[Bereitgestellt: 10.03.2016 11:53]

JUSTIZ **BEZIRKSGERICHT LINZ**

8 C 1336/15 g - 9
(Bitte in allen Eingaben anführen)

Fadingerstrasse 2
4021 Linz

Tel.: +43 (0)57 60121-13001
Fax: +43 (0)57 60121-13730

Personenbezogene Ausdrücke in diesem Schreiben umfassen Frauen und Männer gleichermaßen.

ÜBERTRAGUNG DER TONDATEI ZUM PROTOKOLL

VOM 1. März 2016, 15.00 Uhr

RiAA Mag. Christoph Kattnig uAv Richter Dr. Christoph Freudenthaler

RECHTSSACHE:

Kündigende Partei/Klagende Partei
LINZ SERVICE GmbH für Infrastruktur und Kommunale Dienste
Wiener Straße 151
4021 Linz, Donau Postfach

vertreten durch:
Dr. L. BEURLE,Dr. R. MITTERLEHNER, Dr. K. OBERNDORFER,Dr. P. OBERNDORFER
Mag. Dr. A. LAIMIGHOFER
4020 Linz,Landstraße 9
Tel: 0732/771653-0

Firmenbuchnr: 186945w

Gekündigte Partei/Beklagte Partei
Safety Product Management GmbH
Industriezeile 33d
4020 Linz

vertreten durch:
Dr. Franz BERNDORFER Rechtsanwalt
Lüfteneggerstraße 12
4020 Linz
Tel: 0732/77 15 15

Firmenbuchnr: 186945w

Wegen: Kündigung

Anwesende: für die klagende Partei Mag. Michelle Nagl

für die beklagte Partei Geschäftsführer Christian Swoboda mit Dr. Berndorfer

Die KV trägt vor wie in ON 1 und ON 7.

Der BV bestreitet, bringt vor und beantragt wie in ON 4.

Die KV bestreitet.

Verlesen bzw. dargetan und zum Akt genommen werden die von der KV vorgelegten Urkunden ./A bis ./H sowie die heute in der Verhandlung vom BV vorgelegte Urkunde ./1, letztere zeigend Deckblatt zum Einreichplan mit der Unterschrift Dr. Sabine Englich für die klagende Partei.

Wechselseitig wird zu den vorgelegten Urkunden erklärt:

Echtheit wird anerkannt, zur Richtigkeit auf das eigene Prozessvorbringen verwiesen.

Die Beilage ./1 wird zum Beweis dafür geführt, dass mit Zustimmung der kündigenden Partei ein Gebäude auf dem Mietobjekt errichtet worden sei, das jedenfalls aus mehr als zwei selbstständigen Wohneinheiten bzw. Geschäftseinheiten bestehe, nämlich zwei Büroeinheiten, zwei Wohneinheiten und zwei, eventuell einer Lagerhalle.

Überdies wird seitens des BV zum Beweis des gesamten Vorbringens PV, wofür der Geschäftsführer Christian Swoboda namhaft gemacht wird, sowie die Zeugin Monika Temper, p.A. Volksgartenstraße 22, 4020 Linz, beantragt.

Der BV bringt ergänzend vor:

Auf den im Kündigungsbegehren genannten Grundstücken 1428/29 und 1428/46 sei kurz nach Abschluss des Mietvertrages mit Zustimmung der kündigenden Partei ein Gebäude errichtet worden, das jedenfalls aus mehr als zwei selbstständigen Wohneinheiten bzw. Geschäftseinheiten bestehe, nämlich aus zwei selbstständigen Wohneinheiten, zwei selbstständigen Büroeinheiten, und einer oder zwei Lagerhallen. Die kündigende Partei hat die diesbezüglichen Einreichpläne geprüft, für in Ordnung befunden und letztendlich auch genehmigt durch Unterzeichnung des Einreichplanes zum Zeichen der Zustimmung zur Errichtung des Gebäudes. Baubeginn war noch im Jahre 2006, Fertigstellung 2006. Beim gegenständlichen Bauwerk handle es sich um ein Superädifikat, für die gekündigte Partei würden deshalb jedenfalls analog die Kündigungsschutzbestimmungen des MRG gelten. Bereits bei Unterzeichnung des Mietvertrages, der auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden sei, sei der gekündigten Partei von Mitarbeitern der kündigenden Partei zugesagt worden, dass sie viele Jahrzehnte hin mit der Belassung des Bauwerkes und mit der Fortführung des Mietvertrages einverstanden sei, soferne nicht gravierende Gründe vorliegen, die eine Kündigung oder Beendigung rechtfertigen. Das Kündigungsbegehren wäre auch sittenwidrig, wenn man bedenkt, dass der gekündigten Partei erlaubt worden sei, ein wertvolles Gebäude (Verkehrswert mindestens EUR 1 Mio.) auf dem vermieteten Grundstück zu errichten. Weiters habe die gekündigte Partei auch die gesamte Schließung des Grundstückes finanziert, Kanal-, Wasser- und Stromleitungen seien über eine weite Strecke

zugeführt worden. Es sei auch sittenwidrig, die Kündigung nur auf unwesentliche Kündigungsgründe zu stützen. So zum Beispiel die Einlagerung bestimmter Gegenstände zu fordern, wenn dieses Ansinnen für die kündigende Partei völlig bedeutungslos ist. Die geltend gemachten Kündigungsgründe seien verfristet, da die kündigende Partei zumindest seit 2011 wisse, dass die gekündigte Partei Wellness-Betten einlagere bzw. aus ihrer Sicht Gegenstände, welche nicht der Schifffahrt dienen würden, einlagere. Überdies wisse die kündigende Partei ebenfalls seit 2011, dass die gekündigte Partei schon vor 2011 einen Teil des Objektes an Harald Feichtinger bzw. Firmen von Harald Feichtinger überlassen hat, genauso an das Nagelstudio „Pipifein". Die gekündigte Partei habe jedenfalls seit 2011 an keine dritten Personen zusätzlich zu den im damaligen Gerichtsverfahren benannten Personen Räume überlassen. Vielmehr konnte sie Harald Feichtinger veranlassen, das Objekt im Jahre 2015 gänzlich zu räumen. Zum Zeitpunkt der Einreichung der gegenständlichen Klage sei das Objekt jedenfalls unterbestandfrei gewesen. Die Lagerung von Gegenständen außerhalb des Mietgegenstandes und die Anbringung von Vorrichtungen außerhalb des Mietgegenstandes habe mit dem Mietobjekt selbst nichts zu tun und rechtfertigt daher keine Aufkündigung. Darüber hinaus sei der Zustand von Vorrichtungen und Gegenständen außerhalb des Mietgegenstandes jedenfalls seit zumindest zwei Jahren gänzlich unverändert.

Zu Kündigungsgrund 3 lit.d:

Die Schrankenanlage sei ohne Wissen der gekündigten Partei von mit sonstigen Arbeiten am Bauwerk beauftragten Handarbeitern errichtet worden und sei unverzüglich nach Beanstandung, jedenfalls im Jahr 2013, von der gekündigten Partei entfernt worden. Weiters sei die Nutzung der Rasenfläche auch im Jahr 2013 aufgegeben worden. Die Benutzung der Rasenfläche wurde aber ursprünglich von der kündigenden Partei gestattet.

Zu 3 lit.e:

Der Zustand des Mietobjektes und des darauf errichteten Gebäudes sei seit Jahren unverändert und sei auch nicht unordentlich.

Beweis: PV, Zeugin Monika Temper, von der klagenden Partei vorgelegte Urteile, Bauakt des Magistrates Linz zu Objekt Industriezeile 33d, Lokalaugenschein, SV für Immobilienwesen.

Die KV bestreitet und bringt dazu ergänzend vor, dass nach den Ausführungen der beklagten Partei der Baubeginn 2005 war, wohingegen der Einreichplan mit Februar 2006 datiert sei. Es handle sich somit um einen nachträglichen Bau. Aus dem Einreichplan ergäbe sich zudem nicht, ob die Einheiten selbstständig vermietet werden können. Soweit die geltend gemachten Kündigungsgründe fortlaufend anhalten, handle es sich hierbei um einen Dauertatbestand, der nicht verwirkt werden könne. Insbesondere werden momentan anstelle von Schiffsausrüstungen Wellness-Liegen verkauft.

Beweis: wie bisher.

Der BV bestreitet.

Es wird nunmehr die Sach- und Rechtslage erörtert, insbesondere, dass zunächst die Frage zu klären sein wird, ob das MRG anwendbar ist, wobei bei Flächenvermietungen grundsätzlich das MRG anwendbar ist, wenn darauf mit Zustimmung des Vermieters ein Gebäude errichtet wird, welches selbst in den Anwendungsbereich des MRG fallen würde, das heißt insbesondere bei Gebäuden mit mehr als zwei selbstständigen Wohn- bzw. Geschäftsraumeinheiten. Beweisthema wird daher sein der nunmehrige Zustand des Gebäudes bzw. die Anzahl der Wohneinheiten im Zeitpunkt der Zustellung der gerichtlichen Aufkündigung an die beklagte Partei sowie, ob die klagende Partei zu diesem Zustand ihre Zustimmung erteilte oder nicht.

Erörtert wird die weitere gerichtliche Vorgehensweise mit den Parteien.

Die Parteien erklären sich damit einverstanden, dass zunächst ein Gutachten eingeholt wird zu den Fragen, wie viele selbstständige Wohneinheiten bzw. Geschäftsraumeinheiten das Gebäude hat, eine grobe Schätzung des Gebäudewertes, ob das Gebäude unter Beeinträchtigung bzw. ohne Beeinträchtigung des Gebäudewertes bzw. der Bausubstanz entfernt werden könnte, Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens (abzurufen unter der Liegenschaftsadresse Industriezeile 33d).

Vorgeschlagen wird der Sachverständige Dr. Walter Edtmaier.

Die Parteien und Parteienvertreter erheben keine Einwendungen gegen den Sachverständigen, sodass zunächst Rücksprache mit dem Sachverständigen von Seiten des Gerichtes gehalten wird und für den Fall der Bestellung auf eine weitere Äußerung verzichtet wird.

Festgehalten wird, dass der Sachverständige von beiden Parteien beantragt wird, sodass der Kostenvorschuss jeweils zur Hälfte aufgetragen werden wird.

Das Gutachten wird schriftlich zu erstatten sein.

Die Parteien verzichten nicht auf Intervention bei der Befundaufnahme und möchten vom Sachverständigen verständigt werden.

Im Anschluss werden die Parteien und die beantragten Zeugen, allenfalls unter Erörterung des Gutachtens, einvernommen.

Ende: 15.45 Uhr

Dauer: 2/2 Stunden

F.d.R.d.Ü.:

gespeichert am 4.3.16 unter „8C1336-15.P.v.1.3.16“, St.