DR. F.X. BERNDORFER

RECHTSANWALT

Bezirksgericht Linz
Museumstraße 10
4020 Linz

GZ 8C1336/15g

Kündigende Partei / Klagende Partei:	**Linz Service GmbH für Infrastruktur und kommunale Dienste Wienerstraße 151, 4021 Linz**
vertreten durch:	**Rechtsanwaltskanzlei Beurle-Oberndorfer-Mitterlehner (GbR) Landstraße 9 A-4020 Linz**
Gekündigte Partei / Beklagte Partei:	**Safety Product Management GmbH Industriezeile 33d, 4020 Linz**
vertreten durch:	**Dr. Franz Xaver Berndorfer Rechtsanwalt Tel. 0732/771515-0 Lüfteneggerstraße 12 4020 Linz Code R403650**
wegen:	Kündigung

I. ANTRAG
auf Gutachtenserörterung

II. ÄUSSERUNG
zur Person des SV

III. ANTRAG
auf Durchführung eines Lokalaugenscheins

IV. FRAGENKATALOG
inkl. Antrag auf Beiziehung eines SV für Bauwesen

Prozeß- und Geldvollmacht
erteilt gem. § 30/2 ZPO
2-fach
1 HS

I.

In umseits näher bezeichneter Rechtssache beantragt die gekündigte bzw. beklagte Partei, den Sachverständigen Dr. Walter Edtmaier, SV aus dem Fachgebiet Immobilien und Geschäftsräumlichkeiten, zur Erörterung seines Gutachtens vom 29.08.2016 hinsichtlich des Superädifikats auf dem Grundstück 1428/49, EZ 1274, 45204 Lustenau zur nächsten mündlichen Streitverhandlung zu laden.

II. ÄUSSERUNG

Der Herr Sachverständige hat anlässlich der Befundaufnahme erklärt, dass er zuletzt vor mehreren Jahren schon direkt für die kündigende Partei Gutachtensaufträge übernommen hat. Diese Konstellation ist natürlich grundsätzlich äußerst kritisch. Er hat aber versichert, dass er sich nicht befangen fühlt. Er meinte anlässlich der Befundaufnahme, dass er auch den Beklagtenvertreter kennen würde und darüberhinaus auch Rechtsanwalt Dr. Rudolf Mitterlehner von der Kanzlei der Klagevertreter und mit beiden Herren auch per „Du" wäre.

Einige Äußerungen während der Befundaufnahme waren aber schon suspekt. So zeigte er sich gegenüber dem Geschäftsführer der beklagten Partei verwundert, warum sich dieser gegen eine Kündigung zur Wehr setzt, weil er sinngemäß gegen die klagende Partei ohnehin keine Chance hätte, wenn die klagende Partei ihn bzw. seine Firma nicht mehr da haben möchte.

Er hat auch erklärt, dass der Leiter der Rechtsabteilung, ein Herr Mag. Hanetseder, von ihm hoch geschätzt würde und hat ihn sogar als „lässigen Kerl" bezeichnet.

Der Herr Sachverständige hat sich auch anlässlich der Befundaufnahme dahingehend geäußert, die Frage des Vorliegens von mehr als zwei selbständigen Wohneinheiten oder Geschäftsräumlichkeiten für ihn klar wäre und diese Vorfrage wohl mit ja zu beantworten sei.

Seine Argumentation im schriftlichen Gutachten, wonach dies nun aus rechtlichen Gründen fraglich wäre, ist verfehlt.

Es kann überhaupt keinen Zweifel geben, dass zumindest vier selbständige Einheiten vorliegen. Bestenfalls kann man diskutieren, ob es fünf einzelne Einheiten, so wie die beklagte Partei vermeint sind, oder nur vier gibt. Das Gebäude Nord (das Gebäude auf Betonsäulen) ist räumlich so getrennt, dass man von dieser abgegrenzten Wohneinheit heraus gar nicht in einen anderen Gebäudeteil gelangen kann. Das Gleiche gilt auch für das Gebäude Süd.

Von diesen beiden Einheiten wiederum gibt es absolut keine Verbindung zur Halle bzw. den Hallenanbau Nord und dem Hallenanbau Süd. Die Halle selbst ist nicht verbunden mit dem Hallenanbau Süd. Zwischen Halle und Hallenanbau Nord ist eine Feuertür errichtet. Eine noch klarere bautechnische und optische Abgrenzung dieser 4 aber auch dieser 5 Einheiten ist nicht mehr denkbar.

Warum der Sachverständige nun entgegen seinem Bekenntnis anlässlich der Befundaufnahme „herumtüftelt", um dies in Frage zu stellen und letztendes nicht klar zu beantworten, ist absolut unverständlich und ruft die gekündigte Partei auf, die Frage der Befangenheit genauestens zu prüfen.

Der Herr Sachverständige möge daher vorab zur Stellungnahme aufgefordert werden, ob er im Zusammenhang mit der gegenständlichen Beurteilung jemals einen telefonischen Kontakt mit Herrn Mag. Hanetseder hatte, wann er generell zuletzt einen Auftrag von der kündigenden Partei oder sonstigen Unternehmen aus der LinzAG-Gruppe erhalten hat. Weiters möge der Herr Sachverständige gefragt werden über sein Verhältnis zu den Anwälten der Klagevertretung und vor allem wie viele Aufträge er über die Kanzlei der KV in den letzten Jahren erhalten hat und ob aktuell ein oder mehrere Gutachtensaufträge offen sind.

Es ist auch erkennbar, dass der Sachverständige das Gebäude so weit als möglich abwerten will. Wenn er das Gutachten der Versicherung als völlig überzogen bezeichnet, ist dem entgegenzuhalten, dass auch Versicherungen größtes Interesse haben, einen realen Gebäudewert dem Versicherungsvertrag zugrunde zu legen. Auch die Versicherung greift hier auf übliche Bewertungskriterien zurück. Auch das Versicherungsgutachten berücksichtigt natürlich die Bauweise, ob es sich um ein Holzbau handelt, ob es sich um einen Massivbau aus Ziegeln oder Beton handelt, etc.

Es ist klar auf den ersten Blick zu erkennen, dass hier 5 selbständige Einheiten vorliegen, genau so wie sie auf den Einreichplänen dargestellt sind, wobei darauf verwiesen wird, dass die Einreichpläne von der klagenden Partei zum Zeichen der Zustimmung unterzeichnet worden sind.

IV.

Weiters erstattet die gekündigte bzw. beklagte Partei gemäß Auftrag des Gerichtes binnen offener Frist nachstehenden

FRAGENKATALOG

zu Frage 1:

Der Herr Sachverständige räumt ein, dass er nicht auf die zumeist längere technische Lebensdauer, sondern auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer abstellt.

Frage dazu:

Wie lange ist die technische Lebensdauer der Gesamtanlage zu beziffern?

Der Herr Sachverständige führt an, dass Fertigteilhäuser auf Holzbasis in einfacher Bauweise eine Gesamtnutzungsdauer von 40 – 60 Jahren haben.

Frage dazu:

Ist es nicht gerade so, dass der Umstand, dass die Gebäude Nord und Süd aufgrund der Stelzenausbildung vom Spritzwasserbereich weit entfernet sind auch der Umstand, dass die Halle und die Anbauten Nord und Süd nicht unterkellert sind, sondern gut nach unten hin gegen Feuchtigkeit abgedichtet sind, Argumente für eine längere Lebensdauer sind.

zu Frage 2:

Frage dazu:

Ist es entgegen Ihrer Festlegung im schriftlichen Gutachten richtig, dass das Hallengebäude tatsächlich nicht auf einer Asphaltfläche aufgestellt wurde, sondern das gesamte Gebäude durchgehend auf einem Betonsockel, der 15 cm über die Bodenplatte (aus Asphalt) hinausragt und dieser Betonsockel auf einem Streifenfundament, das bis in den Frostkofferbereich bis in eine Frosttiefe von ca. 80 cm im Erdreich reicht, fundiert ist?

Ist es richtig, dass Flachstahlbänder in das Streifenfundament einbetoniert sind, die in weiterer Folge nach oben an den auf dem Fundament aufliegenden Betonsockel anliegen und dann darüber hinaus in den tragenden Holzständern fix verschraubt sind, um eine besondere Stabilität herzustellen, umgekehrt im Deckenbereich eine vergleichbare Konstruktion mit Metallbändern zur sicheren Anbindung des Daches vorhanden ist?

Räumen Sie nun ein, dass die Stahlbetonstützen der Gebäude Nord und Süd nicht bloß so weit ersichtlich im Boden fix verankert bzw. einbetoniert sind, wie Sie im Gutachten annehmen, sondern starke Köcherfundamente bis in eine Tiefe von ca. 1,5 m vorhanden sind, was schon alleine daraus abgeleitet werden kann, dass das Gebäude, das im durchaus zum Teil windigen Hafengebiet liegt, seit Jahren stärksten Stürmen ausgesetzt war und dem Standgehalten hat.

zu Frage 3:

Frage dazu:

Wieso rücken Sie nun in Ihrem schriftlichen Gutachten von Ihrer Einschätzung anlässlich der Befundaufnahme ab, dass über die Anzahl der selbständigen Wohneinheiten nicht mehr diskutiert werden braucht, weil erkennbar ist, dass mehr als zwei selbständige Einheiten vorliegen?

Können Sie darlegen, wie man in die einzelnen Gebäudeteile gelangt, nämlich in das Gebäude Nord, das Gebäude Süd, den Anbau Nord, den Anbau Süd und in die Halle.

Können Sie dazu Stellung nehmen, ob auch in den Gebäudeteilen Anbau Süd, Anbau Nord und Halle eigene Stromverteilerkästen vorhanden sind, in welche durchaus Stromverbrauchszähler eingebaut werden können.

Ist es richtig, dass das Gebäude Nord, das Gebäude Süd, der Anbau Nord und der Anbau Süd und die Halle jedenfalls in Bezug auf die jeweiligen Außenmauern genau nach Einreichplan errichtet worden sind?

Werden innerhalb der Gebäudeteile Anbau Nord und Anbau Süd durch den Einbau der Galerie nun zwei selbständige Einheiten geschaffen oder bleibt die Einheit unverändert?

zu Frage 5:

Sie führen an, dass in der Büroeinheit (Gebäude Süd) die Grundrissgestaltung etwas von den Plänen abweicht.

Frage dazu:

Ist diese andere Grundrissgestaltung im Bereich der tragende Wände erfolgt oder handelt es sich um Innen-Ständerwände in Leichtkonstruktion, die wieder leicht demontiert werden könnten? Worin liegen exakt die Abweichungen?

Ist aus dem Umstand, dass die Baubehörde mit Schreiben vom 21.02.2011 den Einbau einer Galerie im Anbau Nord zur Kenntnis genommen hat, abzuleiten, dass diese keine Beanstandungen erblickt und auch diese davon ausgeht, dass für den Einbau der Galerie eine Baubewilligung weder im Bewilligungsverfahren noch im vereinfachten Anzeigeverfahren erforderlich ist?

zu Frage 6:

Diese Frage wurde nicht beantwortet. Der Herr Sachverständige möge anlässlich der mündlichen Gutachtenserörterung zur Frage 6 Stellung nehmen.

zu Frage 7:

Nachdem der Herr Sachverständige sich nicht in der Lage fühlt, diese Frage zu beantworten, wird die Beiziehung eines Sachverständigen für Bauwesen mit dem Schwerpunkt Holzbauerwerke, beantragt.

Die beklagte Partei stellt daher den

ANTRAG

einen Sachverständigen für das Bauwesen mit dem Schwerpunkt Holzbauwerke mit der Beurteilung der Frage zu beauftragen, ob das Gebäude ohne wesentliche Beeinträchtigung der Bausubstanz und/oder des Gebäudewertes entfernt werden kann.

Der Herr Sachverständige möge befragt werden, welches Beispiel er konkret nennen könne, wo ein vergleichbares Gebäude ohne Substanzverletzung abgebaut und ohne Substanzverletzung an anderer Stelle neu aufgebaut wurde.

ergänzende Frage:

Wie hoch wären die Kosten, wenn der gegenständliche Gebäudekomplex völlig neu von einer Baufirma und einer Holzbaufirma neu errichtet wird?

Der Sachverständige hat es gänzlich unterlassen, sich mit den Neuerrichtungskosten ausreichend auseinanderzusetzen. Er nimmt nur ohne Bezugsangaben bestimmte m²-Preise an. Ohne fundierte Auseinandersetzung mit den Neubaukosten ist auch eine zuverlässige Zeitwertschätzung nicht möglich.

Linz, am 16.09.2016 Safety Product Management GmbH

SAFEGE/LINZGE4-05 / X/MS
F:\advokat\DATEN\WINWORD\SAFEGE_LINZGE4-05\Schriftsatz\1.doc