

# Vorwort

Dieses Werk behandelt sowohl zivilrechtliche als auch bewertungsrelevante Aspekte der Geschäftsraummiete. Der besondere Fokus liegt auf der praktischen Herleitung des angemessenen Mietzinses und den Kriterien der Bewertung. Der angemessene (Haupt-)Mietzins ist in der Praxis vor allem deswegen von Bedeutung, weil er einer nachträglichen behördlichen Überprüfung bzw Herabsetzung unterliegt und angefochten werden kann.

Kriterien für die Beurteilung der Angemessenheit sind Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungszustand und Erhaltungszustand. In der Praxis hat sich gezeigt, dass es bei der Feststellung der Angemessenheit nahezu immer eines Sachverständigen und seiner beruflichen Expertise bedarf. Dieses Buch untersucht dabei auch, inwieweit Marktdaten, Berichte und die Berücksichtigung sektorspezifischer Trends nach Ansicht eines Sachverständigen zur Bestimmung des angemessenen Mietzinses geeignet sein können. Eine detaillierte, praxisbezogene Fallstudie rundet die Darstellung der Thematik ab.

Neben einem Ausblick und der Darstellung der Trends (insbesondere für die Assetklasse Einzelhandel) werden auch sonstige sich in der Praxis häufig stellende Themen (zB gemischt genutzte Objekte, Besonderheiten der Rügeobliegenheit, Veräußerung und Verpachtung eines Unternehmens und den Machtwechsel) anhand von Praxisbeispielen erläutert.

Das Werk richtet sich gleichermaßen an alle Vermieter und Mieter, Gesellschaften und (private oder gewerbliche) Investoren.

Judikatur und Literatur wurden bis Sommer 2017 berücksichtigt, in Ausnahmefällen auch noch danach.

Sehr herzlich möchten wir uns beim Team von Ernst & Young Österreich und bpv Hügel Rechtsanwälte für die Unterstützung und Anregungen bedanken.

Wien, November 2017

*Claudia Brey  
Michaela Pelinka*