

An
Land NÖ, pA Amt der NÖ-Landesregierung
Abteilung Gebäudeverwaltung

Landhausplatz 1
3109 St. Pölten

Bad Vöslau, am 10.06.2024

Berechnung
eines angemessenen Hauptmietzins
der Liegenschaft
EZ 1025
Grundbuch 11006 Korneuburg
Bezirksgericht Korneuburg
in 2100 Korneuburg, Im Frauental 2a

Angemessener Mietzins:
€ 12,00 pro m² Nutzfläche



ALLGEMEINE ANGABEN und GRUNDLAGEN

Auftraggeber	Land NÖ, pA Amt der NÖ-Landesregierung Abteilung Gebäudeverwaltung Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten
Auftrag und Zweck	Berechnung eines angemessenen Hauptmietzins
Bewertungsgegenstand	2100 Korneuburg, Im Frauental 2a KG 11006 Korneuburg EZ 1025
Bewertungsstichtag	08.06.2024
Datum des Lokalaugenscheins	Gebäude wird gerade errichtet
Teilnehmer Lokalaugenschein	-
Annahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Kontaminations- und Altlastenfreiheit • Keine außerbücherlichen Lasten • Einträge im A2- bzw. C-Blatt nicht bewertet
Besondere Annahmen	Keine

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINES	4
1. Auftrag	4
2. Augenschein	5
B. GRUNDLAGEN	6
1. Literatur und Unterlagen	6
2. Rechtliche Grundlagen / Umsatzsteuer	6
3. Sonstige Anmerkungen	7
C. BEFUND	8
1. Grundbuchsstand	8
2. Makrolage – Lageplan	9
3. Mikrolage	11
4. Infrastruktur	13
5. Flächenwidmung	14
6. Allgemeine Beschreibung des Objektes	15
7. Raumprogramm – Nutzflächenaufstellung	15
8. Nutzflächenermittlung	15
9. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand	15
10. Pläne	16
D. BEWERTUNG - GUTACHTEN	17
1. Angemessene Hauptmietzins:	17

A. ALLGEMEINES

1. Auftrag

Frau Birgit Mayer beauftragt per Mail am 04.06.2024 im Namen der Land NÖ, pA Amt der NÖ-Landesregierung Abteilung Gebäudeverwaltung, ein Gutachten über den Verkehrswert (andere Bezeichnungen: Marktwert, Fair Value, Market Value, Open Market Value) des vorgenannten Objektes zu erstatten.

Annahmen:

Eine Baugrunduntersuchung sowie Erhebungen bezüglich Altlasten und Kontaminationen sowohl hinsichtlich Baugrunds als auch der Gebäude, die erheblichen Einfluss auf den Wert des Objektes haben können, sind nicht Gegenstand der Beauftragung. **Die Bewertung erfolgte unter der Annahme der Kontaminations- und Altlastenfreiheit.** Der nachstehende Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster hat rein informativen Charakter.

Ebenso ist die Erhebung nicht im Grundbuch einverleibter Rechte und Lasten sowie bewertungsrelevanter Einflussfaktoren, die nicht aus den seitens des Auftraggebers übergebenen Unterlagen ersichtlich sind, nicht Gegenstand der Beauftragung (z.B. Gebührenrückstände bei Versorgungsunternehmen, Abgabenrückstände oder Stundungen bei dinglicher Wirkung von Bescheiden, monetäre Belastungen-Geldlasten [z.B. Darlehen, Kautionen, etc.]). **Die Begutachtung erfolgt unter der Annahme, dass keine diesbezüglichen Lasten vorliegen.**

Sämtliche der Bewertung zu Grunde gelegten Flächen (Grundfläche, Nutzfläche etc.) sind den übergebenen Plänen, den auftraggeberseitigen Angaben bzw. dem Grundbuch entnommen; eine Vermessung bzw. Überprüfung der Planmaße ist nicht Gegenstand der Beauftragung.

Eine Überprüfung der Haustechnik (Heizung, Elektro, EDV, Sanitärgeräte, etc.) auf Funktionstüchtigkeit und der Übereinstimmung mit dem Stand der Technik ist nicht

Gegenstand der Beauftragung. Der Verkehrswertermittlung wird ein dem Alter entsprechender Zustand zu Grunde gelegt.

Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden sonst noch vorhandenen Fahrnisse, wie spezielle Geschäftseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, eventuell lagernde Materialien sind - soweit nicht gesondert angeführt - im nachfolgend errechneten Verkehrswert nicht enthalten.

Die Bewertung der Fahrnisse war nicht Gegenstand des Gutachtensauftrages.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Das Gutachten erfolgt grundsätzlich auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie der vom gefertigten SV durchgeführten Besichtigung der Liegenschaft.

Das vorliegende Gutachten dient nur für den angegebenen Zweck. Eine Haftung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber einem Erwerber bzw. einem sonstigen Dritten.

Besondere Annahmen:

Es gibt keine besonderen Annahmen.

2. Augenschein

Nachdem es sich um einen Neubau handelt, konnte kein Lokalaugenschein durchgeführt werden.

B. GRUNDLAGEN

1. Literatur und Unterlagen

- 1.) Der Flächenwidmungsplan
- 2.) Der im Zuge des Augenscheines an Ort und Stelle aufgenommene Befund
- 3.) Erhebungen am Immobilienmarkt
- 4.) Kranewitter Heimo, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Manz Verlag Wien
- 5.) Bienert Sven/ Funk Margret, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, ÖVI-Edition
- 6.) Seiser Franz Josef/ Kainz Franz, Der Wert von Immobilien, 2. Auflage, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmbH
- 7.) Bienert Sven, Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Springer Gabler
- 8.) Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 30. Auflage, Oppermann Verlag
- 9.) Stabentheiner Johannes Dr., Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage, Manz Verlag Wien
- 10.) Heiss Raimund – Stabentheiner Gerhard, Die Gemeinde und ihre Immobilien, Manz Verlag Wien
- 11.) Wendlinger Peter Dr., Immobilienkennzahlen, 2. Auflage, Linde Verlag
- 12.) Bewertungsstichtag: Als **Bewertungsstichtag** gilt der **08.06.2024**

2. Rechtliche Grundlagen / Umsatzsteuer

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. Nr. 150/1992) sowie unter Anwendung der ÖNORM B 1802-1. In Übereinstimmung mit dem Budgetbegleitgesetz 1998 ist betreffend die umsatzsteuerlichen Bestimmungen bei Immobilientransaktionen folgender Hinweis erforderlich:

Wird bei der Verwertung der gutachtensgegenständlichen Liegenschaft oder Teilen von dieser die Umsatzsteuer von 20% in Rechnung gestellt, so ist die Umsatzsteuer dem in diesem Gutachten ausgewiesenen Wert hinzuzurechnen. Im Anlassfall wäre gegebenenfalls eine Vorsteuerkorrektur eventuell nicht nötig.

Sollte bei der Verwertung keine Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden, wären allfällig bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge zu berichtigen und anteilig an die zuständige Finanzbehörde abzuführen.

3. Sonstige Anmerkungen

Unter Bezugnahme auf die ÖNORM B 1802-1 nimmt der Sachverständige seine Hinweispflicht insofern wahr, indem darauf hingewiesen wird, dass der nachstehend ausgewiesene Verkehrswert einer Schätztoleranz unterliegt.

Überdies wird darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert nicht notwendigerweise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt zu realisieren ist. Ein angemessener Verwertungszeitraum für die Liegenschaften wird wie folgt festgesetzt:

- Eigentumswohnungen: ca. 1 – 2 Monate
- Einfamilienhäuser: ca. ½ Jahr
- Mehrfamilienwohnhaus: ca. ½ - 1 Jahr
- Gewerbeobjekte: ca. 1 – 2 Jahre
- Spezialliegenschaften:> 2 Jahre

Darüber hinaus wird für den Verkehrswert ein funktionierender Markt mit 3 - 5 Interessenten angenommen.

Der ausgewiesene Verkehrswert erfüllt die Anforderungen an die internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS 13, IAS 16 und IAS 36 (Immobilien die durch das Unternehmen als Eigentümer selbst genutzt werden), IAS 40 (Immobilien, die zu Finanzanlagezwecken gehalten werden), den Definitionen von RICS, als auch den Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG. Die Immobilien können auf Basis des vorliegenden Gutachtens, falls bereits eine Vorbewertung erfolgt ist, einem Impairment Test gemäß IAS 36 unterzogen werden, um sicher zu stellen, dass der Wert der Immobilie nicht mit mehr als ihrem erzielbaren Betrag (recoverable amount) bewertet wird (IAS 36.1). Die notwendige Gegenüberstellung des Buchwertes mit dem im Gutachten ausgewiesenen erzielbaren Betrag (Verkehrswert) muss im Anlassfall von der Auftraggeberin durchgeführt werden.

C. BEFUND

1. Grundbuchsstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11006 Korneuburg
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

EINLAGEZAHL 1025

Letzte T2 5505/2019
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
378/24 G GST-Fläche * 7072
Bauf.(10) 1319
Gärten(10) 5753 Kreuzensteiner Straße 18
Kreuzensteiner Straße 20
Kreuzensteiner Straße 22
Im Frauental 2a

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
6 a 1600/2007 Kaufvertrag 2007-01-18 Zuschreibung Gst 378/68 aus EZ 2727
10 gelöscht
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
Stadtentwicklungsfonds Korneuburg
ADR: Hauptplatz 39, Korneuburg 2100
a 3695/2018 IM RANG 1800/2018 Kaufvertrag 2018-03-22, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2018-07-09 Eigentumsrecht
***** C *****
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

04.06.2024 22:10:10

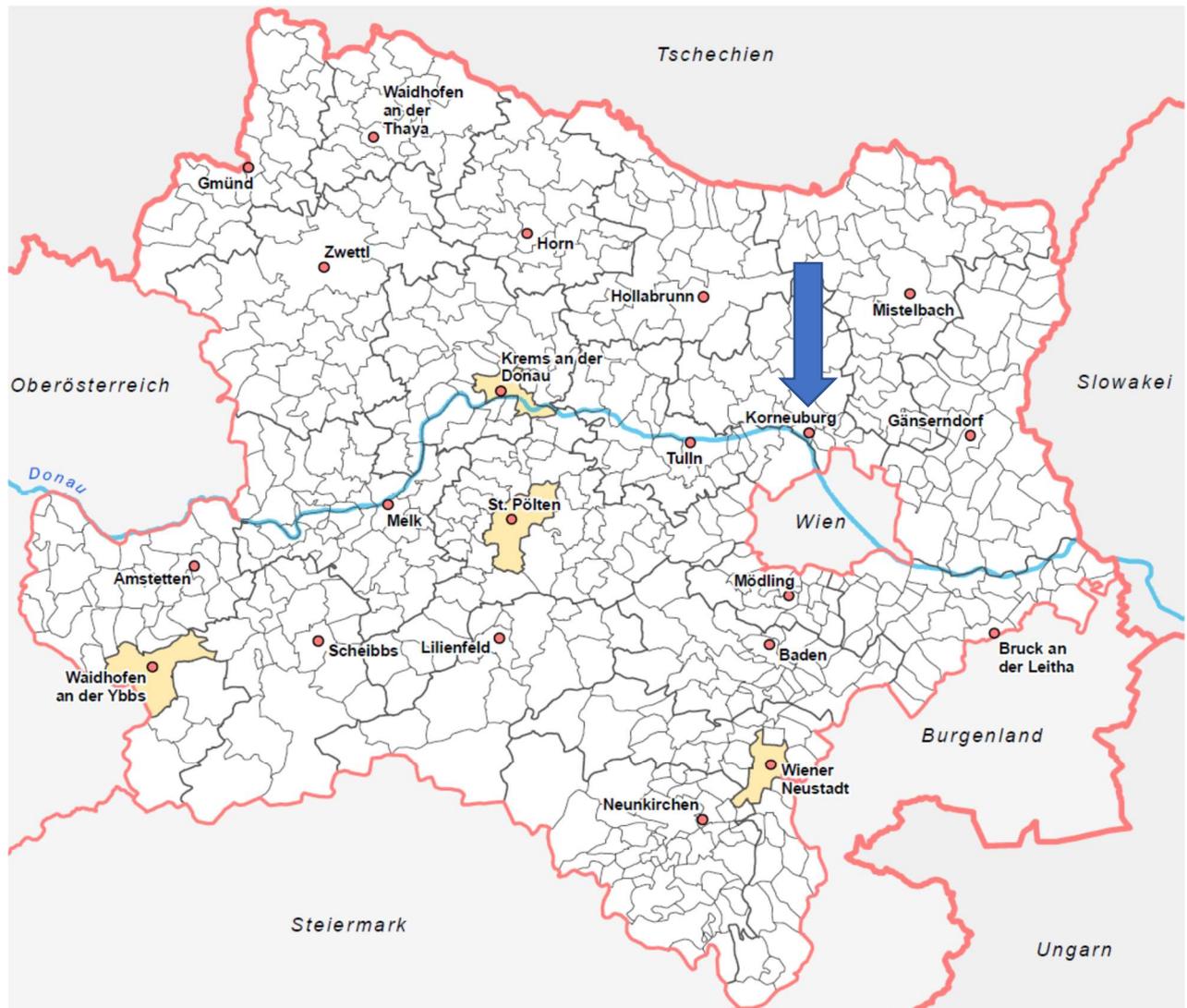
Ist die Kennzeichnung „G“ vor der jeweiligen Grundstücksnummer vorhanden, so ist das zugehörige Grundstück im Grenzkataster einverleibt. Die Kennzeichnung „*“ gibt an, dass das betreffende Grundstück nachweislich vermessen wurde und die Fläche gesichert in einer Planurkunde dokumentiert ist. Eine vermessungstechnische Prüfung der Grundstücksfläche ist nicht Auftragsgegenstand.

Der zur Ausarbeitung des Gutachtens zur Verfügung gestellte Grundbuchsauszug wird nur insoweit und auszugsweise wiedergegeben, als dies für die Verkehrswertermittlung von Bedeutung ist. Der zitierte Text ist demnach keine allumfassende und allenfalls auch nicht dem letzten Stand entsprechende Abschrift des Grundbuches.

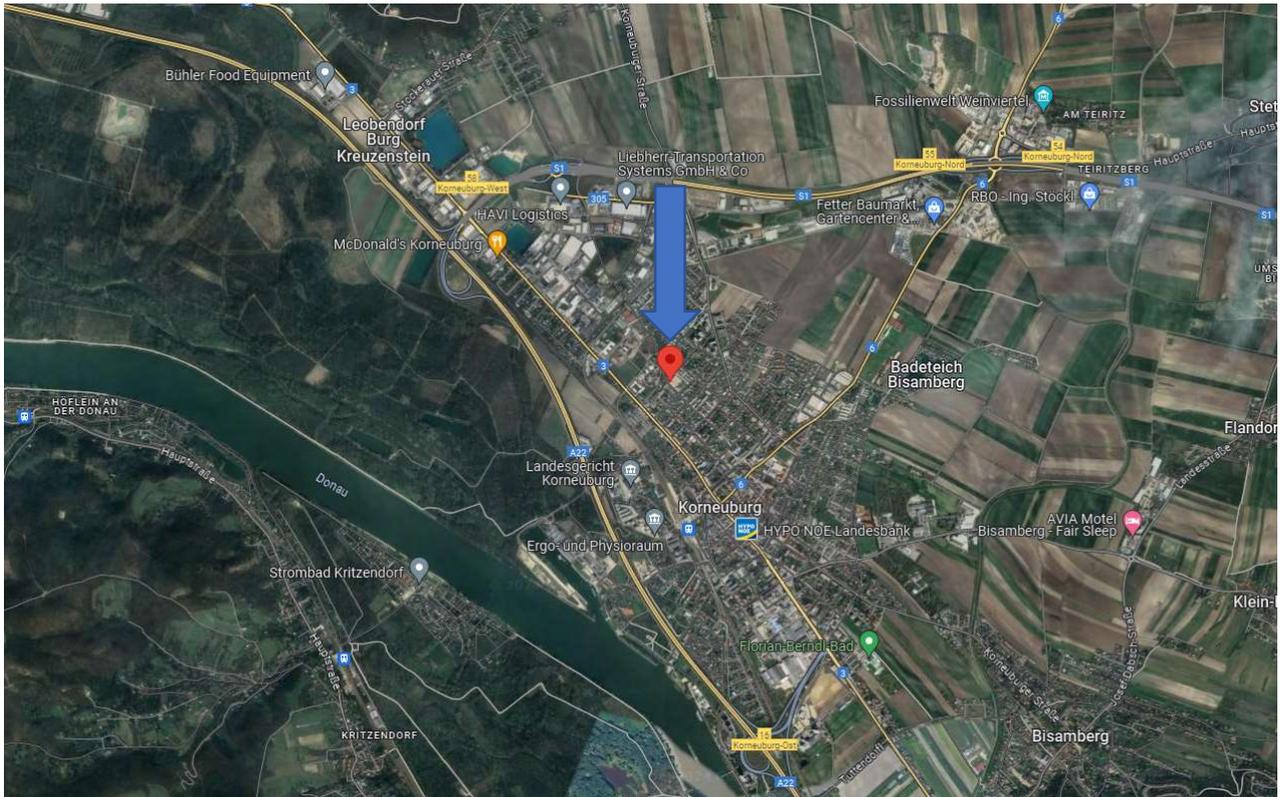
2. Makrolage – Lageplan

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Bezirk Korneuburg in der Gemeinde Korneuburg.

Der Bezirk Korneuburg umfasst eine Fläche von ca. 662 km², liegt im Weinviertel und gliedert sich in 20 Gemeinden.

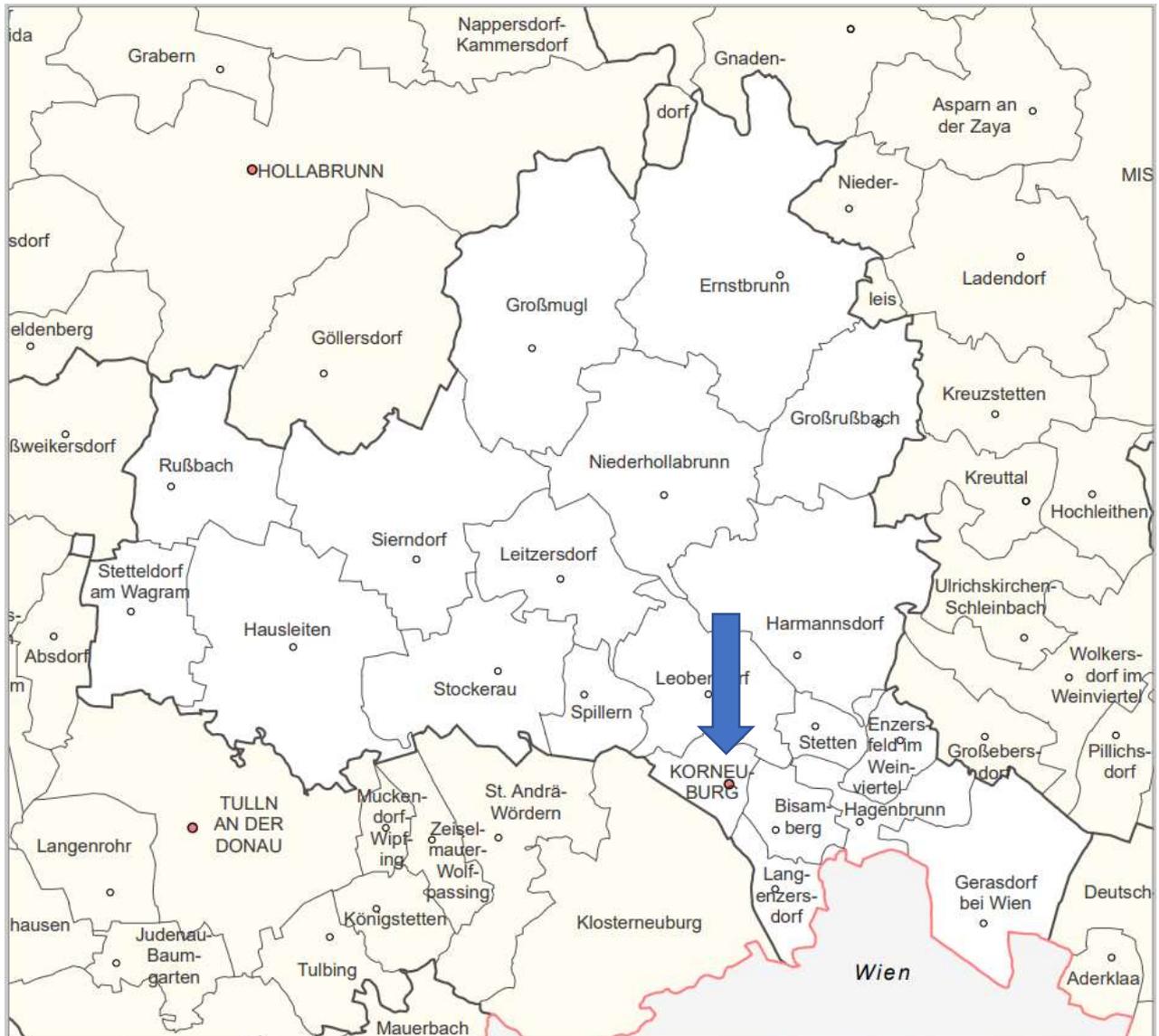


Übersicht Bezirksgrenzen in NÖ / Quelle: geoland.at

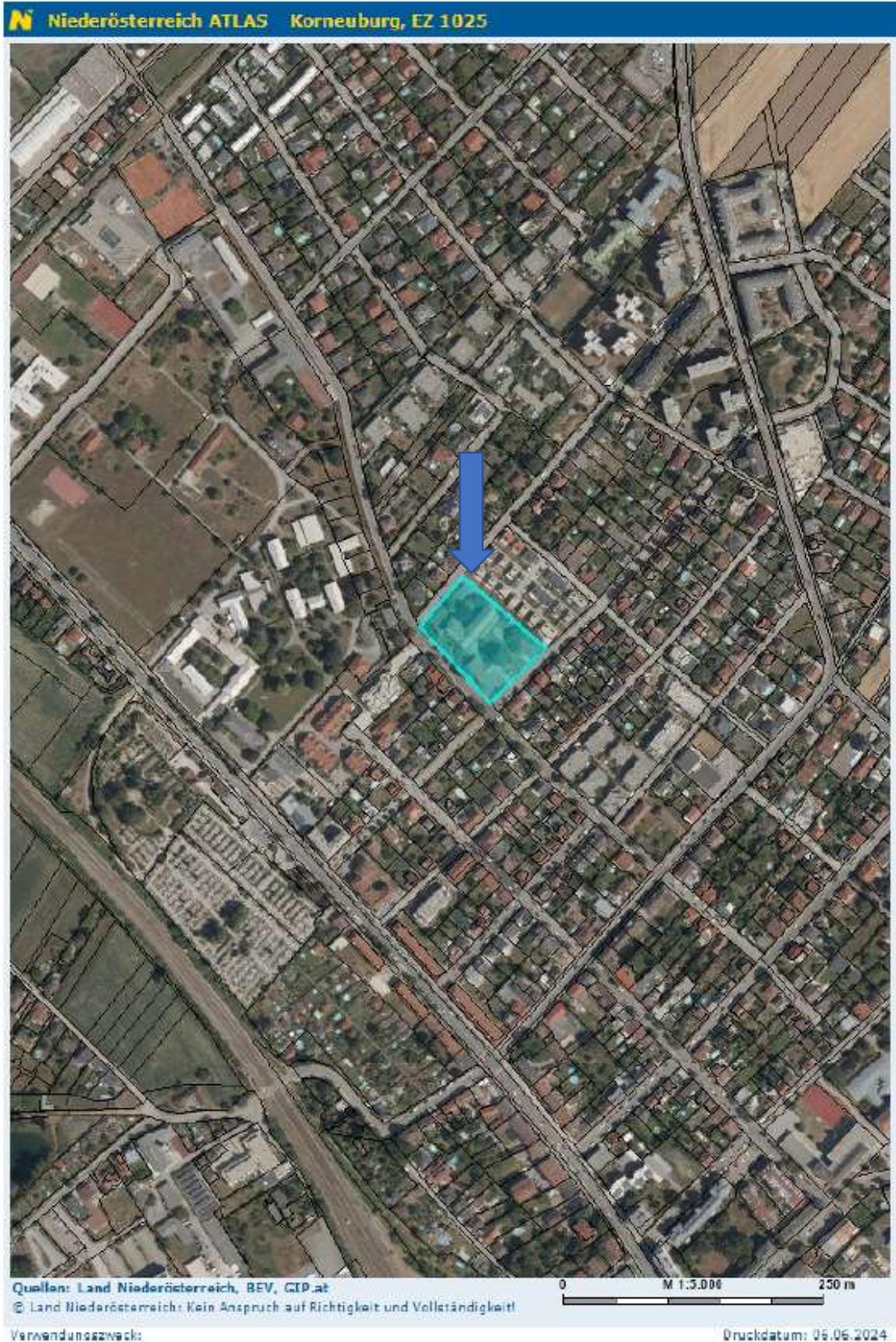


Luftbild /Quelle: maps.google.at

3. Mikrolage



Bezirke in NÖ / Quelle: geoland.at



Luftbild /Quelle NÖ Atlas

4. Infrastruktur

Das zu begutachtende Objekt befindet sich in der Gemeinde Korneuburg in der Katastralgemeinde Korneuburg im Frauental.

Korneuburg ist eine Stadtgemeinde im niederösterreichischen Weinviertel, linksufrig an der Donau, 12 km nordwestlich von Wien. Sie ist sowohl der Sitz der Bezirkshauptmannschaft des gleichnamigen Bezirkes als auch des Bezirksgerichtes Korneuburg.

Da Korneuburg an der Kreuzung mehrerer Verkehrswege liegt, ist die Verkehrsbelastung enorm. Durch die unmittelbare Nähe zur Donauufer Autobahn (A22) sowie der Nähe zur Wiener Außenring Schnellstraße (S1) wird sich die Verkehrsbelastung in der Region Korneuburg zusätzlich verschärfen.

Korneuburg liegt an der Nordwestbahn und ist mit Regionalzügen und S-Bahnen von aus mindestens dreimal pro Stunde direkt zu erreichen.

Zusätzlich stehen Regionalbusse, ein Anrufsammeltaxi und nextbike Leihräder zur Verfügung.

In Korneuburg gibt es zwei Volksschulen, einen Heilpädagogischen Kindergarten, eine Musik-Kreativ-Mittelschule, eine Neue Mittelschule Sport und Kreativ, eine Polytechnische Schule, eine Sonderschule, ein BG und BRG Korneuburg, eine Bundeshandelsakademie, private Schule mit Öffentlichkeitsrecht auf Basis der Montessori-Pädagogik, eine SDV Informatik Schule, eine Volkshochschule und eine Außenstelle der Schule für allgemeine Gesundheits- und Krankenpflege Stockerau.

Für die Freizeitgestaltung bietet Korneuburg für Sportbegeisterte unter anderem einen Fußballverein, einen Handballverein, einen Beachvolleyballplatz, einen Skaterplatz, Tennisverein und Turnverein sowie attraktive Laufwegen, Radwegen und Wanderwegen an.

Außerdem gibt es übers Jahr laufend Veranstaltungen – von Musiktagen, Märkten, langen Einkaufsnächten, bis hin zu verschiedenen Festivitäten über zahlreiche Sportveranstaltungen.

Das nächstgelegene Klinikum befindet sich in Korneuburg das Landeskrankenhaus Weinviertel Korneuburg.

6. Allgemeine Beschreibung des Objektes

Nachdem es sich um einen Neubau handelt, können keine Fotos erstellt werden.

7. Raumprogramm – Nutzflächenaufstellung

Raum	Nutzfläche
Wartebereich	17,73
Besuchsbegleitra	40,39
Büro	11,87
Büro	16,54
Besprechung	20,20
Server/ Drucker	9,05
Erdgeschoss	115,78 m²

Die Gesamtnutzfläche beträgt 115,78 m²

8. Nutzflächenermittlung

Die Nutzfläche, die in m² auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit abzüglich der Wandstärke und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Die Nutzfläche ist nach dem Naturmaß zu berechnen (§ 17 Abs.2 MRG, BGBL 1981/520).

Die Nutzfläche wurde aus dem Plan übernommen.

9. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand

Für die in diesem Zusammenhang erforderliche Beurteilung der baulichen Ausführung wurde die Klassifizierung „sehr einfache – einfache – mittlere – gute – sehr gute Ausführung“ vorgenommen.

Für die Klassifizierung des Bau- und Erhaltungszustandes wurde folgende Einteilung zugrunde gelegt: „sehr gut – gut – mittelmäßig – schlecht – sehr schlecht“.

Da es sich um einen Neubau handelt können sowohl die **bauliche Ausführung** als auch der **Bau- und Erhaltungszustand** des Objektes als **sehr gut** angenommen werden.

D. BEWERTUNG - GUTACHTEN

1. Angemessene Hauptmietzins:

Der Begriff des **angemessenen Hauptmietzinses** sowie die Methode zu dessen Ermittlung waren bereits des Öfteren Gegenstand oberstgerichtlicher Entscheidungen. Das Gesetz definiert die Höhe des angemessenen ortsüblichen Hauptmietzinses nicht, nennt aber die zur Ermittlung der Angemessenheit heranzuziehenden wertbestimmenden Faktoren.

Die Höhe des angemessenen ortsüblichen Hauptmietzinses ist daher im Einzelfall anhand der im Gesetz bezeichneten Komponenten zu beurteilen, wobei dies nach kritischer Ermittlung des für vergleichbare Mietgegenstände nach Art, Größe und Lage üblichen Mietzinses durch entsprechende Auf- und Abschläge zu geschehen hat, die der Beschaffenheit, dem Ausstattungszustand, dem Erhaltungszustand des Mietgegenstandes Rechnung tragen.

Eine vom MRG vorgegebene Methode zur Ermittlung der Angemessenheit des Hauptmietzinses gibt es nicht.

Grundsätzlich ist die Vergleichswertmethode jeder anderen Methode vorzuziehen.

Diese Methode setzt freilich voraus, dass entweder ein Markt besteht, der brauchbare Vergleichsobjekte zur Verfügung stellt, um das Übliche der Angemessenheitsgrenze zu ermitteln, oder doch zumindest einige vergleichsfähige Vermietungsfälle unter annähernd vergleichbaren Verhältnissen im näheren Umkreis herangezogen werden können.

Den vom Sachverständigen der Ermittlung des Hauptmietzinses zu Grunde gelegten Objekten kann die Eignung als Vergleichsobjekte nicht deshalb abgesprochen werden, weil eine Feststellung der Größe mancher Objekte unterblieben ist, und die Größe in anderen Mietgegenständen differiert, bzw. nicht nur nach Größe, Art, Lage und Ausstattungszustand gleichwertige Bestandsobjekte zum Vergleich herangezogen wurden.

Die Forderungen nach dem Vorhandensein aller der im Gesetz angeführten wertbestimmenden Faktoren im gleichen Maß bei allen Vergleichsobjekten würde nämlich wegen der Vielfalt der tatsächlichen Gegebenheiten eine vergleichsweise Ermittlung von Werten unmöglich machen.

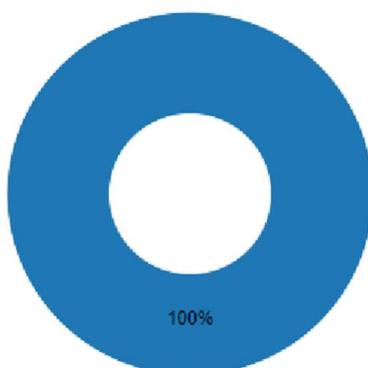
Einen punktgenauen gleich vereinbarten Hauptmietzins wird es auch im näheren Umfeld kaum geben, da das Baualter des Objektes, die verwendeten Materialien, die Ausstattung, die Baukosten und die unmittelbare Infrastruktur bei der Mietzinsbildung Berücksichtigung finden. Es obliegt vielmehr der Erfahrung des Sachverständigen, die angegebenen Verschiedenheiten ausgleichend zu berücksichtigen.

Auf Grund von Rücksprachen mit in Korneuburg ansässigen Immobilienbüros, in Kenntnis des Immobilienpreisspiegels 2024 der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder, einer Expertise über Büroflächen, tatsächlichen Vermietungen und nach eigener Erfahrung werden in Korneuburg monatliche Hauptmietzinse für Büros angeboten bzw. vermietet:

Eine Abfrage bei Imabis über die Angebote im Bezirk Korneuburg ergab als durchschnittliche Mieten (inkl. Betriebskosten und Steuer) folgende Werte:

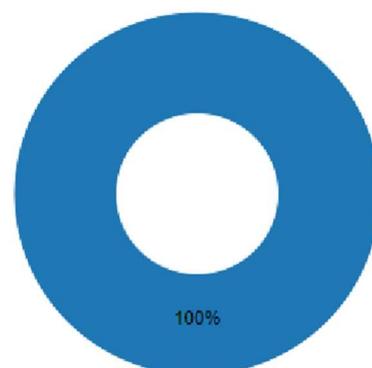
ANZAHL

■ Büro



VOLUMEN

■ Büro



DURCHSCHNITTSPREIS

Objektart ▲

Büro

Ø-Preis

€ 4.089,84

DURCHSCHNITTSPREIS PRO M²

Objektart ▲

Büro

Ø-Preis/m²

€ 17,05

Bereinigt um die Steuer und die Betriebskosten ergeben sich diese Werte:

Typ	durchschn. Miete brutto	Ust.	durchschn. Miete netto	BK	durchschn. reine Miete
Büro	17,05	20%	14,21	2,00	12,21

Der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer weist für das Jahr 204 im Bezirk Korneuburg folgende Werte aus:

Preisentwicklung Büroflächen	Bezirk: Korneuburg 2024		
	1a - Lage	1 b - Lage	Neben- lage
brauchbar	9,01	7,58	5,95
neuwertig	12,16	9,34	7,21

Nachdem das Gebäude neu errichtet wird, wird als vergleichbarer Mietzins jener für neuwertige Flächen in 1a-Lage gewählt.

Aus diesen Gründen wird ein **angemessener monatlicher Hauptmietzins**

für **Büros** von **€ 12,00 pro m² Nutzfläche**

netto als gerechtfertigt angesehen.

Bad Vöslau, am 10.06.2024

Der Sachverständige



KommR Mag. Gunnar Prokop CIS ImmoZert