

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autorinnen	VII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Abbildungsverzeichnis	XIX
1. Vorbemerkungen zum Anwendungsbereich des MRG	1
1.1. Allgemein	1
1.2. Mietgegenstand iSd MRG	3
1.2.1. Miete und Abgrenzung zu anderen Rechts- instituten	6
1.2.2. Geschäftsraummiete versus Unternehmens- pacht	6
1.2.2.1. Sonderfall: Einkaufszentrum	9
1.3. Vollaussnahmen	11
1.4. Teilaussnahmen/Teilanwendungsbereich	12
1.5. Zeitlicher Anwendungsbereich	14
1.6. Exkurs Untermiete	14
2. Mietzins im Allgemeinen und Mietzinsbeschränkungen	16
2.1. Allgemeines und freier Mietzins	16
2.2. Der angemessene Mietzins	17
2.2.1. Angemessenheit	18
2.2.2. Methoden zur Ermittlung der Angemessenheit – die Vergleichswertmethode	19
2.2.3. Zeitpunkt der Beurteilung der Angemessenheit	20
2.2.4. Staffelmietzins	20
2.2.5. Prozessuale Aspekte – Überschreitung des höchst- zulässigen Mietzinses	22
2.3. Befristungsabschlag	27
2.4. Untermietzins	28
2.5. Wertsicherungsvereinbarungen	29
2.6. Exkurs: Historische Mietzinsregelungen (Wohnungen)	29
2.7. Exkurs: Ausstattungskategorien (Wohnungen)	30
2.8. Exkurs: Der Richtwertmietzins (Wohnungen)	33
2.9. Exkurs: Der Kategorie-D-Mietzins (Wohnungen)	37

3.	Das Gutachten des Sachverständigen	38
3.1.	Das Sachverständigenwesen in Österreich	38
3.1.1.	Allgemeines	38
3.1.2.	Standesregeln des Sachverständigen	39
3.1.3.	Haftung des Sachverständigen	39
3.2.	Der Sachverständige in der Immobilienbewertung	40
3.3.	Inhalt und Aufbau des Gutachtens	40
3.3.1.	Lokalausgusschein	42
3.3.2.	Befundaufnahme	42
3.3.2.1.	Grundbuchstand	43
3.3.2.2.	Lage	43
3.3.2.3.	Grundstück	43
3.3.2.4.	Gebäudebestand	44
3.3.2.5.	Objektbestand	44
3.3.3.	Bewertung: Überblick über die gängigen Methoden	44
3.3.3.1.	Vergleichswertmethode	45
3.3.3.1.1.	Zeitpunkt der Beurteilung	46
3.3.3.2.	Sachwertmethode	47
3.3.3.3.	Ertragswertmethode	47
3.4.	Kritische Würdigung unterschiedlicher Informationsquellen	48
3.4.1.	Wirtschaftsdaten und demografische Entwicklung	48
3.4.2.	Marktberichte	50
3.4.3.	Eigene Marktkennntnis des Sachverständigen	51
3.5.	Marktstudie	51
3.5.1.	Sektorspezifische Analyse des Makrostandorts des Objektes	57
3.5.2.	Typologisierung des Objektes	57
3.5.3.	Leerstandsquote	58
3.5.4.	Transaktionen und Investments	59
3.5.5.	Langfristige Trends mit Auswirkung auf den Immobilienmarkt	59
3.5.5.1.	Nachhaltigkeit	59
3.5.5.2.	Klimawandel	61
3.5.5.3.	Barrierefreiheit	62
3.5.6.	Sektorspezifische Langfristrends (am Beispiel Einzelhandel)	64
3.5.6.1.	Mietermix und Marktumfeld	64
3.5.6.2.	Änderung im Konsumverhalten	65
3.5.6.3.	Der Mix verschiedener Vertriebskanäle	68
3.6.	Die Herleitung des angemessenen Mietzinses anhand der Vergleichswertmethode	70

3.6.1.	Ausgangslage	71
3.6.2.	Zu- und Abschläge	72
3.6.3.	Kriterien für die Bemessung der Zu- und Abschläge auf den Referenzwert	74
3.6.3.1.	Lage des Mietobjektes	75
3.6.3.1.1.	Zweistufige Beurteilung der Lage (Mikro- und Makrostandort)	79
3.6.3.2.	Art des Mietobjektes	81
3.6.3.3.	Größe des Mietobjektes	81
3.6.3.4.	Beschaffenheit	81
3.6.3.5.	Ausstattung	82
3.6.3.6.	Erhaltungszustand	83
3.6.3.6.1.	Energieeffizienz	83
3.6.3.6.2.	Gebäudezertifizierung	84
3.6.4.	Differenzierung von Flächenqualitäten innerhalb des Bewertungsgegenstandes	85
3.6.4.1.	Zoning-Methode	85
3.6.4.2.	Die Faktorenmethode	87
3.7.	Praktische Anwendung der Bewertungsfaktoren am Beispiel Retail	89
3.7.1.	Lage	89
3.7.1.1.	Einzugsgebiet	89
3.7.1.2.	Passantenfrequenz und Conversion Rate	90
3.7.1.3.	Leerstand	91
3.7.1.4.	Weiche Faktoren und Wohlfühlfaktoren	93
3.7.1.5.	Entwicklung der Lagegüte	93
3.7.1.6.	Zielgruppe, Kaufkraft, Angebot	94
3.7.1.7.	Konkurrenzsituation und Frequenzbringer im Umfeld	94
3.7.1.8.	Kernfaktoren für die Lagequalität	95
3.7.1.8.1.	Standort	96
3.7.1.8.2.	Infrastruktur	96
3.7.1.8.3.	Image des Standortes	97
3.7.1.8.4.	Umfeld	97
3.7.1.8.5.	Kaufkraft	97
3.7.1.8.6.	Bindung und Frequenz	97
3.7.2.	Beschaffenheit	98
3.7.2.1.	Schwellenangst	99
3.7.2.2.	Visibilitätsfaktoren	99
3.7.3.	Ausstattungszustand	101
3.7.4.	Art des Mietobjektes	102
3.7.5.	Größe des Mietobjektes	102
3.7.6.	Erhaltungszustand	103

3.8.	Fallstudie	103
3.8.1.	Executive Summary	103
3.8.2.	Einleitung und Zweck des Gutachtens	104
3.8.3.	Marktinformationen	104
3.8.3.1.	Betrachtung der Wirtschaftslage und demo- grafische Daten	104
3.8.3.2.	Immobilienmarkt	106
3.8.3.3.	Situation des österreichischen Einzelhandels	106
3.8.3.4.	Marktentwicklung Wiener Einkaufsstraßen	108
3.8.3.5.	Retail-Investment-Entwicklung	109
3.8.3.6.	Daten- und Informationsquellen	110
3.8.4.	Lokalausgangsschein	110
3.8.5.	Befundaufnahme	110
3.8.5.1.	Standort und Lage	110
3.8.5.1.1.	Passantenfrequenz und Conversion Rate	111
3.8.5.1.2.	Leerstand	111
3.8.5.1.3.	Wettbewerbssituation und Konkurrenz	112
3.8.5.2.	Art und Größe des Mietgegenstandes	112
3.8.5.3.	Beschaffenheit der Verkaufsfläche und Eingangs- situation	112
3.8.5.4.	Ausstattung und Erhaltungszustand	114
3.8.5.5.	Energieeffizienz	114
3.8.6.	Flächendifferenzierung nach der Zoning-Methode	114
3.8.7.	Herleitung des angemessenen Mietzinses	115
3.8.8.	Anhang: Exemplarisches Inhaltsverzeichnis eines Gutachtens	118
4.	Geschäftsraummieta	120
4.1.	Allgemeiner Anwendungsbereich	120
4.2.	Rügeobliegenheit	120
4.2.1.	Zeitpunkt der Rüge	121
4.2.2.	Form & Inhalt	121
4.3.	Gemischt genutzte Objekte	122
4.3.1.	Exkurs Untermiete	123
4.3.2.	Mietvertragsabschluss als Gründungsgeschäft	124
4.3.3.	Exkurs: Mietrecht und Konsumentenschutz	124
4.3.3.1.	Doppelter Mieterschutz	124
4.3.3.2.	Anwendungsbereich des KSchG	126
5.	Der Anwendungsbereich und die erhebliche Bedeutung des § 12a MRG	129
5.1.	Geschäftsraummieta bei Veräußerung des Unternehmens	132
5.1.1.	Allgemeines	132

5.1.2.	Voraussetzungen für einen Vertragsübergang	133
5.1.2.1.	Betrieb eines Unternehmens	133
5.1.2.2.	Veräußerung des Unternehmens	134
5.1.2.3.	Fortführungsabsicht	136
5.1.3.	Rechtsfolgen des Vertragsüberganges	136
5.1.3.1.	Allgemeines	136
5.1.3.2.	Anzeigepflicht	138
5.1.3.3.	Mietzinsanhebung	139
5.2.	Geschäftsraummieta bei Unternehmensverpachtung	139
5.2.1.	Verpachtung als Tatbestandselement	140
5.2.2.	Ausnahmeregelung des Abs 6	141
5.3.	Geschäftsraummieta beim Machtwechsel	142
5.3.1.	Entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten	143
5.3.1.1.	Allgemeines	143
5.3.1.2.	Abgrenzungsfragen und Einzelfälle	145
5.3.1.3.	Anzeigepflicht	151
5.3.1.4.	Mietzinsanhebung	152
5.3.1.5.	Umgehungstatbestand	152
6.	Exkurs: Betriebskosten, Erhaltung, Kauttionen und verbotene Vereinbarungen	154
6.1.	Betriebskosten	154
6.2.	Erhaltungsregelungen	156
6.3.	Kauttionen	158
6.4.	Bestandgeberpfandrecht	160
6.5.	Verbotene Vereinbarungen (§ 27 MRG)	160
	Stichwortverzeichnis	163