[Bereitgestellt: 02.11.2016 16:15]

BEURLE I OBERNDORFER I MITTERLEHNER

RECHTSANWALTSKANZLEI
seit 1890

Bezirksgericht Linz
Fadingerstraße 2
4020 Linz

8 C 1336/15g
AEV AT53 2032 0000 0005 5104,
BIC: ASPKAT2LXXX

Kündigende Partei: LINZ SERVICE GmbH für Infrastruktur und Kommunale Dienste
Wiener Straße 151, 4021 Linz

vertreten durch:

Beurle I Oberndorfer I Mitterlehner
Rechtsanwaltskanzlei seit 1890
A-4020 Linz, Landstraße 9
Code S400012; DVR 0596736

(Vollmacht erteilt)

Dr. Ludwig Beurle
Dr. Rudolf Mitterlehner
Dr. Klaus Oberndorfer
Dr. Paul Oberndorfer
Dr. Thomas Zeitler
Dr. Albert Laimighofer
Dr. Hans Oberndorfer, em.

Gekündigte Partei: Safety Product Management GmbH
Industriezeile 33d, 4020 Linz

vertreten durch: Dr. Franz Berndorfer, Rechtsanwalt
Lüftenegger Straße 12, 4020 Linz

wegen: Aufkündigung
(RATG Jahresmiete € 8.436,00
GGG € 750,00)

I. ERGÄNZENDES VORBRINGEN
II. BEWEISANTRAG

1-fach
1 GS gemäß § 112 ZPO direkt zugestellt
1 Beilage

In umseits rubrizierter Rechtssache wird zur Vorbereitung der für den 15.11.2016 anberaumten Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung bezugnehmend auf das Gutachten Mag. Dr. Walter Edtmaier bzw die Äußerung der gekündigten Partei nachstehendes

Ergänzendes Vorbringen

erstattet:

1. Zum Vorliegen des Ausnahmetatbestandes des § 1 Abs 2 Z 5 MRG

Maßgeblicher Zeitpunkt für das Vorliegen des Ausnahmetatbestandes des § 1 Abs 2 Z 5 MRG ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (RIS-Justiz RS0079363). Bereits aus dem Mietvertrag wird ersichtlich, dass von den Streitteilen gegenständlich die Errichtung von nicht mehr als zwei selbstständig vermietbaren Büro- bzw Geschäftsräumlichkeiten beabsichtigt und vereinbart war.

Darüber hinaus ist aber auch aus nachstehenden Gründen das MRG in Folge des Vollausnahme des § 1 Abs 2 Z 5 MRG nicht anwendbar:

Bei der Ermittlung der Anzahl der selbstständig vermietbaren Wohn- oder Geschäftsräumen kommt es darauf an, ob tatsächlich und wirtschaftlich voneinander getrennte selbständige Objekte bzw Häuser vorliegen und jedes für sich allein als wirtschaftlich selbständige Einheit zu betrachten ist.

Der Sachverständige hält auf Seite 29 seines Gutachtens fest, dass bei einem Abstellen auf einen gewerblichen Unternehmer im Zusammenhang mit dem vereinbarten Mietzweck (Lagerung und Verkauf von Schiffsausrüstungen, Betriebswohnung) durchaus angenommen werden könnte, dass der Gebäudekomplex in seiner Konzeption auf einen Benutzer abstellt.

Ferner hält der Sachverständige auf Seite 12 seines Gutachtens fest, dass aufgrund der vorhandenen Sonderwidmung die Nutzung des Mietgrundstückes auf den angeführten Betriebszweck eingeschränkt ist, was auch für die Betriebswohnung gilt. Hierzu ist Folgendes auszuführen:

Im Flächenwidmungsplan wird das verfahrensgegenständliche Grundstück als „Ländefläche“ ausgewiesen (vgl. SV-GA S12).

§ 23 OÖ ROG 1994 bestimmt, dass auf Ländeflächen neben den erforderlichen Transporteinrichtungen, Lager- und Verkehrsflächen auch dazugehörige Verwaltungs-, Betriebs- und Betriebswohngebäude errichtet werden dürfen. Dies gilt auch für Dienstleistungsbetriebe, die zum Betrieb von Ländeflächen gehören. Andere Bauwerke und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

Insoweit ist die Errichtung bzw Vermietung einer Wohnung auf Ländeflächen ausschließlich als Betriebswohngebäude zulässig.

Damit steht die Ansicht der gekündigten Partei, wonach vier bzw fünf selbstständig vermietbare Räume vorliegen würden, im Widerspruch zur vorhandenen Ländewidmung und damit auch zum OÖ ROG 1994. Im Sinne der Bestimmung des § 23 OÖ ROG können die Wohngebäude vielmehr ausschließlich als zum Betrieb gehörende Betriebswohngebäude erachtet werden und sind daher nicht als selbständig vermietbare Wohnräume zu qualifizieren.

Aus Punkt 1.5. des Mietvertrages ergibt sich ferner, dass das Lager ausschließlich im Zusammenhang mit der Nutzung zum Zwecke der Schifffahrtsausrüstung errichtet werden durfte. Damit kann das Lager gerade nicht als selbständig vermietbar angesehen werden, sondern bildet dieses eine wirtschaftliche Einheit mit dem dazugehörigen Büro bzw der Betriebswohnung.

Auch aus der Bestimmung des § 23 OÖ ROG 1994 ergibt sich, dass die Wohnung samt Büro und Lagerraum trotz einer allfälligen räumlichen Trennung als eine wirtschaftliche Einheit aufzufassen ist und daher keiner gesonderten Vermietung zugänglich ist.

Im Sinne der obigen Ausführungen liegen daher nicht mehr als zwei selbständig vermietbare Wohnungen bzw Geschäftsräumlichkeiten vor, sodass das MRG nicht zur Anwendung gelangt.

Beweis: eingeholtes SV-Gutachten aus dem Fachgebiet Immobilien und Geschäftsräumlichkeiten; Mietvertrag (Beilage ./B).

II.

Die kündigende Partei hat in ihrer gerichtlichen Aufkündigung vom 15.12.2015 vorgebracht, dass gemäß Punkt 1.5. des zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Mietvertrages vom 05./08.07.2015 der Mietgegenstand nur zur Errichtung eines Gebäudes für die Lagerung und den Verkauf von Schiffsausrüstungen und damit zusammenhängenden Gegenständen sowie zur Errichtung und Benützung einer Betriebswohnung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen verwendet werden darf. Entgegen dieser Vereinbarung wurde das Bestandsobjekt von der gekündigten Partei aber zu anderen Zwecken verwendet, unter anderem zur Herstellung von Wellnessliegen.

Ferner hat die kündigende Partei mehrfache Verstöße gegen den Mietvertrag, unter anderem die Anbringung einer Zufahrtsrampe bzw in das Uferbauwerk einbetonierter Pflöcke zum Zwecke einer vom Mietvertrag nicht umfassten Wasserbestattung moniert.

Zum Beweis dafür, dass die gekündigte Partei entgegen dem vereinbarten Mietzweck keine Schifffahrtsausrüstungen gelagert bzw vertrieben hat und zudem unter anderem auf dem Grundstück der kündigenden Partei eine Zufahrtsrampe bzw in das Uferbauwerk

einbetonierter Pflöcke zum Zwecke einer vom Mietvertrag nicht umfassten Wasserbestattung angebracht hat, wird die Einvernahme des Zeugen

Manfred Freiseder, Angestellter, Dürnberg 4, 4100 Ottensheim,

beantragt. Der Zeuge wird von der kündigenden Partei zur Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung am 15.11.2016 vor dem BG Linz stellig gemacht.

Unter einem wird zum Beweis des obigen Vorbringens auch das rechtskräftige Urteil des BG Linz zu GZ 8 C 332/16m vom 27.06.2016 vorgelegt. In diesem Urteil hat das BG Linz (US 6) festgestellt (die dort Erstbeklagte ist die im hg. Verfahren gekündigte Partei), dass die Erstbeklagte in der Folge ein Gebäude (Superädifikat) errichtete, jedoch nicht das im Mietvertrag vorgesehene Handelsgewerbe (Schifffahrtsausrüster), sondern das Gewerbe der Wasserbestattung betrieb […]. Auch die widerrechtliche Errichtung der Zufahrtsrampe bzw Einbetonierung der Pflöcke hat das BG Linz festgestellt.

Beweis: Urteil des BG Linz zu 8 C 332/16m (Beilage ./I)

Linz, 02.11.2016
LINZ/SPM15

LINZ SERVICE GmbH für Infrastruktur und Kommunale Dienste