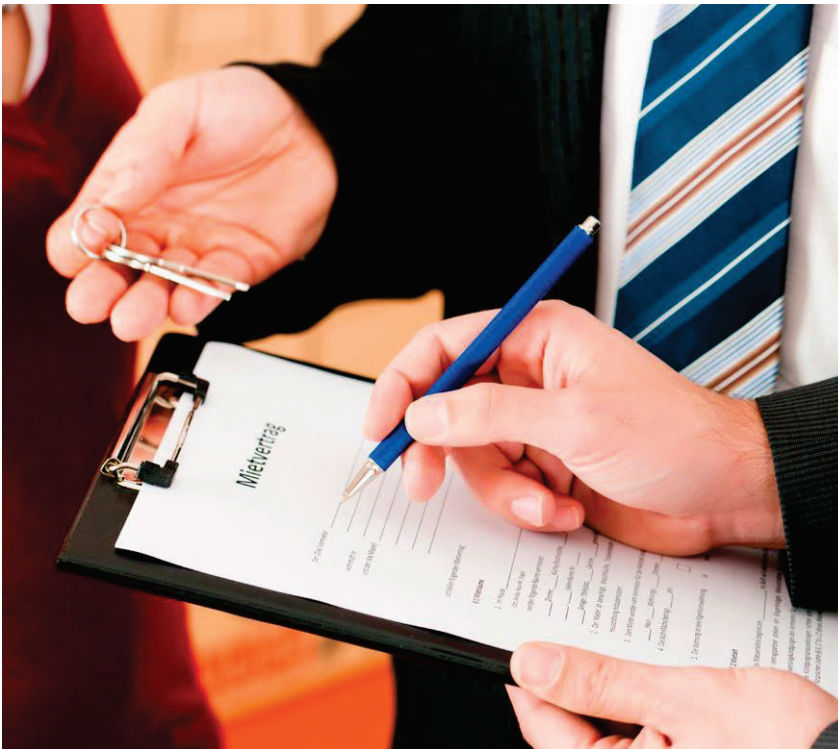


# Mehr Ertrag über Mietvertragsmanagement

**Wie viel Ertrag eine Immobilie abwirft, hängt in erster Linie von den Mietverträgen ab. Wie man rechtlich mit Mietverträgen umgeht, die unter dem Marktwert liegen und wie Sicherheit und Nachhaltigkeit der Erträge gewährleistet werden können, lesen Sie hier.**



In Österreich liegt wie auch in anderen Ländern die Basis des Werts von Ertragsimmobilien oft in den Bestandsverträgen. Die Mietverträge bestimmen maßgeblich über die Rentabilität einer Immobilie, und wenn diese nicht zum marktüblichen Mietzins vermietet ist, sei es Over- oder Underrent, dann beeinflusst dies den Wert der Immobilie erheblich. Ein Underrent-Vertrag kann zu einer Wertminderung führen, da er die potenziellen Erträge entsprechend schmälert. Deshalb ist es wichtig, die Sicherheit und Nachhaltigkeit der Erträge zu gewährleisten. Rechtliche Fragen spielen hier eine entscheidende Rolle. Wann kann ein Underrent-Vertrag gelöst werden und zu einer höheren Miete neu vermietet werden? Diese Frage ist

von zentraler Bedeutung für Investoren und Eigentümer von Ertragsimmobilien.

## Umsetzung nachhaltiger Maßnahmen

Ein weiteres wichtiges Thema, das aktuell häufig diskutiert wird, ist die Nachhaltigkeit und ESG (Environmental, Social, Governance). Es stellt sich die



**Isabella Reinberg**

Partnerin bei  
Reinberg & Partner

Frage, ob und inwieweit rechtliche Maßnahmen zur Förderung von Nachhaltigkeit und ESG umgesetzt werden können. Dürfen derartige Maßnahmen durchgeführt werden, und können rechtlich höhere Mieten aufgrund von ESG-Maßnahmen durchgesetzt werden? Hier bedarf es einer genauen rechtlichen Prüfung und einer klaren gesetzlichen Regelung, um Investoren Sicherheit zu geben und die Umsetzung von nachhaltigen Maßnahmen zu fördern.

Zusätzlich zu diesen Themen sind auch rechtliche Fragen im Hinblick auf das Risiko politische Entscheidungen betreffend von großer Bedeutung. Dazu gehören Aspekte wie das Aussetzen von Indexierungen, Mietendeckel, Leerstandsabgaben, baurechtliche Anforderungen, widmungsrechtliche Anforderungen, mietzinsrechtliche Diskussionen und umweltrechtliche Aspekte. Diese rechtlichen Themen können erhebliche Auswirkungen auf die Immobilienbewertung und -nutzung haben und müssen daher sorgfältig berücksichtigt werden.

## Fundierte Kenntnis ist unerlässlich

In der Vergangenheit wurde die Immobilienbewertung vor allem von technischen und steuerlichen Aspekten geprägt. Die rechtlichen Aspekte wurden jedoch oft vernachlässigt. In der heutigen Zeit, in der rechtliche Rahmenbedingungen zunehmend komplexer werden und politische Entscheidungen einen immer größeren Einfluss auf den Immobilienmarkt haben, gewinnen rechtliche Fragen eine immer größere Bedeutung. Eine fundierte Kenntnis der rechtlichen Rahmenbedingungen ist daher unerlässlich für Investoren, Eigentümer und Entwickler von Ertragsimmobilien in Österreich und weltweit.