



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

An das  
Bezirksgericht Josefstadt  
zH Frau Rat Mag. Andrea Aufner  
Florianigasse 8  
1082 Wien

per Web ERV

Wien, 7. Juli 2022

### Exekutionssache 22 E 13/20t

#### Betreibende Partei

Dr. Matthias Schmidt Rechtsanwalt als  
Insolvenzverwalter  
Schmidt Pirker Podoschek Rechtsanwälte OG  
Quartier Belvedere Central, Karl-Popper-  
Straße 2 (QBC 2b),  
1100 Wien

#### Verpflichtete Partei

LINT Real GmbH & CoKG  
Auerspergstraße 15/51  
1080 Wien

#### vertreten durch

Stapf Neuhauser Rechtsanwälte OG  
Esslinggasse 7  
1010 Wien

wegen: insolvenzrechtliche Zwangsversteigerung von Liegenschaften

## Gutachtensergänzung

Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc  
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS  
1180 Wien, Gersthofer Straße 89  
t: +43 1 479 9 479  
f: +43 1 479 9 479 -10  
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299  
Bankverbindung RLB NÖ-W  
BLZ 32000 Kto 15114150  
IBAN: AT643200000015114150  
BIC: RLNWATWW



RICS

IMMOZERT





## 1. Auftrag

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 1/1 Anteil, B-LNr. 1 der Liegenschaft EZ 52, GB 01005 Josefstadt in 1080 Wien, Auerspergstraße 9 zum Stichtag unter Beachtung des Bestandsrechts der The LEVANTE Hotels & Residences GmbH erstellen.

1. Ergänzung des Subgutachters um die Frage: Bewirkt die vertragliche Vereinbarung der Geltung des MRG in Punkt 1.3. des Bestandsvertrags ein Übergehen des Bestandverhältnis auf den Rechtsnachfolger ohne außerordentliches Kündigungsrecht?

Bejahendenfalls: Weiter zu Frage 4.

2. Ermittlung des Schätzwertes der Liegenschaft unter der Annahme, das Bestandverhältnis geht nicht auf den Erwerber über.
3. Bewertung des Bestandverhältnisses gemäß §§ 143, 225 EO in Bezug auf die mögliche Übernahme des Bestandverhältnisses in Anrechnung auf das Meistbot gemäß § 1121 ABGB iVm § 200 Abs 1 EO.
4. Aktualisierung des Gutachtens auf den Stichtag 01.03.2022, insbesondere unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse betreffend der Covid-19 Pandemie sowie den aktuellen Wertentwicklungen von Immobilien.
5. Aufklärung über die Berechnung des Bodenwertes, insbesondere darüber, wie der Sachverständige die Wertsteigerung bis zum Ablauf der Restnutzungsdauer berücksichtigte.

## 2. Bewertungsstichtag gemäß Beschluss vom 31. März 2022: 1. März 2022

## 3. Grundlagen / Unterlagen

Gutachten zur Geschäftszahl 22 E 13/20t vom 26. Mai 2021 samt den darin Angeführten Unterlagen und Grundlagen

## 4. Vorbemerkung

Nach Rücksprache mit dem Insolvenzverwalter Herrn Dr. Schmidt wurde für den Dachgeschoßausbau der Baubeginn gesetzt, weitere Veränderungen am Objekt gab es bisher keine.



## Ad Frage 1

siehe Anlage – Ergänzendes Rechtsgutachten von Univ.-Prof. Dr. Andreas Vonkilch

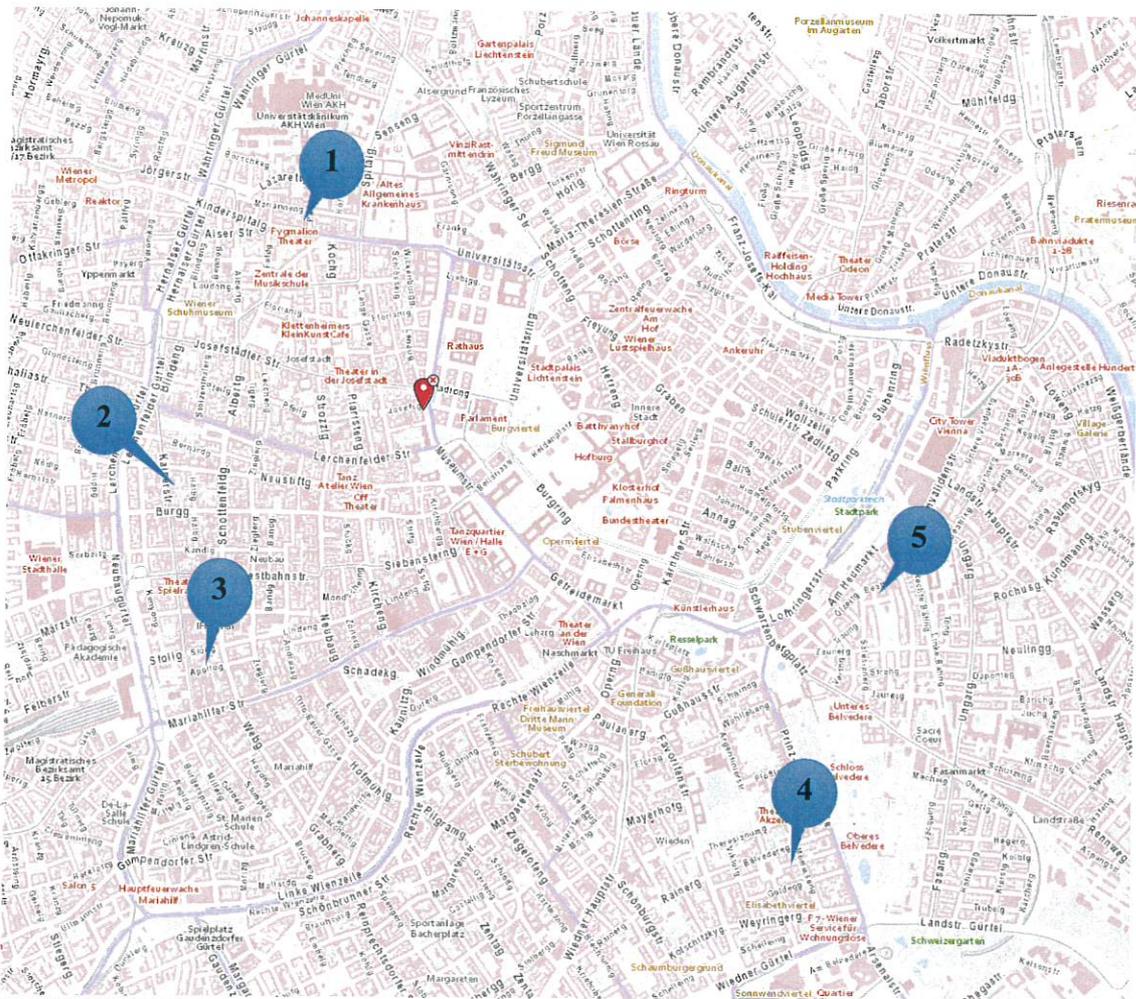
## Ad Frage 2

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Basis der erhobenen Grundkostenanteile von transaktionierten Liegenschaften:

	PLZ	Adresse	ON	m <sup>2</sup> Nfl.	KP	KP/m <sup>2</sup> Nfl.	KV-Datum
1	1090	Pelikangasse/ Mariannengasse	1-3/19	3.800,00 m <sup>2</sup>	7.561.680,00 €	1.989,92 €	31.01.13
2	1070	Kaiserstraße	82	2.391,50 m <sup>2</sup>	4.390.000,00 €	1.835,67 €	06.06.14
3	1070	Apollo-gasse	16-18	5.700,00 m <sup>2</sup>	15.750.000,00 €	2.763,16 €	19.09.19
4	1040	Karolinengasse	10	2.202,99 m <sup>2</sup>	5.100.000,00 €	2.315,04 €	11.11.15
5	1030	Beatrixgasse/ Gottfried- Keller-Gasse/ Bayerngasse/ Grimmelshausengasse	27/1/2/1	15.960,13 m <sup>2</sup>	36.100.000,00 €	2.261,89 €	17.12.15



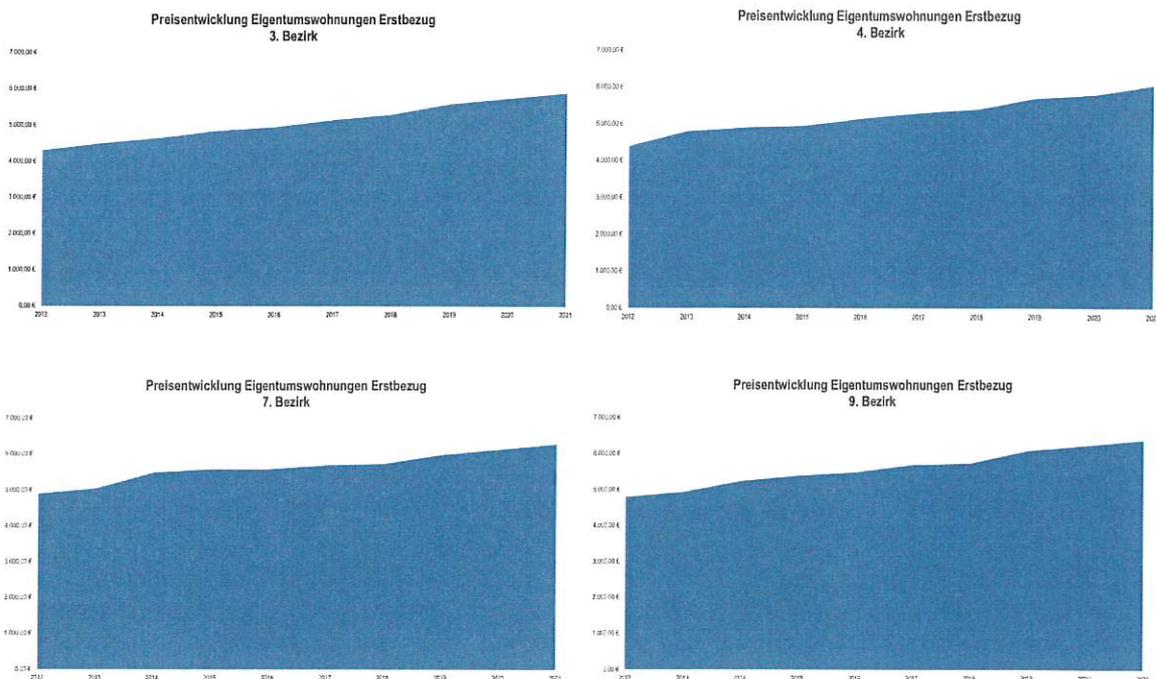
Abb. 1: Lage der Vergleichswerte



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Für die zeitliche Anpassung der Vergleichsdaten zum gegebenen Stichtag wird auf die Preissteigerungen für Eigentumswohnungen Erstbezug zurückgegriffen, da für Bodenwerte im dicht verbauten Gebiet keine Marktdaten gegeben sind und in den letzten Jahren gerade die Bodenpreise einen wertbeeinflussenden Faktor für Preissteigerungen von Eigentumswohnungen dargestellt haben.

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2022) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 3., 4., 7. und 9. Bezirk folgende Werte:



Aus den Grafiken lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 3., 4., 7. und 9. Bezirk in den vergangenen Jahren überwiegend angestiegen sind. Aufgrund der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung sowie aufgrund der teilweise attraktiveren Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft eine Lageanpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen:

	PLZ	Adresse	m <sup>2</sup> Nfl.	KP	KP/m <sup>2</sup> Nfl.	KV-Datum	zeitliche Anp.	Lageanp.	angep. KP/m <sup>2</sup> Nfl.
1	1090	Pelikangasse/ Mariannengasse	3.800,00 m <sup>2</sup>	7.561.680 €	1.989,92 €	31.01.13	29,29%	10,00%	2.771,81 €
2	1070	Kaiserstraße	2.391,50 m <sup>2</sup>	4.390.000 €	1.835,67 €	06.06.14	14,55%	20,00%	2.469,81 €
3	1070	Apollogasse	5.700,00 m <sup>2</sup>	15.750.000 €	2.763,16 €	19.09.19	5,00%	20,00%	3.453,95 €
4	1040	Karolinengasse	2.202,99 m <sup>2</sup>	5.100.000 €	2.315,04 €	11.11.15	22,22%	0,00%	2.829,49 €
5	1030	Beatrixgasse/ Gottfried-Keller-Gasse /Bayerngasse/ Grimmelshausengasse	15.960,13 m <sup>2</sup>	36.100.000 €	2.261,89 €	17.12.15	21,65%	0,00%	2.751,57 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m <sup>2</sup> Nfl.	angep. KP/m <sup>2</sup> Nfl.
Minimum	1.835,67 €	2.469,81 €
Maximum	2.763,16 €	3.453,95 €
Median	2.261,89 €	2.771,81 €
Mittelwert	2.233,13 €	2.855,33 €



Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 2.900,--/m<sup>2</sup> verifiziert und in Ansatz gebracht.

In Anbetracht der Nutzung der Liegenschaft als Hotel werden 80% der Gesamtnutzfläche (exkl. der beiden Kellergeschoße) beim Bodenwert angesetzt.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$

### Kapitalisierte Erträge

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{Mietausfall}} + B_{\text{Bewirtschaftung}} + I_{\text{Instandhaltung}})$$

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

### Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.



### Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwält werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten, fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im § 21-24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxaktiv aufgelistet.

### Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen. Gegenüber dem Gutachten vom 26. Mai 2021 werden die Instandhaltungskosten aufgrund der Kostensteigerungen um 10 % erhöht.

Der Vervielfältiger V errechnet sich wie folgt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

p..... Kapitalisierungszinsfuß

i.....p / 100

n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2022 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:



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

In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2014 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:

Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	1,5 % - 3,0 %
Sehr gut	2,0 % - 3,5 %
gut	3,0 % - 4,5 %
mäßig	4,5 % - 7,0 %

Je geringer die Durchschnittsmiete desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben. Von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

Die Liegenschaftszinssatz in der Höhe von 2,75 % wird aufgrund der Lage und der Drittverwendungsmöglichkeit aufgrund der bestandsfreien Betrachtung gesehen. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und auf Basis des Gutachtens vom 26. Mai 2021 und dem Erhaltungszustand des Hauses zum Stichtag 2022 mit 28 Jahren bemessen.

Für die T-Mobile-Antennenvermietung wird aufgrund des technischen Fortschrittes und der damit verbundenen Zusammenlegung von Standorten die Restlaufzeit mit 8 Jahren sowie ein Risikozuschlag von 1 % zum Liegenschaftszinssatz (somit 3,75 %) in Ansatz gebracht.



**erzielbare Nettomiete**

**pro Jahr**

Mietzins netto T-Mobile im Jahr 2019 (lt. Auskunft  
Wirtschaftsprüferin)

€ 3.174

Mietvertragsdauer/ Jahre

8

Liegenschaftszinssatz

3,75 %

Rentenbarwertfaktor V

6,80280

**kapitalisierte Reinerträge**

**€ 21.595**

Der Jahresrohertrag wird auf Basis eines Pachtansatzes ermittelt. Datengrundlage dafür sind die von der Mieterin offengelegten Umsatzzahlen. Die prozentuellen Pachtansätze wurden aus der Studie der HypZert Fachgruppe Beherbergung & Gastronomie, Bewertung von Beherbergungsimmobilien, Stand: September 2018 entnommen.

	Stadthotelerie					
	3 Stern			4 Stern		
	von	bis	Ø	von	bis	Ø
Pacht v. Umsatz	15%	20%	18%	25%	35%	30%
Inventar				8%	10%	-9,00%
Pachtansatz Gebäude						21,00%

Von Seiten des Hotelbetreibers wurden folgende Daten aus den vergangenen Jahren bekannt gegeben, aus denen sich folgende Indikatoren und Kennzahlen ableiten lassen:

	2017	2018	2019	2020*
Average Room Rate	100,31 €	103,53 €	118,08 €	108,31 €
Gesamtumsatz / Zimmer	129,05 €	128,60 €	140,16 €	135,31 €
Auslastung	88,72%	91,47%	91,85%	24,84%
Revenue per Available Room	89,00 €	94,70 €	108,46 €	26,90 €
Anteil Logisumsatz	78%	81%	84%	80%
Logisumsatz /Zimmer/Jahr	32.484,12 €	34.564,11 €	39.238,11 €	6.278,81 €
Gesamtumsatz/Zimmer/Jahr	41.792,79 €	42.932,63 €	46.574,59 €	7.844,01 €
Gesamtumsatz Logis netto	2.176.436,00 €	2.315.795,15 €	2.628.953,05 €	420.680,60 €
Gesamtumsatz netto	2.800.117,00 €	2.876.486,00 €	3.120.497,79 €	525.548,48 €

\*Coronabedingt war das Hotel teilweise geschlossen



	Gesamtumsatz	Logisumsatz	Average Rate	Auslastung	Pacht v. Umsatz
2019	€ 3.120.497,79	€ 2.628.953,05	€ 118,08	91,85%	€ 655.304,54
2018	€ 2.876.486,00	€ 2.315.795,15	€ 103,53	91,47%	€ 604.062,06
2017	€ 2.800.117,00	€ 2.176.436,00	€ 100,31	88,72%	€ 588.024,57
				<b>Mittelwert</b>	<b>€ 615.797,06</b>

Aufgrund der noch andauernden unklaren Situation des Städtetourismus und der derzeitigen wirtschaftspolitischen Situation wird ein Mietansatz von 50 % für die Dauer bis zum Jahr 2025 in Ansatz gebracht. Ab 2025 (Phase 2) bis zum Ende der Restnutzungsdauer wird der derzeit gültige Mietzins (wertgesicherte Mietzins) angesetzt.

	%	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
Grundkostenanteil		1.922,38	€ 2.900	€ 5.574.890
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
				€ 5.574.890
Restnutzungsdauer / Jahre			28	
Liegenschaftszinssatz			2,75 %	
Diskontierungsfaktor q <sup>n</sup>			2,13743	
<b>diskontierter Bodenwert</b>				<b>€ 2.608.225</b>

angemessener Pachtzins - Phase I	%	Zimmer	Pacht / Zimmer	p. a.
		67,00		€ 307.899
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3%	-€ 9.237
Mietausfallswagnis in %			3%	-€ 9.237
abzgl. Instandhaltung (€/m <sup>2</sup> / p.m.)			€ 1,20	-€ 27.682
Jahresreinertrag				€ 261.742
Kapitalisierungszeitraum Phase I			2	
Liegenschaftszinssatz			2,75%	
Rentenbarwertfaktor V			1,920424	

**Barwert - Phase I** € 502.656

angemessener Pachtzins - Phase II	%	Zimmer	Pacht / Zimmer	p. a.
Jahresrohertrag		67,00	€ 9.191	€ 615.797
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 18.474
Mietausfallswagnis in %			3 %	-€ 18.474
abzgl. Instandhaltung (€/m <sup>2</sup> / p.m.)			€ 1,20	-€ 27.682
Jahresreinertrag				€ 551.167



Kapitalisierungszeitraum Phase II	26	
Liegenschaftszinssatz	2,75 %	
Rentenbarwertfaktor V	18,40226	
<b>kapitalisierte Reinerträge - Phase II</b>		<b>€ 10.142.717</b>

Diskontierung -Dauer Phase I	2	
Liegenschaftszinssatz	2,75 %	
Diskontierungsfaktor	0,94718833	

<b>Barwert - Phase II</b>			<b>€ 9.607.063</b>
erforderliche Reinvestitions-/ Sanierungskosten			-€ 200.000
Potential DG-Ausbau	525 á	€ 2.900 /m2	€ 1.523.370
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>			<b>€ 14.041.314</b>
Miete T-Mobile kapitalisiert			€ 21.595
<b>Ertragswert der Liegenschaft inkl. T-Mobile Miete</b>			<b>€ 14.062.909</b>
Marktanpassung*		-3%	-€ 421.887
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>			<b>€ 13.641.022</b>
<b>Verkehrswert der Liegenschaft lastenfrei gerundet</b>			<b>€ 13.600.000</b>

\*) U-Bahnuntertunnelung - mögliche Erschwernisse u. Kostensteigerung bei Dachbodenausbau

### Ad Frage 3

Für die Berechnung des Mietrechts wird die Differenz zwischen der indexierten vereinbarten Miete und eines aus den Umsätzen berechneten und um das Inventar bereinigten Pachtansatzes herangezogen. Die prozentuellen Pachtansätze wurden aus der Studie der HypZert Fachgruppe Beherbergung & Gastronomie, Bewertung von Beherbergungsimmobilien, Stand: September 2018 entnommen.

	Stadthotelserie					
	3 Stern			4 Stern		
	von	bis		von	bis	
Pacht v. Umsatz	15%	20%	18%	25%	35%	30%
Inventar				8%	10%	-9,00%
Pachtansatz Gebäude						21,00%



Für die Jahre 2017 bis 2019 ergibt sich für den Pachtansatz des Gebäudes folgende Berechnung:

	Gesamtumsatz	Logisumsatz	Average Rate	Auslastung	Pacht v. Umsatz
2019	€ 3.120.497,79	€ 2.628.953,05	€ 118,08	91,85%	€ 655.304,54
2018	€ 2.876.486,00	€ 2.315.795,15	€ 103,53	91,47%	€ 604.062,06
2017	€ 2.800.117,00	€ 2.176.436,00	€ 100,31	88,72%	€ 588.024,57
				<b>Mittelwert</b>	<b>€ 615.797,06</b>
				Miete	-€ 543.600,00
				<b>Differenz</b>	<b>€ 72.197,06</b>

Basis der möglichen Miete ist der Mittelwert der durchschnittlichen Pachtansätze der Jahre 2017 bis 2019, die Differenz zur indexierten Miete wird über die Restnutzungsdauer mit den Verzinsungsansätzen der Frage 2 und 4 im Mittelwert abgeleitet.

Restnutzungsdauer	28	28
Liegenschaftszinssatz	3,0 %	2,75 %
Rentenbarwertfaktor V	18,76411	19,35083

Barwert	€	1.354.713,36	€	1.397.072,68
<b>Barwert r.d.</b>	<b>€</b>	<b>1.350.000,00</b>	<b>€</b>	<b>1.400.000,00</b>
<b>Mittelwert</b>	<b>€</b>	<b>1.375.000,00</b>		

Der Wert des Mietrechtes beträgt sohin gerundet EUR 1.375.000,-.

#### Ad Frage 4

Im Mietvertrag vom 20.11.2006 – TZ 2870/2007 (abgeschlossen zwischen der Lint Real GmbH & Co KEG als Vermieterin sowie der Lint Real GmbH als Mieterin) wurde ein monatliches Mietentgelt einschließlich Betriebskostenpauschale von netto EUR 40.000,00 vereinbart. Als Wertsicherung wurde der von der Statistik Austria GmbH verlautbarte VPI 2000, Ausgangsbasis Dezember 2006 vereinbart und dass eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % unberücksichtigt bleibt.



Folgende Netto-Mieterlöse wurden seitens der Wirtschaftsprüferin bekannt gegeben:

	Hoteldaten 2017	Hoteldaten 2018	Hoteldaten 2019	Hoteldaten 2020
Mieterlös netto/Jahr	480.000,00 €	480.000,00 €	480.000,00 €	
Mieterlös T-Mobile/Jahr	3.008,19 €	3.008,19 €	3.174,36 €	

Gemäß der vereinbarten Wertsicherungsvereinbarung würde sich folgender wertgesicherter Mietzins ergeben:

Jän.20	144,2	3,74%
Feb.20	144,5	3,96%
Mär.20	144,9	4,24%
Apr.20 <sup>1)</sup>	144,9	4,24%
Mai.20 <sup>1)</sup>	143,9	3,53%
Jun.20 <sup>1)</sup>	144,7	4,10%
Jul.20 <sup>1)</sup>	145,0	4,32%
Aug.20 <sup>1)</sup>	144,7	4,10%
Sep.20 <sup>1)</sup>	145,4	4,60%
Okt.20 <sup>1)</sup>	145,5	4,68%
Nov.20 <sup>1)</sup>	145,8	4,89%
Dez.20 <sup>1)</sup>	146,6	5,47%
Jän.21 <sup>1)</sup>	145,4	-0,82%
Feb.21 <sup>1)</sup>	146,2	-0,27%
Mär.21 <sup>1)</sup>	147,8	0,82%
Apr.21 <sup>1)</sup>	147,6	0,68%
Mai.21 <sup>1)</sup>	148,0	0,95%
Jun.21 <sup>1)</sup>	148,8	1,50%
Jul.21 <sup>1)</sup>	149,2	1,77%
Aug.21 <sup>1)</sup>	149,4	1,91%
Sep.21 <sup>1)</sup>	150,1	2,39%
Okt.21 <sup>1)</sup>	150,9	2,93%
Nov.21 <sup>1)</sup>	152,0	3,68%
Dez.21 <sup>1)</sup>	152,8	4,23%
Jän.22	152,7	4,16%
Feb.22	154,6	5,46%
Mär.22	157,8	2,07%
Apr.22	158,2	2,33%
Mai.22	159,5	3,17%

Q: STATISTIK AUSTRIA, Verbraucherpreisindex. Erstellt am 17.06.2022. Der letzte Indexstand gilt bis zur Publikation des Indexwertes des folgenden Monats als vorläufige Zahl.

Abkürzungen: VPI 2020 Verbraucherpreisindex 2020, Basis 2020,

1) Ein Teil der Indexwerte ab April 2020 basieren auf hauptsächlich bzw. vollständig imputierten Preisen. Weitere methodische Informationen zu den verwendeten Fortschreibungsverfahren beim Verbraucherpreisindex ab April 2020 sind verfügbar unter: "Weiterführende Dokumentation"



Basis	Index- Überschreitung der 5% Grenze	HMZ/Monat alt	Gesamtdifferenz	HMZ/Monat neu ab nächstem Kalenderjahr	HMZ/Monat
VPI 2000	Mai.08	40.000,00 €	5,32%	42.127,66 €	42.127,66 €
VPI 2000	Apr.11	42.127,66 €	5,39%	44.397,16 €	44.397,16 €
VPI 2000	Dez.13	44.397,16 €	5,59%	46.879,43 €	46.879,43 €
VPI 2000	Okt.17	46.879,43 €	5,14%	49.290,78 €	49.290,78 €
VPI 2000	Dez.20	49.290,78 €	5,47%	51.985,82 €	51.985,82 €

Laut Auskunft des Insolvenzverwalters wird wie bisher die Monatsmiete vorgeschrieben. Berechnungsgrundlage ist die Dauermietrechnung, datiert mit 18. März 2019, gemäß der im Jahr 2019 ein Miet-&Pachtzins von der Lint Real an die The Levante Hotels & Residences GmbH in der Höhe von netto EUR 40.000,--/Monat vorgeschrieben wurde.

Für die Wertermittlung wird vom indexierten Wert in der Höhe von monatlich € 51.985,82 ausgegangen und von diesem die Betriebskosten in einer Bandbreite von € 80,-- bis € 120,--/Zimmer (somit Mittelwert: € 100,-- / Zimmer) in Abzug gebracht. Der höhere Wertansatz ergibt sich aufgrund der tendenziell gestiegenen Betriebskosten.

indexierte Vorschreibung/Monat inkl. BK		51.985,82 €
abzüglich Betriebskosten		
Bandbreite/Zimmer	von	bis
	80,00 €	120,00 €
Mittelwert		100,00 €
Anzahl der Zimmer	67	
Betriebskosten gesamt/Monat		-6.700,00 €
Nettomiete/Monat exkl. BK		45.285,82 €
<b>Nettomiete/Monat exkl. BK</b>	<b>rd</b>	<b>45.300,00 €</b>

Die Betriebskosten werden mangels näherer Definition im Mietvertrag und Auskunft des Betreibers auf Basis der oben genannten Bandbreite berücksichtigt. Darin sind jedoch nicht die verbrauchsabhängigen Energiekosten wie Strom und Gas enthalten. Auch sind keine betriebsspezifischen Reinigungskosten darin enthalten.

Aufgrund der noch andauernden unklaren Situation des Städtetourismus und der derzeitigen wirtschaftspolitischen Situation wird ein Mietansatz von 50 % für die Dauer bis zum Jahr 2025 in Ansatz



gebracht. Ab 2025 (Phase 2) bis zum Ende der Restnutzungsdauer wird der derzeit gültige Mietzins (wertgesicherte Mietzins) angesetzt.

Die Mieterlöse von T-Mobile werden, wie zuvor erläutert, auf eine Restlaufzeit von 8 Jahren sowie einem Liegenschaftszinssatz in der Höhe von 4 % kapitalisiert.

<b>erzielbare Nettomiete</b>			<b>pro Jahr</b>
Mietzins netto T-Mobile im Jahr 2019 (lt. Auskunft Wirtschaftsprüferin)			€ 3.174
Mietvertragsdauer/ Jahre	8		
Liegenschaftszinssatz	4,0 %		
Rentenbarwertfaktor V	6,73274		
<b>kapitalisierte Reinerträge</b>			<b>€ 21.372</b>

Für das mögliche Potenzial einer Nutzflächenschaffung in der Rohdachbodenfläche wird der Grundkostenanteil der Dachbodenfläche als Mehrwert angesetzt. Der Baubeginn wurde von Seiten des Insolvenzverwalters Herrn Dr. Schmidt bereits gesetzt, die Fläche von 525,30 m<sup>2</sup> ergibt sich aus dem Gutachten vom 26. Mai 202 Seiten 112 - 114.

	%	m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup> Nfl.	
Grundkostenanteil		1.922,38	€ 2.900	€ 5.574.890
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
<b>Bodenwert</b>				<b>€ 5.574.890</b>
Restnutzungsdauer / Jahre			28	
Liegenschaftszinssatz			3,0 %	
Diskontierungsfaktor q <sup>n</sup>			2,28793	
<b>diskontierter Bodenwert</b>				<b>€ 2.436.655</b>

<b>erzielbare Nettomiete</b>	m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	pro Monat	pro Jahr
Mietzins/Monat Hotel			€ 22.650	€ 271.800
Jahresrohertrag				€ 271.800
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3,0 %	-€ 8.154
Mietausfallswagnis in %			3,0 %	-€ 8.154
abzgl. Instandhaltung (€ / m <sup>2</sup> / p.m.)			€ 1,20	-€ 27.682
<b>Jahresreinertrag der Liegenschaft</b>				<b>€ 227.810</b>
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>€ 227.810</b>

Stichtag	2022
RND Hotel	28



Dauer Phase I / Jahre	2	
Liegenschaftszinssatz	3,00 %	
Rentenbarwertfaktor V	1,91347	
<b>kapitalisierte Reinerträge Phase I</b>		<b>€ 435.907</b>

erzielbare Nettomiete	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	pro Monat	pro Jahr
Mietzins			€ 45.300	€ 543.600
Jahresrohertrag				€ 543.600
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3,0 %	-€ 16.308
Mietausfallwagnis in %			3,0 %	-€ 16.308
abzgl. Instandhaltung (€ / m <sup>2</sup> / p.m.)			€ 1,20	-€ 27.682
<b>Jahresreinertrag der Liegenschaft</b>				<b>€ 483.302</b>

Dauer Phase II / Jahre	26	
Liegenschaftszinssatz	3,00 %	
Rentenbarwertfaktor V	17,87684	
<b>kapitalisierte Reinerträge Phase II</b>		<b>€ 8.639.910</b>

**abgezinst auf Stichtag**

abgezinst auf Stichtag/Jahre	3,0 %
Jahre	2

<b>Barwert Phase II</b>		<b>€ 8.143.944</b>
<b>erforderliche Reinvestitions-/ Sanierungskosten</b>		<b>-€ 200.000</b>
<b>Potential DG-Ausbau</b>	525,30 m <sup>2</sup>	á € 2.900 /m <sup>2</sup> € 1.523.370
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>		<b>€ 12.339.876</b>
Miete T-Mobile kapitalisiert		€ 21.372
<b>Ertragswert der Liegenschaft inkl. T-Mobile Miete</b>		<b>€ 12.361.248</b>
Marktanpassung*		-3% -€ 370.837
<b>Verkehrswert der Liegenschaft</b>		<b>€ 11.990.411</b>
<b>Verkehrswert der Liegenschaft</b>		<b>rd. € 12.000.000</b>

\*) U-Bahnuntertunnelung - mögliche Erschwernisse u. Kostensteigerung bei Dachbodenausbau

Die zeitliche Dimension der Auswirkungen durch die COVID-19-Pandemie ist weiterhin nicht abschätzbar. Der Ukraine-Krieg und die dadurch bedingte Energiekrise sind ein weiterer Unsicherheitsfaktor. Die steigenden Baukosten sowie die steigende Inflation gegenüber leicht steigenden Fremdkapitalzinsen hat die Nachfrage nach Investmentobjekten bisher noch nicht geschmälert. Diese Entwicklung ist in den Marktberichten der letzten zwei Jahre sowie in den Veröffentlichungen der Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein



beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Ausgabe 2/2022 gegenüber jener aus 2020 ablesbar.

### **Ad Frage 5**

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Beherbergungsbetriebe – Hotels, Pensionen eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 30 bis 50 Jahren aus und

in Seiser, die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen 2020 wird für Hotels wie folgt ausgewiesen:

- Beherbergungsbetriebe – Hotels eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 25 bis 50 Jahren aus und

in Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017 wird für Hotels eine Gesamtnutzungsdauer von 20-40 Jahren ausgewiesen.

Wie im Gutachten vom 26. Mai 2021 auf Seite 90/91 ausgeführt kann die Gesamtnutzungsdauer von Hotelimmobilien mitunter auch mehr als 50 Jahre betragen, wie alteingesessene Hotels in Stadtzentren belegen. Aufgrund der hohen Modernisierungs- und Revitalisierungsintervalle, die zur wirtschaftlichen Nutzung von Hotelimmobilien erforderlich sind, sind in Zyklen von 10 bis 20 Jahren jedoch hohe Investitionen notwendig (siehe dazu den Betriebszyklus der Österreichischen Hotellerievereinigung).

### **Abb. 2: Auswertung Betriebslebenszyklus Hotel**



**BETRIEBSLEBENSZYKLUS: Idealtypisches Beispiel in der österreichischen Hotellerie**

	Anlagevermögen	Umlaufvermögen	Bilanzsumme	Darlehensschulden	Eigenkapital	Abschreibung zu Buchwert	Umsätze	Cashflow vor Zinsen	Liquidität	Steuerverlastung	Firmenwert	Investitionsschulden	Moral
Abbauphase	80%	10%	100%	sehr hoch	Grundkapital	hoch	beginnen	negativ	neg	-	-	0	Euphorie
Einführungsphase 2.-4. Jahr	sinkt de Abschreibung	steigt relativ	sinkt	sehr hoch	sinkend	hoch	steigen stark	wird positiv	steigend	Aufbruch Verlustverträge	steigend	0	Entbehrung
Blütephase 5.-10. Jahr	sinkt absolut u. relativ	steigt leicht absolut, stark relativ (Reserven)	sinkt langsam	sinken rasch	stark steigend	hoch, dann langsam sinkend	steigen langsamer	hoch positiv	hoch	steigend	steiger Absatz, Warten-Änderung	steigend	Konkurrenz
<b>Alternative Wege:</b>													
A) Reinvestitionsphase ab 10. Jahr, die Voraussetzung für neue Blütephase	steigt absolut und relativ	steigt absolut, sinkt relativ	steigt durch Investitionen an	steigen kurzfristig wieder an	kurzfristig sinkend, dann steigend	steigen	beginnen wieder zu steigen	hoch positiv	gering, dann stark steigend	sinkt, um dann wieder zu steigen	steigt weiter	sinken durch Investitionen	realistische Zukunftsprognose
B) Abbauphase 10.-15. Jahr Keine Reinvestitionsphase da schlechte Ergebnisse keine Eigenfinanzierung usw.	sinkt weiter	stagniert absolut, steigt relativ	sinken rasch	sinken weiter	steigt weiter und beginnt dann zu sinken	sinken weiter	sinken	hoch positiv, dann sinkend	hoch durch Deinvestitionen sinken	steigt sink, da Abschreibungen sinken	stagniert	steigen weiter	Gefährliche Zielverhalten, dann realistisch sinkt Schädige
Agoniephase 15.-25. Jahr	sinkt auf Einbauphase schling + Grundwert	sinkt absolut, steigt relativ auf über 50%	sinken langsam weiter	steigen wieder an	sinkt rasch, wird negativ	sinken auf 0	sinken rasch	sinkt rasch weiter gegen 0	sinkt, Problemphase beginnt	hoch, Substanz wird verstaubt	sinkt	verloren Götze	verzweifelt alles egal, Bank wird Eigentümer
Sturzphase nach 25 Jahren	Einbauphase schling + Grundwert	sinkt absolut, steigt relativ auf über zu 90%	sinkt und stagniert auf niedrigen Niveau	steigen über negativ. Eigenkapital	negativ bis zum Einbruch	sinken rasch weiter	wird negativ	liquidity absehbar	sinkt gegen 0	insolvent	Produkt wird unrentabel	alles egal dem Südkissel ergeben	

Quelle: ÖSTERREICHISCHE HOTELIERVEREINIGUNG

Das bewertungsgegenständliche Gebäude wurde in den Jahren um 2005 zu einem Hotelbetrieb umgebaut. Die Instandhaltungs-, Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen werden laufend durchgeführt. Unter Berücksichtigung des Gesamterhaltungszustandes und der laufenden Erhaltungsmaßnahmen kann bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren von einer Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren ausgegangen werden.

Der Bodenwert fließt in der Ertragswertberechnung im Endergebnis immer als „diskontierte Größe“ ein, das Wertsteigerungspotential der stillen Reserve Grund und Boden widerspiegelt sich in der



Verzinsung. Somit ist die tendenzielle Wertsteigerung von Grund und Boden über die Restnutzungsdauer in der Ertragswertberechnung enthalten.

Zur Ermittlung des Grundkostenanteils werden Transaktionen von Liegenschaften in der Nähe des bewertungsgegenständlichen Objektes bzw. in vergleichbaren Lagen herangezogen. Da im dicht verbauten Gebiet Transaktionen von Freigrundstücken nur eingeschränkt vorhanden sind, wird auf Verkaufspreise zurückgegriffen, die im Zeitpunkt des Erwerbes mit Gebäuden bebaut waren, denen kein wirtschaftlicher Wert mehr zugemessen wurde und die vom Erwerber abgebrochen wurden, um eine Neubebauung zu schaffen. Somit war bei den Vergleichswerten seitens der Vertragspartner eine Wertzumessung nur mehr für den Boden gegeben. Die in den Vergleichswerten ausgewiesenen Grundkostenanteile widerspiegeln die Wertigkeit auf Basis der Nutzfläche.

Für die zeitliche Anpassung der Vergleichsdaten zum gegebenen Stichtag wird auf die Preissteigerungen für Eigentumswohnungen Erstbezug zurückgegriffen, da für Bodenwerte im dicht verbauten Gebiet keine Marktdaten gegeben sind und in den letzten Jahren gerade die Bodenpreise einen wertbeeinflussenden Faktor für Preissteigerungen von Eigentumswohnungen dargestellt haben.



Der allgemein beidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige  
**Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS**

**Anlage:**  
Ergänzendes Rechtsgutachten von  
Herrn Univ.-Prof. Dr. Andreas Vonkilch

## **Ergänzendes Rechtsgutachten**

zur Frage, ob bei der kridamäßigen Verwertung der Erwerber an den über die Liegenschaft EZ 52 Grundbuch 01005 Josefstadt, GST-NR 683/2, mit der Adresse Auerspergstraße 9, 1080 Wien, bestehenden Bestandvertrag zwischen der LINT REAL GmbH & Co KEG, FN 182878p, Laudongasse 8, 1080 Wien, und der The Levante Hotels & Residences GmbH LINT REAL GmbH, FN 296403, Auerspergstraße 15, 1080 Wien, insbesondere an die zu Lasten des Bestandgebers vereinbarten Kündigungsbeschränkungen, gebunden ist

erstattet für

**SV Mag. Markus Reithofer MSc**

von

**Univ.-Prof. Dr. Andreas Vonkilch**

## I. Ergänzender Gutachtensauftrag

### 1.

Am 19.05.2021 wurde vom Gutachter als Subgutachter für SV Mag. Markus Reithofer MSc ein Rechtsgutachten zur umseitig genannten Rechtsfrage erstattet.

Bezüglich des diesem Rechtsgutachten auftragsgemäß zugrunde gelegten Sachverhaltes sowie der vom Gutachter darauf aufbauend vertretenen Rechtsansicht finden sich die näheren Details im erwähnten Rechtsgutachten vom 19.05.2021.

### 2.

Mit Beschluss vom 31.03.2022 zu 22 E 13/20t wurde vom BG Josefstadt dem SV Mag. Markus Reithofer MSc die Ergänzung des von ihm in diesem Verfahren erstatteten Gutachtens ua zur Beantwortung der folgenden Frage aufgetragen:

*„Ergänzung des Subgutachtens um die Frage: Bewirkt die vertragliche Vereinbarung der Geltung des MRG in Punkt 1.3 des Bestandvertrags ein Übergehen des Bestandverhältnis (sic!) auf den Rechtsnachfolger ohne außerordentliches Kündigungsrecht?“*

Begründet wurde dieser Gutachtensergänzungsauftrag vom BG Josefstadt im erwähnten Beschluss folgendermaßen:

*„Im Mietvertrag vom 20.11.2006 vereinbarten die Vertragsparteien im Punkt 1.3. die Anwendung des MRG. Dieser Umstand wird im Subgutachten von Univ.Prof. Dr. Andreas Vonkilch nicht behandelt. Dieses enthält lediglich auf Seite 13 die Schlussfolgerung, dass im vorliegenden Fall die Schutzvorschriften des MRG einem außerordentlichen Kündigungsrecht entgegenstehen.*

*Diese Aussage steht in einem Widerspruch zum restlichen Gutachten, welches auf Seite 10 die Anwendung des MRG eindeutig verneint. Es besteht aus diesen Gründen Ergänzungsbedarf am Subgutachten von Univ.Prof. Dr. Andreas Vonkilch.“*

**3.**

Aus Anlass dieses Beschlusses des BG Josefstadt wurde der Gutachter von SV Mag. Markus Reithofer MSc um eine entsprechende Gutachtensergänzung ersucht.

## II. Ergänzungsgutachten

Wie bereits im Rechtsgutachten vom 19.05.2021 näher dargelegt (vgl insb unter dessen Punkt II. A. 2.), ist nach Ansicht des Gutachters dafür zu halten, dass das MRG deswegen nicht *ex lege* auf den vorliegenden Bestandvertrag anzuwenden ist, weil dieser unter den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 5 MRG zu subsumieren ist.

Diesem Befund steht freilich nicht entgegen, dass es den Parteien eines Bestandvertrages grundsätzlich freisteht, die *ex lege* nicht gegebene Anwendung des MRG – ganz oder auch bloß bezüglich einzelner seiner Regelungen wie bspw jener über die Einschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters im Vergleich zu allgemeinen schuldrechtlichen Grundsätzen (vgl § 30 MRG) – durch privatautonome Rechtsgestaltung vertraglich herbeizuführen; mithin die Regelungen des MRG zur *lex contractus* zu machen. Letzteres – und nur letzteres – ist beim vorliegenden Bestandvertrag erfolgt.

Das bedeutet, da der vorliegende Bestandvertrag mit dem beschriebenen Inhalt auch iSv § 1095 ABGB verbüchert wurde, dass sich die Bindung eines exekutiven Erwerbers der gutachtensgegenständlichen Liegenschaft an das vorliegende Bestandrecht nach jener Rechtslage richtet, wie sie bereits unter Punkt II. B. des Rechtsgutachtens vom 19.05.2021 näher beschrieben wurde:

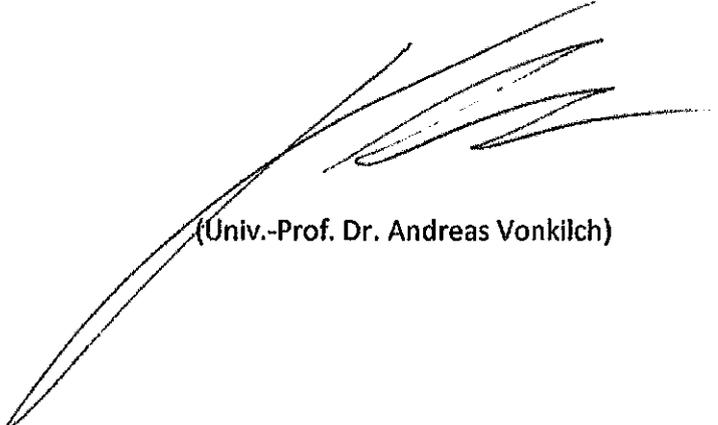
Geht das vorliegende (verbücherte) Bestandrecht allen betreibenden Gläubigern und Pfandgläubigern im Rang vor, ist der exekutive Erwerber daran gebunden. Anderenfalls muss das Bestandrecht von ihm nur in Anrechnung auf das Meistbot übernommen werden, solange es im Meistbot Deckung findet. Ist dies nicht der Fall, steht dem Ersteher ein außerordentliches Kündigungsrecht iSd § 1121 ABGB zu.

Anders wäre dies nur dann, wenn – wie in casu nach Ansicht des Gutachters eben gerade nicht – die Schutzvorschriften des MRG *ex lege* anwendbar wären.

Eine – wie hier ja vorliegende – *bloß vertraglich begründete* Geltung des MRG bzw einzelner seiner Regelungen führt demgegenüber nicht dazu, dass der soeben – neuerlich (vgl dazu ja

schon das Rechtsgutachten vom 19.05.2021) – geschilderte gesetzliche Mechanismus, unter welchen Voraussetzungen der exekutive Erwerber an ein verbüchertes Bestandrecht gebunden ist (oder eben wegen seines Kündigungsrechtes iSd § 1121 ABGB gerade nicht), eine Abänderung erführe.

Wien, am 06.06.2022



(Univ.-Prof. Dr. Andreas Vonkilch)

