

Volksbank Wien AG
Hauptplatz 9-13
2500 Baden
z.H. Herr Schöll

AZ: 1408/23
Wien, 31.08.2023

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

ZUR FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES



Halle -LO2110 – Logistiklagerhalle -CRE
2752 Wöllersdorf-Steinabrückl, Römerstraße 26
EZ1941, KG 23441 Wöllersdorf

IMMOcontract
Immobilien Vermittlung GmbH

Austrotower
Schnirchgasse 17
1030 Wien
FN 47680 v
ATU51878106

ALLGEMEINES

- Gegenstand: Halle - LO2110 – Logistikhalle -CRE
KG: 23441 Wöllersdorf
BG: Wr. Neustadt
EZ: 1941
B-LNr. 2, Anteile 1/1
Anschrift: 2752 Wöllersdorf-Steinabrückl, Römerstraße 26
- Eigentümer: lt. Grundbuch.
- Auftrag und Zweck: Bewertung der Liegenschaft zu Finanzierungszwecken.
Die Bewertung ist ausschließlich für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine andere Verwendung oder eine Verwendung durch Dritte, insbesondere eine Veröffentlichung dieser Bewertung ist nicht vereinbart.
Diese Bewertung wird unter den zum Stichtag aktuellen im **VB Verbundhandbuch Sicherheitenmanagement** spezifizierten Qualitätskriterien und den Anforderungen an die Unabhängigkeit bei der Verkehrswertermittlung einer Liegenschaft erstellt.
- Auftraggeber: Volksbank Wien AG
Hauptplatz 9-13
2500 Baden
z.H. Herr Schöll
- Stichtag: 28.08.2023, Tag der Befundaufnahme
- Grundlagen:
1. Auftragserteilung per E-Mail im August 2023 (Mag. Stefan)
 2. Grundbuchsauszug v. 31.08.2023
 3. Flächenwidmung, Bebauungsplan
 4. Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
 5. Baubewilligter Plan für den nicht realisierten Zubau (Brand-schutzplan)

6. Vorschreibung v. 26.08.2023
7. Mietvertrag v. 11/2022
8. Betriebsanlagengenehmigung v. 2011
9. Lokalausweis

Eine Einsicht in die Bauakten erfolgte mangels erteilter Vollmacht nicht und versteht sich die Bewertung diesbezüglich unter Vorbehalt.

Literatur:

Bienert, Funk [Hrsg]: Immobilienbewertung Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien, 4. Auflage, 2022

Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl: Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht – Ermittlung der Nutzfläche und des Nutzwerts aus technischer und rechtlicher Sicht, Manz, 3. Auflage, Wien, 2009

Bundesdenkmalamt [Hrsg]: Dehio-Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs, topographisches Denkmälerinventar, Wien I Bezirk Innere Stadt, Berger, Horn/Wien, 2003

Bundesdenkmalamt [Hrsg]: Dehio-Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs, topographisches Denkmälerinventar Wien II – IX u. XX Bezirk, Schroll & Co, Wien, 1993

Bundesdenkmalamt [Hrsg]: Dehio-Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs, topographisches Denkmälerinventar Wien X – XIX u. XXI – XXIII Bezirk, Schroll & Co, Wien, 1996

Derbolav, Harlfinger, Heindl, Hofmann, Langer, Popper, Wieringer: Wohnungseigentumsrecht 2006, NWV, 2. Auflage, Wien/Graz 2007

Dirnbacher Wolfgang: MRG – Das Mietrechtsgesetz idF WRN 2006, ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2007

Dirnbacher Wolfgang: WEG – Das Wohnungseigentumsgesetz idF WRN 2006, ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2006

Dittrich Robert, Tades Helmuth [Hrsg]: Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch – ABGB, 36. Auflage, Manz, Wien, 2006

Fachgruppe Wien der Immobilien und Vermögenstreuhänder [Hrsg]: Österreichische Immobilienzeitung, aktuelle Indizes und Richtwerte, Wien, 2023

Geuder/Fuchs: Bauordnung für Wien, Linde, Wien, 2014

Hausmann, Vonkilch: Österreichisches Wohnrecht, Springer, Wien, 2007

Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs [Hrsg]: Zeitschrift Der Sachverständige, Linde, Wien

Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten [Hrsg]: Nutzungsdauer von baulichen Anlagengütern, 3. Auflage, Graz, 2006

Heideck Erich: Die Schätzung von Grundstücken und Gebäuden, Springer, Berlin, 1935

Kleiber Wolfgang, Simon Jürgen: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV, 5. Auflage, Bundesanzeiger, Köln, 2007

Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Manz, Wien, 2017

Lüftl W.: Die Bewertung ertragsloser Mietobjekte durch den Bausachverständigen

Metzmacher Wolfgang, Krikler Manfred: Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche – Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hochbau, 2. Aufl., Bundesanzeiger, Köln, 2004

Nemetschke Nina, Kugler Georg J.: Lexikon der Wiener Kunst und Kultur, Ueberreuter, Wien, 1990

Prodinger, Kronreif: Immobilienbewertung im Steuerrecht, Linde, Wien 2007

Rechberger [Hrsg]: Superädifikat und Baurecht, Manz, Wien 2006

Ross Franz W, Brachmann Rolf u.a.: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Oppermann, Isernhagen, 2005

Stabentheiner Johannes: LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage, Manz, Wien, 2005

TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations: Europäische Bewertungsstandards, 2. deutsche Ausgabe, VÖB, Bonn, 2004

Twaroch: Kataster- und Vermessungsrecht, NWV, Wien/Graz 2009

Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder [Hrsg]: Immobilien-Preisspiegel, Wirtschaftskammer Österreich

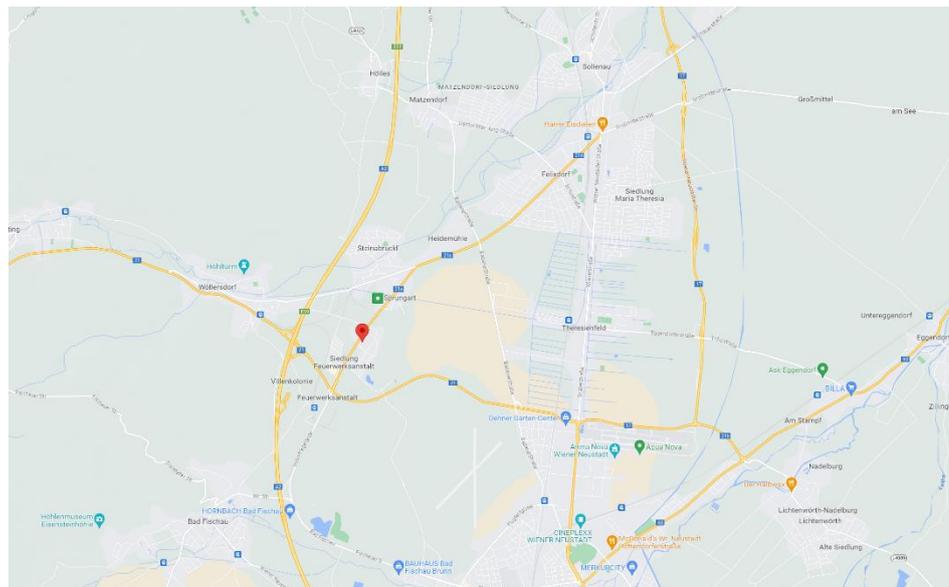
Anlagen: Auszug aus dem MV

BEFUND

Lage: Die ggst. Liegenschaft befindet sich in 2752 Wöllersdorf in der Römerstraße 26

Wöllersdorf-Steinabrückl ist eine Marktgemeinde im Bezirk Wiener Neustadt-Land in Niederösterreich mit 5008 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023) und liegt im Industrieviertel in Niederösterreich. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 14,46 Quadratkilometer. 43,2 Prozent der Fläche sind bewaldet. Die Gemeinde wird von der Süd Autobahn (A2) durchquert, die von Wien bis zur Staatsgrenze zu Italien bei Arnoldstein führt und in Wöllersdorf eine Anschlussstelle („Wöllersdorf/Wr. Neustadt-Nord“) hat. Durch das Ortsgebiet von Wöllersdorf und Feuerwerksanstalt verläuft die Gutensteiner Straße (B21), die von Wiener Neustadt nach Mariazell führt. Ein Seitenast (B21a) verläuft am Rande des Ortsgebiets von Steinbrückl nach Felixdorf, wo sie in die Wiener Neustädter Straße (B17) einmündet.

Die genaue Lage der ggst. Liegenschaft kann nachstehenden Karten entnommen werden:



Lageplan, Q: www.google.at, Zugriff 28.08.2023

Lagebeurteilung:

Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann wie folgt beurteilt werden:

LAGE	hoch-wertig	sehr gut	gut	mäßig
Geschäftslage (Handel)		x		
Bürolage (Office)		x		
Gewerbelage	x			
Tourismuslage				
Wohnlage (Residential)				
Individualverkehr		x		
Öffentlicher Verkehr			x	
Parkmöglichkeit auf öffentlichem Grund	x			
Parkgaragenverfügbarkeit			x	
Nähe zum Stadtzentrum		x		
Immissionsbelastungen		x		
BEWERTUNG DER LAGE GESAMT		x		

Beschreibung:

Grundstück

Das Grundstück weist eine ungleichmäßige Konfiguration auf, das natürliche Gelände ist eben.

Das im Grundbuch ersichtliche Flächenausmaß beträgt insgesamt 10.418 m². Die Umwandlung des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster ist hinsichtlich Grundstück Nr. 1677 & 1920 vollzogen.



Q: www.noeatlas.at, Zugriff 28.08.2023

Anschlüsse

Ortsübliche Aufschließung und Versorgung der Liegenschaft

Flächenwidmung und Bbauungsbestimmungen

Bauland Betriebsgebiet



Q: www.noeatlas.at , Zugriff 28.08.2023

Kontaminierung

Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen kann augenscheinlich nicht festgestellt werden. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht. Die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet. Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Es wird davon ausgegangen, dass sich auf der Liegenschaft keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche

Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Wertberichtigung nach sich ziehen.

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Wiener Neustadt (Land)
Gemeinde	Wöllersdorf-Steinabrückl
Katastralgemeinde	Wöllersdorf (23441)
Grundstück	1920

Information:

Das Grundstück 1920 in Wöllersdorf (23441) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Wiener Neustadt (Land)
Gemeinde	Wöllersdorf-Steinabrückl
Katastralgemeinde	Wöllersdorf (23441)
Grundstück	1677

Information:

Das Grundstück 1677 in Wöllersdorf (23441) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Bebauung

Auf gegenständlicher Liegenschaft befindet sich eine Halle lt. Auftraggeber rd 2013 errichtet sowie ein zweigeschossiger Bürotrakt. Weiters ist augenscheinlich ein Kellergeschoss vorhanden. Es wurde diesbezüglich kein baubewilligter Plan vorgelegt. Im Bürotrakt sind die Böden verflies, die Fenster und Eingangstüren aus Kunststoff sowie abgehängte Decken. Im Hallenbereich, Lichtbänder sowie Fenster. Trapezblechkonstruktion. Die Außenflächen sind asphaltiert. Lt. vorgelegtem Plan wäre eine Erweiterung der Halle baubewilligt. Die Bewilligung ist allerdings zeitlich abgelaufen.

Eine Vermessung der Nutzfläche wurde nicht beauftragt bzw. durchgeführt und versteht sich die Bewertung diesbezüglich unter Vorbehalt. Es wird von der Konsensmäßigkeit des Bestandes ausgegangen.

Flächenaufstellung lt. Plan:

Nutzung	NFL
Büro EG & OG	362,83
Lagerfläche EG	1537,86

Energieausweis: Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments liegt nicht vor. Es wird daher bei der Wertermittlung eine dem Baujahr entsprechende übliche energetische Qualität des Gebäudes unterstellt.

Ertragssituation: Das bewertungsgegenständliche Objekt ist zum Bewertungsstichtag bis 31.12.2027 vermietet. Lt. Auftraggeber ist das gesamte Objekt vollständig an einen Mieter vermietet. Die im Mietvertrag mitvermietete Fläche (1.812 m²) weist leicht von jener im Plan ausgewiesenen Fläche ab (1.902,84 m²) Die Bewertung versteht sich diesbezüglich unter Vorbehalt.

Lt. übermittelter Vorschreibung werden € 12.544,03 netto p.m. entrichtet. Dies entspricht rd. € 6,60 /m² NFL und kann als drittvergleichsüblich bezeichnet werden.

Informationen hinsichtlich Abrechnung, Betriebskosten udgl. liegen nicht vor, es wird von einer üblichen Kostenstruktur ausgegangen.

Designerhütte GmbH
Friedrich Gamglberger Str.
2514 Traiskirchen

Vorschreibung ab 2023-08

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gemäß Mietvertrag verrechnen wir folgende Positionen:

Monatliche Miete für Mietobjekt	Wöllersdorf	EUR	12.544,03
Betriebskostenkonto		EUR	0,00
Energie		EUR	0,00
Zwischensumme		EUR	12.544,03
Umsatzsteuer	20,00%	EUR	2.508,81
Rechnungssumme		EUR	15.052,83

Grundbuchsstand:

GB
REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 23441 Wöllersdorf EINLAGEZAHL 1941
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

Letzte TZ 5467/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1677	G GST-Fläche	* 10308	
	Bauf.(10)	1817	
	Sonst(50)	8491	
1920	G Landw(10)	* 110	Römerstraße 26
GESAMTFLÄCHE		10418	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
***** A2 *****

- 1 a 6225/2008 Zuschreibung Gst 1677 aus EZ 1171 (Antrag Eigentümer)
- 3 a 9372/2008 Kaufvertrag 2008-08-14, Urkunde 2008-11-19 Zuschreibung
Teilfläche(n) Gst 1676/1 (TF 1) aus EZ 1996, Einbeziehung in Gst 1677
(P 338/08)

- 5 a gelöscht
***** B *****
- 2 ANTEIL: 1/1
Röhsler Wöllersdorf Projekt GmbH (FN 555129t)
ADR: Brunner Straße 40, Wien 1230
a 4580/2021 IM RANG 3831/2021 Kaufvertrag 2021-04-23 Eigentumsrecht
***** C *****

- 2 a 6431/1974 6940/2008 5467/2023
DIENSTBARKEIT der Unterlassung der Errichtung von Bauten
und sonstigen baulichen Anlagen von mehr als 10 m Höhe
hins Gst 1677 1920 für Republik Österreich
- b 1681/1985 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 1635
- 21 a 4580/2021 Pfandurkunde 2021-05-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
für Raiffeisenbank Region Schwechat eGen
- b 4580/2021 Kautionsband

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

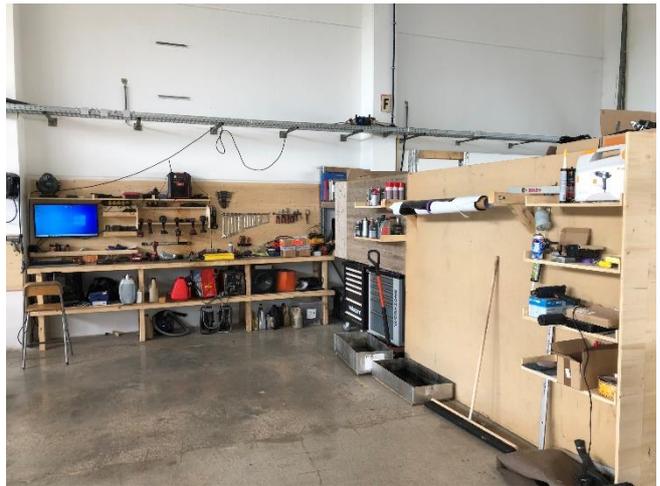
Grundbuch 31.08.2023 13:57:20
Seite 1 von 1

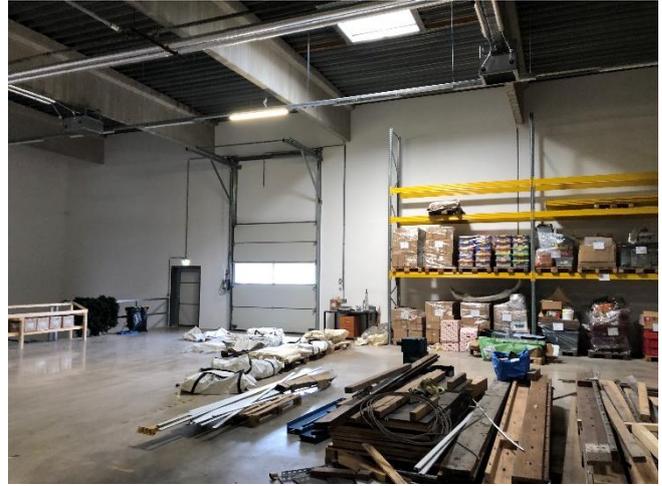
Eingetragene Dienstbarkeiten sind - soweit von Wertrelevanz und soweit die entsprechenden Urkunden vom Auftraggeber vorgelegt wurden - in die Bewertung eingeflossen. Außerbücherliche Rechte oder sonstige Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der (Geld-)Lastenfreiheit.

Eine Auskunft der Baubehörde hinsichtlich offener Bauverfahren o.ä. wurde nicht eingeholt und versteht sich die Bewertung diesbezüglich unter Vorbehalt.

Fotodokumentation:







BEWERTUNGSMETHODEN

- Allgemeines:** Die Bewertung folgt den Bestimmungen des österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG 1992, BGBl 150/1992. Nach den allgemeinen Richtlinien für die Bewertung von Liegenschaften und mit solchen verbundenen Rechten und Lasten ist der Verkehrswert nach den Verhältnissen zum Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise für sie erzielt werden kann. Alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.
- Rechte und Lasten:** Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 – 7 LBG enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden. Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist. Sofern Rechte oder Lasten in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt sind, sind sie für den Wert der Liegenschaft von untergeordneter Bedeutung bzw. liegt eine Wertsteigerung oder -minderung in der Unschärfe des Ergebnisses der Bewertung. Eventuelle Geldlasten werden in der Bewertung grundsätzlich nicht berücksichtigt. Diese sind den aushaftenden Be-

trägen entsprechend anzusetzen. Das Risiko einer etwaigen Kontaminierung der Liegenschaft ist in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Hinweise:

Diese Bewertung gründet sich auf die vom Auftraggeber übergebenen bzw. öffentlich verfügbare oder von Behörden eingeholten Urkunden, Unterlagen und Informationen (siehe Grundlagen). Es wird bei der Bewertung grundsätzlich von baubehördlich konsensmäßigem Zustand ausgegangen und davon, dass keine Bauaufträge oder sonstige Verfahren anhängig sind. Sollten sich, aus welchem Grunde auch immer, Befundvoraussetzungen ändern, ist das Recht vorbehalten, wertbeeinflussende Korrekturen durchzuführen.

Eine Überprüfung der tatsächlichen (Nutz)flächen in der Natur bzw. die Vermessung der Liegenschaft wurde nicht vorgenommen. Die der Berechnung zugrunde gelegten Flächen wurden den Unterlagen (Grundlagen) entnommen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine größere Abweichung der angenommenen (Nutz)flächen von den Naturmaßen zu einer Veränderung des ermittelten Verkehrswertes führen kann. Eine Funktionsprüfung etwaiger technischer Anlagen sowie sonstige technische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die vorliegende Bewertung ist nicht als bautechnische Begutachtung zu verstehen.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine geänderte Marktsituation in Zukunft zu einer Änderung des Verkehrswertes führen kann. Der ermittelte Verkehrswert gibt somit den Geldwert der Liegenschaft wider, der zum Stichtag der Bewertung am wahrscheinlichsten am Realitätenmarkt erzielbar ist. Eine kurzfristige Veräußerung bei Außerachtlassung eines angemessenen Verwertungszeitraumes oder in einer Liquidationssituation kann dazu führen, dass der ermittelte Wert als Veräußerungserlös nicht erzielt wird.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere durch die Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückgreifen zu müssen, ist das Ergebnis einer Liegenschaftsbewertung nicht als eine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe zu verstehen.

Umsatzsteuer: Die Wertangaben verstehen sich sofern nicht anders angegeben exklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Methode: Für die Bewertung sind unter Beachtung der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG, das Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG und das Sachwertverfahren gem. § 6 LBG in Betracht. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden und es ist der Wert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Projektbewertungen bzw. der Verkehrswert nach Fertigstellung verstehen sich ausschließlich unter der hypothetischen Annahme der Fertigstellung des Projektes zum Stichtag, es werden keine neuen Werte geschaffen oder Prognoseberechnungen erstellt.

Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

Hiebei 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 (Bewirtschaftungsaufwand) 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 überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83 und SV 2019/2, 102 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass derzeit keine Änderung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze erfolgen muss, da die am Markt eingetretenen Veränderungen innerhalb der in der Empfehlung angegebenen Toleranz liegen.

Ergänzende Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs zum Kapitalisierungszinssatz:

Für den Bereich LAND- und FORSTWIRTSCHAFTLICHER Liegenschaften wird zur Ermittlung des Ertragswertes gemäß § 5 Abs 4 LBG seitens des mit dieser Frage befassten Ausschusses ein KAPITALISIERUNGSZINSSATZ von 1,5 % bis 4,0 % bei landwirtschaftlichen Liegenschaften sowie 1,0 % bis 3,0 % bei forstwirtschaftlichen Liegenschaften empfohlen.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

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

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs sind im österreichweiten Kontext zu sehen.

Q: Der Sachverständige, Heft 2/2020

Sachwertverfahren gem. § 6 LBG

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Neubauwert

Der Neubauwert wird aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit ermittelt. Die gewöhnlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind nicht als Rekonstruktionskosten zu verstehen, wie sie für die bestandsgetreue Wiedererrichtung eines Bauwerks aufzubringen wären, sondern als jene Kosten, die zum Stichtag unter Berücksichtigung der bestehenden technischen Möglichkeiten aufzubringen wären, um ein mit dem bewertungsgegenständlichen Gebäude vergleichbares Bauwerk herzustellen.

Richtwerte für Herstellungskosten Wohnbauten samt Baunebenkosten inkl. Ust
Ein- und Mehrfamilienhäuser
Basiswerte für WIEN (Bundesländer mit Gebietsfaktoren berichtigen)
Preisbasis 2016 valorisiert gem. BPI 2015 (Wohnhaus- und Siedlungsbau) Q1/2023 +50,39 %

lichte Raumhöhe etwa m	Nebenflächen ohne Ausstattung pro m ² WNFL	Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke Hauptgeschoss Nutzfläche/Wohnnutzfläche (WNFL)			
		einfach pro m ² WNFL	normal pro m ² WNFL	gehoben pro m ² WNFL	hochwertig pro m ² WNFL
2,80 +/- 3,20 +/-	(-) EUR 1.500 EUR 1.750	(+) (-) EUR 2.410 EUR 2.800	zu interpolieren EUR 3.010 EUR 3.480	zu interpolieren EUR 3.910 EUR 4.570	zu interpolieren EUR 5.110 EUR 5.930 (+)

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Befestigungen, Stützmauern, Schwimmbecken etc. sowie außerhalb der Gebäude gelegene Ver- und Entsorgungsleitungen.

Durchschnittlicher Anteil der Außenanlagen in Prozent der Herstellungskosten:

einfache Außenanlagen	2 – 4 %
durchschnittliche Außenanlagen	5 – 7 %
aufwendige Außenanlagen	8 – 12 %

Q: Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 2017

Gesamtnutzungsdauer

Die „gewöhnliche“ oder „übliche“ Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne zwischen der Errichtung (Herstellung) eines Gebäudes und dem Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Die Gesamtnutzungsdauer ist im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetype), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Art der Nutzung sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Objekte des jeweiligen Typs abhängig und bestimmt sich unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Gebrauchs sowie einer ordnungsgemäßen Instandhaltung der Baulichkeit.

Da die Gesamtnutzungsdauer nicht exakt bestimmbar ist, wird sie nach allgemeinen Erfahrungssätzen bemessen. Solche Erfahrungssätze der üblichen oder gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) sind im Nutzungsdauerkatalog der baulichen An-

lagegüter 2006 des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverbandes Steiermark und Kärnten [Hrsg.] angeführt und sie sind Grundlage für die Festlegung von Gesamtnutzungsdauerzeiten im Rahmen der Liegenschaftsbewertung

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in der die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßigem Gebrauch und Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird unter Beachtung des technischen Zustandes, der Art der Nutzung sowie unter Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Erhaltung und Bewirtschaftung der baulichen Anlagen eingeschätzt.

Technisch/wirtschaftliche Wertminderung

Die Wertminderung infolge Alters wird durch das Verhältnis der Restnutzungsdauer zur gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs wird nach Erfahrungssätzen oder nach den für die Beseitigung erforderlichen Kosten bestimmt.

Zustandsnoten:

- 1 neuwertig mängelfrei
- 2 normal erhalten, übliche Instandhaltungen erforderlich
- 3 reparatur- bzw. instandsetzungsbedürftig
- 4 umfangreiche Instandsetzungen bzw. Erneuerungen erforderlich
- 5 abbruchreif, wertlos

(Definition und Berechnungsmethode nach *Heideck*)

Die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands ist der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen (Grundrissgestaltung, Raumhöhen, Extraausführungen etc.) nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit auf-

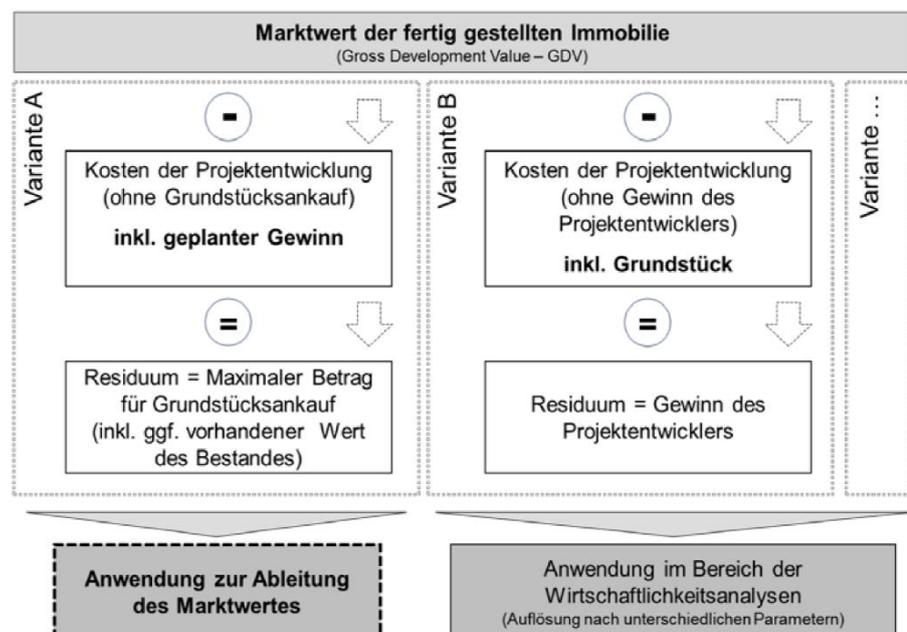
weist. Der verlorene Bauaufwand wird nach Erfahrungswerten bestimmt.

Residualwertverfahren gem. ÖNORM B 1802-3

Das Residualwertverfahren ist eine Methode zur Ermittlung eines Grenzpreises (Residuum) und ist darauf ausgerichtet, den inneren Wert einer zur Entwicklung stehenden Liegenschaft zu ermitteln. Dies erfolgt durch Gegenüberstellung sämtlicher Erlöse und Aufwände des Projektes. Das Residuum stellt somit einen maximalen Preis dar, den ein Investor im Hinblick auf eine angemessene Rendite oder einen erzielbaren Veräußerungserlös tragen kann.

Das Residualwertverfahren ist insbesondere geeignet bei der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens gem. § 4 LBG ausscheidet.

In allgemeiner Form lässt sich das Residuum wie folgt darstellen:



GUTACHTEN

Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und insbesondere unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Es wird das Ertragswertverfahren zur Bewertung herangezogen, da der Ertrag den preisbestimmenden Faktor am Markt darstellt. Das Ertragswertverfahren kommt bei bebauten Liegenschaften zur Anwendung, die primär zur Vermietung oder Verpachtung bestimmt sind oder dazu verwendet werden können. Der Verkehrswert wird unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren bemessen.

Es wird darauf hingewiesen, dass potentielle Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Immobilienmarkt zum Stichtag nicht abschätzbar bzw. quantifizierbar sind. Die Beurteilung erfolgt unter der Annahme, dass allfällige negative Auswirkungen im Zusammenhang mit COVID-19 nur temporär bestehen und somit keinen nachhaltigen wertrelevanten Einfluss auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass potentielle Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf den Immobilienmarkt zum Stichtag nicht abschätzbar bzw. quantifizierbar sind. Die Beurteilung erfolgt unter der Annahme, dass allfällige negative Auswirkungen in diesem Zusammenhang nur temporär bestehen und somit keinen nachhaltigen wertrelevanten Einfluss auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

Bundesland
Bezirk

Niederösterreich
Wiener Neustadt Land

1. Sachwert

1.1. Bodenwert

Die Bewertung erfolgt auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke, wobei auf Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeiten, etc. Bedacht genommen wird.

Der Bodenwert wird sohin anhand tatsächlicher Transaktionen hinreichend vergleichbarer Grundstücke im Umfeld (Vergleichswerte Datenquelle IMMOUnited GmbH) ermittelt.

Vergleichspreise in 500m Umkreis mit der Widmung Bauland Betriebsgebiet:

KG-Nr.	EZ	TZ	PLZ	GST-Nr.	Objekttyp	Widm.	Kaufpreis	€/m ²	Fläche	KV-Datum
23441	27	3965	2752	1801/2	Grundstück	BB	1 588 000,00	82,01	19 362,00	28.04.2023
23441	2456	3964	2752	1800	Grundstück	BB	1 412 000,00	81,80	17 260,00	28.04.2023
23441	1041	9362	2752	1734	Grundstück	BB	495 000,00	78,64	6 294,00	23.08.2022
23441	2298	3799	2752	1685/1	Grundstück	BB	390 000,00	48,78	7 995,00	09.03.2023
								72,81		

Demnach sind Preise zwischen € 48,78 und € 82,01 pro m² erzielbarer Nutzfläche für den unbebauten Grund als ortsüblich angemessen zu bezeichnen. Es wird der Mittelwert der Preisspannen der Bewertung zugrunde gelegt. Auf eine Valorisierung wird aufgrund der Nähe zum Stichtag verzichtet.

Gst.-Nr. 1677, 1920	m ²	€/m ²	€
Grundfläche gesamt	10 418,00	73,00	760 514,00
Bodenwert			€ 760 514

1.2 Bauwert

Der Bauwert wird aus dem fiktiven Neubauwert zum Stichtag (gewöhnliche Herstellungskosten exkl. Umsatzsteuer) unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausstattung mit einem Abschlag für die technisch / wirtschaftliche Wertminderung während der bisherigen Bestanddauer ermittelt.

1.2. Bauwert

Bauteil	NF, m ²	NBW €/m ²	NBW €
Büroflächen EG & OG	364,98	1 700,00	620 466,00
Lagerflächen	1 537,86	1 000,00	1 537 860,00
Fiktiver Neubauwert	1 902,84		2 158 326,00

1.2.1. Technisch / wirtschaftliche Wertminderung

(Fiktives) Baujahr	2013
Stichtag	28.08.2023
Berechnungsmethode:	linear
Zustandsnote nach Heideck:	<input type="checkbox"/>

Restnutzungsdauer	RND =	30 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	GND =	40 Jahre
Fiktives/kalkulatorisches Alter	A =	10 Jahre
Relatives Alter	a =	0,25
Zustandsnote nach Heideck	ZN =	1,00

Fiktiver Neubauwert		2 158 326,00
Aufgestauter Reparaturaufwand/Sanierung		0,00
Zwischensumme		2 158 326,00
Alterswertminderung /linear	25,00 %	- 539 581,50
Zustandswertminderung nach Heideck	0,00 %	0,00
Zwischensumme		1 618 744,50
Verlorener Bauaufwand	5,00 %	- 80 937,23
Bauwert		€ 1 537 807

Außenanlagen

Zuschlag f. Außenanlagen:	7,00 %
Bauwert	
Zeitwert der Außenanlagen	€ 107 647

Sachwert € 2 405 968

2. Ertragswert

Bestandgegenstand	NF m ²	HMZ €/m ²	HMZ €/Monat
Büro und Lagerfl vermietet	1 902,84	6,59	12 544,03
Summe	1 902,84	6,59	12 544,03

Jahresrohertrag		150 528,36
Verwaltung (nicht umlagefähig)	1,00 %	- 1 505,28
Mietausfallwagnis	5,00 %	- 7 526,42
Instandhaltung, Basis Neubauwert	0,60 %	- 12 949,96
Jahresreinertrag		128 546,70

Kapitalisierungszinssatz	4,50 %	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Rentenbarwertfaktor	16,2889	
Kapitalisierter Jahresreinertrag	2 093 882,91	
Diskontierter Bodenwert, zugeordnet	80,00 %	162 445,80
Unberücksichtigter Bodenwert	20,00 %	152 102,80

Ertragswert € 2 408 432

3. Verkehrswert

Sachwert	0 %	2 405 967,78
Ertragswert	100 %	2 408 431,51

Verkehrswert **€ 2 408 432**

Verkehrswert zum 28.08.2023 (gerundet) € 2 410 000



Beilage: Auszug aus dem Mietvertrag

MV Seite 1

Röhler Wöllersdorf Projekt GmbH

Exemplar für
Vermieter

1230 Wien, Brunner Straße 40
Tel.: +43 (0)1/869 16 00
Fax: +43 (0)1/869 16 10
office@roe.at

Gebührenvermerk	
MV-nr.:	2
SMGL:	1.308.000,- Gebühr: 17.150,-
St.-nr.:	10-268/0048 Zeitraum: 11/2022
Bestandgeber:	
Röhler Wöllersdorf Projekt GmbH 1230 Wien, Brunner Straße 40	

MIETVERTRAG

(Deckblatt)

- 1. Vermieterin:** Röhler Wöllersdorf Projekt GmbH
1230 Wien, Brunner Straße 40
FN 555129t
- 2. Mieterin:** Designerhütte GmbH
2514 Traiskirchen, Friedrich Ganglberger Straße 13
FN 428236i
- 3. Mietobjekt:** Bürogebäude im Ausmaß von ca. 218m², Lagerhalle im Ausmaß von ca. 1.594m² sowie die Freifläche auf der Liegenschaft EZ 1941, KG 23441 Wöllersdorf, mit der Liegenschaftsadresse 2752 Wöllersdorf-Steinabrückl, Römerstraße 26
- 4. Mietbeginn:** 1.1.2023;
- 5. Mietdauer:** 5 Jahre, daher bis 31.12.2027
- 6. Mietzins:** EUR 12.000,00 monatlich zuzüglich Betriebs- und Nebenkosten und Umsatzsteuer.
- 7. Wertsicherung:** Index VPI 2020;
Bezugsmonat: Jänner 2023
- 8. Nutzung:** zum Betrieb des Unternehmens für eigene Geschäfts- oder Bürozw-
ecke
- 9. Kaution:** drei Bruttomonatsmieten

Seite: 1 von 1

Röhler Wöllersdorf Projekt GmbH | Brunner Straße 40 | 1230 Wien | Raika | IBAN AT96 3282 3000 0101
9918 | UID: ATU76809526 | FN: 555129t eingetragen Handelsgericht Wien | office@roe.at | Tel: +43 (0)1 869
16 00 | Zahl- und klagbar in Wien

MV Seite 3

Röhslers Wöllersdorf Projekt GmbH

1230 Wien, Brunner Straße 40
Tel.: +43 (0)1/869 16 00
Fax: +43 (0)1/869 16 10
office@roe.at

1. MIETOBJEKT

- 1.1. Die Vermieterin ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 1941, KG 23441 Wöllersdorf, mit der Liegenschaftsadresse 2752 Wöllersdorf-Steinabrückl, Römerstraße 26.
- 1.2. Die Vermieterin vermietet und der Mieter mietet das in *Punkt 3 des Deckblattes* bezeichnete Mietobjekt.
- 1.3. Das Mietobjekt wird ausschließlich zu dem in *Punkt 8 des Deckblattes* genannten Zweck ver- und gemietet. Der Mietgegenstand darf nur zu Geschäftszwecken verwendet werden. Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der vorherigen schriftlichen und ausdrücklichen Zustimmung der Vermieterin.
- 1.4. Namens- und Firmenschilder werden nach Maßgabe der Richtlinien der Vermieterin einheitlich gestaltet und angebracht, wobei Wünsche und Vorschläge des Mieters weitgehend zu berücksichtigen sind. Die Kosten dieser Schilder und deren Anbringung und Pflege trägt der Mieter.

2. VERTRAGSDAUER

- 2.1. Das Mietverhältnis beginnt an dem in *Punkt 4 des Deckblattes* genannten Zeitpunkt und wird befristet auf die Dauer von fünf Jahren geschlossen. Es endet daher spätestens mit Ablauf der Befristung, somit zum Endtermin 31.12.2027, automatisch, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf. Während der Befristung ist die Vermieterin nicht zur ordentlichen Kündigung berechtigt. Das Recht, den Mietvertrag aus wichtigem Grund (*Punkt 9*) vorzeitig aufzulösen, bleibt unberührt.
- 2.2. Der Mieter verzichtet für die Dauer von ~~drei~~ ^{zwei} Jahren ab Mietbeginn auf eine ordentliche Kündigung des Mietvertrages. Danach kann der Mieter unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines jeden Halbjahres auch vor Ablauf der Befristung das Mietverhältnis ordentlich aufkündigen (*Punkt 5 des Deckblattes*). Diese Kündigung bedarf der Schriftform mittels Einschreiben.
- 2.3. Nach Ablauf des Mietverhältnisses steht dem Mieter das Optionsrecht zu, den Mietvertrag einmalig um fünf Jahre zu verlängern. Das Optionsrecht ist an das Wohlverhalten des Mieters gebunden, worunter insbesondere die regelmäßige, fristgerechte und vollständige Bezahlung des vereinbarten Mietzinses zu verstehen ist. Die Ausübung der Option ist der Vermieterin spätestens sechs Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses, somit zum 30.6.2027 schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Seite: 3 von 3

Röhslers Wöllersdorf Projekt GmbH | Brunner Straße 40 | 1230 Wien | Raika | IBAN AT96 3282 3000 0101 9918 | UID: ATU76809526 | FN: 555129t eingetragen Handelsgericht Wien | office@roe.at | Tel: +43 (0)1 869 16 00 | Zahl- und klagbar in Wien

MV Seite 10

Röhler Wöllersdorf Projekt GmbH

1230 Wien, Brunner Straße 40
Tel.: +43 (0)1/869 16 00
Fax: +43 (0)1/869 16 10
office@roe.at

tungskosten fallen nicht an. Die Kosten der jeweiligen anwaltlichen Beratung trägt jeder Teil selbst.

- 12.2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.
- 12.3. Sämtliche auf Seite 2 genannten Anlagen bilden integrierte Bestandteile dieses Vertrages. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Anlagen zu diesem Vertrag.
- 12.4. Die Vertragsparteien vereinbaren gemäß § 104 JN für sämtliche Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag, auch anlässlich dessen Beendigung, die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich für den Bezirk Liesing zuständigen Gerichts.
- 12.5. Dieser Vertrag wird in zwei Original-Ausfertigungen errichtet, von denen jedem Vertragsteil eine zusteht.
- 12.6. Dieser Vertrag ersetzt zur Gänze alle bisherigen Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien über das Mietobjekt und gehen diese Bestimmungen vor. Alle bisherigen diesbezüglichen Vereinbarungen, insbesondere einvernehmlich und mit sofortiger Wirkung aufgelöst und durch diesen Vertrag vollständig ersetzt.

Wöllersdorf
Wien, am *11.11.22*
Röhler
Wöllersdorf Projekt GmbH
1230 Wien, Brunner Straße 40
Röhler Wöllersdorf Projekt GmbH

Döllersdorf M. M. 2022
Wien, am
www.buette.at
DESIGNERHÜTTE GmbH
Erich-Göngl-berger Str. 13
A-2544 Traiskirchen
Designerhütte GmbH
office@hue.at | +43 004 85399312

Seite: 10 von 10

Röhler Wöllersdorf Projekt GmbH | Brunner Straße 40 | 1230 Wien | Raika | IBAN AT96 3282 3000 0101 9918 | UID: ATU76809526 | FN: 555129t eingetragenes Handelsgericht Wien | office@roe.at | Tel: +43 (0)1 869 16 00 | Zahl- und klagbar in Wien