

Amt der NÖ Landesregierung LAD 3
Abteilung Gebäudeverwaltung
zH Herrn Dr. Gerhard Tretzmüller
Landhausplatz 1
3109 St. Pölten

Datum: 2003 11 12
Unser Zeichen: NLAND/Pe/FV (Dw 1151)
Sachbearbeiter: Rudolf Peter

Gutachterliche Stellungnahme zur ersten Änderung des Mietvertrags betreffend Mietobjekt Herrengasse 13

1. Auftrag

Mit Schreiben vom 7. November 2003 wurden wir von Herrn Dr. Tretzmüller ersucht für die Niederösterreichische Landesregierung die Kalkulation der Via Dominorum zur Mieterhöhung, die Angemessenheit der Erhöhung der Bruttomiete in Höhe von 5,25% der Gesamtinvestitionskosten und die Marktangemessenheit der Miete (nach Erhöhung) gutachterlich zu prüfen. Nicht Gegenstand der Stellungnahme ist eine rechtliche Beurteilung des Vertrages.

Für die Durchführung des uns erteilten Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die von der Kammer der Wirtschaftstreuhandler herausgegebenen „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe“ maßgebend. Eine Kopie dieser Allgemeinen Auftragsbedingungen ist als Anlage diesem Bericht beigelegt.

Als Unterlagen standen uns im wesentlichen

- der Mietvertrag vom 4. Oktober 2001,
- die geplante erste Änderung/Ergänzung des Mietvertrages vom 4. Oktober 2001, sowie
- die Kalkulation der Via Dominorum zur Mieterhöhung

zur Verfügung.

2. Sachverhalt

Mit dem Mietvertrag vom 4.10.2001 mietet das Land NÖ Räumlichkeiten in Keller, Erdgeschoss und 1.Obergeschoss im Objekt Herrngasse 13 von der Via Dominorum. Ergänzend soll die Via Dominorum nunmehr für das Land NÖ die Restaurierung der Prunkräume und Adaptierung zu einem Veranstaltungszentrum durchführen, wofür Kosten in Höhe von EUR 6,15 Mio exkl MwSt auf Preisbasis 1.4.2001 veranschlagt wurden. Die Refinanzierung, die über eine Erhöhung des Mietzinses erfolgt, wird mit 5,25% p.a. der Gesamtinvestitionskosten angenommen.

3. Stellungnahme

3.1 Kalkulation der Via Dominorum zur Erhöhung der Miete

Eine Erhöhung der Gesamtmiete um TEUR 300 (gerundet) auf Basis Oktober 2000 ist bei einer angenommenen Verzinsung von 5,25% p.a. plausibel, wenngleich in der Berechnung der Via Dominorum die Gesamtinvestitionskosten von EUR 6,15 Mio mit dem vertraglich festgesetzten Zinssatz zur Rückvalorisierung der Investitionskosten aufgezinst werden. Im Gegensatz dazu wurden in nachfolgender Berechnung die Abzinsungen auf Werte Oktober 2000 auf Basis des VPI 1996 vorgenommen, der Zahlungszeitpunkt der Mietzinsvorauszahlung wurde nach Rücksprache mit Herrn Dr. Tretzmüller mit 1.1.2005 (als vertraglich festgelegter spätest möglicher Zahlungszeitpunkt und geplanter Übergabetermin) angenommen.

in EUR	Kosten auf Basis Oktober 2000
Investitionskosten	6.047,1
Mietzinsvorauszahlung	- 360,7
verbleibende GIK	5.686,4
kalkulierte Miete (5,25% p.a.)	298,4
Miete vor Erhöhung	688,1
Miete nach Erhöhung	988,4
Mieterhöhung	300,3

Die Differenz zwischen kalkulierter Miete und Mieterhöhung in Höhe von TEUR 2 ist insofern vernachlässigbar, als die Mietzinsvorauszahlung mit 1.1.2005 auf Basis eines geschätzten VPI zum Stichtag 31. Dezember 2004 abgezinst wurde.

Angemerkt werden muss, dass diese Kalkulation von einer vollständigen Ausschöpfung des vereinbarten Investitionsrahmens in Höhe von EUR 6,15 Mio ausgeht.

In diesem Zusammenhang teilte uns Herr Dr. Tretzmüller telefonisch mit, dass es durchaus wahrscheinlich ist, dass die Investitionskosten unterhalb des im Vertrag angegebenen Wertes von EUR 6,15 Mio liegen werden. Da der Entwurf zur Ergänzung des Vertrages vom 4. Oktober 2001 in der uns vorliegenden Fassung keinen Passus enthält, der eine Reduktion der Miethöhe bei geringeren Investitionskosten vorsieht, möchten wir darauf hinweisen, dass in diesem Falle die Effektivverzinsung möglicherweise weit über den kalkulierten 5,25% p.a. liegen würde. Demzufolge möchten wir empfehlen den Punkt §1 A.1 des Entwurfes der ersten Änderung/Ergänzung des Mietvertrages zu adaptieren.

Des Weiteren ist in der Änderung/Ergänzung zum Mietvertrag für den Fall der Kostenüberschreitung bei den Investitionen die Regelung enthalten, die Kostenüberschreitung ohne weitere Formalitäten dem Land NÖ in Form einer zusätzlichen Mietzinsvorauszahlung zu verrechnen. Dazu empfehlen wir in den Vertrag einen Modus zur Abstimmung der Vorgangsweise mit dem Land NÖ bei Kostenüberschreitung aufzunehmen.

3.2 Angemessenheit des, der Miete zugrundegelegten Prozentsatzes in Höhe von 5,25% p.a. der Gesamtinvestitionskosten

Zur Berechnung der Mieterhöhung wurde ein Zinssatz von 5,25% p.a. der Investitionskosten in Höhe von EUR 6,15 Mio auf Basis April 2001 herangezogen. Laut Herrn Mag. Juill, NÖ HYPO Leasinggesellschaft mbH setzt sich der Zinssatz aus AfA-Quote und Refinanzierungskosten zusammen, die Ausgangsmiete wurde basierend auf dem ÖRAG Mietenspiegel festgesetzt.

Nach einem öffentlichen Büromarktbericht 2. Quartal 2003 erstellt von CB Richard Ellis werden zur Zeit Spitzenrenditen für Immobilien zwischen 5,25% und 5,5% p.a. erzielt, wobei die Tendenz sinkend ist. Der der Mieterhöhung zugrundegelegte Prozentsatz in Höhe von 5,25 % p.a. der Gesamtinvestitionskosten ist somit als angemessen einzuschätzen.

3.3 Marktangemessenheit der Miete

Gemäß § 3 Punkt 3 des Mietvertrages ist der Mietzins wertgesichert auf Basis des VPI 1996 für Oktober 2000. Die Anpassung erfolgt jeweils mit 1. Dezember für das darauffolgende Jahr. Zur Berechnung wird die zuletzt verlaubliche Indexzahl herangezogen, die zum 1. Dezember der vorläufige Wert für Oktober ist.

Bei Berechnung der fiktiven Miethöhe für 2003 wurde folglich die Indexzahl des VPI 1996 für Oktober 2002 herangezogen, bei Berechnung der fiktiven Miethöhe für 2002 die Indexzahl für Oktober 2001. Diese Werte wurden den Vergleichswerten laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich gegenübergestellt.

in EUR/m ²	Miete für Büroflächen mit sehr gutem Nutzwert ¹	Miete Erd- und Obergeschoss Herrengasse 13
2003	17,20	16,37
2002	20,10	16,09

Da es sich bei diesen Prunkräumlichkeiten um eine außergewöhnliche Immobilie handelt, gibt es hierzu grundsätzlich keine Richtlinien oder Vergleichswerte. Die Nettomiete richtet sich in diesem Fall einzig nach den getroffenen individuellen Vereinbarungen, liegt jedoch unter dem im Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich im Jahr 2002 und 2003 für Büroflächen mit sehr gutem Nutzwert verlaublichen Wert.

4. Conclusio

Die Erhöhung der Miete in Höhe von TEUR 300 p.a. ist plausibel. Hinsichtlich der Berechnung der Valorisierung verweisen wir auf Punkt 3.1 der Stellungnahme.

Die Miete nach der Erhöhung liegt bei Vergleich mit Büromieten mit sehr gutem Nutzwert, veröffentlicht im Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich sowohl in 2002 als auch in 2003 unter den verlaublichen Werten.

Wir möchten darauf hinweisen, dass der uns vorliegende Vertrag für den Fall des Unterschreitens der Investitionskosten in Höhe von EUR 6,15 Mio keinen Passus zur Reduktion der Miete enthält.

Weiters möchten wir darauf hinweisen, dass der uns vorliegende Vertrag im Fall des Überschreitens der Investitionskosten vorsieht, diese Kosten ohne weitere Abstimmung mit dem Land NÖ in Form einer zusätzlichen Mietzinsvorschiebung dem Land NÖ in Rechnung zu stellen.

¹ siehe Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich

Außerdem ist festzuhalten, dass eine anteilige Rückzahlung der Hauptmietzinsvorauszahlung in der geplanten ersten Änderung/Ergänzung des Mietvertrages nur für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses durch die Mieterin gem. § 2 Pkt 4 vorgesehen ist und dass sich die der Hauptmietzinsberechnung zu Grunde liegende Nettogrundrissfläche von ursprünglich 6.472 m² auf 6.600 m² erhöht hat.

Mit freundlichen Grüßen

ab

**WIRTSCHAFTSPRÜFUNGS- UND
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH**

Anlage