unter 1. Ermittelte Ertragswert bezieht sich auf den Bewertungstichtag t0, ebenso der 2. Ermittelte Ertragswert. Im ersten Berechnungsschritt wird jedoch der Barwert des „Reversion“ am Ende des „Terms“ (die genaue Schnittstelle zwischen „Term“ und „Reversion“) ermittelt und muss folglich noch um den Zeitraum des „Terms“ barwertberechnet werden, um somit auch den Ertragswert der „Reversion“ zum Zeitpunkt t0 zu ermitteln.

⁴³ Siehe blauer Kreis nachfolgende Tabelle

⁴⁴ Siehe Tabelle roter Kreis

⁴⁵ Siehe Tabelle grüner Kreis

⁴⁶ Siehe Tabelle „resultierende Rentenbarwerte“, Spalte Overrent -Anteil Top Slice

⁴⁷ In der Tabelle ausgewiesene „vorläufiger Ertragswert I“ zzgl. der Summe aus dem „positiv wertbeeinflussenden Umständen“ bildet den vorläufigen Ertragswert II.

⁴⁸ Auf Basis der wirtschaftlichen Gebäuderestnutzungsdauer und des zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatz

Der vorläufige Ertragswert I wird um die Summe der „positiv wertbeeinflussenden Umstände“ ergänzt und bildet den vorläufigen Ertragswert II.

Die „positiv wertbeeinflussenden Umstände“ setzen sich in diesem Bereich aus dem Barwert des Overrent Anteils (Top Slice) bei Overrentverträgen und dem Barwertanteil „Reinertragsmehrwert bedingt durch die Rodertragserhöhung nach Ablauf des Terms bei Underrentverträge“ zusammen.

Der Barwert des Overrent Anteils (Top Slice) ermittelt sich auf Basis der Berechnung aus Tabelle „resultierende Rentenbarwerte“, Spalte Overrent, Anteil Top Slice.

Der Barwert Anteil „Reinertragsmehrwert bedingt durch die Rodertragserhöhung nach Ablauf des Terms bei Underrentverträge“ ergibt sich aus der „Summe Barwerte der Jahresroherträge ohne Anteil Top Slice“⁴⁹ abzüglich der Summe der Rodertragsbarwerte ohne Top Slice, Underrentverträge auf Basis Vertragsmiete bis Ende Restnutzungsdauer⁵⁰.

Der Ertragswert der Liegenschaft ergibt sich auf Grundlage des vorläufigen Ertragswertes II und Abzug bzw. Hinzurechnung der besonderen wertbeeinflussenden Umstände bzw. sonstiger Kosten bzw. Zu- und Abschlägen.

Wertbeeinflussende Umstände

Im Falle von unecht steuerbefreiten Bestandsverträgen wird für den betroffenen Teil der Liegenschaft neben den Nettobeträgen für die Instandhaltungsvorsorge auch der entsprechende Umsatzsteueranteil berücksichtigt.

Im Konkreten wurde von einem Kostensatz in der Höhe von 10,- €/m² p.a. netto ausgegangen; da der bestehende Bestandvertrag eine Vereinbarung ohne Inrechnungstellung von Umsatzsteuer beinhaltet, wurde der brutto-Kostenansatz in der Höhe von (10,- €/m² p.a. + 20% USt. =) 12,- €/m² p.a. gewählt.

Analog dazu wurden im Bereich der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände die Kosten für die Beseitigung erforderlicher Renovierungsmaßnahmen sowie die Kosten für die Heizungsherstellung als brutto-Beträge (inkl. USt.) zum Ansatz gebracht.

Der Ansatz der Vertragsmiete-Term erfolgte auf Basis der indexierten mietvertraglichen Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses. Dabei wurde vereinbart, dass das Bestandentgelt ohne Inrechnungstellung von Umsatzsteuer vereinbart ist (siehe Beilage Mietvertrag). Die Höhe dieser Miete ist zum Bewertungsstichtag als Underrent zu beurteilen.

Der Ansatz der Marktmiete-Reversion (auf Abschluss eines neuen Bestandvertrages, im Konkreten unter Berücksichtigung des Optionsrechtes der Bestandnehmerin zur Verlängerung und somit einer Restlaufzeit von 17 Jahren) erfolgte auf einem marktüblichen Bestandentgelt mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer bzw. bei unechter Befreiung unter Hinzurechnung eines möglichen Vorsteuerverlustes.

Beide Ansätze beinhalten eine entsprechende vermierterseitig Energie- und Wärmeversorgung; derzeit besteht eine derartige vermierterseitige Versorgung nicht; die Versorgungseinheit wurde auf Kosten von dritter Seite installiert und zur Verfügung gestellt. Eine diesbezügliche wertmäßige

⁴⁹ aus der Tabelle „Übersicht Roderträge“, „Rentenbarwerte auf Basis Liegenschaftszinssatz - Summe Barwerte der Jahresroherträge ohne Anteil Top Slice“

⁵⁰ Aus der Tabelle „Übersicht Roderträge“, „Nebenrechnung zur Ermittlung des Mehrwert Reversion für Underrent Bestandsverträge“

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Berücksichtigung wurde unter dem Punkt sonstige wertbeeinflussende Umstände (siehe Seite 59) berücksichtigt.

1110 Wien, Brehmstraße 17A / Nemelkagasse 9

Bodenwert					
Widmung/Nutzung	GST NR	Nutzfläche m ²	Grundfläche m ²	Bodenwert €/m ²	Bodenwert €
GBBG III g		2.500 m ²	1.121 m ²	580 €/m ²	650.180 €
GBBG I 6m g			1.009 m ²	218 €/m ²	219.458 €
Zwischensumme		2.500 m²	2.130 m²		869.638 €
-/+ Abwertungen/Aufwertungen:		Risiko Hochwasser			0 €
Bodenwert				Ø 408 €/m²	869.638 €

ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Ermittlung des jährlichen Rohertrages (Reversion)					
Top/Mieter	Nutzfläche	Preisbasis	Miete exkl. USt.	Miete p.M.	Jahresrohertrag
KG	539,56 m ²	Markt	12,00 €/m ²	30,896 €	370.750 €
EG	642,25 m ²				
1 OG	451,38 m ²				
2 OG	474,14 m ²				
3 OG	467,32 m ²				
Summe (fiktive Vermietung)		2.574,65 m²	Ø 12,00 €/m²	30.896 €	370.750 €
Stellplätze		vermietet		inkl.	
STP Gesamt					
sonstige Einnahmen	Nebengebäude	100 m ²	Markt	5,00 €/m ²	6.000 €
Jahresrohertrag		durchschnittl. (inkl. STP)		11,74 €/m²	376.750 €

Ermittlung des jährlichen Reinertrages					
Bewirtschaftungskosten in €/m² oder in %					
Verwaltung, inklusive Rechts- und Beratungskosten			pauschal inkl. USt.	1.000 €	
			entspricht	0,27%	vom Rohertrag
Instandhaltung der Nutzfläche	jährlicher Aufwand			2.575 m ²	
	exkl. USt.	10,00 €/m ²	inkl USt.	12,00 €/m ²	30,896 €
Instandhaltung Innenhof inkl STP	jährlicher Aufwand		pauschal inkl. USt.	1.000 €	
Betriebskosten	werden als umlagefähig betrachtet			0 €	
Mietausfallrisiko	vom Jahresrohertrag	376.750 €	5,00%	18.837 €	
Summe Bewirtschaftungskosten		entspricht % des JRE		-14%	-51.733 €
Jahresreinertrag					325.016 €

Abzug der Bodenwertverzinsung			
Liegenschaftszinssatz			5,14%
Bodenwert			869.638 €
Bodenwertverzinsung			-44.699 €
Reinertrag, berichtigt um die Bodenwertverzinsung			280.317 €

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
 Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Ertragswert				
Liegenschaftszinssatz				5,14%
Restnutzungsdauer	Baujahr	1870		
	reales Alter	156 Jahre		
	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre		
	wirtschaftliche Restnutzungsdauer		35 Jahre	
	Alter fiktiv	25 Jahre		
Vervielfältiger V =		$\frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$	$q \dots$ Zinssatz +1 $n \dots$ Anzahl der Jahre	16,0889
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				4.509.995 €
Bodenwert				869.638 €
vorläufiger Ertragswert der Liegenschaft				5.379.633 €
wertbeeinflussende Umstände				
Uunderrent				
Marktmiete exkl. USt.		12,00 €/m ²	30,896 €	370.750 €
Vertragsmiete unecht befreit		11,51 €/m ²	29.638 €	355.656 €
Zinssatz			5,14%	
Restvertragslaufzeit unter Ausübung der Verlängerungsoption		17 Jahre		
		11,1571	15,094 €	- 168.401 €
erforderl. Renovierungsmaßnahmen: Liftreparatur, Elektrobefunde, HKLS inkl. USt.			pauschal	-170.000 €
Herstellungskosten Heizung (Luft-Wärme-Pumpe) inkl. USt.			pauschal	-180.000 €
außerbüchliche Belastung (Kautiön)			pauschal	-110.620 €
Verkehrswert der Liegenschaft				4.750.612 €
Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft				4.750.000 €

Vergleichsfaktoren		bezogen auf die nachhaltige Investition
Gesamtinvestition		5.379.633 €
Jahresrohertrag		376.750 €
Rohertragsfaktor jährliche Rendite	= Bezugsgröße	7,00%
Jahresreinertrag		325.016 €
Rein ertragsfaktor jährliche Rendite		6,04%
Gesamte Nutzfläche	inkl. Kellergeschoß	2.575 m ²
Vergleichswert/Nutzfläche		2.089 €/m²
Anteil Bodenwert am Verkehrswert		18,3%
Anteil Ertragswert am Verkehrswert		81,7%

Aufgrund der Erkenntnisse der örtlichen Befundaufnahme wurden Renovierungskosten für die Liftreparatur, Elektrobefunde und allgemeine HKLS-Themen inkl. USt. in Abzug gebracht.

Des Weiteren wurde der Umstand, dass sich die Heizungsanlage der Liegenschaft nicht im Eigentum der Liegenschaftseigentümerin befindet, ebenfalls wertmindernd inkl. USt. berücksichtigt.

Abschließend wurde die nicht mehr vorhandene Kautionszahlung der Mieterin als außerbüchliche Belastung dem vorläufigen Wert der Liegenschaft abgezogen.

6. NACHHALTIGKEITSASPEKTE

Entstehung

Am 25.9.2015 hat die UN-Generalversammlung einen Rahmen zur nachhaltigen Entwicklung verabschiedet, die Agenda 2030. Diese umfasst die 3 Dimensionen der Nachhaltigkeit: Die wirtschaftliche, die soziale und die Umweltdimension. Die EU hat diese vollinhaltlich unterstützt und am 11.12.2019 die Mitteilung zum „Green Deal“ veröffentlicht, sowie die Verordnung EU 2020/852 mit dem Ziel bis zum Jahr 2050 eine klimaneutrale Union zu erreichen.

Daher finden die ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) verstärkt Eingang in wirtschaftliche Entscheidungen der Finanz- und Immobilienwirtschaft.

Die EU-Taxonomie

Diese beschreibt in 13 Kategorien (eine davon ist die Bau- und Immobilienwirtschaft) unterteilt in etwa 90 Aktivitäten, durch technische Kriterien, wann eine Aktivität als nachhaltig bezeichnet werden darf.

So regelt die Taxonomie unter anderem:

- ✓ Den maximalen Wasserverbrauch von Wasserhähnen, Duschen und WCs.
- ✓ Eine Recyclingquote von zumindest 70% der Baumaterialien
- ✓ Die Reduktion von Lärm, Staub und Schadstoffemissionen
- ✓ Den Ausschluss von Acker- und Kulturfleichen als Bauland

Diesbezüglich hat Österreich folgenden Fahrplan festgelegt:

- ✓ ab 2022 keine Sanierung von bestehenden Kohle- und Ölheizungen mehr
- ✓ ab 2025 keine Sanierung von Gas-Heizanlagen
- ✓ ab 2035 dürfen keine Kohle- und Ölheizungen mehr betrieben werden
- ✓ ab 2040 auch keine Gasheizanlagen mehr.

Physische und transitorische Risiken

Die Risiken, welche den Immobilienbereich betreffen können in Abhängigkeit der prognostizierten Klimaerwärmung in physische und transitorische Risiken unterschieden werden:

Um eine maximale Erwärmung von 1,5°C zu erreichen (Pariser Abkommen) müsste eine sehr rasche Dekarbonisierung erfolgen, welche sehr rigorose, vor allem politische Eingriffe in das Wirtschaftsleben erfordert -> hauptsächlich transitorische Risiken.

Bei Akzeptanz einer Erwärmung von 4,5°C (business as usual) sind kaum politische Eingriffe nötig, dafür deutliche Zunahme von Naturkatastrophen und Entstehung von unbewohnbaren Gebieten durch den Anstieg des Meeresspiegels -> vor allem physische Risiken.

Nachhaltigkeit bei der Bewertung

So wie schon bisher stellt die Nachhaltigkeit einen wichtigen Aspekt in der Bewertung dar, diese geht jedoch weit über die bisher bekannten Zertifikate (ÖGNI, LEED, DGNB etc.) hinaus und muss in letzter Instanz zu einer Kreislaufwirtschaft führen.

Bei der Wertermittlung muss der Sachverständige in jedem Einzelfall beurteilen, ob die Nachhaltigkeitsaspekte eine Auswirkung auf den Wert haben und ob diese ein werterhöhendes

oder wertminderndes Element darstellen. Die unterschiedlichen Eigenschaften der Objekte und die Heterogenität des Marktes führen dazu, dass es keine allgemeingültige Formel zur Erfassung der Nachhaltigkeitsaspekte geben kann.

Im Zuge der Wertermittlung können jedenfalls folgende Punkte wertrelevant sein:

- ✓ Kontaminationsrisiko (Altlasten und Verdachtsflächen)
- ✓ Umweltrisiken (Wasser, Wind, Schneelast, Erdbeben etc.)
- ✓ Erreichbarkeit und öffentliche Verkehrsanbindung
- ✓ Bauweise und Baumaterialien
- ✓ Gebäudeausstattung und Alter der Installationen
- ✓ Belichtung, Belüftung und Barrierefreiheit
- ✓ Energieversorgung (Strom Fernwärme, Photovoltaik etc.)
- ✓ Energieeffizienz, Wasserverbrauch und Abfallmanagement
- ✓ Gebäudezertifikat (ÖGNI, LEED etc.)
- ✓ Höhe der Bewirtschaftungskosten
- ✓ Einsparungspotenziale bei Energie und Emissionen

Einfluss auf die Bewertung

Eine Aussage zum Wert der Immobilie soll in der Regel jenen Wert wiedergeben, welcher in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum erzielbar ist⁵¹, also den Marktwert oder Verkehrswert.

Im Gutachten werden die tatsächlichen Verhältnisse am Markt berücksichtigt. Zu einer Werterhöhung oder Wertminderung durch ESG-konforme Maßnahmen kommt es also nicht automatisch, sondern nur dann, wenn die Mehrheit der Marktteilnehmer diese auch als wertbeeinflussend akzeptiert.

Daher ist festzuhalten, dass eine Investition in die Nachhaltigkeit der Immobilie nicht zwangsläufig zu einer Werterhöhung in selbem Umfang führt. Im Zuge der Wertermittlung sind jedenfalls alle Umstände zu erheben, welche durch die Marktteilnehmer als wertrelevant eingepreist werden.

Sind durch die Sachverständigen wertrelevante ESG-Kriterien festgestellt worden, so gilt es diese im Bewertungsprozess zu berücksichtigen und darauf zu achten Redundanzen zu vermeiden. So ist zum Beispiel im §5 Abs. 3 LBG bereits die Nachhaltigkeit in Bezug auf die Ertragsituation vorgeschrieben: „...jenen Erträgen auszugehen, die nachhaltig erzielt werden können⁵²...“

Beispielhaft können Nachhaltigkeitsaspekte in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

- ✓ Nachhaltige Miete (bzw. Jahresertrag)
- ✓ Höhe der Betriebskosten (Gesamtbelastung Miete)
- ✓ Leerstandsaufwand (Mietausfall)
- ✓ Reparaturrückstau, Modernisierungsbedarf
- ✓ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- ✓ Liegenschaftszinssatz

⁵¹ Auszug TEGoVA, Definition Marktwert

⁵² Auszug §5 Abs.3 LBG

7. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gem. § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entspricht.

Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite nach oben und unten abweichen.

D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert der Liegenschaft

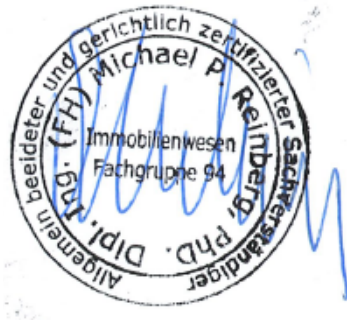
1110 Wien, Brehmstraße 17A/Nemelkagasse 9
EZ 3272; GST-NR .1129 inneliegend der KG 01107 Simmering, BG Innere Stadt Wien

mit dem darauf befindlichen Gebäude wird vom fertigenden Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der diesem von Seiten des Auftraggebers erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst sowie aufgrund der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag mit

gerundet € 4.750.000,-
(in Worten: Euro vier Millionen siebenhundertfünfzigtausend)

festgesetzt.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



PhDr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE

Wien, am 05.03.2026


Sachbearbeiterin

Julia Reinberg

Dr. med. univ. Julia Reinberg, MSc

E. ANLAGEN

Mietvertrag:

ON 6, 41
MIETVERTRAG
abgeschlossen zwischen
N9 Projekt GmbH FN 368439 y Kärntnerstraße 17/4 1010 Wien
als "Vermieter" einerseits,
und
Movatoo GmbH FN 495726 i Heinrichsgasse 3/11 1010 Wien,
als "Mieter" andererseits,
wie folgt:
PRÄAMBEL
1. Der Vermieter ist Alleineigentümer der Liegenschaft 1110 Wien, Nemeckgasse 9/Brehmstraße 17 A, KG 01107 Simmering, EZ 3272 ("Liegenschaft"). Auf dieser Liegenschaft befindet sich ein frei stehendes Gebäude (siehe Lageplan <u>Anlage 1</u>), welches im Alleineigentum des Vermieters steht und vom Mieter angemietet wird.
2. Die auf der Liegenschaft befindlichen und mitvertragsgegenständlichen Baulichkeiten wurden auf Grund einer vor dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet, sodass dieser Vertrag dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ("MRG") unterliegt.
§ 1 Mietgegenstand
1. Der Vermieter vermietet und der Mieter mietet die auf der Liegenschaft
1110 Wien, Nemeckgasse 9/Brehmstraße 17 A
befindliche Baulichkeit gemäß beiliegendem Lageplan <u>Anlage 1</u> , bestehend aus einem viergeschossigen Bürogebäude im Ausmaß von 2.500 m ² (Nutzfläche laut Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG)) sowie sämtliche das Gebäude umgebenden Außenflächen ("Mietobjekt"). Allerdings behält sich der Vermieter das Recht vor die Außenflächen (Dach, Fassade) dafür zu nutzen, um eine Photovoltaikanlage und/oder einen Sendemast installieren zu lassen. Der Mieter hat das Mietobjekt besichtigt, Zustand und Ausstattung aller Teile sind dem Mieter bekannt. Der Mieter übernimmt


ON 6, 42

das Mietobjekt im Zustand wie besichtigt, unter der Voraussetzung der Vornahme der Instandsetzungsarbeiten durch den Vermieter gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages. Da der Mieter eine Bildungseinrichtung (Schule) im Mietobjekt betreiben möchte, und das Gebäude bisher als Bürogebäude genutzt wurde, ist es notwendig, dieses umfassend umzubauen. Nachdem daher das Mietobjekt für den geplanten Verwendungszweck im derzeitigen Zustand nur eingeschränkt brauchbar, bzw. unbrauchbar ist, übernimmt es der Mieter, selbst für die Brauchbarkeit des Mietobjektes Sorge zu tragen und verzichtet diesbezüglich auf jeglichen Investitionsersatz gegenüber dem Vermieter. Dem Mietvertrag beigelegt sind eine Flächenaufstellung und Geschosspläne (beides Anlage 2), welche einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden.

2. Die Vertragsparteien halten fest, dass bei Übergabe des Mietobjektes ein schriftliches Übergabe-/Übernahmeprotokoll aufzunehmen ist, das von den Vertragsparteien zu unterfertigen ist.
3. Der Vermieter bestätigt, dass das Mietobjekt in seinem alleinigen Eigentum steht und er somit allein Verfügungsberechtigt ist.
4. Weiters bestätigt der Vermieter, dass für das Mietobjekt eine aufrechte Baubewilligung besteht. Diese wird dem Mieter auf dessen Verlangen durch den Vermieter zur Verfügung gestellt. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Mieter sämtliche sonstige behördliche Bewilligungen, die für den Umbau gemäß § 5 Z1 6 und die Nutzung des Mietobjektes zum vereinbarten Mietzweck allenfalls erforderlich sind, selbst einholen muss. Dies betrifft auch allenfalls vorgeschriebene Stellplätze. Die Einholung der behördlichen Bewilligungen und die Einhaltung der Auflagen ist ausschließlich Sache des Mieters. Der Vermieter wird den Mieter hierbei bestmöglich unterstützen, insbesondere (nicht jedoch auf eigene Kosten) die zur Erlangung dieser Bewilligungen erforderlichen Unterschriften leisten.
5. Der Mieter hat bereits vor Mietvertragsabschluss im Einvernehmen mit dem Vermieter die abgehängten Decken in allen Geschoßen durch eine Baufirma entfernen und einlagern lassen. Der Vermieter verpflichtet sich vor Übergabe des Mietobjektes an den Mieter bis längstens drei Wochen nach der Verständigung durch den Mieter davon, dass die abgehängten Decken samt Rahmenkonstruktion zur Gänze entfernt wurden und damit die freie Zugänglichkeit zu den Decken gewährleistet ist, die Stahlkonstruktion innerhalb des Gebäudes mit dem behördlich vorgesehenen Brandschutz zu versehen, wobei die Decke zumindest eines Raumes pro Stockwerk, sofern dies behördlich zulässig ist, mit Brandschutzanstrichen und nicht mit Brandschutzverkleidungen zu versehen ist. Weiters verpflichtet sich der Vermieter die Ursache des Wassereintritts im obersten Stockwerk des Gebäudes zu beseitigen.

§ 2 Mietzweck

1. Zweck des Mietverhältnisses ist die Untervermietung an PHÖNIX – Verein für Kultur, Bildung und Sport, ZBR: 040 167 156, Knöllgasse 20-24, 1100 Wien, zu Bildungszwecken (insbesondere Schuleinrichtungen, Kindergärten, Hort und Schulküche). Festgehalten wird, dass der Beginn des Schulbetriebes mit Anfang September 2023 geplant ist.
2. Der Vermieter bestätigt in diesem Zusammenhang, dass hinsichtlich des Mietobjektes keine wie immer gearteten Rechte Dritter bestehen und solche seitens des Vermieters während der Dauer des Mietverhältnisses auch nicht eingeräumt werden. Ausgenommen hiervon sind allfällige Rechtsverhältnisse im Zusammenhang mit der vorbehaltenen Nutzung durch den Vermieter für Photovoltaikanlagen und/oder einen Sendemast. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

ON 6, 43

3. Sollte feststehen, dass die dem Mietzweck entsprechenden behördlichen Genehmigungen nicht erteilt werden, sodass die Nutzung des Mietobjekts zu Bildungszwecken endgültig nicht möglich ist, werden der Vermieter und der Mieter den Mietzweck – soweit für den Mieter mit Blick auf den beabsichtigten Mietzweck und aus wirtschaftlicher Sicht akzeptabel – einvernehmlich an die Gegebenheiten anpassen.

§ 3 Vertragsdauer, Verlängerungsoption

1. Die zur Realisierung des Mietzwecks erforderliche behördliche Bewilligung des Magistrats Wien, Magistratsabteilung 21, zur Verwendung des Mietobjekts zu Bildungszwecken in einem als "Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet" gewidmeten Gebiet, liegt noch nicht vor und wird derzeit eingeholt. Der Mietvertrag ist sohin aufschiebend bedingt mit dem Vorliegen dieser erforderlichen (rechtskräftigen) Bewilligungen.
2. Das Mietverhältnis beginnt mit 01.09.2022 und wird auf die Dauer von 11 Jahren befristet abgeschlossen, sodass dieses mit 31.08.2033 endet, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf.
3. Der Vermieter räumt dem Mieter das Recht ein, das Mietverhältnis um weitere 10 Jahre ab dem 01.09.2033 zu den bisherigen Konditionen zu verlängern, sodass das Mietverhältnis mit 31.08.2043 endet, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf. Von dieser Verlängerungsoption hat der Mieter bis längstens 31.05.2033 schriftlich Gebrauch zu machen. Im Falle der Ausübung der Option sind die Vertragsparteien verpflichtet, vor Ablauf des Mietverhältnisses am 31.08.2033 eine schriftliche, von beiden Seiten unterfertigte Verlängerungsvereinbarung zu errichten. Das Optionsrecht erlischt, sofern der Mieter zum Zeitpunkt der Ausübung der Option mit dem Mietzins inklusive Betriebskosten in, einem auch nur teilweisen Rückstand ist, was bedeutet, dass der Mietzins inklusive Betriebskosten bis zum Fälligkeitstag des jeweiligen Monats nicht vollständig bezahlt wurde. Weiters erlischt die Option, wenn der Mieter seiner Instandhaltungsverpflichtung in einem größeren, als lediglich geringfügigem Ausmaß nicht regelmäßig und unverzüglich nachkommt, einen erheblich nachteiligen Gebrauch vom Mietobjekt macht, oder sonstige wichtige Gründe, die diesen gleichkommen, vorliegen, die eine Verlängerung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar machen. Im Falle der Verlängerung des Mietverhältnisses kann dieses vom Mieter unter Einhaltung einer halbjährigen Kündigungsfrist zum 31.07. und 31.01. eines jeden Jahres schriftlich aufgekündigt werden.
4. Die gesetzlichen Auflösungsgründe der §§ 1117 und 1118 ABGB bleiben hiervon unberührt.

§ 4 Mietzins

1. Der Mietzins besteht aus
 - 1.1. dem Hauptmietzins in Höhe von EUR 28.000, wobei der Befristungsabschlag gemäß § 16 Abs 7 MRG bereits berücksichtigt wurde und allfällig durch den Mieter neu geschaffene Flächen zu keiner Erhöhung des Hauptmietzins führen, und wird ohne Hinzurechnung einer Umsatzsteuer vorgeschrieben, sowie
 - 1.2. einem Anteil an den Kosten des laufenden Hausbetriebes (Betriebskosten gem. §§ 21 ff MRG), darunter die Wasser-, Abwasser-, und Kanalisierungsgebühren, Kosten der Rauchfangkehrung, der Kanalräumung, der Müll- und Unratabfuhr, der Beleuchtung der allgemeinen Hausteile, der Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasserschaden-, Glasbruch-, Sturmschaden-Versicherungen (im gemäß § 21 Abs 1 Z 4 MRG zulässigen Ausmaß), der für die Reinigung, Betreuung und den Betrieb des Hauses

ON 6, 44

und aller seiner Anlagen und Einrichtungen anfallenden Kosten, den Hausverwaltungskosten und schließlich der anteiligen Grundsteuer sowie die anteiligen sonstige die Liegenschaft belastenden öffentlichen Abgaben.

Dies insoweit und solange diese Kosten nicht vom Mieter direkt beglichen werden. Die Vertragsparteien kommen überein, dass grundsätzlich möglichst viele dieser Positionen vom Mieter direkt beglichen werden sollen.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Mieter für die sonstigen von ihm benötigten Betriebsmittel (wie etwa Licht, Kraftstrom, Telefon, Telekabel udgl sowie Reinigung, Wartung und Instandhaltung des Mietobjekts) selbst aufzukommen hat.

2. Zur Deckung der in § 4 Zl. 1.2 angeführten Betriebs- und sonstigen Nebenkosten hat der Mieter dem Vermieter zusammen mit dem Hauptmietzins von der Vermieterin bekanntzugebende Akontobeträge gegen nachträgliche Verrechnung zu bezahlen.

Die Verrechnung der während eines Kalenderjahres vereinnahmten Akontobeträge mit den tatsächlich angefallenen Kosten erfolgt jeweils bis zum 30. Juni des Folgejahres; Gutschriften oder Nachbelastung aus dieser Verrechnung sind spätestens zum nächsten Zinstermin zu berichtigen.

Die monatlichen Akonti betragen derzeit EUR 2,50/m² (gesamt EUR 6.250,00) und werden unter Hinzurechnung der Umsatzsteuer vorgeschrieben.

3. Es wird Wertbeständigkeit des anwendbaren Hauptmietzinses nach dem vom Statistik Austria monatlich verlaublichen Verbraucherpreisindex 2020 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für September 2023 verlaubliche Indexzahl. Die Indexierung wird jährlich auf Basis der für September verlaublichen Indexzahl im Vergleich zu der für September des Vorjahres verlaublichen Indexzahl vorgenommen, wobei Indexschwankungen bis zu 5 % unberücksichtigt bleiben; der angepasste Hauptbestandzins ist ab dem darauf folgenden Jänner gültig. Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.
4. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung die Erteilung des Überweisungsauftrages durch den Mieter maßgebend ist. Es wird ein zehntägiges Respiro vereinbart. Der Mieter haftet dem Vermieter für den Fall, dass ihn an der verspäteten Zahlung ein grobes Verschulden trifft, für alle durch die verspätete Mietzinszahlung nachweislich verursachten Kosten und Auslagen.
5. Die Vertragsparteien kommen überein, dass die vertragliche Verpflichtung zur Zahlung des Hauptmietzinses erst mit 01.09.2023 beginnt. Bis zu diesem Zeitpunkt hat der Mieter nur die Betriebskosten gemäß diesem Vertrag zu entrichten.
6. Festgehalten wird, dass der Mieter nicht zu mindestens 95% vorsteuerabzugsberechtigt ist. Sollte dies in Zukunft der Fall sein, oder sich die gesetzliche Regelung ändern, sodass dem Vermieter entweder eine Option zur Verrechnung der Mieten und Betriebskosten mit Umsatzsteuer eingeräumt wird, oder dieser verpflichtet wird, die Umsatzsteuer abzuführen, so ist er berechtigt dem Mieter die Miete und Betriebskosten inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe vorzuschreiben und der Mieter verpflichtet diese an den Vermieter zu bezahlen.

§ 5 Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

ON 6, 45

1. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass das Mietobjekt mit Ausnahme der gewöhnlichen Abnutzung in dem Zustand verbleibt, in welchem er dieses übernommen bzw. dann, in welchem er es durch seine Investitionen versetzt hat. Der Mieter übernimmt unter Abbedingung sämtlicher gesetzlicher Investitionersatzverpflichtungen, insbesondere § 1096 ABGB die Instandhaltung und Instandsetzungsmaßnahmen des Mietobjektes, auch die Behebung von ernsten Schäden, mit Ausnahme von notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der Außenhülle des Gebäudes, nämlich Dach und Fassade, Fernwärme bis zum Verteiler und Strom bis zum Verteiler. Dies obliegt dem Vermieter. Sollte der Mieter die Außenhülle oder das Dach des Gebäudes verändern, so trifft ihn die Instandhaltung und Instandsetzung. Unter dem Begriff „Dach“ wird das Dach inklusive der tragenden Konstruktion, Eindeckung, Isolation und Dachrinnen verstanden, unter dem Begriff „Fassade“ die äußere Gebäudehülle sowie die tragende Konstruktion der Wände. Der Vermieter ist zur Erfüllung seiner Verpflichtungen unter diesem Punkt (ausgenommen bei Gefahr in Verzug) berechtigt, unter angemessener Vorankündigung das Mietobjekt gemeinsam mit den gewerblich berechtigten Professionisten zu betreten. Sofern möglich und tunlich werden diese Arbeiten mit dem Mieter abgestimmt und während der unterrichtsfreien Zeit vorgenommen. Der Vermieter verpflichtet sich diese Arbeiten unter möglichst geringer Beeinträchtigung des Betriebes vorzunehmen. Da es sich um einen Schulbetrieb handelt, nimmt der Vermieter zur Kenntnis, dass beim Betreten des Mietobjektes ein Ausweis mitzuführen und die Hygienevorschriften einzuhalten sind.
2. Dazu wird festgehalten, dass der Mieter umfangreiche Baumaßnahmen zur Adaptierung des Mietobjektes für den beabsichtigten Verwendungszweck durchführen wird und diese dem direkten Einflussbereich des Vermieters entzogen sind. Die Überwälzung der Instandhaltungsverpflichtung und Ausschluss eines Investitionersatzes für sämtliche durchgeführte Investitionen des Mieters haben Eingang in die Mietzinsvereinbarung, und zwar sowohl hinsichtlich der Mietzinsfreistellung mit Ausnahme der Betriebskosten für den Zeitraum 01.09.2022 bis 31.08.2023, als auch in der Höhe des Mietzinses gefunden.
3. Der Mieter haftet dem Vermieter für sämtliche vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachten Beschädigungen am Mietobjekt und dem Gebäude, die er, seine Mitarbeiter, Lehrpersonal, Schüler (hierunter sind sämtliche Personen zu verstehen, welche die Bildungseinrichtung in Anspruch nehmen), Lieferanten, Professionisten oder Besucher verursachen. Die Verpflichtungen des Mieters zur Rückstellung des Mietobjektes gemäß § 5 Zi. 9 wird durch diese Bestimmung nicht berührt.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter oder durch von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume nach Voranmeldung (14 Tage im Voraus) zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Da es sich um einen Schulbetrieb handelt, nimmt der Vermieter zur Kenntnis, dass bei dem Betreten des Mietobjektes ein Ausweis mitzuführen ist und die Hygienevorschriften einzuhalten sind.
5. Die Vornahme behördlich bewilligungspflichtiger Veränderungen des Mietobjektes ist nur nach Abschluss einer diesbezüglichen Vereinbarung mit dem Vermieter und Einholung der behördlichen Bewilligungen zulässig. Sonstige (geringfügige) Arbeiten und notwendige Änderungen, welche der Aufrechterhaltung oder Verbesserung des Schulbetriebes dienen, sind dem Vermieter lediglich schriftlich anzuzeigen.
6. Der Vermieter genehmigt dem Mieter jedoch bereits mit Unterfertigung des Mietvertrages, alle Arbeiten auf eigene Verantwortung und auf eigene Kosten durch befugte Fachfirmen durchzuführen, sofern dies nicht gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages dem Vermieter obliegt, um das Mietobjekt für den

ON 6, 46

beabsichtigten Verwendungszweck unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsvorschriften (Arbeitnehmerschutz, Barrierefreiheit, Brandschutz, etc.) nutzbar zu machen (etwa Einbau Sanitäranlagen, Schaffung eines ebenen Zuganges mittels Mauerdurchbruchs, sonstige notwendige Raumadaptionen, Vornahme technischer Installationen, Abbruch des Garagengebäudes). Die Durchführung der Arbeiten wird in Abstimmung mit dem Vermieter erfolgen. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine vollständige Liste jener befugter Fachfirmen zu übermitteln, die im Mietobjekt tätig werden, und zwar jeweils so rechtzeitig, dass der Vermieter Kenntnis von den Firmen vor Beginn der Tätigkeiten im Mietobjekt hat. Der Mieter verpflichtet sich, vor Baubeginn eine angemessene Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschließen und dem Vermieter sowohl eine Polizze der Versicherung, als auch den Nachweis der Prämienzahlung im Vorhinein ohne gesonderte Aufforderung auszuhandigen. Der Mieter ist erst danach berechtigt, mit den Bauarbeiten zu beginnen. Der Aus- und Umbau erfolgt ausschließlich auf Risiko des Mieters. Dieser ist auch verpflichtet, Schäden Dritter, die durch die Bauführung entstehen, zu übernehmen und den Vermieter daraus völlig schad- und klaglos zu halten.

7. Der Vermieter haftet für den Ersatz von Schäden auf Grund einer Vertragsverletzung, sofern er oder eine Person für die er einzustehen hat, den Schaden grob fahrlässig oder vorsätzlich verschuldet hat.
8. Der Mieter ist verpflichtet, während der letzten sechs Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses die Besichtigung des Mietobjektes durch Interessenten gegen vorherige Ankündigung zu unterrichtsfreien Zeiten zu gestatten. Da es sich um einen Schulbetrieb handelt, nimmt der Vermieter zur Kenntnis, dass bei dem Betreten des Mietobjektes ein Ausweis mitzuführen ist und die Hygienevorschriften einzuhalten sind.
9. Der Mieter ist berechtigt, ohne Weiteres Hinweistafeln, Aufschriften und dergleichen in einem für eine Bildungseinrichtung üblichen Ausmaß an der Außenfassade des Mietobjektes anzubringen.
10. Bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grunde immer, hat der Mieter die Baulichkeit in jenem Zustand zurückzustellen, der sich aus der Erfüllung der dem Mieter obliegenden Pflichten gemäß § 5 Zl. 1 und unter Berücksichtigung einer normalen Abnutzung ergibt. Eine Verpflichtung zum Rückbau der vom Mieter vorgenommenen baulichen Veränderungen, die von dem Vermieter genehmigt wurden, besteht jedenfalls nicht, sofern diese nicht ausdrücklich vereinbart wurden.
11. Aus etwaigen kurzfristigen Störungen der Zuleitung für Elektrizität, Wasser, Gas, der sanitären und sonstigen Anlagen wird der Mieter keine Rechtsfolgen ableiten, sofern den Vermieter daran kein Verschulden trifft.
12. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt und die für dieses bestimmten Einrichtungen, insbesondere Licht-, Glas-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und Sanitäranlagen, wozu auch sämtliche gemieteten Außenanlagen gehören, pfleglich zu behandeln, zu warten und instand zu halten. Sämtliche Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten sind vom Mieter auf seine Kosten durch befugte Unternehmen durchführen zu lassen. Im Falle der Verletzung von Wartungs- bzw. Instandhaltungsverpflichtungen seitens des Mieters, ist der Vermieter – unbeschadet sonstiger Ansprüche – berechtigt, die entsprechenden Arbeiten auf Kosten des Mieters vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen. Der Mieter hat über Verlangen des Vermieters die entsprechenden Nachweise über die durchgeführten Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zu erbringen.

ON 6, 47

13. Der Mieter verzichtet auf sämtliche Aufwandsansprüche gegenüber dem Vermieter für seine Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie Erstinvestitionen, um eine Adaptierung des Mietobjektes für eine Bildungseinrichtung möglich zu machen.

§ 6 Bestandgabe, Überlassung

1. Die teilweise oder gänzliche Unter-Bestandgabe oder sonstige Überlassung des Mietobjektes ist ausgenommen zu dem unter § 2 dieses Vertrages genannten Mietzweck nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.
2. Der Vermieter räumt den Mieter das Recht ein seine Mietrechte aus diesem Vertrag zu denselben Konditionen an den Verein PHÖNIX - Verein für Kultur, Bildung und Sport, Knöllgasse 20-24, 1100 Wien, ZVR 040167156, UID ATU 661 56 946, abzutreten. Voraussetzung dafür ist, dass sowohl der Mieter als auch der Verein PHÖNIX dies dem Vermieter schriftlich bekannt geben, keine wirtschaftlichen oder sonstigen triftigen Gründe für den Vermieter bestehen, den Eintritt in die Mietrechte abzulehnen. Der Mietvertrag wird in diesem Fall zur Gänze inklusive aller Befristungsregelungen und Mietzweck vom eintretenden Mieter übernommen.
3. Die Zustimmung zur teilweisen oder gänzlichen Unter-Bestandgabe oder sonstige Überlassung des Mietobjektes an anderwärtige Bildungseinrichtungen darf der Vermieter verweigern, sofern dafür berücksichtigungswürdige Gründe bestehen. Diese Gründe bestehen jedenfalls, wenn der begründete Verdacht besteht, dass das Mietobjekt dabei nicht widmungsgemäß verwendet oder übermäßig abgenützt bzw. beschädigt würde.

§ 7 Kautions

1. Die Kautions in Höhe von drei Monatsmieten (Hauptmietzins und Betriebskosten), das sind EUR 106.500,00, ist vor Unterfertigung des Mietvertrages durch den Mieter an den Vermieter zu bezahlen und dient als Sicherheitsleistung für sämtliche Forderungen und Ansprüche des Vermieters aus dem bestehenden Mietverhältnis.
2. Der Mieter kann die Kautions auch in Form einer abstrakten Bankgarantie erbringen, die eine Mindestlaufzeit von drei Jahren aufweist. Der Mieter ist verpflichtet spätestens 6 Monate vor Ablauf der Bankgarantie diese durch eine neue zu ersetzen, widrigenfalls der Vermieter berechtigt ist, die Bankgarantie zu ziehen und in Anspruch zu nehmen.

§ 8 Wechsel des Liegenschaftseigentümers

1. Für den Fall des Verkaufs der Liegenschaft sowie jeglichen anderen Wechsels in der Person des Liegenschaftseigentümers wird vereinbart, dass dieses Mietverhältnis in seiner Gesamtheit davon völlig unberührt bleibt. Jeder künftige Erwerber tritt jeweils durch Übernahme dieses gesamten Mietvertrages, also unter Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses insbesondere auch hinsichtlich Dauer und Kündigungsbestimmungen (Kündigungstermin, Kündigungsfrist, Kündigungsverzicht) in das gegenständliche Mietverhältnis als Vermieter ein (Volleintritt). Der Vermieter verpflichtet sich, im Falle der Veräußerung der Liegenschaft bzw. des Mietobjektes, seine im Mietvertrag übernommenen Verpflichtungen zur Gänze auf den jeweiligen Erwerber mittels schriftlichen Vertrages zu überbinden.

§ 9 Kosten

7/9



ON 6, 48

1. Die Rechtsgeschäftsgebühren für diesen Mietvertrag werden vom Vermieter berechnet und abgeführt und sind durch den Mieter binnen 14 Tage nach Vorschreibung zu ersetzen. Die Kosten der jeweiligen anwaltlichen oder sonstigen rechtsfreundlichen Vertretung und Beratung im Zusammenhang mit der Errichtung dieses Vertrages trägt jede Vertragspartei selbst. Allfällige Rechtsgeschäftsgebühren, die sich im Zusammenhang mit einer Einzelrechtsnachfolge auf Vermieter-Seite ergeben, sind vom Vermieter zu tragen.

§ 10 Formgebote / Recht

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls erfolgen Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die im Firmenbuch eingetragene Geschäftsanschrift, mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene zwischen den Vertragsparteien in Bezug auf das Mietobjekt getroffene Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen jedenfalls der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen vom Schriftformerfordernis. Stillschweigendes Abgehen von diesem Vertrag ist nicht zu vermuten.
3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, berührt dies nicht die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung gilt durch eine wirksame oder durchführbare Bestimmung ersetzt, die in ihrem wirtschaftlichen Gehalt der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt; dasselbe gilt entsprechend für Lücken in diesem Vertrag.
4. Der Mietvertrag unterliegt materiellem österreichischen Recht und ausdrücklichem Ausschluss seiner Regelungen über das Internationale Privatrecht.
5. Ausdrücklich wird für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag die Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vereinbart.

§ 11 Vertragsanlagen

Die folgenden Anlagen sind integrierender Bestandteil des Vertrags (bei mangelnder Übereinstimmung hat der Vertrag Vorrang):

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Flächenaufstellung und Geschosspläne
- Anlage 3 Einreichpläne

N9 Projekt GmbH
Vermieter

Movattoo GmbH
Mieter

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

ON 6, 49


.....
MS
Projekt GmbH
Kärntnerstraße 17/4
E-mail: n9@realica.at
.....
04.10.2022
.....
Ort, Datum

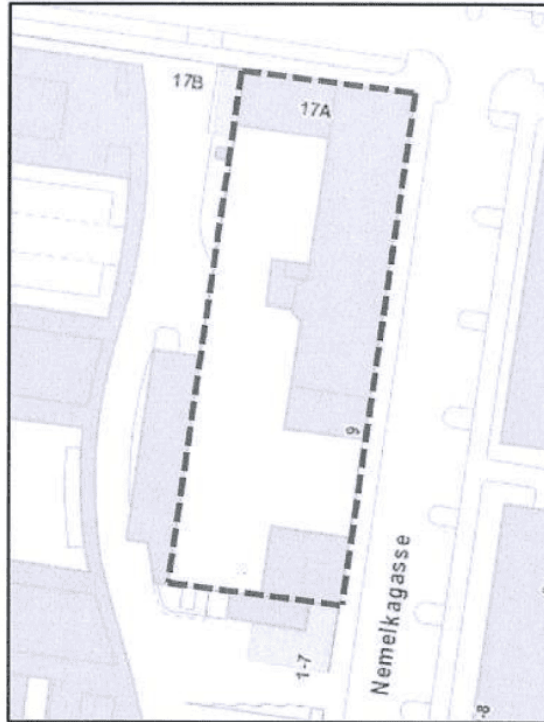

.....
4.10.2022
.....
Wien, am

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

ON 6, 50

Anlage ./1 Lageplan



8/14

ON 6, 51

Anlage ./2: Flächenaufstellung und Geschosspläne

Nemelkagasse 9

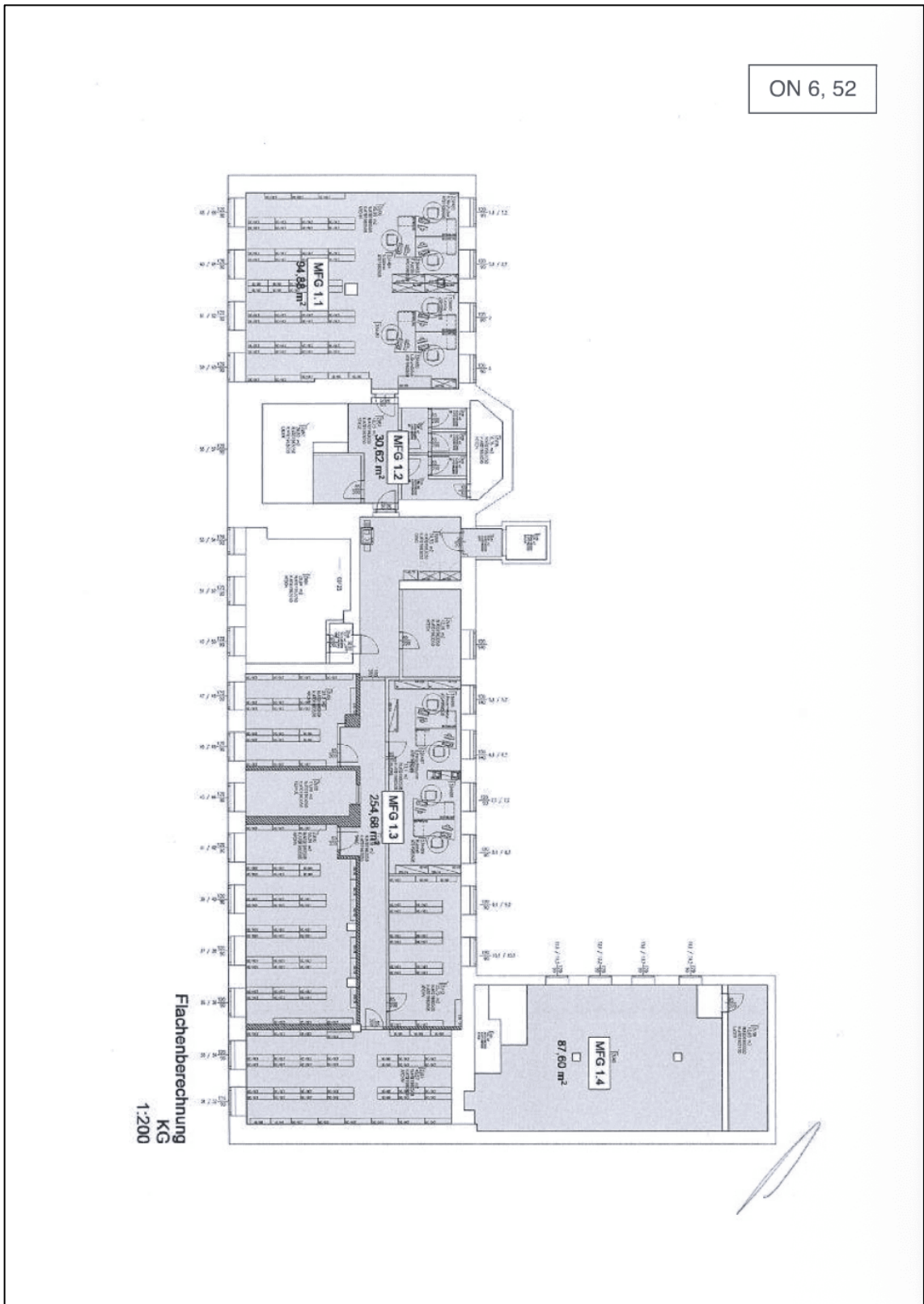
Mietflächenberechnung nach MFG (gif-ev.de)

		MFG-1			
		m ²			
		a	b	c	d
KG	MFG-1.1	94,88			
	MFG-1.2	30,62			
	MFG-1.3	254,68			
	MFG-1.4	87,6			
	insgesamt		467,8		
EG	MFG-1.1	103,42			
	MFG-1.2	25,3			
	MFG-1.3	321,3			
	MFG-1.4	60,1			
	MFG-1.5	17,9			
	MFG-1.6	98,7			
insgesamt		626,6			
OG 1	MFG-1.1	106,78			
	MFG-1.2	33,8			
	MFG-1.3	320,6			
	insgesamt		461,2		
OG 2	MFG-1.1	106,78			
	MFG-1.2	33,8			
	MFG-1.3	324,9			
	insgesamt		465,5		
OG 3	MFG-1.1	107,68			
	MFG-1.2	33,8			
	MFG-1.3	324,6			
	insgesamt		466,1		
Summe			2487,12		

PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

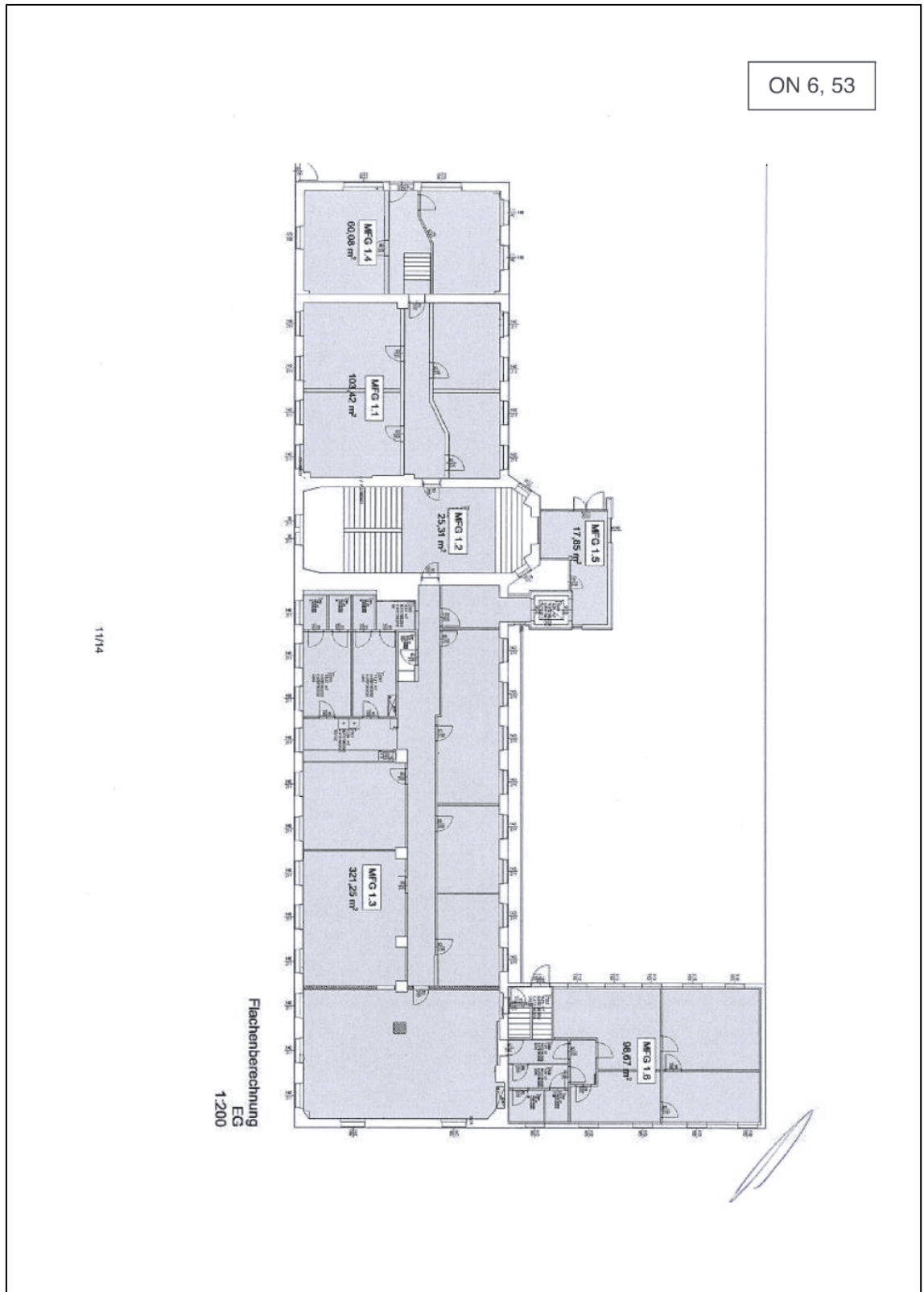
ON 6, 52



PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

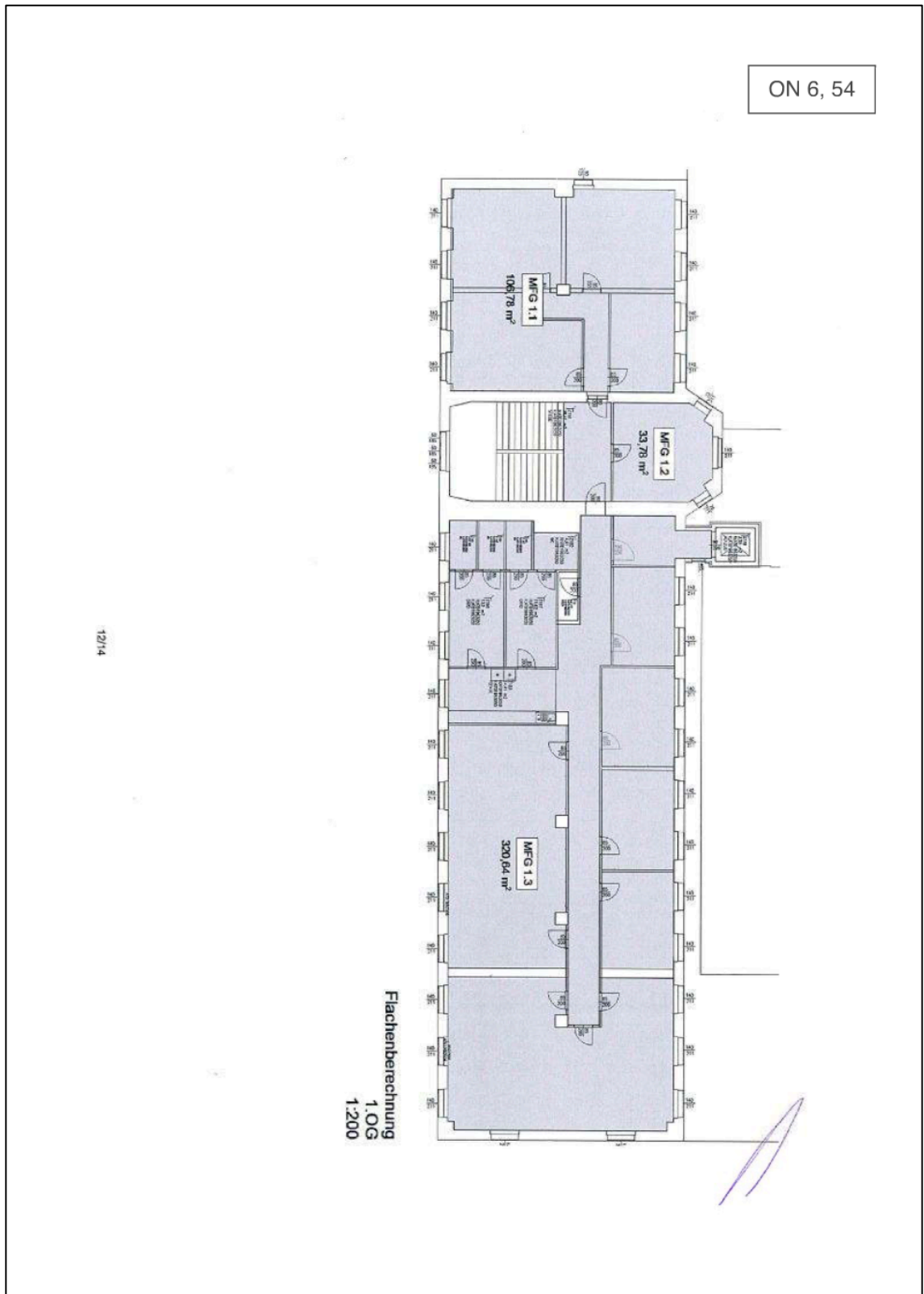
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

ON 6, 53



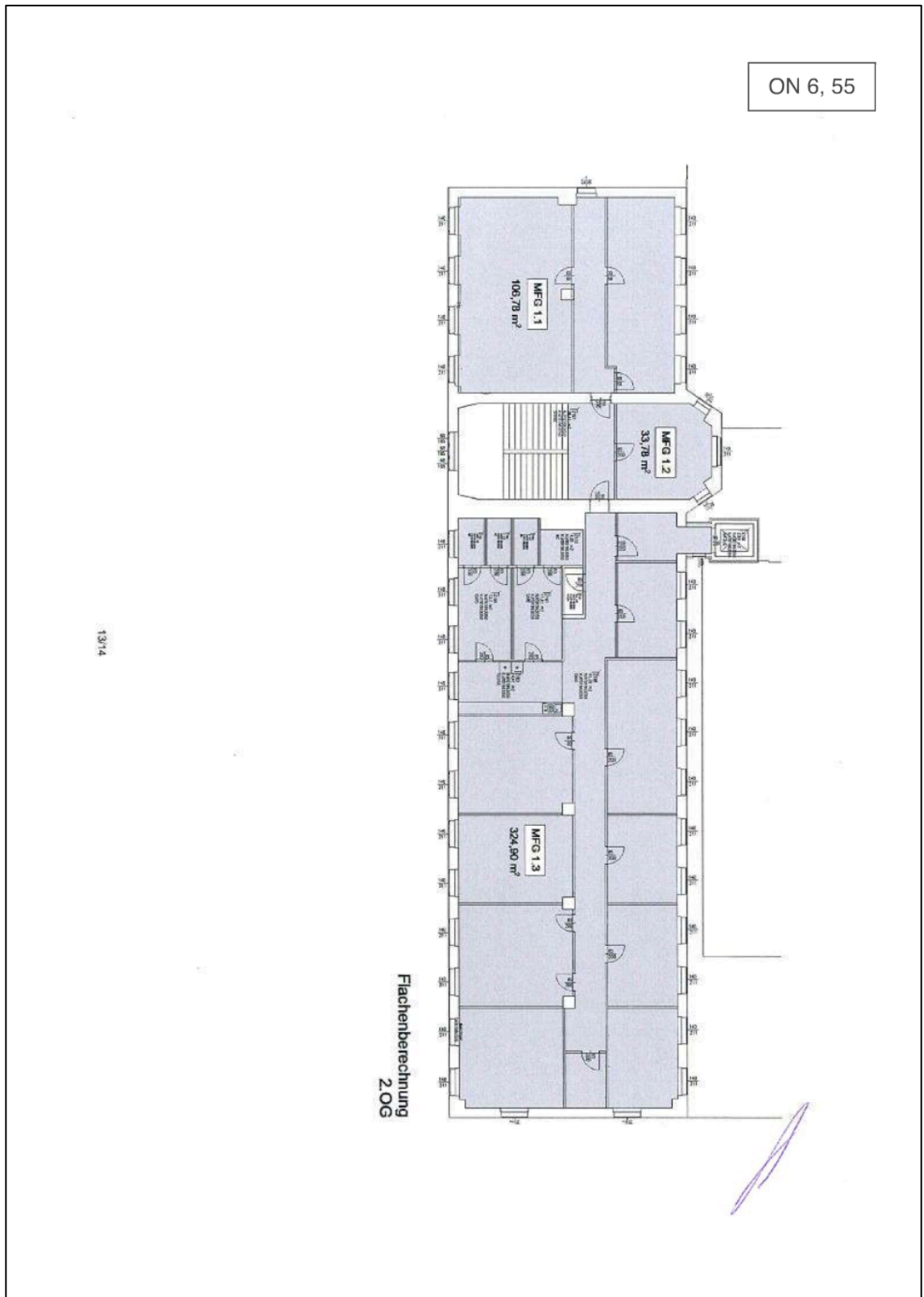
PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



F. LITERATURVERZEICHNIS

Periodische Druckschriften

„**Österreichische Immobilien Zeitung**“, Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Schwarzenbergplatz 14, 1040 Wien

„**Sachverständige**“, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Doblhofgasse 3/5, 1010 Wien

„**Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung**“, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**ÖVI News**“, Herausgeber: Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft, Mariahilfer Straße 116, 1070 Wien

„**Immobilien-Preisspiegel**“, Herausgeber: Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wiedner Hauptstraße 57/2/2/5, 1040 Wien

Marktberichte

„**Erster Wiener Zinshaus Marktbericht**“, Herausgeber: Otto Immobilien Wohnen, Dr. Eugen Otto GmbH, Riemergasse 8, 1010 Wien

„**Zinshaus-, Büro-, Geschäftsflächen-Marktbericht**“, Herausgeber: EHL Immobilien GmbH, Prinz Eugen Straße 8-10, 1040 Wien

„**Wiener und CEE Marktberichte**“, Herausgeber: CBRE GmbH, Am Belvedere 10, 1010 Wien

Lehr- und Sachbücher

„**Immobilienbewertung Österreich**“ (Bienert ° Funk) 4. Auflage 2022, Herausgeber: ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien

„**Der Wert von Immobilien**“ (Seiser ° Kainz) 1. Auflage 2011, Herausgeber: Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Kalchberggasse 10, 8010 Graz

„**Liegenschaftsbewertung**“ (Kranewitter), 7. Auflage 2017, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Bewertung von Spezialimmobilien**“ (Sven Bienert) 2019, Herausgeber: Springer Gabler Fachverlag GmbH, Wiesbaden

„**Baukosten Gebäude Neubau**“ 2025 Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße 4, 70372 Stuttgart

„**Baukosten Gebäude Altbau**“ 2025 Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße 4, 70372 Stuttgart

„**Das Grundbuch in der Praxis**“ (Jauk), 3. Auflage 2018, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„**Bauordnung für Wien**“ (Reinhold Moritz), 6. Auflage 2019 Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Handbuch Immobilienbewirtschaftung**“ (Braunisch / Fuhrmann / Ledl) 3. Auflage 2021, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Immobilienbesteuerung Neu**“ (Bovenkamp / Cupal / Fuhrmann / Kerbl / Kühmayer / Lang / Oberkleiner / Reisch / Resch / Sulz) 5. Auflage 2019, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht**“ 2007, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Immobilienrecht und Immobilienfinanzierung in CEE/SEE**“ (Oberlechner Ettl) 1. Auflage 2013, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„**Bauträger und Projektentwicklungsbeispiele**“ (Faudon Malai Trenner), 4. Auflage 2021, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Sachverständige und ihre Gutachten**“ (Krammer ° Schiller ° Schmidt ° Tanczos), 3. Auflage 2019, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Bewertung in volatilen Zeiten**“ (Bertl Eberhartinger Egger Schuch Kalls Riegler Staringer Lang Nowotny) 2011, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Marktwertentwicklung nach ImmoWertV**“ (Kleiber) 9. Auflage 2022, Herausgeber: Reguvis Fachmedien GmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„**Verkehrswertermittlung von Grundstücken**“ (Kleiber) 9. Auflage 2020, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsges.m.b.H, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„**Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien**“ (Ross ° Brachmann) 30. Auflage 2012, Herausgeber: Theodor Oppermann Verlag, Gleiwitzer Straße 6, 30916 Isernhagen

„**Handbuch Immobilienbewertung in internationalen Märkten**“ (Bobka ° Simon) 2013, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„**Immobilienmärkte und Immobilienbewertung**“ (Francke ° Rehkugler) 2. Auflage 2012, Herausgeber: Verlag Franz Vahlen GmbH, Wilhelmstr. 9 80801 München

„**Immobilienwirtschaftslehre - Ökonomie**“ (Rottke ° Voigtländer) 2017, Herausgeber: Springer Fachmedien, Abraham-Lincoln-Straße 46, 65189 Wiesbaden

„**Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**“ (Kröll ° Hausmann Rolf) 5. Auflage 2015, Herausgeber: Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Sitz der Gesellschaft Luxemburger Straße 449 50939 Köln

„**Praxishandbuch Immobilien-Investitionen**“ (Schäfer ° Conzen) 4. Auflage 2020, Herausgeber: Verlag C. H. Beck OHG, Wilhelmstraße 9 80801 München

„Spezialimmobilien von A – Z“ (Bobka) 3. Auflage 2018, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlags GesmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„Immobilienwertermittlung“ (Gottschalk), 3. Auflage 2014, Herausgeber: Verlag C. H. Beck OHG, Wilhelmstraße 9 80801 München

„Mietrecht kompakt“ (Tanczos), 5. Auflage 2022, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Immobilienbewertung im Steuerrecht“ (Prodinger / Ziller), 4. Auflage 2020, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Der Mietzins“ (Karauscheck/Strafella), 2. Auflage 2014, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Praxishandbuch Immobilienrecht“ (Artner / Kohlmaier), 3. Auflage 2020, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

Auszug rechtliche Grundlagen⁵³

„Bürgerliches Recht“ (Perner / Spitzer / Kodek), 7. Auflage 2022, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht“ (Prader) 6. Auflage 2021, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017 Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015“ (Dirnbacher) 8. Auflage 2017, Herausgeber: ÖVI Immobilienakademie

„Wohnungsgesetze 2022“ (Doralt) 20. Auflage 2022, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)“

Standards

„Wertermittlungsrichtlinien 2016“, (Kleiber) 12. Auflage 2016, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlags GesmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„RICS Valuation - Professional Standards, November 2019, gültig seit 31.01.2020“, Herausgeber: Royal Institution of Chartered Surveyors

„European Valuation Standards“ 2025, 10th Edition, Herausgeber: The European Group of Valuers' Associations

„IFRS 2022“ (Grünberger) 19. Auflage 2021, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„International Valuation Standards“, 2021, gültig seit 31.01.2022, International Valuation Standards Council

„ÖNORM B 1800-Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken“, Herausgeber: Austrian Standards plus GmbH, Heinestraße 38, 1020 Wien

„ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung – Grundlagen“

Abkürzungsverzeichnis

BG	Bezirksgericht
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschosßfläche
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
evt.	eventuell
GKA	Grundkostenanteil
GST, NR	Grundstücksnummer
Gst.FL.	Grundstücksfläche
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.S.	im Sinne
KG	Kellergeschoß
m ²	Quadratmeter
NFL	Nutzfläche
NGF	Nettogeschosßfläche
OG	Obergeschoß
u.dgl.	und dergleichen
u.U.	unter Umständen
UStG	Umsatzsteuergesetz
WE	Wohnungseigentum
WFL	Wohnfläche

⁵³ Quelle: jusline.at